

LEJEFASTSÆTTELSE I NYE BYGNINGER

Rent determination in new buildings



Copyright: NRE Group A/S

24. Marts 2022

Afhandling udarbejdet af: Sebastian Juhl

Vejleder: Carsten Munk-Hansen



Juridisk Institut
Fibigerstræde 4
DK-9220 Aalborg

Titel:

Lejefastsættelse i nye bygninger

Semester:

10. Semester

Modulbeskrivelse:

Kandidat afhandling

ECTS:

30 ECTS-Point

Vejleder:

Carsten Munk-Hansen

Udarbejdet af:

Sebastian Juhl (20174807)

Afleveringsdato: 24. Marts 2022

Antal anslag: 142.410 anslag inklusiv mellemrum

Abstract

The purpose of this thesis is to investigate when the rule on free rent determination in properties taken into use after 31 December 1991, cf. Danish Rent Act section 53(3) is applicable.

The concepts of “taken into use” and “property” are essential in this assessment.

According to case law, a building is “taken into use” when the tenants physically move in, regardless of whether a building permit for the whole building has issued granted yet. If one apartment has been “taken into use” before 31 December 1991, the Danish Rent Act section 53(3) is not applicable regarding all apartments in the building. In case the old building has been demolished in full, the cadastral legally can change its status from “taken into use” before 31.12.1991, to now being “empty”. As a result, The Danish Rent Act section 53(3) is applicable if a new building is being constructed on the land. However, building parts from the old building cannot be reused, except for minor parts of the foundation (how much is a specific assessment).

The purpose of the Danish Rent Act section 53(3) was to incent investors and developers to construct more new and better buildings for residential purposes. Hence, the rule is meant to apply if the new building is creating more residential leases. However, the legislature has decided to merge the Danish Rent Act and the Danish Housing Regulation Act into one legislation. In regard of the possibility to fix the rent in accordance with the principle of free rent for new buildings, the legislature states in the legal remarks, that the rule does not apply if another building which has been taken into use before 31 December 1991 is also placed on the cadastral. If that is the case, it is not in every situation possible to fix the rent in accordance with the principle of free rent, even if the new building is creating more residential leases (which was the purpose). This is therefore conflicting. The Danish High Court has in one specific case reached an understanding of “property”, according to which a “property” must be interpreted as a “building”. Thus, each building can be taken into use on individual dates, and all buildings placed on the cadastral do not have the same occupation date. However, the decision regards another rule in the legislation. The Danish Rent Act section 53(3) is an exception to the standard rent determination regime, which allows the landlord exceptionally to determine and fix the rent in accordance with the principle of free rent. Without certainty, in the legal remarks and case law, it is therefore most likely that the

same interpretation is not possible in regards of the Danish Rent Act section 53(3), which must be interpreted restrictively. Also, case law regarding the Danish Rent Act section 53(3) must be interpreted as the cadastral plot. This thesis therefore concludes that it is most likely that the wording “property” must be interpreted as the cadastral property concept in every situation in accordance with the legal remarks prior to the “new” lease legislation. However, no certainty can be given on the topic as the Danish courts have not ruled in a similar case related to the Danish Rent Act section 53(3).

The intention of the Danish Rent Act section 53(3) would be diluted if it was not possible to apply the Danish Rent Act section 53(3) with respect to a building constructed on a separate cadastral plot which has been a part of a former cadastral plot comprising an old building. Therefore, it has been investigated when it is possible to divide a “contaminated” (because of a building taken into use before 31 December 1991 placed on the cadastral) property into a separate cadastral and applying the Danish Rent Act section 53(3). No case law has ruled in this specific situation. However, based on the investigation in this thesis it is concluded that it is most likely that the essential time is when the new building is taken into use. It is therefore most likely that the landlord can apply the Danish Rent Act section 53(3), if the property is parceled out, and therefore is placed on a not "contaminated" (new) cadastral when the tenants move in.

Because of the lack of case law related to the applicability of the Danish Rent Act section 53(3), the applicability can in some of the investigated scenarios only be described as “most likely” and not with certainty.

Indholdsfortegnelse

ABSTRACT.....	1
KAPITEL 1 - EMNEFELT	5
1. INDLEDNING.....	5
2. PROBLEMFORMULERING	6
3. AFGRÆNSNING OG OPBYGNING	7
4. METODE OG KILDER	8
KAPITEL 2 – LEJEFASTSÆTTELSE	11
1. REGLERNES ANVENDELSE	11
1.1 <i>Regulerede kommuner</i>	11
1.2 <i>Uregulerede kommuner</i>	12
1.3 <i>Statusændring</i>	13
2. OMKOSTNINGSBESTEMT LEJE.....	13
3. DET LEJEDES VÆRDI.....	13
3.1 <i>Sammenligning</i>	14
3.2 <i>Småhuse</i>	14
4. MARKEDSLEJE.....	14
KAPITEL 3 - EJENDOMSBEGREBER.....	16
1. DET ALMINDELIGE EJENDOMSBEGREB.....	16
1.1 <i>Det matrikulære ejendomsbegreb</i>	16
1.2.1 Udstykningslovens § 2	17
1.2.2 Ejerlejlighedslovens § 26	17
1.2.3 Tinglysningslovens § 19, stk. 1	17
2. EJENDOMSBEGREBER I LEJELOVGIVNINGEN	18
2.1 <i>Erhvervslejelovens § 3</i>	18
2.2 <i>Lejeloven</i>	18
2.3 <i>Boligreguleringslovens § 4 a</i>	19
2.3.1 Ejerlejligheder	19
2.3.2 Samnoterede og samvurderede ejendomme	19
2.3.3 Ejendomme i driftsfællesskab	20
3. DELKONKLUSION	22
KAPITEL 4 – ANVENDELSESOMRÅDE FOR LEJELOVENS § 53, STK. 3.....	23
1. ÉN BYGNING PÅ MATRIKLEN	23
1.1 <i>Tom byggegrund</i>	24
1.1.1 Ibrugtagning.....	24
1.1.2 Faktisk eller lovlig anvendelse	25
1.1.3 Sammenfatning.....	26
1.2 <i>Nedrivning og opførelse af ny bygning</i>	26
1.2.1 T:BB 2003.64 Ø	26
1.2.2 GD 2002/20 V	27
1.2.3 U 2010.2183 H	28
1.2.4 03.09.08-G01-1-21	30
1.2.5 T:BB 2011.407 Ø	31
1.2.6 Bemærkningerne til den nye lejelov	32
1.2.7 Sammenfatning.....	33
2. TO BYGNINGER PÅ SAMME MATRIKEL	33
2.1 <i>Ordlydsfortolkning</i>	35
2.1.1 T:BB 2011.407 Ø	36
2.1.2 T:BB 2003.64 Ø	36
2.1.3 U 2010.2183 H	37
2.1.4 T:BB 2019.113 B.....	37
2.1.5 Bemærkningerne til den nye lejelov	39

2.1.6 Høringsindlæg og svar til den nye lejelov	41
2.2 <i>Formålsfortolkning</i>	43
2.2.1 Bemærkningerne ved indførelsen af LL § 53, stk. 3	43
2.3 <i>Ejendomsbegrebet i BRL §§ 18 og 18 b</i>	46
2.3.1 Østre landsrets afgørelse af 13.05.1986, a.s. nr. 368/1985	47
2.3.2 København Byrets afgørelse af 06.02.1989, JL nr. 130/1988	48
2.3.3 Københavns byrets afgørelse af 23.10.1990, DL 114/89	48
2.3.4 U 2013.1530 H	49
3. TIDLIGERE ERHVERV	52
4. FLERE BYGNINGER PÅ SEPARATE MATRIKLER	55
5. DELKONKLUSION	58
KAPITEL 5 – KAN SMITTE UNDGÅS	60
1. HVORFOR UDSYKNING ER RELEVANT	60
2. FORUDSÆTNINGER FOR UDSYKNING	62
3. UDSYKNING FØR UNDERSKRIFT AF LEJEKONTRAKTERNE	62
4. UDSYKNING EFTER UNDERSKRIFT AF LEJEKONTRAKTERNE, MEN FØR BEGYNDELSESTIDSPUNKTET I LEJEKONTRAKTERNE	63
5. UDSYKNING EFTER BEGYNDELSESTIDSPUNKT I LEJEKONTRAKTERNE, MEN FØR FAKTISK INDFLYTNING	64
6. UDSYKNING EFTER FAKTISK INDFLYTNING	64
7. UDSYKNING AF TOMT JORDAREAL FRA MATRIKLEN	65
8. DELKONKLUSION	65
KAPITEL 6 – TILBAGEFALDSMULIGHEDER (LEJEFASTSÆTTELSE)	67
1. HVILKET LEJEFASTSÆTTELSESPRINCIP	67
2. OMKOSTNINGSBESTEMT LEJE MED 9.2-AFKAST	67
3. OMKOSTNINGSBESTEMT LEJE MED 9.1-AFKAST OG FORBEDRINGSTILLÆG	68
4. DET LEJEDES VÆRDI	69
5. SMÅHUSE	70
6. SAMMENFATNING	70
KAPITEL 7 – KONKLUSION	71

Kapitel 1 - Emnefelt

1. Indledning

Leje og fremleje af hus eller husrum reguleres af lejeloven ("LL"). Som følge af et boligpolitisk forlig i 1966 blev den daværende lejelov opdelt i henholdsvis LL¹ og lov om midlertidig regulering af boligforholdene² ("BRL"). Mens LL gælder for alle boliglejemål i hele landet, gælder BRL kun for lejemål beliggende i en kommune, hvor kommunalbestyrelsen har vedtaget at være omfattet af reglerne.³ I dag er 19 ud af de 98 danske kommuner ureguleret. Hvis kommunen er reguleret, gælder LL's regler, der suppleres af reglerne i BRL.⁴ Begge love indeholder (blandt andet) regler om lejens fastsættelse. I regulerede kommuner kan lejen overordnet fastsættes efter tre principper: (i) omkostningsbestemt, (ii) det lejedes værdi, og (iii) markedsleje/fri leje. De mange gældende regler har gjort lejefastsættelse og -regulering uoverskueligt og kompliceret.⁵ Reglerne er dog samtidig af stor praktisk betydning, idet lejeniveauerne som udgangspunkt er stærkt varierende alt efter hvilket lejefastsættelsesprincip, der finder anvendelse.⁶ Det omkostningsbestemte lejefastsættelsesprincip er kendetegnet ved, at lejen er beregnet og dermed administrativ tung, og samtidig som oftest resulterer i det laveste lejeniveau. Det lejedes værdi er derimod skønsmæssigt, og vil ofte resultere i en højere leje end den omkostningsbestemte. Lejemål med markedsleje giver mulighed for "fri" lejefastsættelse og dermed også en lav grad af administration. De fleste ejendomsinvestorer er derfor interesserede i lejemål, hvor lejen kan fastsættes frit. Reglerne om markedsleje er klare undtagelsesregler til baggrundsrettens regler om omkostningsbestemt leje og det lejedes værdi. Reglerne finder derfor også kun anvendelse, såfremt parterne udtrykkeligt har fraveget de ellers gældende lejefastsættelsesregler. Undtagelsesreglerne fremgår af LL § 53, stk. 3-5, og omfatter: beboelseslejligheder i henholdsvis nyopførte bygninger, konverterede erhvervsbygninger, samt beboelseslejligheder og enkeltværelser i nyindrettede tagetager eller nypåbyggede etager. Denne afhandlings fokus er reglen i LL § 53, stk. 3, om beboelseslejligheder i

¹ L 23 af 14.02.1967: Lov om Leje

² L 24 af 14.02.1967: Lov om midlertidig regulering af boligforholdene

³ Efter BRL § 1 gælder loven i kommuner, der (i) var regulerede ved udgangen af 1979, og (ii) pr. 1. april havde over 20.000 indbyggere. En kommunalbestyrelse kan dog vælge, at reglerne ikke skal gælde i kommunen, ligesom en kommunalbestyrelse kan beslutte, at reglerne skal gælde.

⁴ Henrik Edlund, Hans og Grubbe, Niels, Boliglejeret, 3. udgave, Karnov Group, 2019, s. 213

⁵ Ibid, s. 212

⁶ Ibid, s. 212

ejendomme, der er taget i brug efter 31.12.1991. Særligt begrebet ”ejendom” behandles indgående i afhandlingen. Selvom der allerede ved lejelovsrevisionen i 1979 blev udtrykt et stort behov for at definere det lejeretlige ejendomsbegreb,⁷ er en egentlig definition udeblevet, lige så vel som der heller ikke er taget klart stilling hertil i retspraksis. Dette giver fortolkningsvanskeligheder af LL § 53, stk. 3, hvor en ordlyds- og formålsfortolkning fører til divergerende resultater. Idet ibrugtagningstidspunktet af ”ejendommen” er afgørende for, hvorvidt undtagelsesreglen kan finde anvendelse, er det nødvendigt med en entydig fastsættelse af ejendomsbegrebet. Den 01.03.2022 blev en ”ny”⁸ lejelov vedtaget med ikrafttræden den 01.07.2022 (herefter ”den nye lejelov”). Den nye lejelov indeholder et matrikulært ejendomsbegreb, som også skal gælde for nyopførte bygninger. Den nye lejelovs bemærkninger har dog fået stor kritik for ikke at gengive gældende ret og for at ville føre til uhensigtsmæssige resultater, navnlig i situationer hvor en nyopført bygning opføres på en matrikel, hvor der i forvejen er opført en bygning, som er taget i brug før 31.12.1991. Efter bemærkningerne vil der ikke kunne aftales fri leje i denne situation, idet den nyopførte bygning ”smittes”⁹ af lejefastsættelsesprincippet i den ældre bygning. Dette findes at stride med bemærkningerne til den oprindelige vedtagelseslov af LL § 53, stk. 3. Efter disse bemærkninger skal ordningen gælde for alle bygninger, der er en tilgang til boligmassen. De modsatrettede bemærkninger og den sparsomme retspraksis giver anledning til at undersøge, hvornår der kan aftales fri leje efter LL § 53, stk. 3.

På baggrund af dette fremsættes følgende:

2. Problemformulering

En undersøgelse af i hvilke tilfælde, der gyldigt kan aftales fri leje efter LL § 53, stk. 3,

⁷ Krag Jespersen, Halfdan, Hyldestskrift til Jørgen Nørgaard, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets forlag, 2003, s. 732

⁸ Der er i det væsentligste alene tale om en teknisk sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven, og som udgangspunkt er der ikke tiltænkt ændringer i retsstillingen.

⁹ Smitte er betegnelse for den situation, hvor lejefastsættelsesprincippet i en bygning ”smitter” den anden, således denne får samme lejefastsættelsesprincip.

3. Afgrænsning og opbygning

I afhandlingen undersøges muligheden for at aftale fri leje i beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31.12.1991, jf. LL § 53, stk. 3.

Afhandlingen omhandler betingelserne for selve lejefastsættelsen, mens lejeregulering ikke behandles. I afhandlingen behandles heller ikke formkrav til selve aftalen om fri leje efter LL § 53, stk. 3.

I kapitel 2 redegøres for de almindelige lejefastsættelsesregler, mens der i kapitel 3 redegøres for relevante ejendomsbegreber. Det udvidede ejendomsbegreb i BRL § 4 a behandles kort i afhandlingen. Der foretages ikke en reel dyberegående analyse af retspraksis herom, uagtet at det vil være relevant også at analysere domstolenes fortolkning heraf. En analyse af domstolenes fortolkning af momenterne i BRL § 4 a, stk. 2, 1. pkt. inddrages kort, idet det vil indgå som en del af vurderingen af, hvorvidt retspraksis vedrørende BRL §§ 18 og 18 b kan overføres til LL § 53, stk. 3. Af hensyn til afhandlingens fokus og omfang, er der fokuseret på en dyberegående analyse af bemærkningerne til den nye lejelov, bemærkningerne til indførelsen af LL § 53, stk. 3, retspraksis relateret til LL § 53, stk. 3, samt lignende formuleringer i lovengivningen.

I kapitel 4 analyseres anvendelsesområdet for LL § 53, stk. 3. Dette kapitel opdeles i 4 scenarier: (i) én bygning på matriklen, (ii) to bygninger på samme matrikel, (iii) erhvervsejendom, (iv) flere bygninger på separate matrikler. Formålet med denne opdeling er at analysere de særlige problemstillinger i hvert scenarie, som bemærkningerne til den nye lejelov giver anledning til, med henblik på at fastslå, om bemærkningerne er i overensstemmelse med gældende ret.

Som en del af denne undersøgelse fortolkes også retspraksis vedrørende ejendomsbegrebet som anvendt i andre bestemmelser i lejelovgivningen, navnlig BRL §§ 18 og 18 b om vedligeholdelseshensættelser. Af omfangsmæssige hensyn er der ikke inddraget retspraksis vedrørende alle bestemmelser, der refererer til "ejendomme". Kun retspraksis, hvor ibrugtagningstidspunktet af ejendomme med flere bygninger på matriklen har været genstand for fortolkning, anses for relevant at inddrage til besvarelse af problemformuleringen.

I kapitel 5 undersøges, om udstykning giver mulighed for, at smitteproblematikken kan undgås. Af hensyn til afhandlingens fokus og omfang gennemgås ikke alle nuancer af reglerne om udstykning,

herunder hvorvidt udstykning udløser tilbudspligt. Det kan ikke udelukkes, at smitte kan undgås på anden vis, men af hensyn til afhandlingens fokus og omfang behandles kun denne mulige løsning.

I kapitel 6 perspektiveres til konsekvensen ved, at der ikke kan aftales fri leje efter LL § 53, stk. 3, navnlig efter hvilke regler, lejen skal fastsættes og hvilket lejeniveau, der vil kunne opnås. Formålet med kapitlet er at demonstrere uhensigtsmæssigheden ved, at der ikke kan aftales fri leje. Nuancer pointeres, men en dyberegående behandling heraf er udeladt af hensyn til kapitlets formål og fokus.

4. Metode og kilder

Til besvarelse af problemformuleringen anvendes den retsdogmatiske metode. Formålet er at fastslå gældende ret (de lege lata)¹⁰ i forhold til den valgte problemstilling.¹¹ Gældende ret udledes gennem analyse af de for emnet relevante retskilder. På baggrund heraf er udvalgt, systematiseret og analyseret relevante retskilder relateret til afhandlingens problemstilling. Retskilderne er behandlet efter nedenstående betragtninger.

Loven og forarbejder

Af primære retskilder behandles LL § 53, stk. 3. Det lejeretlige område er historisk og nutidigt undergivet stor politisk bevågenhed, og bestemmelsen i LL § 53, stk. 3, er ingen undtagelse. Ikke sjældent anvender domstolene i tvivlstilfælde forarbejderne til at nå frem til gældende ret, særligt på det lejeretlige område. Dette begrundes i, at love er demokratisk legitimerede, hvorfor domstolene ofte søger lovgivers mening, hvilken fremgår af forarbejderne.¹² Domstolene er dog ikke bundet af forarbejderne, og kan derfor også nå frem til et andet resultat end fastsat i forarbejderne. Derfor er forarbejder heller ikke en retskilde, men kan tjene som fortolkningsmæssigt bidrag i forskellig grad. Særligt ressortministeriets bemærkninger vægtes højt ved senere fortolkning.¹³ I afhandlingen inddrages konkret ressortministeriets bemærkninger til de oprindelige forarbejder ved vedtagelsen af LL § 53, stk. 3, til belysning af lovgivers hensigt med reglen. I ressortministeriets bemærkninger til den nye lejelov findes betragtninger af betydning for forståelsen af den problemstilling, der undersøges i afhandlingen. Disse inddrages med forbehold for, at loven ikke er trådt i kraft endnu.

¹⁰ Munk-Hansen, Carsten, Retsvidenskabsteori, 2. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2018, s. 64

¹¹ Ibid, s. 204

¹² Ibid, s. 259

¹³ Ibid, s. 260

Loven er en sammenskrivning af de to lejelovgivninger: LL og BRL, og der er i det væsentligste ikke tiltænkt materielle ændringer. Der opstår den specielle situation, at udlægningen af gældende ret i disse bemærkninger findes at stride med formålet fremsat i de oprindelige bemærkninger fra 1991 ved indførelsen af bestemmelsen om fri leje i LL § 53, stk. 3. Hvilke bemærkninger skal i så fald vægtes højest som fortolkningsmæssigt bidrag? Ved vedtagelsen af en ny lov må det som altovervejende hovedregel være bemærkningerne til denne, der vægter højest. I dette tilfælde er der dog tale om videreførelse af gældende ret, og derfor ikke reelt en ”ny” lov. Spørgsmålet om hvilke bemærkninger, der i så fald vægtes højest, ses ikke behandlet i den juridiske metode-litteratur.

Domstolspraksis

Domstolspraksis består af domme afsagt af Byretten, Landsretten eller Højesteret. En afgørelses præjudikatsværdi fastslås blandt andet ud fra domstolens placering i domstolshierarkiet.¹⁴ Det lejeretlige område består af kompleks og unuanceret lovgivning med hyppige lovændringer og særregulering,¹⁵ hvilket giver anledning til mange tvister mellem lejer og udlejer. Retspraksis er derfor som udgangspunkt en essentiel retskilde at analysere med henblik på at besvare problemstillingen. Imidlertid findes ingen domstolsafgørelser om det tilfælde, hvor en nyopført bygning er placeret på en matrikel, hvor der også er en ældre bygning taget i brug før 31.12.1991. Retspraksis i øvrigt om LL § 53, stk. 3, er ligeledes sparsom. Den tilgængelige retspraksis analyseres som følge heraf dybdegående. Derudover anvendes retspraksis vedrørende ejendomsbegrebet i BRL §§ 18 og 18 b, hvoraf 3 ud af 4 afgørelser er utrykte.¹⁶ Disse er vedlagt som bilag. Det har ikke betydning for afgørelsernes præjudikatsværdi, at de er utrykte.

Nævnspraksis

Huslejenævnene har kompetence til at træffe materielle afgørelser i tvister vedrørende lejeaftaler indgået i henhold til LL § 53, stk. 3-5, jf. LL § 106, stk. 1, nr. 6. Det er derfor huslejenævnene, der er første instans i sager vedrørende LL § 53, stk. 3. Huslejenævnets afgørelse kan ankes til boligretten, hvorfra der kan ankes til landsretten. I Københavns Kommune ankes huslejenævnets afgørelse dog først til ankenævnet, jf. BRL § 44, stk. 1, 1. pkt. På baggrund af den sparsomme praksis ved domstolene, er husleje- og ankenævnspraksis derfor forsøgt indsamlet ved aktindsigt hos Aarhus

¹⁴ Blume, Peter, Retssystemet og juridisk metode, 3. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2016, s. 186

¹⁵ Henrik Edlund, Hans og Grubbe, Niels Boliglejeret, s. 210-212

¹⁶ Vedlagt som bilag 4-6

Kommunes Huslejenævn og København Kommunes Husleje- og Ankenævn. De oplyser, at de ikke er bekendte med sager, hvor der er taget stilling til, hvorvidt LL § 53, stk. 3, skal behandles i det tilfælde, hvor en ny bygning opføres på en matrikel, hvor der også er en ældre bygning opført før 31.12.1991. I afhandlingen behandles to huslejenævnsafgørelser fra henholdsvis Ballerup og Furesø Kommune og Køge Kommune.¹⁷ Da nævnsafgørelser er endnu lavere i ”domstols”-hierarkiet, behandles disse i lyset heraf, og tillægges lav præjudikatsværdi. Derudover er indhentet husleje- og ankenævnsafgørelsen, der blev anket og senere afgjort af landsretten i T:BB 2003.64 Ø (Sorte Hest).¹⁸ Denne anvendes dog kun til forståelse af matriklens sammensætning, der ikke fremgår entydigt i den trykte udgave.

Litteratur

Som fortolkningsmæssigt bidrag anvendes relevant juridisk litteratur, navnlig lejeretlige- og ejendomsretlige fremstillinger, i et supplerende omfang. I afhandlingen tages højde for forfatterens manglende legitimitet ved at fakta tjekke og være opmærksom på, om de anvendte passager af juridiske fremstillinger er udtryk for forfatterens egen mening eller en objektiv fremstilling af gældende ret. Derudover er Karnovs noter i et mindre omfang også anvendt. Ved anvendelse heraf er taget højde for, at disse ofte ikke er lige så fyldestgørende som reelle udgivelser, men dog stadig udformes af anerkendte forskere og forfattere inden for retsområdet. Emnets problemstillinger er kun i begrænset omfang behandlet i den lejeretlige litteratur, og det er derfor fundet formålstjenligt at anvende Karnovs noter, hvor disse på nogle punkter bidrager udover, hvad der følger af de udgivne leje- og ejendomsretlige fremstillinger.

¹⁷ Vedlagt som bilag 1 og 3

¹⁸ Vedlagt som bilag 2

Kapitel 2 – Lejefastsættelse

Formålet med dette kapitel er at give en overordnet introduktion til den relevante lejeretlige ramme, navnlig lejefastsættelse, der behandles i de følgende kapitler. I afsnit 1 redegøres for, hvornår de enkelte regler finder anvendelse. I afsnit 2-4 redegøres for de 3 overordnede lejefastsættelsesprincipper: omkostningsbestemt leje, det lejedes værdi og markedslejen.

1. Reglernes anvendelse

1.1 Regulerede kommuner

Omkostningsbestemt leje

I lejemål beliggende i regulerede kommuner er udgangspunktet, at lejen fastsættes omkostningsbestemt, jf. BRL § 5, stk. 1, jf. § 4, stk. 1 ("5.1"). Efter BRL § 5, stk. 1, 1. pkt. må lejen ved lejeaftalens indgåelse ikke overstige ejendommens driftsudgifter og et beregnet kapitalafkast. Der kan tillige beregnes en forbedringsforhøjelse, der kan tillægges lejen, såfremt der er foretaget forbedringer i lejemålet.

Gennemgribende forbedrede lejemål

Hvis lejemålet er gennemgribende forbedret, kan udlejer fastsætte lejen efter BRL § 5, stk. 2 ("5.2"). I 5.2-lejemål fastsættes lejen efter det lejedes værdi. Dette vil ofte være en højere leje end den omkostningsbestemte. Flere betingelser skal dog være opfyldt, før lejen kan fastsættes efter 5.2. Betingelserne er løbende blevet skærpet. Udlejer skal i dag opfylde følgende betingelser: (i) indhente en forhåndsgodkendelse fra huslejenævnet, (ii) orienteringsskrivelse skal sendes til de øvrige lejere før genudlejning, (iii) tærskelværdierne (mindst kr. 2.309 pr. m² eller i alt kr. 264.127)¹⁹ skal opfyldes, (iv) moderniseringen skal medføre en væsentlig brugsværdiforøgelse, og (v) ejendommen skal som minimum have energimærke c.

¹⁹ VEJ nr. 9711 af 15.09.2021 om regulering af satser i lejelovgivningen, almenboligloven, byfornyelsesloven m.v. for 2022

Småhuse

Det er administrativt belastende og omkostningstungt at beregne og varsle omkostningsbestemt leje, og der er derfor et ønske om at lette denne administrative byrde for udlejere, der ikke udlejer mange lejemål i samme ejendom.²⁰ For lejemål beliggende i ejendomme, der den 01.01.1995 bestod af 6 eller færre beboelseslejligheder, fastsættes lejen derfor i stedet efter reglen i BRL § 29 c, jf. BRL § 4, stk. 5, jf. BRL § 29 b. Denne regel beskrives nærmere i afsnit 4.1.

80/20-ejendomme

For lejemål beliggende i ejendomme, hvor mere end 80 % af ejendommens bruttoetageareal den 01.01.1980 blev anvendt til erhverv, finder LL kap. VIII anvendelse, jf. BRL § 4, stk. 3. Dette betyder, at reglerne om det lejedes værdi finder anvendelse.

Nyopførte og nyindrettede lejemål

Efter BRL § 15 a kan BRL regler om lejefastsættelse fraviges i de tilfælde, der er nævnt i LL § 53, stk. 3-5. Dette angår beboelseslejligheder i nyopførte bygninger (stk. 3), konverterede erhvervslejemål (stk. 4) samt lejligheder og enkeltværelser i nyindrettede tagetager og nypåbyggede tagetager (stk. 5).

1.2 Uregulerede kommuner

Hovedreglen

Er lejemålet beliggende i en ureguleret kommune, finder reglerne i BRL ikke anvendelse. Hovedreglen om lejefastsættelse i LL er det lejedes værdi, jf. LL 47-49.

Nyopførte og nyindrettede lejemål

I nyopførte og nyindrettede lejemål kan reglerne om det lejedes værdi fraviges ved aftale, jf. LL § 53, stk. 3-5.

²⁰ Henrik Edlund, Hans og Grubbe, Niels, Boliglejeret, s. 361, Lind Husen, Pernille og Dürr, Mogens mfl.: Boliglejemål – administration af boliglejemål, 2. udgave, Ejendomsforeningen Danmark og Schultz, 2017, bind 1 af 2, side 169

1.3 Statusændring

Flere af lovens regler indeholder relevante skæringsdatoer, jf. ovenfor. Det er ejendommens forhold på skæringsdatoen, der er afgørende for ejendommens status. Ejendommen kan altså ikke efterfølgende ændre status som følge af ejerskifte, tilbygning m.m. Det fremgår i *Boliglejeret*, at småhus- eller 80/20-ejendomme ikke kan ændre status ved nedrivning.²¹ Dette kan ikke anses for korrekt, jf. blandt andet U 2010.2183 H og T:BB 2011.407 Ø (begge behandles i kapitel 4), hvor en fuldstændig nedrivning af bygningen på matriklen medførte, at ejendommen (matriklen) skulle anses for tom. Det er dog muligt, at forfatterne ikke mener fuldstændig nedrivning, men kun dele af ejendommen.

2. Omkostningsbestemt leje

I 5.1-lejemål må lejen ved lejeaftalens indgåelse ikke overstige ejendommens driftsudgifter, jf. BRL § 8 og kapitalafkastet, jf. BRL § 9. Kapitalafkastet beregnes enten som 7 % af ejendommens værdi ved 15. almindelige vurdering af 1973, jf. BRL § 9, stk. 1 eller som en forrentning af samtlige opførelsesomkostningerne, såfremt ejendommen er taget i brug efter 31.12.1963. Der kan tillige beregnes en forbedringsforhøjelse, der skal tillægges lejen, såfremt der er foretaget forbedringer i lejemålet, jf. BRL § 5, stk. 1, 2. pkt.

3. Det lejedes værdi

For lejemål, hvor reglerne om det lejedes værdi finder anvendelse, er lejefastsættelsen ved lejeforholdets begyndelse overladt til parternes aftale.²² Dette skyldes, at der ikke gælder en reel regel om lejens fastsættelse, men der i stedet er mulighed for at regulere lejen efter LL §§ 47-49. Hvis lejen overstiger det lejedes værdi kan den dog kræves nedreguleret, jf. LL § 49, og er derfor i realiteten undergivet det maksimum, som ”det lejedes værdi” udgør.²³

²¹ Henrik Edlund, Hans og Grubbe, Niels *Boliglejeret*, s. 65 og 363

²² Lind Husen, Pernille og Dürr, Mogens mfl.: *Boliglejemål – administration af boliglejemål*, side 209

²³ Juul-Sandberg, Jakob, *Det lejedes værdi*, 4. udgave, Karnov Group, 2018, s. 64

3.1 Sammenligning

Af LL § 47, stk. 2, 1. pkt. fremgår, at der ved bedømmelse af det lejedes værdi skal ske en sammenligning af lejen med lejeniveauet i lignende lejemål i kvarteret under hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Det lejedes værdi er således en skønnet lejeværdi baseret på en sammenligning med lejen i lignende lejemål i kvarteret.

3.2 Småhuse

I småhuse fastsættes lejen ud fra principperne i LL §§ 47-49, jf. BRL § 29 c, 1. pkt. Efter BRL § 29 c, 2. pkt. skal der dog sammenlignes med lejemål, hvor lejen er reguleret efter BRL § 7. Dette er for at sikre, at lejen i sammenligningslejemålene er reguleret til et beløb, der ikke overstiger det lejedes værdi. Hvis der ikke findes sammenligningslejemål, skal lejen fastsættes ved et skyggebudget, jf. BRL § 29 c, 4. pkt.

4. Markedsleje

Som ovenfor anført kan der aftales markedsleje i de i LL § 53, stk. 3-5 nævnte situationer. Det kræver en aftale om, at lovens regler er fraveget, før dette er gyldigt vedtaget mellem parterne.²⁴ Mens det efter stk. 4 og 5 kræver en fremhævelse i lejekontrakten af, at lejeforholdet er omfattet af den specifikke bestemmelse, kræves dette dog ikke efter stk. 3.

Markedslejen er kendetegnet ved, at lejens størrelse afgøres af udbud og efterspørgsel. Den eneste begrænsning på lejens størrelse er aftalelovens § 36. Der kan dermed aftales en leje, der både overstiger det lejedes værdi, og ikke er begrænset af reglerne om omkostningsbestemt leje.²⁵ Der findes fortsat ikke et eksempel på, at en leje fastsat efter LL § 53, stk. 3-5, er blevet nedsat med henvisning til aftalelovens § 36, og muligheden herfor må anses mere for teoretisk end praktisk.²⁶ Med andre ord er dette således en særlig lukrativ ordning for ejendomsudviklere- og investorer, der herved fritages for de administrativt tunge ordninger for omkostningsbestemte lejemål, og opnår en højere og mere sikker leje. Dette sikrer et stabilt og højt cashflow, som forøger ejendommens

²⁴ Kravene til aftaleindgåelsen er dog meget lave ved nyopførte bygninger.

²⁵ L 63, lovforslag som fremsat, samling 1991-92, tillæg A, spalte 1234

²⁶ Henrik Edlund, Hans og Grubbe, Niels, Boliglejeret, s. 375, Lind Husen, Pernille og Dürr, Mogens mfl.: Boliglejemål – administration af boliglejemål, s. 212

værdi.²⁷ Hensigten bag liberaliseringen af lejefastsættelsen var da også netop at øge incitamentet for ejendomsudviklere- og investorer til at etablere nye private udlejningsboliger, idet der var mangel herpå. Denne hensigt er fortsat gældende.²⁸

Mens der efter LL § 53, stk. 5 også kan aftales fri leje i lejemål vedrørende enkeltværelser i nyindrettede eller nypåbyggede etager, gælder reglen i LL § 53, stk. 3, kun for ”beboelseslejligheder”.²⁹ Ved beboelseslejlighed forstås efter retspraksis³⁰ et lejemål med selvstændigt køkken, herunder med indlagt vand og afløb.³¹ Omfattet af begrebet er ikke leje af accessoriske enkeltværelser³² eller klubværelser³³, idet der kræves eksklusive brugsret til som minimum et køkken. Efter LL § 53, stk. 3, er det tillige en betingelse, at ”ejendommen” først er taget i brug efter 31.12.1991. Der skal derfor i det følgende kapitel redegøres for ejendomsbegreber i lejelovgivningen. Herefter analyseres i kapitel 4, hvilket ejendomsbegreb, der gælder i LL § 53, stk. 3, samt hvornår ”ejendommen” anses for ”taget i brug” efter 31.12.1991.

²⁷ I den almindelige beregning af en udlejningsejendoms værdi er NOI (net operating income) af stor betydning for vurdering af ejendomsværdien. Lejeindtægternes størrelse er af stor betydning i denne beregning.

²⁸ L 47 Forslag til lov om leje, samling 2021-22, Tillæg A, Lovforslag som fremsat, s. 191, spalte 1

²⁹ L 47 Forslag til lov om leje, samling 2021-22, Tillæg A, Lovforslag som fremsat, s. 191, spalte 2

³⁰ U 2013.3318 H

³¹ Henrik Edlund, Hans og Grubbe, Niels Boliglejeret, s. 40

³² Et værelse beliggende i udlejers egen bolig, jf. Boliglejemål, bind 1 af 2, s. 165

³³ Et værelse, der udgør en selvstændig enhed i bygningen, jf. Boliglejemål, bind 1 af 2, s. 165

Kapitel 3 - Ejendomsbegreber

I dette kapitel introduceres den relevante ejendomsretlige ramme. Både det almindelige ejendomsbegreb samt det udvidede ejendomsbegreb i BRL § 4 a, behandles med henblik på at danne rammen for en analyse af, hvilket ejendomsbegreb, der gælder i LL § 53, stk. 3.

1. Det almindelige ejendomsbegreb

Der findes ingen entydig definition af ”fast ejendom” i dansk lovgivning.³⁴ Det almindelige ejendomsbegreb er dog fastlagt i udstykningsloven³⁵, tinglysningsloven³⁶ og ejerlejlighedsloven^{37, 38}. Samlet kan dette anses som det matrikulære ejendomsbegreb. Det matrikulære ejendomsbegreb er også udgangspunktet i lejeretten, selvom dette ikke hidtil har været kodificeret i loven.³⁹ Et argument herfor er, at der har været behov for at indføre særlige ejendomsbegreber, hvilket underbygger, at der gælder en hovedregel af modsat indhold.⁴⁰ Et argument i analysen af ejendomsbegrebet i LL § 53, stk. 3, er derfor også, at det matrikulære ejendomsbegreb må gælde, idet det ikke er fraveget i bestemmelsen. I det følgende redegøres for det matrikulære ejendomsbegreb.

1.1 Det matrikulære ejendomsbegreb

Det matrikulære ejendomsbegreb dækker over definitionerne af en fast ejendom i udstykningslovens § 2, ejerlejlighedslovens § 26 og tinglysningslovens § 19, stk. 1. Indholdet af disse bestemmelser gennemgås i det følgende.

³⁴ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I - Overdragelsen, 2. udgave, Jurist- og Økonomforbundets forlag, 2015, s. 22, Mortensen, Peter, Sikkerhed i fast ejendom, 2. udgave, 2014, Forlaget Pejus, s. 128, Rohde, Claus, Digital tinglysning, 3. udgave, 2019, Hans Reitzels Forlag, s. 42

³⁵ LBKG nr. 769 af 07.06.2018

³⁶ LBKG nr. 1075 af 30.09.2014

³⁷ L nr. 908 af 18.06.2020

³⁸ Henrik Edlund, Hans og Grubbe, Niels Boliglejeret, s. 57

³⁹ Henrik Edlund, Hans og Grubbe, Niels, Boliglejeret, s. 57, L 47 Forslag til lov om leje, samling 2021-22, Tillæg A, Lovforslag som fremsat, s. 45, spalte 1

⁴⁰ Krag Jespersen, Halfdan, Hyldestskrift til Jørgen Nørgaard, s. 731

1.2.1 Udstykningslovens § 2

Efter udstykningslovens § 2, stk. 1 er en ”samlet fast ejendom” ét eller flere (samnoterede) matrikelnumre, som skal holdes forenet. Hver matrikel har et selvstændigt matrikelnummer, hvorved den faste ejendom individualiseres.⁴¹ Afgrænsningen sker ved lodrette snit.⁴² Efter denne definition udgør en fast ejendom således alene et klart afgrænset jordareal. Denne definition anvendes også i tinglysningsloven, jf. eksempelvis tinglysningslovens § 10, stk. 1, hvorefter matrikulerede arealer anses som en ”bestemt fast ejendom”.⁴³

1.2.2 Ejerlejlighedslovens § 26

Af ejerlejlighedslovens § 26, stk. 1, fremgår, at hver ejerlejlighed anses som en selvstændig fast ejendom. ”Ejendom” er i ejerlejlighedslovens § 2, nr. 3, defineret som en bestemt fast ejendom i tinglysningslovens forstand. I Karnovs note til § 2, nr. 3 fremgår, at § 26, stk. 1 således medfører, at en ejerlejlighed anses som en selvstændig fast ejendom i denne forstand.⁴⁴ En ejerlejlighed får dog ikke sit eget matrikelnummer, men noteres med et ejerlejlighedsnummer på stamejendommens matrikelnummer.⁴⁵ Ejerlejlighedsopdeling sker ved vandrette snit eller en kombination af vand- og lodrette snit.⁴⁶ I en nyopført etageejendom kan hver enkelt lejlighed inddeles i ejerlejligheder, som således udgør sin egen faste ejendom. Denne er dog fortsat en del af den samlede matrikel, men får et selvstændigt blad i tingbogen. En væsentlig forudsætning for at ejerlejlighedsopdele er, at udstykning ikke er muligt.⁴⁷

1.2.3 Tinglysningslovens § 19, stk. 1

Efter tinglysningslovens § 19, stk. 1, udgør en ”bygning på lejet grund” en ”selvstændig fast ejendom”. Med ”bygning på lejet grund” menes, at ejeren af bygning og grund ikke er den

⁴¹ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom III - Ejerbeføjelsen, 2. udgave, Jurist- og Økonomforbundets forlag, 2018, s. 17 + Rohde, Claus, Digital tinglysning, s. 43

⁴² Ibid, s. 45

⁴³ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I – Overdragelsen, s. 22-23

⁴⁴ Karnovs note 4 til ejerlejlighedslovens § 2, nr. 3 – besøgt den 20.03.2022

⁴⁵ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom III - Ejerbeføjelsen, s. 18, Rohde, Claus, Digital tinglysning, s. 43

⁴⁶ Rohde, Claus, Digital tinglysning, s. 45

⁴⁷ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom III - Ejerbeføjelsen, s. 18

samme.⁴⁸ Efter begæring kan bygnings- eller grundejeren få noteret bygningen på sit eget blad i tingbogen.⁴⁹ Bygningsejeren udleder sin ret til at have bygningen stående på grunden gennem en brugsret fra ejeren af grunden, og må således fjerne bygningen, når brugsretten ophører. Det er dog et krav, at bygningen skal være bestemt til varig forbliven på grundarealet. Brugsretten kan maksimalt aftales til at vare 30 år, jf. udstykningslovens § 16, stk. 1, nr. 1. Det kan dog aftales, at der er mulighed for at forlænge brugsretten ved udløbet af 30 år, såfremt ejeren ikke forpligtes hertil.⁵⁰

Hvis en bygning på lejet grund er sin egen ejendom, åbner det potentielt mulighed for at differentiere ejerskabet mellem grund og bygning og på den måde sikre, at der ikke sker smitte, da det er hver sin ejendom. Løsningen synes dog ikke særlig praktisk anvendelig, og komplicerer ejendomsprojekter unødvendigt.⁵¹

2. Ejendomsbegreber i lejelovgivningen

2.1 Erhvervslejelovens § 3

I erhvervslejelovens § 3 defineres ”ejendom” som følgende 4 forhold: (i) et matrikelnummer, (ii) flere samnoterede matrikelnumre, der skal holdes forenede, (iii) bygning på lejet grund med eget ejendomsblad i tingbogen, og (iv) en ejerlejlighed. Definitionen i erhvervslejeloven tager således også udgangspunkt i det matrikulære ejendomsbegreb.

2.2 Lejeloven

Der er ikke i LL kodificeret et ejendomsbegreb. Det fremgår dog i et cirkulære fra 1979, at der ved ”ejendom” i LL forstås en fast ejendom som i udstyknings- og tinglysningslovens forstand.⁵² I lejelovskommissionsbetænkningen af 1997 fandt et underudvalg, at ”*det almindelige lejeretlige*

⁴⁸ Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I - Overdragelsen, s. 23

⁴⁹ Rohde, Claus, Digital tinglysning, s. 44

⁵⁰ Rohde, Claus, Digital tinglysning, s. 46

⁵¹ Reglen ses i praksis anvendt i højere grad ved vindmølleprojekter og lignende særlige projekter.

⁵² Cirkulære nr. 213 af 1979, pkt. 28, afsnit 5

ejendomsbegreb er således sammenfaldende med det matrikulære ejendomsbegreb".⁵³ I LL skal således ved "ejendom" forstås det matrikulære ejendomsbegreb.

2.3 Boligreguleringslovens § 4 a

I regulerede kommuner gælder et udvidet ejendomsbegreb efter BRL § 4 a. Udgangspunktet er fortsat det matrikulære ejendomsbegreb, men det fandtes hensigtsmæssigt at indføre en bestemmelse, der kunne samle flere ejendomme til én ejendom i visse tilfælde. Hensynet bag reglen er at sikre ens vilkår i ens lejemål, og at der således skal udarbejdes budgetter over indtægter og udgifter for den samlede enhed, hvis en flerhed af ejendomme indgår i et driftsfællesskab.⁵⁴ Reglen har særlig betydning for småhus-ejendomme, hvor antallet af beboelseslejligheder i "ejendommen" pr. 01.01.1995 er afgørende, men har også generel betydning for beregning af en korrekt leje efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

2.3.1 Ejerlejligheder

Efter BRL § 4 a, stk. 1, anses flere ejerlejligheder med samme ejer, der henhører under samme ejerforening, som én ejendom. Der kræves ikke ejerskab af et specifikt antal lejligheder eller ejerlejligheder, så længe det er inden for samme ejerforening. Dette betyder, at flere ejerlejligheder – der ellers hver for sig karakteriseres som en selvstændig ejendom – anses som værende én ejendom, når det skal vurderes, hvor mange lejemål der var i ejendommen pr. 01.01.1995. Havde den samme ejer 7 eller flere ejerlejligheder i samme bygning på skæringstidspunktet, vil lejen eksempelvis skulle fastsættes omkostningsbestemt for alle disse ejerlejligheder, uanset at de efterfølgende er blevet frasolgt til individuelle ejere.

2.3.2 Samnoterede og samvurderede ejendomme

Efter BRL § 4 a, stk. 2, 2. pkt., anses samvurderede og samnoterede ejendomme for én ejendom. Efter ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 3, 1. pkt., er der grundlag for at samvurdere to ejendomme, hvis der er sammenfald i ejerskab, og ejendommene udgør en samlet enhed.⁵⁵

⁵³ Betænkning nr. 1331 udgivet af Boligministeriet februar 1997, bilag 7.8, afsnit 1.2.2.1

⁵⁴ L 47 Forslag til lov om leje, samling 2021-22, Tillæg A, Lovforslag som fremsat, s. 135

⁵⁵ LBKG nr. 1449 af 01.10.2020 som ændret ved L 2227 29.12.2020, L 291 27.02.2021 og L 2614 nr. 28.12.2021

Ejendomme anses for at udgøre en samlet enhed, såfremt de drives som én ejendom, og således at den ene ejendoms anvendelse forudsætter den anden, f.eks. ved fælles prioritering, varme anlæg, administration og anvendelse.⁵⁶ Vurderingen træffes af told- og skatteforvaltningen.⁵⁷ Hvorvidt flere ejendomme skal anses for én ejendom i lejeretlig forstand, bestemmes således af vurderingen efter ejendomsvurderingsloven.

2.3.3 *Ejendomme i driftsfællesskab*

Efter BRL § 4 a, stk. 2, 1. pkt. skal flere ejendomme anses som én ejendom, hvis en række kumulative betingelser er opfyldt. For det første skal ejendommene have samme ejer. For det andet skal ejendommene være opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse. For det tredje skal ejendommene have enten (i) fælles friarealer, eller (ii) nogen form for driftsfællesskab.

Efter første betingelse stilles der udtrykkeligt krav om samme ejerskab. Dette giver som udgangspunkt ikke anledning til tvivl, jf. dog højesterets afgørelse, gengivet i U 2014.1519 H. På trods af opdeling i ejerskabet kort før skæringsdatoen den 01.01.1995 fortsatte driftsfællesskabet mellem ejendomme, der også blev overdraget samlet i 2005.⁵⁸ Ejendommene skulle anses som én ejendom.

Særligt den anden og tredje betingelse bliver i retspraksis fortolket meget konkret. Det skal dog bemærkes, at en overvægt af momenter i den ene betingelse synes at føre til resultater, hvor der ikke stilles store krav til den anden betingelse.⁵⁹ I det følgende skal kort gengives de momenter, der har været lagt vægt på i retspraksis.

Kontinuerlig opførelse som en samlet bebyggelse

At ejendommene skal være opført kontinuerligt, indebærer et tidsmæssigt krav.⁶⁰ Der skal være en nær tidsmæssig sammenhæng mellem opførelsen af bebyggelserne, før betingelsen er opfyldt.⁶¹ I en

⁵⁶ Henrik Edlund, Hans og Grubbe, Niels Boliglejeret, s. 59

⁵⁷ Ibid, s. 59

⁵⁸ Der forelå helt særlige omstændigheder i afgørelsen. Denne anses derfor for at udgøre en særlig undtagelse og rykker ikke ved udgangspunktet.

⁵⁹ Dons, Marianne og Susanne Kier, Omkostningsbestemt leje og forbedring, 4. udgave, Karnov Group Denmark A/S, 2019, s. 41

⁶⁰ Henrik Edlund, Hans og Grubbe, Niels, Boliglejeret, s. 62

⁶¹ Dons, Marianne og Kier, Susanne, Omkostningsbestemt leje og forbedring, s. 40

enkelt afgørelse, gengivet i T:BB 2003.403 Ø (Baron Boltens Gård), fandt landsretten, at der modsætningsvis kunne lægges vægt på, at det var 150 år siden, at den seneste bygning i gården blev opført. Der var 100 år mellem opførelserne af bygningerne. Dommen er konkret begrundet, og er genstand for kritik.⁶² Det er et moment, men ikke afgørende, hvorvidt byggerierne er opført af samme bygherre eller projekterende rådgiver. Det er heller ikke i selv tilstrækkeligt, at bygningerne er i samme karré, da bygninger placeret over for hinanden også kan anses for at være kontinuerligt opført som en samlet bebyggelse.⁶³ Samlet lægges vægt på, om ejendommene udgør en "naturlig enhed", jf. eksempelvis T:BB 2003.64 Ø. Herved menes, at bygningerne fremtræder med en betydelig grad af ensartethed og sammenhængende udvendigt præg.⁶⁴

Endvidere er i retspraksis lagt vægt på ejendommenes indvendige indretning.⁶⁵ Baggrunden herfor er, at formålet med bestemmelsen er at sikre ensartet leje for ensartede lejemål. I Østre Landsrets afgørelse, gengivet i U 2006.1613 Ø, blev lagt vægt på formålet med BRL § 4 a, navnlig at opnå ensartet lejefastsættelse for ensartede lejemål i større bebyggelser. Bygningerne var opført med 10 års mellemrum, og havde en uensartet indvendig indretning.⁶⁶ Der forelå således ikke en sådan ensartethed blandt lejemålene i de to bebyggelser, hvorfor ejendommene ikke skulle ses som én ejendom.

Fortolkning af det udvidede ejendomsbegreb ud fra formålet anføres i *Boliglejeret* at være en betænkelig praksis, der mindsker forudsigeligheden af parternes retsstilling.⁶⁷ Der kan muligvis drages paralleller herfra til en formålsfortolkning af ejendomsbegrebet i LL § 53, stk. 3, der tillige vil føre til en uforudsigelig praksis. Dette behandles i kapitel 4, afsnit 2.2.

⁶²Kritikken vedrører det forhold, at ejendommens bruttoetageareal den 01.01.1980 bestod af mere end 80 % erhverv. Efter BRL § 4, stk. 3 undtages hele kap. II, herunder også BRL § 4 a. Derudover blev det BRL § 4 a indført efter BRL § 4, stk. 3. Da 80/20-ejendomme allerede pr. 01.01.1980 får status som 80/20-ejendom, bør en senere indført regel ikke ændre disses status som 80/20-ejendom. Denne fortolkning forekommer mest korrekt, og følges ved det Ankenævnet i Københavns Kommune, jf. GA 2002/10 og GA 2006/05. Landsretten kom til samme resultat i afgørelsen gengivet i GD 2006/38 Ø.

⁶³ Dons, Marianne og Susanne Kier, *Omkostningsbestemt leje og forbedring*, s. 40, Henrik Edlund, Hans og Niels Grubbe, *Boliglejeret*, s. 63

⁶⁴ Dons, Marianne og Susanne Kier, *Omkostningsbestemt leje og forbedring*, s. 40

⁶⁵ Ibid, s. 40

⁶⁶ Konkret var der i den ene bebyggelse erhverv i stueetagen, kontor/erhverv på 1. etage, mens resten var beboelse (14 lejligheder på 51 m², 5 på 76 m², 8 på 90 m², 5 på 97 m², 1 på 117 m² og 1 på 123 m²). I den anden bebyggelse var der i stueetagen butikker, 1. og 2. etage kontor/erhverv, mens resten var beboelse (3.-6. etage bestod af 40 1-værelseslejligheder på 48 m². 7. etage bestod en 3-værelseslejlighed og en 5-værelseslejligheder på hver 162 m²)

⁶⁷ Henrik Edlund, Hans og Niels Grubbe, *Boliglejeret* s. 64

Driftsfællesskab eller friarealer

Efter bestemmelsen skal ejendommene have enten ”*nogen form for driftsfællesskab*” eller ”*friarealer*”. Blot et af kriterierne skal således opfyldes, før betingelsen er opfyldt.

Friarealer skal nok have en vis størrelse, før kriteriet kan anses for at være opfyldt.⁶⁸

Ved vurderingen af driftsfællesskab lægges navnlig vægt på fælles administration, renholdelse, vicevært, varmemforsyning, forsikringspolice, vaskekælder m.m.⁶⁹ Flere af kriterierne skal være opfyldt, og det er således ikke tilstrækkeligt, at ejendommene eksempelvis blot har fælles forsikringspolice og udlejer er vicevært i begge ejendomme.

3. Delkonklusion

Opsummeret er udgangspunktet i lejeretten, at det matrikulære ejendomsbegreb gælder, såfremt intet andet er angivet i loven. Det matrikulære ejendomsbegreb dækker over jordarealer defineret ved et matrikelnummer eller flere samnoterede matrikelnumre, der skal holdes forenede, bygninger på lejet grund med eget ejendomsblad i tingbogen, og ejerlejligheder. Det fremgår ikke af bestemmelsen i LL § 53, stk. 3, at et andet ejendomsbegreb, er gældende. På dette punkt må bemærkningerne til den nye lejelov således anses at være rigtige, når det anføres, at det er det matrikulære ejendomsbegreb, der gælder i LL § 53, stk. 3. Spørgsmålet er, om der i særlige tilfælde kan anlægges en anden fortolkning. Dette behandles nærmere i kapitel 4, afsnit 2.

I regulerede kommuner gælder tillige det udvidede ejendomsbegreb, hvor særligt skal fremhæves momenterne i BRL § 4 a, stk. 2. Hvis der gælder en særlig undtagelse i de tilfælde, hvor der er opført en ny bygning på en matrikel, hvor der tillige er en bygning taget i brug før 31.12.1991, må det antages, at disse momenter er afgørende for, om bygningerne skal anses som én ejendom efter det matrikulære ejendomsbegreb, eller hver bygning konkret kan anses som én ejendom. Dette behandles nærmere i kapitel 4, afsnit 2.3

⁶⁸ Dons, Marianne og Kier, Susanne Omkostningsbestemt leje og forbedring, s. 40

⁶⁹ Dons, Marianne og Kier, Susanne, Omkostningsbestemt leje og forbedring, s. 41, Henrik Edlund, Hans og Grubbe, Niels, Boliglejeret, s. 64

Kapitel 4 – Anvendelsesområde for lejelovens § 53, stk. 3

I bemærkningerne til den nye lejelov beskrives gældende ret ved opførelse af en bygning på henholdsvis en tom byggegrund, herunder nedrivning af den oprindelige og opførelse af en ny bygning, samt de tilfælde, hvor en ny bygning opføres på en matrikel, hvor der tillige er en bygning taget i brug før 31.12.1991. Bemærkningerne giver anledning til en undersøgelse af, om retsstillingen er anderledes, hvis den tidligere bygning var erhverv. Endvidere fremgår, at det udvidede ejendomsbegreb også gælder kapitlet om fri leje. Det anføres, at der ikke er tiltænkt materielle ændringer, men at bemærkningerne er udtryk for gældende ret. I kapitlet analyseres relevante retskilder med henblik på at fastslå, om bemærkningerne er udtryk for gældende ret. Kapitlet opdeles derfor i følgende afsnit:

1. Én bygning på matriklen,
2. To bygninger på samme matrikel,
3. Erhvervsejendom
4. Flere bygninger på separate matrikler.

Særligt fortolkningen af ejendomsbegrebet i LL § 53, stk. 3, er afgørende for retsstillingen, og er følgelig genstand for dyberegående analyse i dette kapitel.

1. Én bygning på matriklen

I bemærkningerne til den nye lejelov beskrives gældende ret således, at ordningen om fri leje gælder for ejendomme opført på en tom byggegrund. Ordningen gælder tillige i visse tilfælde, hvor en ejendom er nedrevet og en ny opført på fundamentet af den nedrevne bygning. I det følgende undersøges om dette er gældende ret, og afsnittet inddeles derfor i disse to situationer: (i) opførelse af en ny bygning på en tom byggegrund, (ii) nedrivning af en bygning opført før 31.12.1991, og opførelse af en ny bygning på samme stykke jord eller fundament.

1.1 Tom byggegrund

Opførelse af en ny bygning på en tom byggegrund har i praksis givet anledning til flere problemstillinger, navnlig om hele bebyggelsen anses for taget i brug før 31.12.1991, selvom der kun er sket indflytning i enkelte lejemål, samt om det er den faktiske eller lovlige anvendelse, der er afgørende for ibrugtagningstidspunktet.

1.1.1 Ibrugtagning

Østre landsret tog stilling hertil i sagen, der er gengivet i T:BB 2007.53 Ø. Sagen omhandlede opførelse af et større boligkompleks (Borups Have, 2000 Frederiksberg). Boligkomplekset bestod af 10 opgange med beboelseslejligheder.

I folkeregisteret var tilmeldt personer i 9 lejemål inden den 31.12.1991. Den 08.10.1991 blev givet indflytningstilladelse til dele af bebyggelsen, således der for denne del lovligt kunne ske indflytning før 31.12.1991. Der var ikke givet ibrugtagningstilladelse til den samlede bebyggelse. Som bevismateriale blev fremlagt en lejekontrakt med begyndelse den 01.12.1991.

Med henvisning til disse momenter fandt boligretten, at der var sket indflytning i lejligheder i bebyggelsen før den 1. januar 1992, og som følge heraf, at ejendommen som helhed var taget i brug før 31.12.1991.

Landsretten tiltrådte i det væsentligste boligrettens afgørelse. Landsretten udtalte dog eksplicit, at:

”efter den omtvistede bestemmelse i boligreguleringslovens § 15 a, stk. 1, er skæringsdatoen tidspunktet, hvor ”ejendommen” og ikke de enkelte beboelseslejligheder er taget i brug. Der findes ikke grundlag for at forstå bestemmelsen således, at ejendommens beboelsesdel i sin helhed skal være taget i brug efter skæringsdagen (...)”

Det kan heraf udledes, at ibrugtagning af dele af en samlet bebyggelse medfører, at hele bebyggelsen anses for taget i brug før 31.12.1991. Det bemærkes, at denne udtalelse om, at skæringstidspunktet er det tidspunkt, hvor ejendommen og ikke de enkelte beboelseslejligheder er taget i brug, forekommer af generel og ikke konkret karakter. Som følge heraf har afgørelsen på

dette punkt høj præjudikatsværdi, idet dette må være direkte overførbart til lignende tilfælde, jf. U 2013.1530 H (behandles i dette kapitels afsnit 1.2.3).

Der lægges endvidere vægt på, at der med "ejerens tilladelse var sket indflytning" i de 9 beboelseslejligheder før den 31.12.1991. Dette må indebære et krav om, at udlejer skal være vidende om, at der er sket indflytning, for at ejendommen anses for taget i brug.

1.1.2 Faktisk eller lovlig anvendelse

Det var et selvstændigt argument fra udlejer i sagen, at "ibrugtagning" måtte følge definitionen i byggelovgivningen (dvs. ved udstedelse af en ibrugtagningstilladelse). Om det forhold, at der ikke forelå ibrugtagningstilladelse for hele ejendommen, fandt landsretten, at "*taget i brug*" ikke forudsætter en ibrugtagningstilladelse efter byggelovgivningen. Det kan derfor også udledes, at ibrugtagning ikke følger byggelovgivningens anvendelse af begrebet "taget i brug". Konkret var der givet indflytningstilladelse til de lejemål, der blev "taget i brug". Spørgsmålet er, om resultatet havde været anderledes, hvis der var sket indflytning uden hverken en indflytnings- eller ibrugtagningstilladelse. Hvis "taget i brug" dog ikke forudsætter en ibrugtagningstilladelse som "taget i brug" skal forstås efter byggelovningen, synes det ikke at spille nogen rolle, om den faktiske anvendelse er ulovlig (så længe udlejer er vidende om, at der er sket indflytning). Dermed må det afgørende være selve den faktiske anvendelse.

At der lægges vægt på den faktiske anvendelse, understøttes endvidere af Østre Landsrets afgørelse, gengivet i GD 2008/5 Ø. Denne afgørelse omhandler dog ikke LL § 53, stk. 3, men i stedet LL § 53, stk. 4, vedrørende konverterede erhvervslokaler. Ejendommen bestod af 3 erhvervslejemål samt 1 hotel. Visse af hotellets lokaler blev anvendt til fast beboelse i strid med den godkendte anvendelse til hoteldrift. I disse lokaler kunne der ikke kræves fri lejefastsættelse, idet den faktiske anvendelse var sket til beboelse, og dermed ikke "udelukkende til erhvervsformål", jf. LL § 53, stk. 4.

Det samme må antages at gælde i relation til LL § 53, stk. 3. På baggrund heraf er den faktiske anvendelse afgørende i vurderingen.

1.1.3 Sammenfatning

Sammenfattende kan udledes, at tages dele af bebyggelsen i brug før 31.12.1991 med ejerens tilladelse, anses hele bebyggelsen for taget i brug før 31.12.1991. Dette gælder, selvom der ikke er udstedt ibrugtagningstilladelse til hele bebyggelsen endnu. Den faktiske anvendelse er afgørende. Er dele af bebyggelsen taget i brug før 31.12.1991, kan der ikke gyldigt aftales fri leje efter LL § 53, stk. 3.

1.2 Nedrivning og opførelse af ny bygning

Har der tidligere været en bygning med beboelseslejligheder på matriklen, som er nedrevet, giver dette anledning til særlige problemstillinger. Hvornår er ejendommen (matriklen) i så fald ”taget i brug”? Gælder ældre bygnings eller den nyopførte bygnings ibrugtagningstidspunkt?

Domstolene har haft anledning til at tage stilling til situationen i afgørelserne, der er gengivet i T:BB 2003.64 Ø, U 2010.2183 H, T:BB 2011.407 Ø (statusændring fra 80/20-ejendom til et småhus), GD 2002/20 V (om vedligeholdelseshensættelser), der derfor gennemgås i det følgende. Desuden er som bilag til afhandlingen vedlagt kopi af en huslejenævnsafgørelse fra Ballerup og Furesø Kommune med sagsnummer 03.09.08-G01-1-21,⁷⁰ hvori der tages stilling til samme. Denne analyseres derfor også.

1.2.1 T:BB 2003.64 Ø

Sagen, der er gengivet i T:BB 2003.64 Ø, angår Sorte Hest-komplekset på Vesterbrogade i København bestående af i alt 15 bygninger. Bygningerne var kondemneret i 13 år og besat af bz'ere. Der var således intet tag, og alt var raseret, jf. vidneforklaring fra Erik Juulmand, ejendomschef i administrationsselskabet, der administrerede komplekset. Bygningerne var dog fredede, og kunne derfor kun ombygges under hensyntagen hertil. Boligretten fandt på det foreliggende grundlag og på baggrund af en besigtigelse af ejendommen, at denne var renoveret på det eksisterende fundament, og under bibeholdelse af eksisterende etageadskillelse og facade. På

⁷⁰ Vedlagt som bilag 1

baggrund heraf fandt boligretten, at ejendommen ikke kunne anses som nyopført efter dagældende BRL § 15 a, stk. 4 (svarende til nugældende LL § 53, stk. 3).

For landsretten forklarede direktør Bent Jensen, totalrådgiver for udlejer, at:

”Af bygningerne 1 A og 1 B, som politiet havde gjort ubeboelige ved at lade taget og vinduer m.v. nedtage, kunne skønsmæssigt omkring halvdelen af fundamentet genanvendes. Ca. 30 % af murværket i disse bygninger kunne genanvendes. Der blev genbrugt ca. 30 % for så vidt angår gulve, loft og etageadskillelse. Belægningen på gårdsplads blev ”vendt og fuldt ud genbrugt”. Bygning 3 kunne genanvendes i samme omfang. Bygningerne 2 og 5 samt 15 og 16 blev blot istandsat i mindre omfang.”

Der var således ikke tale om en fuldstændig bibeholdelse af det eksisterende fundament, etageadskillelse og facade.

Landsretten henviser til boligrettens begrundelse, men fremhæver dog, at begrundelsen bestyrkes af vidneforklaringen fra Bent Jensen. Landsrettens fremhævelse af vidneforklaringen kan ses på to måder. Den ene er, at ejendommen ikke kan anses for nyopført, uagtet at der ”kun” er tale om henholdsvis 30 % genanvendelse af gulve, loft og etageadskillelse, 30 % af murværket og 50 % af fundamentet. Af Husleje- og ankenævnets afgørelse med journalnummer 109-20311 1/98 JG/IO forud for domstolsbehandlingen fremgår, at bygningerne er beliggende på samme matriklen som bygningen til prøvelse.⁷¹ Den anden mulige forståelse er derfor, at fordi bygning 2, 5, 15 og 16 kun blev renoveret i mindre omfang, kunne den samlede bebyggelse ikke anses for nyopført.⁷² Det er nærliggende at forstå afgørelsen på sidstnævnte måde, idet dette harmonerer med, at det matrikulære ejendomsbegreb som udgangspunkt gælder. Dette behandles nærmere i dette kapitels afsnit 2.

1.2.2 GD 2002/20 V

⁷¹ Vedlagt som bilag 2

⁷² T:BB 2018.2: Det lejeretlige ejendomsbegreb i lejelovens § 53, stk. 3

Vestre Landsret har i 2002 taget stilling til, hvornår en ejendom er taget i brug i henhold til BRL § 18 b, hvorefter en udlejer skal hensætte beløb til en bindingsplig konto hos Grundejernes Investeringsfond, når ejendommen *er taget i brug* før 1970. I dommen, der er gengivet i GD 2002/20 V, var der tale om en ejendom, der var opført i 1950. I 1977 bestod ejendommen af 4 lejligheder med køkken samt en erhvervsenhed. I starten af 1980'erne blev ejendommen ramt af en vandskade, og var indtil midten af 1980'erne ubeboelig. Herefter blev den ombygget til 18 ungdomsboliger. I 1993 blev den igen ombygget til 10 2-værelses lejligheder. Ved udfyldelse af et skema til Grundejernes Investeringsfond vedrørende ombygningens omfang (i midten af 1980'erne), anførte udlejer, at 60 % af de oprindelige ydermure var tilbage efter ombygningen, 15 % af fundamentet var udskiftet ved ombygningen, og 25 % af fundamentet var forbedret ved ombygningen. Af syn- og skønserklæringen fremgik, at såvel alle bærende fundamenter til facader som den bærende facademur, den bærende tagkonstruktion og en del af etageadskillelserne var fra før 1970. På den baggrund fandt landsretten, at ejendommen ikke kunne anses for taget i brug efter 1970, jf. BRL § 18 b. I vurderingen lagde landsretten dog også vægt på formålet med vedligeholdelseshensættelser, navnlig at der ikke er samme vedligeholdelsesbehov i nyere ejendomme efter 1970, hvorfor pligten kun skal gælde for ejendomme taget i brug før 1970. Landsretten henviste til forarbejderne for at pointere, at det ikke har betydning, hvornår ejendommen er taget i brug til formål omfattet af loven. At dommen omhandler BRL § 18 b, har derfor ikke nogen betydning for dommens anvendelighed til at fastslå, hvorvidt der stilles krav om ingen grad af genanvendelse, før en bygning kan anses for nyopført, jf. nedenfor. Efter denne afgørelse, er det nærliggende, at bygningen i T:BB 2003.64 Ø heller ikke havde været anset for nyopført, selvom der ikke havde været andre ikke-renoverede bygninger på ejendommen (matriklen), hvilket også var boligrettens præmisser i sagen.

1.2.3 U 2010.2183 H

Højesterets afgørelse, gengivet i U 2010.2183 H (Ane Odgårds Vej), angår hovedsageligt gyldigheden af en lejereguleringsklausul, men domstolene tager som led i afgørelsen heraf også stilling til ejendommens status, hvilket er fokus for denne gennemgang. Hovedspørgsmålet blev afgjort af landsretten, og var ikke en del af sagen for Højesteret.

Ejendommen bestod tidligere af en klædefabrik. Ejendommen var derfor som udgangspunkt en 80/20-ejendom, idet mere end 80 % af ejendommens bruttoetageareal den 01.01.1980 blev anvendt

til andet end beboelse, jf. BRL § 4, stk. 3. Det helt klare udgangspunkt er, at en ejendoms status i forhold til lejefastsættelse er definitiv trods ændret retsfaktum.⁷³ Udgangspunktet er derfor, at ejendommen ikke kan status, når den allerede er kategoriseret som en 80/20-ejendom.

Af Huslejenævnets afgørelse fremgik, at ejendommen ifølge BBR-meddelelsen⁷⁴ var opført i 2001. Både Bolig- og Landsretten fandt, at ejendommen var opført på en tom byggegrund i 2001. For boligretten og landsretten blev det forklaret, at de nye punkthuse blev opført på egne sokler. Resultatet blev derfor, at der var tale om en ejendom taget i brug efter 31.12.1991, og at der derfor gyldt kunne aftales fri leje efter LL § 53, stk. 3. Det helt klare udgangspunkt er ellers som ovenfor anført, at der ikke kan ske statusændring i forhold til lejefastsættelsesprincippet. Det kan på baggrund af U 2010.2183 H udledes, at dette udgangspunkt må fraviges i tilfælde, hvor der sker nedrivning i en sådan grad, at den nye bygning må anses for ”opført på en tom byggegrund”.

I vurdering af, hvornår en bygning er nedrevet i en sådan grad, må kunne inddrages oplysningerne i BBR. Dette fremhæves ikke tydeligt i præmisserne i afgørelsen. Det må dog antages, at hvis nedrivning af en gammel bygning og opførelse af en ny bygning medfører ændring i ejendommens opførelsesår i BBR (der dog baseres på udlejers oplysninger), må dette kunne begrunde en statusændring – også i forhold til lejefastsættelsesreglerne.

Sammenholdt med afgørelserne, gengivet i T:BB 2003.64 Ø og GD 2002/20 V, kan det udledes, at en nedrivning uden genanvendelse af fundament, facade og etageadskillelse accepteres og vil medføre ”nulstilling” af matriklen, således denne udgør en tom byggegrund. I afgørelsen, der er gengivet i U 2010.2183 H, var soklerne fjernet, og det fremgår ikke, at noget skulle være genanvendt. Spørgsmålet er derfor, om en ejendom fortsat kan anses for værende taget i brug efter 31.12.1991 ved en mindre grad af genanvendelse end tilfældet i T:BB 2003.64 Ø og GD 2002/20 V, eksempelvis blot dele af fundamentet alene. Dette forekommer endnu uafklaret ved domstolene, og kan derfor som udgangspunkt ikke besvares bekræftende eller benægtende.

⁷³ Henrik Edlund, Hans og Grubbe, Niels, Boliglejeret, s. 67

⁷⁴ BBR-meddelelsen består af de oplysninger, der er registreret i Bygnings- og Boligregisteret hos den kommune, som ejendommen er beliggende i. Det er ejeren, der indgiver oplysningerne.

1.2.4 03.09.08-G01-1-21

I huslejenævnsafgørelse fra Ballerup og Furesø Kommune afsagt den 29. april 2021, med sagsnummer 03.09.08-G01-1-21, er der taget stilling til en situation, hvor der var genanvendt betragteligt færre bygningsdele, end der tidligere er taget stilling til ved domstolene. I huslejenævnets afgørelse er det oplyst, at der var tale om en ejendom, som var opført på dele af fundamentet fra den tidligere bygning (men båret af det nye fundament), og også fortsat bestod af kældervægge. Flertallet udtalte, at ejendommen måtte anses som nyopført i overensstemmelse med ordlyden af LL § 53, stk. 3. Tidligere lå et posthus, der var opført i 1972. Ejendommen var derfor som udgangspunkt en 80/20-ejendom. Imidlertid fremgik det af BBR, at ejendommen var opført i 2020, hvilket udlejers advokat også fremhævede i sin argumentation. Huslejenævnet fremhæver dog ikke dette i deres begrundelse, men det kan ikke afvises, at dette også har haft betydning.

I T:BB 2003.64 Ø, der er behandlet ovenfor, blev ejendommen ”renoveret på det eksisterende fundament, og under bibeholdelse af eksisterende etageadskillelse og facade”. I den ovenfor nævnte huslejenævnsafgørelse blev ejendommen efter oplysningerne i sagen ikke båret af det gamle fundament, idet dette ikke havde tilstrækkelig bæreevne til den nye bygning. Der blev således fremstillet helt nyt bærende betonelement til den nye bygnings fundament, således fundamentet kunne bære den nye bebyggelse. Omvendt blev det i vidneudsagnet for landsretten i T:BB 2003.64 Ø også udtalt, at der ”kun” blev genanvendt 50 % af fundamentet. En procentuel angivelse omtales ikke i huslejenævnets afgørelse.

Det skal i relation til denne diskussion bemærkes, at huslejenævnsafgørelser har begrænset præjudikatsværdi i forhold til en landsretsafgørelse. Huslejenævnsafgørelsen er ikke anket, og domstolene får således ikke anledning til at tage stilling til situationen. Trods denne huslejenævnsafgørelse må retsstillingen for, hvor grænsen går, derfor fortsat anses for ganske uafklaret, da en – konkret begrundet - huslejenævnsafgørelse næppe kan skabe den fornødne præcedens.

1.2.5 T:BB 2011.407 Ø

Østre Landsrets afgørelse, gengivet i T:BB 2011.407 Ø vedrører en ejendom, der fra 1700-tallet og indtil 1989 udelukkende anvendtes til erhvervsmæssige formål. Ejendommen var derfor som udgangspunkt en 80/20-ejendom, da mere end 80 % af ejendommens bruttoetageareal den 01.01.1980 blev anvendt til beboelse, jf. BRL § 4, stk. 3. I 1989 blev bygningen nedrevet. Herefter opførtes en ny bygning med både erhverv og beboelse, hvoraf beboelsesdelen udgjorde mindre end 20 %. Kriteriet om den procentmæssige fordeling af beboelse og andet end beboelse var således fortsat opfyldt. Spørgsmålet, som domstolene skulle tage stilling til, var dog, om den nye ejendom ansås at eksistere den 01.01.1980, og dermed om lejen kunne fastsættes efter reglerne 80/20-ejendomme; det lejedes værdi i LL §§ 47-49, jf. BRL § 4, stk. 3.

Boligretten fandt, at ejendommen skulle anses for at være en 80/20-ejendom. Boligretten henviste til, at formålet ved indførelsen af bestemmelsen i BRL § 4, stk. 3, var at fritage denne type ejendomme for den omkostningsbestemte leje grundet uhensigtsmæssigheder herved for denne type ejendomme. Boligretten fandt således, at ejendomme opført efter 01.01.1980, der opfylder arealkravet, skal vurderes ud fra forholdene på opførelses-/ibrugtagningstidspunktet.

Landsretten fandt dog modsat, at:

*”Boligreguleringslovens § 4, stk. 3, må efter sin ordlyd forstås således, at den alene omfatter ejendomme, der den 1.januar 1980 opfyldte kriteriet om, at mere end 80 % af ejendommens bruttoetageareal anvendtes til andet end beboelse. Bestemmelsen omfatter således ikke ejendomme, der er nyopført efter denne dato. Der er ikke i bestemmelsens forarbejder holdepunkter for en anden forståelse. Da den ældre erhvervsejendom, der var beliggende på ejendommen den 1. januar 1980, er nedrevet, og da **den nuværende ejendom herefter er nyopført i 1989**, er ejendommen ikke omfattet af undtagelsesbestemmelsen i boligreguleringslovens § 4, stk. 3.”* (min fremhævelse)

Det kan heraf udledes, at landsretten anlægger en indskrænkende ordlydsfortolkning ved bedømmelsen, modsat boligrettens formålsfortolkning. For boligretten var det en del af proceduren til støtte for lejer, at der i praksis ikke er åbnet op for formålsfortolkninger eller tilsvarende, for så vidt angår de i lejelovgivningen fastsatte skæringstidspunkter, herunder ejendommens status pr. 01.01.1980. Dette blev gengivet for landsretten. Landsretten har ikke udtalt sig om dette forhold, og

det ville nok også være for bindende at udtale, at der slet ikke kan anlægges en formålsfortolkning nogensinde. Landsretten anfører, at der ikke i bestemmelsens forarbejder er holdepunkter for en anden forståelse end efter ordlyden. Landsretten anvender således en indskrænkende ordlydsfortolkning. Anvendelse af denne ordlydsfortolkning kan være et udtryk for, at det ønskes, at Højesteret skal afgøre, hvorvidt der kan ske en udvidende formålsfortolkning, når dette ikke er almindelig praksis. Det kan dog også være et udtryk for, at der generelt skal anlægges en indskrænkende ordlydsfortolkning ved fortolkning af skæringsdatoerne. I så fald må der også gælde en indskrænkende ordlydsfortolkning vedrørende vurderingen af, hvornår en ejendom er ”taget i brug” i henhold til LL § 53, stk. 3.

Af dommen kan desuden udledes, at ejendommen ændrede status som følge af ændring i retsfaktum, navnlig nedrivning af den ældre bygning og opførelse af en bygning. Landsretten har således truffet afgørelse i overensstemmelse med Højesterets afgørelse, gengivet i U 2010.2183 H, og behandlet ovenfor.

1.2.6 Bemærkningerne til den nye lejelov

Ovenstående afgørelser er udtryk for gældende ret. I bemærkningerne til den nye lejelov er gældende ret udlagt således:

”Ved vurderingen af, om lejen kan fastsættes frit efter denne bestemmelse, skal der ses på samtlige bygninger, der findes på ejendommen. (...) Hvis den nye bygning bygges på et eksisterende fundament fra en ældre bygning, vil der efter omstændighederne kunne være tale om nyopførelse af en ejendom, og huslejen vil i så fald kunne fastsættes frit.”⁷⁵ (min fremhævelse).

Efter bemærkningerne kan der således ske nedrivning af en bygning, og opførelse af en ny bygning på det eksisterende fundament fra den ældre bygning i et vist omfang, jf. ”*efter omstændighederne*”. Det er således ikke udelukket, at fundamentet kan anvendes i et vist omfang. Dette var tilfældet i huslejenævnets afgørelse, 03.09.08-G01-1-21, hvor også kældervæggene blev anvendt. Bemærkningerne nævner kun fundamentet, og med formuleringen ”*efter omstændighederne*” må det lægges til grund, at der ikke kan være tale om, at det gælder i alle tilfælde. Det må derfor anses

⁷⁵ L 47 Forslag til lov om leje, samling 2021-22, Tillæg A, Lovforslag som fremsat, s. 67 spalte 2

for usikkert, om også andre dele af en bebyggelse kan genanvendes. Set i lyset heraf kan der argumenteres for, at huslejenævnets afgørelse er forkert, hvis det kun er fundamentet, der ”*efter omstændighederne*” anses for acceptabelt at genanvende.

Der ses i retspraksis kun eksempler på, at der blev genanvendt for meget af den gamle bygning, eller slet ikke blev genanvendt bygningsdele fra den gamle bygning, jf. henholdsvis T:BB 2003.64 Ø og GD 2002/20 V sml. U 2010.2183 H og T:BB 2011.407 Ø. At det ”*efter omstændighederne*” er muligt at genanvende fundamentet har således ikke støtte i retspraksis, og det er uvist, hvad Ministeriet⁷⁶ baserer dette på.

Bemærkningerne til den nye lejelovs § 54 definerer ikke, hvad der skal forstås ved fundamentet, og samtidig indeholder den vage formulering ”*efter omstændighederne*”. Det skaber en vis usikkerhed om, hvad der nu er gældende ret.

1.2.7 Sammenfatning

På baggrund af det ovenfor anførte kan udledes, at fundamentet kan genanvendes i et uvæsentligt omfang, og at det er usikkert, om andre bygningsdele også kan genanvendes. Den reelle grænse kan vanskeligt udledes på baggrund af den foreliggende praksis og bemærkningerne om gældende ret til den nye lejelov, og det må antages, at det vil være en konkret vurdering i hvert enkelt foreliggende tilfælde, om ejendommen må anses for nyopført. Den tidligere ejendoms benyttelse som beboelsesejendom eller erhvervsejendom har ikke været et særligt udslagsgivende element i vurderingen af, om genanvendelsen af den tidligere ejendom har haft betydning for, hvornår en ejendom er nyopført. Dette behandles nærmere i dette kapitels afsnit 3.

2. To bygninger på samme matrikel

I afsnit 1 blev behandlet, hvad retsstillingen er, såfremt der kun er én bygning på matriklen. Et andet spørgsmål er, om det samme gælder, såfremt der er tale om to separate bebyggelser, evt. opført med flere årtiers mellemrum. Det afgørende spørgsmål for denne vurdering er, om ejendomsbegrebet i LL § 53, stk. 3, skal forstås som den matrikulære enhed, eller skal forstås på bygningsniveau.

⁷⁶ Indenrigs- og Boligministeriet

Der ses ikke i retspraksis at være taget direkte stilling til, hvordan ejendomsbegrebet i LL § 53, stk. 3, skal forstås. I den juridiske litteratur foreligger uenighed om spørgsmålet. I *”Leje- og boliglove 2021”* anføres, at ejendomsbegrebet formentlig må afgrænses efter det matrikulære ejendomsbegreb med den virkning, at en ny bygning omfattes af samme lejefastsættelsesregler som i den oprindelige bygning.⁷⁷ I samme retning anføres i *”Projektudvikling af Fast Ejendom”*, at reglen (LL § 53, stk. 3) således ikke kan anvendes, såfremt der på matriklen forud for den 31.12.1991 fandtes beboelses- eller erhvervslokaler på matriklen, og det tilføjes: *”Undtagelsen kan derfor som altovervejende hovedregel således ikke anvendes på gennemrenoverede ejendomme eller beboelseslejligheder indrettet i en helt ny bygning opført ved siden af en eksisterende bygning på samme matrikel”*.⁷⁸ Forfatteren anfører, at dette må gælde som *”altovervejende hovedregel”*, ligeså vel som der i *”Leje- og Boliglove”* skrives *”må formentlig”*. Dette indikerer en mindre usikkerhed i standpunktet, hvilket må forklares med, at spørgsmålet er uafklaret i retspraksis.

I *”Lejeloven Med Kommentarer”* anføres det modsatte synspunkt. Forfatteren anfører, at der ud fra en formålsbetragtning næppe er grundlag for at fratage ejeren af den nye ejendom at kunne anvende LL § 53, stk. 3, alene fordi den nye bygning placeres på en matrikel med en bygning taget i brug før 31.12.1991.⁷⁹ I lejelovskommissionsbetænkningen fandt et underudvalg, at det af forarbejder og retspraksis fremgår, at det er det matrikulære ejendomsbegreb, der skal anvendes, medmindre andet er fastsat i loven.⁸⁰ 2 sætninger efter anføres dog: *”Endvidere anvendes i enkelte tilfælde et andet ejendomsbegreb, uanset at dette ikke udtrykkeligt fremgår af loven. Denne anvendelse støttes på en fortolkning, som for nogle tilfældes vedkommende har udviklet sig til fast praksis”*.⁸¹ I afsnit 1.2.2.1 anføres, at *”Endvidere anvendes ejendomsbegrebet ikke i enhver henseende konsekvent. I nogle tilfælde er det uklart, om ejendom skal forstås i overensstemmelse med det almindelige ejendomsbegreb, eller om der i virkeligheden menes f.eks. bygning eller hus”*.⁸² Underudvalget har således også fundet, at domstolene er tilbøjelige til i visse tilfælde at indfortolke et andet ejendomsbegreb, selvom det klare udgangspunkt er det matrikulære ejendomsbegreb. Dette støtter

⁷⁷ Rohde, Claus i *Leje- og Boliglove med stikordsregister 2021*, Karnov Group Denmark A/S, s. 50, spalte 2, note 395

⁷⁸ Buch, Anders Vestergaard og Møller, Jacob, *Projektudvikling af fast ejendom*, 1. udgave, Thomson A/S, 2006, s. 417

⁷⁹ Birk, Martin og Rohde, Claus m.fl., *Lejeloven med kommentarer*, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets forlag, 2015, s. 489

⁸⁰ Betænkning nr. 1331 udgivet af Boligministeriet, februar 1997, bilag 7.8, afsnit 1.2.2

⁸¹ Ibid, afsnit 1.2.2

⁸² Betænkning nr. 1331 udgivet af Boligministeriet, februar 1997, bilag 7.8, afsnit 1.2.2.1

den af Martin Birks anførte mulighed for en formålsfortolkning. Underudvalget uddyber dog ikke i hvilke tilfælde ejendomsbegrebet ikke fortolkes konsekvent.

I det følgende analyseres, om en bygning opført efter 31.12.1991 på en matrikel, hvor der tillige er placeret en bygning opført før 31.12.1991, anses for taget i brug før eller efter 31.12.1991.

Analysen opdeles i tre underafsnit. I afsnit 2.1 behandles de retskilder og fortolkningsbidrag, der er til støtte for det i litteraturen anførte standpunkt om en ordlydsfortolkning af ejendomsbegrebet (det matrikulære ejendomsbegreb). I afsnit 2.2 behandles de retskilder og fortolkningsbidrag, der er til støtte for det i litteraturen anførte standpunkt om en formålsfortolkning (fortolkning på bygningsniveau). I afsnit 2.3 analyseres relevant retspraksis om ejendomsbegrebet i bestemmelserne i BRL §§ 18 og 18 b. Dette gøres med forbehold for de forskelle, der er mellem LL § 53, stk. 3, og disse bestemmelser, og at det derved er uklart, om samme fortolkning kan anlægges ved fortolkning af LL § 53, stk. 3.

2.1 Ordlydsfortolkning

Som anført i kapitel 3 er udgangspunktet i lejeretten, at det matrikulære ejendomsbegreb gælder. Det angives ikke i ordlyden af LL § 53, stk. 3, at dette udgangspunkt skal fraviges. En naturlig ordlydsfortolkning må således føre til, at udgangspunktet om det matrikulære ejendomsbegreb også gælder i LL § 53, stk. 3. Det fremgår heller ikke direkte af de oprindelige forarbejder, at et andet ejendomsbegreb skal gælde.

Det skal indledningsvis bemærkes, at det i lejelovskommissionsbetænkningen fra 1997 blev foreslået som hensigtsmæssigt i en kommende lovgivning at præcisere, at det matrikulære ejendomsbegreb er udgangspunktet, medmindre andet fremgår af loven.⁸³ En sådan ordning havde været hensigtsmæssig, men blev desværre ikke vedtaget. Det anførte må dog være udtryk for, at dette var opfattelsen dengang. Hvis der ikke er angivet undtagelser i loven, må der slutes modsætningsvis, således at det almindelige ejendomsbegreb (det matrikulære) gælder.⁸⁴ At det bør fremgå af loven, hvis der gælder en undtagelse til udgangspunktet, må særligt gælde i relation til undtagelser fra ellers præceptive regler.

⁸³ Betænkning nr. 1331 udgivet af Boligministeriet, februar 1997, bilag 7.8, afsnit 1.2.3

⁸⁴ Krag Jespersen, Halfdan, Hyldestskrift til Jørgen Nørgaard, s. 733

Af LL § 53, stk. 1 fremgår, at reglerne i §§ 47-52 ikke kan fraviges til skade for lejer. Ordlyden af § 53, stk. 3, er ”*Uanset stk. 1 og 2 kan §§ 47-52 fraviges (...)*”⁸⁵. Det skal derfor bemærkes, at der er tale om en undtagelse til en præceptiv regel, hvilket i sig selv er et argument for en indskrænkende ordlydsfortolkning. LL’s regler fortolkes i almindelighed efter ordlyden, og kan ikke uden sikre holdepunkter udstrækkes herudover.⁸⁶ Da der her er tale om en særlig undtagelse, må der stilles endnu større krav om sikre holdepunkter, før reglen kan fortolkes udvidende. Reglen bør derfor fortolkes indskrænkende.

2.1.1 T:BB 2011.407 Ø

Synspunktet understøttes af Østre landsrets afgørelse, gengivet i T:BB 2011.407 Ø (gennemgået ovenfor i 1.2.5). Landsretten fandt, at der ikke var grundlag for en formålsfortolkning vedrørende skæringsdatoerne i LL i relation til lejefastsættelsen. Hvor LL § 53, stk. 3, giver adgang til at aftale fri leje ved aftaleindgåelse, er lejefastsættelsen efter BRL § 4, stk. 3, blot en konsekvens af retsfaktum, navnlig ejendommens forhold den 01.01.1980.⁸⁷ Der er således fra lovgivers side knyttet yderligere betingelser til at opnå fri leje efter LL § 53, stk. 3, end fravigelse efter BRL § 4, stk. 3. Dette understøtter en indskrænkende fortolkning af LL § 53, stk. 3. Selvom udtalelsen i T:BB 2011.407 Ø omhandler selve skæringsdatoen, må samme indskrænkende ordlydsfortolkning skulle anvendes på andre elementer i lejefastsættelsesbestemmelser, der opererer med en skæringsdato. Dette er dog ikke afklaret i retspraksis, og fortolkningen ses ikke i litteraturen. Det er derfor usikkert, hvorvidt fortolkningen i T:BB 2011.407 Ø kan udstrækkes til også at gælde ejendomsbegrebet i LL § 53, stk. 3.

2.1.2 T:BB 2003.64 Ø

I afgørelsen, der er gengivet i T:BB 2003.64 Ø (gennemgået ovenfor i afsnit 1.2.1), udtalte landsretten, at en vidneudtalelse bestyrkede boligrettens afgørelse, som landsretten stadfæstede. I vidneudtalelsen blev det blandt andet forklaret, at andre bygninger på matriklen blot var istandsat i mindre omfang. Det må antages, at landsrettens henvisning til udtalelsen angår dette. Landsretten

⁸⁵ LBKG nr. 927 af 04.09.2019

⁸⁶ T:BB 2018.2: Det lejeretlige ejendomsbegreb i lejelovens § 53, stk. 3

⁸⁷ 80/20-ejendommens undtagelse fra reglerne om omkostningsbestemt leje er konkret begrundet i at administrationen ved omkostningsbestemt leje af denne særlige type ejendom fandtes uhensigtsmæssig, og derfor burde undtages.

lagde vægt på, om samtlige bygninger på matriklen var nyopførte, og ikke kun den enkelte bygning. Dette er et udtryk for en matrikulær fortolkning.

2.1.3 U 2010.2183 H

I afgørelsen, der er gengivet i U 2010.2183 H (gennemgået ovenfor i afsnit 1.2.3) tog landsretten stilling til flere emner. Særligt relevant for denne afhandling er, at landsretten tillagde det vægt, at der var tale om en tom byggegrund. Der henvises altså til, at matriklen var tom, idet den forhenværende bygning var nedrevet. Hele matriklen vurderes, og ikke kun det tomme jordareal efter bygningens nedrivning. Dette støtter synspunktet om, at det matrikulære ejendomsbegreb gælder.

2.1.4 T:BB 2019.113 B

I en nyere dom afsagt af Roskilde Byret i 2019, gengivet i T:BB 2019.113 B, fremgår i domshovedet, at *”status for den ældste bygning på matrikelnummeret var afgørende for lejefastsættelsen for et lejemål i nyopført bygning på samme ejendom beliggende i en reguleret kommune”*. På matriklen var en bygning fra 1952, der tidligere rummede et alderdomshjem, og i 1980'erne blev ombygget til 10 beboelseslejligheder og 2 erhvervsenheder. Det omtvistede lejemål var beliggende i en i 2002 nyopført bygning med 15 beboelseslejligheder. Domshovedet indikerer dermed, at der skal anlægges en matrikulær forståelse, således at en bygning opført efter 31.12.1991 smittes af lejefastsættelsesprincippet i bygningen opført før 31.12.1991. Dette medfører, at udlejer ikke kan kræve fri leje, idet bygningen omfattes af den ældre bygnings status og dermed lejefastsættelsesregler. Dette kan ikke udledes af boligrettens præmisser.

Boligretten indleder sin begrundelse med

*”Allerede fordi U1 har varslet huslejeforhøjelsen efter lejelovens § 47 og henvist til det lejedes værdi, finder boligretten, at der **ikke er anledning til at tage stilling til, om lejeforholdet er omfattet af undtagelsesbestemmelserne i lejelovens § 53, henholdsvis boligreguleringslovens § 15a, således at der - hvis lejeforholdet var omfattet af disse undtagelsesbestemmelser - ville kunne ske fri lejefastsættelse.**”* (min fremhævelse).

Heraf kan udledes, at boligretten ikke tager stilling til, hvorvidt lejemålet kunne være omfattet af LL § 53, stk. 3. Boligrettens afgørelse kan derved ikke tages til indtægt for, at statussen i den ældste bygning på matrikelnummeret var afgørende for, om der kunne kræves fri lejefastsættelse efter LL § 53, stk. 3.

Om ejendomsbegrebet (efter BRL § 4, stk. 3 (for 80/20-ejendomme)) udtaler boligretten, at udgangspunktet er det almindelige ejendomsbegreb, navnlig den matrikulære enhed. Herefter udtaler boligretten, at bygningerne må betragtes som *”én ejendom, jf. boligreguleringslovens § 4 a, stk. 2”* (altså det udvidede ejendomsbegreb, hvorefter flere matrikler skal anses som én ejendom). Dette er ikke meningsfuldt. For det første har boligretten sætningen forinden anført, at det almindelige ejendomsbegreb, den matrikulære enhed, er gældende. Begge bygninger er beliggende på samme matrikel. Boligretten kunne derfor blot have anført, at bygningerne skulle anses som én ejendom med henvisning til det matrikulære ejendomsbegreb. Boligretten vælger dog at henvise til det udvidede ejendomsbegreb. Enten skyldes dette en fejl, hvilket gør afgørelsen mindre troværdig. Alternativt må dette forstås således, at boligretten anser hver bygning som én ejendom, der bevirker, at det udvidede ejendomsbegreb skal anvendes for at samle bygningerne til én ejendom. Det kan dog som en tredje mulighed forstås således, at boligretten indfortolker kravene om (i) kontinuerlig opførelse, at (ii) ejendommene skal fremstå som en naturlig helhed og (iii) en vis grad af driftsfællesskab eller friarealer, før bygningerne på samme matrikel skal ses som én ejendom. Som anført i kapitel 3, afsnit 2.3, lægges i denne vurdering vægt på, om bygningerne fremstår som en naturlig helhed ind- eller udvendigt. Imidlertid synes disse betingelser ikke ud fra det i dommen angivne at være opfyldt. Der er 50 år imellem opførelsestidspunkterne (og den anden først-opførte bygning blev renoveret 20 år før opførelsen af den sidst-opførte), og den ene enhed anvendes udelukkende til beboelse, mens den anden enhed tillige anvendes til erhverv. Det må derfor antages, at de hverken fremstår som en naturlig helhed ind- eller udvendigt. Boligretten anfører ikke momenterne for vurderingen, og der er derfor ingen uddybning heraf.

Af retskildemæssige overvejelser skal anføres, at det er en boligretsdom, der har lavere præjudikatsværdi end landsrets- og højesteretsafgørelser. Der er desuden dissens i afgørelsen, hvilket i sig selv kan have betydning for en afgørelses præjudikatsværdi. Dissensen angik dog ikke vurderingen af ejendomsbegrebet, men hvorvidt der var tale om en tidligere erhvervsejendom. Dette tillægges derfor ikke vægt i den retskildemæssige vurdering af dommen.

I huslejenævnsafgørelsen med aktnummer 2015-019644-11, der blev anket til boligretten, fremgår, at: ”**Ejendommen, bygning nr. 3** omfatter Bækgårdsvej 2D-T hvori lejemålet er beliggende - er i følge BBR opført i 2002. Der er i alt 15 beboelser i denne bygning.”⁸⁸ (min fremhævelse).

Huslejenævnet sætter således lighedstegn mellem ejendom og bygning, og anfører videre ”denne nyopførte bygning”. Herefter fandt Huslejenævnet, at hverken reglerne i LL eller BRL var fraveget,⁸⁹ og der af den grund ikke var grundlag for at kræve fri leje, jf. LL § 53, stk. 3, modsætningsvis. Huslejenævnet anså den nyopførte bygning for omfattet af ejendomsbegrebet i LL § 53, stk. 3, men fandt, at der konkret ikke var indgået aftale om fri leje. Allerede fordi huslejenævnet som instans har lavere retskildemæssig værdi, og især fordi afgørelsen blev ændret i Boligretten, kan denne ikke anses for udtryk for gældende ret. Dog understreger den ganske udmærket begrebsforvirringen, og at retsstillingen ikke er klar.

2.1.5 Bemærkningerne til den nye lejelov

Den 11. juni 2014 indgik et flertal af folketingets partier et forlig om blandt andet forenkling og modernisering af lejelovgivningen.⁹⁰ Forliget har senest ført til en teknisk sammenskrivning af BRL og LL, hvis formål som udgangspunkt alene er at give et bedre overblik over lejelovgivningen.⁹¹ Den nye lejelov blev endeligt vedtaget den 01.03.2022, og træder i kraft den 01.07.2022.⁹² LL § 53, stk. 3, ændrer paragraf til § 54, stk. 1, nr. 1. Derfor anvendes bemærkningerne til denne ”nye” § 54, stk. 1, nr. 1. i stedet for til § 53, stk. 3. Ordlyden af bestemmelsen er dog den samme. Af bemærkningerne til den nye lejelov fremgår generelt, at der ikke er tiltænkt ændringer, og hvis der er ændringer, er disse fremhævet i bemærkningerne.⁹³ Det fremgår eksplicit af bemærkningerne til § 54, afsnit 2.5.2.1., at der foruden en indholdsmæssig ændring, der vurderes at være uden praktisk betydning, ikke er tiltænkt materielle ændringer af retstilstanden.⁹⁴ Selvom loven endnu ikke er trådt i kraft, og lovbemærkninger generelt kun kan anses for et fortolkningsmæssigt bidrag, og ikke en retskilde, findes det dog på baggrund af ovenstående relevant at undersøge, hvad der i

⁸⁸ Vedlagt som bilag 3

⁸⁹ Efter en kommunesammenlægning i 2007 blev lejemålet omfattet af BRL. Det virker dog mærkværdigt at fremhæve BRL’s regler, idet udlejer kun bør tage højde for at fravige de regler, der gælder på tidspunktet for indgåelse af aftalen om fri leje.

⁹⁰ LL 2014, bilag 87: Forlig mellem regeringen (Socialdemokraterne og Radikale Venstre) og Venstre, Dansk Folkeparti, SF og Enhedslisten om forenkling og modernisering af lejelovgivningen m.v.

⁹¹ L 47 Forslag til lov om leje, samling 2021-22, Tillæg A, Lovforslag som fremsat, s. 41 spalte 1

⁹² L 47, samling 2021-22, tillæg C: Lovforslag som vedtaget

⁹³ L 47 Forslag til lov om leje, samling 2021-22, Tillæg A, Lovforslag som fremsat, s. 41 spalte 2

⁹⁴ L 47 Forslag til lov om leje, samling 2021-22, Tillæg A, Lovforslag som fremsat, s. 67 spalte 1-2

lovbemærkningerne fremgår om den gældende retstilstand, når der ikke er tiltænkt materielle ændringer heri.

I lovforslagets almindelige bemærkninger til kapitlet om fri leje, fremgår om nugældende LL § 53, stk. 3, at:

”Ved vurderingen af, om lejen kan fastsættes frit efter denne bestemmelse, skal der ses på samtlige bygninger, der findes på ejendommen. Hvis der er ældre bygninger på grunden, vil alle disse som udgangspunkt skulle være fjernet, for at der kan aftales markedsleje i en nyopført bygning på grunden.”⁹⁵ (min fremhævelse)

Heraf kan udledes, at der også skal anlægges en matrikulær fortolkning af ejendomsbegrebet, når der på matriklen både er en bygning opført før og efter 31.12.1991. Efter bemærkningerne er det således et kriterie for at være omfattet af LL § 53, stk. 3, at matriklen i det væsentligste svarer til en tom byggegrund.

Det skal bemærkes, at der skrives, at de ældre bygninger ”som udgangspunkt” skal være fjernet, for at LL § 53, stk. 3, finder anvendelse. Dette kan forstås på to måder. For det første kan det forstås således, at der er situationer, hvor ejendomsbegrebet skal forstås på bygningsniveau, således der ikke sker smitte af lejefastsættelsesprincippet i den ældre bygning, idet der kun er tale om et ”udgangspunkt” om, at den/de ældre bygning(er) skal være fjernet. Dette vil være i overensstemmelse med en formålsfortolkning af ejendomsbegrebet. Det kan dog også forstås i sammenhæng med det efterfølgende anførte; *”Hvis den nye bygning bygges på et eksisterende fundament fra en ældre bygning, vil der efter omstændighederne kunne være tale om nyopførelse af en ejendom, og huslejen vil i så fald kunne fastsættes frit.”* Dette kan forstås således, at ”undtagelsen” til ”udgangspunktet” er, at det efter omstændighederne kan accepteres, hvis der kun er fundament fra den ældre bygning tilbage på matriklen. Denne forståelse taler for en ordlydsfortolkning, navnlig at det matrikulære ejendomsbegreb gælder.

⁹⁵ L 47 Forslag til lov om leje, samling 2021-22, Tillæg A, Lovforslag som fremsat, s. 67 spalte 2

Det er ikke klart, hvorvidt formuleringen om, at det kun er et udgangspunkt, skal forstås i kontekst med den efterfølgende sætning, eller som et selvstændigt budskab. Forståelsen heraf må således afklares af domstolene, når loven er trådt i kraft.

I bemærkningerne til den nye lejelovs § 8 fremgår, at denne bestemmelse kodificerer gældende ret om det almindelige ejendomsbegreb, der anvendes i den nugældende lejelov. Dernæst bemærkes, at der i lovforslagets kapitel 23 vedrørende beboerrepræsentation gælder et særligt udvidet ejendomsbegreb. Heraf må sluttet modsætningsvis. Hvis den eneste fremhævelse er kapitlet om beboerrepræsentation, må dette også betyde, at der ikke gælder særlige ejendomsbegreber andre steder i loven. Hvis § 8 i øvrigt er en kodificering af gældende ret, må det matrikulære ejendomsbegreb gælde, såfremt der ikke er angivet andet i loven, dvs. udelukkende vedrørende beboerrepræsentation.

Dette understøttes af, at det i bemærkningerne til § 54 fremgår om § 54, stk. 1, nr. 1, at *"ved ejendommen forstås en ejendom i lovens forstand, jf. § 8."*⁹⁶ Der anføres ikke, at der skulle gælde undtagelser til at fortolke ejendomsbegrebet anderledes. Efter bemærkningerne til den nye lejelov gælder det matrikulære ejendomsbegreb således uomtvisteligt.

2.1.6 Høringsindlæg og svar til den nye lejelov

Bemærkningerne til den nye lejelov mødte dog allerede under det lovforberedende arbejde stor kritik fra særligt Ejendom Danmark⁹⁷ (i det følgende "EJD") og HUSEN Advokater⁹⁸ (i det følgende "Husen") (i det følgende sammen "Parterne"). Af høringsnotat til 1. høring fremgår, at Parterne mener, at bemærkningerne indebærer en skærpelse af kravene til at aftale fri leje.⁹⁹ I sit høringssvar anfører Husen endvidere, at kravene ikke *"(...) genfindes i hverken retspraksis, lovens gældende ordlyd eller formålet med reglerne om fri lejefastsættelse"*.¹⁰⁰

⁹⁶ L 47 Forslag til lov om leje, samling 2021-22, Tillæg A, Lovforslag som fremsat, s. 191, spalte 2

⁹⁷ Erhvervsorganisation for ejendomsejere, -udlejere og ejendomsadministratorer

⁹⁸ Ved Katja Paludan (ekstern lektor i lejeret ved Københavns Universitet siden 2010, Formand for Byggesocietets Lejelovsudvalg og forfatter i Erhvervslejeloven med kommentarer og Boliglejemål) og Anne Louise Husen (tidligere ekstern lektor i lejeret gennem 22 år ved Københavns Universitet, medlem af lejelovskommissionen 1994-1996 og forfatter bag flere lejeretlige fremstillinger)

⁹⁹ Høringsnotat lov om leje (1. høring) af 14.10.2020, j.nr. 2020-2114, s. 14

¹⁰⁰ Høringssvar, 1. høring, AKT 679421, s. 78

Af høringsnotat fra 2. høring fremgår, at Parterne opsummeret forsat vurderer, at bemærkningerne er en skærpelse af reglerne, og EJD anfører, at reglen burde ændres fra *”beboelseslejligheder i ejendomme, (...)”* til *”beboelseslejligheder i bygninger, (...)”*.¹⁰¹ Husen bemærker særligt, at der ingen fornuftig grund er til at behandle nyindrettede tagboliger og nypåbyggede tagetager, der tilfører ny boligmasse, anderledes end hvis der tilføres ny boligmasse i form af en helt ny bygning, der tilfældigvis er beliggende på samme matrikel som en anden bygning taget i brug før 31.12.1991.¹⁰²

EJD pointerer, at det foreslåede ejendomsbegreb medfører, at den nyopførte bygning risikerer at blive omfattet af lejefastsættelsesreglerne i BRL § 5, stk. 1, hvilket vil gøre det uattraktivt at opføre bygningen overhovedet til skade for udvikling og udvidelse af boligmassen.¹⁰³

Samlet svarede Ministeriet¹⁰⁴, at de ikke finder, at der i fortolkningen af bestemmelsen er grundlag for at anvende et andet ejendomsbegreb, end det, der er defineret i loven, når det skal vurderes, om betingelserne for fri leje er opfyldt.¹⁰⁵

Endeligt anførte EJD, at *”Bemærkningerne er derimod udtryk for ministeriets fortolkning af reglerne, uden dette ses entydigt og sikkert afklaret i praksis. Vurderingen af disse forhold må i de konkrete tilfælde være op til domstolene.”*¹⁰⁶ Bemærkningerne er da heller ikke en retskilde, men et fortolkningsmæssigt bidrag. Domstolene anvender dog ikke sjældent forarbejderne i deres fortolkning af de lejeretlige regler, og det kan derfor vanskeligt udelukkes, at de nye bemærkninger vil få afgørende betydning ved fortolkning efter den ”nye” lejelov.

Der kan dog også stilles spørgsmålet, om en matrikulær fortolkning reelt er uforenelig med et ønske om at udvide boligmassen? Kravet (som angivet i bemærkningerne) om at hele matriklen først må være taget i brug efter 31.12.1991 kan synes unødvendigt og uden at tjene et reelt formål efter LL § 53, stk. 3, isoleret. Som anført i kapitel 3, afsnit 2.3 er det formålstjenligt, at der gælder et fast og ensartet ejendomsbegreb, således retsstillingen bliver klar og forudsigelig. Det mindsker

¹⁰¹ Høringsnotat lov om leje (2. høring) af 21.04.2021, j.nr. 2021-2261, s. 11

¹⁰² Høringssvar, 2. høring, AKT 404467, s. 87

¹⁰³ Høringssvar, 2. høring, AKT 404467, s. 17-18

¹⁰⁴ Indenrigs- og Boligministeriet

¹⁰⁵ Høringsnotat lov om leje (2. høring) af 21.04.2021, j.nr. 2021-2261, s. 11

¹⁰⁶ Høringssvar, 2. høring, AKT 404467, s. 24

muligheden for dynamisk fortolkning i særlige tilfælde, men øger forudsigeligheden til gunst for både udlejer og lejer.

Domstolene er som nævnt ikke bundet af bemærkningerne, og det bør derfor i det følgende undersøges, om der er grundlag for en formålsfortolkning af ejendomsbegrebet i LL § 53, stk. 3.

2.2 Formålsfortolkning

2.2.1 Bemærkningerne ved indførelsen af LL § 53, stk. 3

Af bemærkningerne ved indførelsen af LL § 53, stk. 3, fremgår:

*”Forslaget indebærer, at der gives mulighed for at aftale en husleje for nye private udlejningsboliger, der overstiger det lejedes værdi. Med nye udlejningsboliger forstås boliger i nyopførte ejendomme, der tages i brug efter den 31. december 1991. **Efter forslaget gælder ordningen for alle nyopførte beboelseslejligheder**, hvor lejefastsættelsen sker i henhold til lov om leje. Det vil først og fremmest sige lejemål i private udlejningsejendomme, men også beboelseslejligheder, der udlejes i f.eks. private andelsboligforeninger eller ejerlejlighedsejendomme, vil være omfattet.”¹⁰⁷ (min fremhævelse)*

Først anføres således, at der med nye udlejningsboliger må forstås boliger i ”nyopførte ejendomme”. Dette må umiddelbart blot forstås efter ordlyden (det matrikulære ejendomsbegreb), idet der ikke direkte angives andet. Imidlertid anføres også, at ordningen gælder for alle ”nyopførte beboelseslejligheder”. Hvis ordningen i praksis skal gælde for ”alle nyopførte beboelseslejligheder”, er en matrikulær forståelse uhensigtsmæssig i forhold til anvendelsen af begrebet beboelseslejlighed. Dette vil netop medføre, at en hel bygning med ”nyopførte beboelseslejligheder” udelukkes fra ordningen i de tilfælde, hvor der på matriklen fortsat er en anden bygning opført før 31.12.1991. Ud fra en formålsfortolkning taler dette for en forståelse af ejendomsbegrebet på bygningsniveau.

¹⁰⁷ L 63, Forslag til lov om leje, samling 1991-92, tillæg A, lovforslag som fremsat, spalte 1233

Omvendt kan argumenteres for, at ”*alle nyopførte beboelseslejligheder*” må ses i sammenhæng med det foran angivne om, at der ”*med nye udlejningsboliger forstås boliger i nyopførte ejendomme, der tages i brug efter den 31. december 1991.*” Dette må føre til en forståelse, hvorefter der med ”*nyopførte beboelseslejligheder*” netop menes en beboelseslejlighed i ”*ejendomme, der tages i brug efter den 31. december 1991*”. Denne fortolkning synes også i overensstemmelse med bestemmelsens ordlyd: ”*beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991*”. Med ”nyopført” kan således udemærket argumenteres for, at der refereres til det foran anførte om ”*ejendomme, der tages i brug efter den 31. december 1991*”, således at der med det fremhævede i ovenstående citat blot refereres til beboelseslejligheder i sådanne (nyopførte) ejendomme. Dette taler imod en formålsfortolkning og for en ordlydsfortolkning. Sidste forståelse forekommer mest meningsfuld. Der er dog ikke taget stilling til forståelsen af disse oprindelige lovbemærkninger i retspraksis, og ej heller i litteraturen. Det er uafklaret, hvad der skal forstås herved.

I bemærkningerne til den nye lejelov anføres dog et næsten identisk tekstafsnit, dog med udeladelse af det fremhævede i citeringen ovenfor.¹⁰⁸ Dette støtter, at der er tale om en uheldig formulering, og at det ikke er til støtte for en formålsfortolkning. Usikkerheden omkring forståelsen taler også imod at anlægge en formålsfortolkning, idet der må kræves sikre holdepunkter for en udvidende fortolkning af en undtagelse til en præceptiv regel i en beskyttelsespræceptiv lov.

Endvidere fremgår af bemærkningerne, at:

*”For så vidt angår de af ordningen omfattede boliger er det væsentligt at bemærke, at de **ikke udgør en del af den eksisterende boligmasse, men fuldt ud er en tilgang dertil.**”*¹⁰⁹ (min fremhævelse)

Dette skal ses i sammenhæng med, at der netop indførtes en ordning med fri leje for at give incitament til at opføre nye beboelseslejligheder. Hvis ordningen skal gælde for beboelseslejligheder, der er en tilgang til boligmassen, må denne – ud fra en formålsfortolkning – gælde, uagtet om der er placeret en bygning opført før 31.12.1991 på samme matrikel. I modsat fald

¹⁰⁸ L 47 Forslag til lov om leje, samling 2021-22, tillæg A, lovforslag som fremsat, s. 191, spalte 1-2

¹⁰⁹ L 63 Forslag til lov om leje, samling 1991-92, tillæg A, lovforslag som fremsat, spalte 1233

udelades alle nyopførte bygninger, der er opført på en matrikel, hvor der tillige er en bygning taget i brug før 31.12.1991, fra ordningen. Det synes ikke at være i overensstemmelse med formålet om at give ejendomsudviklere- og investorer incitament til at opføre nye boliger gennem en ordning med fri leje, hvis visse nyopførte boliger konkret udelades.

Dertil kommer, at hvis ordningen skal gælde for alle ejendomme, der er en tilgang til boligmassen, er det svært at se bevæggrundene for en retsstilling, hvor der sondres mellem den situation, hvor ejendomme/bygninger, der nedrives fuldstændigt forud for opførelse af en ny, er omfattet af ordningen med fri leje,¹¹⁰ og den situation, hvor en nyopført bygning på en i forvejen tom byggegrund ikke er omfattet af ordningen (blot fordi der på samme matrikel er opført en bygning før 31.12.1991). Nedrivning af 20 beboelseslejligheder og opførelse af evt. samme antal beboelseslejligheder er vel ret beset ikke en tilgang til boligmassen, hvorfor disse i lavere grad burde være omfattet af ordningen (henset til formålet om en tilgang til boligmassen). Der kan således argumenteres for, at opførelse af en ny bygning uden forudgående nedrivning af en anden i højere grad lever op til formålet om en tilgang til boligmassen. Derfor burde ordningen også omfatte disse nyopførte bygninger på matrikler med eksisterende bebyggelse ud fra en formålsfortolkning. Dette taler for en formålsfortolkning af bestemmelsen, hvorved ejendomsbegrebet må forstås på bygningsniveau i særlige tilfælde, for også at indeholde disse situationer.

Imod denne argumentation kan anføres, at Højesteret og Østre Landsret i U 2010.2183 H og T:BB 2011.407 Ø (behandlet i kapitel 4, afsnit 1.2), fandt, at den nye bygning blev opført på en tom byggegrund, hvor den eksisterende bebyggelse forinden var revet ned. De nyopførte bygninger kan således anskues som en tilgang til boligmassen i forhold til en tom byggegrund. Med det argument kan modellen, hvor der sker nedrivning og opførelse af en ny bygning, således anses som værende i overensstemmelse med formålet om tilgang til boligmassen. Tilbage står dog alligevel, at det af de ovenfor anførte grunde ikke synes hensigtsmæssigt eller i overensstemmelse med formålet med LL § 53, stk. 3, at udelade bygninger opført efter 31.12.1991 fra ordningen om fri leje, blot fordi der tillige er en bygning opført før 31.12.1991 på matriklen.

¹¹⁰ Der henvises til dette kapitels afsnit 1.

En fortolkning af ejendomsbegrebet på bygningsniveau har dog sine egne uhensigtsmæssigheder. En særlig fortolkning i særlige tilfælde vil forøge uklarheden af retsstillingen. I hvilke situationer skal et sådant særligt ejendomsbegreb så gælde, hvis det ikke gælder for samlede bebyggelser, jf. T:BB 2003.64 Ø og T:BB 2007.53 Ø? Og gælder det så også for tilbygninger til ældre bygninger, idet der også i disse tilfælde skabes en tilgang til boligmassen, som burde være omfattet af ordningen efter formålet? Et særligt ejendomsbegreb kan derfor i sig selv skabe nye uhensigtsmæssigheder. En principiel højesteretsafgørelse, der generelt fastslår de nærmere kriterier for, hvornår en sådan særlig fortolkning af ejendomsbegrebet på bygningsniveau kan ske, kan dog potentielt imødekomme denne problemstilling.

2.3 Ejendomsbegrebet i BRL §§ 18 og 18 b

En praksis med fortolkning af ejendomsbegrebet på bygningsniveau i særlige hensigtsmæssige tilfælde kan udledes i relation til bestemmelserne om vedligeholdelseshensætter i BRL §§ 18 og 18 b. Den følgende analyse om praksis på dette område affattes i korthed, og fokus holdes på parallel-dragninger til forståelse af domstolenes behandling af ejendomsbegrebet. Derudover skal det bemærkes, at der ikke er sammenspil mellem LL § 53, stk. 3, og BRL §§ 18 og 18 b, hvorfor denne praksis må anvendes med forsigtighed og forbehold herfor. Omvendt er der så enslydende formuleringer i bestemmelserne, og en direkte stillingetagen til situationen, hvor der på en ejendom (matrikel) er opført en bygning både før og efter en specifik skæringsdato, at det findes relevant at analysere til belysning af problemstillingen i denne afhandling.

Indtil 1. juli 2015 havde § 18 følgende ordlyd i stk. 1, 2. pkt. ”*I ejendomme, der er taget i brug før 1964 (...)*”.¹¹¹ BRL § 18 b blev indsat i 1982 og har i stk. 1, 1. pkt. fortsat samme ordlyd ”*I ejendomme taget i brug før 1970, som har mere end to beboelseslejligheder (...)*”.¹¹² Her anvendes således også begrebsmæssigt ”*ejendomme*”, samt et ibrugtagningstidspunkt, hvilket ordlydsmæssigt gør bestemmelserne sammenlignelige med LL § 53, stk. 3.

¹¹¹ LBKG nr. 922 af 10.09.2004: boligreguleringsloven

¹¹² LBKG nr. 929 af 04.09.2019: boligreguleringsloven

2.3.1 Østre landsrets afgørelse af 13.05.1986, a.s. nr. 368/1985

I en ældre landsretsafgørelse fra 1986 afsagt den 13. maj ved Østre Landsrets 2. afdeling a.s. nr. 368/1985,¹¹³ tog landsretten stilling til, hvorvidt der var bindingspligt for hele ”ejendommen”, der matrikulært bestod af en ældre ejendom fra 1907 og en bygning opført mellem 1964 og 1970. Lejerne havde forinden anlæggelse af sagen adspurgt boligstyrelsen, der var af den opfattelse, at udlejer i en sådan situation var pligtig at hensætte for ”hele ejendommen” både efter §§ 18 og 18 b. Landsretten fandt dog følgende:

”Efter en naturlig sproglig forståelse af udtrykket ”ejendomme, der er taget i brug” i boligreguleringslovens § 18 må det antages, at bestemmelsen tager sigte på de på en ejendom opførte bygninger og ikke på det matrikulære ejendomsbegreb. (...) Herefter og da det tiltrædes, at heller ikke lovens ordlyd i øvrigt, dens forarbejder eller praktiske hensyn findes at tale derimod, vil dommen være at stadfæste.”

Det kan heraf udledes, at landsretten i dette tilfælde ikke mener, at ordlyden ”ejendomme” giver anledning til en utvetydig matrikulær forståelse, som ellers er udgangspunktet i lejelovgivningen. Derudover lægger landsretten vægt på, at der ikke er holdepunkter imod denne fortolkning af begrebet. I denne situation fraviger landsretten altså udgangspunktet ”blot” med henvisning til manglende holdepunkter imod at en formålsfortolkning kan anlægges. Dette synes at være det helt omvendte resultat end i T:BB 2011.407 Ø (behandlet i afsnit 1.2.5), hvor landsretten fastholdt en indskrænkende ordlydsfortolkning med henvisning til, at der ikke var holdepunkter for at fravige udgangspunktet. BRL § 4, stk. 3 (om 80/20-ejendomme) undtager da også netop visse ejendomme fra at være omfattet af BRL kapitel om omkostningsbestemt leje, hvorfor der af denne grund kan være særlige holdepunkter for at anlægge en indskrænkende fortolkning. I så fald gælder samme holdepunkter utvivlsomt også for at anlægge en indskrænkende fortolkning af LL § 53, stk. 3.

Det fremgår samtidig af afgørelsen, at 93 % af den samlede matrikel (begge bygninger) udgjordes af bygningen opført efter 1964. Det ville derfor heller ikke være et meningsfuldt eller formålstjenligt resultat, at lade denne bygning være omfattet af bestemmelsen i BRL § 18 b. Det må

¹¹³ Vedlagt som bilag 4

således også lægges til grund, at landsretten anlagde en – mulig konkret - formålsfortolkning af ejendomsbegrebet i denne sag.

2.3.2 København Byrets afgørelse af 06.02.1989, JL nr. 130/1988

I en efterfølgende sag for Københavns byret afsagt den 06.02.1989 med journalnummer 130/1988,¹¹⁴ bestod matriklen af et forhus på 715 m² opført i perioden 1972-1973, samt et baghus på 560 m² opført ca. i år 1900. Der var altså ikke samme overvægt kvadratmetermæssigt som i Landsrettens afgørelse. Københavns Byret fandt dog ligeledes, at ”ejendomme” ikke skulle forstås matrikulært, men at bygningerne skulle vurderes selvstændigt i forhold til bindingspligten i BRL § 18 b.

2.3.3 Københavns byrets afgørelse af 23.10.1990, DL 114/89

Den 23.10.1990 traf Københavns Byret endnu en afgørelse herom (sag nr. DL 114/89).¹¹⁵ Det fremgår af afgørelsen, at ejendommen består af to bygninger, navnlig en ældre opført i 1890 og en nyere opført i 1970. For så vidt angår tvisten om udvendig vedligeholdelse, fandt boligretten med henvisning til den ovennævnte afgørelse fra 1986 afsagt af Østre Landsret, at der var tale om to selvstændige bygninger opført på forskellige tidspunkter, og hver bygning således også er omfattet af forskellige regelsæt.

Østre landsrets praksis om forståelsen af ”ejendomme” fra 1986 dannede således præcedens. Hvis to selvstændige bygninger, opført på forskellige tidspunkter, kan være omfattet af forskellige regelsæt, kan der argumenteres for, at der også bør kunne aftales fri leje i en bygning opført efter 31.12.1991, selvom der på samme matrikel er opført en bygning før 31.12.1991, jf. LL § 53, stk. 3. Der er dog flere årtier mellem opførelsetidspunkterne i de tre gennemgåede domme, og det kan ikke udelukkes, at dette særligt har spillet ind, jf. også præmisserne om, at de er opført på forskellige tidspunkter. At det fremhæves, at der er tale om ”*selvstændige bygninger*”, må udelukke, at beboelseslejligheder i tilbygninger til ældre bygninger kan have et andet ibrugtagningstidspunkt end den bygning, det er en tilbygning til. Dette gælder kun for selvstændige bygninger.

¹¹⁴ Vedlagt som bilag 5

¹¹⁵ Vedlagt som bilag 6

Dette taler for, at ”ejendomme” kan fortolkes på bygningsniveau i visse tilfælde. Hvorvidt dette også gælder efter LL § 53, stk. 3, er dog forbundet med usikkerhed. For det første gælder forskellige hensyn bag reglerne, der kan føre til forskellige resultater. LL § 53, stk. 3, er en undtagelse til en præceptiv regel, mens BRL §§ 18 og 18 b ikke er. Der er altså et større hensyn til at fortolke LL § 53, stk. 3, indskrænkende. Derudover anfører landsretten i afgørelsen som citeret ovenfor, at ”(...) udtrykket ”ejendomme, der er taget i brug” i **boligreguleringslovens § 18**”¹¹⁶ (min fremhævelse). Dette kan enten forstås som en præcisering for forståelsens skyld, men kan også forstås som en indikation af, at det er en fortolkning af ejendomsbegrebet efter lige netop BRL § 18. Dette er uafklaret i retspraksis, og der findes ikke litteratur, der har taget direkte stilling hertil.

Det må dog konkluderes, at det i litteraturen generelt anføres, at det matrikulære ejendomsbegreb er det ejendomsbegreb, der som udgangspunkt anvendes i lejeretten.¹¹⁷ Retslitteraturen er ikke en retskilde, men udeladelsen af at nævne særlige situationer, hvor det fortolkes anderledes, kan indikere, at der ikke er en udbredt forståelse af, at der foreligger denne undtagelse. Omvendt kan det faktum, at det netop anføres, at ”udgangspunktet” er det matrikulære ejendomsbegreb, være et udtryk for, at der findes undtagelser. Det må antages, at en formålsfortolkning på bygningsniveau i visse særlige tilfælde ikke har fundet indpas i retspraksis heller. Det er dog muligt, at der blot ikke har været lignende situationer til prøvelse siden afsigelsen af den seneste afgørelse fra 1990, evt. fordi retsstillingen har synes klar efter disse 3 domme. Det faktum, at der ikke er taget stilling hertil siden, udelukker ikke, at det fortsat er gældende ret.

2.3.4 U 2013.1530 H

I litteraturen anføres, at højesteret med afgørelsen, der er gengivet i U 2013.1530 H (Hellebo Park), tilsidesætter den tidligere landsretspraksis. Dette begrundes med, at det af afgørelsen kan udledes, at en successiv ibrugtagning før 1970, forudsat den fornødne offentlige tilladelse, indebærer, at ejendommen er taget i brug før 1970, selvom størstedelen flyttede ind efterfølgende.¹¹⁸ Der bør ses kritisk på dette synspunkt om, at landsrettens praksis er tilsidesat, idet situationerne til bedømmelse er væsensforskellige, hvilket også kan udledes af Højesterets begrundelse.

¹¹⁶ Vedlagt som bilag 4

¹¹⁷ Se kapitel 3.

¹¹⁸ Laursen, Karin og Paludan, Katja m.fl., Erhvervslejeloven med kommentarer, 2. udgave, Karnov Group Denmark A/S, 2019, s. 46

Det fremgår af sagsfremstillingen for landsretten, at bebyggelsen, der var opført på ét matrikelnummer, i alt rummede 226 boliger fordelt på et højhus på 10 etager, ni 3-etagers blokke, samt 24 rækkehuse i 1 og 2 etager. Ejendommen (samlet Hellebo Park) er et Utzon-byggeri, der bevidst er udformet som en kirke med en bygning i midten med forskellig højde, så de ligner (kirke)tårnet og resten selve kirken, mens rækkehusene danner en krans om ”kirken”.¹¹⁹ Alle bygningerne har således en meget tæt sammenhæng, og er opført i henhold til samme byggetilladelse. Den 14.04.1969 blev der givet indflytningstilladelse til dele af bebyggelsen, navnlig flere blokke og 19-20 rækkehuse. Endelig ibrugtagningstilladelse til den samlede bebyggelse blev givet den 29.06.1970. Da der var flyttet lejere ind i dele af bebyggelsen før skæringsdatoen, fandt Højesteret, at hele bebyggelsen var taget i brug før skæringsdatoen. I Højesterets præmisser lægges særligt vægt på, at *”der er tale om en samlet bebyggelse med fælles friarealer opført kontinuerligt på ét matrikelnummer, jf. herved lovens § 4 a, stk. 2, 1. pkt.”* Henvisningen til BRL § 4 a, stk. 2, 1. pkt. synes overflødig, hvis der gælder et matrikulært ejendomsbegreb, idet hele bebyggelsen var opført på samme matrikel. Det matrikulære ejendomsbegreb ville således i sig selv medføre, at bebyggelsen skulle anses som én ejendom. Henvisningen til BRL § 4 a, stk. 2, 1. pkt. må begrundes i, at bebyggelsen svarer til ordlyden i BRL § 4 a, stk. 2, 1. pkt. I så fald må Højesterets præmisser også være et udtryk for, at det var afgørende, at betingelserne i BRL § 4 a, stk. 2, 1. pkt., var opfyldt. Der må derved kunne slutes modsætningsvis i de tilfælde, hvor der ikke er tale om bygninger, der er kontinuerligt opførte som en samlet bebyggelse (og ikke på samme byggetilladelse), men derimod på forskellige tidspunkter. Dette var netop tilfældet i de tre ovenfornævnte domme, hvor bebyggelserne på matriklen ikke havde samme tilknytning til hinanden, og heller ikke var opført kontinuerligt.

Det kan derfor med nogen sikkerhed lægges til grund, at afgørelsen, der er gengivet i U 2013.1530 H, ikke tilsidesætter den ældre lands- og boligretspraksis afsagt i perioden 1986-1990, idet retsfaktum var væsentligt forskelligt i situationerne til prøvelse. For det første var der i sagen for Højesteret tale om en samlet bebyggelse, der var kontinuerligt opført på samme byggetilladelse (og et sammenhængende projekt), hvilket ikke var tilfældet i de tre andre domme. Derudover ville en opdeling mellem de enkelte bygninger, og derved udelukkende opkrævning af vedligeholdelseshensættelser for visse bygninger og ikke for andre, næppe være hensigtsmæssigt i

¹¹⁹ http://hellebopark.dk/?page_id=78 tilgået den 09.03.2022

et tilfælde, hvor der er tale om en samlet bebyggelse, der opføres kontinuerligt og tages i brug henover skæringsdatoen. At der i en nyere ejendom skulle kræves vedligeholdelseshensættelser på baggrund af en ældre bygning placeret på samme matrikel, er derimod heller ikke meningsfuldt og indirekte stridende med formålet med vedligeholdelseshensættelser, idet bestemmelserne ville udstrækkes til at omfatte bygninger, det aldrig var tiltænkt, at de skulle omfatte.

Det samme kan anføres med modsat fortegn i relation til LL § 53, stk. 3, hvis en bygning opført efter 31.12.1991 skulle smittes af lejefastsættelsen i en bygning opført før 31.12.1991, såfremt der ikke er tale om en samlet bebyggelse, der er kontinuerligt opført som i U 2013.1530 H og T:BB 2007.53 Ø. Martin Birk i *"Lejeloven Med Kommentarer"* anfører, at T:BB 2007.53 Ø må forstås således, *"(...) at ejendommen som udgangspunkt" skal betragtes som en helhed, hvis ejendommen er bygget kontinuerligt"*¹²⁰ (min fremhævelse). Han anser det således også som et kriterium for et samlet ibrugtagningstidspunkt, at der er sket en kontinuerlig opførsel. Han anser det i øvrigt for diskutabelt, hvis der i stedet er tale om en "tilbygning" til ejendommen (med eget fundament). Endelig finder han, at det ikke forekommer hensigtsmæssigt, at placeringen af en bygnings fundament skal være afgørende for, om bygningen er omfattet af ordningen om fri leje efter LL § 53, stk. 3.¹²¹ Ud fra en formålsfortolkning er der således næppe grundlag for at fratage ejeren af "den nye ejendom" muligheden for at være omfattet af LL § 53, stk. 3.

På baggrund heraf kan det ikke udelukkes, at ejendomsbegrebet kan fortolkes på bygningsniveau, såfremt der ikke er tale om kontinuerligt opførte bygninger som en samlet bebyggelse (i hvert fald i relation til BRL §§ 18 og 18 b). Hvorvidt en sådan fortolkning også kan udstrækkes til LL § 53, stk. 3, kan kun med forsigtighed argumenteres for. Der er ikke taget stilling hertil i retspraksis, hvorfor det må anses som uafklaret.

Imod dette synspunkt taler, at det ikke i bemærkningerne til § 120 i den nye lejelov (videreførelsen af den nugældende BRL § 18 b) fremgår, at der skal gælde et særligt ejendomsbegreb i visse tilfælde.¹²² Hermed kan stilles spørgsmålstejn ved, om landsrettens praksis er forladt. Det er dog også muligt, at Ministeriet har overset denne utrykte praksis. Uden klare holdepunkter for, at (i)

¹²⁰ Birk, Martin og Rohde, Claus m.fl., *Lejeloven med kommentarer*, s. 489

¹²¹ *Ibid*, s. 489

¹²² L 47 Forslag til lov om leje, samling 2021-22, Tillæg A, Lovforslag som fremsat, s. 244, spalte 2 ff.

landsrettens praksis fortsat gælder, og (ii) denne også kan anvendes ved vurdering af ejendomsbegrebet i LL § 53, stk. 3, må det på det foreliggende grundlag anses for mest sandsynligt, at ejendomsbegrebet i LL § 53, stk. 3, ikke kan fortolkes på tilsvarende vis i særlige tilfælde.

3. Tidligere erhverv

Ordvalget i bemærkningerne til den nye lejelov giver anledning til en undersøgelse af, om det har betydning for smitteproblematikken, hvorvidt bygningen taget i brug før 31.12.1991 udelukkende anvendes til andet end beboelse (erhverv). Dette gælder både i relation til, om bygningen nedrives eller fortsat er placeret på matriklen.

Det fremgår af bemærkningerne til den nye lejelovs § 54, at *"ordningen omfatter nye bygninger på en hidtil ubebygget ejendom"*.¹²³ Udgangspunktet må derfor være, at der på ejendommen (matriklen) heller ikke må være bygninger udelukkende anvendt til erhverv. Imidlertid fremgår i forlængelse heraf, at:

*"(...) Tilsvarende gælder, hvis der opføres en ny bygning med beboelseslejligheder på en matrikel, hvor der tidligere har været en **bygning med beboelseslejligheder**, der er taget i brug før den 31. december 1991, **hvis de eksisterende bygninger på ejendommen er revet ned** og en ny bygning opført i stedet."*¹²⁴ (min fremhævelse)

I bemærkningerne fremhæves eksplicit bygninger *"med beboelseslejligheder"*, hvis disse bygninger på ejendommen er revet ned. Der opstår derfor det spørgsmål, om der skal sondres mellem ejendomme med tidligere beboelseslejligheder og ejendomme med anvendelse til andet end beboelse (erhverv). Det indikeres, at bygninger, der udelukkende er anvendt til andet end beboelse, ikke behøves blive nedrevet, og at placeringen af disse på matriklen ikke medfører, at en ejendom skal anses for taget i brug før 31.12.1991. Dette harmonerer dog ikke med, at Ministeriet i bemærkningerne sidestiller denne situation (nedrivning og genopførelse af en bygning) med udgangspunktet om, at ibrugtagning efter 31.12.1991 foreligger, når ejendommen (matriklen) er hidtil ubebygget.¹²⁵ Ejendommen (matriklen) er vel ret besat ikke at sidestille med en tom

¹²³ L 47 Forslag til lov om leje, samling 2021-22, Tillæg A, Lovforslag som fremsat, s. 191 spalte 2

¹²⁴ L 47 Forslag til lov om leje, samling 2021-22, Tillæg A, Lovforslag som fremsat, s. 191 spalte 2

¹²⁵ Det antages, at Ministeriet påpeger, at tilsvarende gælder i situationer, hvor den forhenværende bygning er nedrevet, fordi ejendommen så fremstår som en tom byggegrund.

byggegrund, hvis der er placeret en bygning med anvendelse til andet end erhverv. Ligeledes vil selve bygningen ikke fremgå af BBR som nyopført, som var tilfældet i de situationer, retspraksis har givet udlejer medhold i, at der var tale om nyopført bygning. Modsat vil der ikke foreligge folkeregisterregistreringer eller (beboelses)lejekontrakter indgået før 31.12.1991 for den nyopførte bygning, som der også er lagt vægt på i retspraksis. Det faktum at ejendommen (matriklen) må være offentligt registreret med anvendelse til erhvervsformål, jf. blandt andet BBR, samt den/de erhvervslejekontrakter, der må kunne fremlægges som bevis, må dog umiddelbart indgå i den frie bevisførelse, jf. retsplejelovens § 341, med en nogenlunde tilsvarende vægt som folkeregisterregistreringer og (beboelses)lejekontrakter.

Det er da også svært at se et formål med, at der skulle gælde noget særligt, hvis bygningen opført før 31.12.1991 anvendes udelukkende til andet end beboelse – særligt henset til, at det samtidig fremhæves i bemærkningerne, at det matrikulære ejendomsbegreb jo gælder, jf. den nye lejelovs § 8. Hvis kravet om nedrivning ikke gælder for bygninger anvendt til andet end beboelse, vil der lovgivningsmæssigt være åbnet op for en situation, hvor der kan ske en konvertering af erhvervslokalerne til beboelse efter 31.12.1991, og dermed også først ”ibrugtagning” af lokalerne efter 31.12.1991. Vil denne bygning således også falde ind under LL § 53, stk. 3, idet den først er taget i brug efter 31.12.1991? Og har det været lovgivers hensigt samtidig at lade en nyopført bygning på samme matrikel skulle anses for taget i brug efter 31.12.1991, således der i begge bygninger kan kræves fri leje efter LL § 53, stk. 3? Det har næppe været hensigten, og i modsat fald ville LL § 53, stk. 4 i det væsentligste være overflødig. Dette uagtet at LL § 53, stk. 4, gælder på lokale- og ikke ejendomsniveau, hvorved der fortsat er mulighed for at omdanne enkelte lokaler i en ejendom og være omfattet af ordningen om fri leje.

Bestemmelserne i LL § 53, stk. 3 og 4, er indført samlet under L 63 i 1991, og det må derfor lægges til grund, at det ikke har været lovgivers hensigt at indføre to bestemmelser med et sådant overlap i anvendelsesområdet. Dertil kommer, at der også ville åbnes op for, at en tilbygning til en erhvervsejendom, der udelukkende skal anvendes til beboelse, tilsvarende ville være omfattet af LL § 53, stk. 3, hvis tilbygningen ikke er taget i brug før 31.12.1991. Dette har næppe heller været hensigten. Bestemmelsens ordlyd giver heller ikke støtte for en sådan fortolkning. Denne angiver blot, at ejendommen skal være taget i brug, ikke at det skal være ”til beboelse”.

Endeligt anføres også videre i bemærkningerne, at ”Hvis der opføres en ny bygning på fundamentet af en bygning, vil den nye bygning efter omstændighederne kunne anses for at være nyopført”.¹²⁶

Her anføres ikke samme formulering om, at bygningen skal indeholde beboelseslejligheder, og det ses også kun anført ét andet sted i bemærkningerne, hvor dog anføres, at:

*”opføres en ny bygning med beboelseslejligheder på en matrikel, der i forvejen omfatter en **bygning med beboelseslejligheder**, der er opført efter den 31. december 1991, vil ejendommen som helhed ikke være omfattet af reglerne om fri lejefastsættelse.”*¹²⁷ (min fremhævelse)

Dette giver anledning til at stille spørgsmålet, om en nyopført bygning så ikke smittes af ibrugtagningstidspunkt i en bygning anvendt til andet end beboelse (erhverv) opført før 31.12.1991? Under samme argumentation som ovenfor, må dette mest nærliggende anses som en upræcis og uheldig formulering, der ikke skal forstås bogstaveligt. Det kan derfor næppe have været hensigten med bemærkningen at undtage erhvervsbygninger.

Omvendt kan stilles spørgsmålet, om det har været hensigten, at manglende nedrivning af garager, opbevaringsrum m.m. skal medføre smitte af den nyopførte bygning?

På den anden side bliver anvendelse til garage, stalde og lignende anvendelse, f.eks. lokaler til opbevaring af indbo anset som ”erhverv”.¹²⁸ Hvis rummet anses som en integreret del af en beboelseslejekontrakt, må anvendelsen dog nok anses som beboelse.¹²⁹ Det er dog ikke ualmindeligt at udleje garager på separate lejekontrakter til visse beboere eller til andre, der ikke tillige er beboere i et nærliggende boligkompleks. Hvis udlejer ønsker eksempelvis at nedrive et lejlighedskompleks for at opføre nye boliger, er spørgsmålet, om garager eller redskabsskure vil udgøre en selvstændig bygning, således at ibrugtagningstidspunktet af disse lokaler vil smitte den nyopførte bygning. Her opstår det selvstændige spørgsmål; hvornår er en garage eller andet rum udelukkende til opbevaring taget i brug? Og har det været lovgivers hensigt, at der ikke kan aftales fri leje i en nyopført bygning til beboelse, fordi der er et redskabsskur på matriklen taget i brug før 31.12.1991? Det vil jo de facto være konsekvensen ved en matrikulær fortolkning.

¹²⁶ L 47 Forslag til lov om leje, samling 2021-22, Tillæg A, Lovforslag som fremsat, s. 191 spalte 2

¹²⁷ L 47 Forslag til lov om leje, samling 2021-22, Tillæg A, Lovforslag som fremsat, s. 191 spalte 2

¹²⁸ Laursen, Karin og Paludan, Katja, m.fl., Erhvervslejeloven med kommentarer, s. 33

¹²⁹ Karnovs note 6 til erhvervslejelovens § 1

Situationen virker uhensigtsmæssig, og også i dette tilfælde findes det nødvendigt at foretage en formålsfortolkning for at undgå helt urimelige og uhensigtsmæssige resultater, der næppe kan have været lovgivers hensigt.

I T:BB 2018.2 sondres ikke mellem anvendelsen til beboelse eller erhverv, idet det anføres "(...) betyder en matrikulær fortolkning (...), at udlejer er afskåret fra at kræve lejen fastsat til markedsleje, såfremt der på matriklen findes **erhvervs- eller beboelseslokaler**, som er taget i brug før den 31. december 1991" (min fremhævelse). Samme i "Projektudvikling af fast ejendom", hvor det anføres: "(...) hvis der på matriklen forud for (...) fandtes **beboelses- eller erhvervslokaler** på matriklen" (min fremhævelse).¹³⁰ Det har således heller ikke været en overvejelse i litteraturen, hvilket indikerer, at der ikke skal sondres.

På baggrund af ovenstående kan det ikke lægges til grund, at det har været lovgivers hensigt at åbne op for, at der skulle gælde en anden retsstilling, såfremt bygningen opført før 31.12.1991 anvendtes udelukkende til andet end beboelse. Det skal i den forbindelse fremhæves, at der er tale om lovbemærkninger, som ikke er en selvstændig retskilde, men et fortolkningsbidrag. Domstolene er således ikke bundet heraf i deres bedømmelse. Det må dog karakteriseres som en uheldig formulering, og hvordan det reelt skal forstås, er uvist. Det er derfor ønskværdigt, hvis domstolene får anledning til at tage stilling hertil, når den nye lejelov træder i kraft, således gældende ret endeligt kan klarlægges.

4. Flere bygninger på separate matrikler

Af Karnovs noter til LL § 53, stk. 3, samt bemærkningerne til den nye lejelovs § 9 (som erstatter BRL § 4 a) fremgår, at det udvidede ejendomsbegreb også gælder for nyopførte bygninger, hvor BRL finder anvendelse.¹³¹ Dette finder tillige støtte i ordlyden af bestemmelsen i BRL § 15 a, der lyder: "Reglerne i §§ 5-10, § 11, stk. 2 og 3, og §§ 12-14 kan fraviges i de tilfælde, der er omfattet af § 53, stk. 3-6, i lov om leje". Det udvidede ejendomsbegreb i BRL § 4 a, stk. 2 er ikke nævnt som en bestemmelse, der kan fraviges. Dette kan enten skyldes, at det ikke kan fraviges, eller at det ikke

¹³⁰ Buch, Anders Vestergaard og Møller, Jacob, Projektudvikling af fast ejendom, 1. udgave, Thomson A/S, 2006, s. 417

¹³¹ Rohde, Claus, Leje- og Boliglove med stikordsregister 2021, s. 50, spalte 2, note 395, L 47 Forslag til lov om leje, samling 2021-22, Tillæg A, Lovforslag som fremsat, s. 136, spalte 1

var relevant, da bestemmelsen blev indført. I Karnovs noter til BRL § 15 a, fremgår dog, at bestemmelsen medfører, at BRL kap. II-III kan fraviges.¹³² BRL § 4 a, stk. 2 er placeret i kap. II, og altså blandt de bestemmelser, som forfatteren til Karnovs note mener fraviges. Det er dog muligt, at forfatteren har skrevet forkert.

I bemærkningerne til BRL § 15 a (dagældende § 15 a, stk. 4) ved indførelsen af reglerne, fremgår, at de foreslåede regler er de samme i de to love.¹³³ Ved lejelovsændringen af 01.07.2015¹³⁴ ændrede BRL § 15 a ordlyd til den nugældende, hvor der er mulighed for at fravige reglerne i BRL og være omfattet af LL § 53, stk. 3-6. Af bemærkningerne til § 15 a fremgår, at der ikke var tilsigtet realitetsændringer, idet bestemmelserne har samme indhold.¹³⁵ Det faktum, at bestemmelserne er tiltænkt samme indhold, bevirker, at det ikke er særlig meningsfuldt, hvis der skulle gælde forskellige ejendomsbegreber. Hvis det lægges til grund, at der gælder forskellige ejendomsbegreber ved vurderingen af, om en ejendom opfylder betingelsen i henholdsvis BRL § 15 a og LL § 53, stk. 3, er der risiko for, at reglerne om fri leje i nyopførte bygninger skal fortolkes anderledes i regulerede kommer end i uregulerede kommer. Dette har næppe været lovgivers hensigt ved indførelsen af reglerne, idet bestemmelserne er tiltænkt samme indhold og dermed også samme muligheder for aftale fri leje. Dertil kommer, at formålet med indførelsen af BRL § 4 a, stk. 2 var at sikre ens lejefastsættelse i ens lejemål. Formålet var særligt, at der skulle beregnes et samlet driftsbudget i bygninger, der var opført kontinuerligt og fremstod som en naturlig helhed samt havde et vist driftsfællesskab eller fælles friarealer. I nyopførte bygninger skal der ikke beregnes et omkostningsbestemt budget, hvis udlejer i øvrigt vælger at aftale fri leje. Det har derfor ikke ved indførelsen af det udvidede ejendomsbegreb været hensigten, at dette skulle omfatte nyopførte bygninger, hvor der er mulighed for at aftale fri lejefastsættelse. Det er værd at bemærke, at reglerne om fri lejefastsættelse ikke gjaldt på dette tidspunkt, samt at det af ordlyden af bestemmelsen fremgår, at det udvidede ejendomsbegreb skal gælde ”i denne lov”. Herved må forstås BRL,¹³⁶ som netop fraviges, jf. BRL § 15 a. Det antages også i T:BB 2018.2, at det udvidede ejendomsbegreb ikke gælder for LL § 53, stk. 3, eller BRL § 15 a.

¹³² Karnovs note 177 til BRL § 15 a

¹³³ L 63, lovforslag som fremsat, samling 1991-92, tillæg A, spalte 1234

¹³⁴ LBKG nr. 810 af 01.07.2015: Boligreguleringsloven

¹³⁵ L 97, lovforslag som fremsat, samling 2014-15, tillæg A, s. 58, spalte 1

¹³⁶ Krag Jespersen, Halfdan, Hyldestskrift til Jørgen Nørgaard, s. 732

Der er dog ikke taget stilling til i retspraksis, om det udvidede ejendomsbegreb finder anvendelse på lejeforhold omfattet af LL § 53, stk. 3. Hvis det udvidede ejendomsbegreb finder anvendelse, vil det for det første medføre, at nyopførte bygninger i regulerede kommuner stilles anderledes end nyopførte bygninger i uregulerede kommuner. Det vil derudover medføre risiko for smitte på tværs af matrikler. Det kan tænkes, at en ejendomsudvikler ejer to separate tilstødende matrikler, og opfører to nye næsten identiske bygninger, der opfylder kriterierne i BRL § 4 a, stk. 2. Hvis der på den ene matrikel er en ældre bygning opført før 31.12.1991, er der risiko for, at der sker smitte af den nyopførte bygning på denne matrikel. Hvis matriklerne skal anses for én ejendom efter BRL § 4 a, stk. 2, må dette medføre, at der også sker smitte af den anden matrikel, idet formålet med BRL § 4 a, stk. 2 netop er at sikre ens lejevilkår i ensartede lejeforhold. I så fald smittes begge nyopførte bygninger.

Af landsrettens præmisser i U 1992.357 Ø fremgår vedrørende indførelsen af BRL § 4 a, at:

”Lovgiver må herved antages i relation til lejelovgivningens regler at have gjort udtømmende op med, hvornår driftsfællesskabsbetragtninger isoleret set kan begrunde en fravigelse af det sædvanlige ejendomsbegreb”. Udtalelsen er af generel og principiel karakter, og har derved høj præjudikatsværdi. Afgørelsen antages derudover at medføre, at når et forhold er inden for LL, så kan BRL § 4 a ikke anvendes, idet lovgiver har gjort udtømmende op med de situationer, der skal være omfattet af BRL § 4 a. Dette taler for, at det udvidede ejendomsbegreb ikke skal finde anvendelse ved vurderingen af, om der kan aftales fri leje efter BRL § 15 a, idet reglen i BRL § 15 a er indført efter, at reglen om det udvidede ejendomsbegreb blev indført.

Afgørelsen omhandler tilbudspligt, jf. LL § 100. Da tilbudspligtsbestemmelsen er i LL, fandt det udvidede ejendomsbegreb derfor ikke anvendelse. LL § 53, stk. 3 er tillige placeret i LL, og det bør derfor overvejes, hvorvidt BRL § 4 a finder anvendelse på lejeforhold omfattet af LL § 53, stk. 3, idet BRL § 15 a, stk. 1, henviser hertil (og altså ud af BRL). Der findes ikke en tilsvarende bestemmelse om tilbudspligt i BRL, der henviser tilbage til LL. Denne regel findes således kun i LL. Modsat henviser BRL § 15 a til LL § 53, stk. 3. Dette kan bevirke, at retsstillingen muligvis er anderledes i forhold til LL § 53, stk. 3, idet der ved anvendelse af LL § 53, stk. 3, henvises fra BRL over i LL.

Meget taler for, at BRL § 4 a ikke finder anvendelse i relation til nyopførte bygninger omfattet af LL § 53, stk. 3, jf. BRL § 15 a. Dette er dog uafklaret, hvilket betyder, at muligheden foreligger.

Af bemærkningerne til den nye lejelovs § 9 fremgår, at det formelle ejerskab til de respektive ejendomme (matrikler) er afgørende, også selvom selskaberne er koncernforbundne.¹³⁷ Dette synes ikke at være i overensstemmelse med afgørelsen, der er gengivet i U 2014.1519 H, hvor det formelle ejerskab ud fra omgåelsesbetragtninger ikke var afgørende. Hver enkelt bygning/matrikel er dog i praksis i dag ikke sjældent ejet af separate ejendomsselskaber, hvorfor der som udgangspunkt vil være differentieret ejerskab. Denne indretning tjener mange hensyn,¹³⁸ og vil derfor sandsynligvis ikke anses for omgåelse. Hvis det formelle ejerskab er afgørende, og dette også gælder for koncernforbundne selskaber, synes diskussionen heller ikke at være af praktisk relevans henset til den måde, som ejendomsselskaber indretter sig i dag. Skulle der alligevel være situationer, hvor ejeren har indrettet sin selskabsstruktur anderledes, bør muligheden for, at BRL § 4 a finder anvendelse, være et opmærksomhedspunkt, såfremt der foreligger samme ejerforhold til flere (som udgangspunkt tilstødende) matrikler.

5. Delkonklusion

På baggrund af ovenstående analyse kan udledes, at LL § 53, stk. 3, finder anvendelse ved opførelse af en ny bygning opført på en hidtil ubebygget ejendom, eller hvis en tidligere bygning er revet ned i en sådan grad, at ejendommen må sidestilles med en ubebygget grund. Derudover kan LL § 53, stk. 3, finde anvendelse i tilfælde, hvor fundamentet fra den tidligere bygning er anvendt i et ikke væsentligt omfang.

Det er mere usikkert, om BRL § 4 a, stk. 2 finder anvendelse i relation til LL § 53, stk. 3. I tilfælde af, at BRL § 4 a, stk. 2 finder anvendelse, vil en ejendom, der opfylder betingelserne i LL § 53, stk. 3, være omfattet af ordningen om fri leje, selvom den er en del af en samlet bebyggelse med fælles drift opført kontinuerligt på separate matrikler, og selvom der på en anden af matriklerne er sket ibrugtagning før 31.12.1991, såfremt det formelle ejerskab af ejendommene (matriklerne) ikke er identisk.

¹³⁷ L 47 Forslag til lov om leje, samling 2021-22, Tillæg A, Lovforslag som fremsat, s. 135, spalte 2 og s. 136, spalte 1

¹³⁸ Dette er blandt andet for at sikre, at det er nemmere senere at videreoverdrage, idet der undgås debitorskifte i forhold til kreditorer (samme CVR-nummer er fortsat registreret som ejer), således at disses sametykke som udgangspunkt ikke kræves for at videreoverdrage, samt opnås skattesuccession. Hertil kommer sambeskatning m.m.

I tilfælde af, at der udover den nyopførte bygning, også er en bygning taget i brug før 31.12.1991 forekommer retsstillingen mere usikker. Som udgangspunkt gælder det matrikulære ejendomsbegreb. Til støtte for, at der gælder en undtagelse hertil, har domstolene i praksis relateret til BRL §§ 18 og 18 b fundet, at der kan sondres på bygningsniveau i tilfælde, hvor bygninger er opført før og efter skæringsdatoerne i bestemmelserne. Derudover er det ikke i overensstemmelse med formålet bag reglen, at visse nyopførte bygninger, der er en tilgang til boligmassen, ikke er omfattet af ordningen om fri leje efter LL § 53, stk. 3. Der er dog tale om en undtagelse til en præceptiv regel. Der må derfor også kræves direkte hjemmel i loven eller mere klare holdepunkter, før udgangspunktet om det matrikulære ejendomsbegreb kan fraviges. De analyserede afgørelser vedrørende LL § 53, stk. 3, er til støtte for en matrikulær fortolkning, jf. T:BB 2003.64 Ø, T:BB 2011.407 Ø og U 2010.2183 H. Dog omhandler ingen af disse en situation, hvor der ikke var tale om kontinuerlig opførsel af en samlet bebyggelse eller hvor den samlede bebyggelse fremstod som en naturlig enhed. Det kan ikke med sikkerhed udelukkes, at der gælder en undtagelse i særlige tilfælde, men det kan ikke udledes af praksis vedrørende LL § 53, stk. 3. Derudover fremgår det utvetydigt af bemærkningerne til den nye lejelov, at der i denne situation ikke kan aftales fri leje efter LL § 53, stk. 3. Domstolene er ikke bundet af bemærkningerne, men det synes nærliggende at tillægge dem vægt ved fremadrettede sager.

På baggrund af analysen i dette kapitel anses det for mest sandsynligt, at det matrikulære ejendomsbegreb gælder ubetinget, jf. både den gennemgåede retspraksis vedrørende LL § 53, stk. 3, samt bemærkningerne til den nye lejelov.

Kapitel 5 – Kan smitte undgås

Som gennemgået i forrige kapitel foreligger en ikke uvæsentlig risiko for, at en nyopført bygning smittes af lejefastsættelsesprincippet i en ældre bygning opført før 31.12.1991 på samme matrikel. Dette kapitals formål er at belyse og diskutere, om smitteproblematikken kan undgås ved anvendelse af reglerne om udstykning. Det kan ikke udelukkes, at smitte kan undgås ved anden løsning, men af hensyn til afhandlingens fokus og omfang behandles kun denne.

I dette kapitel vil udlejer og en bygherre¹³⁹ ofte være sammenfaldende. Der bruges udelukkende ”udlejer” som samlebetegnelse for både den opførende bygherre, der evt. er formel udlejer under opførelsen, samt den efterfølgende udlejer, der overtager ejendommen før eller kort efter, at lejerne flytter ind.

1. Hvorfor udstykning er relevant

Som behandlet i kapitel 4, afsnit 2.2, var formålet bag indførelsen af reglerne om fri leje i LL § 53, stk. 3, at øge boligmassen. Formålet ville blive overflødigt, hvis det ikke er muligt at aftale fri leje efter LL § 53, stk. 3, fordi et udstykket jordareal tidligere var en del af en matrikel med en bygning opført før 31.12.1991. Hvis dette var tilfældet, synes det i realiteten (næsten) praktisk umuligt at aftale fri leje efter LL § 53, stk. 3, idet mange matrikler tidligere har været en del af en større matrikel med tidligere opførte bygninger. I så fald ville realiteten være, at (næsten) kun umatrikulerede jordarealer ville kunne anvendes til at opføre nye bygninger. Domstolene har ikke taget stilling til denne fortolkning, men det kan næppe have været hensigten ved indførelsen af reglerne om fri leje. Bemærkningerne til den nye lejelov, behandlet i kapitel 4, afsnit 1.2.6 og 2.1.5, udelukker heller ikke muligheden. Det er dog uafklaret. Derfor findes det relevant at undersøge, hvordan muligheden for udstykning kan anvendes som redskab til at undgå smitteproblematikken.

Det afgørende, for at der sker smitte af den nyopførte bygning, er, at der på matriklen er placeret en bygning opført før 31.12.1991. Ved udstykning udskilles et jordareal fra en matrikel, således der dannes en ny fast ejendom (nyt matrikelnummer) bestående af det udstykkede jordareal, jf. udstykningslovens § 6. Der dannes med andre ord en ny fast ejendom. En løsning er derfor at

¹³⁹ Realdebitor i entreprisen (opførelsen/udviklingen af bygningen/ejendommen)

udstykke bygningen opført før 31.12.1991, således at den nye matrikel kun består af en tom byggegrund. Denne løsning giver dog anledning til nye problemstillinger. Det er ikke utænkeligt, at bygningen allerede er ved at blive opført på det tidspunkt, det opdages, at der foreligger en risiko, eventuelt som led i en due diligence-proces¹⁴⁰ forud for overdragelse af ejendomsprojektet. Er bygningen allerede smittet på dette tidspunkt under opførelsen, eller kan projektet ”reddes” før overdragelse? Med andre ord; hvilket tidspunkt er afgørende for ejendommens sammensætning og dermed, hvornår bygningen smittes?

Et ejendomsprojekt har flere stadier. For det første skal grunden erhverves, hvis denne ikke ejes i forvejen. Hvis en grund erhverves, hvor der i forvejen er placeret en bygning opført før 31.12.1991, bør grunden udstykkes allerede inden byggeriet igangsættes. I så fald bør der ikke være tvivl om, at den nye bygning opføres på, hvad der må karakteriseres som en tom byggegrund. Der kan ikke være forskel herpå og erhvervelse af en tom byggegrund. Mere interessant synes derfor at undersøge, hvornår i byggeprocessen skæringstidspunktet for ibrugtagning er, således smitteproblematikken kan undgås i de tilfælde udlejer ikke har tænkt udstykning ind, før udlejer påbegyndte opførelsen.

Det må antages, at det afgørende tidspunkt for ejendommens sammensætning er sammenfaldende med ibrugtagningstidspunktet af den nyopførte bygning.

I afgørelserne T:BB 2007.53 Ø (behandlet i kapitel 4, afsnit 1.1) og U 2013.1530 H (behandlet i kapitel 4, afsnit 2.3.4), fandt domstolene, at det afgørende for ejendommens ibrugtagning ikke var selve færdigopførelsen i form af ibrugtagningstilladelsen, men den faktiske indflytning. Den faktiske indflytning / ibrugtagning er normalt kendetegnet ved nøgleudleveringen, således lejer får adgang til lejemålet.¹⁴¹ I T:BB 2007.53 Ø blev der lagt afgørende vægt på folkeregisterregistreringen og en lejekontrakt med begyndelsestidspunkt pr. 01.12.1991. Det kan derfor ikke udelukkes, at begyndelsestidspunktet i lejekontrakten er lige så afgørende som den reelle nøgleudlevering, evt. med et præsumptionsansvar for udlejer til at bevise, at der ikke reelt skete ibrugtagning på det i lejekontrakten angivne tidspunkt. I det følgende beskrives først kort forudsætningerne for udstykning. Herefter behandles retsstillingen og problematikker for følgende situationer: Udstykning før underskrift af lejekontrakterne (afsnit 3), Udstykning efter underskrift af

¹⁴⁰ Due diligence er betegnelse for processen, hvor køber og sælger iagttager henholdsvis sin undersøgelses- og oplysningspligt som led i (forud for) en ejendomsoverdragelse

¹⁴¹ Lind Husen, Pernille og Dürr, Mogens m.fl., Boliglejemål – administration af boliglejemål, s. 164

lejekontrakterne, men før begyndelsestidspunktet i lejekontrakterne (afsnit 4), Udstykning efter begyndelsestidspunkt i lejekontrakterne, men før faktisk indflytning (afsnit 5) Udstykning efter faktisk indflytning (afsnit 6), udstykning af tomt jordareal fra matriklen (afsnit 7).

Indledningsvis skal bemærkes, at domstolene ikke har taget stilling hertil, og dette således er en undersøgelse og diskussion af et muligt løsningsforslag med henblik på at undgå smitteproblematikken.

2. Forudsætninger for udstykning

Der er en række forudsætninger, der skal være opfyldt, før en ejendom kan udstykkes. Det kræves blandt andet, at der afsættes skel samt at der er vejadgang til offentlig vej (enten direkte eller ved overkørsel via privat fællesvej eller lignende).¹⁴² Derudover må der ikke være udstykningsforbud i lokalplanen, servitutter m.m. Udstykning er undergivet anden særregulering, der dog af hensyn til afhandlingens formål og omfang ikke gennemgås i denne afhandling. Det er dog værd at bemærke, at udstykning selvfølgelig kun er en reel løsning og mulighed, såfremt forudsætningerne for udstykning er til stede i første omgang.

Det er ligeledes en (praktisk) forudsætning, at der kan nå at foretages udstykning fra matriklen. Sagsbehandlingstiden er 8-9 måneder i Københavns Kommune, mens den generelle sagsbehandlingstid ved andre kommuner som udgangspunkt er ca. 1 måned. Hertil skal indregnes sagsbehandlingstid ved Geodatastyrelsen (1-1,5 måned) og Tinglysningsretten (1-2 uger). Dette bør også tænkes ind.

3. Udstykning før underskrift af lejekontrakterne

Forskellen på denne situation og udstykning før selve byggeriet igangsættes er udelukkende, at byggeriet nu er igangsat. Som ovenfor anført må det afgørende tidspunkt for ejendommens sammensætning være ibrugtagningstidspunktet. Der burde derfor ikke være en juridisk udfordring i, at der sker udstykning på dette tidspunkt, hvor der ikke er sket ibrugtagning hverken i lejeretlig

¹⁴² Bekendtgørelse nr. 1892 af 09.12.2020 om matrikulære arbejder, kapitel 2 og 3

forstand eller efter byggelovgivningen. På dette tidspunkt i processen kan udlejer således udstykke sig ud af smitteproblematikken.

4. Udstykning efter underskrift af lejekontrakterne, men før begyndelsestidspunktet i lejekontrakterne

I afgørelsen, der er gengivet i T:BB 2007.53 Ø, blev der lagt vægt på begyndelsestidspunktet i lejekontrakten, og ikke på underskriftstidspunktet. Det afgørende af disse to tidspunkter, for så vidt angår vurderingen af ibrugtagningstidspunktet af den nyopførte bygning, synes derfor at være begyndelsestidspunktet i lejekontrakten. I andre dele af lejeretten, eksempelvis når det skal vurderes hvilke regelsæt ved ændret lovgivning, lejeforholdet er omfattet af, er underskriftstidspunktet det afgørende. Det kan derfor ikke udelukkes, at dette også gør sig gældende i dette tilfælde. Det forekommer dog som et ukorrekt resultat i denne sammenhæng. Det almindelige udgangspunkt for ibrugtagning i lejerettens forstand, er dog nøgleudleveringen. Nøgleudleveringen er sammenfaldende med begyndelsestidspunktet, og derfor antages begyndelsestidspunktet også som udgangspunkt at være afgørende. Ved opførelse af større udlejningsejendomme er det ikke ualmindeligt, at udlejningsprocessen allerede påbegyndes allerede ca. 1 år før, at byggeriet er færdigopført.¹⁴³ Det vil næppe være meningsfuldt at anse byggeriet for taget i brug et år før, at den første lejlighed overhovedet er indflytningsklar, blot fordi lejekontrakten er underskrevet på dette tidspunkt.

Der formodes derfor heller ikke at være en smitteproblematik, såfremt udstykningen foretages før begyndelsestidspunktet i lejekontrakterne. Denne vurdering forudsætter, at der ikke er sket faktisk indflytning, herunder registrering i folkeregisteret, før begyndelsestidspunktet i lejekontrakten. Det forudsætter ligeledes, at udstykningsprocessen kan nå at blive gennemført.

¹⁴³ Indgåelse af lejeaftalerne så lang tid forud for byggeriets færdigopførelse begrundes i et ønske om at mindske tomgangsprocenten, når der er mulighed for indflytning.

5. Udstykning efter begyndelsestidspunkt i lejekontrakterne, men før faktisk indflytning

I tilfælde af, at byggeriet bliver forsinket, og lejerne derfor først flytter ind senere end begyndelsestidspunktet i lejekontrakten, findes det relevant at undersøge, om begyndelsestidspunktet i lejekontrakten fortsat er afgørende.¹⁴⁴

Fremlæggelse af lejekontrakten i T:BB 2007.53 Ø, at der var sket folkeregisterregistreringer, og at der var søgt om og modtaget indflytningstilladelse til dele af byggeriet inden 31.12.1991, må anses for at være bevismateriale, og ikke det altafgørende. Domstolen skriver da også efter fremhævelse af disse forhold, at *”Det lægges herefter til grund, at **der er sket indflytning i lejligheder i bebyggelsen før den 1. januar 1992, og boligretten finder, at dette indebærer, at ejendommen er taget i brug før den 1. januar 1992**”* (min fremhævelse). Det altafgørende for ibrugtagningstidspunktet må således være den faktiske indflytning. I denne situation må udlejer dog have et præsumptionsansvar til at modbevise, at der rent faktisk ikke skete indflytning, jf. T:BB 2007.53 Ø.

På den baggrund bør udlejer også kunne undgå smitteproblematikken ved en udstykning efter begyndelsestidspunktet i lejekontrakterne, men før lejernes faktiske indflytning. Dette forudsætter dog, at udlejer kan dokumentere, at der ikke var sket indflytning på det i lejekontrakterne angivne tidspunkt. Dokumentation herfor kan eksempelvis være meddelelser til alle lejere om den endelige indflytningsdato samt datering på den lovpligtige indflytningsrapport. På dette stadie af byggeprocessen kan det vise sig svært at nå udstykning i rette tid, eller økonomisk byrdefuldt i form af dagbøder eller anden kompensation til lejerne. Det er dog en kommerciel overvejelse, hvad der i den konkrete situation er den bedste løsning for udlejer.

6. Udstykning efter faktisk indflytning

En ejendom kan som udgangspunkt ikke ændre status, for så vidt angår lejefastsættelsen. En undtagelse hertil er dog som ovenfor anført identificeret i de tilfælde, hvor byggeriet nedrives i et sådant omfang, at det svarer til en tom byggegrund, jf. U 2010.2183 H (behandlet i kapitel 4, afsnit 1.2.3) og T:BB 2011.407 Ø (behandlet i kapitel 4, afsnit 1.2.5. En ændring af ejendommen ved en

¹⁴⁴ Det forudsættes, at der i lejekontraktens § 11 er taget forbehold for, at indflytningstidspunktet kan udskydes som følge af forsinkelse med byggeriets færdiggørelse.

total nedrivning af bygningerne på matriklen, og en udstykning af ejendommens bygninger kan dog vanskeligt sammenlignes. At ejendommen ikke kan ændre status, bevirker netop, at lejeafstandsættelsesprincippet er endeligt i den pågældende bygning. Matrikulære ændringer medfører derfor heller ikke ændring af bygningens lejeafstandsættelsesprincip (status).

Som ovenfor anført medfører den faktiske indflytning, at ejendommen tages i brug. Ejendommens sammensætning på ibrugtagningstidspunktet må være det afgørende. En udstykning på et tidspunkt efter, at de første lejere er indflyttet, medfører altså ikke, at smitteproblematikken undgås. Det kan kommercielt overvejes at foretage udstykningen alligevel, for på den måde potentielt at mindske risikoen for, at lejerne skulle opdage, at der på ibrugtagningstidspunktet også var en ældre bygning på matriklen.

7. Udstykning af tomt jordareal fra matriklen

Det antages, at det kun er bygningerne, der fanges af ejendommens status. Der er således intet til hinder for, at der udstykkes en del af matriklen, der består af en tom grund. Opføres en ny bygning på den nye matrikel (det udstykkede jordareal), vil der ved udlejning til beboelse gyldigt kunne aftales fri leje, da ibrugtagningstidspunktet på ejendommen i matrikulær forstand vil være efter 31.12.1991, jf. LL § 53, stk. 3. Derudover er en mulighed, at den smittede bygning nedrives, således denne del af matriklen, hvor der før var en bygning, nu svarer til en tom byggegrund. Her en efter kan det tomme grundareal udstykkes. Efter udstykningen vil en ny bygning kunne opføres. I beboelseslejligheder i denne vil der ligeledes kunne aftales fri leje, jf. LL § 53, stk. 3.

8. Delkonklusion

Det findes at stride mod formålet med reglen i LL § 53, stk. 3, såfremt det ikke er muligt at aftale fri leje efter LL § 53, stk. 3, fordi et udstykket jordareal tidligere var en del af en matrikel med en bygning opført før 31.12.1991. Såfremt forudsætningerne for udstykning er til stede, antages det derfor, at udlejer i visse tilfælde kan undgå smitteproblematikken gennem udstykning. Afgørende herfor er den tidsmæssige timing. Den faktiske ibrugtagning (nøgleudlevering) er afgørende herfor, og udstykning af den nyopførte bygning inden den faktiske ibrugtagning medfører, at der ikke sker smitte. Den juridiske (lejekontraktens ibrugtagningstidspunkt) er ofte sammenfaldende med den

faktiske ibrugtagning, eller afgørende i de tilfælde, hvor det ikke kan dokumenteres, hvornår den faktiske ibrugtagning skete.

Bygninger, men ikke jordarealer, smittes. Et tomt jordareal på matriklen kan således udstykkes med henblik på at opføre en bygning. Den smittede bygning kan derfor også nedrives og udstykkes, hvorefter der på den nydannede matrikel ikke sker smitte. Sidstnævnte virker dog som unødigt ressourcespild, ikke økonomisk rentabelt, og er næppe en praktisk relevant løsning.

Kapitel 6 – Tilbagefaldsmuligheder (lejefastsættelse)

I kapitel 4 og 5 blev undersøgt, hvornår der gyldigt kan aftales fri leje efter LL § 53, stk. 3. I tilfælde af, at smitteproblematikken ikke kan undgås, findes det relevant at undersøge, efter hvilke regler lejen da skal fastsættes, og hvilket lejeniveau det potentielt vil medføre. Formålet med kapitlet er at demonstrere uhensigtsmæssigheden ved, at der ikke kan aftales fri leje. Nuancer pointeres, men behandles derfor og af hensyn til afhandlingens omfang og fokus ikke dybdegående. Derudover kan lægges til grund, at der er andre uhensigtsmæssigheder end de, der pointeres i denne perspektivering.

1. Hvilket lejefastsættelsesprincip

Som behandlet i kapitel 4 er der risiko for smitte i de situationer, hvor fundamentet eller andre bygningsdele fra en bygning opført før 31.12.1991 genanvendes i et for stort omfang ved opførelse af den nyopførte bygning, eller hvor den nyopførte bygning tages i brug, mens der på matriklen tillige er en bygning opført før 31.12.1991. Lejen i bygningen opført efter 31.12.1991 skal i disse tilfælde fastsættes efter det lejefastsættelsesprincip, der anvendes i bygningen opført før 31.12.1991.¹⁴⁵ I afsnit 2-5 gennemgås, hvilket lejeniveau, der vil kunne opnås i den nyopførte bygning efter de mulige tilbagefaldsregler.

2. Omkostningsbestemt leje med 9.2-afkast

Afgørende for, om der kan beregnes kapitalafkast efter BRL § 9, stk. 2, er, hvorvidt ejendommen er taget i brug før eller efter 31.12.1963. Dette kan anskues på to måder: (i) der anlægges samme vurdering af ibrugtagningstidspunktet som ved vurderingen af ibrugtagning efter LL § 53, stk. 3, således den ældre bygnings ibrugtagningstidspunkt bliver afgørende, eller (ii) der sondres mellem de to bygningers ibrugtagningstidspunkt efter denne bestemmelse. I visse tilfælde, navnlig ved sammatrikulerede ejendomme, foretages split-budgetter, hvor afkastet beregnes forskelligt. Det er

¹⁴⁵ Rohde, Claus, Leje- og Boliglove med stikordsregister 2021, s. 50, spalte 2, note 395

uvist, om dette også gælder i denne situation. Risikoen er, at den nyopførte bygning ikke vil være omfattet af BRL § 9, stk. 2, hvis den ældre bygning på matriklen, er opført før 31.12.1963.

Efter BRL § 9, stk. 2 kan 80 % af byggeudgifterne forrentes med (i skrivende stund) 6,5 %.¹⁴⁶ Af de sidste 20 % af byggeudgifterne kan beregnes en forrentning på 14 % (hvis ibrugtagningstidspunktet anses for at være efter 31.12.1973), dog med fradrag af lejerindskud¹⁴⁷, jf. BRL § 9, stk. 2, sidste pkt. Byggeudgifter anslås at udgøre ca. kr. 40.000 pr. m². Alene denne del af budgetlejen udgør således (før fradrag af lejerindskud) kr. 3.200 pr. m².¹⁴⁸

Det faktum, at der skulle ske smitte, ændrer således ikke på, at lejeniveauet langt overstiger markedslejen, der - til illustration - i København varierer mellem 1800-2400 alt efter størrelse, placering m.m.¹⁴⁹ Der er dog næppe nogle lejere, der vil betale denne leje, hvorfor der bør foretages en budgetreduktion. Ved fastsættelse af lejen, er udlejer ikke begrænset af det lejedes værdi, men kun hvad der legalt kan beregnes efter BRL § 5, stk. 1. Hvis udlejer varsler lejestigning, begrænses lejen af det lejedes værdi, jf. BRL § 7, stk. 2. Udlejer skal derfor være påpasselig med at varsle lejeregulering, idet der foreligger risiko for en lejenedsættelse, såfremt det lejedes værdi vurderes at være lavere end den varslede leje. Manglende regulering af lejen bevirker, at lejens størrelse ikke følger inflationen, og derfor over tid ikke er markedssvarende. Derudover kan reglen om mere byrdefulde vilkår føre til, at der ikke kan kræves en så markant højere leje end i de øvrige omkostningsbestemte lejemål på ejendommen, jf. eksempelvis T:BB 2003.64 Ø (behandlet i kapitel 4, afsnit 1.2.1).

3. Omkostningsbestemt leje med 9.1-afkast og forbedringstillæg

Såfremt reglen i BRL § 9, stk. 2, konkret ikke kan anvendes, kan opførelsen af den nye bygning potentielt anses som en forbedring af ejendommen, hvorfor opførelsesudgifterne kan beregnes som et forbedringstillæg til budgetlejen, jf. BRL § 5, stk. 1, 2. pkt. Ved beregning af forbedringsforhøjelsen anvendes reglen i LL § 58. Efter stk. 2 kan der beregnes et passende afkast af de samlede udgifter til forbedringen med fradrag for vedligeholdelse og sparet vedligeholdelse.

¹⁴⁶ Kilde: Ejendom Danmark (medlemskabsadgang).

¹⁴⁷ Lejerindskud skal efter retspraksis forstås som depositum og forudbetalt leje.

¹⁴⁸ $40.000 \cdot 0,8 \cdot 0,065 = 2.080$ | $40.000 \cdot 0,2 \cdot 0,14 = 1.120$ | kr. 2.080 + kr. 1.120 = kr. 3.200 pr. m²

¹⁴⁹ Uden for København kan markedslejen være langt lavere, da markedslejen reguleres af udbud og efterspørgsel.

¹⁵⁰ Da der ikke var noget før opførelsen, skal der sandsynligvis ikke ske fradrag, således at den nye bygning skal anses som en 100 % forbedring.¹⁵¹ I skrivende stund er afkastet 6,5 %.¹⁵² Ved byggeudgifter på kr. 40.000 pr. m² kan der beregnes et forbedringstillæg på kr. 2.600/m².¹⁵³ Hertil skal efter BRL § 5, stk. 1, tillægges budgetleje, jf. BRL § 8, samt 7 % af ejendomsværdien ved 15. almindelige vurdering, jf. BRL § 9, stk. 1. Dette resulterer således også i, at markedslejeniveauet kan nås. Der er dog samme uhensigtsmæssigheder forbundet med denne løsning som anført i dette kapitels afsnit 2.

4. Det lejedes værdi

Hvis betingelserne for udlejning efter BRL § 5, stk. 2, er opfyldt (behandlet i kapitel 2, afsnit 1.1), kan lejen aftales til det lejedes værdi. Flere betingelser skal dog være opfyldt allerede før genudlejning eller moderniseringens igangsættelse. Det er uvist, hvordan disse regler skal fortolkes i relation til en nyopført bygning, og om en formålsfortolkning kan føre til, at de ikke skal anvendes i denne særlige situation. Dette behandles ikke nærmere i denne afhandling. Hvis lejemålet er beliggende i en reguleret kommune eller der er tale om en 80/20-ejendom, vil lejefastsættelsesprincippet i den ældre bygning også være det lejedes værdi. Lejen i den nyopførte bygning skal derfor fastsættes efter denne regel. I en nyere afgørelse, gengivet i T:BB 2021.492 blev lejen efter det lejedes værdi i et lejemål beliggende i København K godkendt til kr. 1.800/m². Et lejeniveau på kr. 1.800/m² anses dog for et af de højeste huslejeniveauer for et 5.2-lejemål, der er godkendt,¹⁵⁴ men må antages at være udtryk for, hvad der kan kræves i en helt nyopført bygning. Dette forekommer at være i den lave ende af markedslejen, men det antages, at der vil kunne kræves et lejeniveau nogenlunde svarende til markedslejen, såfremt den nyopførte bygning smittes af reglerne om det lejedes værdi.¹⁵⁵ Ulempen herved er, at det er en skønsbaseret og usikker leje, der ofte giver anledning til tvister med lejerne.

¹⁵⁰ Dons, Marianne og Kier, Susanne, Omkostningsbestemt leje og forbedring, s. 232 ff.

¹⁵¹ Rohde, Claus, Leje- og Boliglove med stikordsregister 2021, s. 50, spalte 2, note 395

¹⁵² Kilde: Ejendom Danmark (medlemskabsadgang)

¹⁵³ $40.000 \cdot 0,065 = \text{kr. } 2.600/\text{m}^2$

¹⁵⁴ <https://www.bechbruun.com/da/nyheder/2021/1800-kroner-pr-m2-for-et-gennemgribende-forbedret-lejemaal-godkendt> Tilgået den 14. marts 2022 klokken 10:58.

¹⁵⁵ Rohde, Claus, Leje- og Boliglove med stikordsregister 2021, s. 50, spalte 2, note 395

5. Småhuse

Hvis den nyopførte bygning smittes af et småhus, skal lejen fastsættes efter reglen i BRL § 29 c. Herefter skal der sammenlignes med lignende lejemål, hvor lejen er reguleret efter BRL § 7, jf. BRL § 29 c, 2. pkt. Der findes dog sandsynligvis ikke relevante sammenligningslejemål grundet den særlige situation. Lejen skal derfor sandsynligvis fastsættes ved et skyggebudget. Ved et skyggebudget må det antages, at lejeniveauet vil fastsættes i en nogenlunde tilsvarende størrelsesorden som fastsat efter 5.1 med henholdsvis 9.1 eller 9.2-afkast, jf. ovenfor.

6. Sammenfatning

Sammenfattende kan udledes, at der vil kunne opnås et tilsvarende eller nogenlunde tilsvarende lejeniveau i alle scenarier. Hvis udlejer omfattes af reglerne om omkostningsbestemt leje, er ulempen, at udlejer bliver pålagt en større administrativ byrde og kompleksitet ved udlejningen sml. fri leje. Derudover vil det være risikofyldt at regulere lejen, mens manglende regulering medfører, at lejen ikke følger inflationen. Der foreligger også en risiko for, at lejen kan nedsættes efter reglerne om mere byrdefulde vilkår. Ved udlejning efter det lejedes værdi er lejen skønsbaseret, hvilket medfører risiko i sig selv, og lejeniveauet er samtidig formentlig i underkanten af niveauet for markedsleje. Ved ikke at være omfattet af reglen i LL § 53, stk. 3, bliver udlejers udlejningscase mere risikofyldt. Derfor er udlejer interesseret i at undgå smitteproblematikken.

Kapitel 7 – konklusion

I afhandlingen er undersøgt i hvilke tilfælde, der gyldigt kan aftales fri leje efter LL § 53, stk. 3. Der er grænsetilfælde, hvor retsstillingen fremstår uklar, navnlig som følge af manglende stillingetagen ved domstolene, og det kan derfor kun konkluderes, hvad der med en vis sandsynlighed gælder i disse tilfælde.

Ved vurderingen af, om der gyldigt kan aftales fri leje efter LL § 53, stk. 3, er det essentielt at fastlægge, hvornår der er sket ibrugtagning, og hvilket ejendomsbegreb, der gælder efter LL § 53, stk. 3.

For så vidt angår ibrugtagning, kan det efter analysen i kapitel 4, afsnit 1, konkluderes, at det afgørende tidspunkt er den faktiske indflytning af lejerne, og ikke ved udstedelse af ibrugtagningstilladelse, jf. T:BB 2007.53 Ø. Ved samlede bebyggelser får dette den betydning, at hele bebyggelsen anses for taget i brug ved indflytning i dele af bebyggelsen, selvom der ikke er udstedt ibrugtagningstilladelse til hele bebyggelsen. Hvis bygningerne på matriklen nedrives, sidestilles matriklen med en tom byggegrund, jf. U 2010.2183 H og T:BB 2011.407 Ø. Hvis en ny bygning efterfølgende opføres på matriklen, anses ejendommen først at være taget i brug ved indflytning i den nyopførte bygning. Dermed er det muligt for en ejendom at skifte status ved nedrivning. Ved nedrivning og opførelse af en ny bygning, må der ikke genanvendes andre bygningsdele end fundamentet, jf. bemærkningerne til den nye lejelov sml. T:BB 2003.64 Ø og GD 2002/20 V. Det antages på baggrund af huslejenævnsafgørelsen truffet af Ballerup og Furesø Kommune med sagsnummer 03.09.08-G01-1-21, at såfremt det nye fundament er det bærende, kan den nye bygning opføres på det gamle fundament. Afgørelsen har dog ikke høj præjudikatsværdi, og bemærkningerne til den nye lejelov angiver, at det ”efter omstændighederne” er muligt at aftale fri leje efter LL § 53, stk. 3, såfremt en ny bygning opføres på fundamentet af en bygning opført før 31.12.1991. Der er derved lagt op til, at dette er en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde.

For så vidt angår ejendomsbegrebet, kan det efter analysen i kapitel 4, afsnit 2, udledes, at der ikke klart er taget stilling hertil i retspraksis, og retsstillingen kan af den grund kun konkluderes med forbehold herfor. Det kan dog fastslås, at det matrikulære ejendomsbegreb er den altovervejende hovedregel i LL, også ved vurdering efter LL § 53, stk. 3.

Til støtte for, at der gælder en undtagelse hertil, har domstolene i praksis relateret til BRL §§ 18 og 18 b fundet, at der kan sondres på bygningsniveau i tilfælde, hvor bygninger er opført før og efter skæringsdatoerne i bestemmelserne. Derudover er det ikke i overensstemmelse med formålet bag reglen, at visse nyopførte bygninger, der er en tilgang til boligmassen, ikke er omfattet af ordningen om fri leje efter LL § 53, stk. 3. LL § 53, stk. 3, er dog en undtagelse til en præceptiv regel. Der må derfor kræves direkte hjemmel i loven eller mere klare holdepunkter, før udgangspunktet om det matrikulære ejendomsbegreb kan fraviges. De analyserede afgørelser vedrørende LL § 53, stk. 3, er til støtte for en matrikulær fortolkning, jf. T:BB 2003.64 Ø, T:BB 2011.407 Ø og U 2010.2183 H. Dog omhandler ingen af disse en situation, hvor bygningerne på matriklen ikke er opført nogenlunde samtidigt, ikke har nogen form for driftsfællesskab eller anden sammenhæng imellem sig. Det kan derfor ikke med sikkerhed udelukkes, at der gælder en undtagelse i særlige tilfælde, men det kan ikke udledes af praksis vedrørende LL § 53, stk. 3. Efter bemærkningerne til den nye lejelov, er det dog udelukket, og det må antages, at domstolene vil lægge vægt på disse, hvis de skal træffe en afgørelse med disse omstændigheder. Det vurderes derfor at være mest sandsynligt, at det matrikulære ejendomsbegreb gælder ubetinget, jf. både den gennemgåede retspraksis vedrørende LL § 53, stk. 3, samt bemærkningerne til den nye lejelov. Hvis der på samme matrikel som den nyopførte bygning, er en bygning opført før 31.12.1991, er den mest korrekte løsning efter analysen i denne afhandling, at der ikke gyldigt kan aftales fri leje efter LL § 53, stk. 3.

Efter analysen i kapitel 4, afsnit 3, konkluderes, at der ikke skal sondres mellem, om den ældre bygning på matriklen anvendes til erhverv eller beboelse.

Det er mere usikkert, om BRL § 4 a, stk. 2 finder anvendelse i relation til LL § 53, stk. 3, jf. analysen i kapitel 4, afsnit 4. I tilfælde af, at BRL § 4 a, stk. 2 finder anvendelse, vil en ejendom, der opfylder betingelserne i LL § 53, stk. 3, være omfattet af ordningen om fri leje, selvom den er en del af en samlet bebyggelse med fælles drift opført kontinuerligt på separate matrikler, og selvom der på en anden af matriklerne er sket ibrugtagning før 31.12.1991, såfremt det formelle ejerskab af ejendommene (matriklerne) ikke er identisk.

Efter analysen i kapitel 5 konkluderes, at det findes at stride mod formålet med reglen i LL § 53, stk. 3, såfremt det ikke er muligt at aftale fri leje efter LL § 53, stk. 3, fordi et udstykket jordareal tidligere var en del af en matrikel med en bygning opført før 31.12.1991. Såfremt forudsætningerne

for udstykning er til stede, kan udlejer sandsynligvis i visse tilfælde undgå smitteproblematikken, selvom der på matriklen ved byggeriets start var en bygning opført før 31.12.1991. Lejernes faktiske indflytning er det afgørende tidspunkt, jf. T:BB 2007.53 Ø. Det kræver derfor, at jordarealet med den nyopførte bygning udstykkes inden lejernes faktiske indflytning. Kun bygningen, og ikke jordarealer på matriklen, smittes. Tomme jordarealer kan derfor også udstykkes med henblik på at opføre en ny bygning, lige såvel som en smittet bygning kan udstykkes og nedrives, hvorefter der på den nye matrikel ikke sker smitte. I disse tilfælde antages derfor, at der gyldigt kan aftales fri leje efter LL § 53, stk. 3. Der er dog ikke taget stilling hertil i retspraksis.

Samlet kan med forsigtighed og forbehold for manglende stillingtagen i retspraksis konkluderes, at der kan aftales fri leje efter LL § 53, stk. 3, i de tilfælde, hvor matriklen, en ny bygning opføres på, ikke er taget i brug før 31.12.1991, hvorved må forstås de tilfælde, hvor (i) der ikke tidligere har været bygninger på matriklen, (ii) der ikke er andre bygninger på matriklen taget i brug før 31.12.1991, (iii) den nyopførte bygning ikke i et væsentlig omfang opføres på fundamentet af en tidligere bygning eller genanvender andre bygningsdele, og (iv) Et tomt jordareal eller jordareal med en nyopført bygning udstykkes fra en ejendom taget i brug før 31.12.1991, inden lejernes faktiske indflytning i bygningen.

Litteraturliste

Love og bekendtgørelser:

- Lejeloven: LBKG nr. 927 af 04.09.2019
 - L 23 af 14.02.1967
- Boligreguleringsloven: LBKG nr. 929 af 04.09.2019
 - L 24 a 14.02.1967
 - LBKG nr. 922 af 10.09.2004
 - LBKG nr. 810 af 01.07.2015
- Ejendomsvurderingsloven: LBKG nr. 1449 af 01.10.2020
- Matrikulære arbejder: LBKG nr. 1892 af 09.12.2020
- Udstykningsloven: LBKG nr. 769 af 07.06.2018
- Tinglysningsloven: LBKG nr. 1075 af 30.09.2014
- Ejerlejlighedsloven: L nr. 908 af 18.06.2020

Lovforarbejder:

- L 63, lovforslag som fremsat, samling 1991-92, tillæg A
- Betænkning nr. 1331 udgivet af Boligministeriet, Det juridiske Laboratorium ved Københavns Universitet, februar 1997, Hermann og Fischer A/S (lejelovskommissionens betænkning)
- L 97, lovforslag som fremsat, samling 2014-15, tillæg A
- Ministeriet for by, bolig og landdistrikter: Forlig mellem regeringen (Socialdemokraterne og Radikale Venstre) og Venstre, Dansk Folkeparti, SF og enhedslisten om forenkling og modernisering af levelovgivning m.v. af 11.06.2014, LL 2014 – Bilag 87
- L 47 Forslag til lov om leje, samling 2021-22, Tillæg A, Lovforslag som fremsat
 - Høringsnotat lov om leje (1. høring) af 14.10.2020, j.nr. 2020-2114
 - Høringssvar, 1. høring, AKT 679421
 - Høringsnotat lov om leje (2. høring) af 21.04.2021, j.nr. 2021-2261
 - Høringssvar, 2. høring, AKT 404467

Forvaltningsretlige kilder:

- Cirkulære nr. 213 af 1979: Cirkulære om lejeloven
- Vejledning nr. 9711 af 15.09.2021: Om regulering af satser i lejelovgivningen, almenboligloven, byfornyelsesloven mv. for 2022

Retspraksis::

Ugeskrift for retsvæsen:

- U 1992.357 Ø
- U 2006.1613 Ø
- U 2010.2183 H
- U 2012.3318 H
- U 2013.1530 H
- U 2014.1519 H

Tidsskrift for Bolig- og byggeret:

- T:BB 2003.64 Ø
- T:BB 2003.403 Ø
- T:BB 2007.53 Ø
- T:BB 2011.407 Ø
- T:BB 2019.113 B
- T:BB 2021.492

Grundejernes Domssamling:

- GD 2002/20 V
- GD 2008/5 Ø

Retslitteratur:

- Birk, Martin og Rohde, Claus m.fl.: Lejeloven med kommentarer, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets forlag, 2015
- Blume, Peter: Retssystemet og juridisk metode, 3. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2016
- Dons, Marianne og Kier, Susanne: Omkostningsbestemt leje og forbedring. 4. udgave, Karnov Group Denmark, 2019
- Henrik Edlund, Hans og Grubbe, Niels: Boliglejeret, 3. udgave, Karnov Group Denmark, 2019
- Husen, Pernille Lind, Morgens Dürr m.fl.: Boliglejemål – administration af boliglejemål (bind 1 af 2), 2. udgave, Ejendomsforeningen Danmark og Schultz, 2017
- Juul-Sandberg, Jakob: Det lejedes værdi, 4. udgave, Karnov Group Denmark, 2018
- Krag Jespersen, Halfdan: Hyldestskrift til Jørgen Nørgaard, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets forlag, 2003
- Laursen, Karin, Katja Paludan, m.fl.: Erhvervslejeloven med kommentarer, 2. udgave, Karnov Group Denmark, 2019
- Mortensen, Peter: Sikkerhed i fast ejendom, 2. udgave, Jurist- og Økonomiforbundets forlag, 2014
- Munk-Hansen, Carsten: Fast ejendom I – Overdragelsen, 2. udgave, Jurist- og Økonomforbundets forlag, 2015
- Munk-Hansen, Carsten: Fast ejendom III – Ejerbeføjelsen, 2. udgave, Jurist- og Økonomiforbundets forlag, 2018
- Munk-Hansen, Carsten: Restvidenskabsteori, 2. udgave, Jurist- og Økonomforbundets forlag, 2018
- Rohde, Claus: Digital tinglysning, 3. udgave, Hans Reitzels forlag, 2019
- Rohde, Claus, i: Leje- og Boliglove med stikordsregister 2021, Karnov Group Denmark, 2021
- Snerliing, Trine, Hyldahl Ebbesen, Peter m.fl.: T:BB 2018.2: Det lejeretlige ejendomsbegreb i lejelovens § 53, stk. 3
- Vestergaard Buch, Anders og Møller, Jacob: Projektudvikling af fast ejendom, 1. udgave, Thomson A/S, 2006

Hjemmesider:

- www.karnovgroup.dk
- http://hellebopark.dk/?page_id=78 - Tilgået den 09.03.2022
- <https://www.bechbruun.com/da/nyheder/2021/1800-kroner-pr-m2-for-et-gennemgribende-forbedret-lejemaal-godkendt> - Tilgået den 14.03.2022
- www.ejd.dk

Bilag:

- Bilag 1: Huslejenævnsafgørelse fra Ballerup og Furesø Kommune med sagsnummer 03.09.08-G01-1-21
- Bilag 2: København Kommune husleje- og ankenævns afgørelse med journalnummer 109-20311 1/98 JG/IO
- Bilag 3: Huslejenævnsafgørelse fra Køge Kommune med aktnummer 2015-019644-11
- Bilag 4: Østre Landsrets afgørelse fra 1986 afsagt den 13. maj ved Østre Landsrets 2. afdeling a.s. nr. 368/1985
- Bilag 5: København Byrets afgørelse af 06.02.1989 med journalnummer 130/1988
- Bilag 6: Københavns byrets afgørelse af 23.10.1990, DL 114/89



Bruun & Hjejle Advokatpartnerselskab
Nørregade 21
1165 København K

Rådhuset
Hold-an Vej 7
2750 Ballerup
Tlf: 4477 2000
www.ballerup.dk

Dato: 29. april 2021

Sagsid: 03.09.08-G01-1-21

Lejemålet Skovlunde Torv 6, 2, 1 i Skovlunde

Bonnor Advokater har 10. februar 2021 klaget over mangler ved lejemålet og lejens størrelse.

Huslejenævnet har behandlet sagen på sit møde den 26. april 2021.

Afgørelse

Et flertal af Huslejenævnet afviser at tage stilling til lejers klage over mangler.

Et flertal af nævnet finder ikke grundlag for at nedsætte huslejen.

Begrundelse for afgørelse

Mangler ved lejemålet

Huslejenævnet konstaterede at lejer var lovligt indkaldt ved sin advokat, men ikke var hjemme, da nævnet samt udlejers repræsentanter mødte op den 26. april 2021 kl. 10.55 og igen kl. 11.15 på lejemålets adresse.

Det var derfor ikke muligt for nævnet at besigtige lejemålet og derved fastslå omfanget af mangler. Et flertal af Huslejenævnet afviser derfor at behandle denne del af sagen, som lejer på ny må indbringe sagen for nævnet, herunder betale klagegebyr på ny, hvis lejer ønsker sagen behandlet i Huslejenævnet.

Mindretallet finder under henvisning til normal nævnspraksis bl.a. i de københavnske huslejenævn og ankenævn mfl., at nævnet burde fremsende ny indkaldelse til såvel lejer som udlejer.

Lejens størrelse

Huslejenævnet bemærker indledningsvis, at nævnets kompetence ikke omfatter lejers påstand om erstatning efter lejelovens § 13.

Nævnets kompetence omfatter stillingtagen til lovligheden af klausulen i lejeaftalens § 11 om fri lejefastsættelse efter lejelovens § 53, stk. 3, og en vurdering af rimeligheden af klausulen efter aftalelovens § 36, jf., lejelovens § 106, stk. 1, nr. 6, hvis ikke der er grundlag for at tilsidesætte lovligheden af den aftalte klausul.

Lejemålet er beliggende i en ejendom, hvor mere end 80 % af ejendommens bruttoetageareal pr. 1. januar 1980 blev anvendt til andet end beboelse. Udlejer har også i sit høringssvar til nævnet medgivet dette.

Lejemålet er derfor omfattet af boligreguleringslovens § 4, stk. 3, hvorefter reglerne i kapitel II-IV A ikke gælder for lejeforhold i ejendomme, hvor mere end 80 pct. af ejendommens bruttoetageareal den 1. januar 1980 anvendtes til andet end beboelse, en såkaldt "80/20-ejendom".

Det medfører, at ingen af reglerne i boligreguleringsloven, bortset fra reglerne om huslejenævnets sammensætning i kapitel VI, finder anvendelse for lejeforholdet, og at leje skal fastsættes efter lejelovens § 47, jf. § 49, medmindre der i lejeaftalen er indgået en lovlig aftale efter lejelovens § 53, stk. 3-5, om fri lejefastsættelse, herunder § 53, stk. 3.

Efter bestemmelsen i § 53, stk. 3, kan udlejer fastsætte lejen i henhold til reglerne om fri lejefastsættelse hvis der er tale om en "nyopført ejendom" dvs. en beboelseslejlighed i en ejendom, som er taget i brug efter den 31. december 1991.

Ifølge lejekontraktens § 11 er lejemålet omfattet af reglerne om fri lejefastsættelse, idet den nuværende ejendom er taget i brug efter 31. december 1991.

Et flertal af nævnet finder ikke grundlag for at tilsidesætte denne bestemmelse i lejekontrakten om lejefastsættelse efter lejelovens § 53, stk. 3. Flertallet har lagt vægt på, at ejendommen må anses for nyopført i overensstemmelse med ordlyden af lejelovens § 53, stk. 3, idet den nuværende ejendom, som er opført på dele af fundamentet fra den tidligere bygning, er båret af det nye fundament, og at alene kældervægge er tilbage derudover.

Vedrørende oplysningerne i lejekontrakten om, at lejemålet er 99 m², mens det af BBR fremgår, at lejemålet er 87 m², bemærker flertallet af nævnet, at der muligvis er tale om en fejlagtig angivelse af lejemålets areal i kontrakten, men at dette ikke kan føre til at, den indgåede aftale må anses for urimelig, jf. lejelovens § 106, stk. 1, nr. 6, jf. aftalelovens § 36. Flertallet af nævnet finder derfor heller ikke grundlag for en lejenedsættelse i medfør af aftalelovens § 36.

Et mindretal af nævnet finder, at det eksisterede fundament og kældervægge gør, at der ikke er tale om nybyggeri, og at lejen derfor skal fastsættes efter reglerne om omkostningsbestemt leje i boligreguleringslovens § 5, stk. 1.

Retsgrundlag er vedlagt som bilag.

Sagens baggrund

Ifølge BBR er lejemålet beliggende i en ejendom, opført i 2020, på 87 m2. Ejendommen er opført på den grund, hvor der tidligere lå et posthus.

Ifølge lejekontrakten (Typeformular A, 9. udgave) er lejemålet, en lejlighed på 99m2, overtaget 1. marts 2020. Lejen er 12.200 kr. månedligt. Dertil kommer 700 kr. i Acontovarmebidrag samt 400 kr. i acontovandbidrag. Indvendig vedligeholdelse påhviler lejer. Ifølge kontraktens § 11 er lejemålet omfattet af reglerne om fri lejefastsættelse, idet ejendommen er taget i brug lejefastsættelse efter 31. december 1991. Lejer er udtrykkeligt gjort opmærksom på, at reglerne om lejefastsættelse og-regulering, jf. boligreguleringslovens § 5-14 om omkostningsbestemt leje og lejelovens § 47-49 således ikke er gældende for nærværende lejeaftale. Parterne har også aftalt, at boligreguleringslovens regler om omkostningsbestemt leje ikke skal være gældende for denne lejeaftale. Lejen er således uafhængig af de sædvanlige lejefastsættelsesregler og er fastsat i overensstemmelse med markedslejen. Huslejen reguleres hvert år 1. januar med nettoprisindekset fra oktober måned 2 år før til oktober måned året før. Foruden nettoprisindeksering gælder lejelovgivningens almindelige regler om lejeregulering, herunder jvf., lejelovens § 50-52 samt forbedringer efter principperne i lejelovens § 58. Lejemålet er ved overtagelsen nyistandsat (nybygget) og klar til indflytning. Trægulve fremstår nyslebne og nylakerede. Ved fraflytning skal det lejedes afleveres hovedrengjort, ryddet og i samme stand som ved overtagelsen, dvs. nyistandsat uden nogen fejl og mangler af nogen art.

Lejer har 17. marts 2020, vedhæftet fotos klaget over mangler ved lejemålet.

Lejer har 14. januar 2021 oplyst sin advokat, at der er følgende mangler:

- 1.Hoveddøren kommer der direkte kold luft ind i lejligheden øverst oppe, gør lejligheden til is lidt ligesom døren faktisk er skæv og ikke lukker i. Ridser/skrammer på hoveddøren udefra.
2. Revner i væg,loft, gulv i hele lejligheden. inkl på wc hvor side væg til bade skralder af og der mangler stadig 1 flise på wc som de ikke fået lavet.
3. Skabs låge i køkkenet er der faldet træ stub af nederst på lågen som de heller ikke fået lavet i nu. Udsugning virker heller ikke optimalt da lejligheden bliver fyldt med røg efter madlavning.
4. Gulvvarme virker kun nogle gange, andre gange varmer den slet ikke lejligheden op.

5. Vinduet til soveværelset - der kommer kold luft ind, gør værelset koldt.
6. Utætte vinduer i hele lejligheden, der kommer vand ind gennem vinduerne.
7. Døren ind til sideværelset til stuen kan ikke smækkes helt, da den åbner op hele tiden.
8. Vand/fugt i sideværelse til stuen. Der er måske skimmelsvamp, som lejer har vasket af flere gange. Dråber med vand løber ned, når det regner. Lejer stiller 2 spande, der hvor der kommer vand ind.

Lejers advokat har 14. januar og 18. januar 2021 skrevet til udlejer om manglerne, og har herefter indbragt sagen for Huslejenævnet 10. februar 2021. Lejers advokat har henvist til at lejen skal afspejle vedligeholdelsestilstand, art og størrelse, hvorfor det er utvetydigt, at lejen er uproportional og ikke passende, hvorfor klienter skal have erstatning for, for meget betalt leje. Huslejenævnet er den kompetente myndighed for at fastsætte lejen og konstatere manglerne ved lejligheden, hvorfor nævnet anmodes om at tage stilling til lejlighedens stand, manglerne og lejestørrelsen.

Huslejenævnet har i høring af 12. februar 2021 til udlejer bedt om bemærkninger til, at det fremgår af sagens oplysninger, at der tale om en ejendom, der den 31. december 1991 udelukkende anvendtes til lovligt erhvervsformål (posthus opført 1972), og at den nuværende ejendom er opført oven på det eksisterende fundament og ydre kældervægge. Nævnet bemærker herefter om ejendommens kategorisering efter lejelovens § 53, at det bl.a. af dommen TBB.2003.64, fremgår, at en bygning, der blev renoveret på eksisterende fundament, ikke kunne anses for nyopført. Nævnet beder derudover om bemærkninger til de mangler, lejer gør gældende. I bedes oplyse, hvad I agter at foretage jer i forhold til hver af disse mangler.

Nævnet har supplerende i høring af 19. februar 2021 bedt udlejer om også at oplyse, hvorfor lejemålets areal i kontrakten er oplyst til 99 m², mens arealet ifølge BBR kun er 87 m².

Huslejenævnet har 16. april 2021 sendt følgende indkaldelse til sagens parter:

"Huslejenævnet indkalder til besigtigelse i sagen den 26.april 2021 inden for tidsrummet 10.45- 11.45 i lejemålet. I bedes derfor se bort fra den tidligere indkaldelse. Nævnet træffer herefter afgørelse på det foreliggende grundlag, og uanset om en eller begge parter er udeblevet eller ikke har givet adgang til lejemålet."

Udlejer har i høringssvar af 19. april 2021 vedrørende mangler anerkendt, at der er visse kosmetiske fejl og mangler, herunder ridser og mærker på døre og karme, fuger der sprækker, enkelte hak i gulve. Disse kosmetiske fejl og mangler vil blive udbedret. Der har i december 2020 været en mindre vandskade i Lejemålet, som er udbedret. Hvis lejer konstaterer skimmelsvamp bedes lejer kontakte udlejer. Vedrørende lejens størrelse

bemærker udlejer, at lejen er gyldigt fastsat efter § 53, stk. 3. Det er korrekt, at den tidligere bygning på ejendommen har været anvendt som posthus, men det er ikke korrekt at den nuværende bygning er "opført oven på det eksisterende fundament og ydre kældervægge". Af denne grund er Østre Landsrets dom trykt i T:BB 2003.64 ("Sorte Hest-dommen"), som Huslejenævnet henviser til, ikke relevant for denne sag. I dommen om Sorte Hest fandt boligretten (og landsretten stadfæstede), at ejendommen var "renoveret på det eksisterende fundament, og under bibeholdelse af eksisterende etageadskillelse og facade". Af denne grund kunne ejendommen ikke anses for nyopført, og den daværende bestemmelse i boligreguleringslovens § 15a, stk. 4, om fri lejefastsættelse for nybyggeri, kunne ikke finde anvendelse for det omtvistede lejemål. For så vidt angår denne sag, er Lejemålet beliggende i en bygning, der er opført i 2020, jf. også BBR-meddelelsen for Ejendommen, der vedlægges som bilag A. Den nuværende bygning på Ejendommen er opført som en helt ny bygning, og den er ikke "renoveret på det eksisterende fundament, og under bibeholdelse af eksisterende etageadskillelse og facade" som i Sorte Hest-dommen. Den tidligere bygning på Ejendommen, der har været anvendt som posthus, blev revet ned i forbindelse med opførelsen af den nuværende bygning, jf. nedrivningstilladelse af 29. juni 2017, der vedlægges som bilag B, og teknisk notat af 4. juni 2020 udarbejdet af Rambøll, der vedlægges som bilag C. For fuldstændighedens skyld bemærkes, at det oprindeligt blev undersøgt, om dele af fundamentet fra den tidligere bygning kunne anvendes i forbindelse med opførelsen af den nye bygning, hvilket er baggrunden for kælderplantegningen af 13. november 2017 udarbejdet af Gudnitz | Krabbe | Vang | Arkitektur & Design, der var vedlagt Huslejenævnets høringsbrev af 12. februar 2021. Fundamentet under den oprindelige bygning (opført i to etager) havde dog ikke tilstrækkelig bærevne til at bære den nye bygning, der skulle opføres i fire etager foruden kælder. Af denne grund – og da den nye bygning skulle have et andet "fodafttryk" end den tidligere bygning – blev der etableret et nyt betonfundament i forbindelse med opførelsen af den nuværende bygning. Bygningens nye bærende elementer består af præfabrikerede hule kernebetonplader som gulv- og tagskillevægge. Ydervægge og adskillelsesvægge er præstøbte betonblokke (Silka). Som bilag D vedlægges fotos fra Google Street View samt matrikelkort/luftfotos, der viser forskellene mellem den tidligere bygning og den nuværende bygning på Ejendommen. Efter det oplyste er det korrekt, at der på Ejendommen i dag fortsat er dele af fundamentet fra den tidligere bygning på Ejendommen. Den nuværende bygning er dog båret af det nye fundament, og den nuværende bygning er således ikke opført oven på fundamentet fra den tidligere bygning på Ejendommen. Af denne grund er Ejendommen taget i brug efter den 31. december 1991, af hvilken grund lejen for Lejemålet gyldigt kan fastsættes efter boligreguleringslovens § 15a, jf. lejelovens § 53, stk. 3. Hvis den nuværende bygning måtte være opført oven på fundamentet fra den tidligere bygning på Ejendommen, ville lejen – uanset dette forhold – kunne fastsættes efter reglerne om fri lejefastsættelse i boligreguleringsloven § 15a, jf. lejelovens § 53, stk. 3. I relation til spørgsmålet om lejefastsættelse er det muligt at bevare uvæsentlige dele af en tidligere bygning, dog forudsat at den tidligere bygning i det al væsentligste er revet ned, og at der ikke er "identitet" mellem den tidligere og den nye bygning.

Dette illustreres blandt andet af Sorte Hest-dommen, hvor ejendommen både (i) var renoveret på det eksisterende fundament og (ii) under bibeholdelse af eksisterende etageadskillelse og facade. Dvs. med en betydelig identitet mellem den tidligere og nye (dvs. ombyggede) bygning. Af denne grund kunne ejendommen ikke anses for nyopført. I Højesterets dom trykt i UfR 2010.2183 blev resultatet det modsatte, da en tidligere klædefabrik var nedrevet, "således at også soklerne blev fjernet". I denne dom blev ejendommen anset for nyopført, og lejen kunne gyldigt fastsættes efter reglerne om fri lejefastsættelse. Da Ejendommen, hvori Lejemålet er beliggende, er helt nyopført i 2020 (og derved taget i brug efter den 31. december 1991), kan lejen gyldigt fastsat efter reglerne om fri lejefastsættelse, jf. boligreguleringsloven § 15a, jf. lejelovens § 53, stk. 3.

Lejer ses ikke at have svaret på nævnet anmodning af 19. april 2021 om evt. bemærkninger til udlejers høringssvar.

Huslejenævnet samt udlejers repræsentanter mødte op på lejemålet kl. 10.55 og igen kl. 11.15, hvor der ikke var nogen hjemme.

Klagevejledning

Udlejer og lejer kan indbringe Huslejenævnets afgørelse for Boligretten i Glostrup Stationsparken 27, 2600 Glostrup.

Afgørelsen skal i givet fald indbringes senest 4 uger efter modtagelse af Huslejenævnets afgørelse jf. boligreguleringslovens § 43, stk. 2.

Boligretten kan undtagelsesvist tillade indbringelse efter udløbet af 4 ugers fristen efter boligreguleringslovens 43, stk. 2, 2. pkt., når ansøgning herom indgives inden 1 år efter Huslejenævnets afgørelse.

Indbringelse kan ikke ske ved henvendelse til Huslejenævnet. Parterne kan eventuelt søge hjælp hos en advokat, retshjælp eller en lejer/udlejerorganisation.

Huslejenævnet skal ikke medindstævnes, da kun udlejeren og lejeren er parter i en eventuel retssag. Nævnet anmoder dog om at blive underrettet om sagens indbringelse for Boligretten.

Med venlig hilsen

Sven Nørgaard
Formand

Helene Olesen
Sekretær

Kapitel III

Mangler ved det lejede

§ 9. Udlejeren skal stille det lejede til lejerens rådighed i god og forsvarlig stand fra det aftalte tidspunkt for lejeforholdets begyndelse og i hele lejeperioden. På overtagelsestidspunktet skal det lejede være rengjort, ruderne skal være hele, og alle udvendige døre skal være forsynet med brugelige låse med tilhørende nøgler.

Stk. 2. Udlejeren, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden i forbindelse med indflytningen og udarbejde en indflytningsrapport. Den indflyttende lejer skal indkaldes til synet.

Stk. 3. Indflytningsrapporten, jf. stk. 2, skal udleveres til lejereren ved synet, herunder i et digitalt dokument, jf. dog § 4, stk. 2. Er lejereren ikke til stede ved synet, eller vil lejereren ikke kvittere for modtagelsen af rapporten, skal rapporten sendes til lejereren senest 2 uger efter synet.

Stk. 4. Ved overtrædelse af stk. 2 og 3 bortfalder udlejerens krav på istandsættelse efter § 98, stk. 1, medmindre kravet skyldes skader, som lejereren er ansvarlig for.

Stk. 5. Boligministeren fastsætter efter forhandling med landsomfattende sammenslutninger af grundejerforeninger og lejerforeninger nærmere regler om udarbejdelse af standardblanketter for indflytningsrapporter.

§ 10. Er det lejede ikke fuldført ved lejeaftalens indgåelse, og er overtagelsestidspunktet ikke aftalt, kan lejereren til enhver tid inden overtagelsen hæve aftalen.

Stk. 2. Er den tidligere lejer ikke fraflyttet på overtagelsestidspunktet, kan lejereren kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen for den tid, det lejede eller en del deraf ikke står til hans rådighed. Bliver hindringen ikke uden unødigt ophold fjernet, efter at udlejeren er underrettet, kan lejereren hæve lejeaftalen. Han kan endvidere kræve erstatning, medmindre udlejeren godtgør, at forsinkelsen ikke skyldes noget forhold, for hvilket han er ansvarlig.

§ 11. Er det lejede ikke ved overtagelsen og under lejeforholdets bestående i den stand, som lejereren efter retsforholdet mellem ham og udlejeren kan kræve, og afhjælper udlejeren ikke straks manglen efter påkrav derom, kan lejereren selv afhjælpe den for udlejerens regning. Vedrører manglen det lejedes forsyning med lys, gas, varme, kulde el. lign., kan lejereren ved fogedens bistand skaffe sig adgang til ejendommens installationer for at afhjælpe manglen. 1. og 2. pkt. finder tilsvarende anvendelse, hvis udlejeren uberettiget har afbrudt det lejedes forsyning med lys, gas, varme, kulde el. lign.

Stk. 2. Lejereren kan kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen, så længe en mangel forringer det lejedes værdi for lejereren.

§ 12. Er det lejede mangelfuldt som nævnt i § 11, og afhjælper udlejeren ikke straks manglen, eller kan den ikke afhjælpes inden for rimelig tid, kan lejereren hæve lejeaftalen, hvis manglen må anses for væsentlig eller udlejeren har handlet svigagtigt.

Stk. 2. Er manglen afhjulpet, inden lejereren har hævet lejeaftalen, kan lejereren ikke senere påberåbe sig manglen som grund for ophævelse.

§ 13. Lejereren kan kræve erstatning, hvis det lejede ved aftalens indgåelse savnede egenskaber, som må anses for tilsikrede, eller udlejeren har handlet svigagtigt. Det samme gælder, hvis det lejede senere lider skade som følge af udlejerens forsømmelse, eller der i øvrigt opstår hindringer eller ulemper for lejerens brugsret som følge af forhold, som udlejeren er ansvarlig for.

§ 14. Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejereren for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen senest 2 uger efter lejeforholdets begyndelse meddele

udlejerer, at han vil gøre den gældende. Dette gælder dog ikke, hvis manglen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed, eller udlejerer har handlet svigagtigt.

§ 15. Er brugen af det lejede helt eller delvis i strid med lovgivning, andre offentlige forskrifter, servitutter eller andre lignende rettigheder over ejendommen, som var gældende ved aftalens indgåelse, kan lejerer kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen og erstatning. Lejerer kan endvidere hæve lejeaftalen, såfremt brugen indskrænkes væsentligt, eller udlejerer har handlet svigagtigt.

Stk. 2. Stk. 1 gælder ikke, hvis lejerer vidste, at brugen var retsstridig, og heller ikke, hvis hans ukendskab skyldes grov uagtsomhed. Endvidere finder stk. 1 ikke anvendelse, hvis det retsstridige forhold ikke har medført nogen indskrænkninger i lejerens brugsret, og udlejerer efter opfordring straks bringer forholdet i orden.

Stk. 3. Reglen i § 14 finder anvendelse på de i stk. 1 nævnte mangler.

§ 16. Bringes et lejerforhold - bortset fra de i § 15 nævnte tilfælde - til ophør i utide på grund af andre rettigheder over ejendommen, kan lejerer kræve erstatning af udlejerer.

Stk. 2. Bringes lejerforholdet til ophør i utide, fordi det offentlige af sundhedsmæssige eller andre grunde nedlægger forbud mod lejerens brug, er lejerer kun pligtig at betale leje til den dag, forbuddet træder i kraft. Hvis forbuddet kun begrænser brugen på mindre væsentlig måde, kan lejerer dog kun kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen.

§ 17. Bliver det lejede ødelagt ved brand eller anden ulykke, bortfalder aftalen.

§ 18. Reglerne i § 9, stk. 2-4, og §§ 10-17 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejerer.

Kapitel IV

Vedligeholdelse

§ 19. Udlejerer skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige, herunder vedligeholde alle indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde, og sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejerer skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.

Stk. 2. Vedligeholdelse, herunder såvel indvendig, jf. § 21, som anden vedligeholdelse, som følge af forringelse ved slid og ælde skal foretages så ofte, det er påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter, jf. dog § 22.

Stk. 3. Huslejenævnet kan på lejerens begæring pålægge udlejerer at lade bestemte arbejder udføre og fastsætte nærmere retningslinjer herom. Huslejenævnet skal fastsætte en tidsfrist for det enkelte arbejdes fuldførelse. Huslejenævnet kan samtidig bestemme, at lejen skal nedsættes med et beløb, der svarer til forringelsen af det lejedes værdi, hvis udlejerer ikke overholder den frist, der er fastsat efter 2. pkt. Lejenedsættelsen gælder, indtil arbejderne er udført. Grundejernens Investeringsfond træffer endelig beslutning om at iværksætte arbejderne på udlejerens vegne, jf. § 60, stk. 1, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, eller huslejenævnet beslutter, at ejendommen skal administreres på ejerens vegne, jf. lov om tvungen administration af udlejningsejendomme.

Stk. 4. Huslejenævnet kan give påbud efter stk. 3, uanset om udgifterne kan afholdes af indestående på konti efter §§ 18 og 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

§ 53. Reglerne i §§ 47-52 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejerer.

Stk. 2. Der kan ikke træffes aftale om, at lejen skal reguleres på anden måde end fastsat i §§ 47-52. Det kan dog aftales, at lejen én gang årligt reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Lejeforhøjelse kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerer.

Stk. 3. Uanset stk. 1 og 2 kan §§ 47-52 fraviges i lejeaftaler om beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991.

Stk. 4. Ligeledes kan §§ 47-52 fraviges, når lejerforholdet angår en beboelseslejlighed, der den 31. december 1991 lovligt udelukkende benyttedes til erhvervsformål, jf. reglerne i kapitel VII i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Det samme gælder, såfremt lokalerne senest forinden denne dato lovligt var benyttet udelukkende til eller lovligt var indrettet

udelukkende til erhvervsformål. Det er en betingelse for fravigelsens gyldighed, at det fremgår af lejeaftalen, at lejemålet er omfattet af denne bestemmelse.

Kapitel XVIII

Huslejenævn og boligret

§ 106. De i henhold til lov om midlertidig regulering af boligforholdene nedsatte huslejenævn træffer afgørelse efter reglerne i den nævnte lovs kapitel VI i følgende tvister:

3) Tvister om opfyldelse af udlejerens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, jf. kapitel IV.

6) Tvister om lejeaftaler indgået i henhold til § 53, stk. 3-5, samt om, hvorvidt en aftale indgået i medfør af § 53, stk. 3-5, er rimelig, jf. aftalelovens § 36.

11) Tvister om, hvorvidt det lejede er mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse.

12) Tvister om fastsættelse af husleje og betaling af forudbetalt leje og depositum efter § 4 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Stk. 2. Huslejenævnet kan pålægge udlejeren at udbedre manglen, jf. stk. 1, nr. 11.

Kapitel XVIII A

Frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme

§ 113 a. Ejere af udlejede beboelseslejligheder kan ved dom frakendes retten til at administrere ejendomme med udlejede beboelseslejligheder og til at bestemme, hvem der skal administrere ejerens ejendomme med udlejede beboelseslejligheder. Dette gælder dog ikke for ejere af én udlejet beboelseslejlighed. Frakendelse kan ske på tid fra 1 til 5 år regnet fra endelig dom.

Stk. 2. Frakendelse i medfør af stk. 1 kan ske, såfremt en ejer gentagne gange groft har tilsidesat reglerne i denne lov eller reglerne i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Stk. 3. Frakendelse i medfør af stk. 1 kan i øvrigt ske i tilfælde, hvor en ejer

1) to gange er idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af bestemmelserne i denne lov, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om byfornyelse og boligforbedring, og lov om byfornyelse og udvikling af byer,

2) to gange er idømt bødestraf i medfør af byggelovens § 30 for at undlade at foretage vedligeholdelsesarbejder, som er nødvendige for at undgå, at der opstår fare for en bebyggelses beboere eller andre, eller for i forbindelse med udlejning at benytte lokaler til beboelse, som ikke efter byggeloven lovligt må anvendes til beboelse,

3) to gange har været under tvungen administration, jf. lov om tvungen administration af udlejningsejendomme,

4) ikke har efterlevet tre eller flere endelige huslejenævnsafgørelser inden for en periode på 2 år,

5) tre eller flere gange af Grundejernes Investeringsfond, jf. § 60 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, har fået påbegyndt arbejder inden for en periode på 10 år eller

6) inden for en periode på 2 år både er idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af § 6 og ikke har efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser.

Stk. 4. Sager om rettighedsfrakendelse efter stk. 2 og 3 samt efter stk. 5 føres i straffetretsplejens former. Til brug for sager om rettighedsfrakendelse, jf. stk. 3, nr. 4 og 6, indberetter huslejenævnene, når de bliver gjort opmærksomme herpå, til Grundejernes Investeringsfond oplysning om endelige afgørelser, som en ejer ikke har efterlevet. Når Grundejernes Investeringsfond har fået indberetning om tre endelige afgørelser inden for 2 år, som en ejer ikke har efterlevet, eller når Grundejernes Investeringsfond har fået indberetning om, at en ejer inden for en periode på 2 år både er idømt bøde eller fængselsstraf efter § 6 og ikke har efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser, skal Grundejernes Investeringsfond give meddelelse om dette til de involverede huslejenævn. Det eller de involverede

huslejenævn foretager en vurdering af, om betingelserne for rettighedsfrakendelse er opfyldt. Er der blandt de involverede nævn enighed om, at der efter loven er grundlag for en sag om rettighedsfrakendelse, indgives der politianmeldelse. Til brug for sager om rettighedsfrakendelse, jf. stk. 3, nr. 5, skal Grundejernes Investeringsfond give meddelelse til de involverede huslejenævn, når fonden tre gange inden for 10 år har påbegyndt arbejder for en ejer i henhold til § 60 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Det eller de involverede huslejenævn foretager en vurdering af, om betingelserne for rettighedsfrakendelse er opfyldt. Er der blandt de involverede nævn enighed om, at der efter loven er grundlag for en sag om rettighedsfrakendelse, indgives der politianmeldelse. Sag om rettighedsfrakendelse efter stk. 2 og stk. 3, nr. 3-5³⁾, kan alene rejses, hvis huslejenævnet har anmodet herom. Sager kan rejses, uden at der samtidig nedlægges påstand om straf.

Stk. 5. Er retten til at administrere udlejningsejendomme og til at bestemme, hvem der skal administrere de pågældende ejendomme, efter stk. 1 frakendt for længere tid end 2 år, skal spørgsmålet om generhvervelse af retten inden frakendelsestidens udløb på begæring indbringes for domstolene. Indbringelse kan tidligst finde sted, når der er forløbet 2 år af frakendelsestiden. Såfremt frakendelse er sket for et bestemt tidsrum, kan retten kun generhverves, når ganske særlige omstændigheder foreligger.

Stk. 6. Overtrædelse af en kendelse afsagt i medfør af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.

Stk. 7. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

**ANKENÆVNET FOR
DE KØBENHAVNSKE HUSLEJENÆVN**

Larslejsstræde 2, 1451 København K
Tlf. 33 13 69 05 - Fax 33 14 74 76
postgiro 500 3431

BILAG 2

EKSPEDITIONSTID:

Mandag til onsdag

Torsdag

Fredag

kl. 9.30 -15.00

kl. 9.30 -16.00

kl. 9.30 -14.00

5. huslejenævn

Dato: **07 MAJ 1999**

Ank.nr. _____

Vedr. lejemålet Vesterbrogade 148 B,
5. huslejenævns afgørelse af 16. september 1998 samt præcisering af
3. november 1998.
Lejens størrelse pr. 20. maj 1994.

Ved brev af 6. oktober 1998 har Dansk Domicil A/S indbragt ovennævnte
afgørelse. Sagen er tillige anket af Lejernes LO i Hovedstaden for
lejerens med brev af 12. oktober 1998.

Sagen er indbragt i medfør af boligreguleringslovens § 44, stk. 1,
og huslejenævnet traf afgørelse i sagen som forelagt af lejerens i
henhold til boligreguleringslovens § 15, stk. 1.

Ankenævnets afgørelse:

Ankenævnet har vedtaget at stadfæste huslejenævnets lejefastsættelse
pr. genudlejningstidspunktet den 20. maj 1994 til 48.750,00 kr.
svarende til 750,00 kr. pr. m².

Ankenævnet er dog af den opfattelse, at lejefastsættelsen skal ske
i medfør af boligreguleringslovens § 5, stk. 4, sammenholdt med
dagældende § 5, stk. 1 i boligreguleringsloven (Lov nr. 238 af 8. juni
1979, jf. lovbekendtgørelse nr. 710 af 29. august 1995), hvorfor
huslejenævnets afgørelse for så vidt angår den anvendte hjemmel ændres.

Til den godkendte leje kan der lægges efterfølgende lovligt varslede
lejeforhøjelser, som ankenævnet ikke ved denne afgørelse har taget
stilling til.

Ankenævnet kan endvidere tiltræde huslejenævnets afgørelse for så vidt angår lovligheden af det i lejekontrakten aftalte vilkår om et depositum svarende til 4 måneders leje, idet vilkåret ikke er i strid med de på aftaletidspunktet gældende regler.

Endelig har ankenævnet vedtaget at stadfæste huslejenævnets afgørelse, hvorefter de i henhold til bilag A til den indgåede lejeaftale fastsatte lejestigninger (pristalsregulering) tilsidesættes.

Huslejenævnets afgørelse:

I afgørelsen anførte huslejenævnet bl.a.:

"Det fremgår af den indsendte kopi af lejekontrakten, at lejemålet er begyndt den 20. maj 1994, og at den årlige aftalte leje udgør 55.200,00 kr. eller 849,00 kr. pr. m². Det lejedes bruttoetageareal udgør ifølge lejekontrakten samt BBR-oplysningerne 65m². Den indvendige vedligeholdelse påhviler lejer. Ifølge lejekontraktens § 7 særlige vilkår er følgende anført:

Lejer er særligt gjort opmærksom på, at ejendommen hvori nærværende beboelseslejlighed er en del, er taget i brug efter 31. december 1991. Dette indebærer, at bestemmelserne jf. lov om leje § 53, stk. 7 og at bestemmelserne jf. boligreguleringslovens § 15a, stk. 4 om lejens eventuelle regulering efter det lejedes værdi jf. lov om leje §§ 47, samt boligreguleringslovens §§ 5-14, om omkostningsbestemt husleje ikke finder anvendelse for nærværende lejeaftale....

Det fremgår endvidere af sagen, at der efterfølgende er varslet lejeforhøjelse senest pr. 1. januar 1998, hvorefter årslejen udgør 60.425,52 kr. eller 930,00 kr. pr. m².

Efter boligreguleringslovens § 15a stk. 4 er det muligt at indgå lejeaftale om fri lejefastsættelse for beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991.

Lejeren har i sin forelæggelsesskrivelse gjort gældende, at den indgåede aftale ikke er omfattet af boligreguleringslovens § 15a, stk. 4, idet bestemmelsen ikke kan anvendes på gennemrenoverede ejendomme. Forudsætningen for, at bestemmelsen kan finde anvendelse er, at ejendommen faktisk er nyopført. Lejefastsættelsen skal derfor ske på baggrund af bestemmelserne i boligreguleringslovens §§ 5-14. Det gøres herefter gældende, at den aftalte og regulerede leje overstiger det lejedes værdi, jf. den tidligere affattelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 1.

Med henvisning til boligreguleringslovens § 17, stk. 1 har lejer påstået lejens størrelse samt de øvrige aftalte vilkår nedsat med virkning fra tidspunktet for lejekontraktens indgåelse. Lejer har endvidere gjort gældende, at de aftalte vilkår for hende er mere byrdefulde vilkår i relation til huslejefastsættelse og øvrige lejevilkår end sammenlignelige lejemål i området. Lejer har endelig klaget over, at der i henhold til lejekontrakten opkæves et depositum svarende til 4 måneders leje.

Ejendommens ejer, Dansk Domicil er hørt i sagen, og har i brev af 7. august 1998 nærmere kommenteret denne, herunder bl.a. oplyst, at lejligheden er beliggende i en fredet og prisbelønnet bygning "Sorte Hest", som er totalt ombygget og indrettet med moderne lejligheder, herunder på 3. sal indrettet med lejligheder i af selskabet oplyst ikke tidligere udnyttet tagetage. I forbindelse med nyindretning af lejligheden er der bl.a. etableret nyt HTH-køkken, elkomfur med ovn, køle-/fryseskab og emhætte, klargjort til opvaskemaskine. Badeværelse med brusebad og skabsarrangement m.v., klargjort til vaskemaskine. Endvidere har selskabet nærmere redegjort for, hvorfor man mener, at lejeaftalen er omfattet af bestemmelserne i boligreguleringslovens § 15a, stk. 4 samt lejelovens § 53, stk. 7.

Ejeren har i brev af 10. august 1998 anført, at man er kommet i besiddelse af en tegning over vinkelbygningens "tagetage" svarende til 3. sal i nr. 148 B, og at der herpå er anført:

"Ingen lejligheder men diverse birum, eventuelt værelser fra gæstgivertiden". Det er derfor ejerens antagelse, at dette areal hidtil har været anvendt til erhvervsformål.

...

Lejer har på ny ved brev af 17. august 1998 kommenteret sagen.

Nævnets bemærkninger:

Efter en gennemgang af det til nævnet indsendte materiale er nævnet af den opfattelse, at den af lejer og udlejer indgåede aftale ikke er omfattet af ordlyden i boligreguleringslovens § 15a, stk. 4. En forudsætning for anvendelsen af § 15a, stk. 4 er, at der skal være tale om en nyopført ejendom, jf. også KHA 13/6 1995 . Da nævnet således har lagt til grund, at aftalen ikke er omfattet af boligreguleringslovens § 15a, stk. 4 om fri lejefastsættelse for nybyggeri, og det af ejeren i brevet af 10. august 1998 heller ikke giver grundlag for at anse lejeforholdet omfattet af § 15a, stk. 5, finder de almindelige regler i boligreguleringslovens §§ 5-14 anvendelse.

På denne baggrund har nævnet foretaget besigtigelse af lejligheden den 17. august 1998. Ved besigtigelsen deltog lejer og udlejer.

Nævnet har besluttet at træffe afgørelse efter den tidligere affattelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 1 sammenholdt med § 47, stk. 2 i lov om leje, jf. lov nr. 238 af 8. juni 1979 jf. lovbekendtgørelse nr. 710 af 29. august 1995.

Efter det under besigtigelsen konstaterede er et flertal i huslejenævnet af den opfattelse, at den aftalte genudlejningsleje på 55.200,00 kr. eller 849,00 kr. pr. m² årligt væsentligt overstiger det lejedes værdi, jf. dagældende boligreguleringslovs § 5, stk. 1 sammenholdt med lejelovens § 47, stk. 2.

Flertallet i huslejenævnet har derfor besluttet at nedsætte den årlige leje til 48.750,00 kr. eller 750,00 kr. pr. m², idet denne leje efter flertallets opfattelse skønnes at svare til det lejedes værdi. Flertallet henviser endvidere til forliget indgået i forbindelse med en tidligere sag vedrørende lejemålet Vesterbrogade 148 C, jf. den ovenfor nævnte sag.

Et medlem af nævnet kunne godkende genudlejningslejen, idet dette medlem fandt, at den aftalte leje svarede til det lejedes værdi.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet, hvorefter flertallet kan godkende en leje på 48.750,00 kr. årlig på genudlejningstidspunktet med tillæg af de efterfølgende varslede og opkrævede lejestigninger.

For så vidt angår tilbagebetalingskravet henvises til boligreguleringslovens § 17, stk. 2.

Hvad angår det aftalte vilkår om et depositum svarende til 4 måneders leje bemærkes, at på aftaletidspunktet, d.v.s. før den 1. juli 1994, kunne forudbetalt leje sammen med andet indskud, depositum eller lignende ikke opkræves med et beløb, der tilsammen overstiger 6 måneders leje. Udlejer kunne således vælge at opkræve et depositum svarende til 6 måneders leje, hvis der ikke samtidig blev opkrævet forudbetalt leje. Nævnet finder således ikke, at vilkåret om betaling af 4 måneders depositum er i strid med de på aftaletidspunktet gældende regler."

Ved brev af 3. november 1998 har huslejenævnet præciseret afgørelsen på foranledning af udlejers forespørgsel i brev af 6. oktober 1998 til ankenævnet:

"De har i Deres brev stillet spørgsmål til, hvorledes nævnets afgørelse af 16. september 1998 skal forstås, idet nævnet god-

kendte genudlejningslejen til 750,00 kr. pr. m² eller 48.750,00 kr. årlig (20. maj 1994) med tillæg af de efterfølgende varslede og opkrævede lejestigninger.

I denne anledning skal man oplyse, at nævnets afgørelse skal forstås således, at efterfølgende varslede skatte- og afgiftstigninger kan tillægges den af nævnet godkendte leje. Forøgelse af hensættelser til ejendommens vedligeholdelse efter boligreguleringslovens §§ 18 og 18b kan ikke oppebæres i nærværende sag, da de ifølge det oplyste ikke er varslede. For så vidt angår de i henhold til den indgåede lejeaftale opkrævede lejestigninger (pristalsreguleringer) bemærkes, at disse lejestigninger ikke længere kan anses som lovlige, idet lejefastsættelsen efter nævnets afgørelse skal ske efter et andet regelsæt, der henvises til boligreguleringslovens § 17, stk. 1. Spørgsmålet om, hvorvidt lejereren har et tilbagebetalingskrav henhører under domstolene."

Ankegrunde:

Med brev af 12. oktober 1998 med bilag har Lejernes LO i Hovedstaden samt lejereren påstået den af huslejenævnet fastsatte genudlejningsleje pr. 20. maj 1994 yderligere nedsat. Lejen er påstået nedsat under henvisning til boligreguleringslovens § 5, stk. 4 og ikke som af huslejenævnet anført i henhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 1. Lejereren har i den forbindelse henvist til brev af 8. oktober 1998 fra By- og Boligministeriet vedrørende fortolkningen af boligreguleringslovens § 17, stk. 1 og 2.

Lejereren har endvidere gjort gældende, at der ved lejefastsættelsen skal tages hensyn til de specielle lydforhold, der er gældende for lejemålet, idet Bygningsreglementet af 1982 "Krav vedrørende trinlyd" ikke er overholdt og lejereren ved lejeaftalens indgåelse må forudsætte, at bygningsreglementets krav er overholdt, da udlejer i lejekontrakten har fremhævet, at ejendommen er nyopført og først efter 31. december 1991 er taget i brug til boligformål.

Hvad angår det opkrævede depositum svarende til 4 måneders husleje har lejereren gjort gældende, at depositum maksimalt kan udgøre 3 måneders husleje, således at der skal ske tilbagebetaling af depositum svarende til 1 måneds leje, jf. Lov nr 419 af 1. juni 1994, som trådte i kraft den 1. juli 1994.

Hvad angår påstanden om, at lejen skal fastsættes i medfør af boligreguleringslovens § 5, stk. 4 har lejer oplyst, at hun i september måned 1998 blev bekendt med, at der ved genudlejning af det underliggende lejemål på 2.th., var blevet aftalt en leje på 771,42 kr. pr. m², svarende til en årlig leje på 64.800,00 kr. for 84 m². Efter overførslen af de faste fjernvarmeafgifter blev lejen efter 1. januar 1995 nedsat til ca. 730,00 kr. pr. m². Lejer har vedlagt lejekontrakt for sammenligningslejemålet, der ifølge det oplyste p.t. verserer i huslejenævnet.

Lejer har derudover bestridt, at lejemålets areal udgør 65 m².

Med hensyn til støj har lejer henvist til, at der er betydelige problemer med trinlydsisoleringen mellem 3. og 2. sal. Almindelig støj fra gang, støvsugning m.v. bliver forstærket på vej ned fra 3. til 2.sal til stor gene for lejerne i de berørte lejligheder. Ifølge lejer har disse lydproblemer den konsekvens, at lejligheden ikke kan gøres til genstand for normal brug. Lydproblemerne er gentagne gange blevet påtalt overfor udlejer uden resultat. Underboen har i marts 1998 via bygningsmyndighederne foranstaltet gennemført en lydmåling v/arkitektgruppen. Lydmålingen viser betydelige overskridelser af trinlydsisoleringskravene, og det konkluderes samtidig i rapporten, at bygningsreglementets krav vanskeligt kan opfyldes, hvorfor Københavns Kommune i 1998 har udstedt en bibeholdelsesdispensation. Lejeren har vedlagt kopi af rapporten.

Lejer har i den forbindelse gjort gældende, at den meddelte dispensation er uden betydning i forbindelse med fastsættelse af genudlejningslejen i maj 1994, da dispensationen alene er et retligt anliggende mellem Københavns Kommune og ejeren af ejendommen.

Administrators ankeskrivelse er oversendt til huslejenævnet til besvarelse. Huslejenævnet har præciseret afgørelsen i brev af 3. november 1998. Indholdet i dette brev er gengivet ovenfor.

Med efterfølgende brev af 10. november 1998 har administrator indledningsvis henvist til huslejenævnets besvarelse i brev af 3. november 1998.

Administrator har anført, at afgørelsen ikke er rimelig ud fra det forhold, at der ikke fastsættes en fikseret lejeværdi på indbringelsestidspunktet, men at der henvises til en mere end 4 år gammel fastsættelse af lejeværdi, hvortil der kan lægges varslede stigninger i skatter og afgifter.

Administrator finder, at han er blevet afskåret fra at vide, om meddelelse af forøgelse af hensættelser til vedligeholdelse efter §§ 18 og 18b i boligreguleringslovens vil bevirke, at det lejedes værdi derved overskrides. På baggrund heraf har administrator af hensyn til eventuel tvist med lejeren om det lejedes værdi, i det tilfælde, hvor der meddeles lejer forøgelse af lejen med baggrund i øgede hensættelsesbeløb til vedligeholdelse, anmodet ankenævnet om en mere præcis angivelse af det lejedes værdi.

Endvidere er det gjort gældende, at der efter huslejenævnets afgørelse alene kan fremsættes tilbagebetalingskrav efter boligreguleringslovens § 17, stk. 2, når lejen er nedsat efter bestemmelsen om det lejedes værdi.

Hvad angår By- og Boligministeriets svarskrivelse af 8. oktober 1998 vedrørende tilbagebetalingskrav i medfør af § 17, stk. 1 og stk. 2, er det administrators opfattelse, at denne, når den er udarbejdet på grundlag af lejers specifikke henvendelse og henvendelsens konkrete indhold ikke er dokumenteret, ikke på nogen måde kan støtte lejers fortolkning af reglerne i boligreguleringslovens § 17. Efter administrators opfattelse bør ankenævnet derfor se bort fra By- og Boligministeriets svarskrivelse.

Hvad angår boligreguleringslovens § 5, stk. 4 har administrator anført, at bestemmelsen ikke er relevant i nærværende sag, idet lejlighederne alle er forskellige (udformning, indretning, størrelse m.v.), dels har forskellige renoveringsniveauer (fuldt renoveret og delvis renoveret) og endelig er udlejet under forskellige lejeretlige bestemmelser (omkostningsbestemt leje med varslet forbedringsforhøjelse, aftalt leje, aftalt genudlejningsleje og endelig lejen i tidligere erhvervslokaler udlejet efter boligreguleringslovens § 15a, stk. 5).

Med hensyn til arealet har udlejer vedlagt kopi af BBR-ejermeddelelse af 16. april 1997 hvoraf fremgår, at arealet udgør 65m².

Vedrørende lydforholdene har udlejer vedlagt en kopi af dispensationen og anført, at dispensationen netop er givet, fordi de foretagne målinger har en difference mellem bygningsreglementet og de faktiske forhold, der efter en samlet bedømmelse kan betragtes som særdeles ubetydelig. Dette har Københavns Kommune vel også ment, når dispensationen er givet.

Sagens oplysninger i øvrigt:

Under ankesagen har ankenævnet med brev af 18. februar 1999 anmodet udlejer om at fremsende kopi af det senest varslede omkostningsbestemte budget for ejendommen forud for lejemålets indgåelse den 20. maj 1994. Lejemålet er beliggende i ejendommen matr. nr. 40A, Udenbys Vester Kvarter og omfatter opgangene Vesterbrogade 148 A-P. Med samme brev har ankenævnet anmodet om en oversigt over lejens størrelse og sammensætning for sammenlignelige lejligheder i ejendommen, ligesom der er indhentet en kort beskrivelse af omfanget af lejemålets modernisering samt en opgørelse over forbedringsforhøjelsens størrelse og beregning. Der er i den forbindelse henvist til den af lejeren med ankebrevet vedlagte lejekontrakt for lejemålet Vesterbrogade 148 B, 2.th., i henhold til hvilken lejen pr. genudlejningstidspunktet den 1. maj 1994 er fastsat til 64.800,00 kr. eller 771,00 kr. pr. m².

Med brev af 26. februar 1999 har administrator oplyst, at ejendommen forud for dens modernisering i 1994 i en periode på ca. 13 år havde stået kondemneret og uden boliglejere for så vidt angår det nuværende

hus, hvori opgang 148 B og 148 C er beliggende. Herudover var der i en sidebygning, det nuværende Vesterbrogade 148 F, i 1994 2 beboede lejligheder. Resten af ejendommens bygninger anvendtes til erhvervsmæssigt formål.

Administrator har endvidere oplyst, at der ikke er udarbejdet omkostningsbestemt budget for ejendommen, idet det er ejendommens ejers opfattelse, at ejendommen ikke henhører under midlertidig boligreguleringslov, og der henvises i den forbindelse til, at ejendommen i Grundejernes Investeringsfond var registreret under ordningen i lejelovens § 63a, jf. brev af 6. juli 1993 fra Grundejernes Investeringsfond. Det anføres videre, at det er ejerens opfattelse, at ejendommen henhører under undtagelsesbestemmelsen i boligreguleringslovens § 4, stk. 3, idet det må antages, at 80% af ejendommen eller derover har været anvendt til erhvervsmæssigt formål pr. 1. januar 1980.

Administrator har videre oplyst, at der dog i anden forbindelse i naboejendommene, som tillige tilhører udlejer, er udarbejdet budgetter for den omkostningsbestemte husleje i april 1993 og november 1993 for ejendommene Vesterbrogade 146 og Vesterbrogade 138, idet det er uomtvistet, at disse ejendomme er omfattet af boligreguleringslovens regler.

Herefter har udlejer oplyst, at såfremt det måtte antages, at nærværende ejendom ikke er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i boligreguleringslovens § 4, stk. 3, kan lejlighederne i opgangene Vesterbrogade 148 B (6 lejligheder, heraf 2 etableret i loft) Vesterbrogade 148 C (4 lejligheder, heraf 2 etableret i loft) og Vesterbrogade 148 F (2 lejligheder) blive omfattet af reglerne i boligreguleringslovens Kapitel II-IV.

Hvad angår lejens størrelse og sammensætning for sammenlignelige lejligheder har udlejer indsendt en opstilling over lejen for lejemål i ejendommen indgået forinden eller samtidig med det omhandlede lejemål. Af den indsendte liste omfattende 6 lejemål fremgår, at der for lejemålet 148 B, pr. 1. november 1993 er aftalt en årsleje på kr. 64.800,00 svarende til 728,00 kr. pr. m² (89m²) for lejemålet

148 B, en leje pr. 1. maj 1994 på kr. 64.800,00 svarende til 771,00 kr. pr. m² (84m²); og for lejemålet Vesterbrogade 148 C, en leje pr. 1. december 1993 på kr. 58.800,00 svarende til 816,00 kr. pr. m² (72m²).

For så vidt angår 2 af lejemålene på listen, 148 H, og 148 N, . er det anført, at disse er tidligere erhverv før 31. december 1991. Herudover er det vedrørende det omtvistede lejemål anført, at dette er tidligere loft taget i brug efter 31. december 1991.

Endelig har administrator fremsendt en kort beskrivelse af ejendommen og bl.a. fremhævet, at lejlighederne alle ved ombygningen var totalt nye med følgende udstyr og faciliteter:

HTH køkkenelementer og central udsugning.

Elkomfur med elovn, køle-/fryseskab, emhætte. Klargjort til opvaskemaskine.

Badeværelse med brusebad og skabsarrangement m.v., central udsugning. Klargjort til vaskemaskine.

Elinstallationer, vandinstallationer, afløbsinstallationer fornyet og udvidet.

Ludbehandlede trægulve, lofter (flere med bjælker og synlige træplanke) vægge (flere med bevarede træpaneler), døre og HTH skabe.

Trappeløb med trætrin og træreposer.

Tilpassede vinduesrammer med vinduer i termoglas.

Brandsikring.

Pulterrum til lejligheder på loft.

Isolering og tagbelægning i tegl.

Dørtelefonanlæg.

Låsesystem med systemlås.

Centralt postkasseanlæg.

Facade totalt renoveret og opsatte tagrender i zink.

Adgang til maskinvaskeri mod betaling, dog dækkes el og vandforbrug ikke af betalingerne.

Indlagt hybridnet, med adgang for lejer til tilslutning mod betaling til kabeltv.

Gårdbelægning og gårdindretning med legeplads, udeborde og udestole, grillplads.

Aflåste porte og døre samt hegn, hvorved området er sikret og aflukket. Cykelparkering både ude og i overdækket rum, containerrum. Bilparkering i parkeringskælder mod særskilt betaling.

Administrator har til sandsynliggørelse af byggeudgifter vedlagt et udarbejdet byggeregnskab af 28. marts 1997. Der henvises i den forbindelse til, at det heraf fremgår, at udgifterne for bygning 1 (Vesterbrogade 148 A-C), hvori nærværende lejemål er beliggende, omfattende i alt 10 lejligheder og 2 erhvervslokaler, har andraget 8.109.189,00 kr. inkl. moms og ekskl. byggelånsrenter til de nævnte bygningers renovering, ombygning og vedligeholdelse. På baggrund af et areal for disse lokaliteter på 802m², har udlejer oplyst renoveringsudgiften til kr. 10.111,00 pr. m².

Forelagt advokat K. Havkrog Pedersens brev af 29. oktober 1993 til huslejenævnet, hvori boligprocenten pr. 1. januar 1980 er beregnet til 26,3378% på baggrund af oplysninger fra Skatte- og Registerforvaltningen og Bygge- og Boligdirektoratet, jf. breve af henholdsvis 5. august 1993 og 21. september 1993, har administrator med brev af 5. marts 1999 over for ankenævnet tilkendegivet, at spørgsmålet om, hvorvidt ejendommen henhører under midlertid boligreguleringslov ikke skal betragtes som et selvstændigt anbringende.

Administrator har med samme brev i besvarelse af ankenævnets brev af 4. marts 1999 oplyst, at lejemålene i ejendommen Vesterbrogade 148 B og 148 C har identisk standard og udstyr.

Supplerende er det oplyst, at lejemålene i Vesterbrogade 148 H og K er af samme standard og udstyr bortset fra eventuelle panelvægge og synlige loftbjælker. Disse lejligheder er i 2 etager. Herudover har lejlighederne i Vesterbrogade 148 M-P samme standard og udstyr, men ligeledes uden panelvægge og synlige bjælkelofter. Disse lejligheder er i ét plan. Stuelejligheder med udgang til haveanlæg.

Ankenævnets begrundelse og bemærkninger:

Ankenævnet har besigtiget lejemålet Vesterbrogade 148 B, den 25. marts 1999. Samtidig besigtigede ankenævnet det underliggende lejemål, med henblik på konstatering af de påklagede lydgener.

Indledningsvis bemærkes, at ankenævnet ved afgørelsen har lagt til grund, at lejemålet er omfattet af boligreguleringslovens §§ 5-14. Der henvises til advokat K. Havkrog Pedersens oplysninger til huslejenævnet om boligprocenten pr. 1. januar 1980 i brev af 29. oktober 1993. Det fremhæves således, at ejendommen efter ankenævnets opfattelse ikke kan anses som omfattet af boligreguleringslovens § 4, stk. 3 (ejendomme, hvor mere end 80% af ejendommens bruttoetageareal den 1. januar 1980 anvendtes til andet end beboelse) ligesom lejeforholdet som anført af huslejenævnet ikke kan anses som omfattet af boligreguleringslovens § 15a, stk. 4, da ejendommen ikke er nyopført.

Ved højesteretsdommene U1997.1037 og 1042 blev det fastslået, at lejen for lejeforhold indgået før 1. juli 1996, som er omfattet af omkostningsbestemt leje, skal fastsættes under hensyntagen til boligreguleringslovens § 5, stk. 4 med udgangspunkt i den omkostningsbestemte leje med tillæg af en forbedringsforhøjelse. Da der for nærværende ejendom ikke er udarbejdet et omkostningsbestemt budget, har et flertal på 3 af ankenævnets 5 medlemmer vedtaget ved lejefastsættelsen at tage udgangspunkt i lighedsreglen i boligreguleringslovens § 5, stk. 4, hvorefter der ved lejeaftalens indgåelse ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

På baggrund af administrators oplysninger i brev af 26. februar 1999 har ankenævnets flertal lagt til grund, at lejlighederne i opgangene Vesterbrogade 148 B, C, og F er omfattet af reglerne i §§ 5-14 i boligreguleringsloven.

Administrator har videre i brev af 5. marts 1999 oplyst, at lejemålene i Vesterbrogade 148 B og C (10 beboelseslejligheder) har identisk standard og udstyr. Heraf er der for 3 lejemåls vedkommende, 148 B, og samt 148 C, aftalt en lavere leje end for nærværende lejemål på genudlejningstidspunkter, der ligger højst 7 måneder forud for nærværende lejeaftales indgåelse.

Ankenævnets flertal finder derfor, at der ud fra ovenstående oplysninger er grundlag for at bringe lighedsreglen i boligreguleringslovens § 5, stk. 4 i anvendelse. På baggrund af oplysningerne om de sammenlig-

nelige lejemåls større areal har ankenævnet tiltrådt huslejenævnets lejefastsættelse til 750 kr. pr. m², idet man for nærværende lejemåls vedkommende har lagt BBR-ejermeddelelsens udvisende til grund, 65 m². Det bemærkes, at ankenævnet er enige om, at lydgenerne som blev konstateret under besigtigelsen, ikke giver grundlag for yderligere lejenedsættelse.

Et mindretal på 2 af ankenævnets 5 medlemmer finder ikke, at boligreguleringslovens § 5, stk. 4 kan finde anvendelse på nærværende lejemål, idet ejendommens lejligheder alle er forskellige med hensyn til udformning, indretning og renoveringsniveau og endvidere er udlejet under forskellige lejeretlige bestemmelser. Mindretallet har i den forbindelse henvist til principperne i Østre Landsrets dom af 22. maj 1992 vedrørende ejendommen Fredensgade 3-7. Da bedømmelsen af lejen herefter skal finde sted efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, finder ankenævnets mindretal at kunne godkende den aftalte leje, idet denne ikke findes væsentligt at overstige det lejedes værdi, jf. lejelovens § 47, stk. 2.

Der gives afgørelse efter stemmeflertallet.

Hvad angår den til lejekontrakten i bilag A udarbejdede beregning af lejeudvikling i beboelseslejemål (pristalsregulering) reguleret i henhold til Lov om Leje § 53, stk. 2 og stk. 7 har ankenævnet stadfæstet huslejenævnets tilsidesættelse heraf. Der henvises til lejelovens § 53, stk. 9 og boligreguleringslovens § 15a, stk. 6 modsætningsvis. Det bemærkes, at ankenævnets afgørelse ikke har opsættende virkning.

Hvad angår lejers eventuelle krav på for meget erlagt lejebetaling, henviser ankenævnet til boligreguleringslovens § 17, idet bemærkes, at afgørelsen heraf henhører under domstolene.

Hvad angår det aftalte vilkår om et depositum svarende til 4 måneders leje, jf. § 34 i lejeloven, har ankenævnet stadfæstet huslejenævnets afgørelse i henhold til de anførte grunde, dog bemærkes, at depositum svarende til 4 måneders leje skal reguleres i overensstemmelse med ovennævnte lejefastsættelse.

Klagevejledning:

I henhold til boligreguleringslovens § 44, stk. 6 kan ankenævnets afgørelse af hver af parterne indbringes for boligretten. Indbringelse må ske senest 4 uger efter, at underretning om ankenævnets afgørelse er meddelt parterne.

Såfremt afgørelsen indbringes for boligretten, er det af væsentlig betydning for nævnets virksomhed, at parterne giver ankenævnet underretning herom samt om udfaldet af sagen.

Indbringelse for boligretten skal ske i overensstemmelse med retsplejelovens regler om udfærdigelse af stævning. Stævningen indleveres til: Københavns Byret, Domhuset, Nytorv, 1450 København K.

Ankenævnet kan ikke yde bistand til sagens indbringelse for boligretten, og henvendelser til ankenævnet herom afbryder ikke den nævnte frist på 4 uger. Ankenævnet skal ikke medindstævnes, da ankenævnet ikke er part i en eventuel retssag.


Poul Lodberg
formand


Charlotte Witt
sekretær

Sendt til:

1. Dansk Domicil A/S, Baltorpvej 156, 2750 Ballerup.
2. _____, Vesterbrogade 148 B,
3. Lejernes LO i Hovedstaden
4. 9. huslejenævn, her.
5. Fælleskontoret for de københavnske huslejenævn, her.

DE KØBENHAVNSKE HUSLEJENÆVN
Larslejsstræde 2 - 1451 København K.
Tlf. 33 13 69 05 - Fax 33 14 74 76
Postgiro nr. 5 00 34 31

Dato: **16 SEP. 1998**

EKSPEDITIONSTID:

Mandag til torsdag kl. 9.30 - 15.00

Fredag kl. 9.30 - 14.00

J.nr. bedes oplyst ved henvendelse

Vedr. lejemålet Vesterbrogade 148 B, - Lejer

I brev af 31. maj 1998 har lejereren af ovennævnte lejemål i henhold til boligreguleringslovens § 15, stk. 1 indbragt sag om lejens størrelse samt øvrige aftalte vilkår for huslejenævnet.

Det fremgår af den indsendte kopi af lejekontrakten, at lejemålet er begyndt den 20. maj 1994, og at den årlige aftalte leje udgør 55.200,00 kr. eller 849,00 kr. pr. m². Det lejes bruttoetageareal udgør ifølge lejekontrakten samt BBR-oplysningerne 65m². Den indvendige vedligeholdelse påhviler lejer. Ifølge lejekontraktens § 7 særlige vilkår er følgende anført:

Lejer er særligt gjort opmærksom på, at ejendommen hvori nærværende beboelseslejlighed er en del, er taget i brug efter 31. december 1991. Dette indebærer, at bestemmelserne jf. lov om leje § 53, stk. 7 og at bestemmelserne jf. boligreguleringslovens § 15a, stk. 4 om lejens eventuelle regulering efter det lejes værdi jf. lov om leje §§ 47, samt boligreguleringslovens §§ 5-14, om omkostningsbestemt husleje ikke finder anvendelse for nærværende lejeaftale....

Det fremgår endvidere af sagen, at der efterfølgende er varslet lejeforhøjelse senest pr. 1. januar 1998, hvorefter årslejen udgør 60.425,52 kr. eller 930,00 kr. pr. m².

Efter boligreguleringslovens § 15a stk. 4 er det muligt at indgå lejeaftale om fri lejefastsættelse for beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991.

Lejeren har i sin forelæggelsesskrivelse gjort gældende, at den indgåede aftale ikke er omfattet af boligreguleringslovens § 15a, stk. 4, idet bestemmelsen ikke kan anvendes på gennemrenoverede ejendomme. Forudsætningen for, at bestemmelsen kan finde anvendelse er, at ejendommen faktisk er nyopført. Lejefastsættelsen skal derfor ske på baggrund af bestemmelserne i boligreguleringslovens §§ 5-14. Det gøres herefter gældende, at den aftalte og regulerede leje overstiger det lejedes værdi, jf. den tidligere affattelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 1.

Med henvisning til boligreguleringslovens § 17, stk. 1 har lejer påstået lejens størrelse samt de øvrige aftalte vilkår nedsat med virkning fra tidspunktet for lejekontraktens indgåelse. Lejer har endvidere gjort gældende, at de aftalte vilkår for hende er mere byrdefulde vilkår i relation til huslejefastsættelse og øvrige lejevilkår end sammenlignelige lejemål i området. Lejer har endelig klaget over, at der i henhold til lejekontrakten opkæves et depositum svarende til 4 måneders leje.

Ejendommens ejer, Dansk Domicil er hørt i sagen, og har i brev af 7. august 1998 nærmere kommenteret denne, herunder bl.a. oplyst, at lejligheden er beliggende i en fredet og prisbelønnet bygning "Sorte Hest", som er totalt ombygget og indrettet med moderne lejligheder, herunder på 3. sal indrettet med lejligheder i af selskabet oplyst ikke tidligere udnyttet tagetage. I forbindelse med nyindretning af lejligheden er der bl.a. etableret nyt HTH-køkken, elkomfur med ovn, køle-/fryseskab og emhætte, klargjort til opvaskemaskine. Badeværelse med brusebad og skabsarrangement m.v., klargjort til vaskemaskine. Endvidere har selskabet nærmere redegjort for, hvorfor man mener, at lejeaftalen er omfattet af bestemmelserne i boligreguleringslovens § 15a, stk. 4 samt lejelovens § 53, stk. 7.

Ejeren har i brev af 10. august 1998 anført, at man er kommet i besiddelse af en tegning over vinkelbygningens "tagetage" svarende til 3. sal i nr. 148 B, og at der herpå er anført: "Ingen lejligheder men diverse

henviser endvidere til forliget indgået i forbindelse med en tidligere sag vedrørende lejemålet Vesterbrogade 148 C, . jf. den ovenfor nævnte sag.

Et medlem af nævnet kunne godkende genudlejningslejen, idet dette medlem fandt, at den aftalte leje svarede til det lejedes værdi.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet, hvorefter flertallet kan godkende en leje på 48.750,00 kr. årlig på genudlejningstidspunktet med tillæg af de efterfølgende varslede og opkrævede lejestigninger.

For så vidt angår tilbagebetalingskravet henvises til boligreguleringslovens § 17, stk. 2.

Hvad angår det aftalte vilkår om et depositum svarende til 4 måneders leje bemærkes, at på aftaletidspunktet, d.v.s. før den 1. juli 1994, kunne forudbetalt leje sammen med andet indskud, depositum eller lignende ikke opkræves med et beløb, der tilsammen overstiger 6 måneders leje. Udlejer kunne således vælge at opkræve et depositum svarende til 6 måneders leje, hvis der ikke samtidig blev opkrævet forudbetalt leje.- Nævnet finder således ikke, at vilkåret om betaling af 4 måneders depositum er i strid med de på aftaletidspunktet gældende regler.

For så vidt angår lejers anmodning om nævnets stillingtagen til de rejste spørgsmål i forbindelse med en eventuel fraflytning af lejemålet bemærkes, at nævnet alene er et tvistenavn og ikke fremkommer med vejledende udtalelser. Nævnet finder, at de rejste spørgsmål må afgøres i forbindelse med en konkret sag om eventuel uenighed om omfanget af lejers istandsættelsespligt efter fraflytning og vilkårene herfor.

Nævnets afgørelse kan indbringes for ankenævnet for de københavnske huslejenavn senest 4 uger efter, at den er meddelt parterne, jf. boligreguleringslovens § 44, stk. 1. Ankenævnets adresse er Larslejsstræde 2, 1451 K.

DE KØBENHAVNSKE HUSLEJENÆVN
Larslejsstræde 2 - 1451 København K.
Tlf. 33 13 69 05 - Fax 33 14 74 76
Postgiro nr. 5 00 34 31

Dato: - 3 NOV. 1998

EKSPEDITIONSTID:

Mandag til onsdag kl. 9.30 - 15.00

Torsdag kl. 9.30 - 16.00

Fredag kl. 9.30 - 14.00

J.nr. bedes oplyst ved henvendelse

109-20311 1/98 JG/IO

Dansk Domicil A/S,
Baltorpvej 156,
2700 Ballerup.

KOPI

Vedr. lejemålet Vesterbrogade 148 B, - lejer

I brev af 19. oktober 1998 har ankenævnet oversendt selskabets brev af 6. oktober 1998 til besvarelse i huslejenævnet.

De har i Deres brev stillet spørgsmål til, hvorledes nævnets afgørelse af 16. september 1998 skal forstås, idet nævnet godkendte genudlejningslejen til 750,00 kr. pr. m² eller 48.750,00 kr. årlig (20. maj 1994) med tillæg af de efterfølgende varslede og opkrævede lejestigninger.

I denne anledning skal man oplyse, at nævnets afgørelse skal forstås således, at efterfølgende varslede skatte- og afgiftsstigninger kan tillægges den af nævnet godkendte leje. Forøgelse af hensættelser til ejendommens vedligeholdelse efter boligreguleringslovens §§ 18 og 18b kan ikke oppebæres i nærværende sag, da de ifølge det oplyste ikke er varslede. For så vidt angår de i henhold til den indgåede lejeaftale opkrævede lejestigninger (pristalsreguleringer) bemærkes, at disse lejestigninger ikke længere kan anses som lovlige, idet lejefastsættelsen efter nævnets afgørelse skal ske efter et andet regelsæt, der henvises til boligreguleringslovens § 17, stk. 1. Spørgsmålet om, hvorvidt lejereren har et tilbagebetalingskrav henhører under domstolene.

Aamand
formand

Orienteret:

Ankenævnet for de københavnske huslejenævn, her.

Karin Nielsen, Bækgårdsvej 2F, 4140 Borup

Køge Lejerforening, Nørre Boulevard 33, 1., 4600 Køge

Niels Højgaard Jensen, Krotoften 58, 4140 Borup

KØGE KOMMUNE

Dato	Dokumentnummer	Huslejenævnet
------	----------------	---------------

17. marts 2016

2015-019644-11

Køge Rådhus
Torvet 1
4600 Køge

www.koege.dk

Tlf. 56 67 67 67

Kontakt:
Kirsten Thrane
Tlf. +45 56 67 20 24
Mail koef@koege.dk

Bækgårdsvej 2F

Udlejer, Niels Højgaard Jensen, har anmodet Huslejenævnet om at træffe afgørelse vedrørende varslet lejeforhøjelse for ovennævnte lejemål.

Huslejenævnet bestående af Kaj Asbjørn Pedersen, Michael Boserup og Klaus Willer har vedtaget følgende

Afgørelse og begrundelse

I henhold til lejelovens § 106, nr.1 træffer huslejenævnet afgørelse i tvister om varslede lejeforhøjelser.

Ejendommen, bygning nr. 3 omfatter Bækgårdsvej 2D-T- hvori lejemålet er beliggende - er i følge BBR opført i 2002. Der er i alt 15 beboelser i denne bygning.

Huslejenævnet har fejlagtigt i afgørelse af 24. august 2015 truffet afgørelse om det lejedes værdi ud fra den betragtning, at lejemålet var beliggende i en ejendom, der tidligere har været erhverv. Denne nyopførte ejendom i 2002 har efter det oplyste imidlertid ikke indeholdt erhverv og er opført alene til beboelse.

Efter kommunesammenlægningen i 2007 er den tidligere Skovbo Kommune nu omfattet af Køge Kommune, som har vedtaget at boligreguleringslovens regler er gældende. Lejemålet er således omfattet af boligreguleringslovens kapitel II.

Da parterne ikke har indgået aftale om fravigelse af lejelovens lejereguleringsbestemmelser – bortset fra den trappelejeaftale, der blev tilsidesat ved nævnets afgørelse af 24. august 2015 – finder nævnet lejeaftalen omfattet af lejelovens og – efter den 1. januar 2007 – tillige boligreguleringslovens almindelige bestemmelser om lejereguleringer. Det indebærer bl.a., at der – udover regulering for stigning i skatter og afgifter – alene kan ske lejeregulering i overensstemmelse med boligreguleringslovens § 7 og de øvrige bestemmelser i lovens kapitel II, og varsling i overensstemmelse med lovens §

12. Da udlejers varsling ikke opfylder betingelserne i denne bestemmelse, er den ugyldig, jfr. § 12, stk. 1, og nævnet kan på den baggrund ikke godkende lejeforhøjelsen.

Såfremt lejer har betalt den opkrævede lejeforhøjelse og forhøjelse af depositum skal dette tilbagebetales senest den 1. maj 2016.

Baggrund

Lejer, Karin Nielsen, har overtaget lejemålet den 15. juni 2002.

Udlejer, Niels Højgaard Jensen, har fremsendt varsling om lejeforhøjelse ved brev af 18. september 2015. Lejen varsles forhøjet fra 58.980,72 kr. til 72.420 kr. med virkning fra den 1. januar 2016. Varslingen er begrundet med at det lejedes værdi er steget og henviser til lejelovens § 47.

Lejer sender den 10. oktober 2015 en indsigelse til varslingen og begrundet dette med, at hun ikke finder, at nugældende leje er væsentlig lavere end det lejedes værdi.

Ved indbringelse af sagen for nævnet gør udlejer opmærksom på, at der i ejendommen er 5 lejemål der til sammenligning betaler en leje, der er tilsvarende den varslede leje.

Køge Lejerforening har på lejers vegne anført, at lejeforhøjelsen skal ske med henvisning til boligreguleringslovens § 12 og mener derfor, at den fremsendte varsling er ugyldig, da der ikke er henvist hertil. Det forhold, at de øvrige lejemål ikke er omfattet af boligreguleringslovens og lejelovens regler om lejefastsættelse, fordi ejendommen er taget i brug efter 1. januar 1992, ændrer ikke herved.

Udlejer har hertil anført, at der ikke kan være tvivl om lejeforhøjelsens gyldighed og henviser til en dom fra 16. januar 2009, hvor den valgte varslingsprocedure svarer til den, der er valgt for det aktuelle lejemål.

Køge Lejerforening bemærker at der henvises til et lejemål, hvor der efter kontrakten var fri lejefastsættelse, hvilket ikke er tilfældet for det aktuelle lejemål, og dommen er dermed ikke retningsgivende for afgørelse i sagen.

Klagevejledning

Hver af parterne kan klage over denne afgørelse til Boligretten, jf. § 43 i boligreguleringsloven.

Hvis en af parterne ønsker at klage, skal der sendes en stævning til Boligretten senest 4 uger fra modtagelsen af afgørelsen. Boligrettens adresse er: Retten i Roskilde, Ved Ringen 1, 4000 Roskilde.

Huslejenævnet er ikke part i en eventuel boligretssag, men nævnet vil gerne orienteres om en eventuel klage og resultatet af retssagen.

Kaj Asbjørn Pedersen
(formand)

Kirsten Thrane
(sekretær)

Atgittes
JH brug for sagsøgeren (appellanten)
av

Adv. Bjarne Børst Jensen
(J. 91. 188.5)

BILAG 4

UDSKRIFT
AF

BILAG: L
GANGSTED-RASMUSSEN

ØSTRE LANDSRETS DOMBOG

D O M

Afsagt den 13. maj 1986 af Østre Landsrets 2. afdeling

2. afd. a.s. nr. 368/1985:

m o d

Holbæk boligrets dom af 26. september 1985 (b.s. 409/85)
er påanket af , der har gentaget
den for boligretten nedlagte påstand.

Indstævnte, har påstået
stadfæstelse.

Parterne har i det væsentlige gentaget deres procedure for
boligretten.

Appellanten har yderligere anført, at udgangspunktet for
forståelsen af begrebet "ejendom" i boligreguleringsloven § 18
må være udstykningslovens matrikulære begreb, således at "en

ejendom" må være ensbetydende med "et matrikelnummer". Imidlertid er ejendomsbegrebet udvidet ved bestemmelsen i boligreguleringslovens § 4 a, stk. 2, således at ordet "en ejendom" kan dække en flerhed af matrikelnumre, hvorimod der ikke er holdepunkt for at antage, at en del af et matrikelnummer kan udgøre en ejendom.

Landsrettens bemærkninger:

Efter en naturlig sproglig forståelse af udtrykket "ejendomme, der er taget i brug" i boligreguleringslovens § 18 må det antages, at bestemmelsen tager sigte på de på en ejendom opførte bygninger og ikke på det matrikulære ejendomsbegreb. Den omstændighed, at der ved boligreguleringslovens § 4 a, stk. 2, er sket en udvidelse af det traditionelle ejendomsbegreb, findes derfor ikke at kunne tillægges betydning ved sagens afgørelse. Herefter og da det tiltrædes, at heller ikke lovens ordlyd i øvrigt, dens forarbejder eller praktiske hensyn findes at tale derimod, vil dommen være at stadfæste.

T h i k e n d e s f o r r e t :

Den indankede dom stadfæstes. .

Inden 14 dage betaler appellant, fond, i sagsomkostninger for landsretten til indstævnte, , 2.500 kr.

JH/05.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Østre Landsrets kontor, den 20. MAJ 1986

P.j.v.

14.10.85
(91.188.5)

BILAG: K
GANGSTED-RASMUSSEN

Afgiftsfr

UDSKRIFT

af

DOMBOGEN FOR CIVILRET TEN I HOLBÆK.

DOM

i b.s. 409/85:

mod

intervenient:

(afsagt den 26/9 1985)

I februar 1984 foretog sagsøgte 1

, indberetning til sagsøgerne

, om hensættelser til vedligeholdelser og

forbedring i henhold til boligreguleringslovens § 18 b. Herved blev sagsøgerne opmærksom på, at sagsøgte havde foretaget den i samme lovs § 18 om-

handlede afsættelse til vedligeholdelse af sagsøgtes ejendom, der er en udlejningsejendom, beliggende Nordvestvej 3 og 5 A-D, Holbæk, dels efter satsen

for ejendomme taget i brug før 1964, dels for ejendomme taget i brug senere, fordi ejendommen i matriklen er én ejendom betegnet som matr. nr. 5-e Lade-
gården, Holbæk/ og er bebygget med en bygning opført i 1907, og en bygning taget i

brug efter 1/1 1964. Dette foranledigede sagsøgerne til at forelægge spørgsmålet om, hvilken sats der skulle anvendes for boligstyrelsen, der i skrivelse af 30/11 1984 svarede sagsøgerne med bl.a. :

" meddele, at findes der på ejendommen flere bygninger, hvoraf een eller flere er taget i brug henholdsvis før 1964 og før 1970, har udlejer efter boligstyrelsens opfattelse pligt til for hele ejendommen at hensætte efter reglerne om ejendomme taget i brug før 1964 og 1970, jfr. henholdsvis boligreguleringslovens §§ 18 samt 18 b og lejelovens § 63 a."

Efter at sagsøgerne med henvisning til denne udtalelse havde meddelt sagsøgte, at hensættelserne efter § 18 skulle efterreguleres fra tidspunktet, hvorfra ejendommen overgik til hensættelser efter bruttoetageareal, indbragte sagsøgte spørgsmålet for Huslejenævnet i Holbæk kommune ved skrivelse af 21/12 1984.

I skrivelse af 22/2 1985 meddelte Huslejenævnet herefter sagsøgte sin afgørelse, hvori det hedder:

"
at nævnet i sit møde den 21. februar 1985 under henvisning til at Kollektivhuset "Vesterled" består af 2 bygninger ibrugtaget i henholdsvis 1907 og 1964 beliggende fysisk adskilt fra hinanden,
at ejendomsdelen Nordvestvej 3 - ibrugtaget år 1907 - indeholder 5 lejligheder samt 5 værelser ialt 497 m² bruttoetageareal,
at ejendomsdelen Nordvestvej 5 - ibrugtaget efter 1/1 1964 - indeholder 79 lejligheder og 1 værelse ialt 6.890 m² bruttoetageareal incl. boligernes andel af vaskeri, kontor og hobbyrum opgjort til 116 m²,
at uagtet at begge bygninger er beliggende på samme ejendom (matrikel nr.) anser nævnet det for i relation til beregning efter boligreguleringslovens § 18 som 2 selvstændige ejendomme, idet der ikke er tale om en kontinuerligt opført bebyggelse, idet der er 57 års forskel mellem opførelse af bygningsdelene,

at den "nye" bebyggelse opført efter 1/1 1964 udgør ca. 93% af den samlede bebyggelse og derved udgør langt den væsentligste del af den samlede bebyggelse,

at der ikke ses af ordlyden i boligreguleringslovens § 18 samt lovens forarbejder at være taget højde for denne specielle type ejendom, vedtog at fastholde, at der for ejendommen gennemføres en differentieret beregning af hensættelserne efter boligreguleringslovens § 18, således at der for året 1985 beregnes kr. 30,50 for den del Nordvestvej 3 bruttoetageareal 497 m^2 - der er ibrugtaget før 1/1 1964 og for den del der er ibrugtaget efter 1/1 1964 - Nordvestvej 5, bruttoetageareal 6.890 m^2 - beregnes kr. 23.50.

....."

Under denne den 20/3 1985 ved boligret anlagte sag har sagsøgerne nu påstået sagsøgte dømt til at anerkende at være forpligtet til, efter lov om midlertidig regulering af boligforhold § 18, at foretage henlæggelser til anden vedligeholdelse vedrørende ejendommen Nordvestvej 3 og 5 A-D, Holbæk i sin helhed efter de regler der gælder for ejendomme opført før 1964.

Sagsøgte har nedlagt påstand på frifindelse.

Foreningen "Beboerrepræsentationen i Kollektivhuset" har interveneret i sagen til støtte for sagsøgte.

Det fremgår af sagsøgernes oplysninger ved spørgsmålets forelæggelse for boligstyrelsen, at fonden for ejendomme med bygninger ibrugtaget både før og efter 1/1 1964 hidtil har accepteret udlejerens ønske om at afsætte differentierede § 18 hensættelsesbeløb, idet udlejere har fremført det synspunkt, at lejerne har godkendt dette beregningsprincip. Det er endvidere oplyst, at Huslejenævnet for Holbæk Kommune tidligere ved en godkendelse af ejendommens driftsbudget for 1983 har godkendt at hensættelsen til vedligeholdelse skete som praktiseret af sagsøgte.

Sagsøgerne har i deres procedure anført, at sagsøgtes ejendom, uanset at den er bebygget til forskellig tid må opfattes som een ejendom og følgende være omfattet af de regler der gælder for ejendomme opført før 1/1 1964.

som følge af at den ældste bebyggelse stammer fra 1907. De har herved henvist til boligreguleringslovens § 4 a, stk. 2, hvis hensigt netop har været, at afgrænse ejendomsbegrebet i boligreguleringslovens forstand.

Sagsøgte har anført, at det afgørende tidspunkt ifølge boliglovens § 18 er ejendommens ibrugtagning. Bestemmelsen i § 4 a har kun relation til bygninger der er sammenbygget eller opført i continuation af hinanden. Dette gælder ikke for sagsøgtes ejendom. Det ville heller ikke stemme med lovens formål, der er at skabe øget beskæftigelse. Når der er fastsat forskellige satser for hensættelserne, skyldes det jo netop hensynet til bygningernes alder og dermed deres behov for vedligeholdelse. Det ville i nærværende tilfælde ingen mening have, at lade den ældste bygnings opførelsesår være afgørende, da den jo udgør en ganske ringe del af den samlede bebyggelse. Huslejenævnets afgørelse må derfor stå ved magt og den stemmer også med den hidtidige praksis, som sagsøgerne har fulgt.

Retten skal udtale:

Indledningsvis bemærkes, at bestemmelsen i boligretslovens § 4 a, stk. 2 omhandler flere ejendomme med samme ejer og fastsætter at sådanne ejendomme under visse betingelser skal betragtes som een ejendom i relation til bolig/reguleringsloven. Bestemmelsen ses derfor ikke at tale imod at sagsøgtes ejendom i relation til lovens § 18 betragtes som 2 selvstændige ejendomme, hvilket de uanset § 4 a også ville have været, hvis de havde været adskilt matrikuleret. Da hensigten med at fastsætte en højere sats for hensættelserne ved ejendomme taget i brug før skæringsdagen må antages at have været at tage hensyn til at ældre ejendomme typisk ville have større udgifter til udvendig vedligeholdelse, og da hverken lovens ordlyd forarbejder eller praktiske hensyn taler imod i et tilfælde som det foreliggende, hvor kun en meget beskeden del af det samlede bruttoetageareal er taget i brug før 1/1 1964, må retten være enig i at hensættelserne kan ske som godkendt af huslejenævnet. Sagsøgtes frifindelsespåstand tages derfor til følge.

Thi kendes for ret:

Sagsøgte

bør for tiltale af sagsøgerne .

; under denne sag fri at være.

Sagens omkostninger betaler sagsøgerne til sagsøgte med kr. 3.000,-. .

/eg

Udskriftens rigtighed bekræftes.

CIVILDOMMEREN I HOLBÆK, den 26 SEP. 1985

17 p.d.v.

101-17050-0

BILAG: M
GANGSTED-RASMUSSEN

TB

J. B.b. nr. 17.

MODTAGET

10 FEB. 1989

UDSKRIFT AF DOMBOGEN Besv.:.....
FOR
KØBENHAVNS BYRETS AFDELING J.

Den 6. februar 1989, blev i
sag nr. JL 130/1988,
Grundejernes Investeringsfond,
Ny Kongensgade 15,
1472 København K,
mod

J,

2100 København Ø,
afsagt sålydende

D O M:

Sagsøgte, -----, ejer ejendommen matr. -----, beliggende -----, hvorpå er opført 2 ikke sammenhængende bygninger, dels et forhus opført i 1972 - 1973 og med et samlet bygningsareal på 715 m², dels et baghus opført ca. 1900 og med et samlet bygningsareal på 560 m².

Der er tvist mellem sagsøgte og sagsøgeren, Grundejernes Investeringsfond, om hvorvidt pligten til at foretage hensættelse i Grundejernes Investeringsfond efter boligreguleringslovens § 18b, efter at bestemmelsen ved lov nr. 610 af 21. december 1983 blev begrænset til "ejendomme taget i brug før 1970" medfører, at der skal foretages hensættelse for begge bygninger, fordi de er på samme matr. nr., jfr. § 4a, stk. 2, eller kun for bagbygningen.

De Københavnske Huslejenævn og Ankenævnet for De Københavnske Huslejenævn har ved kendelser af henholdsvis 3. marts 1988 og 12. august 1988 givet sagsøgte medhold i at hensættelse alene skal ske

for baghuset.

Sagsøgeren har herefter under denne sag, der er anlagt den 9. september 1988, påstået sagsøgte tilpligtet at anerkende at den samlede bebyggelse er omfattet af boligreguleringslovens § 18b.

Sagsøgte har påstået frifindelse.

Sagsøgeren har til støtte for sin påstand nærmere anført, at bygninger opført på samme matr. nr. efter den generelle regel i boligreguleringslovens § 4, stk. 2, skal behandles som én ejendom i relation til enhver bestemmelse i boligreguleringsloven. Fravigelse af dette ejendomsbegreb ved senere ændringslove må kræve en ændring af § 4a, stk. 2, eller i al fald ganske særlige holdepunkter i ændringsloven. Sådanne holdepunkter findes ikke i ændringslov nr. 610 af 21. december 1983 vedrørende § 18b. Der er således intet anført herom i lovens motiver, og den sproglige forskel mellem ejendomme "taget i brug" som anført i ændringsloven og ejendomme "opført" som anvendt i § 4a, stk. 2, indikerer ikke nogen forskel i forståelsen af begrebet "ejendom". Heller ikke reale grunde taler afgørende for, at ændringsloven anvender begrebet ejendom i en anden betydning end fastsat i § 4a, stk. 2. § 18b er indført for at fremme beskæftigelsen indenfor byggesektoren, og bygninger af forskellig alder opført på samme matr. nr. er i forvejen i medfør af § 4a, stk. 2, undergivet samme budget. Endvidere er Investeringsfondens registre bygget op i overensstemmelse med boligreguleringslovens § 4a, stk. 2, således at fonden ikke praktisk kan administrere en ordning, hvorefter der gælder forskellige bindingsregler for bygninger, som i andre henseender skal behandles som én ejendom. Den af sagsøgte påberåbte Østre Landsrets dom af 13. maj 1986 kan endelig kun antages at tage sigte på tilfælde, hvor bygningsarealet af den ældre bygning kun udgør en ganske underordnet del af det samlede bygningsareal, hvilket ikke er tilfældet i den foreliggende sag.

Sagsøgte har til støtte for sin påstand nærmere anført, at begrænsningen ved 1983-loven af hensættelsespligten efter § 18b skete med den begrundelse, at nyere ejendomme ikke har samme vedligeholdelsebehov som ældre ejendomme. Uanset at der i lovens motiver intet direkte er nævnt herom, må det herefter i overensstemmelse

med den nævnte Østre Landsrets dom antages, at det er de individuelle bygninger, som bindingspligten angår. At Investeringsfonden, således som fondens registre nu er opbygget, ikke er egnet til at foretage opkrævning for de individuelle bygninger kan ikke tillægges betydning, idet oplysningerne er tilgængelige i bygnings- og boligregistret.

Bestemmelsen i boligreguleringslovens § 4a blev indsat ved lov nr. 707 af 22. december 1982. Ifølge bemærkningerne til lovforslaget foresloges ejendomsbegrebet som en forenkling defineret i en samlet bestemmelse, efter at Grundejernes Investeringsfond havde fremsat ønske om en ændring af hensyn til administrationen af reglerne i boligreguleringslovens § 60. Af de af sagsøger anførte grunde må der herefter kræves særlige holdepunkter for at antage, at man i senere ændringslove fraviger den herved fastsatte systematik. Uanset om der i den lidt anderledes sproglige formulering af § 18b, sammenlignet med § 4a, stk. 2, kan indlægges nogen forudsætning herom, finder retten efter den nævnte landsretsdom at måtte lægge til grund, at de reale grunde for ændringen af bindingspligten ved 1983-ændringsloven indebærer en fravigelse af ejendomsbegrebet i § 4a, stk. 2. Sagsøgte frifindes derfor for sagsøgers påstand.

T H I K E N D E S F O R R E T :

Sagsøgte, v/direktør
frifindes for sagsøgeren, Grundejernes Investeringsfonds, påstand. Sagsøger betaler i sagsomkostninger til sagsøgte inden 14 dage 4.000 kr.


Joensen

Udskriftens rigtighed bekræftes.
KØBENHAVNS BYRETS JUSTITSKONTOR, den
P. j. v.

6/2-89


L. Gregersen

Københavns Byret

År 1990, den 23. oktober, blev i
sag nr. DL 114/89

Unibank A/S,
Ejendomskontoret,
Vesterbrogade 8,
1620 København V.,
mod

- | | |
|---|--|
| 1) E. Fernandez
Nørrebrogade 53 A, 2. tv.
2200 København N. | 2) A. Nielsen
Nørrebrogade 53 A, 2.th.
2200 København N. |
| 3) R. Svendsen
Nørrebrogade 53 A, 3. tv.
2200 København N. | 4) C.W. Rasmussen
Nørrebrogade 53 A, 3.th.
2200 København N. |
| 5) A. R. Pedersen
Nørrebrogade 53 A, 4.tv.
2200 København N. | 6) L. Hastrup Christensen
Nørrebrogade 53 A, 4.th.
2200 København N. |
| 7) A. G. Pedersen
Nørrebrogade 53 A, 5. tv.
2200 København N. | 8) P. Pedersen
Nørrebrogade 53 A, 5. th.
2200 København N. |

 **KOPI**



- | | |
|---|---|
| 9) N. Gudbergson
Nørrebrogade 53 B, 1.
2200 København N. | 10) J. Ørsted Brandt
Nørrebrogade 53 B, 2.
2200 København N. |
| 11) A. K. Holm
Nørrebrogade 53 B, 3.
2200 København N | 12) E. Halicz
Griffenfeldsgade 3, 1.
lej. 13
2200 København N. |
| 13) J. Shomacher
Griffenfeldsgade 3, 1.
lej. 14.
2200 København N. | 14) J. Tietze
Griffenfeldsgade 3, 1.
lej. 15.
2200 København N. |
| 15) S. Warny Brøndberg
Griffenfeldsgade 3, 1.
lej. 16.
2200 København N. | 16) D. Wichmann
Griffenfeldsgade 3, 1.
lej. 17.
2200 København N. |
| 17) H. Nielsen
Griffenfeldsgade 3, 2.
lej. 23.
2200 København N. | 18) L. Brygger
Griffenfeldsgade 3, 2.
lej. 24.
2200 København N. |
| 19) E. L. Binger
Griffenfeldsgade 3, 2.
lej. 25.
2200 København N. | 20) K. Madsen og L. Johansen
Griffenfeldsgade 3, 2.
lej. 26.
2200 København N. |
| 21) L. Malling
Griffenfeldsgade 3, 2.
lej. 27
2200 København N. | 22) I. Kjølhede
Griffenfeldsgade 3, 3.
lej. 33.
2200 København N. |

- 23) A. Grambo
Griffenfeldsgade 3, 3.
lej. 34.
2200 København N.
- 24) K. O. Andersson
Griffenfeldsgade 3, 3.
lej. 35.
2200 København N.
- 25) E. og T. Larsen
Griffenfeldsgade 3, 3.
lej. 36.
2200 København N.
- 26) I. Kristensen
Griffenfeldsgade 3, 3.
lej. 37.
2200 København N.
- 27) T. Wittenborg
Griffenfeldsgade 3, 4.
lej. 43.
2200 København N.
- 28) P. Jarbøl
Griffenfeldsgade 3, 4.
lej. 44.
2200 København N.
- 29) M. Buchholtz
Griffenfeldsgade 3, 4.
lej. 45.
2200 København N.
- 30) J. Pedersen
Griffenfeldsgade 3, 4.
lej. 46.
2200 København N.
- 31) K. Larsen
Griffenfeldsgade 3, 4.
lej. 47.
2200 København N.

afsagt sålydende

D O M:

Under denne sag, hvor dommen i henhold til retsplejelovens § 366 a, stk. 2, affattes uden fuldstændig sagsfremstilling, har sagsøgeren, Unibank A/S, påstået de ovennævnte sagsøgte dømt til at anerkende, at budgetlejen for beboelseslejemålene i ejendommen Nørrebrogade 53 A-B/Griffenfeldsgade 3, 2200 København N., pr. 1. januar 1988 udgør kr. 740.531,00, og at der for 1988 afsættes kr. 238.630,00 til ud- og indvendig vedligeholdelse af ejendommen.

Sagsøger har herved gjort gældende, at den af Ankenævnet for De Københavnske Huslejenævn den 4. september 1989 truffe afgø-

relse, der er en stadfæstelse af Huslejenævnets afgørelse, bør ændres på 4 punkter, nemlig :

- 1) Størrelsen af administrationshonoraret, idet det varslede honorar på 1.400 kr pr. boliglejemål er rimeligt under hensyn til omfanget af administrationen, hvorved der også må henses til den efterhånden mere omfattende lejelovgivning. Det bemærkes i den forbindelse, at såvel Boligretten i Århus som Vestre Landsret har godkendt administrationshonorar på henholdsvis kr. 1.900,00 og kr. 1.500,00 pr. boliglejemål pr. henholdsvis 1. marts 1987 og 1. juni 1985 (bilag 12 og 13).
- 2) Henlæggelse til fornyelse af ventilationskanaler, idet de omhandlende ventilationskanaler er en integreret del af ejendommens varmeanlæg for forsyning af varme til Irma's lejemål, og der således er tale om en teknisk installation, for hvilken der kan ske henlæggelse til fornyelse som gjort af sagsøger i driftsbudgettet.
- 3) Afsætning til udvendig vedligeholdelse efter boligreguleringslovens § 18 og § 18b, idet ejendommen består af en ældre del (Nørrebrogade 53 B), der er opført i 1890, og af en nyere del (Nørrebrogade 53 A og Griffenfeldsgade 3), der er opført i 1970. Ejendommen er sammenbygget, således at den ældre del er placeret mellem de to nye bygningsdele, jfr. bilag 8. Ejendommen må betragtes som een ejendom, idet den er vurderet under eet og har eet matrikelnummer, således at afsætning til udvendig vedligeholdelse efter boligreguleringslovens § 18 og § 18b skal ske med den ældste del af ejendommen som beregningsgrundlag, jfr. boligreguleringslovens § 4a stk. 2.
- 4) En regnefejl vedrørende posten "serviceabonnementer", idet det af bilag 18 kan ses, at den samlede udgift til elevatoreftersyn andrager kr. 64.056,00 årligt og ikke kr. 54.056,00 som anført i det specificerede driftsbudget, og idet sagsøger må være berettiget til at korrigere fejlen overfor de sagsøgte efter varslingen.

Sagsøger har iøvrigt nærmere henvist til bilag 15, hvor beløbene i stævningen nærmere opgøres.

De sagsøgte har påstået frifindelse, idet de har gjort gældende, at Ankenævnets afgørelse bør fastholdes.

Der er under sagen afgivet vidneforklaring af prokurist Erik Richter Hansen, der er leder af Unibanks ejendomsadministration.

Rettens bemærkninger vedrørende administrationshonoraret:

Ifølge boligreguleringslovens § 8 gælder det, at administrationsudgiften skal være rimelig under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter, og ifølge Østre landsrets dom af 1. september 1989 (17. afdeling s. nr. 158/1989), der er refereret under sagen, anses pr. 1. januar 1988 en udgift på 1.250 kr. pr. lejemål som rimelig ved fremmed administration, medmindre konkrete forhold kan begrunde at højere beløb.

I det foreliggende tilfælde har sagsøger sin egen administration, og de faktiske udgifter hertil overstiger efter vidnets forklaring de 1.250 kr. pr. lejemål, som Ankenævnet har godkendt, idet udgifterne angiveligt udgør 1.800 - 2.000 kr. pr. lejemål.

Bortset fra denne forklaring er der imidlertid ikke nærmere oplysninger om administrationen, og retten finder herefter ikke tilstrækkeligt grundlag for at ændre Ankenævnets afgørelse vedrørende administrationshonorarets størrelse.

Rettens bemærkninger vedrørende ventilationskanaler:

Der er ikke ved vidneforklaringen eller på anden måde bragt klarhed over, hvorvidt de omhandlede kanaler er tekniske installationer, der skal fornyes, eller blot er bygningsdele, som ikke skal fornyes. Retten findes herefter ikke grundlag for at ændre Ankenævnets afgørelse, hvorefter henlæggelse til fornyelse af ventilationskanaler ikke godkendes.

Rettens bemærkninger vedrørende afsætninger til udvendig vedligeholdelse:

Huslejenævnet og Ankenævnet bygger deres afgørelser på Østre landsrets dom af 13. maj 1986 (2. afdeling as nr. 368/1985), der lægger vægt på, at de omhandlede bygninger var opført på forskellige tidspunkter. I det foreliggende tilfælde findes der ligeledes at være tale om selvstændige bygninger, der er opført på forskellige tidspunkter, og retten finder derfor ikke grundlag for at ændre Ankenævnets afgørelse vedrørende afsætninger til udvendig vedligeholdelse.

Rettens bemærkninger vedrørende regnefejlen:

På grundlag af bilag 18 må det ligge fast, at der faktisk er tale om en skrive- eller regnefejl. Ifølge oplysningerne i sagen gjorde sagsøger først opmærksom på fejlen i forbindelse med klagen til Ankenævnet, og spørgsmålet om en eventuel forhøjelse af budgetlejen på grund af dette forhold var derfor ikke behandlet af Huslejenævnet.

Selvom det forhøjede beløb gik ud over det varslede, kunne det eventuelt have været rimeligt at tillade korrektion af fejlen, såfremt man havde haft en oplysning herom i forbindelse med Huslejenævnets behandling, hvornævnet nedsatte budgetlejen og desuden af egen drift nedsatte afsætningsbeløbene til udvendig vedligeholdelse. Men retten finder ikke anledning til at anfægte, at Ankenævnet har afvist at ændre fejlen i den foreliggende situation, hvor der er tale om et helt nyt punkt under klagesagen, og hvor der derfor er speciel grund til at nægte en ændring. Der findes herefter heller ikke grundlag for at ændre ankenævnets afgørelse på dette punkt.

De sagsøgte 1, 3, 13, 15, 18, 21, 22 og 25 har fri proces i sagen.

Efter sagens udfald pålægges det sagsøger at betale sagsomkostninger som nedenfor bestemt, idet det dog bemærkes, at der ikke tillægges omkostninger til de sagsøgte 6 og 23, der ikke har været lovligt indstævnt i sagen, og at der heller ikke

tillægges omkostninger til de sagsøgte 9, 10, 11 og 27, der ikke har antaget advokat.

THI KENDES FOR RET:

De sagsøgte frifindes, således at Ankenævnets afgørelse af 4. september 1989 står ved magt.

Sagsøger, Unibank A/S, betaler inden 14 dage fra dato sagsomkostninger med 8.000 kr. til statskassen og 17.000 kr. til de 17 sagsøgte, der har antaget advokat uden at have fri proces.

Ejler Bruun.

