

Betydningen af ændringen i
boligreguleringslovens § 5, stk. 2



**AALBORG
UNIVERSITET**

KANDIDATSPECIALE

Tjalfe Christian Kramer Jensen – 20176956

Titelblad

Uddannelse	Erhvervsjura, Aalborg Universitet
Fagområde	Lejeret
Dansk titel	Betydningen af ændringen i boligreguleringslovens § 5, stk. 2
Engelsk Titel	Importance of the changes in the building regulations act § 5, para. 2.
Forfatter	Tjalfe Christian Kramer Jensen
Vejleder	Professor ph.d. Anders Ørgaard
Afleveringsdato	19. maj 2022
Antal anslag	138.007

Abstract

This thesis examines the change in legal position caused by the changes in the housing regulations act. The primary purpose of the examination is to determine the extent to which new requirements in the law affect both tenants and landlords.

The thesis starts with a historical perspective to try and describe how tenants and landlords formed leases before the existence of a rental law. The importance of this perspective is to illustrate what societal problems the foundation of the rental law is written upon and the changes that have been made to accommodate significant issues over time. Describing the historical relations of tenants and landlords also creates the basis to understand how their legal position came to be.

Subsequently, the thesis seeks to describe the methods of rent determination and the principles that sets these apart. In this regard, it's because some of the principles are used by the court to determine the outcome of rental disputes. The description of the rental methods is also an introduction to the housing regulations act, and how this law allows landlords to renovate and increase the rent of an old apartment equal to the value of the rented property. This process of radically improving apartments by the housing regulations act has been subject to significant change.

Further, the thesis will include a comparison based on the current and prior requirements in the housing regulations law for radically improving apartments. This is done to assess the scope of how different the two sets of requirements are for landlords and tenants and to what extent these affect them. This is done together with an analysis of the preparatory work for the law to uncover the reasoning for implementing these changes in the law.

The law changes were initially a response to a societal problem, that was instigated by landlords' behaviour and systematic abuse of rules. On this basis, it wasn't enough to simply change the law and implement new laws to correct this behaviour. Lastly, the thesis will analyze and compare court rulings to determine the effect of the new requirements for radically improving apartments.

Based on the analysis of court rulings and new rules to ensure tenant's rights it is concluded that the legal position of tenants has been slightly improved due to the societal protection of tenants' rights on the contrary landlord's legal position has been impacted negatively due to the heavy regulations caused by the changes to the housing regulations act.

Indholdsfortegnelse

Titelblad	1
Abstract	2
Kapitel 1 introduktion	5
1.1 Indledning.....	5
1.2 Problemformulering	5
1.3 Afgrænsning.....	5
1.4 Metode og retskilder	6
Kapitel 2 Lejelovens historie	8
2.1 Indgåelse af lejeaftale før lejeloven	9
2.1.1 Aftaleretlige principper.....	9
2.2 Retsstilling for parterne.....	10
2.2.1 Opsigelse.....	11
2.2.2 Ophævelse	11
2.3 Baggrunden for Lejeloven	12
2.3.1 Lejelovens beskyttelsesformål	13
2.3.2 Lejelovens væsentlige ændringer	13
2.3.3 Lejelovens nuværende regler	15
2.4 Delkonklusion	15
Kapitel 3 Lejefastsættelse	17
3.1 Boligreguleringsloven	17
3.1.1 Regulerede og uregulerede kommuner	18
3.2 Det lejedes værdi.....	18
3.2.1 Sammenligningsleje.....	19
3.2.2 Væsentlighedskrav.....	20
3.3 Omkostningsbestemt leje.....	22
3.3.1 Markeds leje	23
3.3.2 Forbedringsforhøjelser.....	24
3.3.3 Udlejers ret til forbedringer	25
3.4 Gennemgribende forbedrede lejemål.....	26
3.4.1 Brugsværdiforøgelse	27
Kapitel 4 Krav til gennemgribende forbedringer	29
4.1 Gennemgribende forbedringer før 1. juli 2020	30
4.1.1 Beløbsgrænse og udførelsesperiode.....	30

4.1.2 Orienteringspligt, energimærke regel og opretholdelse af forbedringer	31
4.2 Gennemgribende forbedringer efter 1. juli 2020	32
4.2.1 Væsentlighed, besigtigelse og ny energimærkning	33
4.2.2 Kontrolskifte og karenperiode	33
4.3 Optakt til nye betingelser	35
4.3.1 En betingelse uden effekt	36
4.3.2 delkonklusion	37
Kapitel 5 Blackstone-Indgrebet	38
5.1 Opkøb og renovering af lejligheder i et mættet marked	38
5.2 Betaling for fraflytning	39
5.3 Praksis om væsentlig højere leje	40
5.4 Lovændringens formål	40
5.5 Retstilstand efter forøgede krav	41
5.5.1 Lejefastsættelse uden væsentlighed	41
5.5.2 Tilladelse til gennemgribende forbedringer	42
5.5.3 Karens periodens indflydelse	44
5.6 Behov for nye regler	45
5.7 Delkonklusion	46
Kapitel 6 Konklusion	47
Litteraturliste	48
Love og bekendtgørelser	48
Forarbejder	48
Bøger	48
Domspraksis	49
Ugeskrift for retsvæsen	49
Tidsskrift for Bygge- og Boligret	49
Huslejenævnsafgørelser	49
Artikler	49
Diverse	50

Kapitel 1 introduktion

1.1 Indledning

I dansk ret har lejeforhold der omhandler udlejning til beboelse ikke altid været omfattet af lovregulering. Den første lejelov signalerede at der ikke længere ville overlades noget så vigtigt som et sted at bo, til at være reguleret alene af aftalefriheden imellem lejer og udlejer. Ved situationer som disse var det lejer som ofte måtte acceptere byrdefulde vilkår og som generelt blev den svage part i det interne retsforhold. Lejers svage retsstilling har også historisk afspejlet sig i loven, og selv i dag er der ikke tvivl om, at lejer er den svage part i de fleste lejeforhold. Samfundsmæssigt har det ofte den betydning, at hvis der opstår et problem for lejer eller hvis der forekommer noget uretfærdigt, så er modsvaret at beskytte lejer ved at regulere problemet med lov.

I størstedelen af Danmark foregår regulering af leje i et lejemål efter boligreguleringslovens forskrifter. Loven forsøger ikke kun at beskytte lejer imod byrdefulde vilkår såsom urimeligt lejeniveau, men loven tilsigter også at varetage udlejers interesse, ved at skabe incitament for at ældre lejemål bliver moderniseret, samt opnå et rimeligt lejeniveau for udlejede lejemål. Incitamentet for at modernisere den ældre boligmasse af lejemål forblev dog ikke bare et incitament, men endte med at være en investeringsmulighed for udlejere såvel som udenlandske selskaber.

For nogle virksomheder og udlejere blev moderniseringsmuligheden i loven systematisk udnyttet til at fastsætte et lejeniveau så højt, at det enten var ulovligt eller på grænsen til at være det. Generelt blev konsekvensen af den forøgede interesse i ældre lejemål, at huslejeniveauet, særligt i de store byer, begyndte at stige til et punkt, hvor det blev for dyrt for en person med en lav indkomst at bo alene i et lejemål. I dansk lejeret findes der dog regler, klagemuligheder og instanser til at hjælpe med at varetage lejers interesse i situationer, hvor lejeniveauet for et lejemål er for højt.

Alligevel trådte nye lovændringer til boligreguleringsloven i kraft den 1. juli 2020. Disse skulle styrke lejers retsevne ved at ændre i lejefastsættelsesreglerne og pålægge større krav til udlejers modernisering af ældre lejemål. Det vil heraf være interessant at undersøge, hvordan denne lovændring har haft indflydelse på lejer og udlejer, da der generelt må foreligge et spørgsmål om hvorvidt lejer skal sikres på udlejers bekostning.

1.2 Problemformulering

Ud fra ovenstående betragtninger og overvejelser er formålet med dette kandidatspeciale at undersøge:

Hvordan retsstillingen efter regelændringerne af BRL § 5, stk. 2, er blevet ændret.

1.3 Afgrænsning

Dette speciale redegør og undersøger ikke de lejemål som er omfattet af erhvervslejeloven og almenlejeloven. Derudover tager specialet udgangspunkt i lejemål, der er anvendt til beboelse og omfatter ikke andre lejemål.

Det skal dog bemærkes at lejemål som er anvendt til beboelse, men ikke omhandler gennemgribende forbedringer eller mulighed for dette, stadig vil blive brugt til redegørelse for lovens principper.

1.4 Metode og retskilder

Specialet vil anvende den retsdogmatiske metode til at beskrive, analysere og systematisere gældende ret (de lege lata)¹ for de nye regelændringer som blev introduceret i 2020. Desuden vil det forsøge ud fra disse regler at identificere retstilstanden på området. Metoden i specialeafhandlingen anvendes ud fra teoretisk sammenhæng, i modsætning til juridisk metode som anvendes med formålet på løsning af konkrete juridiske problemstillinger.²

Traditionelt set findes der fire retskildegrupper i dansk ret og de er betegnet som følger: loven, retspraksis, sædvane og forholdets natur. Retskilderne har et hierarki for hvordan forskellen er på deres indbyrdes værdi i forhold til hinanden. Den retlige trinfølge for hierarkiet er: Grundloven, love, bekendtgørelser, retspraksis og administrativ praksis.³ Afhandlingens problemformulering søges at blive analyseret, belyst og beskrevet ud fra de relevante kilder på retsområdet, herunder love, bekendtgørelser, domme, afgørelser og juridisk faglitteratur.

Specialets undersøgelsesområde er baseret på lovregulering og fast praksis, hvor af disse de væsentligste retskilder er boligreguleringsloven og lejeloven. Der bliver igennem specialeafhandlingen arbejdet med LBKG nr. 929 af 4. september 2019 og LBKG nr. 927 af 4. september 2019. Disse lovbekendtgørelser er henholdsvis boligreguleringsloven og lejelovens seneste bekendtgørelser, som omfatter lovændringer og tilføjelser til dato. Flere lovændringer som er sket igennem tiden, vil blive belyst i specialet for at give et historisk perspektiv på hvordan bl.a. lejeloven er blevet opbygget gennem årene. Specialet vil også forsøge at svare på problemformuleringen på baggrund af lovændringerne i boligreguleringsloven i 2020. Lovens betydning som retskilde er at *"loven gælder efter ordlyden"*.⁴ Derved giver det en klar forståelse af, at retstilstand er hvad der står skrevet og at samfundet kan tillægge dette en stor vægt og betydning.⁵

Ved behandling af et lovforslag i folketinget, udarbejdes der betænkninger fra nedsatte grupper. Disse grupper laver bemærkninger til lovforslaget med henblik på hvad der er mening med loven, hvordan den skal tolkes og hvilken en forståelse der skal tillægges. Dette udgør *forarbejderne*.

Forarbejderne anvendes til fortolkning og til at give en forståelse af hvad gældende ret er. Når forarbejderne inddrages til forståelse af en specifik lov, så er det et udtryk for at der anvendes en subjektiv fortolkning. *"Ved subjektiv fortolkning afgøres tvivlsomme fortolkningsproblemer ved hjælp af udtalelser i lovforarbejderne"*.⁶ Forarbejderne til en lov udgør ikke en traditionel retskilde, der er dog bred praksis for at vi i

¹Munk-Hansen, Carsten. (2018) Rets Videnskabs Teori (2. udgave) Djøf Forlag, s. 64. og Tvarnø, D, Christina., Nielsen, Ruth. (2021) Retskilder og Retsteorier (6. udgave) Djøf Forlag, s. 57.

² Munk-Hansen, Carsten. (2018) Rets Videnskabs Teori (2. udgave) Djøf Forlag, s. 193.

³ Munk-Hansen, Carsten. (2021) Den juridiske løsning (2. udgave) Djøf/ Jurist- og Økonomforbundets forlag, s. 17

⁴ Munk-Hansen 2021, s. 21

⁵ Munk-Hansen 2018, s. 255-256

⁶ Tvarnø, D, Christina., Nielsen, Ruth. (2021) Retskilder og Retsteorier (6. udgave) Djøf Forlag, S. 94.

dansk ret benytter os af subjektive fortolkninger.⁷ På baggrund af dette vil forarbejder og betænkninger blive anvendt i specialeafhandlingen som fortolkningsbidrag, til at danne en forståelse for retsområdet og lovtæksten på nuværende tidspunkt såvel som tidligere udgaver af loven.

Retspraksis, som er en samlet betegnelse for afgørelser afsagt af domstolene, vil blive inddraget i specialeafhandlingen til at afklare og afsøge retsområdet og dets reglers anvendelse. Retspraksis anses for at være en retskilde ud fra en lighedsideologi.⁸ Dette betyder, at i et retssamfund kan borgerne forvente at blive behandlet lige efter loven, men også at borgerne kan forudse deres retsstilling og hvordan de på baggrund af tidligere afgørelser kan forvente udfaldet af deres egne sager.

Retspraksis kan også danne grundlag for hvordan vi principielt på et retsområde afgør sager ved f.eks. højesteretsafgørelser. Dette kaldes for et præjudikat. Præjudikater fungerer som retskilde ud fra tidligere stillede spørgsmål ved domstolene, hvor der er taget stilling til hvordan loven og reglerne på retsområdet skal tolkes i den specifikke sag. Der er forskellige præjudikater, baseret på hvilken en domstol det er som har afsagt dommen. Normalt er det kun højesteretsdomme der tillægges præjudikat værdi.⁹ Dommene i specialet er udvalgt efter en kvalitativ søgeproces hvor fokus har været på boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Ved tvist om husleje i et lejemål, er det meget få sager der bliver indbragt for en domstol, hvor denne skal tage stilling til udfaldet af sagen. Begrundelsen for dette er, at disse sager normalt skal forbi huslejenævnet først, jf. LL § 106, stk. 1, nr. 1, 5, 6 og 12. Huslejenævnet er en administrativ praksis. Derved forpligter de afgørelser som bliver afsagt af nævnet ikke domstolene. Dette er begrundet ved, at domstolene selv kan afprøve spørgsmål selvom at administrativ praksis på området normalt vurderer retstilstanden anderledes.¹⁰ Selvom administrativ praksis som fra huslejenævnet ikke har bindende virkning for domstolene, så vil den ofte få afgørende betydning for disse. Hvis domstolene afsiger dom på baggrund af en administrativ praksis og dette er oplyst og offentligheden har indrettet sig herefter, så er det generelt ikke en praksis som domstolene har tænkt sig at ændre på.¹¹

Herved kan en administrativ praksis ud fra f.eks. huslejenævnets afgørelser på et område, have retskildemæssig værdi, når denne praksis bliver anvendt af domstolene som argument for, hvorfor en sag skal have det udfald den nu engang får. Det ligger også i fortolkning af, hvad en retskilde er "retskilder kan indeholde en retsregel eller indeholde et grundlag for en retsregel".¹² Derved vil specialet også behandle huslejenævnsafgørelser, hvoraf størstedelen af afgørelserne omhandler københavnsområdet, dertil er der på baggrund af specialet sendt ønske om aktindsigt i huslejenævnsafgørelser omhandlende nye regler vedrørende BRL § 5, stk. 2 til Københavns kommunes huslejenævn.

⁷ Munk-Hansen 2021, s. 50f

⁸ Munk-Hansen 2018, s. 315

⁹ Tvarnø, D, Christina., Nielsen, Ruth. 2021, s. 166.

¹⁰ Munk-Hansen 2018, s. 331

¹¹ Munk-Hansen 2018, s. 332f

¹² Munk-Hansen 2021, s. 14f

Kapitel 2 Lejelovens historie

I Danmarks historie har det forhold at leje en lejlighed med beboelsesrum, ikke altid været reguleret ved lov. Historisk set har der været perioder, hvor der har manglet regulering, regler og betingelser for hvordan aftaler er indgået imellem lejer og udlejer. I dag kan de fleste mennesker relatere til, at når vi indgår en aftale om at skulle leje et lejemål af en anden person, så indgår vi en skriftlig aftale og til denne aftale er der nogle præceptive og deklatoriske regler, der sikrer lejers rettigheder. Så hvis intet andet, så er lejer som minimum sikret af de rettigheder som står i loven. De rettigheder der er sikret som lejer, og som udlejer er forpligtet til at overholde, har været lang tid undervejs. Den første form for reguleringen på området for udleje af lejemål til beboelse, lov nr. 187, fandt sted som en midlertidig lovgivning i 1916.¹³

Det første udkast der blev fremsat som midlertidig lovgivning, havde til formål at sikre huslejeniveauet i Danmark og at skabe en uopsigelighedsperiode hvis lejer modsatte sig huslejestigningerne. Disse regler og tiltag kom på baggrund af den daværende krig (1. verdenskrig) og på baggrund af krigen var driftsudgifter til ejendomme i Danmark steget med 50%. Dette skabte en frygt for, at der ville ske massive huslejestigninger i hele landet. På baggrund af dette, indeholdt 1916 loven bestemmelser der resulterede i, at hvis huslejen for ejendommen skulle hæves, så skulle der gives accept fra et nedsat huslejenævn.¹⁴

De følgende år blev den midlertidige lovgivning udvidet og forlænget ved lov nr. 589 af 1917 der medførte flere restriktioner for udlejer. Blandt andet at udlejere i København, Frederiksberg og Gentofte kommune ikke kunne opsigte deres lejere, medmindre de selv skulle bruge lejligheden. Denne skærpelse af de regler som i forvejen var indført, betød i praksis at der var blevet indført udlejningstvang.¹⁵

Dernæst blev der ved loven i 1921 tilføjet flere betingelser der regulerede skattelempelser, tilskud og finansiering. Denne lov fortsatte stort set uændret indtil 1925, hvor den danske stat tilføjede nye regler og lempelser for lejer, som er så væsentlige at vi i dag stadig anvender principper og fortolkning fra reglerne her næsten 100 år senere, når vi skal vurdere hvad huslejen for et lejemål skal være. Det blev i 1925 fastslået, at når lejer og udlejer indgår en lejekontrakt, så må denne ikke være ubillig. Derudover blev det en betingelse for boliger som er opført efter 1918, at lejefastsættelsen ikke må være større end det lejedes værdi.¹⁶

Loven af 1925 havde, modsat de tidligere lovforslag, ingen gyldighedsperiode og var derved gyldig fra 1925 og indtil 1937 loven der betegnes som værende den første rigtige lejelov i Danmark. Med den nye lov af 1937 fik lejelovgivningen en helt anden form. Dette skete på baggrund af en fortolkning af, hvordan andre landes lejelov havde udviklet sig. Derved blev loven stillet op på en sådan måde, at den afdelingsvis gennemgik de faser som lejer gennemgår ved leje af en lejlighed.¹⁷ Denne inddeling er også den vi bliver mødt af ved gennemgang af den nyeste version af lejelovgivning.

Dette historiske indblik i lejeretten vil i specialet fungere som en mulighed for at belyse de valg og momenter, der er blevet til de grundlæggende principper, som den gældende lejelov er bygget på. Det vil også give en mulighed for at undersøge hvordan lejer og udlejers retsforhold historisk har været og derved give et indblik i, hvordan det har ændret sig og hvilke udfordringer det har medført. For at opnå dette, må der tages

¹³ Bet. Boligministeriet nr. 1331/1996 Bilag til lejelovskommissionens betænkning, s. 9

¹⁴ Bet. 1331/1996 s. 10

¹⁵ Bet. 1331/1996 s. 12

¹⁶ Bet. 1331/1996, s. 15

¹⁷ Bet. 1331/1996, s. 17

udgangspunkt i en gennemgang af hvordan lejer og udlejer historisk har været sikrede og hvordan lejeloven er blevet ændret til at varetage nye problemer med tiden.

2.1 Indgåelse af lejeaftale før lejeloven

Begrebet 'leje' er på det helt basale niveau en aftale om at leje noget som skal bruges imod et vederlag. Der skal være tale om, at det lejede skal være i brug i et sådant omfang "*Som nogenlunde svare til en ejers sædvanlige råden over tingen i faktisk henseende*".¹⁸ Vederlaget der bliver givet imod råden over det lejede skal relatere sig til brugen af dette og ikke til andre ydelser omkring det lejede. At overholde dette begreb er vigtigt ved indgåelse af en lejeaftale. Konsekvensen ved en sådan undladelse betyder at lejer falder uden for loven og dermed ikke er dækket af lejelovgivningen, jf. lejelovens § 1, stk. 1.

En sådan problemstilling er dog kun relevant, så længe der findes en lejelov at være omfattet af. Før lejeloven af 1937, og de midlertidige reglers indtræden fra 1916 til 1925, blev lejeaftaler og lejekontrakter i det danske samfund indgået på baggrund af aftaleretlige vilkår og ud fra det aftaleretlige perspektiv om, hvad der ikke er en urimelig aftale.

Retsforholdet imellem lejer og udlejer blev stort set reguleret alene på baggrund af den trufne aftale og hvad parterne havde aftalt af vilkår for lejemålet.¹⁹ Der fandtes ikke nogen standardlejekontrakter som blev anvendt i hele landet. De større grundforeninger havde dog igennem tiden udviklet standard kontrakter som de indgik lejeaftaler efter. Disse standardlejekontrakter var udformet på baggrund af tidligere viden om udlejning af lejemål, og ud fra erfaringer i forhold til ønskede standard vilkår, der var aftalt på forhånd. Lejekontrakterne havde for det meste kun udlejers hensyn at varetage og derved blev lejekontrakterne meget byrdefulde for den almene lejer at indgå.²⁰ Disse skriftlige lejeaftaler på trykte blanketter havde også, på baggrund af aftalefriheden, haft uheldige følger og mange af dem var på baggrund af dette blevet meget ubillige for lejer.²¹ Problemerne opstod også ofte ved at den almindelige lejer ikke i en bredere forstand kunne forhandle eller sætte sig dybere ind i hvad lejeaftalen ofte betød.

2.1.1 Aftaleretlige principper

Ved aftaleretlige principper skal forstås de regler og tilgange hvorpå der indgås en aftale imellem 2 parter. For specialets udgangspunkt handler aftalen om lejeforhold og lejekontrakter som bygger på aftalefrihed. Ud fra det lejeretlige henseende, har der som tidligere nævnt i afsnittet, altid været anvendt aftalelovens regler og principper til at indgå og fortolke hvornår en lejeaftale ikke er retsmæssigt korrekt. Før 1916, hvor de første lejeretlige regler indtrådte i Danmark, var indgåelse af lejekontrakter og vilkår alene baseret på aftalefriheden imellem parterne, samt en kutyme for udlejning af lejemål. Den eneste øvre grænse der fandtes til at regulere kontraktens urimelighed før 1916 var aftalelovens § 36. Ved regulering af leje,

¹⁸ Edlund, Henrik, Hans. (2019) Bolig Lejeret (3. udgave) Karnov Group, s. 5

¹⁹ Bet. Boligministeriet nr. 379/1965 Betænkning om arbejdet i det af boligministeren nedsatte lejelovsudvalg af 1964, s. 8

²⁰ Bet. Indenrigsministeriets huslejeudvalg af 1934. Schultz bogtrykkeri, s. 7 og Ussing, Henry. (1946) Enkelte Kontrakter (2. udgave) G.E.C Gads forlag, s. 32.

²¹ Ussing-Henry 1946 enkelte kontrakter, side 32f

opsigelse, uenigheder og erstatning mm. var det også nødvendigt at anvende reglerne fra aftaleloven og principperne til at fortolke på den indgåede lejeaftale.²²

En aftale, der er indgået baseret ud fra aftalefrihed alene, har ofte det mest lige udgangspunkt for en aftale, men dette er ikke altid tilfældet. Udgangspunktet må være at alle mennesker har et basalt behov for et sted at bo, og hvis lejlighederne tilgængelige er begrænset af aftalefriheden alene, så indtræder der allerede på dette tidspunkt en stærk og en svag part i aftalen. Det har også vist sig gennem historien at lade lejeaftaler udforme alene baseret på aftalefriheden, har fået de konsekvenser til følge, at udlejer i langt de fleste tilfælde sikrer sig på alle fronter og aftalen imellem parterne bliver meget byrdefuld at indgå for lejer.²³

Aftalefriheden ved indgåelse af lejekontrakter og lejeforhold blev derfor senere indskrænket, ikke i form af en lovændring til aftaleloven, men på baggrund af præceptive regler som blev indført på det lejeretlige område.²⁴ De første præceptive regler blev indført i takt med den midlertidige lov i 1916. Disse regler betød at nogle forhold, som før var reguleret ved aftale, ikke længere kunne fjernes eller tilsidesættes i en aftale. Derved at der tale om en vis indskrænkning af hvorvidt aftalefriheden strækker sig. Denne udvikling af præceptive regler til at erstatte aftaler og betingelser der før var fastlagt ved aftalefrihed, er en praksis som er blevet tilskyndet igennem tiden. I takt med at lovgivningen introducerer flere præceptive regler til beskyttelse af parterne, jo mere indskrænkes aftalefriheden som det grundlæggende princip for indgåelse af lejeaftaler.²⁵

Igennem tiden er begrebet aftalefrihed ved lejeaftaler blevet pålagt et massivt pres fra diverse regler og betingelser om, hvad der er tilladt at indgå aftale om, samt betingelser som skal være en del af en hver aftale.

2.2 Retsstilling for parterne

Den historiske baggrund for parternes retsstilling har været overladt til en fælles forhandling imellem lejer og udlejer. Retsstillingen har taget udgangspunkt i det eneste regelsæt som lejer og udlejer har kunne forholde sig til, og dette har derved skabt en ujævn magtbalance. Aftalefrihed er den gældende forudsætning når vi indgår aftaler i Danmark. Det betyder at der ikke gælder særlige krav til aftalens indhold eller form dog med nogle få undtagelser. Når to parter indgår en aftale, så er der tale om en ydelse fra den ene part og et vederlag mod denne ydelse.

Hvis ydelsen dog er en mangelvare eller at ydelsen er essentiel for at vi som mennesker kan trives, så kan det være svært at indgå en aftale på "lige fod" idet udlejer står bedre end lejer fra starten. Dette retsforhold er derfor blevet heftigt reguleret igennem årene og de aftaler vi har i dag, bygger langt fra på bare aftalefrihed som de gjorde engang. Som beskrevet betyder dette forhold imellem udlejer og lejer, at før lejelovens oprindelse var lejer stillet meget svagt i de aftaler der blev indgået. De momenter som tillægges sund fornuft og der er lavet ansvarlige præceptive regler ud fra, er nogle af de samme betragtninger som fandtes før 1916.

Når lejer er stillet ringe et aftaleforhold, om noget så vigtigt for et menneske som et sted at bo, så skaber det en kritisk situation, hvis lejer bliver nødt til at indgå en aftale på vilkår der ellers aldrig ville være enighed om.

²² Edlund, Henrik, Hans. 2019, s. 542

²³ Bet. Nr. 379/1965, s. 8

²⁴ Jespersen, Krag, Halfdan. (1989) Lejeret 1 (1. udgave) jurist- og økonomforbundets forlag, s. 100f

²⁵ Bet. Indenrigsministeriets huslejeudvalg af 1934. Schultz bogtrykkeri, s. 7

Ud fra denne retsstillings problematik bliver forhold som opsigelse og ophævelse gennemgået for at belyse de forskelle der måtte være i lejeloven og hvordan disse regler senere blev ændret på området og hvorfor.

2.2.1 Opsigelse

Ved opsigelse af lejemål før lejelovens indtræden, var forholdene reguleret på baggrund af en aftalt opsigelse i lejekontrakten (*lejetid*). Begge parter havde mulighed for at opsiges lejeforholdet hvis ikke der var aftalt lejetid for lejemålet. Dette betød at hvis der ikke var aftalt en lejetidsperiode, så kunne lejer blive opsagt med meget kort varsel. Der har ikke været fastlagt en fast kutyme eller praksis for at udregne hvad opsigelsesvarslet præcist har været, eftersom det ikke har været muligt at redegøre for ud fra en forståelse af, hvad folk har aftalt ud fra aftalefriheden.

Betænkningen fra indenrigsministeriets huslejeudvalg af 1934 forklarer at reglerne, der er fastslået i udkastet til loven af 1937, er baseret på dansk og svensk ret om hvad en aftale imellem to parter ville have haft som opsigelsesfrist.²⁶ Opsigelse må på baggrund af aftalen imellem parterne have haft den grundlæggende praksis, at opsigelsesvarslet havde sammenhæng med hvordan huslejen blev betalt. Hvis huslejen var aftalt imellem parterne til at blive betalt den 1. hver måned, så var det grundlæggende princip at opsigelsen også var en måned. De samme opsigelsesregler gjorde sig gældende for huslejebetaling der foregik hver 3 måned, hver uge eller i nogle tilfælde huslejebetaling på daglig basis. Hvis lejer ikke havde aftalt en lejetid for lejemålet, så kunne dette have den konsekvens at udlejer kunne opsiges lejer med helt ned til en dags varsel.

Hvis lejeaftalen bygger på at parterne har aftalt en lejetid, hvis de f.eks. har aftalt at lejemålet skal bestå i en 2 eller 3-årig periode, så er der tale om at lejeforholdet ophører og ikke at der foreligger en opsigelse.²⁷

Nogle af de første tilføjelser til de midlertidige lejebetingelser af 1916, og derefter reguleret indtil 1937, handler om lejers ret til bedre forhold ved opsigelse. Allerede i 1917 blev det i tre kommuner i Danmark ikke muligt for udlejere igennem midlertidige regler at opsiges deres lejere, medmindre begrundelsen var at de selv skulle bruge lejemålet.²⁸ Derved er flere af de principper vi har i lejeloven i dag, allerede dannet for over 100 år siden.

2.2.2 Ophævelse

Ophævelse af et lejemål, udlejers ret til at ophæve en lejekontrakt med lejer, kan kun ske på baggrund af et bristet retsforhold. I et tidsmæssigt perspektiv, hvis vi kigger på reglerne i dag, så er det forhold at ophæve et lejemål fra udlejers side den mest byrdefulde bevisbyrde at kunne blive stillet overfor.²⁹ Udviklingen i hvor svært det er at ophæve en lejekontrakt, er sket igennem mange modifikationer i de sidste 100 år.

Før lejeloven fandt sted, og som beskrevet tidligere, så var det eneste regelsæt der regulerede retsforholdet aftalen imellem parterne. Spørgsmålet er hvorvidt en ting som ophævelse var reguleret, når der ikke forelå en række præceptive regler som beskyttelse. Ud fra forarbejderne til lejeloven af 1937 bliver der dannet et billede af, at der fra udlejers side har været forhold i de eksisterende lejekontrakterne som ville være så væsentlige, at det ville skabe en begrundelse for ophævelse af lejeforholdet.

²⁶ Bet. huslejeudvalg af 1934, s. 28f

²⁷ Ussing-Henry 1946 enkelte kontrakter, s. 25-26

²⁸ Bet. 1331/1996, s. 11-12

²⁹ Edlund, Henrik, Hans. 2019, s. 673f

Derfor blev disse "væsentlige" forhold ved hjælp af udlejernes organisationer skrevet ned og blev til de meget byrdefulde kontraktsblanketter, som blev en form for norm før lejeloven.³⁰ Der blev i standardblanketten anvendt princippet om væsentlighedsvurdering, som er en helhedsvurdering ud fra om en afgørende eller bestemmende forudsætning i aftalen er bristet.³¹ Hvad der er en væsentlig misligholdelse, er dog en svær afgørelse og bliver undertiden ikke beskrevet eller nedfæstet i et regelsæt. Derved stilles parterne også så vidt, at det var udlejer der oftest havde overhånden på baggrund af hans evne til at ophæve lejekontrakten ved væsentlig mislighold ud fra en aftale som favoriserede udlejer.³²

Selvom disse kontraktsbestemmelser kan have strenge regler, er det ikke retspraksis at følge dem helt, da domstolene har valgt at se bort fra de bestemmelser i kontrakterne der strider imod rimelighed og billighed.³³ Retstilstanden i dette perspektiv giver udlejer en magt som nok går betydeligt længere end hvad der er nødvendigt for at de kan beskytte deres rettigheder og interesser. Denne problemstilling er af vigtig karakter for lejer og udlejer. På baggrund af vigtigheden danner dette grundlag for lovregulering som senere tiltrådte til området i lejelovens regler.

2.3 Baggrunden for Lejeloven

Helt tilbage fra den Jyske lov i 1241 har der været en samfundsinteresse i at lave love og regler som folk og samfund har skulle følge, så enhver har kunne få sin ret. Derved er det også en naturlig følge af vores samfunds opbyggelse, at der tiltræder lovregler på et område der ellers ikke tidligere har været reguleret af loven. De forudgående incitament for at lave de første lovbestemmelser, der senere blev til lejeloven i 1937, var baseret på, at der i Danmark havde været en stor forøgelse i antal af lejligheder i starten af 1900-tallet.³⁴ Dette førte til der var rig mulighed for at flytte i lejlighed, dog ikke lang tid efter brød første verdenskrig brød ud. Krigen gjorde at driftsudgifter på ejendomme i Danmark steg markant og regeringen frygtede at huslejen for lejlighederne ville stige så markant, at den almindelige arbejder ville skulle bruge det meste af sin indkomst til husleje.³⁵

Deraf kom de første lejebestemmelser i 1916 der omhandlede husleje stop og regler om opsigelse. Lovreguleringen gjorde at der kom maksimalt loft på huslejen for lejligheder. Grundet den voksende løn og det maksimale huslejeloft, var det pludselig billigt at bo til leje. Men dette havde til følge at incitamentet til at opføre nye bygninger til lejemål osv. faldt og derved opstod der hurtigt en bolignød ved udgangen 1916.³⁶ Bolignøden var et resultat af indblanding i lejeboligområdet. Bolignøden fik den betydning for samfundet at der de næste mange år blev stillet strengere og hårdere krav til lejere, fordi lejligheder nu var en mangelvare. Der blev forsøgt reguleret på dette igennem flere midlertidige love for at stabilisere markedet igen, men indgrebet havde stadig sat den konsekvens for lejer, at der måtte accepteres strenge krav og vilkår fra udlejer. Som skrevet i tidligere afsnit blev der dog indført midlertidige love til at forsøge at sikre lejer i disse aftaler. Huslejeudvalget af 1934 blev enige om at samfundshensynet krævede visse regler af lejeforholdet skulle

³⁰ Bet. huslejeudvalg af 1934, s. 50-51

³¹ Ussing, Henry. (1946) Almindelige del, af Dansk Obligationsret (3. udgave) G.E.C Gads forlag, s. 103.

³² Bet. huslejeudvalg af 1934, s. 50

³³ Ussing-Henry 1946 enkelte kontrakter, s. 20-21 og Bet. huslejeudvalg af 1934, s. 50f

³⁴ Bet. 1331/1996, s. 9

³⁵ Bet. 1331/1996, s. 14

³⁶ Bet. 1331/1996, s. 14f

være præceptive,³⁷ og at der skulle fastsættes regler som en standard imellem parterne. Disse regler kunne fraviges ved aftale, men de skulle være med til at danne billede af hvordan det ønskedes at lejeforhold skulle se ud. Denne forarbejder af 1934 er de tanker der blev lagt til grund for den første lejelov i 1937.

2.3.1 Lejelovens beskyttelsesformål

Ud fra ovenstående beskrivelser er der en tydelig afvejning i retning af, at det klart er lejer i dette retsforhold der nyder beskyttelse af lejeloven. Det er tidligere nævnt i afsnit 2.3 at lejer er den svage part, derfor er der også et samfundsmæssigt hensyn i at få sikret lejers rettigheder lovmæssigt. I dagens Danmark har lejer en kraftigere beskyttelse end denne hidtil har haft hvilket resulterer i, at det kan være svært for udlejer at drive udlejningsvirksomhed når der skal varetages lejers præceptive ret. Udviklingen i retstilstanden imellem parterne har derfor ændret sig væsentligt fra hvad der grundlæggende var tankerne bag lejelovens beskyttelsesformål i 1937.

Forarbejderne til lejeloven af 1937 giver en beskrivelse af, at lovforslaget skal sikre regler der sigter efter en beskyttelse imod uberettiget økonomisk udnyttelse.³⁸ Derved er det også tilsigtet i forarbejderne at det ikke kun er lejer, men også udlejer som skal beskyttes af lejeloven. Udlejers beskyttelse dækker dog ikke de samme som for lejer, da de to har forskellige interesser. Udlejer har kun økonomiske forhold at beskytte. Det gælder f.eks. ret til at ophæve eller opsige lejer ved misligholdelse, ret til at lave forbedringer og ret til at hæve huslejen til at svare bygningens omkostninger osv.³⁹ Selvom disse forhold kun er af økonomisk karakter, er det dog ikke uvæsentlige og de er vigtige at varetage, således at der kan drives en sikker udlejningsforretning og folk kan have et sted at bo.

Uberettiget økonomisk udnyttelse set fra lejers perspektiv dækker mange af de samme problemstillinger som udlejer måtte være stillet med. Det skal dog påpeges at lejere ofte er privatpersoner som ikke økonomisk kan måle sig med udlejer og derfor ikke har samme evne til at tåle restriktive regler i samme forstand. På baggrund af dette hensyn er forarbejderne til loven vægtet således, at det er den svage part som nyder størst beskyttelse. Dette hensyn kan dog anfægtes at gå for vidt i nogle udstrækninger. Det kan undres om udlejer skal finde sig i sådanne byrdefulde krav vedrørende lejemålet, alene på baggrund af at være den stærke part i det indbyrdes aftaleforhold. Forståelsen af lovens indgriben og hvem der er beskyttet af dette, giver en vigtig forståelse for om loven går for langt og om der virkeligt er brug for lovbeskyttelse i et sådant omfang.

2.3.2 Lejelovens væsentlige ændringer

Væsentlige ændringer skal forstås ved, at når lovens karakter og betydning ændrer sig på en sådan måde, at det har en meget stor indflydelse hvordan der fremadrettet anvendes regler, og at disse ændringer skal påvirke retsforholdet imellem lejer og udlejer.

Lovgivning udvikler sig hele tiden med det samfundshensyn som skal tillægges regler. Når disse regler er forældede og ikke længere afspejler det rigtige billede som de blev skabt til, så er der brug for en ændring eller tilføjelse. I lejeloven er der sket mange tilføjelser siden den første midlertidige lovgivning i 1916 trådte i kraft. Grunden til de første mange tilføjelser var en midlertidig lovgivning, der blev indsat på baggrund af en

³⁷ Bet. 1934 huslejeudvalg, s. 1f

³⁸ Bet. huslejeudvalg af 1934, s. indledning

³⁹ Bet. huslejeudvalg af 1934, s. 44f og s. 50

krise. På baggrund af dette havde haste lovgivningen ikke alle de overvejelser der senere blev tilføjet i årene mellem 1916-1937.⁴⁰

Ved lejelovens første "faste" form i 1937 blev alle midlertidige bestemmelser samlet og sammen med lovregler skrevet i en helt ny form. Formen på lejeloven blev skabt ud fra hvordan de andre europæiske lande havde udformet deres tilsvarende regelsæt om lejemål. Lejeloven blev indrettet således, at regleres rækkefølge havde til formål at afspejle hvordan det var at indgå en lejeaftale, forholdene i lejeperioden og lejeforholdets ophør.⁴¹ Reglerne indeholdt en mere permanent regulering af retsforholdet imellem lejer og udlejer og indførte også en vis standard for det princip vi bruger i dag: "det lejedes værdi".⁴²

Ved krigens udbrud i 1939 blev der ved lov nr. 377 lavet opsigelsesforbud. Forbuddet betød at udlejer ikke kunne opsigte lejer i boliger udlejet før lovens indtræden. Ved den store sammenlægning af lejeloven af 1951 blev denne lov udvidet til ikke kun at gælde ældre lejligheder, men alle lejemål. Denne lov om uopsigelighed er også det der danner grundlag for hvordan vi udlejer lejemål, husrum mm. i nutiden.⁴³ Et andet væsentligt aspekt af lejeloven i 1951 blev, at den inkluderede erhvervslejemål og at lejeloven kom til at omfatte ethvert hus eller husrum. Udover dette blev der også nedsat et huslejenævn i hver kommune for at regulere lejen og på den baggrund, kom der boligretter i hele Danmark som også skulle løse tvister om f.eks. vedligeholdelse, og andre sager.⁴⁴

"1967 Den direkte optakt til de nugældende regler".⁴⁵ Som lovområdet er omkring leje af beboelse, bliver det reguleret ud fra både lejelovens og boligreguleringslovens regler. Baggrunden for hvordan vi har vores regelsæt i dag, findes i de ændringer der kom ved opdeling af loven i 1967, hvor at de daværende regler blev delt i LL og BRL.⁴⁶ Boligreguleringsloven gjaldt for kommuner som på dette tidspunkt havde over 9000 indbyggere, men den kunne vælges fra af kommunalbestyrelsen. Dog var denne opdeling med til at regulering på området ikke kun var efter lejelovens regler, men også de større landsdele skulle reguleres efter BRL.

Efter optakten til de nye regler i 1967 med opdelingen af loven, blev det indført ved lovændring af 1975:81 BRL og 1975: 82 i lejeloven, at principperne om omkostningsbestemt leje, med de gældende principper vi også ser fra i dag, skulle indføres i regulerede lejemål. Altså i regulerede kommuner som på dette tidspunkt var kommuner med nu over 20.000 indbyggere.⁴⁷ Det mest væsentlige var dog at aftalefriheden kom tilbage til lejekontrakten igen. Ved indgåelse af lejekontrakt som del af genudlejning eller ændring af vilkår under lejeforhold, var det tidligere sådan, at disse ændringer skulle godkendes af huslejenævnet. Denne regel blev i 1975 fjernet for at tilføje en del af den aftalefrihed som var blevet låst af eftergodkendelse. Dette betød at der ved indgåelse af aftalen nu frit kunne aftales forhold, dog stadig med præceptive regler, men ikke længere nogen eftergodkendelse af aftalte forhold.⁴⁸

⁴⁰ Bet. 1331/1996, s. 14-18

⁴¹ Bet. 1331/1996, s. 17

⁴² Bet. 1331/1996, s. 16

⁴³ Bet. Nr. 379/1965, s. 10

⁴⁴ Bet. Nr. 379/1965, s. 10f

⁴⁵ Jespersen, Krag, Halfdan. (1989) Lejeret 2 (1. udgave) jurist- og økonomiforbundets forlag

⁴⁶ Jespersen, Krag, Halfdan. (1989) Lejeret 2, s. 41f

⁴⁷ Jespersen, Krag, Halfdan. (1989) Lejeret 2, s. 44

⁴⁸ Jespersen, Krag, Halfdan. (1989) Lejeret 1, s. 92-93

2.3.3 Lejelovens nuværende regler

På baggrund af den historiske optakt i dette afsnit, er det også vigtigt at redegøre for hvordan lejeloven og boligreguleringsloven ser ud i dag, med de ændringer der har været til loven i nyere tid.

Retsområdet for boligudlejning har historisk vist sig at være i konstant forandring for at tilpasse sig til både lejer og udlejerens behov. Dette er også tilfældet i nyere tid, og i 2015 kom der en markant ændring⁴⁹ til den danske lejelov. Ændringen satte sig imellem lejer og udlejer, for at begrænse den økonomiske problemstilling lejer stod i ved fraflytning.

Problemstillingen imellem parterne bestod i, at lejer ofte skulle betale en stor sum penge for at fraflytte lejligheden, fordi udlejer kunne kræve lejermålet nyistandsat inden genudlejning. For at tilgodese lejer, blev det vi kender i dag som normalistandsættelse indført i loven. Det betød at udlejer ikke længere kunne kræve nyistandsættelse, men kun en normal istandsættelse af lejermålet. Lejermålet kunne nu kun kræves istandsat til den standard den var i, da lejer flyttede ind, dog også påregnet almindelig brug og slitage.⁵⁰

Denne problemstilling betød også, at der fra de nye reglers indtræden skulle laves indflytning og udflytningsrapport for at konstatere standen af lejligheden. Dette var for at dokumentere et eventuelt efterkrav udlejer måtte have vedrørende istandsættelsen og for at lejer havde mulighed for at påvise eventuelle mangler ved indflytning. Dette var før 2015 en valgfri ydelse som udlejer og lejer kunne indgå, men lejer stod ofte meget svagt uden denne rapport. I situationer hvor denne rapport ikke bliver udfyldt, vil den stærke part, udlejer, som udgangspunkt have en ringere ret til istandsættelse ved fraflytning, hvilket byrdemæssigt vender retsforholdet imellem parterne.⁵¹

Det blev også ved lov vedtaget at en automatisk huslejestigning nu ikke længere var efter trappeleje klausuler, hvor der aftales en stigning i en vis mængde år efter lejeaftalens indgåelse. I stedet skulle huslejestigning foregå efter nettoprisindeksering. Ændringen blev lavet på baggrund af en holdning om at lovens reguleringssystem er tilstrækkeligt til at regulere lejeniveauet, men også på baggrund af gennemskeligheden for den svage part.⁵²

Det nye regelsæt af 2015 var eftertragtet af lejere og havde en stor effekt på hvordan lejere for fremtiden var stillet. Men allerede i 2020 blev det igen nødvendigt at lave nye regelændringer og tilføjelser på baggrund af en samfundsudvikling i Danmark. Ændringerne var dog i boligreguleringsloven og ikke lejeloven.

2.4 Delkonklusion

På baggrund af afsnittets gennemgang af tidligere teori og praksis, må det udledes at grundlaget for lejeloven og boligreguleringsloven var behovet for et andet regelsæt end de aftaleretlige principper til at regulere lejeforhold. Dette er som følge af, at lejers rolle i retsforholdet før lejelovens indtræden, havde væsentlig brug for lovregulering til at sikre sig basale rettigheder ved lejekontraktindgåelse. For lejer havde manglen på lovregulering på området også den betydning, at indgåelse af lejekontrakter skete på udlejers vilkår, hvilket betød at lejer ofte måtte underskrive byrdefulde vilkår for at kunne bo i et lejermål.

⁴⁹ Dons, Marianne., Kier, Susanne. (2019) omkostningsbestemt leje og forbedring (4. udgave) Karnov Group.

⁵⁰ Edlund, Henrik, Hans. 2019, s. 181f

⁵¹ Edlund, Henrik, Hans. 2019, s. 120

⁵² Edlund, Henrik, Hans. 2019, s. 232

Som følge af et manglende direkte regelsæt til at regulere lejeforhold, var retsstilling imellem lejer og udlejer for denne tidsperiode meget ubalanceret. Lejer har i en sådan tilgang altid været den svage part imens at udlejer er blevet omtalt som den stærke part i retsforholdet. Dette afspejler sig også historisk i lovændringer igennem tiden, da lejers rolle som den svage part har stået i kontrast til at udlejer er den stærke part. Dette har betydet at den generelle nye lovgivning for lejemål er vægtet imod udlejer og dette er historisk en tiltagende tendens.

Undersøgelsen af de historiske ændringer til loven indikerer også, at der ved ændringer af lejeloven oftest er en fremgang af lejers rettigheder ved bl.a. indførelse af præceptive regler. I takt med lejers udvikling af rettigheder blev der dog også tildelt udlejer evnen til at fjerne lejer i visse tilfælde. Lovmæssigt må det ses som et ønske om ikke kun at beskytte lejer men også udlejers interesse.

Afsluttende for afsnittet må det konkluderes at den historiske varetagelse af lejers rettigheder er gået forud for udlejers behov.

Kapitel 3 Lejefastsættelse

At fastsætte leje for et lejemål har ikke en endegyldig metode, da der er mange regler der afgør hvilken en leje der kan og må opholdes overfor en lejer. Desuden er der måder hvorpå både lejer og udlejer kan forsøge at kræve lejen enten nedsat eller forhøjet. Mange af disse regler tager udgangspunkt i en vurdering af det lejede for at fastslå, hvad der er det "lejedes værdi". Et begreb der historisk har været introduceret og anvendt i dansk lejelov gennem forskellige samfundsperioder, til at give en begrundelse på hvorfor lejen for et lejemål skal være af den størrelse som den er.

Omkostningsbaseret leje er også en væsentlig lejefastsættelsesmetode. På trods af at det lejede overordnet måtte have en anden værdi, kan lejen reguleres til at være anderledes baseret på omkostningerne af lejemålet. Det er ofte forskellen mellem disse metoder der skaber stridigheder imellem lejer og udlejer, da forskellen på omkostningsbaseret husleje og det lejedes værdi ofte giver anledning til en større forskel i den leje, som udlejer kan opkræve. Derved oplever det økonomiske perspektiv en form for tovtrækkeri imellem parterne, som i disse sager ofte argumentere i modsatte retninger for at få lejen sat efter den ene eller anden metode.

Dette afsnit har til formål at gennemgå de regler, betingelser og den praksis der eksisterer for, hvordan der i Danmark reguleres husleje. Dette er væsentligt til at danne en forståelse af hvordan forskellige lejemål er reguleret og få en forståelse af de principper der gælder for de forskellige lejeudmålingsmetoder.

3.1 Boligreguleringsloven

Når vi i dansk ret har med juridiske spørgsmål angående private lejemål at gøre, så er det lejelovgivningen vi først kigger på. Det forholder sig dog således at efter LL § 2, stk. 1, så er lejeforholdet ikke omfattet af lejeloven, hvis der foreligger særlige regler i en anden lovgivning. I dette tilfælde er en anden lovgivning boligreguleringsloven også forkortet BRL.⁵³ Det er i BRL at reglerne for omkostningsbestemt leje er reguleret, disse har været videreført i BRL siden opdelingen af lejeloven i 1975 og revideringen om lov af midlertidig regulering af boligforholdene i 1979.

Boligreguleringslovens regler gælder for hele Danmark, dog med undtagelse af de regler som er i lovens kapitel 2-5. Disse regler handler om huslejeregulering og finder kun anvendelse i de kommuner, hvor de tidligere regler om huslejeregulering for 1979 fandt sted, og hvor kommunens indbyggertal var over 20.000 indbyggere på det pågældende tidspunkt.⁵⁴ Der foreligger dog en hjemmel i BRL der gør det muligt for en kommunalbestyrelse at træffe afgørelse om hvorvidt disse regler skal gælde for kommunen.⁵⁵

Boligreguleringsloven finder hovedsageligt anvendelse på spørgsmål der vedrører lejefastsættelse, vedligeholdelse og forbedringer, og i det omfang at lejeforholdet ikke er reguleret af BRL, så finder lejeloven sin anvendelse. Det kan dog være svært at skelne imellem hvornår BRL dækker et retsområde eller om det er lejelovens regler der gælder, da boligreguleringsloven er en speciallov som derfor går forud for lejeloven. Det er ikke umiddelbart særligt indlysende eller nemt at gennemskue hvilke bestemmelser det har været meningen at ville fravige i lejeloven, med BRL.⁵⁶

⁵³ Dons, Marianne., Kier, Susanne. 2019, s. 19-20

⁵⁴ Edlund, Henrik, Hans. 2019, s. 56

⁵⁵ Dons, Marianne., Kier, Susanne. 2019, s. 20

⁵⁶ Dons, Marianne., Kier, Susanne. 2019, s. 20

Lejelovens regler kan fraviges ved aftale, så længe der ikke er tale om præceptive regler. Af disse regler kan det fremgå af selve lovteksten, at denne regel ikke kan fraviges til skade for f.eks. lejer. De præceptive regler kan også findes som oplyst i lejeloven. Her er det den sidste bestemmelse i et kapitel der oplyser om hvilke regler der ikke kan fraviges til skade for lejer. Sådanne præceptive regler fremgår dog ikke af BRL, dog må der næsten som en selvfølge antages, at de må være præceptive. Ud fra BRL § 15 a er der dog en mulighed for at reguleringsmulighederne af BRL §§ 5-14 kan fraviges under visse betingelser.⁵⁷

Det gælder for lejeloven at de fleste regler er beskyttelsespræceptive, altså at reglen kan fraviges, så længe det ikke er til skade for lejeren, den svage part. BRL har regler der er sammenlignelige med lejeloven, som er til for at beskytte lejer, og derfor må det kunne antages at reglerne i BRL også er beskyttelsespræceptive. Reglerne kan kun fraviges til lejers fordel f.eks. ved at give længere varslinger om lejeregulering.⁵⁸

3.1.1 Regulerede og uregulerede kommuner

I BRL er Danmarks beboelses lejemål opdelt geografisk på baggrund af, hvilke lovregler gælder til at lave lejeregulering. Som tidligere nævnt er reglerne for hvornår der er tale om en reguleret kommune, at denne har været omfattet af de tidligere reguleringer før 1979 og at der pr. 1. april 1979 var mere end 20.000 indbyggere i kommunen. Denne betingelse er også oplyst i BRL § 1.

For regulerede kommuner er hovedreglen som for uregulerede kommuner, at der tages udgangspunkt i det lejedes værdi. Dog gælder BRL, og som nævnt i tidligere afsnit er BRL *lex specialis* og anvendes forud for LL, medmindre andet er anført i LL. Dette betyder også at selvom hovedreglen måtte være anvendelse af det lejedes værdi, så er det undtagelsen der nu udgør hovedreglen for huslejerregulering, altså OMK-leje.

I uregulerede kommuner i Danmark er det generelle udgangspunkt for lejefastsættelse, at det lejedes værdi gælder for beboelseslejemål. Det lejedes værdi har også en betydning for områder i de regulerede kommuner, som også er omfattet af BRL. Disse er undtagelsestilfælde hvorved lejeniveauet kommer ud af omkostningsbaseret leje (OMK-leje) eller bruger det lejedes værdi som loft for lejen. Tilfældene findes i BRL § 4, stk. 3-4-5 der omhandler henholdsvis 80/20 ejendomme, accessoriske enkeltværelser og småhuse. De andre tilfælde angår BRL § 7, stk. 2 om lejeforhøjelse ved OMK, der ikke kan overstige det lejedes værdi og efter BRL § 5, stk. 2 hvor lejen bliver fastsat efter det lejedes værdi og ikke OMK efter en gennemgribende forbedring.

3.2 Det lejedes værdi

Det kan være svært at opstille præcist hvad det lejedes værdi materielt indeholder, fordi der er tale om en standard, og der skal foretages et individuelt skøn og en vurdering for at bruge denne standard til at fastsætte lejeniveau.⁵⁹ Generelt indeholder LL ikke nogen bestemmelser der regulerer lejens størrelse ved indgåelse af lejeaftalen, det er også derfor at lejen bliver fastsat efter, hvad parter kan blive enige om ved aftaleindgåelsen af det lejede.

⁵⁷ Dons, Marianne., Kier, Susanne. 2019, s. 22

⁵⁸ Dons, Marianne., Kier, Susanne. 2019, s. 22-23

⁵⁹ Juul-Sandberg, Jakob (2018) Det lejedes værdi (4. udgave) Karnov Group, s. 72

Den aftalte leje imellem parterne skal dog stå på mål reglerne i LL-kapitel 8. Dette er regler om parternes ensidige adgang til at regulere lejen op eller ned, jf. LL § 47, stk. 1 om at udlejer ensidigt kan kræve lejeforhøjelse og LL § 49, stk. 1. om at lejer kan kræve lejen nedsat hvis lejen er væsentligt højere end det lejedes værdi.⁶⁰ Fra dette udgangspunkt mangler der stadig en vurdering af hvad det lejedes værdi er, før der kan svares på retsstillingen om den opkrævede leje er væsentligt over, hvad det lejedes værdi ville være.

3.2.1 Sammenligningsleje

Det lejedes værdibegreb må ikke blive forvekslet med markedsleje, da det lejedes værdi over tid har udviklet sig til en form for retlig standard, som bliver fastsat af instanser som huslejenævnet og boligretten, hvorimod dette ikke er tilfældet for markedsleje.⁶¹

Det er på baggrund af LL § 47, stk. 2 at det lejedes værdi fastsættes, efter en sammenligning med den leje der gælder for andre lejemål. Ved udvælgelse af sammenlignelighedsmål skal det sikres at disse opfylder sammenlignelighedsprincipperne der redegør for at lejemålene skal have tilsvarende, beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand.⁶² Ved sammenligning af lejemål er gældende lejeaftaler også et element der tillægges betydning, så længe disse ikke har verserende sager om lejeniveauet eller er udløbet. Dette er begrundet med et ønske om at kunne vurdere de forhold andre lejemål, med nogenlunde lighed, er indgået under, dog ikke hvis dette kan vise et forkert billede af tidspunktet for aftalens indgåelse.

Ved vurdering af lejemålene er det almindeligt at lejemålene bliver besigtiget. Det kan dog hende at huslejenævnet har et så indgående kendskab til området, at en besigtigelse ikke er nødvendig. Huslejenævnet besigtiger sjældent sammenlignelighedslejemål til en afgørelse. Hvis sagen skulle komme for boligretten, vil der ved anmodning om besigtigelse af sammenlignelighedslejemål blive foretaget en gennemgang af lejemålene.⁶³ Gennemgangen af lejemålene skal foretages med nøje undersøgelse, dog skal der ved en sådan vurdering, jf. BRL § 5, stk. 8 ses bort fra en række oplistede lejeforhøjelser som f.eks. har været grundet byfornyelse eller grundet lov om sanering etc.

Generelt gælder det, at den ene part i sagen ønsker en vurdering af hvorvidt den nuværende leje væsentligt afviger fra hvad det lejedes værdi er, og derved fokuserer på at sandsynliggøre om lejen fraviger, om lejen er atypisk. Den anden part som ønsker lejeniveauet fastholdt, skal derved forsøge at bevise at lejen ikke er atypisk for lejemålet. En sådan problemstilling medfører ofte at en lang række lejemål bliver præsenteret for huslejenævnet og boligretten. Disse lejemål er udvalgt til at understøtte de to forskellige sider som parterne prøver at bevise, og derfor er der ofte meget stor forskel på hvad parterne mener er "sammenligneligt". Dernæst er opgaven for huslejenævnet og boligretten at bruge den viden som de har tilegnet sig igennem praksis at finde et bredt grundlag for sammenligning, der kan statuere hvilke lejemål, af dem der er præsenteret af parterne, er atypiske, og fastslå hvad det lejedes værdi er.⁶⁴

Generelt stilles der strenge krav til hvilke lejemål som huslejenævnet og boligretten vil bruge til sammenligning, og det er derfor ikke altid muligt at indsamle store mængder af materiale om lignende

⁶⁰ Dons, Marianne., Kier, Susanne. 2019, s. 275

⁶¹ Dons, Marianne., Kier, Susanne. 2019, s. 276

⁶² Dons, Marianne., Kier, Susanne. 2019, s. 276

⁶³ Dons, Marianne., Kier, Susanne. 2019, s. 277

⁶⁴ Juul-Sandberg, Jakob (2018) s. 75-76

lejemål. I sin almindelighed er oplysninger fra enkelte sammenlignelighedslejemål ikke tilstrækkelige. Dermed sagt at det ofte kræver flere lejemål at sammenligne med for at kunne løfte ens bevisbyrde.

Ved sager hvor der opstår vanskeligheder i tilvejebringelse af oplysninger om flere sammenlignelighedslejemål, der kan retten inddrage det forhold, at det har været vanskeligt at finde sammenlignelighedslejemål til vurdering.

Til en vurdering af det lejedes værdi, kan det dog lade sig gøre kun at fremføre ét enkelt sammenlignelighedslejemål til at føre som argument, hvis der ikke foreligger andre, jf. TBB 2018.99

I TBB 2018.99 indbragte lejer at lejeniveauet for lejemålet væsentligt oversteg det lejedes værdi. Til vurdering af det lejedes værdi blev der fremført bevisførelse af begge parter af mulige sammenlignelighedslejemål. Der blev af lejer kun fremlagt ét enkelt sammenlignelighedslejemål til at løfte bevisbyrden. Boligretten og Landsretten fandt, at der til trods for kun at være fremført et enkelt lejemål, at bevisbyrden var løftet og lagde til grund at der ikke er krav om fremlæggelse af mere end ét jf. TBB 2015.567. Særligt i en situation hvor at huslejenævnet har indgående kendskab til lokalområdet.

Hvor stort et antal af sammenlignelighedslejemål der bliver præsenteret til sammenligning, må dog konkret bero på hvor mange mulige sammenlignelighedslejemål der findes til at vurdere ud fra, jf. GD 2014/7 Ø

I GD 2014/7 Ø havde lejer ikke løftet sin bevisbyrde ved kun at fremlægge et enkelt sammenlignelighedslejemål og nogle lejekontrakter, da der fandtes mange flere sammenlignelighedslejemål.⁶⁵

Grundet problematikken om at fremskaffe relevante sammenlignelighedslejemål, har det derfor en stor betydning hvilken af parterne der har bevisbyrden. Som det klare udgangspunkt er det den part som indleder at lejen enten skal forhøjes eller nedsættes. I BRL-kapitel 2-4 er der midlertidigt ikke adgang for udlejer til at kræve en ensidig lejeforhøjelse op til det lejedes værdi, udover dette for lejemål efter BRL § 5, stk. 2 foreligger der også en særlig bevisbyrde for udlejer, der kræver at han kan dokumentere at det lejede ikke overstiger det lejedes værdi.

3.2.2 Væsentlighedskrav

For regulering af lejen efter reglerne for det lejedes værdi, er det en betingelse at lejen skal væsentligt fravige fra hvad det lejedes værdi reelt er. Hvad væsentlighed dækker over og vurderes ud fra, er givet ved den relative afvigelse fra det lejedes værdi udmålt i procenter. Som det også ses i praksis, tillægges den absolutte afvigelse i kroner ikke nogen betydning.⁶⁶

På baggrund af retspraksis har det bl.a. været anført i U 2011.1639 H, at hvis væsentlighedskravet skal være opfyldt, så må der foreligge en forskel på plus eller minus 10-15% i forhold til markedslejen og at det skal bero på en samlet vurdering om hvorvidt der foreligger en væsentlig forskel. Retspraksis er meget splittet på dette område og der er ikke én fast grænse for hvornår det kan vurderes at væsentlighedskriteriet helt bestemt er opfyldt, selvom at dette har været forsøgt at blive fastslået mange gange. Hertil er der eksempler

⁶⁵ Juul-Sandberg, Jakob (2018) s. 76

⁶⁶ Edlund, Henrik, Hans. 2019, s. 253.

på afgørelser som ikke falder indenfor væsentlighedskriteriet: TBB 2016.614 Ø (7,35%), U 2011.1639 H (10,2%), TBB 2001.217 B (13%). I disse afgørelser er væsentlighedskriteriet opfyldt: TBB 2014.457 U (11,43), U 1996.1284 V (13%), 2004.1996 Ø (11,26%).⁶⁷

Da selve vurderingen er baseret på et skøn, ville det være kritisabelt hvis der som standard var enighed om, at sagens udfald skulle være dette på baggrund af den procentuelle difference er opnået. Dog betyder det at vis væsentlighedskriteriet er opfyldt, så skal lejen reguleres i forhold til det lejedes værdi og have fastsat beløbet derefter⁶⁸.

3.2.2.1 Væsentlighedsvurdering i BRL § 5, stk. 2

For lejemål der er reguleret efter BRL § 5, stk. 2 og som bruger det lejedes værdi, gælder væsentlighedskriteriet dog ikke længere ved lejenedsættelse. Efter lovændring af 1. juli 2020 gælder det for nye udlejninger og genudlejninger, at der nu ses bort fra væsentlighedskriteriet og i stedet kun fokuseres på, at lejen skal afspejle det lejedes værdi og ikke bliver tillagt en margin af omkring 10% som oftest statuere udlejers profit. Reglerne om væsentlighedsvurdering gælder stadig for nugældende lejemål der er reguleret af BRL § 5, stk. 2 og verserende sager om væsentlighedsvurdering. Det er dog blevet en realitet, at der har været behov for en ny måde at regulere den margin der er i væsentlighedsvurderingen, da denne har ført til mange tvister mellem lejere og udlejere samt et stigende huslejeniveau i de store bykommuner.⁶⁹

Af lovforslaget L-178 om styrkelse af lejerne fremgår det, at lejeforskellen på gennemsnit er 81% dyrere i en gennemgribende forbedret bolig end i et OMK-lejemål.⁷⁰ Lovændring af 1. juli 2020 kommer af et samfundshensyn som er blevet relevant i nyere tid, og derved sigter disse regler mod at beskytte og stille lejere bedre end nogensinde før.

Ved sag om Dronningens Tværgade 25, 1302 København K den 8. december 2021 blev der stillet spørgsmål om huslejenedsættelse fra lejers side grundet mistanke om, at lejen oversteg det lejedes værdi. Nævnet tager derved først stilling til, om det lejede har overholdt reglerne for en gennemgribende forbedring efter BRL § 5, stk. 2. 4. 7. 8 og 9. Efter vurdering af dette fastslår nævnet at lejligheden opfylder reglernes krav, og går videre til at behandle spørgsmålet om lejenedsættelse.

Hertil finder nævnets flertal at lejeniveauet har en størrelse, der på baggrund af viden om lignende husleje fra tilsvarende områder, altså sammenlignelighedslejemål, overstiger det lejedes værdi. Lejen bliver herefter reduceret fra 108.226,68 kr. til 105.525 kr. årligt, altså en forskel på 2,49% i lejeafvigelse. Nævnets begrundelse og hjemmel ligger vægt på at.

"Lejekontrakten er indgået efter den 1. juli 2020 hvorefter væsentlighedsvurderingen er udgået som følge af § 2, nr. 1, i lov nr. 817 af 9. juni 2020. Det betyder, at nævnet har taget stilling til, hvorvidt lejen overstiger det lejedes værdi."

Dette gør det muligt som lejer at stille huslejenævnet spørgsmålet om, hvorvidt lejeniveauet i ens lejemål

⁶⁷ Dons, Marianne., Kier, Susanne. 2019, s. 286.

⁶⁸ Dons, Marianne., Kier, Susanne. 2019, s. 287.

⁶⁹ Lovforslag 178 om styrkelse af lejerne, s. 4-5.

⁷⁰ Lovforslag 178 om styrkelse af lejerne, s. 4

svarer til det lejedes værdi, uden at skulle acceptere en procentuel fravigelse, som ikke er høj nok til at blive reduceret. Der skabes på baggrund af dette en præcedens for, at der i fremtiden som udlejer skal iagttages spørgsmål vedrørende lejens størrelse, idet alle lejere kan få afprøvet deres lejekrav. Nu hvor der ikke længere er en bagatel grænse for lejens fravigelse, er det nu et spørgsmål om hvorvidt lejen er lig med det lejedes værdi eller ikke.

Til sammenligning af ovennævnte sag, hvor lejeforskellen udgjorde en lejeforskel på 2,49%, er der også sager som Dronnings Tværgade 29, 1302 København K d 7. december 2021 hvor at nedreguleringen af lejen udgjorde en forskel på 2,13% og Ved Vænget 3, 2100 København Ø d 4. februar 2022 hvor at forskellen var 10,13%.

Derved er der sket en markant ændring på retsområdet som også stiller lejer og udlejer væsentligt anderledes i deres indbyrdes retsforhold. Dette har været intentionen for loven som det fremgår af dens forarbejder.

3.3 Omkostningsbestemt leje

I modsætning til det lejedes værdi er praksis for beregning og fastsættelse af omkostningsbaseret leje, OMK leje, fastlagt i BRL § 5, stk. 1. Ordlyden for denne lejefastsættelse er *"ved lejeaftalens indgåelse må lejen ikke fastsættes til et beløb, som overstiger det beløb, der kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 8, og afkastningen af ejendommens værdi, jf. § 9"*.⁷¹ Der er ikke brug for sammenlignelighedslejemål eller andet skøn, da den korrekte leje for lejemål der anvender OMK leje, kan beregnes ud fra de driftsudgifter som udlejer afholder for lejemålet samt et fast beregnet afkast af ejendommens værdi.

Fordelingen af lejen sker på basis af areal på det lejede. Legemålet bliver derfor tildelt x antal % af driftsudgifterne baseret på kvadratmeter af lejemålet.⁷² Muligheden for gennemsigtighed ved lejen er herved markant anderledes og grundet reglerne for beregning, er lejen også væsentligt lavere end andre lejemål der ikke følger OMK leje. Det skyldes at OMK leje udgør et maksimum for den leje der kan aftales imellem parterne.⁷³ Husleje maksimum er en af de to funktioner som reglerne for OMK leje dækker over. Den anden funktion er udlejers ret til ensidigt at kunne kræve lejen forhøjet i lejemålet. Hjemmel til dette findes i BRL § 7, stk. 1 hvis ordlyd beskriver, at hvis den nuværende leje for ikke kan dække driftsudgifter og afkast af ejendommens værdi, så kan udlejeren forlange lejeforhøjelse op til udligning af hvad af den forskel der har været.⁷⁴ Reglerne giver modsat ikke lejer ret til lejenedsættelse hvis udgiftsniveauet falder eller hvis der sker ændring i skatter og udgifter, der kunne medføre en nedgang i de samlede driftsudgifter.

Varsling af forhøjelse af lejen kan som ovennævnt ske ensidigt efter BRL § 7, stk. 1. Dette kan dog ikke ske hvis det medfører at den omkostningsbaserede husleje derved overstiger det lejedes værdi for lejemålet, jf. BRL § 7, stk. 2. Ved spørgsmål om dette er det lejers bevisbyrde at bevisliggøre, at en eventuel lejeforøgelse ville resultere i, at OMK lejen ville overstige det lejedes værdi.⁷⁵ Ved en eventuel afgørelse efter boligreguleringslovens § 7, stk. 2 kan huslejenævnet også nedsætte lejen til en lavere værdi end da lejen blev varslet forhøjet, dog ikke lavere end den oprindelige aftale imellem parterne, givet at den oprindelige OMK leje er udregnet korrekt.⁷⁶ Højesteret fastslog i dommene U 2002.356 H og U 2002.945 H, at det er den

⁷¹ Boligreguleringsloven

⁷² Bet. 1331/1996, s. 68

⁷³ Edlund, Henrik, Hans. 2019, s. 213.

⁷⁴ Edlund, Henrik, Hans. 2019, s. 305.

⁷⁵ Edlund, Henrik, Hans. 2019, s. 360.

⁷⁶ Dons, Marianne., Kier, Susanne. 2019, s. 94

samlede lejeindtægt efter fordelingen af driftsudgifter som skal indgå på indtægtssiden i OMK regnskabet. Dommene er kaldt 'spise op' dommene, da indtægten skal være 'spist op' før der kan opnås lejeforhøjelse efter omkostningsbestemt leje.

Som nævnt tidligere, gælder reglerne for OMK leje i registrerede kommuner, da BRL er en special lov der gælder forud for lejeloven i disse kommuner. I BRL § 4 er det oplyst, at reglerne ikke gælder for specifikke lejemål som derfor er undtaget fra reglerne i kapitel 2-5 og dermed undtaget fra at fastsætte OMK leje for lejemålene.

De oplyste lejemål i BRL § 4 er alle underlagt individuelle betingelser og særlige årstal, der skal overholdes for at falde indenfor undtagelsen. For småhuse, jf. BRL § 4, stk. 5 gælder reglerne ikke, hvis ejendommen den 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder. Det mentes at være for meget besvær for en lille udlejer, at skulle lave regnskab og fordele huslejen på denne måde. Og for gennemgribende forbedrede lejemål, jf. BRL § 5, stk. 2 gælder det for lejen, at denne fastsættes efter det lejedes værdi i stedet for OMK leje metoden. Denne undtagelse er klart den mest byrdefulde for en udlejer, og reglerne for at falde ind i undtagelsen er også i nyere tid blevet strammet. Der er flere undtagelser oplyst i loven, men dette er væsentlige eksempler på, at der kan være en del lejemål, som falder under reglerne ved at være i en reguleret kommune men bliver undtaget af reglerne på baggrund af hensyn.

3.3.1 Markeds leje

BRL og LL indeholder endvidere en række regler der tillader at huslejen for det lejede lovligt kan overstige det lejedes værdi og endda i væsentlig grad. Dette forekommer når udlejer kan udleje lejemålet til den højst opnåelige værdi på markedet.⁷⁷ Der tages ikke hensyn til OMK leje eller det lejedes værdi, men loftet for lejen er derved kun begrænset af områdets husleje konkurrence. Da denne form for lejeniveau ikke er reguleret af reglerne for OMK leje eller det lejedes værdi, er det eneste til hinder for urimelig leje den generalklausul der findes i AFTL § 36.

Udlejning af denne karakterer har sin hjemmel i BRL §15 a, jf. LL § 53, stk. 3, 4 og 5. Disse undtagelser tillader at for specifikke lejemål, der opfylder krav om enten ombygning eller ibrugtagning af nyere dato, kan lejeniveauet sættes efter markedslejen.⁷⁸ Forskel i hjemmel, altså om der henvises til BRL § 15 a samt LL § 53, er på baggrund af, om det er en reguleret eller ureguleret kommune, fordi BRL ikke gælder i uregulerede kommuner. En fælles betingelse for samtlige undtagelser er, at det skal fremgå af lejekontrakten, at leje er reguleret ud fra den specifikke regel. Det samme gælder også hvis der ønskes lejeregulering efter nettoprisindekset.

For beboelseslejligheder i ejendomme vis ibrugtagning er efter den 31. december 1991, er der tale om nybyg, jf. LL § 53, stk. 3. Dette kan også opnås ved at ombygge tidligere erhvervslokaler, der var benyttet og indrettet til erhverv den 31. december 1991, jf. LL § 53, stk. 4. og det gælder også for nyindrettede beboelseslejemål eller enkeltværelse i tagetagen, jf. LL § 53, stk. 5. Denne status af nybyg forbindes i udlejningshenseende med at kunne lejefastsætte efter markedsleje og derved en betydelig større indtægt end ved ældre boligsmål.

For regulering af beboelseslejemål der anvender markedsleje, betyder det også at juridiske spørgsmål om lejeniveau for det meste er undgået, da reglen for regulering af lejen er urimelighedsklausulen i AFTL § 36. Det giver som udgangspunkt en nemmere tilgang i forholdet til ens udlejer, da det udlejede også er nybyg,

⁷⁷ Dons, Marianne., Kier, Susanne. 2019, s. 247

⁷⁸ Juul-Sandberg, Jakob 2018 s. 64.

hvilket vil sige at de mangler og problemer som lejemålet måtte have, i gennemsnit måtte være mindre end ældre udlejningsmål.

3.3.2 Forbedringsforhøjelser

Lejemål har, udover nødvendige løbende reparationer, også brug for at blive moderniseret, hvis at de skal bevare deres værdi og forsat kunne være attraktive på et aktivt boligmarked. Fastsættelse af lejens størrelse har endvidere også en væsentlig sammenhæng med hvilken stand både bygning og lejemål er i. På den måde giver god vedligeholdelse og høj modernisering som hovedregel en berettigelse til at opkræve en højere leje for lejemålet.⁷⁹

Der er ikke i selve BRL nogen regler til at beskrive hvad forbedringsbegrebet er eller hvilken lejeforhøjelse en sådan eventuel forbedring kan føre til. Det er på baggrund af denne mangel, at BRL § 27 henviser til reglerne i LL § 58. Hvis udlejer har forbedret lejemålet, har denne jf. LL § 58, stk. 1 krav på en lejeforhøjelse der modsvarer den værdi som forbedringen har tilført til det lejedes værdi, så længe at dette også er udført efter betingelserne i BRL §§ 23-26.⁸⁰

Forbedringsforhøjelser skal, jf. LL § 58, stk. 2 som udgangspunkt have en sådan passende forrentning, at det kan dække de udgifter som med rimelighed er afholdt til at foretage forbedringer samt vedligeholdelse og administration.

Det generelle forbedringsbegreb er først og fremmest kun væsentligt når vi snakker om forbedringer udført af udlejer, idet forbedringer udført af lejer nødtigt skulle give en lejeforhøjelse for selv samme. Dernæst gælder det at forbedringen skal give en øget brugsværdi for lejemålet, men denne sondring imellem hvilke forbedringer der giver en øget brugsværdi, kan være svær at definere i praksis. Også vedligeholdelsesarbejde kan øge det lejedes værdi i forhold til den tilstand lejemålet var i før udførelsen af arbejdet.

Det er udlejers pligt efter LL § 19 at sørge for at ejendommen og det lejede er forsvarligt vedligeholdt. Derved kan arbejde, som udlejer er forpligtet til at udføre, ikke udløse lejeforhøjelse. Grænsen imellem vedligeholdelse og forbedring er også vanskelig at afgøre.⁸¹ Ved bl.a. udskiftning af foranstaltninger som allerede eksisterer og er installerede, kan det være svært at afgøre, om det præcist er vedligeholdelse eller om der er tale om en forbedring. Hvis udlejer har haft udgifter og har anskaffet omkostningsbesparende forbedringer, som sparer lejer visse udgifter i fremtiden på eksempelvis varme eller elektricitet, så vil der ofte være grundlag for en lejeforhøjelse. Efter U 1985.795 V er det dog ikke tilstrækkeligt at have anskaffet et elkøkken og derved kræve lejeforhøjelse.⁸²

Der blev i U 1985.795 V udskiftet gaskøkkener i alle lejemål af en udlejningsejendom. Dette skete i forbindelse med en overgang fra gas til el. Derved blev der installeret nye elkøkkener med 4 kogeplader, bageovn, varmeskuffe og grill samt et indbygget kraftstik. Det blev i sagen lagt til grund at levetiden for gaskøkkenerne ikke var opbrugt og at disse nok kunne have holdt en længere årrække. Hertil blev det også tillagt, at de nye elkøkkener var unødvendigt dyre og derfor ikke kunne betegnes som standardudstyr. Derved var det ikke bevist at udskiftningen havde medført en forbedring i lejemålene som kunne modsvare en forøgelse af det lejedes værdi.

⁷⁹ Edlund, Henrik, Hans. 2019, s. 376

⁸⁰ Dons, Marianne., Kier, Susanne. 2019, s. 260

⁸¹ Dons, Marianne., Kier, Susanne. 2019, s. 180f

⁸² Dons, Marianne., Kier, Susanne. 2019, s. 181

Det forekommer dog også ved sådanne forbedringsarbejder, at det ofte er nødsaget, selv hvis der er tale om en forbedring at vurdere hvor meget af arbejdet der er forbedring. Det er altså nødvendigt at afgøre, hvor stor en del af arbejdet som er en forbedring, så det kun er den del der tilfører en stigning i det lejedes værdi og derved størrelsen af huslejeforøgelsen. Det ses ofte ved bl.a. spørgsmålet om udskiftning af vinduer, hvor der er tale om en tydelig forbedring fra gamle vinduer til moderne termoruder, hvor eksisterende vinduer stadig er brugbare.⁸³ Derved sker der en besparelse af vedligeholdelse af de gamle ruder som modregner sig i forbedringsudgiften.

Denne type besparelse af vedligeholdelse og modregning af forbedringer, ses også ved lejemål der bliver gennemgribende moderniseret efter BRL § 5, stk. 2. Dette bliver bl.a. illustreret i TBB 2001.214

Der var i TBB 2001.214 tale om modernisering af et lejemål som indebar en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi, men der var dog ikke tale om en gennemgribende forbedring. Der bliver i sagen taget stilling hvorvidt lejemålets modernisering opfylder mindstebeløbskravet for at være gennemgribende forbedret efter BRL § 5, stk. 2. I afgørelsen fremgår det at praksis for vedligeholdelsesfradrag ved gennemgribende forbedringer er på 1/3 for køkkenet og 50% for badeværelset. Vedligeholdelsesfradraget skal dog afgøres ved en konkret vurdering og derfor bliver lejemålet besigtiget af boligretten, som ligger til grund er 25% for køkkenet og 50% for badeværelset.

Det lejedes værdi er på baggrund af de udførte arbejder blevet væsentligt forøget, men grundet fradrag for sparet vedligeholdelse, så opfylder lejemålet ikke beløbsgrænsebetingelsen for at være gennemgribende renoveret og falder derfor tilbage til at være et OMK lejemål, jf. BRL § 5, stk. 1 med forbedringsforhøjelse grundet den øgede værdi af lejemålet.

3.3.3 Udlejers ret til forbedringer

Selvom et påtænkt arbejder til et eventuelt lejemål måtte være lovligt ud fra et lovgivningsperspektiv, så skal udlejer inden udførelse af sådanne forbedringer overveje om denne, overfor lejer, har ret til at gennemføre de planlagte forbedringer. Udgangspunktet i loven er, at udlejer altid skal kunne udføre arbejder der vedrører vedligeholdelse og forbedringsarbejder. Dette er også, jf. LL § 19, stk. 1 en pligt for udlejer.⁸⁴ For udlejer er der i lejelovens §§ 54-56 bl.a. mulighed for at skaffe sig adgang til et lejemål, hvis forholdene kræver det eller hvis der ønskes at udføres arbejder, hvortil der er afgivet varsel til lejer omkring. Da der ikke er angivet en materiel begrænsning i bestemmelserne, kan det være svært at afgøre udlejers begrænsede muligheder for arbejder i det lejede.⁸⁵ Den manglende materielle grænse bliver også sat på prøve, da udlejer efter § 55, stk. 2 har ret til at udføre arbejder, der kan være til væsentlig ulempe for lejer. Alle disse arbejder er dog underlagt begrænsninger som bunder i aftaleretlige synspunkter, bl.a. at udlejer ikke uden lejers accept af dette, kan ændre på den ydelse, der skal præsteres i løbet af lejemålet. Ved langvarige kontraktforhold må der dog accepteres små forbedringer i lejemålet. Dog kan udlejer ikke uden hjemmel lave så væsentlige arbejder, at det lejede ændrer identitet og der herved foreligger en anden ydelse end den som er aftalt imellem parterne.

⁸³ Edlund, Henrik, Hans. 2019, s. 384

⁸⁴ Edlund, Henrik, Hans. 2019, s. 402

⁸⁵ Edlund, Henrik, Hans. 2019, s. 403

3.4 Gennemgribende forbedrede lejemål

I 1996 blev der ved lov i Danmark indført et særligt regelsæt i boligreguleringslovens 5, stk. 2. Dette regelsæt skulle regulere lejefastsættelse for lejemål, der inden deres genudlejning var blevet gennemgribende forbedret.⁸⁶ Tidligere introducerede emner, såsom forbedringstillæg og det lejedes værdi, har betydning i processen omkring fastholdelse af et gyldigt lejeniveau i henhold til BRL § 5, stk. 2. Dette gælder også specielt ved vurdering af brugsværdi, idet denne vurdering er med til at klargøre moderniseringsforholdene.⁸⁷

Bestemmelsen, BRL § 5, stk. 2 blev introduceret i Danmark på baggrund af de tidligere regler om OMK leje og forbedringstillæg, da disse strenge regler for lejeniveau fjernede incitamentet for udlejere til at udføre forbedringer og moderniseringer af lejemålene. Muligheden for selv at lejefastsætte efter en forøgelse af brugsværdien var begrænset af BRL § 5, stk. 1. Da der fortsat var et ønske om, at der skulle være en fordel for udlejer ved at forbedre og modernisere sine lejemål, blev der enighed om, at der kunne kræves en fornuftig leje til at modsvare den investering som udlejer havde foretaget. Derved blev det til bestemmelsen i BRL § 5, stk. 2 at denne blev formuleret således, at lejen kunne fastsættes til et beløb, der ikke væsentligt oversteg det lejedes værdi, jf. LL § 47, stk. 2.

Ligesom der i dag skal opfyldes en række krav og betingelser i forhold til loven, var dette også tilfældet dengang loven først trådte i kraft. De kriterier var i 1996 var at lejemålet skulle være forbedret for et beløb der enten overstiger 1.500 kr. pr. m² eller et samlet forbedringsbeløb på over 170.000 kr. Dette beløb skulle være opfyldt efter at der var modregnet de sparede vedligeholdelser som nævnt tidligere. Derfor skulle der, afhængigt af de udførte forbedringer, investeres væsentligt mere end 1.500 pr. m² eller 170.000 kr. samlet. Derudover skulle disse forbedringer udfærdiges inden for en periode på 2 år.

Der er siden indførelsen af BRL § 5, stk. 2 sket ændringer vedrørende både beløbsstørrelsen, men også hvilke betingelser udlejer skal opfylde ved forbedring af lejemålet, og nu også administrativt, inden lejemålet kan opnå status af at være gennemgribende forbedret og derved kan lejefastsættes herefter. Allerede ved lovændring af 1. januar 2001 blev den gældende BRL § 5, stk. 2 opdelt, da der blev indsat nye betingelser. Derudover blev beløbsgrænsen også hævet og det blev fastsat at beløbet skulle reguleres efter nettoprisindekset.⁸⁸

Det er ikke et krav at forbedringerne skal vedrøre det konkrete lejemål. Dette betyder at fælles forbedringer kan indgå i vurderingen. Det er ikke til hinder og kan ikke diskvalificere lejemål for at være gennemgribende forbedrede, at enkelte rum i lejemålet ikke er blevet forbedret, så længe at beløbsgrænsen er opnået og udgifterne er afholdt med rimelighed, jf. LL § 58, stk. 2.⁸⁹

Anvendelse af BRL § 5, stk. 2 giver kun mening i et sådant omfang, at omkostningsbaseret leje, plus et forbedringstillæg, ville medføre en lavere leje end ved lejefastsættelse efter det lejedes værdi. Derved kan en lejefastsættelse teoretisk præsenteres efter stk. 2 som tre dele der udgør lejen: budgetleje, den leje som OMK leje er baseret på og som kun dækker driftsomkostninger, dernæst forbedringstillæg som er baseret på LL § 58 og til sidst merleje, som er den forskel der måtte være imellem det lejedes værdi og budgetleje plus forbedringstillæg.⁹⁰

⁸⁶ Edlund, Henrik, Hans. (2011) Festskrift til Dansk Selskab for Boligret (1. udgave) Thomson Reuters.

⁸⁷ Juul-Sandberg, Jakob 2018, s. 221

⁸⁸ Juul-Sandberg, Jakob 2018, s. 222

⁸⁹ Juul-Sandberg, Jakob 2018, s. 223 og Edlund, Henrik, Hans. 2019, s. 222

⁹⁰ Edlund, Henrik, Hans. (2011) Festskrift, s. 81.

Ved denne opdeling af lejen opstår spørgsmålet, om det tidligere nævnte "spise op" princip, som gælder for OMK lejens indtægts opgørelse, også finder anvendelse for alle dele af lejen efter BRL § 5, stk. 2 eller om dette kun er tilfældet ved den omkostningsbaserede del. Højesterets vurdering af dette spørgsmål forholder sig således, at de indtægter, der grundet særlig hjemmel er holdt uden for indtægtsopgørelsen, ikke skal spises op. Denne hjemmel bliver også gennemgået i TBB 2004.409.

I TBB 2004.409 angår sagen varsling om lejeforhøjelse af 9 lejemål hvis leje er fastsat efter reglerne om OMK leje med forbedringstillæg og det lejedes værdi efter BRL § 5, stk. 2. Dette afledte spørgsmål om hvorvidt huslejeindtægts overskud var 'spist op' af driftsudgifterne, inden der kunne foreligge en lejeforhøjelse. Til dette begrundet retten dog at "Såvel boligreguleringslovens § 5, stk. 1, som § 5, stk. 2, er lovbestemte undtagelser fra den omkostningsbestemte lejeopgørelse. Lejeforhøjelser efter disse bestemmelser skal derfor holdes ude fra en opgørelse af omkostningsbestemt leje efter § 7 og kan således oppebæres ved siden af den omkostningsbestemte leje"

På denne baggrund skal merlejen i lejemål ikke spises op af driftsudgifterne, før der kan foretages leje forhøjelser.⁹¹

3.4.1 Brugsværdiforøgelse

Som tidligere beskrevet skal forbedringer til et lejemål forøge brugsværdien af lejemålet. Dette gør sig også gældende ved at lejemål kun er gennemgribende forbedret, hvis det lejedes værdi er væsentligt forøget efter de principperne i LL § 58. Ved tilføjelse og virkning den 1. januar 2001 blev det tilføjet i BRL § 5, stk. 2, med henvisning til LL § 58, at der skulle foreligge dette væsentlighedskriterium og at det derved ikke var nok bare at opfylde kravene for beløbsgrænsen ved modernisering af lejemål.⁹² Formålet med dette var en sikring imod fup moderniseringer, hvor udlejer medtager udgifter som ikke har været med til at forøge brugsværdien, hvilket betyder at beløbsgrænsen på sin vis ikke opnået.

Dette væsentlighedskriterium omhandlende forøgelse i brugsværdien, tager højesteret stilling til i U 2016.2446 H.

Det fremgår af U 2016.2446 H at udlejer havde foretaget en modernisering af lejemålet efter lejers fraflytning. Forbedringsudgifter blev godtgjort til 460.000 kr. dog opstod der uenighed imellem lejer og udlejer om hvorvidt lejen var reguleret efter BRL § 5, stk. 2 og lejer indbragte sagen for huslejenævnet. Huslejenævnet fandt at beløbsgrænsen isoleret var opfyldt grundet forbedringsudgifternes karakter (170.000 kr. eller 1500 kr. pr. m²) og udgifter var primært til køkken og bad. Dog var det efter huslejenævnets vurdering at gulve og flere installationer stadig var i oprindelig stand og at der herved ikke var tale om væsentlig brugsværdiforøgelse efter kriteriet udledt af LL § 58. Derved lagde huslejenævnet til grund at lejemålet skulle fastsættes efter OMK leje med forbedringstillæg. Også ankenævnet delte denne holdning og mente, at lejeniveauet skulle fastsættes efter BRL § 5, stk. 1. Både boligretten og landsrettens flertal stadfæstede huslejenævnets vurdering og sagen blev derved anket til højesteret grundet en vurdering af formålet af BRL § 5, stk. 2.⁹³ Højesterets begrundelse deres forklaring ved en formålsfortolkning af loven, "Det fremgår ikke af boligreguleringslovens § 5, stk. 2 eller af forarbejderne hertil, hvad der nærmere ligger i, at forbedringerne væsentligt har forøget det lejedes værdi. I

⁹¹ Edlund, Henrik, Hans. (2011) Festskrift, s. 81-82.

⁹² Dons, Marianne., Kier, Susanne. 2019, s. 52

⁹³ Dons, Marianne., Kier, Susanne. 2019, s. 52-53 og Juul-Sandberg, Jakob 2018, s. 224-225.

forarbejderne er det dog anført, at betingelsen ikke kan anses for opfyldt, hvis forbedringerne alene knytter sig til enkelte og mindre væsentlige dele af lejemålet, eller hvis der fortsat efter forbedringer er forhold ved lejemålet, som forringer det lejedes værdi".⁹⁴

Højesteret finder herefter, at der ikke kan stilles strenge krav for at anse betingelsen om forbedringernes væsentlige forøgelse af det lejedes værdi for opfyldt. Dette er begrundet i, at hvis udgifterne der har været afholdt til de arbejder der er foretaget kan anerkendes at være en del af forbedringerne, og udgifterne derved overstiger minimumsbeløbet, er dette foreneligt med formålet for loven og derved sikrer at udlejere har interesse i at forbedre deres ejendomme.

På baggrund af højesterets vurdering tillægges det, at sager hvor beløbsgrænsen er overholdt for gennemgribende forbedringer efter BRL § 5, stk. 2, må bevisbyrden for væsentlig brugsværdiforøgelse være forholdsvis overkommelig eller nem at løfte for en udlejer. På baggrund af denne afgørelse kan det også forventes, at et sådant krav om væsentlig brugsværdiforøgelse kun kommer på tale, hvis der i sagens natur er lavet forbedringer på mindre væsentlige dele af lejemålet.⁹⁵

⁹⁴ U 2016.2446 H

⁹⁵ Dons, Marianne., Kier, Susanne. 2019, s. 53f

Kapitel 4 Krav til gennemgribende forbedringer

Inden en udlejer vælger at gennemgå processen af en gennemgribende forbedring, og derved forsøge at opfylde de tilhørende krav, der må udlejer spørge sig selv, om en sådan forbedring af lejemålet er mere profitabel end at beholde den efter BRL § 5, stk. 1. Som udgangspunkt er rentabiliteten jo udlejers incitament for at ville lave en sådan forbedring, og deraf må hovedreglen være, at en sådan forbedring skal kunne have en økonomisk fordel. Dog må udlejer selv tage stilling til dette spørgsmål, og svaret må bero på en konkret vurdering af, hvorvidt de individuelle krav kan udgøre en sådan udgift, at det ikke længere vil være en rentabel forretning.

De krav der som hovedregel skal tages stilling til ved en økonomisk vurdering, er beløbsgrænsen, energimærkning og i tilfælde af ejerskifte også karensperioden. Udover de økonomiske krav påhviler der også udlejer en række administrative krav, som også kan være bekostelige ved en eventuel gennemgribende forbedring. Udgifter til at opfylde disse krav, skal afspejle sig i udlejers mulighed for at fastsætte et højere lejeniveau efter det lejedes værdi.

Det lejedes værdi er dog ikke direkte fastsat efter de eventuelle forbedringer som lejemålet har gennemgået. Derved er det ikke sikkert at værdien af lejemålet muliggør, at lejefastsættelsen kan nå et niveau hvorved det bliver rentabelt i forhold til de forbedringer der er blevet foretaget. På den baggrund kan det for udlejer være en bedre løsning at beholde lejemålet i den stand det er i, idet det kan være mere profitabelt ikke at foretage ændringer.

Disse krav er historisk set blevet ændret og derfor er der nogle lejemål som opfylder BRL § 5, stk. 2, uden at opfylde de samme krav som måtte gælde for andre lejemål, der i dag ønsker at anvende reglerne i stk. 2. Det er på denne baggrund ikke utænkeligt, at lejemål der er blevet gennemgribende forbedrede i en tidligere gældende lovs periode, er mere rentable end lejemål der skal opfylde de nuværende krav og standarder.

Dette bliver også skærpet af det nye regelsæt som trådte i kraft den 1. juli 2020. Idet de nye regler ikke gælder for allerede indgåede lejekontrakter. Derved er dette en væsentlig dato som lejer og udlejer skal have sig for øje. Der blev i 1996 indført det særlige regelsæt i boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Disse regler blev allerede ændret og fik tilføjelser ved loven i 2000. Som tilføjelse kom der en præcisering ved henvisning til LL § 58, at kun de udgifter der var med til at øge det lejedes værdi kunne medtages.⁹⁶

Denne tilføjelse var der enighed om i forarbejderne til loven, da det ikke havde nogen tilsigtet realitetsændring. Dette er begrundet ved, at der er tale om en præcisering, af en i forvejen gældende lovregel. Herved blev den eneste forskel efter præciseringen til LL § 58, at der nu var tale om en specifik reference. Derfor måtte den også gælde for lejekontrakter der var indgået før 1. januar 2001.⁹⁷ Dette er dog en undtagelse til hovedreglen om, at når der kommer ændringer og tilføjelser, så gælder disse ikke for allerede indgåede lejekontrakter. Juridiske spørgsmål på det lejeretlige område kan derved være svære at gennemskue, idet at svaret ikke kun handler om hvad den reelle lovgivning foreskriver, men derimod hvad der blev indgået aftale omkring.

På baggrund af denne forskel i hvilket regelsæt lejere og udlejere skal følge, er det væsentligt at der foregår en gennemgang af kravene, hvorved der foreligger en opdeling af hvilke krav der galt før og efter lovændringen af 1. juli 2020 til BRL § 5. En sådan opdeling vil være med til at afspejle en eventuel udvikling i

⁹⁶ Edlund, Henrik, Hans. (2011) Festskrift, s. 95

⁹⁷ Dons, Marianne., Kier, Susanne. 2019, s. 55

hvor byrdefulde kravene er til udlejer efter lovændringerne, samt give et indblik i hvordan lejer og udlejers retsstilling eventuelt er blevet rykket.

4.1 Gennemgribende forbedringer før 1. juli 2020

Siden muligheden for at lave gennemgribende forbedringer i lejemål, har fundet sted i Danmark, er der sket en lovmæssig udvikling for at kunne følge med den byfornyelse det har medført. Betingelserne for, at et lejemål er gennemgribende renoveret, findes i boligreguleringslovens § 5. Disse betingelser er blevet indført med tiden siden lovens ikrafttræden i 1996 og ikke alle lejemål er derfor reguleret efter det samme regelsæt, da lejekontrakterne imellem lejer og udlejer er indgået på forskellige tidspunkter. De direkte krav til, hvad det kræves af udlejer, er udpenslet i de nærmere regler der ligger under § 5.

Dette er forudsat, at de generelle betingelser for at falde under reglerne for boligreguleringsloven er opfyldt, dvs. at lejemålet skal befinde sig i en reguleret kommune, eller en ureguleret kommune hvor det er fastsat at boligreguleringsloven finder anvendelse. Udover dette så må lejemålet ikke falde uden for reglerne på baggrund af de undtagelser som blandt andet omhandler nybyg, omdannelse af erhvervslokaler og nyindrettede tagetager mm.

4.1.1 Beløbsgrænse og udførelsesperiode

I lovtæksten af BRL § 5, stk. 2 bliver betingelserne mindstebeløbsgrænse, væsentlig værdi forøgelse af det lejede og en udførelsesperiode på 2 år introduceret. Nogle af disse betingelser er nævnt tidligere for at danne et bedre grundlag som led i en forståelse af reglerne på området.

”Ved lejemål, som er forbedret gennemgribende, forstås lejemål, hvor forbedringer efter principperne i § 58 i lov om leje væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften enten overstiger 1.600 kr. pr. m² eller et samlet beløb på 183.000 kr. forbedringerne skal være gennemført inden for en periode på 2 år.”

Denne beløbsgrænse følger nettoprisindekseringen, dvs. at i 2020 lyder beløbsgrænsen der minimum skal være renoveret for på 260.738 kr. eller 2.280 kr. pr. m². Beløbsgrænsen er absolut. Dette betyder for udlejer at der ikke gives rabat til dette beløb for ældre arbejder der måtte være foretaget i lejemålet⁹⁸. Beløbsgrænsen er specielt vigtig for udlejer at kunne dokumentere. Hvis udlejer ikke kan forelægge den eventuelle dokumentation, må der foretages en skønsmæssig vurdering ved en besigtigelse. Krav på dokumentationen fremgår også af BRL § 5, stk. 5 om tvister ved lejefastsættelse. Her tillægges det den betydning, at hvis udlejer ikke kan fremlægge dokumentationen for forbedringsudgiften, så kan BRL § 5, stk. 2 alene finde anvendelse hvis der er udført forbedringer i et tilstrækkeligt omfang samt at dette er foretaget inden for en 2-årig periode.⁹⁹

Som tidligere nævnt og ud fra ordlyden i loven, skal forbedringerne være gennemført inden for en periode på 2 år. For udlejer betyder dette, at inden for denne 2-årige sammenhængende tidsperiode skal beløbsgrænsen på et tidspunkt være opnået. Hvis arbejderne til forbedringerne strækker sig længere end en 2-årig periode, så ligger ansvaret på udlejer for at dokumentere at beløbsgrænsen i et tidsrum af 2 år i løbet af den samlede renovations tid er opfyldt. Det er ikke en betingelse at forbedringerne udført på lejemålet skal foregå i en tidsperiode lige før en eventuel genudlejning. Altså kan den 2-årige forbedrings periode være

⁹⁸ Dons, Marianne., Kier, Susanne. 2019, s. 54

⁹⁹ Juul-Sandberg, Jakob 2018, s 226

ældre forbedringer som udlejer har haft foretaget, idet at 2 års perioden kan ligge på et hvilket som helst tidspunkt for udlejer. For ældre forbedringer gælder de samme krav om opfyldelse af minimumsgrænse inden for en 2-årig periode.¹⁰⁰

I sammenhæng med den 2-årige periode og beløbsgrænsen skal forbedringerne udover at opfylde disse betingelser; også have forøget det lejedes værdi væsentligt. Som nævnt i afsnittet om brugsværdiforøgelse kan retten lægge vægt på, selvom betingelserne måtte være opfyldt, at forbedringen kan tilsidesættes, hvis denne ikke opløfter lejemålet til en ny status. Bevisbyrden for at forbedringerne har øget det lejedes værdi, er dog ikke særlig vanskelig at løfte. Som også nævnt i U 2016.2446 H er det kun hvis der er lavet meget små forbedringer på ikke væsentlige områder i lejemålet, at det overvejes hvorvidt denne bevisbyrde ikke er løftet, hvis beløbsgrænsen er opfyldt.

4.1.2 Orienteringspligt, energimærke regel og opretholdelse af forbedringer

Fra den 1. januar 2001 blev det for udlejer et krav ved ønske om lejefastsættelse efter BRL § 5, stk. 2, at der nu var en orienteringspligt, jf. BRL § 5, stk. 7 (tidligere BRL § 5, stk. 4). Bestemmelsen formulerer, at hvis udlejer ønsker at indgå lejeaftale efter stk. 2, skal han skal informere beboerrepræsentationen eller lejerne om dette forhold og indholdet af denne bestemmelse.¹⁰¹ For udlejer foregår dette i det tidsrum hvor den tidligere lejer enten er opsagt eller ophævet og inden en ny lejeaftale er blevet indgået. Er dette krav ikke opfyldt, kan der trods at lejemålet opfylder kravene for stk. 2, fremsættes ugyldighedsindsigelse fra lejer. Dette kan foregå både under og efter lejemålets ophør og derved kan lejer få reduceret lejen til et niveau efter BRL § 5, stk. 1. Denne ugyldighed forældes ikke og kan kun for lejer begrænses af eventuel passivitet. Hvis et lejemål ikke bliver indbragt som en sag for huslejenævnet inden 14 dage efter orientering, så kan udlejer gennemføre en udlejning efter bestemmelsen af stk. 2. Det blev i Højesteret slået fast i U 2017.65 H at udlejers orienteringspligt alene gælder ved den første udlejning efter BRL § 5, stk. 2.

Sagen handlede om hvorvidt huslejen skulle fastsættes efter BRL § 5, stk. 1 i stedet for stk. 2 grundet udlejers manglende opfyldelse af orienteringspligten ved første genudlejning. Lejer lagde til grund i sagen at orienteringspligten ikke var opfyldt ved første genudlejning og derved var lejeniveauet efter BRL § 5, stk. 2 ugyldigt. En sådan manglende orientering måtte derfor betyde at lejefastsættelse for efterfølgende udlejninger også kan være ugyldige "Højesteret fandt, at ugyldighedsvirkningen af, at en udlejer ikke havde opfyldt sin orienteringspligt forud for den første udlejning med lejefastsættelse efter § 5, stk. 2, ikke kunne udstrækkes til også at omfatte lejefastsættelsen ved efterfølgende udlejninger af det pågældende lejemål. Højesteret lagde vægt på, at en udlejer ellers ville miste adgangen til at fastsætte lejen efter § 5, stk. 2, hvis udlejer ikke til enhver tid kunne bevise, at der forud for indgåelsen af dette eller et tidligere lejemål med lejefastsættelse efter denne bestemmelse"

Det vil sige, at hvis udlejer kan dokumentere at orienteringspligten er opfyldt ved første udlejning, så kan huslejenævnet ikke stille krav om, at udlejer skal dokumentere denne opfyldelse ved senere udlejning.

I 2014 trådte energisparepakken i kraft. Dette medførte, at BRL § 5, stk. 4 (tidligere BRL § 5, stk. 3) bestemmelsen også trådte i kraft. Reglen var et forsøg på at fremme grønnere lejemål, med incitament om højere huslejfastsættelse. Dette betød at fremtidige stk. 2 lejemål skulle efterleve det nye krav om at opnå

¹⁰⁰ Dons, Marianne., Kier, Susanne. 2019, s. 55 og Edlund, Henrik, Hans. 2019, s. 221-222

¹⁰¹ Dons, Marianne., Kier, Susanne. 2019, s. 59

en energiramme på A-D eller at udlejer inden for den omtalte 2-årige periode skulle afholde eksklusive energiforbedringer svarende til 400 kr. pr. m². I loven fremgår det dog positivt at denne indførelse af energibesparende foranstaltninger ikke gælder for lejemål der allerede før den 1. juli 2014 var udlejet efter stk. 2.¹⁰² For udlejer var der ikke før dette krav, et incitament for at lave energisparende forbedringer ved en gennemgribende modernisering, hvis beløbsgrænsen allerede var overholdt.

Dog er dette incitament kun delvist opnået idet udlejer kun skal opfylde det nye krav om energimærkning indtil kravet for BRL § 5, stk. 2 er opnået. Derefter mindskes udlejers yderligere incitamentet til at lave generelle energibesparende forbedringer. Dette kan blandt andet forklares ved, at investeringer til sådanne foranstaltninger tvivlsomt kan forventes ordentligt idet lejeniveauet efter det lejedes værdi, formentlig ikke påvirkes på baggrund af yderligere indført energibesparelse.¹⁰³

Som del af den gennemgribende forbedring efter stk. 2, er det fastsat i reglerne, jf. BRL § 5, stk. 9 (tidligere BRL, stk. 6), at udlejer skal vedligeholde forbedringen. Derved bliver forbedringen til en del af lejemålets faste vedligeholdelse. Konsekvensen ved mangelfuld vedligeholdelse af forbedringerne i lejemålet, kan føre til at lejeniveauet for fremtiden skal fastsættes efter stk. 1. Reglen blev tilføjet som led i loven af 2001 og gælder deraf kun for lejemål udlejet, jf. BRL § 5, stk. 2 efter 1. januar 2001. I reglerne af stk. 2 har det ikke været til hinder for lejer og udlejer at aftale indbyrdes, at lejer kan overtage vedligeholdelsespligten for lejemålets forbedringer. Dette betyder også at lejer ikke kan indbringe en eventuel sag om manglende opretholdelse af det lejede, hvis dette er aftalt i lejekontrakten.

Sådanne aftaler vil dog formentlig være ugyldige hvis disse er indgået efter 1. juli 2015. Dette er begrundet i de nye præceptive regler gældende for lejer vedrørende hvilken en vedligeholdelse lejer skal opretholde i lejeforholdet.¹⁰⁴ Parterne kan ved en konflikt lave aftale om at nedsætte lejen, hvis der kan skabes enighed om hvorvidt udlejer ikke har opretholdt forbedringen. Det følger også af et eventuel sagsforløb at 5 års reglen efter stk. 6 hindrer lejer i at rejse det samme spørgsmål igen inden for perioden. Dette er dog ikke til hinder for at andre spørgsmål ved lejemålet, der handler om mangelfuld opretholdelse, også kan indbringes.¹⁰⁵

4.2 Gennemgribende forbedringer efter 1. juli 2020

På baggrund af ændringsforslag til L 176, L 177 og L 178 i 2020 fik BRL § 5 tilføjet og ændret flere krav til at regulere en stigende samfundsmæssig problemstilling. Dette betød at der ligesom ved tidligere ændringer, nu kom et skel imellem hvilke lejemål der reguleres efter hvilket regelsæt. For nye lejemål der forsøges at udlejes efter BRL § 5, stk. 2 betyder dette, at udlejer skal opfylde flere og mere vidtgående betingelser. Dette er en realitet på baggrund af ændringsforslagets karakter og som følge af, at der ikke er blevet fjernet nogle af de tidligere betingelser for opfyldelse af stk. 2. At der i takt med tilføjelse af nye krav, ikke er blevet fjernet nogle, betyder for udlejer at hvor der førhen var seks krav som skulle opfyldes, er der nu ni krav.

Selvom der kun er tilskrevet tre krav i lovmæssig forstand, så er nogle af de tidligere krav blevet ændret så markant, at de tilnærmelsesvis skal betragtes som værende nye krav. For at belyse dette, er det vigtigt at lave en gennemgang af de nye krav samt principændringer, men også redegøre for hvordan tidligere krav til opfyldelse af stk. 2 er blevet mere vidtgående.

¹⁰² Dons, Marianne., Kier, Susanne. 2019, s. 59f

¹⁰³ Juul-Sandberg, Jakob 2018, s. 236-237.

¹⁰⁴ Dons, Marianne., Kier, Susanne. 2019, s. 66

¹⁰⁵ Dons, Marianne., Kier, Susanne. 2019, s. 67

4.2.1 Væsentlighed, besigtigelse og ny energimærkning

Som en del af ændringsforslagene blev det vedtaget at ændre i den direkte ordlyd af BRL § 5, stk. 2. Dette betyder, at der ikke længere kan findes "væsentligt" som en del af lejeafastsættelse i stk. 2. Som nævnt i væsentlighedsvurderingsafsnittet har denne ændring medført en ny praksis hvorved der ikke længere for nye lejemål og genudlejninger efter 1. juli 2020 må have et lejeniveau der væsentligt overstiger det lejedes værdi. For udlejer udgør denne ændring et væsentligt nyt krav som er meget byrdefuldt. Dette vil betyde at udlejer ved en eventuel genudlejning kunne få reduceret lejeniveauet i lejemålet med den margen som væsentligt har indebåret på baggrund af tidligere praksis. Samtidig ville de eventuelle rets omkostninger ramme udlejer fra sager som ikke førhen har kunne indbringes grundet væsentlighedskravet.

2014 reglen om energibesparelse fik også ved lovændringen i 2020 en betydelig anderledes ordlyd. Dette skete på baggrund af et ønske om, at gennemgribende moderniserede lejemål efter BRL § 5, stk. 2 skulle have en energiklasse der kunne afspejle sig i nyere lejemål ud fra de regler som gjaldt for nybyggerier af BR 95. Af BRL § 5, stk. 4 fremgår det at hvis udlejer ønsker at stk. 2 skal finde anvendelse for lejemål i ejendommen, skal der ved udlejningstidspunktet være opnået en energimærke indplacering på A-C. Dette kan også ske hvis ejendommen, baseret på dens energimærke indplacering ved lovens vedtagelse den 1. juli 2020, stiger to energimærke klasser.

En skønnet vurdering fra en nedsat ekspertgruppe vurderer, at et sådant energiløft af en ejendom i gennemsnit vil koste 2000 kr. pr. m² i rene energi forbedringer.¹⁰⁶ Hertil fremgår det af forarbejderne til lovforslaget, at energikravet er ment til at skulle være opfyldt inden der kan gennemføres forbedringer på lejemålet efter stk. 2. Dette vil betyde, at forud for en gennemgribende modernisering, skal udlejer have styr på ejendommens energikrav og lave en eventuel forud investering, før der kan udføres gennemgribende forbedringer.¹⁰⁷ Hvordan dette foregår i praksis, må være op til huslejenævnet at tage stilling.

En sådan rolle er dog blevet tillagt huslejenævnet jf. BRL § 5, stk. 3. Det gælder herved for lejemål der ønskes gennemgribende forbedret efter stk. 2., at disse skal ved besigtigelse af huslejenævnet konstateres at være i en sådan stand, at dette muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi. Besigtigelsen skal kun anvendes ved lejemål, som ikke helt eller delvist er gennemgribende moderniseret på virkningstidspunktet for bestemmelsen. Anmodning om besigtigelse fra udlejer skal imødekommes af huslejenævnet og dette skal foregå inden en frist på 4 uger samt en afgørelsesfrist på 2 uger.

For udlejer koster det 4000 kr. at huslejenævnet skal besigtige et lejemål, dog kan denne udgift medregnes i moderniseringsomkostningerne. Reglen er et forsøg på at undgå, at de retstvister der kan opstå ved en eventuel uenighed om hvorvidt det lejede egentligt opfylder den væsentlige forøgelse af det lejedes værdi. Som nævnt tidligere, så er denne bevisbyrde dog forholdsvis nem at løfte for udlejer, så længe at beløbsgrænsen i stk. 2 er opnået.¹⁰⁸

4.2.2 Kontrolskifte og karensperiode

Som en ny betingelse for anvendelse af stk. 2 efter 2020 reglerne, er det påkrævet at der ikke inden for en 5-årig periode har været et kontrolskifte af enten lejemålet eller ejendommen, jf. BRL § 5, stk. 5. Dette krav er

¹⁰⁶ Lovforslag nr. L 176 om øgede energikrav ved anvendelse af BRL § 5, stk. 2, s. 6

¹⁰⁷ Lovforslag 176 om øgede energikrav, s. 3

¹⁰⁸ Lovforslag 178 om styrkelse af lejerne, s. 17

også hvad der er kendt som den nye karensregel. Dette gælder allerede fra lovens fremsættelse, derved er lejemål som er erhvervet efter den 22. april 2020 omfattet. Denne regel forbyder en ny udlejer at fastsætte lejeniveau efter stk. 2 i en såkaldt periode på 5 år. Denne betingelse er indført da det frygtes, at det allerede pressede lejeniveau i storbyområderne, kommer til at stige mere, grundet en presserende samfundsudvikling på lejemålsmarkedet.

Hvis udlejer vælger at genudleje sit ny erhvervede lejemål efter BRL § 5, stk. 1 og derved venter på karensperiodens udløb, så kan der ikke som betingelse i lejekontrakten indføres, at lejemålet er tidsbestemt, på baggrund af karensperiodens udløb. Dette ville være en ugyldig tidsbestemmelse og lejemålet kunne derved fortsætte efter tidsbegrænsningen. Begrundelsen for at en tidsbegrænset klausul i lejekontrakter der omhandler karensperioden ikke kan finde sted, er af hensyn til lejers ret og for at sikre, at udlejer ikke opkøber ældre lejemål for at leje dem ud i 5 år og så derefter fjerne lejer og foretage en gennemgribende forbedring.

Problematikken forekommer ved at udlejer ellers vil kunne omgå en del af effekten ved karensperioden på baggrund af en aftalt frigørelse af lejer fra lejemålet. En sådan frigørelse af lejer ville gå imod de normale principper om, at lejer har uopsigelighed og det ville gøre det meget nemt for udlejer, at komme af med lejer for økonomisk gevinst. Sådanne tilfælde er dog kun relevante hvis at der er en karensperiode som følge af et kontrol skifte.

Der kan foreligge kontrolskifte som følge af flere situationer. Den samlede vurdering af hvornår der er tale om et kontrolskifte er, hvis der foreligger en overdragelse eller ændring på over 50% af ejendommen eller ejendommens værdi, både direkte og indirekte, af enten en eller flere fysiske og juridiske personer.¹⁰⁹ Kontrolskifte er i loven defineret bredt i de forskellige tilfældegrupper. Dette er et bevist valg, da der ikke ønskes eventuel omgåelse igennem aftaler eller selskabsstrukturer. Den udtømmende liste for kontrolskifte fremgår af BRL § 5, stk. 5, nr. 1-7. For udlejer er der dog visse undtagelsestilfælde, jf. BRL § 5, stk. 6 vis lejemålet inden lovgivningen trådte i kraft, har opfyldt kravene og ikke er genudlejet inden for 5 år af et kontrolskift. Denne liste er også udtømmende og indeholder en mulighed for at udlejer som undtagelse kan udgå af reglerne om en eventuel karensperiode ved erhvervelse af et lejemål eller ejendom. Det fremgår af BRL § 5, stk. 6, nr. 5 at der foreligger undtagelse vis:

”Kontrolskifte, der sker vedrørende boliger, der er beliggende i en ejendom, hvor ejeren eller en tidligere ejer inden for en periode på 2 år har foretaget og afholdt udgifter til energiforbedringer ekskl. vedligeholdelse, jf. § 58 i lov om leje, vedrørende den del af ejendommen, der anvendes til beboelse, svarende til mindst 3.000 kr. pr. kvadratmeter bruttoetageareal for denne del af ejendommen”

Ved opfyldelse af dette krav har udlejer mulighed for at lejefastsætte lejemålet efter BRL § 5, stk. 2. For udlejer betyder dette dog, at medmindre der er foregået en betydelig energi investering i eventuelt lejemål eller ejendom at lejeniveauet, selv hvis der er foretaget gennemgribende forbedringer, skal fastsættes efter reglerne i BRL § 5, stk. 1. Som også nævnt tidligere med henvisning til Jakob Juul-Sandbergs bog 'Det lejedes værdi' (se tidligere fodnote), kan en sådan investering sandsynligvis ikke forrentes til at sådant niveau i det lejedes værdi, at der vil være et incitament for at udlejer vil udføre sådan arbejder. Det fremgår også af forarbejderne, at dette grønne incitament vil blive benyttet i meget få tilfælde.¹¹⁰ Derved må der også være

¹⁰⁹ Lovforslag nr. L 177 om karensperiode ved erhvervelse af udlejningsejendomme, s. 9-10

¹¹⁰ Lovforslag 177 om karensperiode, s. 6

en forventning om at denne regel er mere en bremseklo for udlejers evne til at foretage gennemgribende forbedringer og genudleje lejemål efter stk. 2. end det er en undtagelse der med rimelighed kan opfyldes.

Dette vil på baggrund af et økonomisk perspektiv have større effekt på mindre udlejere, da omgåelse af karenperioden kræver en stor investering i lejemålet. Forskellen kan belyses ved at gennemgå investeringsbeløbene for BRL § 5, stk. 2 og BRL § 5, stk. 6, pkt. 4. Ved en sådan belysning skal der dog tages forbehold for, at de andre krav i BRL § 5, stk. 2 ikke nødvendigvis er opfyldt. Med udgangspunkt i loven, ville et lejemål på 65 kvadratmeter som har undergået et kontrolskifte, skulle lave en energi investering tilsvarende 195.000 kr. På samme tid skal udlejer også foretage gennemgribende forbedringer for enten 2.309 kr. pr. m² eller 264.127 kr. (2022 tal). For et lejemål på 65 kvadratmeter svarer dette til 150.085 kr. At lave forbedringer med en sådan beløbsgrænse kan dog koste mere end selve beløbsgrænsen idet udlejer skal modregne sparet vedligeholdelse.

Afhængig af lejemålets tilstand og hvilke forbedringer der er foretaget, kan dette betyde, at udlejer skal investere imellem 25-50% mere end den originale beløbsgrænse (se tidligere afsnit om sparet vedligeholdelse). Ved at tillægge beløbsgrænsen 25% fra tidligere eksempel, så skal udlejer nu opnå en beløbsgrænse på 187.607 kr. Dermed er den energi investering som udlejer skal foretage for at kunne undgå en eventuel karenperiode, højere end selve den gennemgribende forbedring i lejemålet. Den samlede investering for udlejer vil i stedet for 187.607 kr. være 187.607 kr. + 195.000 kr. = 382.607 kr. For udlejer må dette være en væsentligt økonomisk byrde at skulle imødekomme hvis det ønskes at karenperioden skal undgås.

4.3 Optakt til nye betingelser

Den nugældende ordning af boligreguleringslovens 5, stk. 2 er udformet efter Transport- og Boligministeriets ekspertgruppes rapport. Ekspertgruppen er bestående af en universitetsprofessor, en dommer, en boligøkonom, en repræsentant for udlejere og en repræsentant for lejere. Ekspertgruppen blev efter aftale imellem regeringens partier nedsat den 27. februar 2019 med formålet at undersøge BRL § 5, stk. 2. Undersøgelsen af lovens regler var begrundet i den politiske diskussion, da udenlandske investeringsfonde og virksomheder havde vist en stigende interesse i at opkøbe boligudlejningsejendomme i Danmark, for at derefter lave gennemgribende forbedringer og genudleje dem efter det lejedes værdi.

En konsekvens ved den øgede interesse fra udenlandske investeringsfonde og virksomheder blev blandt andet, at danske lejere i områder som f.eks. København, hvor boligområdet i forvejen er mættet af lejere, der steg huslejeniveauet i et sådant omfang, at enkeltpersoner med normal indkomst eller par med lav indkomst, ikke havde råd til at bo i stk. 2 lejemål i byen.¹¹¹

Tendensen med interessen fra udlandet er Danmark ikke alene om at opleve. Udenlandske virksomheder har i nogen tid investeret i udlejningsejendomme i andre lande. Da disse virksomheder opdagede en mulighed for at bruge dansk lov til at lave en kort sigtet profitabel investering, så blev det en meget populær forretningsmodel. Det fremgår også af lovforslaget L-177, at reglerne før 2020 ikke indeholdt nogen periodemæssig begrænsning og dette indebar, at udlejere, danske såvel som udenlandske, på meget kort tid kunne erhverve udlejningsejendomme eller lejemål i disse ejendomme og derefter foretage gennemgribende

¹¹¹ Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, s. 18

forbedringer, som førte til en væsentligt højere leje ved genudlejning efter BRL § 5, stk. 2.¹¹² På baggrund af dette blev boligreguleringsloven forsynet med et værktøj i sit regelsæt, der kunne imødekomme disse kort tilsigtede investeringer som frygtes at kunne ødelægge lejeniveauet, nemlig karenperioden.

Af ekspertgruppen bliver det vurderet, at det nye energikrav samt karenperioden vil have den effekt, at omdannelsen af ældre lejemål efter stk. 2 vil falde med en tredjedel.¹¹³ Dog vil dette udligne sig over en 10-årig periode men det tillægger en mistanke om, hvorvidt der i Danmark er blevet panik reguleret på et område i sådan en grad, at det er uhensigtsmæssigt. En sådan lovregulering skal vurdere de momenter der gælder for reglers indgriben og det skal være en opvejning af, hvem det er der tilsigtes at skulle opnå beskyttelse og om dette kan forhold kan opnås ved eventuelt mildere forhold. I dette tilfælde handler det om beskyttelse af lejers evne til at kunne bo i indre by kontra udlejers evne til at drive udlejning, og sidstnævntes incitament for at lave forbedringer og byfornyelse.

4.3.1 En betingelse uden effekt

Når nye regler bliver indført i Danmark, betyder dette oftest, at der er nødt til at ske en sammenfletning eller tilpasning af, hvordan tidligere retspraksis og regler har reguleret et retsområde. Indførsel af nye regler betyder også, at der bliver indsat nye betingelser i loven til at regulere specifikke retsområder. Dette er for at sikre den ønskede samfundsadfærd. En betingelse er grundlæggende et vilkår der muliggør noget eller hvor noget afhænger af dets opfyldelse. Det betyder, at en betingelse som hovedregel stiller et krav for anvendelse af en regel som skal være opfyldt.

Hvis vilkåret for en betingelse er opfyldt som følge af et gammelt regelsæt på retsområdet, så skal der måske stilles spørgsmål ved, om en sådan betingelse i virkeligheden er en tom betingelse. En tom betingelse må beskrives som et begreb, der bruges til at forklare den situation der kan forekomme i dansk ret, når en betingelse i en lovregel ikke har nogen særlig effekt. Dette gælder også for de situationer hvor en ny betingelse kan blive opfyldt ved at følge det gamle regelsæt.

En tom betingelse må på den baggrund, være en regel uden den tilsigtede virkning. Hertil ligger spørgsmålet af hvilken en betydning dette kan have. Dette spørgsmål er specielt relevant for hvem der har den tilsigtede effekt af en betingelse. Den eller de personer som enten er beskyttet eller nyder godt af en betingelse, i bund og grund ønsker at denne skal have en effekt og skal kunne mærkes. En tom betingelse kan derved give et falsk billede af enten hvor god beskyttelsen er eller hvor skærpede reglerne er på et retsområde. Dertil kan det også give en fornemmelse af uretfærdighed, hvis en regel tilsigtet et vigtigt samfundsproblem, ikke har den reelle effekt, som var tiltænkt at skulle have.

For at en betingelse har effekt, må det tillægges at den har en sådan betydning, at den kan mærkes. Men hvad betyder det at en betingelse kan mærkes, og hvordan defineres det at have mærket en betingelse. At kunne mærke en lovregel, må for en person i et vist omfang betyde, at personens aktive valg har været påvirket af en lov eller en betingelse i loven.

Spørgsmålet om hvorvidt betingelser egentlig har deres ønskede virkning, udspringer også af lovændringen i 2020. Her blev der ændret og tilføjet flere betingelser, og til netop sådanne tilføjelser af regler, kunne der

¹¹² Lovforslag 177 om karenperiode, s. 5

¹¹³ Lovforslag 176 om øgede energikrav, s. 6

opstå den konkrete problemstilling om, hvorvidt alle tilføjede betingelserne har haft den ønskede effekt og om nogle af disse betingelser i realiteten er tomme.

4.3.2 Delkonklusion

Udgangspunktet for opfyldelse af BRL § 5, stk. 2 er, at udlejer skal opfylde de 9 krav der foreligger i bestemmelsen, for at lejeniveauet kan sættes efter det lejedes værdi. Dette er et nyt udgangspunkt da der for tidligere lejemål kun var 6 krav som udlejer skulle opfylde. De nye krav er besigtigelse af huslejenævnet, karenperiode ved kontrolskifte, højere energimærkning og fjernelse af væsentlighedskriteriet ved lejefastsættelse.

Ved en sammenligning imellem de tidligere 6 krav og de krav der blev tilføjet ved lovændringen af 2020, må det være utvetydigt, at der for udlejer fremover må være tale om en væsentligt forøget byrde, ved at lave gennemgribende forbedringer af lejemål. Dette er bl.a. begrundet med den nye mængde af krav der på nuværende tidspunkt skal opfyldes af udlejer, og hvor byrdefulde kravene er blevet at opfylde.

På den baggrund skal udlejer overveje om en sådan investering i energiforbedringer og gennemgribende forbedringer i lejemålet, kan svare sig i en eventuel forrentning. Dertil skal udlejer også sikre sig at opfylde de administrative betingelser ved en gennemgribende forbedring, da fejl ved dette kan medføre at lejeniveauet i stedet for skal fastsættes efter BRL § 5, stk. 1.

Det kan derfor konkluderes at en sådan ændring af udlejers byrde ved gennemgribende forbedringer, må tillægges at have betydning for både udlejers økonomiske evne og retsforhold til lejer.

Kapitel 5 Blackstone-Indgrebet

Det tidligere nævnte lovindgreb til BRL § 5 har fået tilnavnet Blackstone indgrebet. Det skete som følge af, at kapitalfonden Blackstone på det danske marked var en stor aktør inden for omdannelse af ældre lejemål til nyere stk. 2 lejemål. I løbet af få år havde kapitalfonden formået at opkøbe massive mængder af boligudlejningsejendomme og ved lovens indtræden, var deres nugældende portefølje på 160 ejendomme tilsvarende 2300 boliger til udlejning.¹¹⁴ Denne udvikling, eller nærmere overtagelse, på boligmarkedet af kapitalfonde vidnede fra tidligere scenarier i nabolande om en trussel imod den almene dansker og dennes evne til at kunne bosætte sig i eks. København.¹¹⁵

For at belyse det samfundskritiske problem som var baggrunden for lovændringen i 2020, er det vigtigt at inddrage de forhold der ændrede sig på lejeboligmarkedet og beskrive den tilgang som udlejere og virksomheder har haft til lovgivningen. Dette vil også føre til en gennemgang af tidligere kravs praksis og en sammenligning af dette udgangspunkt, med fokus på hvordan 2020 lovændringen har fastsat rammerne for nye afgørelser og praksis.

5.1 Opkøb og renovering af lejligheder i et mættet marked

Det primære marked for opkøb af udlejningsejendomme forekommer i de større danske kommuner dvs. Frederiksberg, Odense, Aarhus, Aalborg og specielt København. Det er i disse kommuner at bolig manglen er størst, specielt med henblik på mindre lejemål som lavindkomst enkeltpersoner eller par kan bosætte sig i. Disse billige lejemål befinder sig i udlejningsejendomme der er reguleret efter BRL § 5, stk. 1, det vil sige OMK lejemål. Tal fra transport- og boligministeriets ekspertgruppe viser, at der er cirka 111.300 OMK lejemål i Danmark, og af disse er 74.600 i store ejendomme og opført efter 1964. Lejemålene følger lovens hovedregel om fastsættelse af kapitalafkast. Af de 74.600 OMK lejemål i Danmark, er omkring 60% af lejemålene i de ovennævnte kommuner, svarende til omkring 45.000 lejemål.¹¹⁶

Det var disse lejemål som kapitalfonde som Blackstone forsøgte, og stadig forsøger, at opkøbe. Dette skyldtes at disse tidligere nævnte OMK lejemål var ældre lejemål, hvor der var potentiale for at lave en gennemgribende modernisering efter BRL § 5, stk. 2. Det betød blandt andet for et område som hovedstaden, at alle ældre og billigere lejemål der følger reglerne efter BRL § 5, stk. 1 blev opkøbt, og ved fraflytning havde udlejer, som her var kapitalfonde, muligheden for at omdanne disse billigere lejemål og lejefastsætte dem på ny efter det lejedes værdi. Forskellen på de to lejeniveauer er på baggrund af ekspertgruppens undersøgelse 81%. Som resultat af dette var lejemålet ikke længere i stand til at blive betragtet som billigt på samme måde som tidligere. For kapitalfondene var denne måde at opdrive billige udlejningsejendomme en meget profitabel og en kortsigtet investering, som kun tidligere var begrænset af, at en sådan gennemgribende forbedring først kunne udføres når lejer fraflyttede lejemålet.

¹¹⁴ <https://www.dr.dk/nyheder/penge/blackstone-lejligheder-taber-paa-tribe-i-huslejenaevnet>

¹¹⁵ <https://www.dfi.dk/viden-om-film/filmdatabasen/film/push-0>

¹¹⁶ Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, s. 53

5.2 Betaling for fraflytning

Lejer skal have fraflyttet lejemålet inden en gennemgribende modernisering kan finde sted. Det handler både om at lejer, som tidligere beskrevet, ikke skal finde sig i, at lejemålet ændrer sig i en sådan karakter, at der ikke længere er tale om det aftalte. Dernæst handler det også om at BRL § 5, stk. 2 først finder anvendelse ved genudlejning. For kapitalfondene og virksomhederne betød dette, at der skulle findes en måde hvorved lejer kunne fjernes fra lejemålet, altså fraflytte og opsige lejekontrakten. Dette stiller sig i skarp kontrast med den uopsigelighed vi har for lejemål i Danmark. Lejer kan, med få undtagelser, blive boende på ubestemt tid i et lejemål. Dette dilemma blev fra kapitalfondene mødt med et tilbud om fraflytningsgodtgørelse til lejeren. Eksempelvis kunne lejer blive tilbudt 50.000 kr. i godtgørelse hvis lejemålet blev fraflyttet med den normale 3 måneders varsel. Efter de daværende gældende regler var der ikke noget til hinder for, at udlejer kunne tilbyde en sådan kompensation til lejer¹¹⁷. Det blev derved også en kendt praksis der kunne forekomme, hvis udlejer havde brug for lejers fraflytning.

En sådan praksis er politisk vurderet til ikke at være ønsket fra udlejer. Grunden til dette bliver beskrevet i forarbejderne til loven af 1. juli 2020 hvor det fremgår det at

Det findes uhensigtsmæssigt, at lejere kan blive mødt med tilbud om betaling af penge eller anden kompensation for at fraflytte lejemålet, da det kan medvirke til utryghed i eget hjem. Et sådant tilbud vil for lejeren kunne virke besnærende, især i en situation, hvor lejeren står med et akut behov for økonomiske midler.

Det tillagt at lejer ved sådanne situationer ikke nødvendigvis har den rette forståelse af konsekvensen ved en sådan beslutning. Det vurderes at selvom det ved første øjekast kan ligne en gevinst for lejer med sådan en kompensation for fraflytning, så kan det have langt større tab idet lejer skal finde et nyt sted at bo. På baggrund af dette blev det vedtaget i LL § 6a, at det ikke er tilladt for udlejere at tilbyde betaling eller andre ydelser der medfører, at lejeforholdet skal ophøre. Ud over et forbud mod dette, blev det også besluttet, at hvis udlejer havde forsøgt at få lejeforholdet til at ophøre ved at overtræde LL 6a, så kan lejer forlange at kunne indtræde i lejeforholdet igen på uændrede vilkår, samt at lejer ikke skal tilbagebetale den eventuelle tilbudte kompensation.

Denne regel er dog ikke til hinder for, at lejer på egen opfordring kan tilbyde at modtage en sådan aftale om kompensation, hvis lejer opsiger lejemålet. Der skal dog tillægges at opfordring til kompensation for opsigelse af lejemålet, udelukkende må være fra lejers side og der må intet incitament være fra udlejer til en aftale om dette. Ud fra denne fortolkning kan der stadig ske betaling for fraflytning, men situationen om hvorvidt en sådan aftale opstår er vendt rundt. Argumentet for at dette stadig kan foregå må begrundes med, at hvis lejer selv er i stand til at fremsætte et sådant forslag, uden nogen opfordring fra udlejer, så er dette ikke en utrygskabende situation. Det kan tillægges den betydning, at hvis lejer selv er kommet med et sådan forslag, så må det formodes at være gennemtænkt. En eventuel kompensation på udlejers opfordring kan dog stadig finde sted, hvis dette er som led i en anden strid imellem lejer og udlejer, så længe denne kompensation fra udlejer ikke forsøger at skabe incitament til at få lejer til at fraflytte.

¹¹⁷Lovforslag nr. 178 om styrkelse af lejerne, s. 5

5.3 Praksis om væsentlig højere leje

Det danske marked for gennemgribende forbedrede stk. 2 lejemål er stærkt præget af, at lejeniveauet indtil 2020 kunne fastsættes efter væsentlighedsbegrebet. Dette er et resultat af en praksis fra bl.a. udlejer, huslejenævnet og domstolene, hvorved det blev tillagt 'væsentligt' at være en form for bagatel grænse ved lejefastsættelse i en størrelses orden på omkring 10%. Af flere udlejere blev denne margin anvendt som en form for direkte indkomst, da det kunne tillægges lejeniveauet at være højere end den reelle værdi af det lejede. For lejer havde denne udvikling den konsekvens, at lejemål i storbyerne havde et prisniveau hvor det kunne være svært at sætte sig i et lejemål.

I forarbejderne til afskaffelsen af væsentlighedskriteriet bliver spørgsmålet behandlet om, hvorvidt et sådant lov indgreb vil få økonomiske konsekvenser for udlejer. Der bliver tillagt udlejer det argument, at det kan være svært at bedømme i hvor høj grad det vil have økonomiske konsekvenser. Da dette afhænger af i hvor høj en grad udlejere anvender væsentlighedskriteriet til at "systematisk fastsætte husleje der er over det lejedes værdi".¹¹⁸ Det må betyde at der trods en 10% margin i væsentlighedskriteriet, ikke har været hensigt at denne skulle kunne anvendes til, at udlejer som en standard kan forøge sine indtægter. På den baggrund er det heller ikke alle udlejere der vil lide økonomiske tab som følge af afskaffelsen af væsentlighedskriteriet.

Som følge af væsentlighedskriteriets afskaffelse vil dette kunne medføre en stigning i sager imellem lejer og udlejer. Som en præventiv effekt er beløbet for at tage en sag for udlejer, hvor lejer for fuldt medhold i huslejenævnet, blevet hævet fra 2000 kr. til 6000 kr.¹¹⁹ Derudover betyder en tabt sag for udlejer, at dette skal meddeles til beboerrepræsentationen, jf. LL § 107a. En sådan meddelelse skal indeholde en kopi af den trufne afgørelse og en forklaring af tvistens emne og afgørelse. Hvis der ikke findes en beboerrepræsentation, så skal udlejer informere samtlige lejere om den tabte tvist.

5.4 Lovændringens formål

De generelle formål med lovændringen til boligreguleringsloven bliver bredt gennemgået i de tilhørende forarbejder. Disse tager udgangspunkt i den offentlige debat omkring udenlandske virksomheders opkøb af udlejningsejendomme i Danmark.¹²⁰ Dette har bl.a. afstedkommet et ønske om at sikre ikke lejer ved retstvister, ophør af lejemål, lejeniveau og ulovlige forhold ved stk. 2 lejemål.¹²¹ For at sikre lejer en bedre retsevne, giver de nye regler en bredere beskyttelse. Dette er dog i flere tilfælde på bekostning af udlejerne. På den baggrund må formålet om at sikre lejer bedre være tilnærmelsesvist opfyldt. Dog må det tillægges den tvivl hvorvidt det havde været nødvendigt med en sådan sikring af lejer, hvis ikke det danske udlejningsmarked havde fået en stigende udenlandsk interesse.

Det fremgår af den transport- og boligministeriets ekspertgruppe, at formålet med deres undersøgelser er at skabe et sagligt grundlag for eventuelle regelændringer på baggrund af de politiske drøftelser omhandlende den stigende udenlandske interesse i danske lejeboliger. Dertil må sådan et grundlag ikke skabe en retlig eller økonomisk ubalance imellem lejer og udlejer. Dette må dog ses som et svært hensyn at varetage, da der ofte er stor forskel på udlejere samt lejere. Et økonomisk hensyn må også ses i en betragtning af, at det ikke er

¹¹⁸Lovforslag nr. 178 om styrkelse af lejerne, s. 9

¹¹⁹Lovforslag nr. 178 om styrkelse af lejerne s. 8

¹²⁰Ekspertgruppens rapport, s. 6

¹²¹Lovforslag nr. 178 om styrkelse af lejerne, s. 4-14

alle landsdele af Danmark der har det samme huslejeniveau. Derfor vil der være mulighed for, at en i forvejen svær økonomisk balance vil blive påvirket i et sådant omfang, at der ikke længere er et rentabelt lejeniveau.

Problematikkens optakt til lovens formål bunder i et ønske om at den samlede boligmasse ikke bliver gennemgribende forbedret i et sådan tempo, at normale lejere ikke kan bosætte sig i lejemålene grundet huslejeniveauet. Af den grund skal det være sværere for udenlandske kapitalselskaber og virksomheder at opkøbe og gennemgribende forbedre danske udlejningsejendomme. Konsekvensen af dette er, at samtlige udlejere rammes af tiltagende krav og regler, selvom at der ikke nødvendigvis har været en problemstilling med lovens tidligere regler.

5.5 Retstilstand efter forøgede krav

Siden forarbejderne til den første lejelov har retstilstanden på lejeområdet været politisk diskuteret. Historisk har sådanne diskussioner oftest ført til, at retsstillingen imellem lejer og udlejer er blevet reguleret til gunst for lejer. Mange af de reguleringer som tilgodeser lejer, er begrundet ved bl.a. en fælles politisk mening om, at lejer er, og altid vil være, den svage part i et leje forhold og derved må beskyttes. At lejer skal beskyttes har bevirket, at der i lejeloven er hensyn som der varetages ved lov på vegne af lejer, og som udlejer ikke kan sidestille i en aftale, de præceptive regler. At lejer er set som den svage part i dette indbyrdes forhold, har haft betydning for udlejers retsstilling og deres aftalte lejeforhold. Af dette udspringer det også at retspraksis ved uenigheder, pålægger en tung byrde på udlejer, idet udlejer modsat lejer er den stærke part.

For lejer og udlejer har den seneste ændring af boligreguleringsloven også givet anledning til et spørgsmål om hvorvidt deres interne retsstilling, med hensyn til lejemål der er gennemgribende forbedrede, er blevet ændret. Begrundelsen for sådan en ændring i lejer og udlejers retsstilling må bl.a. kunne findes ved en eventuel regelændring, som har medført en anden retspraksis for lejer og udlejer. Det er dog ikke alene ved praksis ændring, at der kan være tale om en eventuel ændring af retsstilling. Det må også kunne forekomme hvis det lovmæssigt for en af parterne er blevet sværere at udføre det samme forhold som før en lovændring, uden at denne sværhedsgrad kommer til anden gavn.

Til en vurdering af hvorvidt lejer og udlejers retsstilling måtte have ændret sig, må det til besvarelse af et sådant spørgsmål være ud fra en vurdering af, hvordan regelændringer i praksis har indflydelse på parterne. Af dette må en sammenligning af retspraksis for både før og efter 2020 foreligge til at fastslå forskellen på regler som har undergået en ændring og deres praktiske betydning. Samtidig vil der også foreligge en vurdering af, hvorvidt et strengere ensidigt krav til lejer eller udlejer kan have indflydelse på retsstillingen. Til dette må der dog også sondres imellem hvorvidt et krav er blevet mere omfattende i takt med årlig regulering som ved mindstebeløbskravet, eller om der foreligger en ændring der har medført, at kravet er blevet mere omfattende som bl.a. ved ændring af energiklasse kravet.

5.5.1 Lejefastsættelse uden væsentlighed

Som nævnt i uddybelsen af det tidligere væsentlighedskriterie, så er der ikke længere nogen væsentligheds margin for lejefastsættelse efter indførsel af 2020 reglerne. Dette gælder som tidligere nævnt kun for lejemål der er genudlejet efter reglernes indtræden, derved er der mange stk. 2. lejemål der stadig skal forholde sig til dette kriterie. På den baggrund må udfasning af væsentlighedskriteriet for lejefastsættelse i lejemål ske på længere sigt.

Selve spørgsmålet vedrørende BRL § 5, stk. 2 er nok det mest behandlede i praksis. Det fremgår heraf at lejemål som er gennemgribende forbedret, ikke må fastsættes til et beløb der overstiger det lejedes værdi. I det henseende hedder spørgsmålet som oftest er stillet, om lejeniveauet reelt passer til den værdi som det lejede måtte have. Ved en vurdering af hvorvidt et lejemåls lejeniveau passer til værdien, spiller det en betydelig rolle hvorvidt væsentlighedskriteriet medregnes eller der kun vurderes på den direkte værdi. Dette er på baggrund af den tidligere retspraksis, hvor lejeniveauet først overstiger det lejedes værdi væsentligt, hvis det er i et niveau tilsvarende 10-15%.

Dette er også specifikt anført som tidligere nævnt i Højesteretsdommen U 2011.1639 H. På den baggrund giver det anledning til sager hvorved lejeniveauet overstiger procentuelt, men ikke i sådan en grad at der kan være tale om en nedsættelse. Dette kan bl.a. ses i sager som TBB 2016.614 Ø (7,35%), TBB 2015.385(9,2%), TBB 2001.217 B (13%) hvor lejemålet overstiger procentuelt, men ikke tilstrækkeligt i forhold til væsentlighedsprincippet.

Som følge af ændringen til BRL § 5, stk. 2 blev der ændret praksis ved sådanne afgørelser. Huslejenævnet og domstolene vil fremover kun skulle forholde sig til at estimere den korrekte værdi for det lejede. Derved er det blevet muligt at afprøve spørgsmål om nedsættelse af for høj leje uden at skulle opfylde margen af væsentlighedskriteriet. Dette fremgår bl.a. af huslejenævns afgørelserne: Dronningens Tværgade 25 (2,49%) hvor lejer fik nedsat sin årlige leje fra 108.226 kr. til 105.525 kr., Dronnings Tværgade 29 (2,13%) nedsat fra 184.841 kr. til 180.900 og Ved Vænget 3 (10,13%) nedsat fra 129.081 kr. til 116.000 kr.

For lejer og udlejers retsstilling betyder dette, at der fremover for lejemål som bliver genudlejet eller gennemgribende forbedret efter BRL § 5, stk. 2, ikke længere er en bagatel grænse for at lejer kan anfægte om lejeniveauet passer til det lejedes værdi. For udlejer kan det have den betydning, at der kan forventes flere sager for retten. Hvis dette bliver en realitet, kan det blive en bekostelig affære for udlejer. Det sker til dels på baggrund af det forøgede gebyr fra huslejenævnet ved tabte sager, men også som konsekvensen af at tabte sager skal offentliggøres til egne lejere. Dette kan have den effekt for udlejer, at denne på baggrund af en udfaldet på den tabte sag, kan få flere sager fra andre lejere.

Fælles for dommene og afgørelserne er trods væsentlighedskriteriet, at der ved sager som dette, ved vurdering af det lejedes værdi, stadig anvendes sammenlignelighedslejemål. Denne praksis af sammenlignelighedslejemål er mest udbredt i domspraksis. Dette betyder at der stadigt, ved spørgsmål om hvorvidt lejeniveauet passer til det lejedes værdi, ikke er nogen ændring i hvordan denne praksis er foretaget. For lejer og udlejer har det den betydning at trods væsentlighedskriteriet ikke længere skal vurderes i sager om leje, så er praksis for vurdering af det lejedes værdi den samme efter 2020 ændringerne.

Udlejer har stadig den samme mulighed for bevise, at lejemålets værdi og lejeniveauet er det samme og derfor er korrekt. Som opsamling betyder det i det store billede, at på trods af at udlejer har den samme bevisbyrde for det lejedes værdi, er denne nok stadig blevet ringere stillet af at miste væsentlighedskriteriet. Ydermere skal udlejer fremover overveje hvorvidt det er værd at forsvare lejeniveauet i et lejemål da konsekvensen ved en tabt sag kan være bekostelige.

5.5.2 Tilladelse til gennemgribende forbedringer

For at et lejemål kan blive gennemgribende forbedret, skal udlejer have opfyldt alle de krav der bliver stillet til en sådan forbedring efter BRL § 5, stk. 2. Hvis det er muligt for udlejer at opfylde alle krav, så er der ikke noget til hinder for at udlejer, efter at lejer er flyttet ud, kan foretage en sådan modernisering. Denne selvbestemmende evne til at kunne påbegynde gennemgribende forbedringer efter stk. 2 er dog blevet

begrænset som følge af nye krav efter 2020 reglerne. Begrænsning for udlejer kan opstå da huslejenævnet inden sådan arbejder kan påbegyndes, skal besigtige lejemålet og vurdere om en sådan forbedring kan lade sig gøre, jf. BRL § 5, stk. 3.

Det betyder at huslejenævnet skal foretage en bedømmelse af lejemålet på baggrund af udsagn fra huslejenævnets sagsbehandler og tekniker. Hvis det herefter findes at lejemålet ikke kvalificerer sig til gennemgribende forbedringer, så må udlejer anke afgørelsen for eventuelt at kunne modernisere sit lejemål. Eksempler på afgørelser som er anket, Valby Langgade 75A, 2500 Valby, Griffenfeldsgade 13B, 2200 København N og Woltersgade 12, 2300 København S. I disse afgørelser har udlejer indsendt en forespørgsel om besigtigelse af lejemål. På baggrund af besigtigelsen er der givet afslag til at lejemålet kan blive gennemgribende forbedret. Det fremgår af afgørelsen fra Griffenfeldsgade 13B at,

huslejenævnets tekniker og sagsbehandler konstaterer, at lejemålet er udstyret med termoruder og nye elinstallationer, samt at køkkenet og badeværelset fremstår som allerede ny moderniserede. "På grundlag af teknikerens og sagsbehandlerens beskrivelse sammenholdt med billederne har et flertal af nævnets medlemmer besluttet, at lejemålet ikke har en stand, som muliggør en væsentlig forøgelse af det lejdes værdi, § 5, stk. 3 sammenholdt med § 5, stk. 2. Nævnet har herved lagt vægt på, at lejemålet allerede fremstår med nyere og pæne moderniseringer". Huslejenævnet tydeliggør også, at det ikke er deres opgave at forhåndsgodkende ethvert projekt der vil medføre en væsentlig forøgelse, da dette må foregå på baggrund af en konkret vurdering af det enkelte projekt.

Afgørelsen fra huslejenævnet har en gyldighed på 3 år. Konsekvensen af dette er for udlejer, at hvis der foreligger et afslag på hans forespørgsel, og ankenævnet stadfæster denne afgørelse, så kan udlejer ikke genudleje efter BRL § 5, stk. 2. Udlejer må derfor vente i 3 år før lejemålet kan blive besigtiget til en ny vurdering. For retsstilling imellem lejer og udlejer har kravet om besigtigelse tvivlsomt en direkte indflydelse og dermed må der være tale om en indirekte indflydelse på udlejers evne til at drive forretning. Som det også fremgår af forarbejderne samt afgørelsen ved Griffenfeldsgade 13B, så er denne bestemmelse en sikkerhed mod unødigt ressourcspild fra udlejer, da det ikke giver mening at lave en gennemgribende forbedring på et lejemål der allerede er moderne.¹²²

Der kan undres over om denne sikkerhed mod ressourcspild kan begrunde, at en besigtigelsespraksis skulle indføres til at regulere udlejers evne til at foretage gennemgribende forbedringer. Det juridiske spørgsmål hvorved en besigtigelse kan være proaktiv, er i de tilfælde hvor en udlejer har lavet en gennemgribende forbedring som ikke tilføjer nok værdi til det lejede. Det lejede har altså ikke har fået den brugsværdiforøgelse der skal til for at opnå leje efter stk. 2. Ønsket i forarbejderne om at der ved en besigtigelse kan undgås unødigt ressourcspild, må derved tilnærmelsesvist følge princippet om brugsværdiforøgelse i lejemål. I afsnittet om brugsværdiforøgelse er der henvist til Højesterets dommen U 2016.2446 H. I dommen bliver der redegjort for, at så længe mindstebeløbet er opfyldt, så er brugsværdiforøgelsen en forholdsvis lille bevisbyrde.

Det må derfor fra lejers side være næsten umuligt at påberåbe sig, at lejemålets værdi ikke er blevet væsentligt forøget, hvis lejemålet er blevet besigtiget og godkendt af huslejenævnet, samt opfylder kravet om mindstebeløb. Derved må princippet om brugsværdiforøgelse stadig være gyldigt for lejemål. Dette vil dog sandsynligvis kun blive afprøvet i et mindre omfang ved enten huslejenævnet eller ved domstolen, da de

¹²² Lovforslag nr. 178 om styrkelse af lejerne

nye regler om besigtigelse næsten garanterer, at lejemålet vil få den nødvendige værdiforøgelse til det lejedes værdi.

5.5.3 Karens periodens indflydelse

Det kan være svært at danne en nøjagtig forståelse af hvordan karensperioden præcist har indvirken i retspraksis, samt i retsstillingen mellem lejer og udlejer. Dette er bl.a. fordi det ikke er alle situationer hvor udlejere er underlagt en karensperiode. Karensperioden kræver at der har været et forudgående kontrolskifte for lejemålet. Dertil skal der også foreligges en vurdering af hvornår en sådan kontrolskifte periode er trådt i kraft, for korrekt at kunne bedømme karensperiodens udløbsdato. Desuden er det, til trods for at der normalt ville foreligge et kontrol skifte, ikke altid tilfældet for udlejer. Udlejer kan nemlig opfylde en af undtagelsestilfældene, jf. BRL § 5, stk. 6 bl.a. omhandlende energiforbedringer efter pkt. 5.

For lejer og udlejer må karensperioden, på baggrund af dens mange kontrolskifte tilfælde og undtagelser til dette, være et mere omfattende vurderingskrav som huslejenævnet for fremtiden skal tage stilling til. I huslejenævnsafgørelsen omhandlende Lyongade 12, 2300 København S, tages der stilling ting om hvorvidt lejemålet er omfattet af karensperioden, da forbedringerne på lejemålet grænser op til indførelsen af de nye regler.

Afgørelsen er før de nye reglers indtræden. Derfor er lejers påstand, at lejeniveauet i lejemålet væsentligt overstiger det lejedes værdi. I huslejenævnets begrundelse og lovgrundlag for deres beslutning, bliver det godtgjort at orienteringskravet, energimærkekravet, mindstebeløb kravet og 2-årig periode kravet gennemgået og sikret opfyldt fra udlejer inden nævnet til sidst giver deres afgørelse. Nævnet tager udlejers side og godkender lejeniveauet efter BRL § 5, stk. 2. Det fremgår efter nævnets afgørelse, at der tages yderligere stilling til hvorvidt sagen burde behandles efter de nye regler om karensperiode, da disse regler er gældende for lejemål erhvervet efter den 22. april 2020. "Det er dog samtidig en forudsætning for, at reglerne bliver aktuelle, at lejemålet er moderniseret og udlejet første gang efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 efter den 1. juli 2020". Nævnet har lagt vægt på, at udlejer har erhvervet ejendommen den 24. april 2020, samt at lejemålet blev moderniseret og udlejet første gang efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, den 15. juni 2020, hvilket er før den 1. juli 2020.

Selvom der ikke er tale om en afgørelse på baggrund af karensperioden, så etablerer denne afgørelse det metodiske udgangspunkt for behandling af spørgsmålet. Ved en afgørelse hvorved karensperiode var afgørelsens omdrejningspunkt, ville dette også medføre en længere redegørelse. Begrundelsen er at selvom det bliver anerkendt i sagen om Lyongade 12, at karensperioden var gældende for lejemålet, så bliver der ikke taget stilling til hvorvidt der foreligger et kontrolskifte eller om udlejer falder ind i en undtagelse.

Til sammenligning af de andre krav i afgørelsen, hvis opfyldelse blev undersøgt, ville konsekvensen ved overtrædelse af karensperioden resultere i, at lejeniveauet ville blive fastsat efter BRL § 5, stk. 1 og udlejer ville blive sanktioneret. Dette betyder at gennemgang af karensperiode kravet ved en afgørelse, også må forventes at have indvirken i den samlede retsstilling imellem lejer og udlejer. På samme måde som andre krav efter BRL § 5, stk. 2 skal dette også reducere i lejeniveauet, hvis disse ikke opfyldes. Herved må det for den faste praksis, fremover være en større byrde at skulle undersøge karensperioden ved afgørelser om lejemål. Kravet om en karensperiode ved et kontrolskifte må utvivlsomt også være til gene for udlejer.

5.6 Behov for nye regler

Regelændringerne i boligreguleringsloven opstår som udgangspunkt i flere samfundsmæssige problemstillinger. Disse problemer er en blanding imellem hvad der generelt foregår på lejeboligmarkedet, som indirekte har effekt på lejer, samt problemer der direkte berører lejer. Hvordan disse problemer er blevet lovreguleret, er forsøgt forklaret i tidligere afsnit. Denne regulering efterlader dog spørgsmålet om, hvorvidt en så vidtgående regulering har været nødvendig til at løse disse problemstillinger.

Hensigten for flere af de nye regler er, at de skal modvirke det stigende pres på lejeniveauet i storbyerne. Dette er bl.a. ved afskaffelse af væsentlighedskriteriet, som blev anvendt til systematisk udnyttelse. Selvom at dette princip er blevet fjernet ved vurdering af lejeniveauet, så skal lejer stadig gennemgå den samme bevisproces for at dokumentere det lejedes værdi for huslejenævnet. Derved kræver en huslejenedsættelse stadig, at lejer selv skal tage initiativ og fremsætte spørgsmålet for huslejenævnet ved mistanke om for høj leje.

For udlejer har denne proces ikke ændret sig, og der foreligger stadig udlejer den samme pligt at skulle dokumentere det lejedes værdi. Den reelle forskel findes ved afgørelsen af det lejedes værdi og om dette fraviger det mindste, da dette nu har den betydning, at udlejer taber afgørelsen. Selv hvis udlejer i bedste hensigt har forsøgt at fastsætte det lejedes værdi korrekt, så er der ikke længere nogen bagatelgrænse til at hjælpe sådanne situationer. Trods de nye regler er det ikke ulovligt for udlejer at udbyde en lejlighed til et alt for højt lejeniveau, selvom udlejer senere ville tabe afgørelsen i huslejenævnet.¹²³ Derved må der stadig kunne foregå systematisk udnyttelse af lejen, hvis lejer ikke laver indsigelse imod lejeniveauet.

Om sådan en indgribende ændring i loven er nødvendig, må ses i lyset af hvorvidt den tidligere prøvelse i huslejenævnet har kunne varetage dette spørgsmål tilstrækkeligt. Dette må ses som opfyldt i et sådan omfang at der bl.a. i 2019 blev behandlet 23 sager om lejenedsættelse imod Blackstone, hvoraf lejer fik medhold i 20 af disse sager.¹²⁴ Sagerne udsprang af den tidligere beskrevne problemstilling om systematisk udnyttelse af lejeniveau efter gennemgribende forbedring. Der må derfor være et grundlag for, at der selv før de nye reglers ikrafttræden, var rig mulighed for lejer at anfægte et for højt lejeniveau.

For udlejer vedrører afskaffelsen af væsentlighedskriteriet eventuelt også evnen til at fastsætte et ordentligt lejeniveau. BRL § 5, stk. 2 tillader at udlejer fastsætter lejeniveauet efter det lejedes værdi, dog må der være tilfælde, hvor udlejer ikke opnår sin ret til et sådant lejeniveau, af frygt for en mulig afgørelse ved huslejenævnet, på baggrund af en lille overstigning.

Hvorvidt der heraf har været et behov at fjerne væsentlighedskriteriet for at sikre lejeniveauet i lejemål, kan være svært at dokumentere. Faktum for den reelle problemstilling om systematisk huslejefastsættelse må dog være, at det er nemmere at få en afgørelse om nedsættelse, og straffen for udlejere er blevet hårdere, men den systematiske udnyttelse kan stadig foregå på samme niveau som før lovændringen.

¹²³ <https://www.dr.dk/nyheder/penge/blackstone-lejligheder-taber-paa-stribe-i-huslejenaevnet>

¹²⁴ <https://www.dr.dk/nyheder/penge/blackstone-lejligheder-taber-paa-stribe-i-huslejenaevnet>

5.7 Delkonklusion

Det ovenstående kapitel har beskrevet og analyseret de omstændigheder der har været afgørende for de krav og tiltag, der har ledt op til vedtagelsen af regelændringerne til BRL § 5, stk. 2.

I den forbindelse er disse omstændigheder en praksis som blev gjort problematisk, da udenlandske virksomheder begyndte at bruge gennemgribende forbedringer af lejemål som en investeringsmulighed. At det danske lejemarked blev investeringsgrundlag for udenlandske selskaber, må først tillægges at have haft indflydelse på lejers evne til finde billige lejemål, og derefter at have haft en negativ indflydelse på den normale udlejers evne til at foretage gennemgribende forbedringer.

For så vidt det angår retspraksis af karensperioden, væsentlighedskriteriet, besigtigelse og højere energimærkning, må disse krav ved en konkret vurdering anses for at have en væsentlig indflydelse på udlejers evne til at forrente en investering i et lejemål. Tillige bringer disse krav udlejer i en administrativ sværere situation ved bl.a. at kræve huslejenævnets besigtigelse inden en forbedring kan påbegyndes. Desuden skal der ved kontrolskifte af et lejemål foreligge en 5-årig karensperiode, hvor lejemålet ikke kan fastsættes efter BRL § 5, stk. 2.

Væsentlighedskriteriets udskrivning af loven betyder i praksis en tilnærmelsesvis bedre sikring af billige lejemål for lejer. Dette kan ses ved sammenligning af praksis fra før og efter 2020 i det ovenstående skrevne. Denne praksis har indflydelse på udlejers retsstilling, da der ikke længere er en bagatelgrænse for indbringelse af sager om lejeniveau.

På baggrund af det ovennævnte kan det konkluderes, at udlejers økonomiske og administrative byrde er blevet betydeligt forøget som følge af ny retspraksis. Både lejer og udlejer har fået ændret deres retsstilling på området i et bredere omfang.

Kapitel 6 Konklusion

Formålet med dette kandidatspeciale har været en undersøgelse af hvordan retsstillingen er blevet ændret efter regelændringer af BRL § 5, stk. 2. Til besvarelsen af specialets problemformulering er der i høj grad blevet sammenlignet ældre praksis og litteratur med ny lovgivning, samt anvendt domme og huslejenævnsafgørelser til at belyse retsstilling imellem lejer og udlejer.

Udlejers evne til at omdanne lejemål efter BRL § 5, stk. 2 er siden lovens vedtagelse, blevet skarp reguleret til at punkt hvormed intentionen om byfornyelse har svært ved at afspejle sig i de krav der stilles for en gennemgribende forbedring i den nuværende lov. Dette gælder også for udlejers evne til at kunne forrente forbedringer i et lejemål, idet omkostningerne der er forbundet ved at opfylde de tiltagende krav vedrørende BRL § 5, stk. 2 er blevet så økonomisk omfattende. For specielt små udlejere skal en så stor investering kunne svare sig hurtigt i lejeindtægtsstigninger for lejemålet. Dette er dog blevet besværliggjort, da væsentlighedskriteriet er skrevet ud af loven, hvilket betyder at det generelle huslejeniveau for stk. 2 lejemål vil falde.

På baggrund af den nye praksis fra huslejenævnet, afspejler det manglende væsentlighedsprincip sig i nævnets udfald af afgørelserne. Det gør sig bemærket ved afprøvelse af sager om for højt lejeniveau, at der nu ikke længere foreligger nogen bagatelgrænse for hvornår lejer kan rejse et sådant spørgsmål for huslejenævnet. For udlejer medfører dette for fremtidige lejemål, en øget tilgang til afprøvelse af hvorvidt lejeniveauet afspejler sig i det lejedes værdi. En sådan afprøvelse skal også ses i sammenhæng med de øgede konsekvenser hvis udlejer taber sagen, jf. LL § 107a. For udlejer skaber dette en situation hvor det oftest bedre kan betale sig direkte at afvikle uenigheder om lejemålet med lejer i stedet for at søge en afgørelse.

I medfør af karenperioden og huslejenævnets besigtigelse af lejemål, er der sket en kraftig begrænsning i hvorvidt det står udlejer frit for selv at kunne vælge, hvornår der skal foretages gennemgribende forbedringer i lejemål. I praksis betyder dette at ved et kontrolskifte af et lejemål, så skal udlejer vente en 5-årig periode før lejemålet kan udlejes efter BRL § 5, stk. 2. Hvis udlejer ønsker at fravige fra denne regel, skal lejemålet energiforbedres med en så væsentligt investering, at det kan virke alt for vidtgående i forhold venteperioden.

En væsentlig energi investering er for nogle lejemål alligevel en nødvendighed grundet det forøgede energimærkekrav og må kunne tillægges udlejer at afholde, hvis dette kan forrentes. Teoretisk er der dog ikke belæg for en forrentning der kan dække en sådan investering for udlejer. Dette betyder at den øgede energiinvestering nærmere tilgodeser lejer i form af sparede forbrugsudgifter.

Det kan på baggrund af kandidatspecialets undersøgelse af regelændringerne til BRL § 5, stk. 2 konkluderes, at der i et forsøg på at varetage og beskytte lejerens interesse i stk. 2 lejemål, er blevet pålagt udlejere både en større administrativ og økonomisk byrde lovmæssigt. Dette har medført at retsstillingen imellem lejer og udlejer er blevet ændret i et sådant omfang, at det er blevet væsentligt sværere, specielt for mindre udlejere, at kunne udføre gennemgribende forbedringer i ældre lejemål. Dette kan konkluderes at være sket på baggrund af udenlandske kapitalfondes og virksomheders indblanding på lejeboligmarkedet og med et samfundshensyn omhandlende styrkelse af lejers ret og mulighed for bo overkommeligt i indre by.

Litteraturliste

Love og bekendtgørelser

Lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019 – Lejeloven

Lovbekendtgørelse nr. 929 af 4. september 2019 – Boligreguleringsloven

Lovbekendtgørelse nr. 193 af 2. marts 2016 – Aftaleloven

Forarbejder

Betænkning af Boligministeriet nr. 1331/1996 bilag til lejelovskommissionens betænkning.

Betænkning af Boligministeriet nr. 379/1965 arbejdet i det af boligministeren nedsatte lejelovsudvalg af 1964

Betænkning af Indenrigsministeriets huslejeudvalg af 1934. Schultz bogtrykkeri

Betænkning af 176, 177, 178 Forslag til lov om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Lovforslag nr. L 176 om øgede energikrav ved anvendelse af BRL § 5, stk. 2.

Lovforslag nr. L 177 om karenperiode ved erhvervelse af udlejningsejendomme

Lovforslag nr. L 178 om styrkelse af lejerne

Bøger

Dons, Marianne., Kier, Susanne. (2019) omkostningsbestemt leje og forbedring (4. udgave) Karnov Group

Edlund, Henrik, Hans. (2019) Bolig Lejeret (3. udgave) Karnov Group.

Edlund, Henrik, Hans. (2011) Festskrift til Dansk Selskab for Boligret (1. udgave) Thomson Reuters.

Jespersen, Krag, Halfdan. (1989) Lejeret 1 (1. udgave) jurist- og økonomforbundets forlag.

Jespersen, Krag, Halfdan. (1989) Lejeret 2 (1. udgave) jurist- og økonomforbundets forlag

Juul-Sandberg, Jakob (2018) Det lejedes værdi (4. udgave) Karnov Group

Munk-Hansen, Carsten. (2021) Den juridiske løsning (2. udgave) Djøf/ Jurist- og Økonomforbundets forlag.

Munk-Hansen, Carsten. (2018) Rets Videnskabs Teori (2. udgave) Djøf Forlag.

Ussing, Henry. (1946) Almindelige del, af Dansk Obligationsret (3. udgave) G.E.C Gads forlag.

Ussing, Henry. (1946) Enkelte Kontrakter (2. udgave) G.E.C Gads forlag.

Tvarnø, D, Christina., Nielsen, Ruth. (2021) Retskilder og Retsteorier (6. udgave) Djøf Forlag.

Domspraksis

Ugeskrift for retsvæsen

U 1985.795 V

U 2002.356 H

U 2002.945 H

U 2011.1639 H

U 2016.2446 H

U 2017.65 H

Tidsskrift for Bygge- og Boligret

TBB 2001.214

TBB 2016.614 Ø

TBB 2001.217 B

TBB 2018.99 V

TBB 2004.409

GD 2014/7 Ø

Huslejenævnsafgørelser

Dronningens Tværgade 25

Dronningens Tværgade 29

Ved vænget 3

Lyongade 12

Griffendeldsgade 13 B

Valby Langgade 75 a

Woltersgade 12

Artikler

<https://www.dr.dk/nyheder/penge/blackstone-lejligheder-taber-paa-stribe-i-huslejenaevnet>

Sidst besøgt den: 18.05.2022

<https://www.dfi.dk/viden-om-film/filmdatabasen/film/push-0>

Sidst besøgt den: 18.05.2022

Diverse

Transport- og boligministeriet, Ekspertgruppens rapport om boligreguleringsloven § 5, stk. 2