



ADVOKATERNE I JYLLANDSGÅRDEN A/S

Frederiksgade 72 • DK-8000 Århus C

Tlf. (+45) 86 12 23 66 • CVR-nr. 25 90 89 02

E-mail: info@kapas.dk • www.kapas.dk • Jyske Bank 5076 1320014

Advokat Erik Aagaard Poulsen (H)

Advokat Lars Kyhl Nielsen (H)

Advokat Helge Find Rasmussen (L)

J.nr. 110258 aap/hm

BRUTTOETAGEAREALET

Er det vigtigt?

af advokat (H) Erik Aagaard Poulsen
Århus

JA – det er ikke alene vigtigt at kende størrelsen af det korrekte bruttoetageareal for et lejemål, men også afgørende for om lejen er lovlig og afgørende for om lejen kan sættes op eller sættes ned. Indledningsvis er det vigtigste at vide, at der kun findes en slags bruttoetageareal, som er gældende for udlejning, og dette bruttoetageareal er gældende både for boliger og erhvervslejemål, der findes i "Bekendtgørelse nr. 311 af 27/6 1983 om beregning af arealet i boliger og erhvervsarealer". Bekendtgørelsen er gengivet på næste side og anviser hvorledes den eneste lovlige beregning af bruttoetagearealet skal foretages. Dette areal kan ikke fraviges ved aftale med mindre der er tale om et erhvervslejemål, hvor bekendtgørelsen kan fraviges.

Andre bruttoetagearealberegninger:

For at anvende det rigtige arealbegreb er det vigtigt at vide, at der også findes flere andre "bruttoetagearealer", som alle sammen fører til andre arealstørrelser og som ikke kan, skal eller må anvendes ved udlejning af boliger.

For det første er det almindeligt kendt, at både landets huslejenævn og boligretter lægger afgørende vægt på hvilket areal der står for en bolig i *BBR registeret*. Bruger man dette, kan man med rimelig sikkerhed gå ud fra, at BBR arealet ikke er korrekt, i værste fald for lille, og dermed giver for lav en leje og andre fejl. Dette skyldes, at BBR registeret bygger på et bruttoarealbegreb, som findes i byggeloven/bygningsreglementet og er anderledes end Arealbekendtgørelse nr. 311 fra 1983, idet bygningsreglementets bruttoareal har til formål at kunne beregne *bebyggelsesprocenten* på en ejendom. Hertil kommer, at BBR arealet er fuld af fejl som følge af den måde BBR er isoleret på.

BBR registeret blev oprettet i 1977 ved at alle landets husstande, der ejede fast ejendom, fik tilsendt et skema på 4 sider, som skulle udfyldes, blandt andet med størrelsen af ejendommen, ejerlejligheden, lejlighederne, parcelhuset eller sommerhuset – efter bedste evne. Endvidere bygger boligregisteret på de tegninger, som ligger i de enkelte kommuners enkelte forvaltninger over ejendommen, men dels ligger der ikke tegninger på alle ejendomme og dels er der ofte sket ændringer, således at ejendommen ikke er opført præcist som angivet på tegningerne, og dels er de arealer, som er oplyst i forbindelse med ansøgningen om byggetilladelse stadigvæk beregnet efter det bruttoetageareal, som findes i bygningsreglementet og ikke 1983-bekendtgørelsen.

Ejerlejligheder:

Når en ejendom udstykkes i ejerlejligheder foretager en landinspektør en opmåling af hver enkelt ejerlejlighed *indvendigt* (nettoarealet), fordi det er den enkelte ejerlejlighed, der sælges, og dermed bliver den opmåling anvendt til tinglysning af ejerlejligheden, således at dennes areal ikke indeholder nogen andel af adgangsarealer eller andre arealer beliggende udenfor selve ejerlejligheden. En ejerlejligheds areal er derfor typisk ca. 10% lavere end bruttoetagearealet efter BBR og bruttoetagearealet efter 1983-bekendtgørelsen, og kan således heller ikke anvendes som korrekt areal i forbindelse med udlejning.

Boligstøtteleven:

Endelig har boligstøtteleven et særligt regelsæt for det areal der gives boligstøtte efter, som findes i bekendtgørelse nr. 136 af 11/2 2013. Dette areal ligger meget tæt op af arealbekendtgørelsen fra 1983, som skal anvendes ved aftale af lejens størrelse, men hvis en lejer kan se på sin opgørelse af boligstøtten fra kommunen, at der er anvendt et andet og mindre areal, eller et større areal, skal årsagen således findes i at der ikke nødvendigvis gives boligstøtte til det lejede areal, men med den korrektion som følger af boligstøttelevens særlige bruttoetagearealberegning.

Alle disse regler om det samme begreb er naturligvis forvirrende og fjollet, men i et land med millimeterdemokrati er dette efterhånden blevet en tradition.

Beregning af det korrekte areal:

Hvis man som udlejer er det mindste i tvivl om, hvorvidt det areal, der står i lejekontrakten, som man typisk har taget fra BBR Meddelelsen, er rigtig, bør man kontakte en landinspektør og bede denne om at foretage en opmåling af ejendommen og dennes boliger efter Arealbekendtgørelse nr. 311 af 1983. Den kender enhver landinspektør, hvorimod de fleste arkitekter kun kender bygningsreglementets bruttoetageareal, og det går derfor ofte galt, når man i forbindelse med en ombygning får en opmåling fra arkitekten, som man tror, er rigtig. Det er den nemlig normalt ikke, da det arbejde, som arkitekterne beskæftiger sig med nemlig foregår efter bygningsreglementets regler.

Det er min erfaring, at en opmåling af en landinspektør typisk medfører, at det viser sig, at de enkelte lejligheder er lidt større end man troede og dermed lidt større, end det areal der er anført i lejekontrakterne og i BBR Meddelelsen. Det skyldes typisk, at landinspektøren foretager en præcis og korrekt opmåling af adgangsarealerne og herefter fordeler dem efter bekendtgørelsen for de enkelte lejemål, i det omfang de skal have en andel af fællesarealerne og herefter tage stilling til i hvilket omfang der skal ske beregning af indgangspartier, portrum, kælderrum m.v., idet *udenomsrum* i kælderen som cykelrum, vaskerum, varme-central, pulterrum og bamevognsrum ikke medregnes i bruttoetagearealet, men hvis en lejer har et rum i kælderen, adskilt fra boligen og med selvstændig indgang/dør skal dette *supplementsrum* medregnes i bruttoetagearealet. Det samme gælder hvis en bolig i stueetagen har direkte adgang til et areal i kælderen med en indvendig trappe. I så fald udgør det samlede areal bruttoetagearealet.

Det samme gælder i et vist omfang den modsatte vej, altså ved hemsø, hvor man har en trappe op til et indvendigt areal, men her er der flere variationer, fordi der ofte ikke er en egentlig trappe, men en stige eller lignende, og fordi hemsøen ikke er opført som et beboelsesrum.

Hvad gør man?

Hvis arealet er forkert i lejekontrakten, og lejeren betaler for lidt i leje, som følge heraf, er udgangspunktet oftest, at udlejeren er bundet af det der er aftalt i lejekontrakten, herunder også betaling af leje efter størrelsen af det aftalte areal. Men for store ejendomme med omkostningsbestemt leje vil der være en decideret pligt til at berigtige arealet, nemlig dels i forhold til Grundejernes Investeringsfond og dels hvis beregningen af den omkostningsbestemte leje skal være korrekt, så denne skal ske på et korrekt grundlag. Derfor vil man i disse ejendomme kunne fremsende en meddelelse til lejerne om, at arealet er forkert i lejekontrakten, og medsende oplysning om og dokumentation for det korrekte areal og oplyse at dette vil blive anvendt ved fremtidig legeberegning, - nemlig ved næste varsling.

I småhusejendomme kan man på samme måde gøre opmærksom på arealforskellen, - naturligvis fortrinsvis når kontraktens areal er oplyst og kontraktens areal er for lille, men selve arealforskellen kan ikke anvendes til at kræve lejen sat op. Dette kan også kun ske i forbindelse med en efterfølgende varsling, hvor man varsler på grundlag af det korrekte areal og derfor opnår en lidt højere leje.

I lejemål med en aftalt leje efter BRL § 5, stk. 2, kan man derimod ikke gøre noget, idet der foreligger en aftale om lejens størrelse, som kun kan ændres løbende ved pristalsregulering, hvor arealet ikke er afgørende, men det er størrelsen af lejen, der er afgørende, og omvendt kan lejen hverken sættes op eller ned med begrundelsen om at arealet er forkert, fordi det der er udgangspunktet for aftalen er den årlige leje og ikke arealet.

Er arealet oplyst for lavt, bevirker det, at den gennemsnitlige leje pr. m² bliver høj og måske for høj og omvendt.

Problemet dukker ofte op i forbindelse med prøvelse af lejens størrelse i huslejenævnet i sager efter BRL 5, stk. 2, og hvis man i denne forbindelse kan dokumentere ved en landinspektøropmåling, at arealet er højere, end det der står i lejekontrakten, vil dette indgå i nævnets afgørelse, således at lejen for fremtiden bliver fastsat, dels på baggrund af det rigtige areal og dels at man måske undgår en lejenedsættelse, fordi det viste sig ved opmålingen, at lejligheden var 6 – 8 m² større end man troede.

Dette forekommer ofte, og der ligger mange penge gemt i forkerte arealbetegnelser i lejekontrakterne.

Bekendtgørelse 1983-06-27 nr. 311 om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler

I medfør af § 115 a i lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 45 af 28. januar 1983, og § 66 a i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 46 af 28. januar 1983, fastsættes følgende:

§ 1. Beregning af bruttoetagearealet for hver enkelt bolig eller erhvervslokale

Boligers og erhvervslokalers areal opgøres som *bruttoetagearealet*. Bruttoetagearealet er defineret som boligens eller erhvervslokalets samlede areal medregnet ydervægge og andel i adgangsarealer som nærmere beskrevet nedenfor.

Bruttoetagearealet opgøres som *arealet i vandret plan målt til ydersiden af de begrænsende ydervægge*.

Arealet af de enkelte boliger eller erhvervslokaler afgrænses mod omgivende boliger eller erhvervslokaler ved halvdelen af skillevægge til disse. Skillevægge til adgangsarealer henregnes dog fuldt ud til boligen/erhvervslokalet.

Den nævnte definition på bruttoetagearealet gælder med følgende begrænsninger og tilføjelser:

- a. *Adgangsarealer* til boliger og erhvervslokaler, herunder trapper, korridorer, altangange, elevatorer mv., fordeles for en opgang med lige store andele på de tilliggende boliger og erhvervslokaler (dvs uanset disses størrelse). Ved »tilliggende« forstås, at lokalet har dorforbindelse til adgangsarealet.

For bygninger med altangang fordeles adgangsarealet på alle boliger og erhvervslokaler, dvs. også på enheder i stueetagen.

Er der indrettet boliger eller erhvervslokaler i kælder og/eller tagetage, medregnes det dertil knyttede adgangsareal i det fælles adgangsareal, der skal fordeles.

Er der *fælles adgang* til boliger/erhvervslokaler og »udenomsrum« (jf nedenstående litra c), medregnes kun halvdelen af dette areal til det samlede fælles adgangsareal, der skal fordeles. Bruttoetagearealet for boliger og erhvervslokaler opgøres i dette tilfælde inkl. den mod »udenomsrummene« vendende side af fælles mure eller skillevægge.

- b. Arealet af åbne overdækkede terrasser, åbne altaner, åbne indgangspartier og porte medregnes ikke.
- c. Arealer af »udenomsrum« beliggende adskilt fra boligen eller erhvervslokalet - såsom vaskerum, varmecentraler, pulterrum, cykel- og barnevognsrum o lign - medregnes ikke.
- d. I *tagetager* opgøres bolig- eller erhvervsareal som arealet målt i vandret plan 1,5 m over færdigt gulv til ydersiden af tagbeklædningen.
- e. Indgår der i en bolig eller et erhvervslokale arealer i *kælderetage*, medregnes dette, hvis det er sammenhængende med det øvrige areal via en indvendig trappe.
- f. Arealer af »supplementsrum«, der hører til en bolig eller et erhvervslokale, men er beliggende *adskilt* herfra, medregnes til boligen eller erhvervslokalet som henholdsvis bolig- eller erhvervsareal. Dette gælder f.eks. arealet af rum til beboelses- og erhvervsformål beliggende på andre etager og med særskilt indgangsdør (og adresse).
- g. Anvendes en bolig til *både bolig- og erhvervsformål*, medregnes hele arealet som boligareal. Dog er det i relation til bestemmelsen i § 4, stk. 2, 2. pkt., i lov om midlertidig regulering af boligforholdene det areal, der faktisk anvendes til bolig og erhvervsformål, der er afgørende for, om ejendommen er omfattet af loven.

- h. Arealet af »enkeltværelser til beboelse« (dvs boliger uden eget køkken) anses som erhvervsarealer.

§ 2. Beregning af ejendommens bruttoetageareal

Ejendommens samlede bruttoetageareal opgøres som summen af de enkelte boligers og erhvervslokalers bruttoetageareal beregnet som anført i § 1.

Tilsvarende beregnes beboelseslejlighedernes samlede bruttoetageareal som summen af de enkelte beboelseslejligheders bruttoetageareal.

Ved opgørelse af ejendommens bruttoetageareal medregnes ikke arealet af garager, carporte og udhuse.

§ 3. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. januar 1984.