



## 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 Thomas Mikkelsen

J.nr. 110258 aap/hm

### **FORDELINGEN AF VEDLIGEHOJDELSE OG FORBEDRING VED MODERNISERING AF LEJLIGHEDER OG TILLÆG AF SÆD- VANLIGE FØLGEUDGIFTER EFTER GENNEMGANG AF 20 ÅRS RETSPRAKSIS**

af advokat (H) Erik Aagaard Poulsen  
Århus

En af de ældste regler i lejelovgivningen er lejelovens § 58 om forbedringer og om hvorledes en forbedringsforhøjelse skal beregnes. Bestemmelsen er meget gammel og det centrale indhold kan føres helt tilbage til den første lejelov i 1937, og de afgørende hovedregler som findes i stk. 1 og 2, er skrevet med en bred pen, som overlader til domstolene at udmønte udmålingen i praksis af de lejeforhøjelser, som forbedringerne giver grundlag for.

Der findes ikke nogen definition i lejelovgivningen af hvornår der foreligger en forbedring, hvilket således er overladt til retspraksis, men LL § 58, stk. 1, formulerer hovedreglen således:

"Har udlejeren ... forbedret det lejede, kan han forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi." Den afgørende grundbetingungelse for en lejeforhøjelse er således, at lejemålet er tilført en lejeværdiforøgelse.

I LL § 58, stk. 2, er der givet retningslinjer for, hvad lejeforhøjelsen kan og må omfatte med følgende formulering:

"Lejeforhøjelsen skal som udgangspunkt give en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt til forbedringen, samt dække afskrivning og sædvanlige udgifter til vedligeholdelse og administration, forsikring og lignende."

Der findes således ikke nogen bestemt formular eller præcis vejledning, hvorfor domstolenes retspraksis er helt afgørende for forståelsen af, hvornår der foreligger en forbedring og hvordan forhøjelsen skal beregnes.

Ved indførelsen af reglen i BRL § 5, stk. 2 om gennemgribende modernisering pr. 1/7 1996, fik domstolene således en ny opgave, fordi der nu ikke længere skulle tages stilling til enkelte konkrete krav om forbedringsforhøjelser, men en samlet buket af de lejemål, som blev gennemgribende forbedret i kommende år gennem modernisering af køkken, bad, elinstallationer, herunder nyt og mere

moderne inventar og faciliteter, samt de udgifter der er forbundet med gennemgribende modernisering til el, maler, lejetab, byggelån, kreditforeningsfinansiering, teknisk bistand, administration og eget arbejde.

Indførelsen af reglerne om gennemgribende modernisering i 1996 gav således anledning til, at samle alle de trykte afgørelser fra landsretterne fra 1996 til 2016, hvilket jeg har gjort i en domssamling, og kan på baggrund heraf redegøre for de retningslinjer som domstolene, og særligt landsretterne, har fastlagt gennem 20 års trykt retspraksis.

### **1. Køkkenmoderniseringer (forbedring 66,67% – 75%):**

Første dom, som kom til at danne grundlaget for de næste mange års praksis, er Vestre Landsret dom i T:BB 2000.144 V, som slog fast, at modernisering af et eksisterende køkken uden foretagelse af ændringer af selve køkkenet i form af udvidelse og lignende, fastlagde en fordeling på 75% forbedring og 25% til vedligeholdelse, og dette blev i de efterfølgende år fulgt op af 14 trykte landsretsdomme, hvor Østre Landsret i stedet for 75% forholdsvis hurtigt lagde sig på at beregne køkkenforbedring som 2/3 eller 66,67%, mens Vestre Landsret holdt fast i fordelingen 75%/25%.

De fleste af dommene præciserer, at udskiftning af hårde hvidevarer, f.eks. montering af et større køleskab med køle-/fryseskab ikke beregnes som forbedring, men fastslog at udskiftning af hårde hvidevarer med moderne hårde hvidevarer med flere faciliteter ikke indebar nogen lejeretlig forbedring, men blot fulgte med den moderne teknologiske udvikling.

Derimod slog begge landsretter fast, at hvis køkkenet blev tilført nye hårde hvidevarerfaciliteter, som ikke fandtes tidligere, f.eks. en opvaskemaskine, var dette naturligvis en forbedring på 100%, fordi der ikke fandtes opvaskemaskine før moderniseringen.

Såfremt køkkenet i forbindelse med moderniseringen blev ombygget og udvidet, herunder f.eks. i forbindelse med nedbrydelse af et tidligere spisekammer, eller ligefrem en udvidelse af selve køkkenet i forbindelse med inddragelse af areal fra andre dele af lejemålet, er der en klar tendens i retspraksis til at forbedringsprocenten stiger fra 75% og visse tilfælde helt op til 100%.

### **2. Bad og toilet:**

Denne kategori deler sig i 2 hovedkategorier, nemlig i en, hvor der ikke tidligere fandtes badeværelse i lejligheden, men kun f.eks. toilet og håndvask, og/eller små badeværelser, der blev udvidet til større badeværelser ved inddragelse af yderligere arealer, var der i retspraksis i begge landsretter en klar tendens til at fastlægge udvidelse af badeværelser og etablering af bad, som en forbedring på 100% og dermed 0% i vedligeholdelse.

Begrundelsen herfor er klar, idet der foreligger en markant forøgelse af lejeværdien ved, at en lejlighed, der ikke tidligere havde et egentligt badeværelse, nu ombygges til også at have eget bad og ikke blot toilet.

Dette er fastslået af 10 trykte landsretsafgørelser.

Med hensyn til modernisering af badeværelser i de eksisterende rum uden udvidelse af arealer eller anden ombygning, viste landsretternes praksis sideløbende tilsvarende klare retningslinjer, som findes for køkkener, nemlig at modernisering af eksisterende badeværelser kunne beregnes som forbedring med 75% og vedligeholdelse med 25% i Vestre Landsrets område, men flere afgørelser er stadigvæk i Østre Landsrets område på 66,67% forbedring og 33,33% vedligeholdelse, men der kommer også flere afgørelser fra Østre Landsret, hvor man gik over til en fordeling på 75/25%. Også ved denne kategori dannede Vestre Landsrets dom i T:BB 2000.144 V grundlag for den efterfølgende retspraksis, og der kom efterhånden også nogle mindre variationer, herunder en enkelt Østre Landsrets dom som kun accepterer en forbedring på 50% og landsretten tilsyneladende ikke har været imponeret over forøgelsen af det lejedes værdi.

Der findes i alt 16 trykte landsretsdomme om disse fordelinger.

### **3. Elarbejder:**

Elarbejder indgår i alle moderniseringer af lejligheder i forskelligt omfang og giver tilsvarende også et mere broget billede.

Baggrunden herfor er naturligvis, at udskiftning af eksisterende elinstallationer, herunder at man sætter nye og mere moderne afbrydere og stikkontakter op, ikke nødvendigvis er en forbedring i den forstand at det tilfører lejligheden en forøget brugsværdi. Gamle afbrydere i mørkebrunt barkelit, som erstattes med en ny lys eller hvid mere smart afbryder og eventuelt med lyddæmper, tilfører ikke lejermålet nogen egentlig værdiforøgelse, men giver et mere æstetisk indtryk. Det samme gælder, hvor gamle stofledninger bliver udskiftet med nye plasticledninger, hvilket i vidt omfang er et egentligt lovkrav, men herudover ikke tilfører lejermålet noget nyt eller nogen lejeværdiforøgelse.

Den grundlæggende tendens i de 18 trykte afgørelser er, at for at der foreligger en egentlig værdiforøgende forbedring, skal lejermålet være tilført nye elinstallationer i form af en udvidelse af de eksisterende antal stikkontakter og afbrydere, end de der fandtes i forvejen. I så fald foreligger der en forøgelse af lejeværdien, hvilket også harmonerer med bestemmelsen i lejelovens § 58, stk. 7, "foranstaltninger der øger kapacitet af ejendommens forsynings- eller afløbsledninger af hensyn til lejernes brug anses for forbedringer."

Afgørelserne kan herefter opdeles i 3 kategorier:

1.

Elarbejder i renoverede rum 75 – 100% forbedring.

2.

Elarbejder i øvrige rum 33 – 75% forbedring.

3.

Udskiftning af gammelt ledningsnet (stofledninger) 25 – 80%.

En række domme viser endvidere forskellig vurdering af stigninger i lejeværdien for elinstallationer i bad, hvor flere domme går op til 100% forbedring, mens forbedring på 75% typisk fastholdes i køkkenerne i de samme lejligheder.

Dette skyldes sandsynligvis, at der i en række af de moderniserede lejligheder er etableret gulvvarme, som en del af elentreprisen.

#### **4. Malerarbejder:**

Denne kategori har givet anledning til mange og meget forskellige domme, hvorfor man ikke kan sige at der findes en særlig præcis og fast praksis på dette område. Uenigheden drejer sig fortrinsvis om, at det som udgangspunkt må være en nødvendig følgeudgift, at når lejlighedens køkken er blevet moderniseret og badeværelset er blevet moderniseret og/eller udvidet m.v., vil det være naturligt, at en del af malerudgiften til de moderniserede rum burde medføre, at en del af malerudgiften blev anset som en værdiforøgende følgeudgift.

Det er der imidlertid ikke enighed om.

Endvidere har der været flere afgørelser med prøvelse af en særlig problemstilling, når der i rummene fræses nye elinstallationer ind i væggene, som efterfølgende nødvendiggør murerens reparation af fræserrillerne og efterfølgende tapetsering og maling af væggene, at dette skulle udløse en forbedring, idet der klart er tilført et nyt antal elinstallationer og derved en forøgelse af lejeværdien, fordi der er etableret noget, der ikke fandtes før i overensstemmelse med den ovennævnte bestemmelse i LL § 58, stk. 7.

Enkelte afgørelser og alle fra Østre Landsret har anerkendt, at malerregningen til renoverede rum i køkken og bad kan medregnes med 100%.

Afgørelserne fra Vestre Landsret er imidlertid mere strikse, og de fleste giver udtryk for, at al form for malerstandsættelse er vedligeholdelse og derfor ikke

indeholder nogen forbedring, hvorfor man har fastsat malerudgiften til 0% forbedring og 100% vedligeholdelse.

Enkelte landsretsafgørelser har imidlertid været udsat for en særlig prøvelse for så vidt angår den malerydelse, som går ud på, at der er monteret glasvæv, enten i køkkenen eller i bad, eller begge steder, og dette er en både solid og vaskbar overflade, som næsten svarer til opsætning af fliser, hvorfor der i flere domme fra Vestre Landsret er godkendt en udgift på 25% til montering af glasvæv, eller en del af beløbet hertil.

En enkelt afgørelse fra Vestre Landsret i 2016 giver faktisk 100% forbedringstillæg for opsætning af filt, som er en fin og dyr malingsform, men som ikke harmonerer med den tidligere praksis. Som et lille kuriosum kan tilføjes, at mens en Østre Landsrets dom fra 2003 giver ca. 40% til maling inkl. oppudsning af væggene, kommer en Vestre Landsrets dom fra 2015 frem til, at selvom der blev opsat en stuk, som ikke fandtes før, kunne ingen del af udgiften godkendes som en forbedringsforhøjelse.

Dette kan kun være begrundet i at opsætning af en stuk, selvom der ikke fandtes en sådan i forvejen, ikke medfører nogen forøgelse af det lejedes værdi.

## **5. Lejetab:**

Herefter kommer vi til følgeudgifterne, som ikke er en egentlig håndværkerudgift, men en nødvendig konsekvens af at man moderniserer en lejlighed.

Landsretternes praksis ved lejetab har været rimelig fast og ens, således at begge landsretter hurtigt lagde sig fast på, at mere end 2 måneders lejetab ikke kunne godkendes, hvilket også er resultatet i de fleste afgørelser, mens et par enkelte afgørelser kun anerkender en måned, men dette er typisk også begrundet i oplysninger i dommene om, at moderniseringsarbejderne har kunnet holdes indenfor en måned.

Størrelsen af det lejetab, som kan medtages i beregningen, er naturligvis den husleje der blev betalt inden moderniseringen, men da der som følge af at lejligheden står tom, mens arbejdet udføres, og da der i vinterhalvåret typisk vil være lukket lidt op for varmen for at imødegå frostskafer m.v., og også medvirken til udtørring af udførte murerarbejder og malerarbejder, accepterer rets praksis også, at der medtages en beregning for det acontobeløb, som jo ikke indbetales af nogen lejer i ombygningsperioden.

## **6. Udgifter til byggelån, renter og gebyrer:**

Også denne følgeudgift viser et meget broget billede, men dette skyldes også, at udlejere og disses advokater i forbindelse med sagernes forberedelse ikke nødvendigvis beregner udgiften på samme måde, eller kan producere en eller anden form for bevisførelse om nødvendigheden og størrelsen af udgiften.

Imidlertid er der efterhånden tale om et klart billede, som viser at begge landsretter accepterer, at den udgift, som en udlejer har, til etablering af en byggekredit, som midlertidigt finansierer udgiften til moderniseringen, er en sædvanlig følgeudgift, som skal medregnes i et eller andet omfang som en forbedring. Der er også i dommene en meget stor forskel på den dokumentation og den beregningsmåde, som udlejeren og dennes advokat har fremført i retten.

Billedet bliver kun mere broget af, at nogle udlejere optager et byggelån, mens andre udlejere finansierer den midlertidige udgift selv og nogle udlejere optager mindre kreditforeningslån, når en modernisering af en lejlighed er færdig, mens andre udlejere samler moderniseringsudgifterne sammen fra 2 – 3 lejligheder eller over en tidsperiode, således at der typisk ikke foreligger nogen traditionel dokumentation for denne udgift.

Det er derfor op til udlejeren at dokumentere, hvad der er rimeligt og sædvanligt og eventuelt med indhentelse af oplysninger fra udlejerens bank om, hvad udgiften er til etablering af en byggekredit i gebyr og renter på det pågældende tidspunkt. Uanset at billedet er broget, kan man dog drage den konklusion, at der kun kan beregnes byggelånsrenter til samme procentdel som forbedringsudgifterne i øvrigt udgør, hvilket således i gennemsnit typisk er 75% forbedring, mens der sideløbende er en tendens, fortrinsvis i Østre Landsrets område, at beregne udgiften som en procentsats af udgifterne, herunder ofte 3% af de samlede udgifter til forbedring.

Gennemgribende modernisering af en lejlighed medfører ofte, både større eller mindre ombygninger, og fornyelse og ændringer af større tekniske installationer, hvor det er nødvendigt at søge bistand fra en arkitekt eller ingeniør, eller i hvert fald hensigtsmæssigt og ofte anbefalelsesværdigt.

Dette fremgår af en lang række domme, hvor der har været gennemført syn og skøn til dokumentation af moderniseringsudgifterne, ofte fordi at de oprindelige bilag herfor ikke kan fremskaffes, eller at der er tale om moderniseringsarbejder udført af ejerens egne håndværkere. Det har været hyppigt forekommende, at der i disse skønserklæringer er forespurgt skønsmanden om, hvorvidt det er enten nødvendigt, hensigtsmæssigt eller sædvanligt, at der til gennemførelse af gennemgribende forbedringer i ejendommen bør anvendes sagkyndig bistand, hvilket sædvanligvis bliver besvaret bekræftende. Herefter bliver skønsmanden spurgt, hvad udgifterne til sagkyndig bistand sædvanligvis er, og udtalelserne fra skønsmanden i retspraksis varierer fra 8 – 15%, hvilket oftest er godkendt af landsretterne.

Imidlertid forekommer det også, at enten udlejerne selv er sagkyndigt uddannet, eller har ansat en byggesagkyndig i virksomheden, således at der også godkendes de samme 10 – 15% til sagkyndig bistand, selvom det er for eget arbejde. I sager som er ukomplicerede og af mindre omfang, er det oftest ikke nødvendigt med sagkyndig bistand, hvorfor der naturligvis er en nedre grænse for i

hvilke typer sager disse godkendes. Det har imidlertid været fast praksis, og gengivet i 12 landsretsafgørelser, at udgiften til sagkyndig bistand henhører under sædvanlige følgeudgifter.

### **7. Omkostninger til optagelse af kreditforeningslån:**

Det er ligeledes en fast praksis, bekræftet gennem 14 landsretsdomme, at begge landsretterne anerkender de udgifter, der er nødvendige ved optagelse af kreditforeningslån, som dækker stempel, gebyr, indskud, kurtage og tinglysningssafgift ved optagelse af kreditforeningslån til finansiering af udgiften og til indfrielse af byggekreditten.

Landsretternes udmåling ligger generelt fastlagt således, at det naturligvis kun er den del af udgiften, der er opgjort som forbedringer, der anerkendes som beregningsgrundlag og de beløbsmæssige størrelser varierer i praksis efter udgifternes størrelse fra kr. 8.000,00 til ca. kr. 16.000,00 i de enkelte sager.

Fortrinsvis i Østre Landsrets område har der været en tendens til at anvende en anden beregningsmodel, nemlig på 3% af de samlede forbedringsudgifter, og i nogen af sagerne er det præciseret, at disse 3% dækker såvel byggelånsrenter som udgiften til kreditforeningsfinansiering.

Det er fastslået ved flere af dommene, at denne form for sædvanlige følgeudgifter ikke kræver egentlig dokumentation, idet det ikke nødvendigvis er hensigtsmæssigt for en udlejer at optage et kreditforeningslån, hver gang han har moderniseret en lejlighed, men ofte slår udgifterne sammen for flere moderniseringer eller for et passende tidsrum, således at der både for udgifterne til kreditforeningslån og udgifterne til byggelånsrenter ikke kræves egentlig dokumentation, men en beregning af hvad der er sædvanligt.

### **8. Administration:**

En af de følgeudgifter, som har ligget ganske fast i hele perioden, er udgiften til administration, det vil sige alt udlejers papirarbejde som ikke er ekstraordinært udover den sædvanlige administration og som alene er forøget på grund af modernisering, det vil sige korrespondance med håndværkere, leverandører, bank, kreditforening m.v. og andre i forbindelse med tilrettelæggelse og gennemførelse af en administration af moderniseringen.

Der har dannet sig en ganske fast praksis på 5% af forbedringsudgiften, og der er således tale om en sædvanlig følgeudgift, der næsten har normmæssig karakter med de anførte 5%, både i Østre og Vestre Landsrets område.

### **9. Eget arbejde:**

Den mest vanskelige post, som har givet en lang række forskellige afgørelser, er udgiften for eget arbejde, hvilket utvivlsomt skyldes at dokumentation for om-

fanget og indholdet af eget arbejde i forbindelse med en forbedring, ofte er ganske svær at dokumentere.

Det lykkes imidlertid ofte for mere omhyggelige udlejere, at producere en detaljeret og velunderbygget beskrivelse af eget arbejde, hvor domstolene, når det fornødne grundlag er på plads, også anerkender, at dette naturligvis skal honoreres med stort set de timelønninger, som betales til ansatte svende, naturligvis ekskl. sociale udgifter og moms m.v., således at det er en nettotimeløn praksis godkender.

I en længere årrække har nyere praksis støttet sig til en dom fra Vestre Landsret fra 2003, som tilkendte kr. 200,00 pr. time i eget arbejde, men den seneste afgørelse, også fra Vestre Landsret, fra 2016, anerkender dog et rejst og dokumenteret krav på kr. 350,00 pr. time til udførelse af malerarbejde.

Bevisførelsen for eget arbejde vil oftest bedst kunne dokumenteres, hvis der i forvejen har været syn og skøn med spørgsmål til syns- og skønsmanden om vurdering og beskrivelse af indholdet og omfanget af det arbejde, der ikke er udført af ansatte håndværkere, men ejeren selv, idet domstolene typisk fuldt ud respekterer en skønsmands vurdering og beregning.

## **10. Dokumentation for udgifterne:**

Når en udlejer varsler en forbedringsforhøjelse, skal der naturligvis være dokumentation for udgifterne, og i det omfang forbedringen vedrører eget arbejde skal der naturligvis være en eller anden form for dokumentation i form af beregning og beskrivelse af eget arbejde.

Herudover gælder der i lejelovgivningen ikke nogen særlige regler om, hvor længe en udlejer er forpligtet til at gennem sine håndværkerbilag, hvorfor de almindelige regler i bogføringsloven på 5 år og forældelsesreglerne finder anvendelse.

Med hensyn til gennemgribende modernisering af lejligheder efter BRL § 5, stk. 2, var der fra indførelsen af BRL § 5, stk. 2, den 1/7 1996 heller ikke nogle særegne regler om opbevaring af bilag for udgiften og heller ikke for at kunne dokumentere at der er udført forbedringer for mindst kr. 1.500,00 pr. m<sup>2</sup>, bortset fra at udlejer ved den første genudlejning efter moderniseringen og i de efterfølgende 5 år, som var den dagældende forældelsesregel, kunne risikere problemer enten i huslejenævnet eller under en boligretssag, hvor bliver nødvendigt at dokumentere at lejemålet var gennemgribende moderniseret indenfor den krævede beløbsramme.

Disse regler blev imidlertid ændret med virkning fra § 5, stk. 2, moderniseringer udført efter 1/1 2001, og ved den lejlighed blev minimumsbeløbet forhøjet til kr. 1.656,00 pr. m<sup>2</sup> for 2001, og samtidig pristalsreguleret fremover, hvorefter beløbsgrænsen i 2018 er kr. 2.228,00 pr. m<sup>2</sup>, og et maksimum på kr. 254.836,00.



Samtidig med indførelsen af denne ændring blev der indført et nyt krav, der nu findes i BRL § 5, stk. 5, hvorefter der "ved tvister om lejefastsættelse efter stk. 2 skal udlejer fremlægge dokumentation for forbedringsudgiften og for at forbedringerne er gennemført indenfor en periode på 2 år. Kan dokumentationen ikke fremlægges, kan stk. 2 alene finde anvendelse, såfremt det utvivlsomt må anses for godtgjort, at forbedringerne er udført i tilstrækkeligt omfang og indenfor en periode på 2 år."

Denne nye regel medfører i realiteten, at udlejer til evig tid (til ejendommens nedrivning) skal gemme dokumentation for moderniseringsudgiften, også udover forældelsesloven og bogføringslovens frister.

Der er mange der kommer i klemme ved det i forbindelse med køb af ejendomme, hvor bilagene ikke medfølger, eller ved at bilagene er blevet væk, vandskadede, eller brændt eller anden ødelæggelse, hvorfor pligten til dokumentationen ofte medfører, at udlejeren må igennem et syn og skøn under en boligretssag for at kunne dokumentere at udgiftskravet var opfyldt.

Tilsvarende dokumentationsregler gælder naturligvis ikke for andre områder i lejelovgivningen.

### **11. Sædvanlige følgeudgifter:**

Omvendt har den praksis, som har udviklet sig siden 1976, ført til at sædvanlige følgeudgifter ved lejetab, byggerådgivning, administration, forsikring og finansieringsudgifter, sædvanligvis ikke kræves dokumenteret, idet der i retspraksis har tegnet sig en sædvanlig godkendt kutyme for, at disse udgifter ikke kræver særskilt dokumentation, jfr. ovenfor, og i øvrigt bekræftet i Boliglejeret af Hans Henrik Edlund og Niels Grubbe, 2. udgave, side 359 ff.

Uanset at der ikke er nogen egentlig dokumentationspligt til disse er det imidlertid en god ide, at fremskaffe relevante og aktuelle oplysninger om udgifter til gebyr og byggekredit, udgift til realkreditlån, hvilket meget nemt kan fremskaffes, og understøtte størrelsen af det krav, som man medtager i sine opgørelser.