



ADVOKATERNE I JYLLANDSGÅRDEN A/S

Frederiksgade 72 • 8100 Århus C

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

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

Advokat Erik Aagaard Poulsen (H)

Advokat Lars Kyhl Nielsen (H)

Advokat Henrik Bennedsgaard
Thomsen

J.nr. 110258 aap/hm

NY PRINCIPIEL DOM GI's praksis underkendt af retten

af advokat (H) Erik Aagaard Poulsen
Aarhus

Indledning:

Som de fleste udlejere nok har prøvet, vandt jeg som administrator af en større ejendom ved Harald Jensens Plads i lotteriet om udtrækning til kontrol af indberettede vedligeholdelsesudgifter til GI i 2016.

En af ejendommens 2 erhvervslejere (tidligere kiosk) havde opsagt sit lejemål, hvorefter udlejeren besluttede, at dette skulle ombygges til en 3-værelses beboelseslejlighed. Ejendommen, som var opført i 1927, havde i forvejen 23 beboelseslejemål, og den tidligere kiosk var oprindeligt et blandet beboelses- og erhvervslejemål, hvor et af værelserne var godkendt til erhverv med traditionel indgangsdør fra facaden og et stort butiksvindue.

I 1969 blev der ansøgt om udvidelse af erhvervslejemålet til 2 værelser og samtidig tilladelse til at ombygge facaden med et yderligere stort butiksvindue, og samtidig med denne tilladelse blev beboelseslejemålet nedlagt, således at lejemålet herefter var et rent erhvervslejemål. Som følge af forhistorien var der i lejligheden et traditionelt køkken og et traditionelt badeværelse, der ikke havde været brugt ret meget, som følge af at lejemålet i de sidste 50 år havde været anvendt til ren erhverv.

Ejeren havde til brug for ombygningen indhentet et forslag fra en arkitekt, som beskrev ombygningen og den nye indretning, og som grundlag herfor blev der indhentet et tilbud fra en entreprenør på kr. 561.800,00, som efter tillæg for tegninger, byggetilladelse, gebyr, arkitekttilsyn og administration endte med en samlet udgift på kr. 663.212,00.

Denne udgift havde jeg som administrator specificeret, således at forbedringerne heraf udgjorde kr. 270.000,00, mens det resterende beløb på kr. 393.212,00 blev indberettet til GI som udgifter til vedligeholdelse og opretning. Forud for indberetningen havde jeg som foreskrevet i boligreguleringslovens § 22 b orienteret ejendommens lejere om indberetning af kr. 393.212,00 på vedli-

geholdelseskontoen, da beløbets størrelse medførte krav om udbetaling til ejeren, således at lejerne herefter havde en frist på 6 uger til eventuelt at gøre indsigelse imod udbetaling på baggrund af opgørelsen.

Ingen af lejerne gjorde indsigelse mod opgørelsen, - men så kom GI på banen i forbindelse med stikprøvekontrollen.

Korrespondancen med GI:

Efter indsendelse af bilagene til GI kom der i oktober 2016 svar med ønske om indsendelse af yderligere dokumentation og kommentarer til opgørelsen af vedligeholdelsesbeløbets størrelse i forhold til, hvad GI mente der var forbedringer, som ikke kunne trækkes på vedligeholdelseskontoen, med følgende generelle konklusion:

”Udgifter til ombygning fra erhverv til beboelse kan som udgangspunkt ikke medtages over kontoen, idet udgifterne anses for dækket af *den nye leje*”.

Herefter fortsatte korrespondancen med GI, hvor jeg som administrator henholdt mig til lejelovens almindelige regel for sondring imellem vedligeholdelsesarbejder og fornyelsesarbejder i LL § 58, hvorefter det, der er defineret som forbedring, er udgifter ”der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi,” det vil sige udgifter der tilfører lejligheden noget nyt og bedre end det, der fandtes i forvejen.

Dette var GI ikke enig i og svarede i et senere brev med en præcisering af GI’s vurdering af gældende ret således:

*”Erhvervslokaler, der ombygges til beboelse, kan udlejes til markedslejen, jfr. BRL § 15 a og LL § 53. Dette betyder, at **udlejer kan opnå en merleje** ved ombygningen. Udgifter, der er nødvendige for at lejemålene kan anvendes som beboelse – og derved opnår merlejen, anses for dækket af lejen og kan ikke medtages over kontoen.”*

GI’s afgørelse:

Efter yderligere korrespondance præciserede GI sit synspunkt således, at hvis GI skulle godkende, at omfanget af forbedringsudgifterne kun udgjorde kr. 270.000,00, mens størstedelen af beløbet på kr. 393.212,00 blev anset som vedligeholdelsesudgifter, ville dette medføre, at udlejer fik dækket sine vedligeholdelsesudgifter dobbelt, nemlig først ved at kunne fradrage udgifterne på vedligeholdelseskontoen, og derefter ved at opnå en merleje ved genudlejning efter markedslejen. GI traf herefter i maj måned 2017 en afgørelse, som kunne indbringes for boligretten, hvorefter udgifterne blev nedsat til kr. 225.291,00, mens det resterende beløb på kr. 437.921,00 blev anset som forbedringsudgifter.

I forbindelse hermed henviste GI til bekendtgørelse nr. 163/2016 om binding af afsætningsbeløb i Grundejernes Investeringsfond, om indberetning af vedligeholdelsesregnskab og om administrationsgebyr § 6, stk. 2, der har følgende ordlyd:

"Udgifter, som dækkes, f.eks. af en forbedringsforhøjelse, af erstatning fra forsikring eller af tilskud fra anden lovgivning, kan ikke medtages ved opgørelsen af udgifterne. Ejeren skal opdele udgifterne på følgende måde:

1. Vedligeholdelsesudgifter jfr. BRL § 19, stk. 1, 1. pkt. og 19, stk. 2.
2. Udgifter til forbedring, isolering eller lignende, hvor beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne har accepteret, at beløbet afholdes over vedligeholdelseskontoen, jfr. BRL § 19, stk. 1, 2. pkt., og 19, stk. 2."

Denne formulering stemmer efter min opfattelse med formuleringen af LL § 58 om, hvad der er vedligeholdelse, og hvad der er forbedring.

Byggeregnskabet:

Til brug for orientering af ejendommens lejere og til brug for beregning af det til GI indberettede vedligeholdelsesbeløb, var der udarbejdet et byggeregnskab. Da der fra hovedentreprenøren alene var modtaget en samlet afregning på kr. 561.800,00 + moms, bad jeg denne oplyse den anslåede udgift til

1. nyt køkken.
2. udvidelse/modernisering af bad.
3. isolering og nye vinduer.
4. varmegenvindingsanlæg,

mens udgiften til arkitekttilsyn og administration var kendte tal på hhv. ca. kr. 20.000,00 og 43.750,00. Alle beløb er inkl. moms.

På baggrund heraf udarbejdede jeg følgende byggeregnskab:

Håndværksudgifter iflg. slutopgørelse	kr.	561.800,00
arkitekttegning og byggetilladelse	-	25.312,50
beregning af varmetab	-	3.750,00
gebyr byggetilladelse	-	8.287,00
tilsyn	-	20.312,50
administration m.v.	-	43.750,00
	kr.	<u>663.212,00</u>

Heraf forbedringer kr. 270.000,00 som følger:

1. køkken efter 25% fradrag vedligehold	kr.	60.000,00
2. udvidelse og modernisering af bad, 100% - forbedring	-	100.000,00
3. isolering og vinduer, 100% - forbedring	-	60.000,00
4. varmegenvindingsanlæg, 2/3 forbedring	-	20.000,00
5. andel af teknisk bistand og administration, fradrag 50% - vedligehold	-	<u>30.000,00</u>
Forbedringsudgifter i alt	kr.	270.000,00
 Vedligeholdelse og opretning	 kr.	 <u>393.212,00</u>
 i alt	 kr.	 <u>663.212,00</u>

Ovennævnte byggeregnskab blev dels udsendt til lejerne, dels indsendt til GI og dels medsendt til huslejenævnet i forbindelse med indbringelse af GI's afgørelse.

Vedligeholdelse og opretning:

De forholdsvise store udgifter til vedligeholdelse og opretning skyldes fortrinsvis, at indgangsdøren til butikken i facaden skulle fjernes, ligesom de 2 store butiksrudder skulle fjernes, hvorefter facaden skulle mures op, således at der kunne isættes 4 nye termovinduer til erstatning, svarende til ejendommens øvrige facadevinduer. Det bemærkes, at de fjernede 2 store butiksrudder også var termovinduer, således at det er begrænset, hvilken forbedring de nye termovinduer medførte.

Da modernisering af badeværelset indeholdt en mindre udvidelse ved inddragelse af et lille skab ved siden af badeværelset, anses hele udgiften som en forbedring. Udgiften til varmegenvindingsanlæg blev reduceret med 1/3, som følge af at der i butikslokalet var installeret et ventilationsanlæg, som blev fjernet i forbindelse med montering af varmegenvindingsanlæg. Hertil kom det lidt specielle, at gulvet i det butikslokale, man kom ind i fra indgangsdøren til butikken, lå kun et trin over gadeniveau og således var ca. en halv meter lavere end gulvet i den resterende del af lejligheden, hvorfor det var nødvendigt at forhøje gulvet i det oprindelige butikslokale til samme niveau som den resterende del af lejligheden, hvilket medførte, at der blev lagt nye gulve i de 2 butikslokaler, mens resten af gulvene blev afhøvlet og lakeret.

Da der i det oprindelige blandede lejemål var et fuldt monteret, men gammeldags køkken og et fuldt udstyret gammeldags badeværelse, men begge af sædvanligt indhold og funktioner, blev byggeregnskabets beregning af forbedringer beregnet på samme måde som sker ved beregning af forbedringer ved gennemgribende modernisering efter BRL § 5, stk. 2, hvilket der foreligger en righoldig retspraksis om, hvortil der blev henvist.

Huslejenævnets afgørelse:

Efter indbringelsen af GI's afgørelse, hvor GI alene godkendte vedligeholdelsesudgifter på kr. 225.291,00, indsendte GI en specifikation af, hvorledes GI mente at byggeregnskabet skulle se ud, hvori GI opgjorde forbedringsudgifterne til kr. 532.390,00 og vedligeholdelsesudgifterne til kr. 130.822,00, hvilket var begrundelsen for at fastholde afgørelsen af 24/5 2017.

Efter besigtigelse traf huslejenævnet afgørelse i sagen i januar 2018, hvor huslejenævnet godkendte den af mig på ejerens vegne indsendte opgørelse og dermed at fradraget for vedligeholdelse blev godkendt med kr. 393.212,00.

Huslejenævnet fremhævede, at lejerne havde modtaget underretning om beregningen og ikke protesteret inden 6 uger efter modtagelsen af underretningen og at nævnet lagde vægt på den retspraksis, som var oplyst om moderniseringer efter BRL § 5, stk. 2, opgjort efter den almindelige regel i LL § 58.

Boligretten:

Da GI ikke kunne godkende huslejenævnets afgørelse, blev denne indbragt for boligretten i Aarhus, med en principal påstand om at vedligeholdelsesudgifterne alene kunne medtages som 19,73% af de samlede udgifter, eller med et beløb på kr. 130.822,00. Subsidiært en påstand om at vedligeholdelsesudgifterne skulle udgøre et større beløb end de kr. 130.822,00, men et mindre beløb end de kr. 393.212,00, som svarede til 59,29% af de samlede udgifter.

Boligretten afsagde dom den 6/2 2020 og boligrettens dom var enstemmig, hvorved de gav udlejeren medhold efter en mindre reduktion af udgiften til teknisk bistand og administration, således at forbedringsudgifterne blev forhøjet fra kr. 270.000,00 til kr. 285.767,00, mens resten kr. 377.545,00 kunne fratrækkes og udbetales på vedligeholdelsen.

Boligretten begrundede afgørelsen således:

1.

Efter BRL § 22 b *kan* beløb indsat på en § 18 b konto udbetales, med mindre et flertal af lejerne protesterer mod udbetaling inden 6 uger efter orienteringen.

Boligretten fremhævede at der i § 22 b står *kan* og ikke *skal*.

2.

Da der ikke var protesteret imod udbetalingen præciserer boligretten, at der ikke er tale om en udbetalings*forpligtelse* (idet der ikke står *skal*, men *kan*) men en

forpligtelse for udlejeren til at dokumentere, at beløbet er anvendt til vedligeholdelse og er underlagt GI's almindelige løbende udbetalingskontrol. (stikprøvekontrol).

Det er endvidere fremhævet af boligretten, at huslejenævnet alene har kompetence til at træffe afgørelse, hvis der er uenighed imellem udlejer og et flertal af lejere.

3.

Herefter har GI været berettiget til at bestride udgiftsfordelingen.

4.

Da der er enighed om byggeregnskabet, finder boligretten efter besigtigelse og bevisførelsen i øvrigt, herunder navnlig administrators vidneforklaring om fordelingen af udgifterne, som blev underbygget af entreprenørens specificerede opgørelse, at fordelingen af udgifterne er korrekt, idet boligretten har lagt vægt på, at lejemålet oprindeligt var registreret som blandet beboelse og erhverv med et fuldt monteret køkken, toilet og bad, varmeinstallationer i alle rum, og termovinduer i butikslokalerne.

5.

Boligretten finder, at det forhold, at ombygningen medfører, at lejen kan fastsættes til markedsleje efter LL § 53, ikke har nogen betydning, hvorefter boligretten gengav sin egen beregning af fordelingen af udgifterne til teknisk bistand og administration, der blev forhøjet med ca. kr. 15.000,00 til forbedringer, som anført ovenfor.

GI's argumentation vedrørende dennes princip for fordeling af udgifterne mellem vedligeholdelse og forbedring:

GI anførte til støtte for den principale påstand om, at forbedringsudgifterne alene burde udgøre ca. 20% af de samlede udgifter, eller kr. 130.822,00, at udlejeren ved den af huslejenævnet godkendte vedligeholdelsesudgift ikke tog højde for, at udlejeren i realiteten fik dobbelt fradrag ved både at kunne fradrage udgifterne på vedligeholdelseskontoen og opnå en højere leje som følge af leje-fastsættelsen som markedsleje.

Dette afviste boligretten.

Endvidere argumenterede GI for at lejernes godkendelse af byggeregnskabet ellers ville være en "showstopper" for GI's ret til kontrol af fordelingen mellem udgifter og vedligeholdelse. Dette afviste boligretten også.

Endvidere fremhævede GI fra retspraksis, dels et par byretsdomme og en Østre Landsretsdom, som vedrørte ombygningen af en staldbygning til beboelse, hvilket ikke kan sammenlignes med ombygning af et oprindeligt blandet bolig- og erhvervslejemål, hvorfor boligretten også afviste denne argumentation.

Endelig fremhævede GI nogle utrykte domme og ankenævnsafgørelser, som retten ikke kommenterede i forhold til den omfattende retspraksis efter BRL § 5, stk. 2, som viser fordelingsprincipperne efter lejelovens § 58, hvorefter kun de arbejder, som medfører en forøgelse af brugsværdien, kan anses som forbedringer, hvorfor resten var vedligehold og opretning. Opretning er i min terminologi indhentelse af et vedligeholdelsesefterslæb og dermed vedligeholdelsesarbejder!

Afslutning:

Da tvisten med GI blev anset som principiel, havde både Udlejerforeningen Aarhus og Danske Udlejere støttet sagen med et tilskud på kr. 10.000,00 hver og man kan roligt sige, at det var en god investering.

Herefter imødeses det med spænding, om GI vil anke sagen til Vestre Landsret og hvorledes GI fremtidigt indretter sin praksis vedrørende fordeling af udgifterne til vedligeholdelse og forbedring.