



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

OMFATTENDE FORBEDRING MED OMBYGNING I LEJLIGHEDEN UNDER LEJEMÅLETS BESTÅEN, HERUNDER INDDRAGELSE AF ET KAMMER TIL KØKKEN OG DEL AF ET VÆRELSE TIL BAD.

Af advokat (H) Erik Aagaard Poulsen
Århus

Indledning:

Da lejeloven ikke giver detaljerede regler om indholdet og omfanget af de moderniseringer, som en udlejer kan gennemføre, mens lejereren bor i lejligheden, fastlægges grænserne herfor løbende gennem retspraksis.

En ny landsretsdom for dette område fastsætter nu, dels vidde rammer og dels præciserer indhold og omfang for ombygning af lejligheden, mens lejereren bor der.

Indtil november 2003 kunne man efter lejelovens § 83 b opsiges en lejer, hvis en modernisering af lejligheden medførte en så omfattende ombygning, at det ikke var muligt at bo i lejligheden, mens arbejdet stod på. Efter denne regel ikke længere findes, har et af spørgsmålene været, om en udlejer kan varsle en modernisering af ejendommen, som i et væsentlig omfang indskrænker lejlighedens brug, hvorfor ny retspraksis om de ændrede vilkår er vigtige.

I forbindelse hermed blev det fastslået af Vestre Landsret, at lejerens mening om og holdning til de af udlejerens ønskede forbedringer var uden betydning, så længe de efter en neutral opfattelse er hensigtsmæssige, hvilket blandt andet blev formuleret af landsretten med sætningen "det tiltrædes også efter bevisførelsen for landsretten, at det må lægges til grund, at det planlagte arbejde er så omfattende, at lejligheden må fraflyttes i byggeperioden. *Det kan i den forbindelse ikke tillægges betydning, at nogle af de pågældende arbejder efter lejerens opfattelse ikke er nødvendige eller ønskelige.*" (U 2002.2416V).

Man hører næsten i alle sager om modernisering af lejerens køkken eller bad, en indsigelse om at moderniseringen hverken er nødvendig eller ønskelig. Dette er altså lige meget, da det er udlejer, der bestemmer kvalitetsniveauet i hans ejendom.

I en anden sag fra 2009, som også blev afgjort af Vestre Landsret, boede lejereren i en lejlighed, som bestod af 2 tidligere 2-værelses lejligheder, som var sammenlagt. Den samlede lejlighed havde således 2 køkkener og 2 badevæ-

relser, og udlejeren ønskede i forbindelse med udskiftning af vinduer, også at ombygge det ene køkken til badeværelse, og samtidig udvide det eksisterende badeværelse og nedlægge det andet badeværelse, således at der kun var et køkken og et badeværelse. Dette modsatte lejeren sig, hvorefter landsretten udtalte, at forbedringerne var "hensigtsmæssige", og at "da der i øvrigt ikke er grundlag for at afskære udlejer fra at iværksætte de omhandlede forbedringer, tages udlejers påstande herom til følge." (GD 2009.27 V).

Ejendommen, lejligheden og varslingen:

Udlejeren havde gennem de seneste 10 år udført en række forbedringsarbejder på ejendommen, herunder nyt tag, vinduer, facader, centralvarmeanlæg, eltavler, opgange, og moderniseret en del af de øvrige lejligheder i ejendommen.

Den konkrete ejendom var en 3-værelses lejlighed med et kammer, hvor huslejenævnet ved besigtigelsen kunne konstatere, at lejemålet var udstyret med det oprindelige køkken, som fremstod fuldstændigt som nedslidt.

Der var komfur og køleskab, men disse tilhørte begge lejer. Badeværelset var et ældre badeværelse med linoleumsgulv og malede vægge, men uden bruseniche, men dog med en bruseplads.

De varslede forbedringer omfattede modernisering af køkkenet med nyt elementkøkken, hvor der samtidig skete inddragelse af det eksisterende kammer, således at køkkenet blev et større køkken-/alrum, og moderniseret med opvaske-maskine, mikroovn, komfur, emhætte m.v.

Badeværelset udvidedes ved at der fra værelset ved siden af blev inddraget et mindre areal til bruseniche og herefter moderniseret med nyt gulv, vaskemaskine, tørretumbler og vaskeskab, og øvrigt inventar til opbevaring.

Endvidere ville alle lejlighedens elektriske installationer blive udskiftet, og i værelset ved siden af badeværelset, hvor der var inddraget et mindre areal til bruseniche, indrettedes der i værelset faste garderobeskabe. Et foreløbigt beregnet forbedringstillæg var på kr. 37.719,00 årligt, eller ca. kr. 350,00 pr. m². Heraf kan beregnes, at lejligheden var på ca. 107 m².

Tilbud om erstatningslejlighed:

Når en varslet forbedring overstiger kr. 194,00 pr. m² (i 2017) skal udlejeren samtidig med varslingen oplyse, at lejeren kan kræve at få tilbudt en erstatningslejlighed.

Hvis lejeren meddeler, at denne ønsker tilbudt en erstatningslejlighed, skal udlejeren senest 6 uger efter lejerens meddelelse tilbyde erstatningslejligheden med oplysning om dennes størrelse, beliggenhed, kvalitet, udstyr og leje, der skal svare til alle kriterier for den hidtidige lejlighed. Der er dog en enkelt undta-

gelse, nemlig at lejligheden efter BRL § 26 skal have en "passende størrelse" som oplyses at være med samme antal værelser, som lejerens hidtidige lejlighed, eller et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer.

Bebos lejligheden således af en enlig dame, har denne kun krav på at få tilbudt en 2-værelses erstatningslejlighed, selvom hendes hidtidige lejlighed er en 3-værelses lejlighed med kammer, eller en 3½-værelses lejlighed.

I den konkrete sag fremsatte lejereren ikke krav om at få tilbudt en erstatningslejlighed, men foretrak kampen mod udlejeren for at få dennes varslede forbedring underkendt eller reduceret.

Det kan således også spille ind ved beslutningen om tilbud af en erstatningslejlighed, at lejereren i dette tilfælde skulle nøjes med at få tilbudt en 2-værelses lejlighed, men der er intet nærmere oplyst herom i dommen.

Huslejenævnet og Ankenævnet:

Under sagens behandling i huslejenævnet blev det fra lejerens side oplyst, at hun havde boet i lejligheden i ca. 35 år, og selv havde udskiftet de hårde hvidevarer, samt toilet og blandingsbatterier, og ligeledes bekostet opsat en vandvarmer, da der ikke var varmt vand i ejendommen, da hun flyttede ind. Lejeren var ikke interesseret i modernisering, og gjorde herudover gældende, at de varslede arbejder heller ikke var hensigtsmæssige og i øvrigt ville ændre identiteten af lejligheden.

Huslejenævnet foretog besigtigelse af lejligheden, og beskrev denne i kendelsen som meget nedslidt, og konstaterede, at det kammer, som ønskes inddraget til køkken-/alrum, alene blev anvendt til opmagasinerings, således at der efter projektets gennemførelse fortsat vil være 3 værelser i lejemålet, udover køkken-/alrum og badeværelse.

Huslejenævnet godkendte de varslede arbejder og den foreløbige forbedringsforhøjelse, idet gennemførelsen af projektet ville tilføre lejligheden en tilsvarende værdiforøgelse. Lejeren indbragte sagen for Ankenævnet, der stadfæstede huslejenavnets afgørelse.

Boligrettens dom:

Lejeren indbragte sagen for boligretten, og det var planlagt, at der i forbindelse hermed skulle foretages en besigtigelse af lejemålet. Dette blev imidlertid ikke gennemført, som følge af at lejer modsatte sig dette, hvorfor boligretten afgjorde sagen på grundlag af den beskrivelse af lejligheden, der var i huslejenavnets afgørelse. Lejeren gjorde som anbringende gældende, udover at moderniseringen ikke var hensigtsmæssig eller nødvendig, at inddragelse af kammeret og reducere af arealet i et af værelserne ville medføre så store ændringer af lejemålets identitet, at lejer kunne modsætte sig dette. To af dommerne udtalte, at

de planlagte forbedringer ikke ville ændre lejemålets identitet i så stort et omfang, at lejereren ikke var forpligtet til at tåle disse ændringer, da lejemålet fortsat indeholdt 3 store værelser, således at anvendelsesmulighederne i lejemålet ikke ville være væsentligt ændret. Da forbedringerne var hensigtsmæssige, godkendtes udlejerens varslings.

Et medlem af boligretten afgav dissens, da denne mente at ombygningerne ændrede identiteten af lejemålet udover hvad lejereren var forpligtet til at tåle.

Østre Landsrets dom:

Lejereren ankede dommen til landsretten, hvor parterne gentog deres argumenter, og det blev herudover oplyst, at lejereren "opbevarede mange effekter i lejemålet", hvilket utvivlsomt havde forbindelse til huslejenævnets tidligere oplysning om, at det kammer, som ønskes til køkken, var fyldt med "diverse effekter", hvilket nok på dansk betyder gammelt ragelse, som burde være smidt ud.

Lejereren gentog sine indsigelser og tilføjede, at det ville blive svært for hende at rydde lejemålet, således at håndværkerne kunne komme til, blandt andet på grund af sygdom.

Herefter traf landsretten følgende afgørelse:

"Der har heller ikke i forbindelse med ankebehandlingen været besigtigelse af lejemålet i form af optagelser af fotos og landsretten har derfor ved vurderingen *lagt vægt på den beskrivelse af lejemålet*, som fremgår af huslejenævnets og ankenævnets afgørelser, samt på de afgivne forklaringer.

Landsretten finder efter en samlet vurdering, herunder også under hensyn til forklaringerne for landsretten om lejemålets *nuværende anvendelse og stand*, at den af U varslede modernisering af lejemålet ikke kan anses for uhensigtsmæssig under hensyn til lejlighedens alder, beliggenhed og beskaffenhed, jfr. herved BRL § 25, jfr. § 24. Landsretten finder *heller ikke*, at der ved renoveringen, herunder de påtænkte ændringer af rumfordelingen m.v., *er tale om sådanne væsentlige ændringer af lejemålet*, at lejligheden ændrer identitet. Der er endelig ikke grundlag for at fastslå, at den forventede lejeforhøjelse eller fradraget på 1/3 af renoveringsudgiften til sparet vedligeholdelse ikke er passende. Herefter, og af de grunde som er anført af byrettens flertal, stadfæster landsretten byrettens dom."

Ulemper ved moderniseringsarbejderne:

I tilsvarende sager ses det ofte, at lejerner tror, at de har krav på at få tilbudt et andet sted at bo i den periode, hvor lejlighedens køkken ikke kan bruges, eller lejlighedens badeværelse ikke kan bruges. Dette er imidlertid en misforståelse, idet der ikke findes nogen forpligtelse for en udlejer til at sørge for genhusning af lejereren i en sådan situation i lejelovgivningen. Dette skyldes dels at lejereren

havde haft mulighed for at få tilbudt en erstatningslejlighed og derfor kunne flytte permanent til denne og undgå besværet. Men når erstatningslejligheden er fravalgt, har lejereren dermed accepteret at bo i lejligheden, mens ombygningen foregår, uanset de ulemper dette medfører.

Selvom der ikke er skrevne regler om udlejers forpligtelse, er det almindeligt og også rimeligt, at udlejer, så længe køkkenet ikke fungerer, stiller midlertidige kogemuligheder til disposition for lejereren, og i den periode hvor badeværelset ikke fungerer, enten kan henvise til et (midlertidigt) toilet og bad i kælderen, eller en opstillet toiletvogn på ejendommen/gaden. I det konkrete tilfælde vil de 3 store værelser ikke blive berørt, bortset fra at der fra det ene værelse skulle tages et mindre areal til udvidelse af badeværelset med bruseniche, og at der i samme værelse monteres indbygningsskab. Så der er 2 værelser, der ikke bliver berørt af ombygningen, som lejer permanent kan opholde sig i, mens ombygningen foregår, men det vil nok være en god ide lige at tage på ferie, eller besøge nogen venner i Jylland i lige de 2 værste uger, hvor køkken og bad ikke fungerer.

Konklusion:

Dommen, der blev afsagt af Østre Landsret den 26/10 2016, går efter en umiddelbar bedømmelse af hidtidig praksis lidt videre, end hvad der hidtil har været tilladt med hensyn til ændringen af lejemålets indretning. Det fremgår rimeligt klart mellem linjerne i afgørelsen, at lejereren ikke havde brug for det lille kammer ved siden af køkkenet, som bare var fyldt op med gamle ugeblade og aviser, eller andet, som burde have været smidt ud, ligesom det også kan have haft betydning for afgørelsen, at boligretten ikke fik adgang til besigtigelse, men måtte nøjes med forklaringer uden fotos, og at det var lejereren, der havde modsat sig besigtigelse af en eller anden grund, som ikke er oplyst.

Derimod er den del af afgørelsen, som vedrører at man tager 1 m² af det værelse, der ligger ved siden af badeværelset, til at etablere brusekabinen, og bruger resten af det indhak, der er foretaget i rummet, til at montere indbygningsskabe også er hidtidig praksis, fordi det er nødvendigt at gøre et vist indgreb, særligt hvis man ikke alene skal lave et badeværelse, men lave et nyt badeværelse, hvor lejereren ikke tidligere har haft eget bad. I sådanne situationer er det helt klart, at lejemålets identitet må og skal kunne ændres. Det mest almindelige er naturligvis, at man anvender arealet fra nedlæggelse af bagtrappen til at etablere badeværelse, men disse bliver ofte lidt for små, hvorfor der må yderligere inddragelse af arealet til.

Ofte ser man i ældre lejligheder, f.eks. meget store soveværelser, hvor der uden problemer kan tages en meter i bredden i den ene side til at etablere et badeværelse af passende størrelse.

Dommen illustrerer også den hidtidige praksis om, at det er ligegyldigt, hvad lejereren mener om nødvendigheden og hensigtsmæssigheden af forbedringsar-

bejderne. Det er udlejerens, der bestemmer hvordan indretningen og moderniseringsgraden skal være af hans ejendom, og hvis de moderniseringsarbejder, der varsles efter en neutral og faglig vurdering, er hensigtsmæssige at udføre, skal lejerens ikke kunne modsætte sig at udlejerens ønsker at hans ejendom indeholder lejligheder, der er tidssvarende.

Det er også i konsekvens af dette standpunkt, at ofte udtaler lejerne sig om at de ønsker en helt anden indretning, f.eks. et valg af nogle andre køkkenelementer, eller indretninger, som er enten uhensigtsmæssige eller atypisk stil, som udlejerens ikke bryder sig om. Indretning og modernisering vil typisk ofte være valgt af udlejer, således at det vil tilfredsstille de flestes behov og ønsker og skal derfor ikke være bestemt af enkelte lejeres specielle ønsker eller behov, som kan medføre et atypisk resultat.

Endelig sætter afgørelsen også fokus på, hvad konsekvensen er, når en lejer fravælger en tilbudt erstatningslejlighed, hvilket typisk sker, når der er tale om en enlig lejer, som kun har krav på at få tilbudt en 2-værelses lejlighed, uanset at lejerens bor i en 3-, eller 4-værelses lejlighed, og er glad for at have god plads. Konsekvenserne af dette valg er meget klare og enkle, fordi lejerens bringer sig i en selvvalgt situation.

Dommen er en velkommen udvidelse og præcisering af gældende ret og er trykt i GD 2017.15Ø.