



ADVOKATERNE I JYLLANDSGÅRDEN A/S

Frederiksgade 72 • DK-8000 Århus C

Tlf. (+45) 86 12 23 66 • Fax (+45) 86 12 97 07 • 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

60% LEJEFORHØJELSE VED UDSKIFTNING AF TERMOVINDUER

EN GOD DOM

af advokat (H) Erik Aagaard Poulsen
Århus

Det har i længere tid været en næsten fast praksis i Jylland (Vestre Landsrets område) at der kunne beregnes en lejeforhøjelse på 75% af udgifterne, når en udlejer udskiftede enkeltlagsvinduer med termovinduer – og for Fyn og Sjælland (Østre Landsrets område) har forbedringsprocenten stort set ligget fast på 66,67% (2/3).

Selvom det kunne dokumenteres, at besparelsen på lejerens varmeregning var større end de anførte procentsatser, er disse fastsat som følge af at udlejer ved udskiftning af det gamle enkeltlagsvindue opnår en besparelse ved at det gamle vindue ikke længere skal vedligeholdes og denne praksis er fastsat efter lejelovens eneste regel om beregning af forbedringsforhøjelserne, nemlig lejelovens § 58.

2. generation:

Dette begreb er første gang omtalt i retspraksis i en dom fra Vestre Landsret fra 2000 (T:BB 2000.144 V) hvor der skulle tages stilling til, hvorvidt en ejendom var gennemgribende moderniseret, således at den daværende beløbsbetingelse på kr. 1.500,00 pr. m² var opfyldt.

En af de mere usikre poster var, hvor stor en del af udgiften til nye termovinduer, der kunne medtages, hvor landsretten betegnede de gamle termovinduer som "1. generationsruder" og dermed de nye som 2. generationstermoruder.

I den pågældende lejlighed var der gamle termoruder i nogle rum, koblede ruder i køkken og soveværelse, altandøren var enkeltlagsglas, hvorfor der således var stor variation. Landsretten vurderede skønsmæssigt en gennemsnitlig forbedring på 40%.

Efter brancheoplysninger er levetiden på de gamle 1. generationstermoruder ca. 30 år, men man kan se af oplysningerne i retspraksis, at de gamle termovinduer, der udskiftes, er fra både 1960-erne, 1970-erne og 1980-erne.

Den største forskel på 1. generationstermovinduer og nutidens termovinduer er, at de gamle termovinduers væsentligste funktion var en forbedret udgave af fortsatsvinduer, eller koblede vinduer, uden væsentlige lyddæmpende funk-

ner, eller ventilationsmuligheder m.v., hvorimod de moderne 2. generations termovinduer både er konstrueret tættere og med større isoleringsevne, bedre isolation og større lyddæmpning, samtidig med at der også er konstruktioner, hvor både lydisoleringen er bedre og hvor varmebesparelsen er højere.

De mange muligheder for 2. generationstermovinduer er således meget varierende i kvalitet og indhold.

Retspraksis:

Beregningen af forbedringstillægget i retspraksis er meget svingende med afgørelser fra 25% over 33% til 50%, hvor de fleste afgørelser på 50% angår tilfælde, hvor de gamle vinduer var enkeltlagsvinduer med fortsatsruder eller med koblede vinduer, eller blandinger af forskellige typer i en ejendom, hvor der oftest kun var gamle termovinduer i lejlighederne, men ikke på for- og bagtrappe, samt kælderrum.

Endvidere er der stor variation på alderen af de udskiftede termovinduer, og i de fleste tilfælde foreligger der ikke nogen tekniske oplysninger om varmetabet på de gamle vinduer i forhold til varmetabet på de nye, men alene højest nogle udokumenterede oplysninger fra sælgeren/fabrikanten af de nye 2. generationsruder.

Det har derfor i al væsentlighed været op til domstolene at træffe en skønmæssig afgørelse på et ikke særligt godt oplyst grundlag, og i de fleste tilfælde, hvor boligrettens dom er gået videre til landsretterne, har landsretterne stadfæstet boligrettens skøn, idet landsretterne er meget tilbageholdne med at ændre det skøn, der er udøvet i en boligret, når der har medvirket lægdommere.

Dette har også sammenhæng med, at boligretterne tager ud på besigtigelse i ejendommen og lejlighederne, hvilket ikke er tilfældet for landsretternes vedkommende, hvorfor der er stor forskel i bevisførelsens indhold.

Faktiske oplysninger:

Der er tale om en ejendom, der er opført i 1939, hvor der i 1966 blev udskiftet enkeltlagsvinduer til termovinduer, bortset fra vinduerne i trappeopgangen. Vinduerne i trappeopgangen blev udskiftet til termovinduer i 2007.

Før udskiftningen kunne vinduerne i lejlighederne ud mod terrassen ikke åbnes, det kan de nye vinduer.

Efter bygningsreglementet er der krav om i nye byggerier, at vinduer højest må have en samlet U-værdi (varmetal) på 1,5.

Et gammeldags vindue med enkeltglas har en U-værdi på 6, mens en gammeldags termorude typisk har en U-værdi på 3, hvorimod de nye standardenergiruder har en U-værdi på 1,1 (se www.bolius.dk – valg af nye termoruder).

Syn og skøn:

Da huslejenævnet i sagen havde godkendt den af udlejer varslede lejeforhøjelse, blev sagen indbragt for boligretten af nogle lejere, med krav om enten frifindelse for lejeforhøjelsen, eller nedsættelse af denne.

Under sagen blev der gennemført syn og skøn, hvor skønsmanden i det væsentlige skulle besvare spørgsmål om forskellen imellem de nye og de gamle termovinduer.

Det blev herunder oplyst, at rammen i de eksisterende vinduer fra 1966 var mere end 50 år gamle, mens selve ruderne gennemsnitligt var ca. 30 år gamle. Det er almindeligt, at 1. generationstermovinduer har en levetid på 30 – 40 år, afhængig af træets kvalitet.

I forhold til de udskiftede termovinduer er isoleringsevnen forbedret med ca. 52%, og energibehovet i lejlighederne reduceret fra 576 kwh/m² til 52 kwh/m², svarende til en reduktion på 90,97%.

I trappeopgangen er reduktionen mindre, som følge af at termovinduerne er nyere, og her blev målt en reduktion på 76,61%.

De nye vinduer har endvidere en markant bedre støjreduktion, og denne er målt til 5 db. i lejlighederne, og 3 db. i trappeopgangen og kælder. Endelig er ventilationsevnen også forøget i de nye vinduer, særligt i de mindre rum.

Dommen:

I boligretten traf flertallet på 2 dommere afgørelse om, at efter bevisførelsen, og herunder særligt det afholdte syn og skøn, var der ført bevis for en væsentlig reduktion af varmetabet, og en væsentlig nedsættelse af støjniveauet, ligesom de nye vinduer medførte lavere vedligeholdelsesudgifter for lejerne, og fastsatte på baggrund heraf forbedringsandelen til 60% af de afholdte udgifter.

Lejerne ankede dommen til Vestre Landsret, der stadfæstede boligrettens dom, hvorved det blev tilføjet, at der også var lagt vægt på forbedrede ventilationsmuligheder med de nye vinduer, men at der i øvrigt ikke var grundlag for at tilside-sætte det skøn, der var udøvet af boligrettens flertal.

Hvad gør man?

Når ejendommen trænger til at få udskiftet de gamle termovinduer, udbydes der på markedet forvirrende mange typer nye vinduer under forskellige navne, som

energitermoruder, lavenergiruder, superlavenergiruder og ruder med lavemissionsbelægning, 3-lagsruder m.v.

De forskellige typer indeholder alle termoruder, som opfylder bygningsreglementets krav om maksimal U-værdi på 1,5, og 3-lagsruderne går endog helt ned til 0,5, men herudover er der stor variation i isoleringsevnen, ventilationsmulighederne og i lyddæmpningen.

Disse faktorer afhænger af de forskellige typer af udformningen, som kan vælges, hvortil kommer, at der er så stor forskel i selve rammen og materialevalget (plastic, træ, alu m.v.) og dermed også omfanget af den fremtidige vedligeholdelse.

Som følge heraf bør man ved valget af nye termovinduer ikke nøjes med at lade sig rådgive af sælgeren/leverandøren af de nye vinduer, men også konsultere en fagmand, dels med rådgivning om det mest hensigtsmæssige valg af nye vinduer til ejendommen og dels til fremskaffelse af oplysninger om grundlaget for den efterfølgende lejeforhøjelse.

Som det fremgår af ovennævnte dom, er grundlaget for dommernes fastsættelse af en forbedringsprocent på 60%, skønsmandens oplysninger. Det er derfor vigtigt, også inden der udsendes en varsling af lejeforhøjelse, at udlejeren har indhentet oplysninger om isoleringsevne, støjdemping og ventilationsevne i de gamle vinduer og sammenholdt disse med de nye, således at man procentuelt kan beregne forbedringen og dermed også dokumentere grundlaget for om den varslede lejeforhøjelse skal være 50,55, 60,65, 70% eller større, idet "målingen" af forbedringerne er afgørende.

Disse oplysninger bør foreligge i et notat fra en sagkyndig rådgiver, ikke alene inden der varsles, men også fordi, at hvis lejeren ikke føler sig overbevist om at lejeforhøjelsens størrelse er rigtig, vil det være af væsentlig betydning for huslejenævnet, at de også til vurdering af sagen, kan få disse oplysninger, således at man ikke først efter at tvisten er startet, kan få gennemført et syn og skøn under en eventuel efterfølgende boligretssag.

Det forhold at udlejeren har indhentet sagkyndig rådgivning og vurdering inden huslejenævnsagen starter, afskærer ham ikke fra at fremlægge disse oplysninger i huslejenævnet og heller ikke efterfølgende at disse medtages som bilag under en boligretssag, når det har været en del af parternes bilag i huslejenævnet.

Herved kan måske også spares det efterfølgende syn og skøn.

Afslutning:

Det skal i forbindelse med vurderingen af økonomien ved gennemførelse af forbedringsforhøjelsen bemærkes, at det gamle forbedringstillæg for de gamle 1.

generationstermovinduer ikke falder bort, fordi der kommer nye vinduer i ejendommen.

Efter retspraksis og lejeretlig teori er forbedringsforhøjelser evigt varende, hvilket i tilfælde om termovinduer også er naturligt. Da de gamle etlagsruder i sin tid blev udskiftet med termovinduer, opnåede den daværende lejer en varmebesparelse. Derfor kunne der pålægges en forbedringsforhøjelse.

Med de nye 2. generationsvinduer opnår lejereren en ny og yderligere varmebesparelse, og herudover typisk også andre forbedringer i form af forbedret isolering for både lyd og varme, samt forbedret ventilation.

Der er således tale om en yderligere besparelse for lejereren og yderligere forbedring, hvorfor det er logisk at lejeforhøjelse nr. 2 for vinduerne kan kræves udover den gamle forhøjelse.

Dommen er afsagt af Vestre Landsret den 20/2 2015, og gengivet i T:BB 2015.266 V.