



## 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 Sune Lund Jensen

J.nr. 110258 aap/hm

### AFSKAF OVERFLØDIG SYMBOL LOVGIVNING (1)

## FØRSTE DOM OM FORHÅNSGODKENDELSE EFTER BRL § 5, STK. 3

af advokat (H) Erik Aagaard Poulsen  
Århus

#### Indledning:

Den 27/2 2019 indgik regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Konservative) aftale med Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Enhedslisten, Radikale Venstre og SF, aftale om nedsættelse af en ekspertgruppe der skulle undersøge BRL § 5, stk. 2, for at "skabe et sagligt grundlag for politiske drøftelser om behovet for at ændre de gældende regler." Efterfølgende indgik den nye regering (Socialdemokratiet) den 30/1 2020 aftale med Dansk Folkeparti, SF, Enhedslisten og Alternativet om "initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger". Heraf fremgik at der var ca. 57.000 lejemål moderniseret og genudlejet efter BRL § 5, stk. 2, og at det blev anslået at der var ca. 74.600 udlejningsboliger med potentiale for gennemgribende forbedringer efter § 5, stk. 2, og 60% af disse lå i de store byer, København, Frederiksberg, Odense, Aarhus eller Ålborg.

Regeringens aftale med venstrefløjens fremsatte herefter 3 lovforslag, som blev til lovændringen pr. 1/7 2020 således:

1. Øgede energikrav ved anvendelse af § 5, stk. 2 m.v.
2. Karensperiode ved erhvervelse m.v. af udlejningsejendomme.
3. Styrkelse af lejerne.

Herefter overlod parterne i aftalen fyldepenen til Socialdemokratiet, nærmere bestemt indenrigs- og boligminister Kåre Dybvad Bek i et meget magtfuldt ministerium, hvilket medførte at hverken aftalepartierne, eller alle de borgerlige partier, som stod udenfor sammen med Radikale Venstre, blandende sig i formuleringen af de 3 lovforslag som blev resultatet i det mest omfattende indgreb i lejeloven pr. 1/7 2020 i en menneskealder.

Denne ekspertgruppe, som også de borgerlige partier var med til at nedsætte, fremkom alene med forslag til ændring af BRL § 5, stk. 2, mens det tredje lovforslag om styrkelse af lejerne var frit opfundet af regeringen og dennes støttepartier og blev i sidste øjeblik tiltrådt af Dansk Folkeparti.

### 1. En overflødig lov:

Fra 1/7 2020 kunne en udlejer ikke indgå aftale om gennemgribende moderniseringer og genudlejning af et lejemål efter BRL § 5, stk. 2, uden en forudgående besigtigelse og godkendelse af huslejenævnet efter den nye regel i BRL § 5, stk. 3, der havde følgende ordlyd:

*Før et lejemål kan forbedres gennemgribende efter stk. 2 skal huslejenævnet ved besigtigelse konstatere, at lejemålet har en stand som på tidspunktet for besigtigelsen muliggør væsentlig forøgelse af det lejedes værdi. Huslejenævnet skal gennemføre besigtigelse inden 4 uger fra modtagelsen af anmodningen. Huslejenævnet skal fremsende afgørelse herom til udlejer senest 2 uger efter besigtigelsen. Afgørelsen har gyldighed i 3 år.*

Der blev samtidig indført en ny regel i BRL § 39, hvorefter der skulle betales et gebyr til huslejenævnet for en sag om forhåndsgodkendelse på kr. 4.000,00 (kr. 4.016,00 i 2021).

I forbindelse med høringsrunden forud for lovens gennemførelse blev der stillet mange forslag til på hvilket grundlag huslejenævnet skulle træffe en afgørelse om hvorvidt det var muligt at forbedre en lejlighed for mindst kr. 2.271,00 pr. m<sup>2</sup>, og flere med kendskab til lejeret foreslog, at der blev udarbejdet en vejledning for de besigtigelser, som huslejenævnet skulle foretage, for at sikre en ensartet huslejenævnspraksis. Dertil svarede ministeren, at han ikke mente var nødvendigt.

Hvad var gældende ret?

Gældende ret om den gennemgribende modernisering efter BRL § 5, stk. 2, var afklaret og meget enkel. Og hvad er egentlige forbedringer efter lejelovens § 58 som "modsvare forøgelsen af det lejedes værdi", hvor forbedringsudgiften skulle udgøre mindst kr. 2.271,00 pr. m<sup>2</sup>, hvilket der foreligger en omfattende og meget klar retspraksis om. Denne er i hovedtræk, at for udgifterne til køkken og bad må 75% medregnes som forbedringer, mens udgifterne til malerstandsætelse og gulvbehandling anses som vedligeholdelsesarbejder og udgifterne til isolering og tilførsel af nye funktioner samt udvidelser anses som forbedring med 100%. Ligeledes må forbedringerne ikke være partielle, men skal være gennemgribende, og hvis boligministeren og hans ministerium havde sat sig grundigt ind i Højesterets dom i U 2016.2466 H, ville de også vide "at der ikke skal stilles strenge krav for at anse betingelserne om at forbedringerne væsentligt har forøget det lejedes værdi for opfyldt, hvis udgifterne til arbejder, der an-

*erkendes som forbedringer af lejemålet, overstiger det mindstebeløb der er fastsat i bestemmelsen. Dermed stemmer også bestemmelsens formål, som er at sikre, at de private udlejere også fremover vil være interesseret i at forbedre deres ejendomme.”*

Højesteret godkendte i dommen i modsætning til huslejenævnet, boligretten og Østre Landsret, at en fredet lejlighed på 190 m<sup>2</sup> var blevet moderniseret for kr. 463.204,00 før 1/1 2001, hvor beløbsgrænsen var på kr. 170.000,00 som maksimum. Ejeren af den gamle fredede moderniserede lejlighed havde gennemført en modernisering af lejlighedens køkken, hvor man havde bevaret det gamle rammekøkken men med nye håndlavede låger i gammel stil og med en modernisering, som bevarede det gamle køkkens stil, uanset at der blev indsat tidsvarende hårde hvidevarer og at lejlighedens badeværelse og gæstetoilet blev moderniseret til nutidens standard, men fortsat forsøgt at holde i den gamle fredede lejligheds stil. Her havde huslejenævnet udtalt, at lejen skulle fastsættes efter BRL § 5, stk. 1, selvom huslejenævnet godkendte et forbedringstillæg på 8,9% af kr. 338.545,00 og dermed en forbedring på langt over kr. 170.000,00.

Højesteret fastslår således at der ikke kan stilles specifikke krav til den stil, som følger med de hensyn der tages til en gammel patricialejlighed med de valg, som udlejeren træffer, så længe der er tale om forbedringer efter LL § 58, der øger brugsværdien.

## **2. Boligretsdom af 29/6 2021:**

Frederiksberg boligret har behandlet en sag, der tager stilling til værdien og indholdet af den nye BRL § 5, stk. 3.

Det er oplyst heri, at det københavnske huslejenævn siden 1/7 2020 har modtaget 710 sager efter BRL § 5, stk. 3, og ud af disse har udlejer fået medhold i alle sager, bortset fra 27 sager, der blev indbragt for Ankenævnet, som i 11 af disse ændrede afgørelsen til udlejers fordel.

Tilsvarende kan det oplyses, at huslejenævnet i Aarhus har truffet afgørelse i 176 sager vedrørende § 5, stk. 3, hvor udlejer har fået medhold i alle, bortset fra 6 sager. Dette bekræfter at moderniseringerne efter § 5, stk. 2 er fortsat uændret. For udlejerne har denne nye regel dels betydet en forsinkelse af igangsætning af modernisering med 1 – 2 måneder og et lejetab i samme periode udover det betalte gebyr på kr. 4.000,00.

Det vil sige spild af tid og penge.

## **3. Huslejenævnet:**

Ejeren af en lejlighed i København på 62 m<sup>2</sup> søgte om forhåndsgodkendelse til huslejenævnet den 31/8 2020, hvor det blev oplyst, at ejendommen var opført i

1928 og lejlighedens køkken var moderniseret med elementkøkken, fliser over komfuret og alle elinstallationer i køkkenet var af nyere dato.

Badeværelset var moderniseret for ca. 10 år siden med mekanisk udsugning, nyere elinstallation, fliser på gulve og vægge, men der var ingen vådrumsmembran, og sanitet og vandinstallationer fremstod som velholdte.

Resten af lejligheden havde trægulve, malet tapet på væggene og der var brugsret til fælles ringeanlæg, postkasseanlæg, vaskeri og gårdanlæg.

Nævnet afgjorde med dissens at lejlighedens stand ikke muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi.

#### **4. Ankenævnet:**

Ankenævnet traf afgørelse i sagen den 1/12 2020.

Ankenævnet besigtigede ikke selv lejligheden, men sendte efter nævnets sædvanlige praksis en tekniker og en juridisk sagsbehandler ud på besigtigelsen, som udarbejdede et notat til ankenævnets 5 medlemmer.

Et flertal på 3 medlemmer stadfæstede huslejenævnets afgørelse om at lejligheden efter besigtigelsen ikke muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi. Flertallet lagde vægt på, at moderniseringen er fra 2001 og at både køkken og bad fremstod pænt og nydeligt. Uagtet udlejers planlagte rumændringer i forbindelse med en mindre udvidelse af badeværelset og flytning af adgangsvej til køkkenet finder flertallet ikke at der var grundlag for en forbedring.

2 medlemmer af Ankenævnet anfører de tidligere gennemførte forbedringer som nedslidte og utidssvarende og betegner lejemålet generelt som værende i ringe stand og med ældre elinstallationer og at det af udlejer fremsendte materiale med oplysning om påtænkte arbejder anses som tilstrækkelige.

#### **5. Boligretten:**

Udlejer indbragte herefter sagen for Frederiksberg boligret med Ankenævnet som modpart, og til brug for rettens behandling fremlagde udlejeren en detaljeret arbejdsbeskrivelse, der fyldte 5 A4 sider, med tilhørende budget udvisende en samlet moderniseringsudgift på kr. 678.000,00, hvoraf de kr. 433.000,00 var beregnet som forbedringer, samt plantegning over nuværende og kommende indretning.

Boligretten besigtigede ejendommen, og ankenævnets formand afgav vidneforklaring og uddybede ankenævnets afgørelse, og herunder udtalte han, at ankenævnet anså lejligheden for at være i fin stand, samt at det ville være ressourcespild at lave en gennemgribende modernisering.

## 6. Dommen:

Boligretten gennemgår først meget grundigt alle forarbejder og lovændringer siden indførelsen af § 5, stk. 2 i 1996. Retten giver – enstemmigt – udlejer medhold i at lejligheden ved den detaljerede beskrevne omfattende modernisering kan moderniseres gennemgribende med en til udlejers beregning af forbedringen til kr. 433.000,00 hørende forøgede lejeværdi.

Boligretten slår dels fast, at den nye § 5, stk. 3's formål var et "værn mod kortsigtede investorers formål med at opnå hurtigere gevinster" ikke kan siges at være tilfældet ved den detaljerede beskrevne modernisering. Herefter lægger boligretten netop afgørende vægt på højesterets dom i U 2016.2446 H, hvorefter der ikke kan stilles særlige krav til de påtænkte forbedringer for at opfylde § 5, stk. 2.

Boligretten fremhævede, at lejemålet ville blive tilført forbedringer ved den påtænkte arealudnyttelse og ændring af indretningen i køkken, gang og bad, separat bruseniche, og de nye elementer og faciliteter der blev etableret i både køkken og bad. Boligretten betegnede endvidere lejligheden som nedslidt og utidssvarende, og fremhævede som forbedring ændret rørføring og ny faldstammer, etablering af gulvvarme i badeværelset og isolering af etagedæk, udskiftning af radiatorer og etablering af vådrumsmembran i badeværelset og modernisering og udvidelse af elinstallationerne, som i tilstrækkeligt omfang tilfører lejemålet forbedringer og forøget brugsværdi, og gav udlejer medhold i den ønskede forhåndsgodkendelse.

## 7. Konklusion:

Konklusionen er, at hvis boligministeriet havde læst højesterets dom fra 2016 grundigt, ville de ikke have været i tvivl om, at fordi en lejlighed har fået moderniseret bad for 10 – 15 år siden kan dette kun sjældent være til hinder for at lejemålet på ny kan moderniseres gennemgribende, allerede fordi at i en enhver lejlighed, hvor man flytter vægge eller ændrer døre og udnytter arealet bedre, vil tilføre forøget brugsværdi, når man tænker sig om. Det samme gælder ved udvidelse af eksisterende badeværelse eller køkkenrum ved at tage et mindre areal fra en anden del af lejligheden, ligesom man kan tilføre en uhensigtsmæssig indrettet 3-værelses lejlighed forøget brugsværdi ved at bygge den om til en moderne 2-værelses lejlighed som udnytter arealet bedre, eller omvendt, ombygger en uhensigtsmæssig indrettet stor 2-værelses lejlighed til en 3-værelses lejlighed, ligesom tilførsel af nye funktioner og faciliteter i høj grad medfører forøget brugsværdi fra et billigt elementkøkken til et nyt dyrt med en lang række indbyggede nye funktioner, som ikke fandtes før, tilført f.eks. samtidig ny altan, er der slet ingen tvivl idet konklusionen af højesterets dom fra 2016 er, at hvis man som udlejer tænker sig godt om og laver en ny modernisering bedre og mere gennemtænkt med tilførsel af nye funktioner, kan stort set enhver lejlighed, der har været moderniseret for 10 – 20 år siden sagtens moderniseres igen med en grundig og gennemgribende planlægning.

## **8. Konsekvens:**

Udlejeren startede med en ansøgning til huslejenævnet den 31/8 2020 og boligretten afsagde dom den 29/6 2021, i hvilken periode udlejeren har været afskåret fra at gennemføre moderniseringen og lidt et indtægtstab for manglende leje og lagt kr. 4.000,00 oveni, samt sagsomkostninger til at gennemføre en boligretssag. Det er spild af tid og penge og overflødig lovgivning, som alene har haft til formål at genere udlejerne og stikke lejerne blå i øjnene, da indførelsen af den besynderlige godkendelsesprocedure ikke har medført nogen styrkelse af lejerens retsstilling som var overskriften på lovændringen, men det kan da godt være at nogen politikere kan sole sig i at have fået gennemført markante lovændringer og føle sig mere sikker på at blive genvalgt.

***Afskaf denne indholdsløse og overflødige lov!***