

HØJESTERETS DOM

afsagt fredag den 8. april 2016

Sag 162/2015

(2. afdeling)

U 1

og

U 2

(advokat Arne Linde Olsen for begge)

mod

L 1

og

L 2

(advokat Jakob Brandgård Busse for begge)

I tidligere instanser er afsagt dom af Københavns Byret den 26. marts 2014 og af Østre Landsrets 22. afdeling den 4. marts 2015.

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Lene Pagter Kristensen, Jytte Scharling, Vibeke Rønne, Jens Peter Christensen og Oliver Talevski.

Påstande mv.

Appellanterne, U 1 og U 2, har nedlagt følgende påstande:

1. De indstævnte, L 1 og L 2, skal anerkende, at lejen for lejemålet ... København K, i henhold til lejekontrakt af 27. februar 2006 og tidligere, er fastsat og reguleret i henhold til boligreguleringsloven § 5, stk. 2.

2. L 1 og L 2 skal anerkende, at lejen pr. 1. oktober 2008 udgjorde årligt 192.000 kr. i overensstemmelse med lejekontrakten af 27. februar 2006 – subsidiært et mindre beløb – og med senere kontraktmæssige og ordinære reguleringer i øvrigt.

3. L 1 og L 2 skal til U 1 og U 2 tilbagebetale 553.110,27 kr. med procesrente fra den 23. marts 2015.

U 1 og U 2 har endvidere – over for L 1s og L 2s subsidiære påstand om hjemvisning – påstået frifindelse.

De indstævnte, L 1 og L 2, har principalt påstået stadfæstelse, subsidiært hjemvisning til fornyet behandling ved Huslejenævnet for Københavns Kommune. De har endvidere påstået frifindelse over for U 1s og U 2s påstand om tilbagebetaling.

Det er oplyst, at U 1 og U 2 den 23. maj 2015 betalte i alt 553.110,27 kr. til L 1 og L 2 til opfyldelse af landsrettens dom.

Anbringender

Parterne har gentaget deres anbringender vedrørende spørgsmålet, om lejen kan fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Til støtte for den subsidiære påstand om hjemvisning har L 1 og L 2 navnlig anført, at de foregående instanser ikke har taget stilling til det lejedes værdi, idet flertallet har henvist til boligreguleringslovens § 5, stk. 1, og en vurdering af det lejedes værdi derfor ikke har været aktuel. Det er centralt, at det lejedes værdi – efter besigtigelse af lejemålet – fastsættes af huslejenævn med sagkyndige medlemmer og boligret med sagkyndige medlemmer.

U 1 og U 2 har heroverfor navnlig anført, at Højesteret på det foreliggende grundlag kan træffe afgørelse om det lejedes værdi, og at det derfor ikke er nødvendigt at hjemvise sagen til fornyet behandling ved huslejenævnet.

U 1 og U 2 har til støtte for deres påstand om tilbagebetaling navnlig anført, at hvis de får medhold i de øvrige påstande, er L 1 og L 2 solidarisk forpligtet til at tilbagebetale det beløb, som U 1 og U 2 har betalt til dem til opfyldelse af landsrettens dom med procesrente fra betalingstidspunktet den 23. maj 2015.

L 1 og L 2 er enige i, at U 1 og U 2, hvis de får medhold i deres øvrige påstande, kan kræve tilbagebetaling af det beløb, som de har betalt til opfyldelse af landsrettens dom, med procesrente som påstået.

Supplerende sagsfremstilling

U 1 og U 2 har opgjort de samlede udgifter til forbedringer af lejligheden i 1998-1999 til 463.204,10 kr. Herudover har U 1 og U 2 opgjort udgifter på i alt 220.407,61 kr. til vedligeholdelse af lejligheden i november og december 1998. Vedligeholdelsesudgifterne angår maling af lejligheden (ud over malerarbejde i køkken, badeværelse og den lange gang), nyt bræddegulv i soveværelse samt snedkerreparationer af bl.a. gulvbrætter og paneler.

De lejekontrakter, U 1 og U 2 har fremlagt til sammenligning, vedrører en række lejligheder i ejendomme, som de ejede på daværende tidspunkt. Der er tale om fredede ejendomme i København (indre by), og lejen er fastsat i henhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 2, efter renovering af bl.a. køkken og bad. Vilklårene i lejekontrakterne svarer i det væsentlige til vilklårene i lejekontrakten vedrørende L 1s og L 2s lejlighed. I et af lejemålene (...) har lejefastsættelsen været indbragt for Huslejenævnet for Københavns Kommune, og flertallet i nævnet godkendte den 27. maj 2009, at lejen efter den seneste regulering den 1. januar 2009 udgjorde 1.227 kr. pr. m².

U 1 og U 2 har udarbejdet en oversigt over de pågældende lejemål, og heraf fremgår bl.a.:

”

lejemål	areal	indgået	årlig leje	årlig leje pr. m ²
...	190 m ²	2006	192.000,00	1.010,53
		2008	192.000,00	1.010,53
...	113 m ²	2004	135.600,00	1.200,00
...	113 m ²	2009	138.651,00	1.227,00
...	113 m ²	2010	138.651,00	1.227,00
...	103 m ²	2007	111.327,25	1.080,85
...	89 m ²	2007	108.300,00	1.216,85

...		89 m2	2012	113.588,50	1.276,28
...		97 m2	2006	120.300,00	1.240,21
...		97 m2	2010	120.300,00	1.240,21
...		97 m2	2009	122.824,00	1.266,23
...		125 m2	2009	150.000,00	1.200,00

”

Retsgrundlag

Ved lov nr. 461 af 12. juni 1996 fik boligreguleringslovens § 5, stk. 1 og 2, følgende ordlyd:

”§ 5. Ved lejeaftalens indgåelse må lejen ikke fastsættes til et beløb, som overstiger det beløb, der kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 8, og afkastningen af ejendommens værdi, jf. § 9. For lejemål, som er forbedret, kan der til lejen efter 1. pkt. lægges en beregnet forbedringsforhøjelse, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Ved lejeaftalens indgåelse må lejen for lejemål, som er gennemgribende forbedret, ikke fastsættes til et beløb, der væsentligt overstiger det lejedes værdi efter § 47, stk. 2, i lov om leje, jf. dog stk. 3. Ved lejemål, som er forbedret gennemgribende, forstås lejemål, hvor forbedringer væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften enten overstiger 1.500 kr. pr. m2 eller et samlet beløb på 170.000 kr. Forbedringerne skal være gennemført inden for en periode på 2 år ... Det påhviler udlejer at godtgøre, at lejemålet er gennemgribende forbedret, og at den aftalte leje ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi. ...”

I de almindelige bemærkninger til lovforslaget (Folketingstidende 1995-96, Tillæg A, lovforslag nr. L 267, s. 5217 f.) hedder det bl.a.:

”... Dette lovforslag omfatter følgende elementer:

I. Ændring af lejefastsættelsen ved lejeaftalens indgåelse for beboelseslejemål beliggende i regulerede kommuner.

...

Ad 1. Efter de gældende regler i boligreguleringslovens § 5, stk. 1, må lejen ved lejeaftalens indgåelse (i de regulerede kommuner) ikke væsentligt overstige det lejedes værdi efter § 47 i lejeloven. Det vil sige, at lejen ikke må overstige det beløb, der betales for en tilsvarende lejlighed med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Der kan dog heller ikke aftales en leje eller lejevilkår, som efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for den pågældende lejer end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen, jf. § 5, stk. 4. Det vil sige, at der som hovedregel ikke kan aftales en leje, som overstiger den omkostningsbestemte leje. Kun når der er tale om lejligheder, der f.eks. som følge af forbedringer ikke er sammenlignelige med

de andre lejligheder i ejendommen, kan der aftales en leje, som svarer til det lejedes værdi.

...

Grundlaget for denne praksis med at genudleje forbedrede lejemål til det lejedes værdi har typisk været, at lejemålene er forbedret i et sådant omfang, at der ikke længere er grundlag for at sammenligne med de øvrige ikke-forbedrede lejemål i ejendommen, således at den aftalte leje ikke kan anses at være et mere byrdefuldt vilkår. Der har i retspraksis vist sig en tendens til, at der ikke behøver at være gennemført så omfattende en forbedring som tidligere, førend lejemålet ikke længere er sammenligneligt med de andre lejemål i ejendommen, hvorfor det i videre omfang end tidligere er blevet muligt at aftale en leje svarende til det lejedes værdi.

Lejerne kan indbringe lejeaftalen for huslejenævnet, hvis de finder den aftalte leje for høj. Nævnet vil herefter nedsætte lejen, hvis den efter nævnets opfattelse ligger væsentligt over det lejedes værdi. Hvis udlejer indbringer en sådan afgørelse for boligretten, viser retspraksis, at lejerne har bevisbyrden for, at den aftalte leje overstiger det lejedes værdi. Tendensen i retspraksis synes at være, at parterne skal føre bevis i form af sammenligningslejemål. Lejerne har ofte problemer med at skaffe sig viden om sammenligningslejemål og lejens størrelse i disse lejemål samt adgang til lejemålene, hvilket ifølge de senere års retspraksis kan betyde, at lejerne taber sagen på grund af bevismangel.

På denne baggrund er det fundet nødvendigt via en ændring af boligreguleringslovens § 5 at sikre, at hovedprincippet ved genudlejning også fremover er omkostningsbestemt leje. Lovændringen må imidlertid udformes på en sådan måde, at de private udlejere også fortsat vil være interesseret i at forbedre deres ejendomme, og princippet om, at der skal gælde en særlig lejefastsættelse for lejemål, som er gennemgribende forbedret, fastholdes derfor.

...

Økonomiske og erhvervsøkonomiske konsekvenser

...

Ifølge lovforslaget kan en udlejer, der i en to-årig periode har gennemført væsentlige forbedringer af et lejemål, i forbindelse med genudlejning af lejemålet fastsætte en leje, der ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Ved en gennemgribende forbedring forstås en forbedring, hvor den samlede forbedringsudgift i en to-årig periode overstiger enten 1.500 kr. pr. m² eller 170.000 kr. i alt. Forbedringen skal på genudlejningstidspunktet medføre en forøgelse af det lejedes værdi.”

I de specielle bemærkninger til forslaget til § 5, stk. 2, (Folketingstidende 1995-96, Tillæg A, lovforslag nr. L 267, s. 5221) hedder det bl.a.:

”...

For lejemål, som er gennemgribende forbedret, foreslås, at lejen må fastsættes til et beløb, som ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi. Der skal således sammenlignes med den leje, som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende le-

lemål med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand.

Lejemål, som er gennemgribende forbedret, foreslås defineret som lejemål, hvor forbedringen væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften enten overstiger 1.500 kr. pr. m² eller et samlet beløb på 170.000 kr. Beløbene er incl. moms. Ved »forbedringsudgift« forstås den »rene« forbedringsudgift - det vil sige investeringen med fradrag af sparet vedligeholdelse. Der kan være tale om en meget omfattende forbedring eller flere enkelte forbedringer. Arbejdet skal dog være udført inden for en periode på 2 år. ... Der kan være tale både om forbedringer, som er fælles for hele ejendommen, og om individuelle forbedringer ...

I sammenhæng med udlejers mulighed for ved genudlejning at aftale en leje svarende til det lejedes værdi foreslås det at indføre en regel, som pålægger udlejeren bevisbyrden for, dels at den pågældende lejlighed er gennemgribende forbedret, dels at den aftalte leje ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi. Der er med reglen om udlejers bevisbyrde ikke tilsigtet nogen ændring af huslejenævnens behandling af sager om lejens størrelse efter det lejedes værdi, herunder huslejenævnens praksis omkring besigtigelse af sammenligningslejemål.”

Ved lov nr. 406 af 31. maj 2000 blev boligreguleringslovens § 5 ændret og fik bl.a. følgende ordlyd:

”§ 5. Ved lejeaftalens indgåelse må lejen ikke fastsættes til et beløb, som overstiger det beløb, der kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 8, og afkastningen af ejendommens værdi, jf. § 9. For lejemål, som er forbedret, kan der til lejen efter 1. pkt. lægges en beregnet forbedringsforhøjelse, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Ved lejeaftalens indgåelse må lejen for lejemål, som er gennemgribende forbedret, ikke fastsættes til et beløb, der væsentligt overstiger det lejedes værdi efter § 47, stk. 2, i lov om leje, jf. dog stk. 3 og § 73, stk. 3, i lov om leje. Ved lejemål, som er forbedret gennemgribende, forstås lejemål, hvor forbedringer efter principperne i § 58 i lov om leje væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften enten overstiger 1.600 kr. pr. m² eller et samlet beløb på 183.000 kr. Forbedringerne skal være gennemført inden for en periode på 2 år ... Beløbene i 2. pkt. er fastsat i 2000-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettopris-indeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbene afrundes til nærmeste hele kronebeløb. Ved genudlejning er det de beløb, som var gældende ved forbedringernes gennemførelse, der finder anvendelse.

Stk. 4. Ved tvister om lejefastsættelse efter stk. 2 skal udlejeren fremlægge dokumentation for forbedringsudgiften og for, at forbedringerne er gennemført inden for en periode på 2 år. Kan sådan dokumentation ikke fremlægges, kan stk. 2 alene finde anvendelse, såfremt det utvivlsomt må anses godtgjort, at forbedringer er udført i tilstrækkeligt omfang og inden for en periode på 2 år. Ved indbringelse for boligretten påhviler det udlejeren at godtgøre, at den aftalte leje ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Stk. 5. Det påhviler udlejeren at opretholde den gennemgribende forbedring af lejemålet. Såfremt der opstår tvist herom, kan lejeren indbringe spørgsmålet for huslejenævnet, dog tidligst 5 år efter, at en sådan sag senest har være forelagt huslejenævnet af denne

lejer. Anses udlejeren ikke at have opfyldt sin pligt til at opretholde den gennemgribende forbedring, skal lejen for fremtiden beregnes efter stk. 1.

...”

Loven trådte i kraft den 1. januar 2001, jf. ændringslovens § 11, stk. 1. Den dokumentationspligt for udlejeren, der er fastsat i boligreguleringslovens § 5, stk. 4, gælder ikke for lejemål, hvor forbedringerne er udført inden lovens ikrafttræden, jf. ændringslovens § 11, stk. 7. Udlejers pligt efter boligreguleringslovens § 5, stk. 5, til at opretholde den gennemgribende forbedring gælder alene for udlejere af lejemål, som er udlejet i henhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 2, efter lovens ikrafttræden, jf. ændringslovens § 11, stk. 8.

I de specielle bemærkninger til forslaget til § 5 (Folketingstidende 1999-2000, Tillæg A, lovforslag nr. L 226, s. 6271 ff.) hedder det bl.a.:

”...

Det foreslås endvidere, at der indsættes en henvisning til forbedringsbegrebet i § 58 i lov om leje for derved at præcisere, at de forbedringer, som efter ordningen i § 5, stk. 2, kan give adgang til den særlige lejefastsættelse, er forbedringer i lejelovgivningens almindelige forstand, som tager udgangspunkt i den lejeretlige sondring imellem forbedring og vedligeholdelse. Princippet er herefter, at alene arbejder, som indebærer en forøgelse af det lejedes værdi for lejemålet, kan medtages i opgørelsen over forbedringsudgiften.

Ligeledes skal der være en rimelig sammenhæng mellem arbejdet og den dertil knyttede udgift. Er dette ikke tilfældet, må udgiften sættes ned. Er der eksempelvis tale om, at den opgjorte udgift overstiger den sædvanlige og rimelige udgift for forbedringsarbejder, der indebærer en tilsvarende forøgelse af det lejedes værdi, må udgiften reguleres ned til et niveau, der vurderes at være sædvanligt og rimeligt for sådanne forbedringer.

I de tilfælde, hvor der ikke i forbindelse med forbedringen sker udskiftninger, vil den fulde - sædvanlige og rimelige - forbedringsudgift dermed som udgangspunkt kunne medtages.

Såfremt der som et led i forbedringen sker udskiftning af eksisterende indretninger, indebærer principperne bag det lejeretlige forbedringsbegreb, at der skal foretages et fradrag i forbedringsudgiften for den lejeværdi, som de eksisterende indretninger modsvarer. Vurderingen af denne værdi skal tage udgangspunkt i, at der er tale om en god vedligeholdelsesstand.

Den del af udgiften, som skal fradrages, fordi der ikke herved sker en forøgelse af det lejedes værdi, omfatter også sparet vedligeholdelse.

Det er af central betydning for ordningen, at vurderingen af forøgelsen af det lejedes værdi tager udgangspunkt i en vurdering af den hidtidige tilstand sammenlignet med den efter forbedringen opnåede tilstand.

Med den hidtidige tilstand forstås lejemålets tilstand, som det var forud for forbedringen, hvormed forstås alle de ændringer, som indgik i det samlede forbedringsprojekt. Har projektet således indebåret, at der er nedtaget indretninger i det lejede som et led i forbedringen, skal vurderingen tage udgangspunkt i den tilstand, som var til stede forud for nedtagningen. Der kan således ikke i denne vurdering ses bort fra eksistensen af de indretninger, som var til stede - ej heller indretninger, som var udført og bekostet af en tidligere lejer - før projektet sættes i værk, med mindre fjernelsen sker som følge af, at lejeren ikke har overholdt retableringspligten.

Som eksempel kan nævnes den situation, at udlejeren fjerner et af den tidligere lejer bekostet nyt køkken og installerer et nyt tilsvarende køkken for egen regning for at opnå en tilstrækkelig stor investering for at være omfattet af § 5, stk. 2. I denne situation vil det af udlejeren installerede køkken ikke have tilført lejemålet en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi i forhold til lejemålet med det af lejeren installerede nye køkken.

Sådanne modifikationer i sammenligningsgrundlaget harmonerer ikke med det bærende hensyn bag ordningen, som er at skabe incitament for gennemførelse af gennemgribende forbedringer af den eksisterende boligmasse.

Det er ikke i overensstemmelse med ordningen, at den skal kunne finde anvendelse i tilfælde, hvor udskiftning af indretninger sker af hensyn til investeringens størrelse, og hvor ingen eller kun en ringe forøgelse af lejeværdien opnås.

Ovennævnte principper er generelle i forbindelse med anvendelsen af det lejeretlige forbedringsbegreb, men er af særlig betydning i relation til ordningen i § 5, stk. 2, idet det typisk har stor betydning for den endelige lejefastsættelse, om den i ordningen krævede beløbsstørrelse opnås, og lejen kan fastsættes efter § 5, stk. 2, eller skal fastsættes efter § 5, stk. 1, som omkostningsbestemt leje med forbedringstillæg.

...

I stk. 4 foreslås indført en pligt for udlejeren til at opretholde den gennemgribende forbedring af lejemålet.

Det bemærkes i denne forbindelse, at stk. 2 indeholder et krav om, at der er sket en gennemgribende forbedring af lejemålet, og dette krav har en selvstændig betydning i relation til vurderingen af, om vilkårene for at være omfattet af ordningen er opfyldt.

Første led i vurderingen af, om vilkårene for at være omfattet af § 5, stk. 2, er opfyldt, indebærer en vurdering af, om de i ordningen fastsatte beløbsstørrelser for forbedringsinvesteringen er opnået, og om arbejderne er gennemført inden for en 2-årig periode.

Dernæst kommer en selvstændig vurdering af, hvorvidt forbedringsudgifterne har indebåret, at lejemålet samlet set kan anses at være gennemgribende forbedret med en deraf følgende væsentlig forøgelse af det lejedes værdi.

Er der således tale om, at de forbedringer, som er gennemført, alene knytter sig til enkelte og mindre væsentlige dele af lejemålet, eller er der fortsat efter forbedringen forhold ved lejemålet, som forringer det lejedes værdi, kan dette begrunde, at vurderingens resultat er, at lejemålet ikke kan anses at være gennemgribende forbedret.

...

I forlængelse heraf er det foreslået, at der påhviler udlejeren en pligt til at opretholde den gennemgribende forbedring af lejemålet for at bevare adgangen til at fastsætte lejen efter det lejedes værdi og ikke efter hovedreglen om omkostningsbestemt leje med forbedringstillæg.

Forslaget indebærer et krav om, at de lejemål, som er omfattet af ordningen, også fremover bevarer karakteren af gennemgribende forbedrede lejemål, således som det er intentionen med ordningen.

Opstår der tvist imellem lejeren og udlejeren om, hvorvidt dette krav er opfyldt, gives der med forslaget lejeren mulighed for at få huslejenævnets vurdering af forholdet såvel i forbindelse med genudlejningen som i lejeperioden.

Manglende opretholdelse af den gennemgribende forbedring kan ske ved, at udlejeren ikke udfører den løbende vedligeholdelse og fornøden fornyelse af de udførte forbedringer, eller ved at udlejeren foretager ændringer, hvorved lejemålet samlet set mister karakteren af fortsat at være gennemgribende forbedret.

...

Resultater sagen i, at det vurderes, at kravet om, at lejemålet kan anses for at være gennemgribende forbedret, ikke længere er opfyldt, skal lejen herefter beregnes og fastsættes efter § 5, stk. 1, det vil sige som omkostningsbestemt leje med forbedringstillæg.

Pligten til at opretholde den gennemgribende forbedring gælder alene for lejemål, der udlejes efter § 5, stk. 2, efter lovens ikrafttrædelse. Der henvises i denne forbindelse til den i § 11, stk. 8, foreslåede overgangsregel.

Udlejeren kan ved næste genudlejning på ny anvende § 5, stk. 2, hvis betingelserne herfor er opfyldt.

...”

Under Folketingets behandling af lovforslaget har by- og boligministeren besvaret en række spørgsmål fra Folketingets Boligudvalg og i svar på spørgsmål 12 af 11. maj 2000 udtalt bl.a.:

”...

Jeg vil gerne samtidig understrege, at det ikke har været min hensigt at ændre i fastlæggelsen af det lejeretlige forbedringsbegreb. En sådan ændring ville da også forudsætte en ændring af formulering af § 58.

I bemærkningerne til den foreslåede henvisning til lejelovens § 58 er der foretaget en kort gennemgang af de principper, som det lejeretlige forbedringsbegreb bygger på. Af denne gennemgang fremgår, at sondringen imellem forbedring og vedligeholdelse, som er et af de helt fundamentale principper i dansk lejeret, er baseret på vurderingen af, om og i givet fald i hvilket omfang et arbejde modsvarer af en forøgelse af det lejedes værdi.

Med andre ord er der, når forbedringsandelen af et arbejde skal vurderes, tale om at opgøre brugsværdien af den udførte forbedring.

Der er i sagens natur tale om en skønsmæssig afgørelse på grundlag af de konkrete forhold omkring forbedringen. De to yderpunkter for skønnet udgøres dels af arbejder, der ingen brugsværdiforøgelse indeholder, dels af arbejder, som indebærer en brugsværdiforøgelse, der modsvarer den samlede udgift.

Som eksempler på sådanne arbejder kan nævnes vinduesudskiftninger, hvor de eksisterende vinduer udskiftes med nye identiske vinduer og etablering af badeværelse i en lejlighed, der ikke forud for forbedringen indeholdt et badeværelse.

Ved vinduesudskiftningen udskiftes gammelt med nyt, uden at der samtidig tilføres nye kvaliteter. I dette tilfælde er forskellen alene, at vinduerne nu, som da de eksisterende vinduer blev isat, er nye, og arbejdet dækker derfor kun over den vedligeholdelse, som lejereren i forvejen over lejen betaler for. I et sådan tilfælde vil der derfor ikke være grundlag for at beregne en lejeforhøjelse efter reglerne i lejelovens § 58.

I tilfældet med etablering af badeværelse omfatter arbejdet som udgangspunkt fuldt ud en brugsværdiforøgelse, idet den kvalitet, som ligger i et badeværelse, ikke tidligere har været en del af det lejede. I dette tilfælde vil den samlede udgift, forudsat at den er sædvanlig, almindeligvis modsvares af en brugsværdiforøgelse. I dette tilfælde vil der således efter lejelovens § 58 være grundlag for at beregne en lejeforhøjelse for den fulde udgift.

For de mest almindelige arbejders vedkommende er der tale om, at der indgår elementer af både forbedring og vedligeholdelse, vurderingen af brugsværdiforøgelsen kommer i sådanne tilfælde til udtryk ved et fradrag i udgiften, som svarer til vedligeholdelsesandelen.”

Ved lov nr. 439 af 6. maj 2014 om ændring af bl.a. boligreguleringsloven blev den nugældende bestemmelse i boligreguleringslovens § 5, stk. 3, indsat. Af denne bestemmelse, der ikke gælder for fredede ejendomme, fremgår, at det er et vilkår for, at udlejereren kan fastsætte lejen efter § 5, stk. 2, ved genudlejning, at ejendommen energimæssigt har en nærmere angivet minimumsstandard. Den nye bestemmelse i § 5, stk. 3, finder kun anvendelse på lejemål, hvor lejeperioden for den første udlejning af lejemålet efter en gennemgribende forbedring begynder efter lovens ikrafttræden den 1. juli 2014. Indsættelsen af § 5, stk. 3, indebærer, at den tidligere bestemmelse i § 5, stk. 4, er blevet til § 5, stk. 5, jf. lovbekendtgørelse nr. 810 af 1. juli 2015.

Det fremgår af forarbejderne til ændringsloven (L 219, folketingsåret 2013-2014, de almindelige bemærkninger punkt 2.1.2), at en gennemgribende forbedring efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, typisk omfatter forbedringer af køkken og bad samt installationer.

Højesterets begrundelse og resultat

1. Baggrund og problemstillinger

Ved lejekontrakt af 27. februar 2006 lejede L 1 og L 2 en lejlighed beliggende i ... i København af U 1 og U 2.

Sagen angår i første række, om lejen skal fastsættes efter § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven. Hvis svaret er bekræftende, er spørgsmålet, om lejen væsentligt har oversteget det lejedes værdi, herunder om Højesteret skal tage stilling hertil under denne sag, eller om sagen skal hjemvises til fornyet behandling ved Huslejenævnet for Københavns Kommune.

2. Lejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2

Efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, må lejen ved lejemålets indgåelse ikke fastsættes til et beløb, som overstiger det beløb, der kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter og afkastningen af ejendommens værdi. For lejemål, der er forbedret, kan der til lejen lægges en beregnet forbedringsforhøjelse.

Boligreguleringslovens § 5, stk. 2, 1. pkt., fraviger § 5, stk. 1, for så vidt angår lejemål, der er gennemgribende forbedret. For disse lejemål må lejen ved lejeaftalens indgåelse ikke fastsættes til et beløb, der væsentligt overstiger det lejedes værdi efter lejelovens § 47, stk. 2. I § 5, stk. 2, 2. pkt., defineres, hvad der skal forstås ved udtrykket ”gennemgribende forbedret”, og der opstilles to betingelser, idet udtrykket omfatter lejemål, *hvor* forbedringer efter principperne i lejelovens § 58 væsentligt har forøget det lejedes værdi, og *hvor* forbedringsudgiften enten overstiger 1.600 kr. pr. m² eller et samlet beløb på 183.000 kr. Forbedringerne skal være gennemført inden for en periode på to år, jf. § 5, stk. 2, 3. pkt. De nævnte beløb er fastsat i 2000-niveau og reguleres årligt. Ved genudlejning er det de beløb, som var gældende ved forbedringernes gennemførelse, der finder anvendelse, jf. § 5, stk. 2, sidste pkt. Det er udlejeren, der skal godtgøre, at lejemålet er blevet gennemgribende forbedret, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 5.

Arbejderne i den lejlighed, som denne sag vedrører, blev gennemført i 1998 og 1999 og således inden for den periode på to år, som er fastsat i boligreguleringslovens § 5, stk. 2. I 1998 og 1999 skulle forbedringsudgifterne enten overstige 1.500 kr. pr. m² eller udgøre mindst 170.000 kr., jf. § 5, stk. 2, i dagældende boligreguleringslov (lov nr. 461 af 12. juni 1996).

U 1 og U 2 har opgjort de samlede udgifter til forbedringer til 463.204,10 kr. Parternes uenighed angår, i hvilket omfang det nævnte beløb vedrører arbejder, der har forbedret lejligheden,

og om betingelserne for at anse lejligheden for gennemgribende forbedret som defineret i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, er opfyldt.

Det skal afgøres efter lejelovgivningens almindelige principper, jf. lejelovens § 58, om arbejder i et lejemål, hvor lejen ønskes fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, udgør forbedringer. For at markere dette blev der i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, ved lovændringen i 2000 (lov nr. 406 af 31. maj 2000) indsat en udtrykkelig henvisning til lejelovens § 58. I overensstemmelse med det, som er anført i forarbejderne til denne lovændring, er det alene arbejder, der forøger det lejedes værdi, som kan medtages i opgørelsen over forbedringsudgiften. Den del af udgiften, der skal fradrages, fordi der ikke herved er sket en forøgelse af det lejedes værdi, omfatter også sparet vedligeholdelse. Det er således kun reelle forbedringer, der i givet fald kan danne grundlag for lejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

U 1 og U 2 har til brug for Ankenævnet for Huslejenævnene i Københavns Kommune udarbejdet en redegørelse for de arbejder, der i 1998-1999 blev udført i lejligheden. Det fremgår af denne redegørelse bl.a., at det gamle køkken, herunder den faste indretning af et spisekammer, blev revet ned og erstattet af et nyt, mere rummeligt og funktionelt køkken. Det fremgår videre af redegørelsen, at det gamle badeværelses indretning blev revet ned, og at et nyt badeværelse med bruseniche og toilet blev indrettet. Endvidere blev lejlighedens oprindelige toilet moderniseret og opretholdt som gæstetoilet, således at lejligheden i modsætning til tidligere fik to toiletter. Herudover blev den lange gang til pigekammeret og selve pigekammeret isoleret på ydervæggene. Endelig blev elinstallationerne i bl.a. køkken og bad fornyet og udvidet, og der var i øvrigt forskellig udvidelse af elinstallationerne i lejligheden.

Denne redegørelse er ikke bestridt og indgik i grundlaget for ankenævnets vurdering, idet ankenævnet herudover besigtigede lejligheden. Ankenævnet vurderede, at udgifterne til forbedring af lejligheden udgjorde 338.545 kr. af det samlede beløb på 463.204,10 kr. Der blev herefter godkendt et forbedringstillæg på 30.130,50 kr. til den omkostningsbestemte leje på 76.000 kr., således at den samlede leje i henhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 1, blev fastsat til 106.130,50 kr. Boligretten, der også besigtigede lejligheden, har tiltrådt ankenævnets vurdering.

Højesteret lægger til grund, at ankenævnet og boligretten i overensstemmelse med lejeretlige principper har foretaget et skønsmæssigt fradrag for bl.a. sparet vedligeholdelse. Bevisførelsen giver ikke Højesteret grundlag for at tilsidesætte ankenævnets og boligrettens vurdering,

og Højesteret lægger derfor til grund, at lejligheden som følge af de udførte arbejder blev forbedret for ca. 338.000 kr.

Forbedringsudgifterne er langt over det mindstebeløb, som er en betingelse for, at lejligheden efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, kan anses for gennemgribende forbedret. Dette er imidlertid som nævnt foran ikke tilstrækkeligt til at anse lejligheden for gennemgribende forbedret, idet det tillige er en betingelse, at forbedringerne væsentligt har forøget det lejedes værdi.

Det fremgår ikke af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, eller af forarbejderne hertil, hvad der nærmere ligger i, at forbedringerne *væsentligt* har forøget det lejedes værdi. I forarbejderne er det dog anført, at betingelsen ikke kan anses for opfyldt, hvis forbedringerne alene knytter sig til enkelte og mindre væsentlige dele af lejemålet, eller hvis der fortsat efter forbedringerne er forhold ved lejemålet, som forringer det lejedes værdi.

Højesteret finder, at der ikke skal stilles strenge krav for at anse betingelsen om, at forbedringerne væsentligt har forøget det lejedes værdi, for opfyldt, hvis udgifterne til de arbejder, der anerkendes som forbedringer af lejemålet, overstiger det mindstebeløb, der er fastsat i bestemmelsen. Dette stemmer også med bestemmelsens formål, som er at sikre, at de private udlejere også fremover vil være interesseret i at forbedre deres ejendomme.

De arbejder, som blev udført i lejligheden i 1998-1999, vedrørte væsentlige dele af lejligheden, idet bl.a. det eksisterende køkken og bad som nævnt foran blev udskiftet og indrettet på en anden og mere hensigtsmæssig måde.

Højesteret finder herefter, at forbedringerne væsentligt forøgede det lejedes værdi.

Efter det anførte har U 1 og U 2 godtgjort, at lejligheden blev gennemgribende forbedret, og betingelserne for at fastsætte og regulere lejen efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, er derfor opfyldt.

Højesteret tager herefter U 1s og U 2s påstand herom til følge.

3. Lejens størrelse

Som nævnt foran må lejen for et lejemål, der er gennemgribende forbedret, efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, 1. pkt., ved lejeaftalens indgåelse ikke fastsættes til et beløb, der væsentligt overstiger det lejedes værdi efter lejelovens § 47, stk. 2. Udlejeren har bevisbyrden, jf. § 5, stk. 5.

Ved vurderingen af, om lejen væsentligt overstiger det lejedes værdi, skal der foretages en sammenligning med den leje, som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende hus eller husrum med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand, jf. lejelovens § 47, stk. 2.

Efter lejekontrakten blev lejen fastsat til 192.000 kr. om året. Lejligheden er på 190 m², så lejen svarede til en kvadratmeterpris på 1.010,50 kr.

U 1 og U 2 har til sammenligning af lejen fremlagt lejekontrakter vedrørende en række lejligheder i fredede ejendomme i København (indre by), hvor lejen er fastsat efter renovering af bl.a. køkken og bad. Vilkkårene i lejekontrakterne svarer i det væsentlige til vilkkårene i lejekontrakten vedrørende L 1s og L 2s lejlighed. Lejemålene er af varierende størrelse (fra 89 m² til 125 m²), og tidspunktet for lejekontrakternes indgåelse varierer også (fra 2004 til 2010). Kvadratmeterprisen lå på 1.200 kr. eller derover bortset fra en af lejlighederne, hvor kvadratmeterprisen var på 1.080,85 kr. Lejens størrelse har for en af lejlighederne (på 113 m²) været indbragt for Huslejenævnet i Københavns Kommune, som godkendte, at lejen udgjorde 1.227 kr. pr. m².

På den anførte baggrund finder Højesteret, at lejen ikke væsentligt har oversteget det lejedes værdi.

Højesteret tager herefter U 1s og U 2s påstand til følge, således at L 1 og L 2 skal anerkende, at lejen pr. 1. oktober 2008 udgjorde 192.000 kr. årligt i overensstemmelse med lejekontrakten af 27. februar 2006 og med senere kontraktmæssige og ordinære reguleringer i øvrigt. Højesteret frifinder dem således for L 1s og L 2s påstand om hjemvisning til fornyet behandling ved Huslejenævnet for Københavns Kommune.

4. Konklusion og sagsomkostninger

U 1s og U 2s påstande tages til følge som nedenfor bestemt.

Sagsomkostningerne er fastsat til dækning af udgifter til advokatbistand for byret, landsret og Højesteret med 125.000 kr. og retsafgift for landsret og Højesteret med 46.440 kr., i alt 171.440 kr.

Thi kendes for ret:

L 1 og L 2 skal anerkende, at lejen i lejemålet ..., i henhold til lejekontrakt af 27. februar 2006 og tidligere er fastsat og reguleret i henhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

L 1 og L 2 skal anerkende, at lejen pr. 1. oktober 2008 udgjorde årligt 192.000 kr. i overensstemmelse med lejekontrakten af 27. februar 2006 og med senere kontraktmæssige og ordinære reguleringer i øvrigt.

L 1 og L 2 skal solidarisk til U 1 og U 2 tilbagebetale 553.110,27 kr. med procesrente fra den 23. marts 2015.

I sagsomkostninger for byret, landsret og Højesteret skal L 1 og L 2 inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse solidarisk betale i alt 171.440 kr. til U 1 og U 2. Sagsomkostningsbeløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.

D O M

Afsagt den 4. marts 2015 af Østre Landsrets 22. afdeling
(landsdommerne Lene Jensen, Arne Brandt og Rune Wold (kst.)).

22. afd. nr. B-1050-14:

U1

U2

(begge ved advokat Arne Linde Olsen)

mod

L1

L2

(begge ved advokat Jakob Brandgård Busse)

Københavns Boligrets dom af 26. marts 2014 (BS 26B-1189/2013) er anket af U1 og U2 med påstand om, at L1 og L2 tilpligtes at anerkende, at lejen for lejemålet ... København K, i henhold til lejekontrakt af 27. februar 2006 og tidligere er reguleret i henhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 2, samt at de tilpligtes at anerkende, at lejen pr. 1. oktober 2008 udgjorde årligt 192.000 kr. i overensstemmelse med lejekontrakten af 27. februar 2006 – subsidiært med et mindre af landsretten fastsat beløb – og med senere kontraktmæssige og ordinære reguleringer i øvrigt.

Overfor den af L1 og L2 for boligretten nedlagte påstand til selvstændig dom – for hvilken de indstævnte fik medhold ved den indankede dom – tages bekræftende til genmæle i det omfang, at landsretten ikke helt eller delvist følger appellanterne i de nedlagte påstande.

De indstævnte, L1 og L2, har påstået stadfæstelse.

Forklaringer

Der er i landsretten afgivet supplerende forklaring af U1, der i det væsentlige har forklaret som for boligretten.

U1 har supplerende forklaret blandt andet, at der ikke fandtes en vedligeholdelseskonto for lejligheden. Ejendommen i ... var den første af deres ejendomme, som de satte i stand. De bor selv i ejendommen, som var den første, de købte. De har nu solgt deres øvrige ejendomme, således at de i dag kun ejer ejendommen i Ved renoveringen af alle deres lejemål har det været væsentligt for dem at bevare det historiske og stemningen i ejendommene, der alle er fredede. Køkkenet i den pågældende lejlighed er blevet mere brugbart, da afstanden mellem komfur og vask er blevet kortere, og bordpladen er blevet hævet. Bordpladen er af kirsebærtræ, mens der er granitplade ved komfur. Elinstallationer er blevet gennemgået og udskiftet i køkken og bad, mens den er udvidet i de øvrige rum med nye/ekstra kontakter. Lejemålene i de øvrige ejendomme er renoveret efter samme koncept. Der er dog i de andre lejemål isat energiglas i stedet for forsatsvinduer. Endvidere er køkkenet i de øvrige lejemål blevet udskiftet med et mere standardpræget Tectum-køkken. Lejen for lejemålet har ikke været reguleret, før de overgik til en ny administrator i 2011. Det var den varsling, der gav anledning til sagen.

Procedure

Parterne har for landsretten gentaget deres anbringender for boligretten og har procederet i overensstemmelse hermed.

Landsrettens begrundelse og resultat

Dommerne Lene Jensen og Arne Brandt udtaler:

Vi tiltræder af de af flertallet i boligretten anførte grunde, at lejen for lejemålet skal fastsættes i medfør af boligreguleringslovens § 5, stk. 1, og i overensstemmelse med den samlede boligrets beregning af lejen og et forbedringstillæg. Da parterne nu er enige om princippet for beregningen af tilbagebetaling af for meget betalt leje med renter, stemmer vi for at stadfæste boligrettens dom.

Dommer Rune Wold (kst.) udtaler:

Ankenævnet for Huslejenævnene har foretaget besigtigelse af det omtvistede lejemål og truffet afgørelse på baggrund af appellanternes redegørelse og dokumentation for arbejderne udført i 1998-1999. Det blev ved ankenævnets afgørelse af 6. februar 2013 fastslået, at dele af arbejdet, svarende til 338.545 kr. ud af 463.204,10 kr., udgjorde lejeretlige forbedringer efter

principperne i lejelovens § 58. Det blev også fastslået, at forbedringsarbejderne forøgede det lejedes værdi årligt med 30.130,50 kr., hvilket ved afgørelsen blev tillagt den omkostningsbestemte leje på 76.000 kr. opgjort efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1.

De indstævnte har ikke anfægtet ankenævnets afgørelse, herunder vurderingen af forbedringsarbejderne og forbedringstillægget efter lejelovens § 58.

Ved lejemål, som er forbedret gennemgribende, forstås efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, 2. pkt., både ved formuleringen før og efter lov nr. 406 af 31. maj 2000, lejemål, hvor forbedringer efter principperne i lejelovens § 58 væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften overstiger et bestemt beløb pr. kvadratmeter eller et bestemt samlet beløb. Størrelsen af de takstmæssige betingelser afhænger af, om det er bestemmelsen før eller efter lov nr. 406 af 31. maj 2000, der anvendes. I denne sag opfylder den forbedringsudgift, som ankenævnet har godkendt, de takstmæssige betingelser både før og efter lov nr. 406 af 31. maj 2000. Parternes uenighed om hvilken udformning af bestemmelsen, der er gældende for sagen, er derfor uden betydning.

Der stilles hverken efter ordlyden eller forarbejderne til boligreguleringslovens § 5, stk. 2, 2. pkt., betingelse om, at forbedringerne skal føre til en bestemt standard eller en indretning i en bestemt stilart. Det skal blot efter principperne i lejelovens § 58 vurderes, at den udførte forbedring har medført en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi, og at udgifterne opfylder de takstmæssige betingelser.

Forbedringsarbejdets udgift er betydelig, og jeg lægger også ligesom boligrettens mindretal til grund, at arbejdet medførte betydelige fysiske forandringer på flere dele af lejemålet. Forbedringsarbejdets forøgelse af det lejedes værdi på 30.130,50 kr. årligt må desuden i hvert fald i forhold til den aftalte leje på 192.000 kr. årligt og den godkendte omkostningsbestemte leje på 76.000 kr. årligt anses væsentlig.

Under disse omstændigheder må der være en formodning for, at forbedringsarbejdet også medførte en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi på udførelsestidspunktet.

Som anført af boligrettens mindretal er begrundelsen i ankenævnets afgørelse for at henføre lejemålet under boligreguleringslovens § 5, stk. 1, i vidt omfang uforenelig med vurderingen

af forbedringsudgiftens størrelse. Ankenævnet har ikke set lejemålets stand forud for arbejderne iværksættelse i 1998, og flertallet har vel tilsidesat appellanternes oplysninger herom. Når ankenævnet dog i vidt omfang lægger oplysningerne til grund for vurderingen af forbedringsudgiften efter lejelovens § 58, finder jeg det betænkeligt at lægge vægt på ankenævnets begrundelse for at henføre lejemålet under § 5, stk. 1. Det, som de indstævnte har anført for landsretten, giver heller ikke grundlag for at svække formodningen eller i øvrigt betvivle appellanternes oplysninger.

På denne baggrund finder jeg, at appellanterne har ført bevis for, at lejemålet blev gennemgribende forbedret ved arbejderne i 1998-1999 og dermed omfattes af boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Under hensyn til sagens oplysninger om andre lejemål, der blev forelagt ankenævnet og boligretten, og som af de sagkyndige medlemmer, der havde anledning til at foretage bedømmelsen, blev fundet sammenlignelige, finder jeg tillige, at appellanterne har ført bevis for, at lejen ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi efter lejelovens § 47, stk. 2.

Herefter stemmer jeg for at give appellanterne medhold i de nedlagte påstande.

Der afsiges dom efter stemmeflertallet.

U1 og U2 skal in solidum betale sagsomkostninger for landsretten til L1 og L2 med 30.000 kr., der dækker udgifter til advokatbistand inkl. moms. Ved fastsættelsen af beløbet er der ud over sagens værdi taget hensyn til sagens omfang og forløb.

T h i k e n d e s f o r r e t :

Boligrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal U1 og U2 in solidum betale 30.000 kr. til L1 og L2.

Det idømte skal betales inden 14 dage efter denne doms afsigelse.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.

DOM

Afsagt den 26. marts 2014 i sag nr. BS 26B-1189/2013:

U1
og
U2

mod

L1
og
L2

Sagens baggrund og parternes påstande

Under denne boligretssag, der er anlagt den 1. marts 2013 og behandlet under medvirken af lægdommere, har sagsøgerne, U1 og U2, overfor de sagsøgte, L1 og L2, nedlagt følgende endelige påstande:

1. De sagsøgte tilpligtes at anerkende, at lejen for lejemålet ... København K, i henhold til lejekontrakt af 27. februar 2006 og tidligere er reguleret i henhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

2. De sagsøgte tilpligtes at anerkende, at lejen pr. 1. oktober 2008 udgjorde årligt kr. 192.000,00 i overensstemmelse med lejekontrakten af 27. februar - subsidiært med et mindre af boligretten fastsat beløb - og med senere kontraktmæssige og ordinære reguleringer i øvrigt.

De sagsøgte har påstået frifindelse.

De sagsøgte har nedlagt påstand til selvstændig dom for, at sagsøger tilpligtes at tilbagebetale for meget indbetalt leje fra 1. oktober 2008 med tillæg af renter fra de enkelte lejebeløbs betaling til tilbagebetaling sker.

Sagsøgerne har overfor den selvstændige påstand nedlagt påstand om frifindelse - subsidiært frifindelse imod betaling af et mindre beløb - opgjort for perioden efter 1. oktober 2010 og med procesrente fra forfaldsdage heraf - subsidiært fra 1. oktober 2008 og alene med tillæg af procesrente fra forfaldsdage efter 19. april 2010 og til betaling sker.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

Oplysningerne i sagen

Sagsøgerne ejer 6 fredede ejendomme i København herunder ejendommen ..., der er opført i 1853. I 1998 påbegyndte sagsøgerne en modernisering af den omhandlede lejlighed, der ifølge det af sagsøgerne oplyste var blevet ledig efter at have været udlejet til samme lejer i 40 år. Moderniseringen blev afsluttet i 1999. Ved lejekontrakt af 27. februar 2006 blev lejligheden genudlejet til de sagsøgte med virkning fra den 1. maj 2006. Ifølge BBR har lejligheden et bruttoareal på 190 m², mens bruttoarealet i lejekontrakten er oplyst til 187,5 m². Det fremgår af lejekontrakten blandt andet, at lejemålet består af 6 værelser, at den årlige leje udgør 192.000 kr., at lejemålet er nyistandsat ved indflytningen, at det lejede skal afleveres nyistandsat ved fraflytningen, at den indvendige vedligeholdelse påhviler udlejer, og at der med-

følger komfur, køleskab, emhætte, opvaskemaskine, vaskemaskine og tørretumbler. Under særlige vilkår hedder det blandt andet:

"...

Lejemålet er fuldstændig renoveret. Huslejen er fastsat efter Boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Huslejen reguleres fremover efter princippet om omkostningsbestemt husleje på samme måde som de øvrige lejemål.

..."

I forbindelse med lejeaftalens indgåelse indbetalte de sagsøgte henholdsvis 48.000 kr. og 17.000 kr. i depositum og forudbetalt leje svarende til 3 og 1 måneds leje.

Ved skrivelse af 30. juni 2011 varslede sagsøgerne en lejeforhøjelse pr. 1. oktober 2011 som følge af en stigning i ejendommens skatter og afgifter. Stigningen indebar en stigning af den årlige leje fra 192.000 kr. til 200.495 kr. Den fremtidige månedsløje ekskl. varme udgjorde herefter 16.707,92 kr.

Ved skrivelse modtaget af Huslejenævnet den 22. september 2011 indbragte de sagsøgte ved L1 spørgsmålet om lejens størrelse for nævnet. Ved afgørelse af 29. juni 2012 fandt to af nævnets medlemmer, at lejen pr. 1. oktober 2008 skulle fastsættes efter Boligreguleringslovens § 5, stk. 1, og at den samlede leje skønsmæssigt skulle fastsættes til 98.250 kr.. Heraf udgjorde den omkostningsbestemte leje 76.000 kr. (190 m² x 400 kr./m²), mens et individuelt forbedringstillæg udgjorde 22.250 kr. Et af nævnets medlemmer fandt, at lejen kunne fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, jf. lejelovens § 47, stk. 2., og at den årlige leje kunne fastsættes til 161.500 kr. svarende til 850 kr. pr. m². I nævnets afgørelse hedder det blandt andet:

"...

Nævnet har besigtiget lejemålet onsdag den 16. november 2011. Tilstede var udlejer og lejer. Ved besigtigelsen kunne nævnet konstatere, at lejligheden opvarmes med fjernvarme, og at den er forsynet med forsatsvinduer, dørtelefon og ældre el-installationer. I lejemålet er et moderniseret rammekøkken med træbordplade udstyret med gaskomfur, emhætte, vaskemaskine og køle/fryseskab. Der er endvidere i lejemålet et moderniseret badeværelse med terrazzogulv og fliser på væggene udstyret med toilet, håndvask og bruseafskærmning.

...

Begrundelse og lovgrundlag:

...

To af nævnets medlemmer er på baggrund af det foreliggende materiale i sagen og specielt indtrykkene på besigtigelsen af den opfattelse, at der ikke er tale om et gennemgribende forbedret lejemål i overensstemmelse med boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

De to nævnsmedlemmer er af den opfattelse, at der i moderniseringen af lejligheden foretaget i 1998 og 1999 indgår en stor del vedligeholdelse i projektet. Det oprindelige køkken er udskiftet med et nyt rammekøkken, der i dag fremtræder, som var det umiddelbart det oprindelige. Det oprindelige køkken er derfor udskiftet med et tilsvarende. Badeværelset er indrettet med det oprindelige terrazzogulv. Der er sket udskiftning af fliser og udført vvs-arbejde samt indrettet en bruseniche/bruseafskærmning. Lejemålets elinstallationer er gamle, og ejendommen er indrettet med forsatsvinduer.

På baggrund af udlejers byggeregnskab og indtrykkene under besigtigelsen har de to nævnsmedlemmer vedtaget, at 250.000 kr. af moderniseringsudgifterne i 1998 skønmæssigt kan henføres til forbedringer.

Det er de to nævnsmedlemmers opfattelse, at lejemålet ikke, jf. ovenstående, er gennemgribende moderniseret i overensstemmelse med boligreguleringslovens § 5, stk. 2, selvom den laveste beløbsgrænse for lejemålet (170.000 kr.) isoleret set er opfyldt. Der er tale om en stor lejlighed på 190 m².

...

Et nævnsmedlem stemte for, at lejen kan fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, jf. lejelovens § 47, stk. 2, hvorefter lejen skal sammenlignes med den leje, der er almindeligt gældende i kvarteret eller området med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand. Dette nævnsmedlem kan godkende en årlig leje efter denne bestemmelse på 161.500, svarende til 850 kr. pr. m².

..."

Nævnets afgørelse blev af sagsøgerne indbragt for Ankenævnet. Sagsøgerne vedlagde dokumentation for de afholdte udgifter til forbedring og opgjorde beløbet til 463.204,10 kr. Den 6. februar 2013 traf Ankenævnet følgende afgørelse:

"Ankenævnet har besluttet at fasttætte lejen efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1 og at nedsætte den årlige leje fra 192.000 kr. til 106.130,51 kr. (Dissens).

Den godkendte leje er inklusive beløb til hensættelser til indvendig vedligeholdelse og fremkommer således:

Omkostningsbestemt leje inkl. hensættelser	
til indvendig vedligeholdelse	76.000,00 kr
Individuelt forbedringstillæg	30.130,50 kr.
Samlet	106.130,50 kr."

I Ankenævnets begrundelse og bemærkninger hedder det blandt andet:

"Ankenævnet har besigtiget lejemålet den 21. januar 2013.

Ved besigtigelsen konstaterede ankenævnet, at lejemålet svarede til huslejenævnets beskrivelse.

På baggrund af indtrykkene fra besigtigelsen og efter en gennemgang og drøftelse af sagen finder tre af ankenævnets fem medlemmer, herunder formanden, at der ikke er tale om et gennemgribende forbedret lejemål i overensstemmelse med boligreguleringslovens § 5, stk. 2, hvorfor disse medlemmer har vedtaget, at lejen skal fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1. Disse medlemmer er enige med huslejenævnet i, at der i moderniseringen af lejligheden foretaget i 1998 og 1999 indgår en stor del vedligeholdelse i projektet. Det oprindelige køkken er udskiftet med et nyt rammekøkken, der i dag fremtræder, som var det umiddelbart det oprindelige. Det oprindelige køkken er derfor udskiftet med et tilsvarende. Badeværelset er indrettet med det oprindelige terrazzogulv. Der er sket udskiftning af fliser og udført vvs-

arbejde samt indrettet en bruseniche/bruseafskærmning. Lejemålets elinstallationer er gamle, og ejendommen er indrettet med forsatsvinduer.

Lejen skal derfor fastsættes som en beregnet leje efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1 som omkostningsbestemt leje med tillæg af forbedringer. Efter ankenævnets opfattelse skal der ved beregningen af genudlejningslejen lægges den omkostningsbestemte leje til grund, der var gældende i ejendommen på genudlejningstidspunktet den 1. maj 2006, hvis der ikke efterfølgende er varslet omkostningsbestemte lejestigninger i ejendommen. Der henvises i den forbindelse til boligreguleringslovens § 5, stk. 8, hvoraf fremgår, at der ikke ved lejeaftalens indgåelse kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefuld for lejeren end de vilkår, der var gældende for andre lejere i ejendommen. Af materialet i sagen fremgår, at der ikke er varslet lejereguleringer for skatter, afgifter, budget eller hensættelser til vedligeholdelseskonti lejeperioden. Der foreligger ikke oplysninger om gældende omkostningsbestemte leje i ejendommen på genudlejningstidspunktet. Ankenævnets flertal har på det foreliggende materiale ikke fundet grundlag for at ændre huslejenævnets fastsættelse af den omkostningsbestemte leje til skønsmæssigt 400 kr. pr. m² inklusive hensættelser til indvendig vedligeholdelse pr. 1. maj 2006.

To af ankenævnets fem medlemmer fandt på dette grundlag, at huslejenævnets afgørelse skulle stadfæstes.

Formanden var af den opfattelse, at der kan godkendes et forbedringstillæg med udgangspunkt i 2/3 af de dokumenterede udgifter, hvorefter formanden kan godkende et årligt forbedringstillæg beregnet som 8,9 % af 338.545 kr. = 30.130,50 kr.

To af ankenævnets fem medlemmer er af den opfattelse, at lejemålet er gennemgribende moderniseret og kan på det grundlag godkende den aftalte leje efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, idet disse medlemmer finder, at denne leje svarer til det lejedes værdi efter kriterierne i lejelovens § 47, stk. 2.

Da formandens stemme er udslagsgivende, jf. boligreguleringslovens §§ 44 og 42, stk. 3, medfører ovenstående, at der kan godkendes den leje som fremgår af afgørelsesafsnittet. ..."

Sagsøgerne har fremlagt en redegørelse for moderniseringen af lejligheden. I redegørelsen, der er udarbejdet af U1, hedder det blandt andet:

"...

Da lejligheden på II sal th. i 1998 blev ledig efter et dødsfald, var den nedslidt efter at samme familie havde boet der i over 40 år. Vi begyndte restaureringen ved at fjerne de mange tilføjelser i form af skabe, hylder og dørblændinger etc., som var kommet til gennem årene, for at genskabe rummenes oprindelige udseende. Herefter blev træpaneler og gulvbrædder repareret. Soveværelset i sidehuset fik nyt bræddegulv, mens alle de øvrige gulve, som heldigvis kunne bevares, blev afslebet og lakeret. De elektriske installationer blev eftersat og udvidet. Til sidst blev hele lejligheden grundt gennemmalet.

...

Forbedringsudgifterne

ligger fortrinsvis på totalmodernisering af køkken og badeværelse. Hertil kommer isoleringen af ydervæggene i den lange gang og det lille værelse i enden af sidehuset, bag køkkenet.

Beskrivelse af ombygningen af køkkenet

Vedlagte planskitser (bilag 27) viser køkkenets indretning før og efter moderniseringen.

I det gamle køkken bestod den faste indretning af et spisekammer (mod badeværelset) – afdelt så halvdelen af det ene køkkenvindue var i spisekammeret) og et rammekøkkenbord med to par profilerede skabslåger på vinduesvæggen fra spisekammer til væggen til køkkentrappen. Dertil et gaskomfur og et køle-fryseskab.

Alt dette blev revet ned og fjernet tillige med den gamle gulvbelægning (jf. bilag 2). Rummet stod tilbage helt bart og de nødvendige pudsreparationer blev udført (jf. bilag 5). Herefter blev hele afløbssystemet ændret og faldstammen udskiftet således at køkkenvasken (som tidligere havde haft sin plads til venstre, ved døren til køkkentrappen) kunne placeres til højre (jf. bilag 21, 2A og 2B) og således at der kunne etableres et toilet i badeværelset (det var der nemlig ikke før). Dertil ny vandføring (jf. bilag 21) og fuldstændig fornyelse og udvidelse af elsystemet (jf. bilag 3). Gulvet blev belagt med sorte og cremefarvede linoleumsfliser i skakmønster (jf. bilag 9). De to vinduer blev forsynet med forsatsrammer (jf. bilag 19) og der blev bygget rørkasser (jf. bilag 18). Radiatoren blev udskiftet (jf. bilag 21).

Det store, ny vinkelkøkkenbord blev – fordi huset er fredet – holdt i gammeldags stil med bordplade af mørkt kirsebærtræ (jf. bilag 18) med hulkehlbagkant. Under det brede bord er i venstre side køleskab og fryseskab med stålfronter, midt på (mellem vinduerne) to skuffeskabsmoduler, herefter til højre opvaskemaskine med stålfront og et skab under køkkenvasken (med specialfremstillet låge (jf. bilag 23). Køkkenvask af stål med Toni batteri med krydsgreb (jf. bilag 21) Over bordet to lamper (skomagerpendler, jf. bilag 15). Den smalle del af køkkenbordet er et snedkerbygget rammebord, hvori de to par fyldingslåger fra det oprindelige køkken er blevet indbygget. – Disse låger er det eneste der er tilbage af det gamle køkken, alt andet er udskiftet.

I forlængelse af den smalle del af vinkelbordet, hvorover der senere er opsat en række pæne, hvide vægghylder, følger den ny kogeplade (i hjørnet mod den lange gang) med et Smeg-gaskomfur af stål i bred specialstørrelse og med elektrisk ovn. På hvad side af komfuret er der et snedkerbygget skabsmodul – det tv. er et grydeskab med tre ristehylder (jf. bilag 18) – begge med plader af poleret sort granit (jf. bilag 12 og 13). Bagvæggen er beklædt med hvide fliser (jf. bilag 11) og over komfuret er der en emhætte af stål (jf. bilag 11 og bilag 17, hvor samtlige hårde hvidevarer i køkkenet dokumenteres, samt bilag 17A = omstilling af gaskomfur fra naturgas til bygas og bilag 15: opsætning og tilslutning af komfur og emhætte, samt ny gasledning til komfur = bilag 20)

Hele køkkenet er nymalet med hvide vægge og loft samt hvidmalet træværk – undtagen køkkenbordets skabe, der er malet i en lysegrå farve som harmonerer med de hårde hvidevarers stål (jf. bilag 14).

...

Beskrivelse af ombygning af badeværelse og toilet

Vedlagte planskitser, bilag 27 viser badeværelsets indretning før og efter moderniseringen.

Det oprindelige badeværelse med hvide fliser og terazzogulv (fra ca. 1937) var kun indrettet med et indmuret badekar og en håndkumme – intet andet. Vinduet var uden forsatsramme foroven.

Lejlighedens eneste toilet var tidligere det for enden af den lange gang i sidehuset. Dette toilet er bibeholdt som gæstetoilet og moderniseret med håndkumme (jf. bilag 21) og ny gulvbelægning af linoleum (jf. bilag 9) samt med udluftning og matteret glas i vinduet (jf. bilag 22). – indtrykket af dette toiletrum var på tidspunktet for huslejenævnets besigtigelse i november 2011 skæmmet af en stor, sort plastiksæk med blomsterpotteaffald placeret på toiletsædet.

Det gamle badeværelses indretning – badekar og håndkumme – blev nedrevet sammen med fliserne på væggene (jf. bilag 1). Tilbage var kun terazzogulvet med hul efter badekar og håndkummens tidligere afløb.

Dette er det eneste der var tilbage fra det gamle badeværelse, alt andet er udskiftet!

Det ny badeværelse blev herefter indrettet. Først med den tidligere nævnte fuldrørsudskiftning med henblik på nyetablering af toilet (jf. bilag 21, 2A og 2B) og med helt fornyet og udvidet elektricitet med ny føring til vaskemaskine, tørretumbler og ny belysning på begge sider af spejlet over håndkummen (jf. bilag 3 og 15), tidligere var der kun en lampe i loftet.

Dernæst ny vvs-rør til til- og afløbsføring til de ny installationer (jf. bilag 4 og 21). Endvidere blev der opmuret en skillevæg til den ny bruseniche (jf. bilag 1)

Til venstre for denne blev der indrettet en sektion med dels en vaskesøjle med vaskemaskine og tørretumbler (jf. bilag 17 og 16), dels et højskab ved siden af (til opbevaring og rengøringsting) med overskab – også over vaskesøjlen. Skabene er snedkerfremstillet efter mål og forsynet med låger med fræset spor – således at de minder om fyldingslåger (jf. bilag 7).

Selve brusepladsen er skabt ved en kvartcirkelformet forhøjning af terazzogulvet med fald mod afløb (jf. bilag 5). Samtidig blev der lagt terazzo (af samme type som den gamle) der hvor den manglede – efter fjernelse af det oprindelige badekar mv. Den kvartcirkelbuede bruseafskærmning af glas blev specialbestilt efter kål (jf. bilag 24). Der er et termostatstyret blandingsbatteri med bruser (jf. bilag 4).

De nye hvide fliser (15 x 15 cm) blev opsat i 13 flisers højde (30 cm højere end de gamle) og med en sort, smal bort under de to øverste fliser. Murerregningen (jf. bilag 1) oplyser at der er brugt 1056 fliser + bort (svarende til 12 løbende meter). Hele badeværelset har således ny flisebeklædning. Også radiatoren er udskiftet (jf. bilag 21).

Til højre for brusepladsen ses håndkumme og toilet – et vandsparende Ifö Cera kloset med lux sæde (jf. bilag 4 og 21). Over håndkummen (Ifö Cera, jf. bilag 4 og 21) er et indmuret spejl (jf. bilag 1), herunder en glashylde (Vola, jf. bilag 10). Samme bilag viser også at alt småinventar i form af toiletpapirsholder, knager og hylde er af meget god kvalitet, fortrinsvis Vola.

I badeværelsets vindue er forsatsrammen udvidet til øverste del af vinduet (jf. bilag 19) og samtlige ruder udskiftet til matteret glas (jf. bilag 22)

...

Beskrivelse af isoleringsarbejder i den lange gang og pigekammeret

I sidehuset er der en lang gang som fører fra spisestuen til soveværelse, badeværelse og køkken. Denne gang, som var ret kold på grund af den lange ydervæg, er blevet isoleret (jf. bilag 6). Der er opsat tre lamper (pakhuspendler) i loftet (jf. bilag 15).

Det lille værelse bagved køkkenet, det forhenværende pigekammer, er også isoleret på ydervæggene (jf. bilag 6) og de to vinduer forsynet med forsatsrammer (jf. bilag 19). Rummet er herefter malet (jf. bilag 14)

Herudover er der udført forskellige udvidelser af installationer i lejligheden, således fx en ekstra stikdåse til kabel-tv (jf. bilag 20).

..."

Boligretten har besigtiget det omhandlede lejemål. Der er endvidere sket besigtigelse af de af sagsøgerne påberåbte sammenligningslejemål (§ 5, stk. 2) beliggende ..., ..., ..., ..., ... og

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af U1, der i forbindelse med forklaringen har vedstået sin redegørelse. Der er endvidere afgivet forklaring af sagsøgte L1.

U1 har forklaret blandt andet, at sagsøgerne er etnologer og begge har arbejdet som lektorer ved Københavns Universitet. De har gennem en periode på 40 år ejet og forbedret fredede bygninger og ejer fortiden 6 ejendomme i indre by. De har selv sørget for, at ejendommene er blevet forbedret og repareret. Hun kan vedstå sin beskrivelse af moderniseringen i redegørelsen. Lejligheden var stærkt præget af, at den havde været beboet af den samme familie i 40 år. Der havde i den periode ikke været hævet på vedligeholdelseskontoen. Ved moderniseringen søgte sagsøgerne at bevare lejlighedens egenart og historie. Det kom blandt andet til udtryk ved, at 4 af køkkenlågerne blev restaureret og bevaret. De øvrige låger er nye. Ved moderniseringen skete der blandt andet en fornyelse af el-systemet herunder i form af nye kontakter og ledninger i køkkenet, pigeværelset, badeværelset, delvist i gangen og sandsynligvis også i soveværelset. Som beskrevet blev ydervæggen i gangen og pigeværelset bagved køkkenet isoleret, og der blev opsat forsatsrammer i køkkenet, pigeværelset og i den øverste del af vinduet i badeværelset. Træpanelerne blev repareret, stukken blev renset og hele lejligheden blev malet. I brusenichen er de låger, der blev indsat ved moderniseringen, blevet udskiftet på grund af rust/tæring. I samme forbindelse er hældingen på gulvet i brusenichen ændret. Inden lejligheden blev genudlejet til sagsøgerne blev lofter og vægge malet, og træværket blev "pletmalet". De udvendige hylder og kroge i køkkenet er sat op af den tidligere lejer. I de besigtigede lejemål ... er man også gået grundigt til værks i forbindelse med moderniseringen. Man har blandt andet fjernet tilbyggede skabe, renset og bevaret stuk, ordnet gulve og udført tidsvarende køkken og bad. Sagsøgerne har i alt i løbet af de senere år gennemgribende forbedret ca 20 lejemål til denne standard. Det samme koncept er anvendt i de besigtigede lejemål i Hun er ret sikker på, at sagsøgerne rådførte sig med nogen og foretog sammenligninger, før man fastsatte størrelsen af lejen for lejligheden i Lejens størrelse afspejler, at lejligheden er større end sammenligningslejemålene. De fleste lejemål i ... er udlejet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, men nabolejligheden til sagsøgte lejlighed er udlejet efter § 5, stk. 2.

L1 har forklaret blandt andet, at de sagsøgte fandt lejligheden gennem en annonce. Ved besigtigelsen fandt hun, at væggene var fine, mens vinduerne havde nogenlunde samme dårlige stand som i dag. I den anledning sagde hun konstaterende til U1-, at de var enige om, at vinduerne ikke var nymalede. Det er først i dag i forbindelse med besigtigelsen af lejligheden, at hun blev bekendt med, at der står 60.000 kr. på vedligeholdelseskontoen. Hun har ikke hævet på vedligeholdelseskontoen. Hun har løbende malet rum i lejligheden, og hun har lagt tæppe på gulvet på steder, hvor der var splinter i træet. Det er ikke rigtigt, som oplyst af U1

under besigtigelsen, at hun ikke har villet være med til en renovering af vinduerne i stuen. I forbindelse med, at hun har åbnet vinduerne i stuen, har hun to gange oplevet, at rammerne var ved at falde af. Vinduerne i stuen er utætte, og på et tidspunkt blev de gennemgået. I 2012 var der et rend af mennesker i lejligheden, der skulle lave noget for udlejer. I november måned kom der blandt andet en mand, der rensede rammerne på stuevinduerne. Han oplyste derefter, at de skulle stå åbne i 3 uger og tørre. Da hun har små børn, afslog hun det. Der er ikke sket noget siden. Hun har flere gange konstateret, at HFI-relæet slår fra, og i perioder springer lyspærerne let. Fortiden er det kun hveranden måned. Installationen er blevet gennemgået af en elektriker, der siger, at der ikke er noget galt. Det er dog ikke alle kontakter, der virker. Der er rum i lejligheden, som det ikke er muligt at varme op. Stuen kan med lidt held varmes op, men hun har tilbragt en del tid i den del af lejligheden, der ligger væk fra stuen. Den lange gang, hvor ydervæggen er isoleret, er iskold. Da hylderne i de moderniserede køkkenskabene er for smalle, og da kølekabet stod for lavt, måtte hun ændre i køkkenet og herunder flytte køleskabet. Det var i den forbindelse nødvendigt at fjerne radiatoren i køkkenet, men da pigekammeret ved siden af har en god radiator, har der aldrig været koldt i køkkenet. Hun har ikke indbragt andre spørgsmål en lejens størrelse for huslejenævnet.

Parternes synspunkter

Sagsøgerne har i et påstandsdokument af 25. februar 2014 anført følgende:
Som hovedanbringender overfor de nedlagte påstande gøres det gældende:

- At den indgåede lejefastsættelse er aftalt reguleret af boligreguleringslovens § 5 stk 2 og at sagen skal bedømmes ud fra disse regler.
- At der ikke er indsigelser eller tvist omkring den beløbsmæssige ramme for at benytte boligreguleringslovens § 5 stk 2.
- At det omtvistede lejemål er gennemgribende moderniseret og forbedret herunder ved at:
- Køkkenet er fuldstændig renoveret med opsætning af nye køkkenelementer – dog med bibeholdelse af 4 låger – samt omdisponeret areal og inddragelse af yderligere areal fra tidligere fadetur, etableret udvidet og nyt køkkenbord med ny vask og afløb placeret i modsat ende af vinduesvæg, opsætning og tilslutning af hårde nye hvidevarer bl.a. Smeg stålkøkken, opvaskemaskine etc, gulv m v og opsætning af forsatsrammer
 - Det er et helt nyindrettet badeværelse med nye funktioner (toilet, bruseniche, vaskemaskine, tørretumbler, kosteskab og forrådsskab) og etableret nødvendige installationer hertil og opsat hvide fliser. Videre opsat forsatsrammer. Det eneste der ikke er opgraderet i rummet er en del af gulvet der er bevaret med den oprindelige terrazzobelægning.
 - Der er foretaget isolering af den lange gang samt et værelse (pigeværelset) herunder opsat forsatsrammer
 - Elinstallationer er delvis renoveret i lejligheden med ekstra eludtag.
 - Opsat forsatsrammer i flere øvrige rum – herunder sove-værelse
- At der med sagens bilag 5 er fremlagt og dokumenteret, at der er sket forbedring i h t det under forrige ”at” anførte.

At lejlighedens brugsværdi herved er forøget, og at sagsøgerne har løftet bevisbyrden for at lejerforholdet er omfattet af BRL § 5 stk 2.

At der for så vidt angår den aftalte leje er ført bevis i form af sammenligningslejemål, der med rette kan indgå i bevisbedømmelsen og som dels er besigtiget og påberåbt ved sagens bilag 7-13, og denne leje ikke overstiger det lejedes værdi.

At sagsøgerne herefter skal have medhold i den principale påstand.

Følger Boligretten imod forventning ikke dette synspunkt gøres det gældende at lejefastsættelsen herefter er omfattet af boligreguleringsloven § 5 stk 1 – og

At lejen skal fastsættes til et højere beløb end hvad Ankenævnet fastsatte.

At forbedringsforhøjelsen skal fastsættes med udgangspunkt i kr. 463.204,10, jfr. opgørelsen fremlagt som en del af bilag 5.

At forbedringstillægget skal beregnes som 8,9% af kr. 463.204,10, eller i alt årligt kr. 41.200,00.

At OMK-delen incl hensættelser skønsmæssigt skal ansættes til et større beløb end hvad Ankenævnet besluttede.

For så vidt angår evt tilbagebetaling bemærkes

at evt tilbagebetalingskrav, der ligger 1 år forud for indbringelse for Huslejenævn er forældet (jfr LL § 49 stk 4) ved lejens fastsættelse i h t BRL § 5 stk 2

at evt forrentning af efterbetalingskrav, der ligger 3 år forud for nedlæggelse af påstand i svarskrift er forældet.

De sagsøgte har i et påstandsdokument af 30. januar 2014 anført følgende:

"Anbringender:

Til støtte for de nedlagte påstande gøres det gældende

At udlejer har bevisbyrden for at lejen kan fastsættes efter undtagelsesbestemmelsen i boligreguleringslovens §5, stk. 2,

At betingelsen for anvendelse af bestemmelsen er dels at lejemålet er gennemgribende forbedret, og at forbedringerne har medført en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi,

At denne bevisbyrde ikke er opfyldt med de fremlagte bilag, der som hovedregel er vedligeholdelsesarbejder, hvor tidligere eksisterende bygningsdele er blevet udskiftet med tilsvarende bygningsdele uden at der er sket en brugsværdiforøgelse,

At der under alle omstændigheder skal ske et væsentligt vedligeholdelsesfradrag minimum svarende til det som ankenævnet har foretaget.

Såfremt retten skulle være af den opfattelse, at sagsøger skulle have løftet sin bevisbyrde for anvendelse af reglen gøres det gældende,

At sagsøger har bevisbyrden for at den aftalte leje svarer til det lejedes værdi,

At denne bevisbyrde kun kan løftes ved fremlæggelse af relevante sammenligningslejemål,

At de fremlagte sammenligningslejemål ikke dokumenterer, at den aftalte leje svarer til det lejedes værdi – i den forbindelse skal særligt anføres, at de fremlagte sammenligningslejemål ikke er fuldt sammenlignelige, når der henses til ikrafttrædelsestidspunkt, moderniseringernes omfang og kvalitet, og lejemålenes størrelse,

At bevisbyrden således ikke er løftet.

For så vidt angår den selvstændige påstand gøres det gældende

At udlejer skal tilbagebetale for meget indbetalt leje fra lejeaftalens indgåelse, da sagen er opstartet i huslejenævnet d. 22. september 2011, og kravet dermed ikke er forældet,

At der skal tillægges renter efter boligreguleringslovens §17, stk. 3."

Parterne har i det væsentlige procederet i overensstemmelse hermed.

Boligrettens begrundelse og afgørelse

Ad sagsøgers påstand 1:

To voterende udtaler:

Efter bevisførelsen finder vi ikke, at moderniseringen af lejligheden har medført en sådan forøgelse af brugsværdien, herunder af køkken og bad, at moderniseringen har medført en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi. Vi lægger herved vægt på de samme forhold, som huslejenævnet og ankenævnet har lagt vægt på. Lejen for lejemålet skal som følge heraf fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, og vi stemmer derfor for at tage sagsøgtets frifindelsespåstand til følge.

En voterende udtaler:

Brl § 5 stk. 2 indebærer, at såfremt et lejemål er gennemgribende forbedret, således at forbedringerne væsentligt har forøget det lejedes værdi, jf. principperne i lejelovens § 58, kan lejen på udlejningstidspunktet fastsættes til det lejedes værdi i stedet for efter reglerne om omkostningsbestemt husleje. Henvisningen til lejelovens § 58 blev først indført i 2000, men ifølge forarbejderne til loven var henvisningen alene en præcisering af, hvorledes forbedringsudgiften skulle beregnes. Forbedringerne skal være gennemført over en periode på 2 år, og skal have medført en udgift af en vis størrelse.

Formålet med bestemmelsen var og er at tilskynde udlejere til at investere i forbedringer i den private boligmasse.

Såfremt formålet med bestemmelsen skal give nogen mening, skal udlejer kunne regne med, at såfremt de objektive betingelser i og omkring bestemmelsen, herunder især at der skal være udført arbejder i lejemålet, der efter lejelovens § 58 kan beregnes som en forbedringsudgift, der overstiger det i § 5 stk. 2 anførte minimumskrav, kan § 5 stk. 2 finde anvendelse.

En fravigelse fra dette hovedprincip, herunder især ved en skønsmæssig vurdering af, hvorvidt i øvrigt godkendte forbedringsudgifter er væsentlige, bør kun kunne ske i helt særlige tilfælde, eksempelvis såfremt de udførte arbejder ikke medfører en generel forbedring af lejemålet, og der dermed ikke er tale om en gennemgribende forbedring.

I nærværende sag blev der i perioden 1998-1999, hvor beløbsgrænsen var kr. 170.000 anvendt i alt kr. 463.204,10 på forbedringsarbejder, jf. bilag 5. Opgørelsen er anerkendt af både huslejenævn, ankenævn og sagsøger, og både ankenævn og sagsøger har anerkendt, at der ved anvendelse af principperne i lejelovens § 58 kan beregnes en forbedringsværdi kr. 338.545, hvilket svarer til det dobbelte af det i § 5 stk. 2 anførte minimumsbeløb. Ankenævnet fandt til trods herfor, at der ikke er tale om en gennemgribende forbedring. Ankenævnets begrundelse for at finde at lejemålet ikke er gennemgribende forbedret er, at der ”indgår en stor del vedligeholdelse i projektet”. Det anføres herefter særligt, at køkkenet er udført efter oprindeligt design (det oprindelige køkken var mindst 30 år gammelt, og sandsynligvis ældre) samt at badeværelset er indrettet med det oprindelige terrazzogulv.

Såfremt det udførte arbejde ikke er en forbedring, burde dette fremgå af beregningen efter lejelovens § 58, og således have ført til et lavere beløb. Dette er imidlertid ikke sket, og ankenævnets præmis må derfor afvises som selvmodsigende. Omfanget af de godkendte arbejder er fordelt på køkken (herunder med ændret rumdisponering), badeværelse (herunder med nyetablering af toilet), isolering, opsætning af enkelte forsatsruder i køkken, bad og lille værelse, samt fornyelse af el-installationer og udgør efter denne dommers opfattelse en generel forbedring af lejemålet som helhed.

Det bemærkes endelig, jf. sagens bilag 5 med underbilag på samtlige godkendte udgifter, at såfremt arbejdet med det omtalte rammekøkken anses for 100 % vedligeholdelse, vil den beregnede forbedringsudgift efter fradrag af 1/3 for sparet vedligeholdelse udgøre ca. kr. 216.000, og derfor under alle omstændigheder overstige det i § 5 stk. 2 anførte minimumsbeløb.

Denne dommer stemmer derfor for at godkende, at lejemålet kan genudlejes efter brl § 5 stk. 2.

Efter de fremlagte og besigtigede sammenligningslejemål finder denne dommer desuden, at den aftalte leje ved genudlejningen ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi.

...0...

Efter stemmeflertallet tages de sagsøgtes frifindelsespåstand til følge.

Ad sagsøgers påstand 2:

Alle voterende udtaler:

Således som sagen er forelagt boligretten, findes den omkostningsbestemte leje skønsmæssigt at kunne fastsættes til 400 kr. pr. m² inklusive hensættelser til indvendig vedligeholdelse eller 76.000 kr. pr. 1 maj 2006. Forbedringsdelen findes skønsmæssigt at kunne fastsættes til 2/3 af af de dokumenterede udgifter beregnet som 8,9 % af 338.545 eller 30.130,50 kr.

De sagsøgtes frifindelsespåstand tages herefter til følge.

Ad de sagsøgtes selvstændige påstand:

Alle voterende udtaler:

Idet der for så vidt angår rentepåstanden henvises til Vestre Landsrets dom af 2. juni 2009 (TBB 2009.538) tages sagsøgtes påstand om tilbagebetaling af for meget indbetalt leje til følge som nedenfor bestemt.

Sagsomkostninger:

Som følge af sagens udfald skal de sagsøgte tilkendes sagsomkostninger, der fastsættes til 38.500 kr. til dækning af udgiften til advokat. Ved fastsættelsen af sagsomkostningerne er der taget udgangspunkt i sagens værdi, idet der tillige er lagt vægt på sagens forløb og omfang.

Thi kendes for ret:

De sagsøgte, L1 og L2, frifindes for de af sagsøgerne, U1 og U2 nedlagte påstande.

Inden 14 dage skal sagsøgerne til de sagsøgte tilbagebetale den for meget indbetalte leje fra den 1. oktober 2008 med tillæg af renter fra de enkelte lejebeløbs betaling til tilbagebetaling sker.

Inden samme frist skal sagsøgerne til de sagsøgte betale sagens omkostninger med 38.500,00 kr.

De idømte sagsomkostninger forrentes efter rentelovens § 8a.