



ELMANN ADVOKATPARTNERSELSKAB
Stockholmsgade 41
2100 København Ø

01-08-2017

Sagsnummer
2017-0120603 / KSK
2017-0120829 / KSK

Dokumentnummer
2017-0120603-15

Ved Klosteret 12, 3. th., 2100 København Ø
2. huslejenævns afgørelser af 8. februar 2017, korrigeret den 30. marts
2017
Lejens størrelse, indbetaling af depositum og forudbetalt leje, samt
krav til lejeaftalens øvrige vilkår

Herved sendes ankenævnets afgørelse af d.d.

Med venlig hilsen

Katrine Skov Kubel

**Ankenævnet for
Huslejenævnene**

Telefontid:
mandag – fredag kl. 10-14
onsdag lukket

Skriftlig henvendelse:
Postboks 493
1506 København V

E-mail:
husleje@kff.kk.dk

Telefon: 3366 6200

Bankkonto:
Reg.nr. 0216
Kontonr. 4069177638

www.kk.dk

Sendt til:

1. Elmann Advokatpartnersleksba, Stockholmsgade 41, 2100
København Ø, att.: advokat Kasper Westberg, j.nr. 48796-014
2. Hansen & Thomsen Advokataktieselskab, Adelgade 12, 3. sal,
1304 København K, att.: advokat Allan Thomsen, j.nr. 36904



KØBENHAVNS KOMMUNE

Kultur- og Fritidsforvaltningen

Nævn og Jura

1. august 2017

Sagsnummer

2017-0120603 / KSK

2017-0120829 / KSK

Dokumentnummer

2017-0120603-12

Ved Klosteret 12, 3. th., 2100 København Ø

2. huslejenævns afgørelser af 8. februar 2017, korrigeret den 30. marts 2017

Lejens størrelse, indbetaling af depositum og forudbetalt leje, samt krav til lejeaftalens øvrige vilkår

Ved e-mail af 7. marts 2017 har advokat Kasper Westberg på vegne af lejerne, Jette og Lars Erik Sebbelov, indbragt ovennævnte afgørelse.

Ved e-mail af 8. marts 2017 har advokat Allan Thomsen på vegne af udlejer, TG Partners V P/S, tillige indbragt ovennævnte afgørelse.

Sagen er indbragt for ankenævnet i medfør af boligreguleringslovens § 44, stk. 1.

Huslejenævnet traf afgørelse i sagen som forelagt af lejernes advokat efter bestemmelserne i boligreguleringslovens § 15 og lejelovens § 106, stk. 1, nr. 2.

Ankenævnets afgørelse:

1. – lejens størrelse

Ankenævnet har besluttet, at lejefastsættelsen kan ske efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1. (*Dissens*)

Ankenævnet for Huslejenævnene

Telefontid:
mandag – fredag kl. 10-14
onsdag lukket

Skriftlig henvendelse:
Postboks 493
1506 København V

E-mail:
husleje@kff.kk.dk

Telefon: 3366 6200

Bankkonto:
Reg.nr. 0216
Kontonr. 4069177638

www.kk.dk

Ankenævnet har herefter besluttet at fastsætte den årlige leje til 50.606,42 kr.

Den godkendte leje er sammensat således:

Budgetleje (239,75 kr.)	26.279,96 kr.
Udvendig vedligeholdelse, § 18 (85 kr.)	9.180,00 kr.
Udvendig vedligeholdelse, § 18 b (78 kr.)	8.424,00 kr.
Indvendig vedligeholdelse, § 22 (44 kr.)	4.752,00 kr.
Brandsikring (17,02 kr.)	1.838,16 kr.
Postkasse	<u>132,30 kr.</u>
I alt	<u>50.606,42 kr.</u>

Den godkendte leje svarer til 468,58 kr. pr. m².

2. – tidspunkt for lejenedsættelsen

Lejefastsættelsen har virkning fra den 1. december 2015.

3. – depositum og forudbetalt leje

Ankenævnet har ikke fundet grundlag for, at der skal betales depositum og forudbetalt leje svarende til to gange tre måneders leje. (*Dissens*)

4. – lejers vedligeholdelsespligt

Videre har ankenævnet besluttet, at udlejer har den indvendige vedligeholdelsespligt. Endvidere kan der ikke pålægges lejerne en udvidet udvendig vedligeholdelsespligt, end hvad der følger af lejelovens bestemmelser.

Endelig har ankenævnet besluttet, at udlejer ikke skal betale et til lægsgebyr til nævnet.

Huslejenævnets afgørelse ændres i overensstemmelse med ovenstående.

- ./. Der henvises desuden til reglerne i lejelovens § 113 a, jf. vedlagte bilag.

Tilbagebetaling af for meget betalt leje, forudbetalt leje og depositum med tillæg af renter efter den 1. september 2017 anses som en overtrædelse af disse bestemmelser.

Huslejenævnets afgørelse:

- ./. Huslejenævnets afgørelse, sagsnummer 2015-0277254, er vedhæftet som bilag.

Ankegrunde:

Lejernes advokat har gjort indsigelse mod spørgsmålet om betaling af depositum og forudbetalt leje samt vedrørende tidspunktet for lejenedsættelsen

Ad. 2. – tidspunkt for lejenedsættelsen

Lejernes advokat har gjort gældende, at andelshavere blev lejerne ved konkursdekretets afsigelse den 31. maj 2011. Fra dette tidspunkt havde klagerne alene ret til at bebo deres bolig mod betaling af vederlag, men herudover havde de ikke nogen beføjelser, herunder forvaltningsmæssige, hvilke beføjelser er tillagt andelshavere, idet ejendommens drift suverænt fra konkurstidspunktet er blevet varetaget af kurator.

Det er oplyst, at Højesteret tager stilling til spørgsmålet den 8. september 2017.

Ad. 3. - depositum og forudbetalt leje

Lejernes advokat har gjort gældende, at de ikke har pligt til at betale depositum og forudbetalt leje.

Andelsboligforeningslovens § 4 giver klagerne en ubetinget ret til at fortsætte brugen af boligen som lejere.

Af forarbejderne til bestemmelsen fremgår, at vilkårene skal svare til de almindelige regler i lejelovgivningen.

Efter klagernes opfattelse følger, at der ikke kan stilles nogen form for betingelser fra udlejers side, fx om betaling af depositum og forudbetalt leje.

Det er ikke lejelovens præceptive regel, at der skal betales depositum og forudbetalt leje. Det skal derimod aftales, og lejelovens § 34 sætter alene en begrænsning for, hvad udlejer kan kræve i forbindelse med en sådan aftale. Udlejer kan således ikke kræve depositum og forudbetalt leje uden aftale med lejer herom.

En sådan aftale foreligger ikke, og skal heller ikke foreligge, da klagerne har en ubetinget ret til lejemålet, jf. andelsboligforeningslovens § 4.

En forudsætning om, at udlejer kan stille betingelser for lejeforholdet, vil udhule andelsboligforeningslovens § 4, og i værste fald gøre den illusorisk, hvilket mindretallet i huslejenævnet også giver et eksempel på.

Sammenfattende gøres det gældende, at lejeforholdet i medfør af andelsboligforeningslovens § 4 indgås på lejelovgivningens regler, hverken mere eller mindre, og at udlejer (og lejer) alene har krav på, at dette evt. nedfældes skriftligt, jf. lejelovens § 5.

Kontraankegrunde:

Udlejers advokat har bedt ankenævnet om at tage stilling til nedenstående, og har indledningsvis henvist til sagsfremstillingen for huslejenævnet:

Ad. 1. - lejens størrelse

Principalt er gjort gældende, at lejen skal fastsættes til 839 kr. pr. m² pr. 1. december 2015.

Subsidiært er gjort gældende, at lejen skal fastsættes til 776,80 kr. pr. m² pr. 1. december 2015.

Mere subsidiært er gjort gældende, at lejen fastsættes som af huslejenævnet, men med den ændring, at vurderingslejekronen fastsættes til 4,2114 kr. pr. vurderingstal.

Udlejer har anført, at lejerne har afvist udlejers tilbud om at leje de respektive lejemål på vilkår svarende til den subsidiære påstand.

Årsregnskab 2013 for andelsboligforeningen under konkurs er vedlagt. Af de lovpligtige nøgleoplysninger, note 23 til regnskabet, side 25, punkt H 1, fremgår, at boligafgiften udgør 839 kr. pr. m².

Udlejer kan dokumentere, at ejendommen er forbedret i form af brandsikring i 1989/1990. Kopi af indberetninger og færdigmelding er vedlagt. Der er således ikke grundlag for at reducere vurderingslejen.

Til støtte for den principale påstand er gjort gældende, at lejen skal fastsættes til den boligafgift, som lejer betalte umiddelbart før ejendommens overdragelse, jf. andelsboligforeningslovens § 4, stk. 1.

Lejers brugsret skal udøves på de samme vilkår, som var gældende umiddelbart før ejendommens overdragelse.

Videre henvises som støtte til den principale påstand, til tidligere advokat og højesteretsdommer Niels Grubbes (herefter NG) indlæg til Dansk Selskab for Boligret den 1. marts 2017.

NG var én af seks deltagere i en arbejdsgruppe, som i juli 1980 afgav redegørelsen ”Andelsboliger overdragelsesregler m.v.”.

Med henvisning til de enkelte plancher fra oplægget gengives NGs opfattelse.

NG henviste til lejelovgivningens faste anvendelse af begreberne ”fortsætte lejeforholdet” på den ene side, og ”overtagelse af lejeforholdet” på den anden side. Ved fortsættelse sker der succession i den tidligere aftale, medens der i overtagelsessituationerne er tale om genudlejning.

Denne sondring i terminologien var analyseret af Beck og Vestergaard i en artikel fra 1978 (U1978.B.346). Det er således et bevidst valg, når bestemmelsens ordlyd er ”fortsat brugsret”.

NG oplyste videre, at arbejdsgruppen i redegørelsen også tog stilling til på hvilke vilkår, andelshaveren kan forblive, hvilket helt uden tvivl var til den gældende boligafgift (og vedligeholdelsesfordeling).

NG henviste til, at indførelse af boligregulering ikke medførte en ændring i bestående kontraktforhold, hvilket er helt i overensstemmelse med sædvanlig intertemporal lovgivning, hvilket igen fører til, at i mangel af andre holdepunkter bevares brugsretten på samme vilkår, det vil blandt andet også sige den gældende boligafgift.

Videre ”kurserede” NG over anvendelsen af terminologien ”nyt etableret lejeforhold”, som tilsyneladende skulle være en tredje kategori, som en slags hybrid mellem at fortsætte eller overtage. Østre Landsrets dom trykt i Grundejernes Domssamling 1989.20 er efter NGs opfattelse forkert. Han var samtidig uenig i huslejenævnets afgørelse af 8. februar 2017.

Yderligere forholdt NG sig til Graven Nielsen og Edlunds artikel, T:BB 2013.497, som tager udgangspunkt i et ”nyetableret lejeforhold” på lejelovgivningens vilkår.

Witte m.fl. har i bogen ”Administration af Boliglejemaal” fra 2010 anført, at situationen er at betragte som genudlejning, hvilket NG er uenig i. Han mente endvidere ikke, at det er muligt at sondre mellem nyetablerede lejeforhold og genudlejning.

Sammenfattende var NGs konklusion, at:

- Andelsboligforeningslovens § 4 fører til, at lejen svarer til boligafgiften, som var gældende umiddelbart før overdragelsen af ejendommen
- Lejen kan eventuelt nedsættes efter reglerne om det lejedes værdi
- Udlejer kan forhøje lejen efter reglerne om omkostningsbestemt leje eller regulere efter reglerne om skatte- og afgiftstigninger
- Forbedringsforhøjelser kan tillægges, hvis udlejer efter overtagelsen foretager forbedringer af ejendommen

- Fordelingen af vedligeholdelse mellem lejer og udlejer vil følge den fordeling, som var gældende mellem andelsboligforeningen og de enkelte andelshavere
- NG fandt, at andelsboligforeningslovens § 4 ikke hjemler adgang for udlejer til at opkræve depositum og forudbetalt leje.

Til støtte for den subsidiære påstand henvises til det over for huslejenævnet anførte.

Ad. 3. - depositum og forudbetalt leje

Det er gjort gældende, at udlejer er berettiget til at opkræve tre måneders leje i depositum og tre måneders leje i forudbetalt leje.

Ad. 4. – lejers vedligeholdelsespligt

Det er gjort gældende, at lejer skal pålægges den vedligeholdelsespligt, som lejer havde som andelshaver.

Lejers brugsret skal udøves på de samme vilkår, som var gældende i andelsboligforeningen umiddelbart før ejendommens overdragelse.

Øvrige oplysninger i sagen:

Ved e-mail af 19. april 2017 har lejernes advokat anført, at det tidligere fremførte fastholdes. Herudover har udlejers ankeskrivelse givet anledning til yderligere bemærkninger.

Udlejer har valgt at forhøje sin påstand fra 744 kr. pr. m² til 839 kr. pr. m² over for ankenævnet. Der er intet grundlag herfor eller for at fastslå, at lejen ikke skal fastsættes til den omkostningsbestemte leje, således som huslejenævnet er nået frem til.

For så vidt angår det af udlejer indsendte bilag N - årsregnskab 2013 for andelsboligforeningen under konkurs, så er regnskabet ikke lovligt aflagt. Der er tale om et årsregnskab for "Andelsboligforeningen Klostergaarden under konkurs".

Der er ikke lovhjemmel for et konkursbo til at aflægge et sådant regnskab. Regnskabet er ikke revideret, og regnskabet er aflagt under forudsætning af, at konkursen "ophæves". Der er ikke hjemmel til en sådan ophævelse.

Hertil kommer, at den "boligafgift" på 839 kr. pr. m² som udlejers advokat henviser til, ikke er lovligt vedtaget på en generalforsamling i andelsboligforeningen, og kurator har ikke haft hjemmel til at ændre boligafgiften.

Den senest vedtagne boligafgift androg 819 kr. pr. m².

Det gøres fortsat gældende, at der ikke kan kræves en boligafgift i husleje, men derimod at lejen skal fastsættes til den omkostningsbestemte leje i overensstemmelse med lejelovgivningens regler, herunder boligreguleringslovens § 5, stk. 1.

Det bemærkes, at udlejer i sit ankeskrift har ændret og forhøjet sin påstand. Derudover har udlejer ændret begrundelse for sine påstande og henvist til en række plancher og udokumenterede angivelige udtalelse fra en tidligere og nu pensioneret højesteretsdommer, som tillige er tidligere partner med udlejers advokat. Det er altså tilsyneladende ikke længere indgåede "aftaler" i forbindelse med stiftelsen af andelsboligforeningen, herunder sagens bilag B, der er det bærende element i udlejers argumentation. Tværtimod synes dette argument reelt forladt, idet man nu forlader sig på en usammenhængende argumentation baseret på nogle plancher og udtalelser fra en tidligere, og nu pensioneret, højesteretsdommer.

For så vidt angår sagens bilag O - indberetninger og færdigmelding vedrørende brandsikring, ses dette ikke at dokumentere brandsikring, og der er derfor grundlag for at fastholde reguleringen af vurderingslejen.

Hvad angår sagens bilag X – NGs plancher – og bemærkningerne fra udlejers advokat, skal indledningsvis bemærkes, at det er en usædvanlig fremgangsmåde at fremlægge plancher fra et kursus, som retskilde.

Under alle omstændigheder må materialet konstateres at være af en lødighed, der gør, at det ikke kan stå alene, herunder med hensyn til argumentation og/eller konklusion. Dette dokumenteres ikke mindst af behovet for udlejers advokats mange supplerende bemærkninger om, hvad NG angiveligt mener og synes, eller ikke mener og synes, om det ene eller andet.

Allerede af disse årsager gøres det gældende, at der ikke er tale om en ”juridisk retskilde”, som ankenævnet bør tillægge nogen betydning.

Selv hvis de synspunkter, udlejers advokat anfører, måtte være udtryk for den pensionerede højesteretsdommers opfattelse, herunder, at lejen kan fastsættes til den senest gældende boligafgift, giver det ikke anledning til en ændring af huslejenævnets afgørelse for så vidt angår spørgsmålet om grundlaget for huslejens fastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1.

NGs synspunkter er ikke begrundet i gængs juridisk metode, herunder navnlig slet ikke i den mest centrale juridiske retskilde, redegørelsen ”Andelsboliger overdragelsesregler m.v.”, og heller ikke i andre juridiske retskilder.

NG står således helt alene med sine (nye) synspunkter.

Det er i sagens natur vanskeligt at argumentere med en ”modpart”, hvis synspunkter og argumenter, man ikke rigtig kender.

Ikke desto mindre skal der blot henvises til centrale afsnit i redegørelsen fra 1980, side 173, afsnit 6.4 og 6.5, som utvetydigt modsiger, at det skulle forholde sig således, som NG søges taget til indtægt for.

Det fremgår klart af de pågældende afsnit, at de tidligere andelshavere har krav på at forblive i ejendommen på lejelovgivningens normale vilkår.

Det fremgår intetsteds, at lejen skulle være til en anden leje end den leje, som lejelovgivningen hjemler. Tværtimod fremgår det udtrykkeligt, at arbejdsgruppen har forholdt sig til spørgsmålet, men fastslået, at der næppe kan laves en operationel regel om, hvilken leje, der skal til for at bestående panthavere kan blive dækket ind, og det er konkluderet, at disse derfor må beskytte sig, enten ved at give lån inden for de rammer en almindelig lejeindtægt angiver, eller kræve supplerende sikkerhed.

En andelsboligforening vil desuden altid forud for en konkurs eller et salg af foreningens ejendom kunne ændre boligafgiften. Denne er således ikke udtryk for nogen fast entydig værdi. Tværtimod er der ingen lovgivning herom, og den fastsættes individuelt i de enkelte foreninger.

Hvis hensigten med andelsboligforeningslovens § 4 havde været en ”videreførelse” af andelshavernes ”boligaftale” med andelsboligforeningen, herunder med hensyn til betaling af en leje svarende til boligafgiften samt vedligeholdelse, havde det været ganske enkelt for arbejdsgruppen at anføre dette i redegørelsen.

Det er ikke sket.

Tværtimod har arbejdsgruppen fastslået, at det er lejelovgivningens almindelige vilkår, som skal gælde for retsforholdet mellem ejendommens nye ejer og de tidligere andelshavere.

Det er muligt, at NG har fået en anden opfattelse, eller måske endda har været uenig med de øvrige medlemmer i arbejdsgruppen. Det ændrer imidlertid ikke på de dokumenterbart fastslåede kendsgerninger, som er kommet til udtryk i de to afsnit 6.4 og 6.5, der dannede grundlag for Folketingets beslutning om at vedtage andelsboligforeningslovens § 4, og som derfor også må lægges til grund ved efterfølgende fortolkning af lovgivningen. Nye, ikke-udtrykte synspunkter har ingen validitet, uanset hvem de kommer fra, og har ikke indgået i Folketingets behandling.

Hvis der således med vedtagelsen af andelsboligforeningslovens § 4 skulle være vedtaget en anden lejeretlig regulering for andelshavere, end hvad der er gældende for landets øvrige lejere, og dermed være skabt undtagelser til lejelovgivningen ud fra redegørelsen fra 1980, og det som notorisk fremgår heraf, må Folketinget anses for at være ført bag lyset.

Det er naturligvis ikke tilfældet, og derfor er huslejenævnets afgørelse korrekt, for så vidt at hjemmelsgrundlaget for lejefastsættelsen er boligreguleringslovens § 5, stk. 1.

Der kan herudover henvises til, at NG tilsyneladende er uenig med såvel landsretter, huslejenævn og så vidt ses al anden endda meget velargumenteret juridisk litteratur på området, herunder advokatfuldmægtig Kristian Graven Nielsen og professor lic.jur. Hans Henrik Edlunds artikel i T:BB 2013.497 om netop dette emne, og hvilken understøtter huslejenævnets afgørelse.

Sammenfattende kan det konkluderes, at der ikke fra udlejer er fremkommet nyt af en sådan lødighed og karakter, at det giver grundlag for en ændring af huslejenævnets afgørelse med hensyn til lejens fastsættelse eller den indvendige vedligeholdelsesforpligtigelse.

Hvad angår spørgsmålet om depositum og forudbetalt leje fastholdes det i ankeskrivelsen af 7. marts 2017.

Ved e-mail af 19. april 2017 har udlejers advokat anført, at for så vidt angår spørgsmålet om tidspunktet for, hvornår andelshaverne overgik til at være lejere, er ejendommens nye ejer ikke indtrådt i den verserende ved højesteret. Sagen føres af konkursboet. Afgørelserne i de tidligere instanser har fastslået, at andelshavernes status først ændres i forbindelse med den nye ejers overtagelse af ejendommen.

For så vidt angår spørgsmålet om betaling af depositum og forudbetalt leje, har lejernes advokat i ankeskrivelsen af 7. marts 2017, afsnit 3, anført: "Af forarbejderne til bestemmelsen fremgår, at vilkårene skal svare til de almindelige regler i lejelovgivningen".

Hvis der er tale om en fortsættelse af brugsforholdet/lejeforholdet, bedes lejer præcisere, hvorledes udlejers påstande strider mod lejelovgivningens regler.

Endvidere fremgår det af afsnit 7 i advokat Kasper Westbergs ankeskrivelse, at "En forudsætning om, at udlejer kan stille betingelser for lejeforholdet, vil udhule andelsboligforeningslovens § 4 og i værste fald gøre den illusorisk, hvilket mindretallet i Huslejenævnet også giver et eksempel på".

Det medgives, at udlejer ikke kan stille vilkårlige krav, hvilket følger af udlejers hovedsynspunkt om, at der er tale om en fortsættelse af brugsforholdet.

Retsvirkningen af andelsboligforeningslovens § 4 er således både klar og forudsigelig, idet andelshaverne efter statusændringen fortsætter med at betale samme boligafgift/husleje og med samme vedligeholdelsesfordeling mellem andelsboligforeningen/andelshaver og nu udlejer/lejer.

Det bemærkes i den forbindelse, at udlejer har iværksat en omfattende renovering af ejendommen, som andelsboligforeningen/andelshaverne ikke kunne eller ikke ville finansiere med den gældende boligudgift/leje.

Ved e-mail af 8. maj 2017 har lejernes advokat anført, at vedrørende tidspunktet for, hvornår andelshaverne bliver lejere, er ejendommens nye ejer selvfølgelig bundet af den afgørelse, som højesteret måtte komme frem til i september 2017.

Hvad angår depositum og forudbetalt leje er argumenterne fra udlejers advokat inkonsekvente. Der argumenteres for, at "boligaftalen" med andelsboligforeningen fortsætter. Dette er ingenlunde tilfældet. Tværtimod følger det af andelsboligforeningslovens § 4, at den fortsatte brugsret sker som lejer (i henhold til lejelovgivningen), og dermed indtræder der et statusskifte.

Såvel betaling af boligafgift og vedligeholdelsesfordeling er forhold, som knytter sig til andelsboligforeningen, dens vedtægter og dens generalforsamlingsbeslutninger, forhold som alle ophører ved ejerskifte (og efter lejernes mening derved også ved konkursens indtræden).

Andelsboligforeningsloven giver de tidligere andelshavere en ubetinget ret til at fortsætte som lejere på lejelovgivningens vilkår. Der er ikke tale om en "forlejeret", en "forhandlingsret" eller lignende.

Det indebærer, at der hvor lejelovgivningen forudsætter, at vilkår "kan aftales" om dette eller hint, kræver det en aftale med de tidligere andelshavere herom.

I det omfang der ikke foreligger en sådan aftale, kan udlejer ikke ensidigt kræve de pågældende vilkår.

Dette har været forudsigeligt siden indførelsen af andelsboligforeningslovens § 4.

At udlejer har igangsat renovering af faldstammer, er sagen ganske uvedkommende, og det ses ikke at understøtte noget anbringende, men må ses som et forsøg på at få ankenævnet til at have medfølelse med udlejer.

Det må lægges til grund, at udlejer har betalt en pris for ejendommen baseret på gældende lovgivning, dvs. omkostningsbestemt leje m.v., og har taget højde for renoverings- og istandsættelsesbehov.

I modsat fald er det en risiko, udlejer bærer sammen med sine rådgivere.

Ved e-mail af 21. juni 2017 har udlejers advokat afsluttende anført, at hvad angår udlejers principale påstand om godkendelse af en højere boligafgift end påstået i huslejenævnets sag, har advokat Mads Berendt på vegne af sine klienter gjort gældende, at påstanden skal afvises. Der henvises i den forbindelse til, at der ikke findes en hjemmel

svarende til retsplejelovens § 383 for ankenævnet til at behandle nye påstande.

Det bemærkes hertil, at nævnte forhold ikke afskærer udlejer fra at gøre en ny påstand gældende for ankenævnet. Kallehaug og Blom har således vedrørende en parts mulighed for bl.a. at gøre nye påstande gældende i en sag, der behandles i ankenævnet, anført, i Kommentar til lejeloven II, 1980, side 161, at *"der ikke findes klar lovhjemmel eller støtte for, at næste instans være sig ankenævn eller boligret ikke må tage nova i betragtning. En så streng regel kendes ikke i retsplejeloven og kan helt bestemt heller ikke indlægges i de her omhandlede regler..."*

Det gøres på den baggrund gældende, at udlejer i nærværende sager har været berettiget til at fremsætte den principale påstand, og at afvisningspåstanden ikke skal tages til følge, herunder set i lyset af hvornår bidrag til forståelsen af redegørelsen afgivet i juli 1980 er kommet frem.

Til det af advokat Kasper Westberg anførte om, at boligafgiften på 839 kr. pr. m² pr. år ikke er lovligt vedtaget, og at seneste vedtagne boligafgift udgjorde 819 kr. pr. m² pr. år, bemærker udlejers advokat, at beboerrepræsentationen ikke har fremsat indsigelse imod den fastsatte boligafgift på 839 kr. pr. m² pr. år, og at det således de facto var denne boligafgift, som de tidligere andelshavere betalte umiddelbart før ejendommens overdragelse.

På den baggrund fastholdes det, at seneste boligafgift udgjorde 839 kr. pr. m² pr. år. Det forhold, at det i årsregnskabet for 2013 for A/B Klostergaarden under konkurs er angivet, at årsrapporten er udarbejdet med det formål at vise foreningens økonomiske stilling, hvis konkursen ophæves, ændrer det ikke herpå. Tværtimod bekræfter det blot, at seneste boligafgift udgjorde 839 kr. pr. m² pr. år.

Henset til ovenstående forhold gøres det gældende, at det må være op til advokat Kasper Westberg og dennes klienter at godtgøre, at den boligafgift på 839 kr. pr. m² pr. år, der de facto er blevet opkrævet og betalt af de tidligere andelshavere uden indsigelse, ikke skulle udgøre den senest fastsatte boligafgift.

Det fastholdes således, at boligafgiften i den principale påstand er fastsat i overensstemmelse med den boligafgift, som de tidligere andelshavere betalte umiddelbart før ejendommens overdragelse.

Videre bemærkes det, at huslejenævnet i sine præmisser i afgørelserne af 8. februar 2017 og 28. marts 2017 blandt andet begrundet afgørelserne med, at det i forarbejderne til andelsboligforeningslovens § 4, dvs. redegørelsen afgivet i juli 1980, fremgår, at *"andelshaverne ved den nye ejers erhvervelse af ejendommen har ret til at blive boende som lejere i overensstemmelse med reglerne i den til enhver tid gældende lejelovgivning, samt at andelshaverne har krav på at forblive lejere i ejendommen på normale vilkår"*.

Herudover bemærker huslejenævnet blandt andet følgende:

"Nævnet finder, at lejen ikke kan fastsættes til det samme beløb som boligafgiften i andelsboligforeningen før konkursen.

Det er nævnets opfattelse, at der ikke er hjemmel hertil i lejelovgivningen, idet den præceptive regel i boligreguleringslovens § 5, stk. 1 fastslår, hvordan lejen som udgangspunkt skal fastsættes i storhusejendomme.

Det bemærkes, at den tidligere gældende bestemmelse i boligreguleringslovens § 10, stk. 5, hvorefter en udlejer/tvangsauktionskøber uden huslejenævnets godkendelse kunne kræve den senest gældende

boligafgift betalt af de tidligere andelshavere, blev ophævet, da reglerne om omkostningsbestemt leje blev indført i 1980. [rettelig 1975]

Udtalelserne i arbejdsgruppens redegørelse fra juli 1980 kan ikke føre til et andet resultat.”

Det forekommer umiddelbart inkonsekvent, når huslejenævnet på den ene side begrundet sit resultat med henvisning til forarbejderne, dvs. henvisningen til ”normale vilkår”, men på den anden side angiver, at arbejdsgruppens udtalelser ikke kan føre til et andet resultat.

Det fastholdes også af den grund, at lejen – i overensstemmelse med den principale påstand – ikke skal fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, men i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 skal fastsættes til et beløb svarende til den boligafgift, som de tidligere andelshavere betalte umiddelbart før ejendommens overdragelse.

For så vidt angår udlejers subsidiaire påstand vedrørende aftalesynspunktet bemærkes videre, at udlejer i ankeskrifterne henviser til anbringender og argumentation for huslejenævnet. Til støtte for den principale påstand henvises derimod i ankeskrifterne til tidligere advokat NGs indlæg i Dansk Selskab for Boligret.

Det skal præciseres, at den principale påstand støttes på NGs synspunkter vedrørende fastsættelse af lejen til et beløb svarende til boligafgiften. Den subsidiaire påstand støttes primært på synspunktet om indgåelse af bindende aftaler om fastsættelse af boligafgiften/lejen ved stiftelsen af A/B Klostergården (herefter ”foreningen”).

Det er således ikke korrekt, når Kasper Westberg anfører, at udlejer skulle have forladt blandt andet synspunktet om, at der er indgået bindende aftaler om fastsættelse af boligafgiften, og at lejen skal fastsæt-

tes i overensstemmelse hermed. De anførte argumenter til støtte for den subsidiære påstand, herunder aftale synspunktet, fastholdes.

Hvad angår udlejers mere subsidiære påstand vedrørende dokumentation for forbedringer i ejendommen, har udlejer fremlagt kopi af indberetninger og færdigmelding vedrørende brandsikring i 1989/1990.

Det fastholdes, at det fremlagte materiale udgør dokumentation for forbedringen i form af brandsikring, og at der følgelig ikke er grundlag for at reducere vurderingslejen.

Siden indleveringen af ankeskrifterne har arbejdsgruppe om ansvarlig drift af andelsboligforeninger, nedsat af Erhvervsministeriet (herefter "arbejdsgruppen"), afgivet rapport i maj 2017.

Det fremgår af rapporten, at arbejdsgruppen blev nedsat i februar 2017, og på tidspunktet for afgivelsen af rapporten bestod den af to repræsentanter fra hhv. Erhvervsministeriet og Erhvervsstyrelsen, to repræsentanter fra hhv. FinansDanmark og Nykredit samt to repræsentanter fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF). Arbejdsgruppen havde til opgave at *"komme med anbefalinger til, hvordan der fremadrettet kan sikres bedre regler for ansvarlig drift af andelsboligforeninger"*.

Et af de forhold, som arbejdsgruppen i rapporten kommer med anbefalinger til, er andelshavernes vilkår ved overgang fra andelshaver til lejer (andelsboligforeningslovens § 4).

Arbejdsgruppen anfører således blandt andet vedrørende andelsboligforeningslovens § 4, at bestemmelsen giver anledning til usikkerhed om, hvorvidt lejeforholdet mellem udlejer og den tidligere andelshaver skal anses for et nyt brugsforhold eller et fortsat brugsforhold.

Med udgangspunkt i ordlyden af bestemmelsen i andelsboligforeningslovens § 4, stk. 1, hvorefter andelshaverne har ”ret til fortsat brugsret som lejere”, anfører arbejdsgruppen, at den betragter tidligere andelshaveres lejemål for at være en fortsættelse af en brugsret og ikke en ny brugsret.

Arbejdsgruppen tilslutter sig således ikke betegnelsen ”nyt etableret lejeforhold”, som har fundet anvendelse både i retspraksis (GD 1989.20) og i teorien, og som tilsyneladende skulle være en form for hybrid mellem at ”fortsætte” eller ”overtage”. Arbejdsgruppens bemærkninger støtter således synspunktet om, at en sådan hybrid ikke eksisterer, men at der er tale om et fortsat brugsforhold.

Arbejdsgruppens anbefalinger er på den baggrund som følger:

”Arbejdsgruppen anbefaler, at andelsboligforeningslovens § 4 ændres, således at det præciseres, hvilke vilkår der skal gælde ved en andelsboligforenings opløsning, herunder at det fastsættes, at huslejeniveauet er et gennemsnit af beløbet for boligafgiften de seneste 3-5 år og at en udlejer ikke kan stille krav om betaling af forudbetalt leje og depositum hos andelshaver, der overgår til at blive lejer.”

Det bemærkes, at ændringen af andelsboligforeningslovens § 4 ifølge arbejdsgruppen udgør en præcisering af bestemmelsen. Dette indebærer, at der således ikke er tale om en ændring, men en præcisering af den hidtil gældende retstilstand.

I tråd med redegørelsen afgivet i juli 1980 samt NGs indlæg i Dansk Selskab for Boligret er arbejdsgruppen af den opfattelse, at lejen skal fastsættes med udgangspunkt i den boligafgift, som lejerne betalte som andelshavere. Det bemærkes i den sammenhæng, at Kasper Westberg tilsyneladende overser, at der i redegørelsen fra 1980 henvises direkte til, at ”man stadig kan lade en andelshaver betale en leje

svarende til den boligafgift, som han betalte ved ejendommens ophør som andelsboligforeningsejendom". NGs indlæg er således ikke udtryk for en holdningsændring.

Arbejdsgruppen anfører videre, at *"den præciserede bestemmelse finder anvendelse ved andelshavers overgang til lejer uanset boligreguleringslovens § 5, stk. 9, hvorefter der ved lejeaftalens indgåelse ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefuld for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen".*

Det skal følgelig afvises, at lejevilkårene for de i nærværende sager omfattede lejere – som anført af advokat Mads Berendt i indlæg af 14. juni 2017 – ikke kan være mere byrdefulde end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen. Dette gælder allerede fordi, der ikke er tale om nye lejemål, jf. ovenfor.

Ligeledes er arbejdsgruppen af den opfattelse, at aftaleforholdets karakter af en fortsættelse af en brugsret indebærer, at en ejer af en ejendom ikke kan kræve betaling af depositum og forudbetalt leje fra tidligere andelshavere. Dette er i tråd med NGs opfattelse.

Følgelig påstår udlejer sig ikke i sin principale påstand om godkendelse af boligafgiften sig berettiget til samtidig at kræve betaling af depositum og forudbetalt leje fra de tidligere andelshavere. Dette gør udlejer derimod i sin subsidiære påstand. Såfremt fastsættelsen af lejen ikke måtte blive anset som begrundet i synspunktet om en fortsættelse af brugsforholdet, jf. den principale påstand, da må udlejer være berettiget til at kræve betaling af depositum og forudbetalt leje fra de tidligere andelshavere, herunder idet der er tale om "normale" vilkår.

Slutteligt anfører arbejdsgruppen mere generelt, at *"Det er arbejdsgruppens vurdering, at en andelshaver, som overgår til at blive lejer efter andelsboligforeningslovens § 4, hverken kan stilles bedre eller dårligere end denne blev som andelshaver"*.

Nævnte bemærkninger fra arbejdsgruppen understøtter ikke alene udlejers synspunkter vedrørende fastsættelse af lejen. Bemærkningerne støtter tillige synspunktet om, at fordelingen af vedligeholdelsesforpligtigelserne mellem lejerne og udlejer skal følge den fordeling, som var gældende mellem foreningen og de enkelte andelshavere, og som også er afspejlet i boligafgiften/lejen. Boligafgiften skulle således have været højere, hvis foreningen havde vedligeholdelsespligten.

Til yderligere støtte for udlejers synspunkter fremlægges et internt vidennotat fra Advokatfirmaet Bech-Bruun.

Notatet tager udgangspunkt i NGs synspunkter vedrørende fastsættelse af lejen til et beløb svarende til boligafgiften, der er begrundet i 1) redegørelsen fra juli 1980 og 2) det bevidste valg af ordlyden "fortsat brugsret".

Bech-Bruun anfører således blandt andet følgende:

"Arbejdsgruppen foreslog en ny ordlyd til andelsboligforeningslovens § 4 i sin redegørelse fra 1980, som blev vedtaget af Folketinget. Arbejdsgruppen baserede den foreslåede ordlyd af § 4 på en række udtalelser i redegørelsen (bl.a. at udlejer kan fastsætte lejen svarende til boligafgiften før ophør af foreningen).

Det er vores opfattelse, at det er overvejende sandsynligt, at Niels Grubbes synspunkt er korrekt, dvs. at lejen skal fastsættes til den senest gældende boligafgift forud for konkursen. Vi lægger navnlig vægt på, at dette er forudsat i arbejdsgruppen redegørelse fra 1980, og at

synspunktet stemmer med ordlyden af andelsboligforeningslovens § 4.”

Videre anfører Bech-Bruun med henvisning til sammenfaldet mellem NGs synspunkter og arbejdsgruppens rapport, at dette efter Bech-Bruuns opfattelse udgør *”yderligere støtte for styrken af den supplerende retskildeværdi, som Niels Grubbes supplerende bidrag skal have”*.

Notatet understøtter dermed udlejers synspunkter vedrørende lejefastsættelsen m.v. i sagen, herunder at den af arbejdsgruppen anbefalede præcisering af andelsboligforeningslovens § 4 i rapporten ikke indebærer en ændring af hidtil gældende retstilstand.

Sammenfattende anfører udlejers advokat, at de tidligere anførte bemærkninger og synspunkter til huslejenævnet og i ankeskrivelserne fastholdes.

Det fremhæves, at arbejdsgruppens anbefalinger vedrørende præciseringen af andelsboligforeningslovens § 4 – som understøtter de af udlejer fremførte synspunkter i sagen – i særdeleshed bestyrker, at der er grundlag for en ændring af huslejenævnets afgørelser i relation til såvel lejens størrelse som spørgsmålet om de øvrige vilkår for lejeforholdene, herunder vedligeholdelsesfordelingen.

Ved e-mail af 29. juni 2017 har lejernes advokat afsluttende anført, at det tidligere anførte vedrørende boligafgiften fastholdes, og at huslejenævnets afgørelse vedrørende fastsættelse af lejen i henhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 1, er korrekt.

Såvel betaling af boligafgiften som fordelingen af vedligeholdelsespligten er forhold, som knytter sig til andelsboligforeningen, dens vedtægter og generalforsamlingsbeslutninger. Forhold, der alle ophører ved ejerskifte.

Endvidere forudsætter lejelovgivningen, at vilkår ”kan aftales”, hvilket netop kræver en aftale med de tidligere andelshavere.

Foreligger der ikke en aftale, kan udlejer ikke ensidigt kræve de pågældende vilkår.

Hvad angår det af udlejers advokat anførte vedrørende arbejdsgruppens rapport, gøres det gældende, at rapporten ingen retskildemæssig betydning har, da der er tale om lovforberedende arbejde.

Endvidere er det forkert, når det anføres, at bestemmelsen i andelsboligforeningslovens § 4 giver anledning til usikkerhed om, hvorvidt lejeforholdet mellem udlejer og de tidligere andelshavere skal anses for et nyt brugsforhold eller et fortsat brugsforhold.

Der er ingen tvivl om, at selve brugen af boligen fortsætter. Det var hovedformålet med andelsboligforeningslovens § 4, at få stadfæstet dette. Det betyder på dansk, at de tidligere andelshavere ikke skal flytte, men har ret til at blive boende. Retten til at fortsætte brugen udnyttes ved, at de tidligere andelshavere overgår til at blive lejere.

Ved udnyttelse af den fortsatte brugsret etableres et nyt retsforhold mellem den nye ejer og de tidligere andelshavere, nemlig et lejeforhold.

Diskussionen om ”nyt brugsforhold” eller ”fortsat brugsforhold” er med andre ord helt forfejlet, og efterlader meget tilbage at ønske i forhold til det juridiske set-up, der tilsyneladende er i arbejdsgruppen.

Det som følger af loven er, at der er ”fortsat brugsret som lejere”.

Der er altså ikke noget at diskutere, og der er ikke nogen usikkerhed, som anført af arbejdsgruppen.

Essensen er, at de tidligere andelshavere overgår til at blive lejere på lejelovgivningens vilkår, og at der i den forbindelse stiftes et nyt retsforhold, nemlig lejeforholdet til ejendommens (nye) ejer.

Arbejdsgruppens rapport er ikke en retskilde, og den har ikke nogen værdi i den foreliggende tvist, men er udtryk for et lovforberedende arbejde udarbejdet af interessenter med store interesser i udkommet heraf, herunder navnlig FinansDanmark og Nykredit.

Det fremgår intet sted i redegørelsen fra 1980, at lejen skal fastsættes til en anden leje end den normale leje, som lejelovgivningen hjemler. Tværtimod fremgår det udtrykkeligt, at arbejdsgruppen har forholdt sig til spørgsmålet, men fastslået, at der næppe laves en operationel regel om, hvilken leje, der skal til for at bestående panthavere kan blive dækket ind.

Hvis hensigten med andelsboligforeningslovens § 4 havde været en videreførelse af andelshavernes ”boligaftale” med andelsboligforeningen, herunder med hensyn til betaling af en leje svarende til boligafgiften samt vedligeholdelse, havde dette været ganske enkelt for 1980-arbejdsgruppen at anføre i deres redegørelse, og der ville heller ikke have været behov for indførelse af de regler, som 2017-arbejdsgruppen nu foreslår.

Arbejdsgruppen fra 1980 har netop fastslået, at det er lejelovgivningens normale vilkår, som skal gælde for retsforholdet mellem ejendommens nye ejer og de tidligere andelshavere.

NGs synspunkter, som ingen reelt kender rækkevidden af, kan ikke føre til et andet resultat, og er uden interesse, da det efter gængs juridisk metode er afgørende, hvad der fremgår af lovforarbejder mv.

Ankenævnets begrundelse og bemærkninger:

Ankenævnet har taget stilling til følgende punkter fra huslejenævnets afgørelse:

1. Lejens størrelse
2. Tidspunkt for lejenedsættelsen
3. Depositum og forudbetalt leje
4. Lejers vedligeholdelsespligt

Ad. 1. - lejens størrelse

Lejefastsættelsen

Huslejenævnene var indtil ændringerne af lejeloven og boligreguleringsloven i 1975 godkendelsesmyndighed, således at lejen efter aftalens indgåelse skulle godkendes af nævnet, jf. dagældende boligreguleringslovs § 9. Kompetencen som godkendelsesmyndighed blev i 1975 ændret, således at nævnene i stedet, på begæring fra en lejer, efter kontraktens indgåelse kunne tage stilling til lejens størrelse.

Den 2. oktober 1974 blev der fremsat forslag til ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene (boligreguleringsloven). Det blev her foreslået, at de hidtidige bestemmelser i boligreguleringslovens §§ 9-18 blev ophævet, og affattet på en anden måde. De grundlæggende ændringer, der blev vedtaget som lov nr. 81 af 19. marts 1975, trådte i kraft den 1. april 1975.

I 1979 blev bestemmelsen i dagældende boligreguleringslovs § 10 i lov nr. 81 af 19. marts 1975 ændret og flyttet til boligreguleringslovens § 5, jf. lov nr. 238 af 8. juni 1979, ændret ved lov nr. 526 af 28. december 1979.

Ved de lovændringer, der trådte i kraft den 1. april 1975, blev blandt andet den tidligere bestemmelse i boligreguleringslovens § 10, stk. 5, ophævet med virkning fra denne dato.

Bestemmelsen i boligreguleringslovens § 10, stk. 5, blev indsat i boligreguleringsloven ved lov nr. 24 af 14. februar 1967, og havde følgende ordlyd:

”Ved udleje efter en andelsforenings opløsning af hus eller husrum, som har været benyttet af en andelshaver, kan lejen uden nævnets godkendelse aftales til samme beløb som den senest gældende boligafgift for de pågældende husrum, jf. dog § 14, stk. 2”.

Af Ehlers og Bloms ”Kommentar til Lejelovene II” fra 1968 fremgår følgende vedrørende bestemmelsen i § 10, stk. 5:

”Bestemmelsen er ny og tager iflg. mot. sigte på at fjerne et usikkerhedsmoment i forbindelse med finansieringen af lejeres overtagelse af udlejningsejendomme på andelsbasis.

Reglen skulle give låneinstitutter, som på grundlag af boligafgiftsfors højelser har finansieret sådanne overtagelser, sikkerhed for, at ejendommen ikke i tilfælde af andelsforeningens opløsning behøver at blive nødlidende på grund af bestemmelserne om huslejestop, se ejerlejlighedsudvalgets betænkning nr. 395/1965, side 32-33.

Efter § 14, stk. 2, har huslejenævnet dog en adgang til at kunne nedsætte lejen, såfremt den ikke er rimelig i forhold til det lejedes værdi.”

Bestemmelsen i boligreguleringslovens § 14, stk. 2, lød på daværende tidspunkt således:

”Det samme gælder, dersom lejen efter fastsættelse i henhold til § 10, stk. 5, eller efter gennemførelse af lejeforhøjelser i medfør af særlige kontraktsbestemmelser, jf. § 11, stk. 5 og 6, ikke er rimelig i forhold til det lejedes værdi. Nævnet kan i så fald nedsætte lejen til et passende beløb”.

I forbindelse med ændringerne af boligreguleringsloven i 1979 blev den hidtidige § 14 til § 15, hvilket er den bestemmelse, som huslejenævnene i regulerede kommuner og ankenævnet i dag behandler sager om lejens størrelse efter.

Ovennævnte har betydet, at udlejer ved ophør af en andelsboligforening kunne opkræve den samme ”leje” (boligafgiften) som hidtil, men at huslejenævnet i forbindelse med en anmodning fra en lejer kunne tage stilling til lejens størrelse, herunder nedsætte denne til et passende beløb, jf. dagældende boligreguleringslovs § 14, stk. 2.

Ved lov nr. 461 af 12. juni 1996 blev boligreguleringslovens § 5, stk. 1, ændret således, at bestemmelsen fik følgende ordlyd: *”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”.*

Boligreguleringslovens § 5, stk. 1, havde før denne lovændring haft følgende ordlyd: *”Ved lejeaftalens indgåelse må lejen ikke fastsættes til et beløb, der væsentligt overstiger det lejedes værdi efter lejelovens § 47, stk. 2...”.*

Det anførte er ensbetydende med, at udgangspunktet for lejefastsættelse efter bestemmelsen i boligreguleringslovens § 5 i storhuse i regulerede kommuner blev ændret og præciseret, og udgangspunktet for lejefastsættelsen fremover var bestemmelsen i boligreguleringslovens §

5, stk. 1, med mindre der var tale om et gennemgribende moderniseret lejemål, hvor lejen efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, kan fastsættes til det lejedes værdi, hvis nogle særlige betingelser er opfyldt.

Ankenævnet har konstateret, at spørgsmålet om lejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, ikke er aktuelt i denne sag, idet udlejer ikke har anmodet om stillingtagen hertil, og da det er oplyst, at lejemålene ikke er individuelt moderniserede af andelsboligforeningen/udlejer, men alene er generelt moderniserede med postkasser og brandsikring.

Det fremgår af bemærkningerne til ændringen af andelsboligforeningslovens § 4, der fandt sted ved lov nr. 486 af 5. november 1980, jf. lovforslag nr. L 9 af 8. oktober 1980, at ”... *Da der har været tvivl om andelshaveres retsstilling i tilfælde af overdragelse eller tvangsauktion af foreningens ejendom, foreslås der i redegørelsen fastsat lovregler herom. De foreslåede regler går ud på, at andelshavere i tilfælde af, at en ny ejer overtager ejendommen, har ret til at blive boende som lejere i overensstemmelse med reglerne i den til enhver tid gældende lejelovgivning. Denne regel kan fraviges i tilfælde af frivilligt salg, når der foreligger skriftligt samtykke fra den enkelte andelshaver.*”

Et flertal på tre af ankenævnets fem medlemmer er på den anførte baggrund af den opfattelse, at lejefastsættelsen skal ske efter den præceptive bestemmelse i boligreguleringslovens § 5, stk. 1, der på baggrund af den historiske udvikling i boligreguleringsloven er udgangspunktet for lejefastsættelse i storbuse i regulerede kommuner.

Flertallet tilslutter sig i den forbindelse synspunkterne fra lejernes advokat om, at bestemmelsen i andelsboligforeningslovens § 4 ikke giver anledning til usikkerhed, men efter ordlyden af bestemmelsen og bemærkningerne til bestemmelsen giver de tidligere andelshavere ret

til at blive boende i den tidligere andelslejlighed som lejere i et leje-forhold med ejendommens ejer som kontraktspart. Lejevilkårene, her- under lejeafstiftelsen, skal ske på baggrund af de til enhver tid gæl- dende regler i lejelovgivningen. Flertallet tillægger det betydning, at den dagældende bestemmelse i boligreguleringslovens § 10, stk. 5, hvorefter lejen ved opløsning af en andelsboligforening kunne fastsæt- tes til den senest gældende boligafgift, blev ophævet i 1975. Flertallet finder, at denne retstilstand ikke blev genindført ved andelsboligfor- eningslovens § 4, stk. 1, der fandt sted ved lov nr. 486 af 5. november 1980.

Disse medlemmer har tillige lagt vægt på, at de lejere, som ikke over- tog lejligheden på andelsbasis, stadig er lejere. Deres leje var – og er stadig – omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje.

Det er disse tre medlemmers opfattelse, at de tidligere restlejere, og de tidligere andelshavere på baggrund af bestemmelserne i boligregule- ringsloven skal betale den samme omkostningsbestemte leje, da der ikke i boligreguleringsloven er hjemmel til at opkræve en differentie- ret omkostningsbestemt leje.

Det bemærkes, at den boligafgift, de tidligere andelshavere betalte, in- deholdt en ydelse på andelsboligforeningens kreditforeningslån, som kan være større end afkastet beregnet efter reglerne om omkostnings- bestemt leje.

Hvis ikke alle de tidligere lejere ved etableringen af andelsboligfor- eningen var blevet andelshavere, skulle andelshaverne i boligafgiften betale forskellen mellem det samlede afkast, der kunne medtages efter reglerne om omkostningsbestemt leje og opkræves af restlejerne, og andelsboligforeningens faktiske udgift til ydelsen på kreditforenings- lånet. Det gælder både deres egen forholdsmæssige del af ydelsen på

lånet, og restlejernes andel af forskelsbeløbet mellem afkastet efter boligreguleringslovens regler og ydelsen på kreditforeningslånet.

Dette gælder i øvrigt også andre driftsudgifter i det omfang, at de måtte indgå i boligafgiften med større beløb, end der normalt kan godkendes i et omkostningsbestemt driftsbudget for restlejerne.

Tre af ankenævnets fem medlemmer har på denne baggrund besluttet at stadfæste huslejenævnets afgørelse for så vidt angår fastsættelse af lejen efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1.

Et mindretal på to af ankenævnets fem medlemmer er af den opfattelse, at det ikke på det foreliggende skriftlige grundlag er muligt at træffe afgørelse i sagen om lejefastsættelsen, idet en afgørelse af sagen efter disse medlemmers opfattelse kræver en bevisførelse blandt andet i form af afhøring af vidner, som alene kan finde sted ved domstolene.

Der henvises i den forbindelse til ankenævnets tidligere afgørelse vedrørende lejemålet Bartholinsgade, sagsnummer 2011-137264, hvor ankenævnet den 10. januar 2012 netop afviste at tage stilling til, hvilket lejefastsættelsesprincip, herunder hvilke lejevilkår, der skulle være gældende mellem parterne.

Disse medlemmer stemte derfor for at henvise tvisten om lejefastsættelsen til domstolene.

Der er truffet afgørelse efter stemmeflertallet.

Det betyder, at lejen for de tidligere andelshavere skal fastsættes efter reglerne i boligreguleringslovens § 5, stk. 1.

Ankenævnet skal bemærke, at for så vidt angår den hidtidige praksis på området, har ankenævnet i sagsnummer 2011-137264, Bartholinsgade, som anført af mindretallet, ikke tidligere forholdt sig til lejefastsættelsen ved ophøret af en andelsboligforening, men henvist spørgsmålet til behandling ved domstolene, idet ankenævnet den 10. januar 2012 var af den opfattelse, at en stillingtagen i den konkrete sag hertil har forudsat en bevisførelse, som ikke kunne gennemføres ved nævnet.

Budgetlejen

Ejendommens samlede budgetudgifter er oplyst til at udgøre 2.628.943,17 kr. Boligernes andel af de samlede udgifter udgør 81,73 %, svarende til 2.148.635,25 kr.

Hertil kommer administration på 103 x 3.312,50 kr., i alt 341.187,50 kr.

Boligernes samlede budgetleje udgør således 2.489.822,75 kr., svarende til 3,8647 kr. pr. vurderingslejekrone, ved et samlet vurderingstal på 644.250 for ejendommen.

Ved et samlet boligareal på 10.385 m² svarer budgetlejen til 239,75 kr. pr. m².

Herudover er godkendt hensættelser på 85 kr. og 78 kr. pr. m² samt 44 kr. til indvendig konto, i alt 207 kr. pr. m².

Den samlede budgetleje inklusive hensættelser til § 18 og § 18 b udgør 402,75 kr. pr. m² hvortil kommer 44 kr. pr. m² til indvendig konto.

Inklusive indvendig konto udgør budgetlejen 446,75 kr. pr. m².

Ankenævnet har ikke bemærkninger til budgetlejen, og har besluttet at godkende denne leje.

Forbedringstillæg for brandsikring

Udlejer har til brug for sagen sendt kopi af indberetningsskemaer og færdigmeldingsskemaer i forbindelse med brandsikring af ejendommen i 1989/1990.

Ankenævnet bemærker, at når kommunen tidligere har godkendt brandsikringen, og udgifterne i den forbindelse har været dokumenteret, har ankenævnet lagt til grund, at arbejdet er udført.

Det årlige tillæg til brandsikring svarer til 216.230 kr. for hele ejendommen.

Tillægget har været indeholdt i budgetlejen forud for stiftelsen af andelsboligforeningen, og svarer til 17,02 kr. pr. m² ved et samlet areal på 12.706 m².

Da der er dokumentation for arbejdernes udførelse, og da det konkrete brandsikringstillæg på 17,02 kr. pr. m² ikke overstiger sædvanlige tillæg for brandsikring, har ankenævnet besluttet at godkende udgiften og lejeforhøjelsen.

Huslejenævnets afgørelse vedrørende dette punkt ændres derfor.

Ankenævnet har samtidig besluttet, at udgiften til brandsikring ikke skal indgå i budgetlejen, men skal indgå i lejen som et selvstændigt generelt forbedringstillæg, jf. afgørelsesafsnittet.

Ad. 2. – tidspunkt for lejenedsættelsen

Ankenævnet har i tråd med huslejenævnets afgørelse og Østre Landsrets dom af 18. maj 2016 besluttet at lægge til grund, at det er tidspunktet for ejendommens overdragelse til den nye ejer, der er afgørende for, hvornår andelshaverne får status af lejere, og derved hvornår lejefastsættelsen har virkning fra.

Ad. 3. - depositum og forudbetalt leje

Ankenævnet bemærker indledningsvis, at retsstillingen for andelshavere, der overgår til at være lejere, ikke er klar for så vidt angår spørgsmålet om depositum og forudbetalt leje.

Der kan alene henvises til en afgørelse af 23. marts 1987 fra det Københavnske Huslejenævn (j.nr. 8/19.235) vedrørende depositum. Det fremgår af huslejenævnets afgørelse, at flertallet ikke fandt, at udlejer ved oprettelse af kontrakterne med de tidligere andelshavere var berettiget til at kræve depositum, idet der ikke er tale om egentlig genudlejning, der sædvanligvis berettiger til opkrævning af depositum, jf. andelsboligforeningslovens § 4, stk. 1. Et medlem var af den opfattelse, at der kunne opkræves depositum, da der efter dette medlems opfattelse var tale om nyudlejning.

Afgørelsen blev indbragt for Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævn, der den 19. juni 1987 (ANK.nr. 22) enstemmigt traf beslutning om, at bestemmelsen i andelsboligforeningslovens § 4, stk. 1, skulle forstås således, at der alene sikres den tidligere andelshaver en ret til at blive boende i lejligheden som lejer på vilkår efter lejelovgivningens almindelige regler. Bestemmelsen sikrede efter ankenævnets opfattelse på daværende tidspunkt således alene den tidligere andelshaver mod at blive opsagt af en ny ejer. Der foreligger herefter et nyt etableret lejeforhold, som berettiger den ny ejer til at aftale en leje, herunder lejeforhøjelse for forbedringer i overensstemmelse med bo-

ligreguleringslovens §§ 5 og 6. Da udlejers krav på betaling af depositum og forudbetalt leje ikke oversteg et beløb svarende til 6 måneders leje, besluttede ankenævnet at godkende de aftalte deposita, jf. boligreguleringslovens § 6.

Det fremgår herefter af Københavns Byrets dom af 29. september 1988 (sag nr. BL 133/1987), at boligrettens medlemmer var enige om at tilslutte sig Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævns afgørelse af 19. juni 1987 med den deri givne begrundelse.

Byrettens dom blev anket til Østre Landsret, og det fremgår af Grundejernes Domssamling (GD 1989.20 Ø), at Østre Landsret i sag nr. AS 475/1988 efter votering fremkom med en tilkendegivelse og foreslog sagen forligt, således at de to lejere hævede ankesagen. Lejerne accepterede tilkendegivelsen og sagen blev hævet den 13. februar 1989.

Tre af ankenævnets fem medlemmer bemærker herefter:

Det følger af lejelovens § 34, at udlejer ved lejeforholdets begyndelse kan kræve beløb til depositum hhv. forudbetalt leje på op til, hvad der svarer til to gange tre måneders leje.

Da indgåelse af en lejekontrakt kræver aftale mellem to parter, og da de nu tidligere andelshavere i kraft af andelsboligforeningslovens § 4 har ret til at forsætte deres brugsret af lejlighederne, og da retsstillingen for de tidligere andelshavere efter flertallets opfattelse på nuværende tidspunkt giver anledning til tvivl, beror deres retsstilling på en fortolkning af reglerne i lejelovgivningen og andelsboligforeningslovens § 4.

Efter ordlyden af andelsboligforeningslovens § 4, stk. 1, og bemærkningerne til bestemmelsen har den tidligere andelshaver, som anført ovenfor, ret til en fortsat brugsret til lejligheden som lejer på de al-

mindelige vilkår i lejelovgivningen, med mindre anden aftale kan opnås mellem lejerne og udlejer, og denne aftale ikke er i strid med de præceptive regler i lejelovgivningen.

Således som bestemmelsen i andelsboligforeningslovens § 4 er formuleret, har de tidligere andelshavere ret til fortsat brugsret som lejere fra det tidspunkt, hvor ejendommen bliver solgt. Som anført ovenfor er der tale om et lejeforhold mellem den tidligere andelshaver og ejendommens nye ejere, og flertallet finder, at den lovbestemte ret til fortsat brugsret kan blive illusorisk, hvis udlejer kan kræve depositum og forudbetalt leje.

Der er tale om en atypisk situation, og der er ikke hjemmel for udlejer til ensidigt at diktere de vilkår, der skal gælde mellem udlejer og lejerne.

Flertallet er således af den opfattelse, at hvis lejer ikke vil acceptere udlejers udkast til lejevilkår, og der ikke kan opnås en aftale mellem parterne, kan der heller ikke stilles strengere krav til lejerne, end hvad der følger af lejelovens deklaratoriske regler. Dette understøttes af lejelovens § 6, stk. 1, samt fx af Halfdan Krag Jespersen i "Lejeret 1" fra 1989, side 98 og Graven Nielsens/Edlunds artikel i T:BB 2013.497.

Flertallet finder således, at opkrævning af depositum og forudbetalt leje hos de tidligere andelshavere – nu lejere - kræver forudgående aftale mellem parterne, og da det lægges til grund, at de tidligere andelshavere ikke har underskrevet udlejers kontraktudkast, eller der i øvrigt er indgået en aftale mellem parterne om betaling af depositum og forudbetalt leje, kan den nye ejer ikke kræve, at de tidligere andelshavere betaler depositum og forudbetalt leje. Der er således efter flertallets opfattelse ikke i lejelovens deklaratoriske regler i denne særlige situation en ret for udlejer til ensidigt at diktere lejerne fravigelser fra disse

regler. Sådanne fravigelser forudsætter, som anført ovenfor, gensidig aftale mellem lejer og udlejer.

Et mindretal på to af ankenævnets fem medlemmer stemte for, at der i henhold til Ankenævnets afgørelse af 19. juni 1987 og Østre Landsrest tilkendegivelse i afgørelsen trykt i GD 1989.20 Ø, kan kræves betaling af depositum og forudbetalt leje på indtil to gange tre måneders leje, idet disse medlemmer er af den opfattelse, at der er tale om et nyetableret lejeforhold, jf. lejelovens almindelige regler, hvorfor udlejer kan forlange, at lejer betaler depositum og forudbetalt leje. Herved sidestilles de tidligere andelshavere og de nuværende lejere på lige vilkår som et flertal i ankenævnet netop har tilkendegivet tidligere.

Der er truffet afgørelse efter stemmeflertallet, og der kan derfor ikke stilles krav om betaling af depositum og forudbetalt leje.

Huslejenævnets afgørelse vedrørende dette punkt ændres i overensstemmelse med ovenstående.

Ad. 4. – lejers vedligeholdelsespligt

Udvendig vedligeholdelse

For så vidt angår pligten til udvendig vedligeholdelse, har det ikke siden 1. juli 2015 været muligt at pålægge lejere en udvidet udvendig vedligeholdelsespligt i storejendomme, ud over vedligeholdelse af låse og nøgler samt eventuelt tilhørende have, jf. lejelovens § 24, stk. 2, sammenholdt med § 20.

Da andelshaverne er overgået til at være lejere den 1. december 2015, er de omfattet af de regler om vedligeholdelse, der har været gældende siden 1. juli 2015.

Lejelovgivningens deklatoriske udgangspunkt i storejendomme er, at det kun er låse og nøgler samt eventuelt tilhørende have, lejerne kan tilpligtes at vedligeholde. Ankenævnet har derfor besluttet at stadfæste huslejenævnets afgørelse vedrørende dette punkt, hvorefter udlejer har den udvendige vedligeholdelsespligt, bortset fra låse, nøgler og eventuelle haver.

Indvendig vedligeholdelse

For så vidt angår den indvendige vedligeholdelsespligt følger denne af lejelovens § 21 sammenholdt med §§ 22-23, og ikke som anført af huslejenævnet af lejelovens § 20.

Det fremgår af lejelovens § 21, at ved indvendig vedligeholdelse forstås maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve.

Det er efter bestemmelserne udlejer, som har den indvendige vedligeholdelsespligt, hvis der ikke er indgået aftale om, at lejer har overtaget den indvendige vedligeholdelsespligt.

Da lejerne ikke har underskrevet kontrakterne, har udlejer den indvendige vedligeholdelsespligt, jf. lejelovens § 22.

Det er endvidere uden betydning, om lejerne havde påtaget sig pligten til ind- og/eller udvendig vedligeholdelse, da de var andelshavere, idet den nye udlejer/ejer og lejerne nu er parter i relation til lejeloven.

På den anførte baggrund har ankenævnet besluttet at stadfæste huslejenævnets afgørelse vedrørende opkrævning af hensættelser til § 22, således at det er udlejer, der har den indvendige vedligeholdelsespligt, og som følge heraf kan opkræve 44 kr. pr. m² til en indvendig konto hos lejerne.

Tillægsgebyr:

Ankenævnet har ikke fundet grundlag for at pålægge udlejer tillægsgebyr.

Klagevejledning:

I henhold til boligreguleringslovens § 44, stk. 6 kan ankenævnets afgørelse af hver af parterne indbringes for boligretten. Indbringelse må ske, senest 4 uger efter at underretning om ankenævnets afgørelse er meddelt parterne.

Såfremt afgørelsen indbringes for boligretten, er det af væsentlig betydning for nævnets virksomhed, at parterne giver ankenævnet underretning herom samt om udfaldet af sagen.

Indbringelse for boligretten skal ske i overensstemmelse med retsplejelovens regler om udfærdigelse af stævning. Stævningen indleveres til: Københavns Byret, Domhuset, Nytorv, 1450 København K.

Ankenævnet kan ikke yde bistand til sagens indbringelse for boligretten, og henvendelser til ankenævnet herom afbryder ikke den nævnte frist på 4 uger. Ankenævnet skal ikke medindstævnes, da ankenævnet ikke er part i en eventuel retssag.



Jens Bech Stausbøll
formand

Sendt til:

1. Elmann Advokatpartnersleksba, Stockholmsgade 41, 2100 København Ø, att.: advokat Kasper Westberg, j.nr. 48796-014
2. Hansen & Thomsen Advokataktieselskab, Adelgade 12, 3. sal, 1304 København K, att.: advokat Allan Thomsen, j.nr. 36904

Bilag

Lejelovens Kapitel XVIII – Frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme

§ 113 a -

Stk. 1 -

Ejere af udlejede beboelseslejligheder kan ved dom frakendes retten til at administrere ejendomme med udlejede beboelseslejligheder og til at bestemme, hvem der skal administrere ejerens ejendomme med udlejede beboelseslejligheder. Dette gælder dog ikke for ejere af én udlejet beboelseslejlighed. Frakendelse kan ske på tid fra 1 til 5 år regnet fra endelig dom.

Stk. 2 -

Frakendelse i medfør af stk. 1 kan ske, såfremt en ejer gentagne gange groft har tilsidesat reglerne i denne lov eller reglerne i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Stk. 3 -

Frakendelse i medfør af stk. 1 kan i øvrigt ske i tilfælde, hvor en ejer

- 1) to gange er idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af bestemmelserne i denne lov, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om byfornyelse og boligforbedring, og lov om byfornyelse og udvikling af byer,
- 2) to gange er idømt bødestraf i medfør af byggelovens § 30 for at undlade at foretage vedligeholdelsesarbejder, som er nødvendige for at undgå, at der opstår fare for en bebyggelses beboere eller andre, eller for i forbindelse med udlejning at benytte lokaler til beboelse, som ikke efter byggeloven lovligt må anvendes til beboelse,
- 3) to gange har været under tvungen administration, jf. lov om tvungen administration af udlejningsejendomme,
- 4) ikke har efterlevet tre eller flere endelige huslejenævnsafgørelser inden for en periode på 2 år,
- 5) tre eller flere gange af Grundejernes Investeringsfond, jf. § 60 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, har fået påbegyndt arbejder inden for en periode på 10 år, eller
- 6) inden for en periode på 2 år både er idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af § 6 og ikke har efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser.

Stk. 4 -

Sager om rettighedsfrakendelse efter stk. 2 og 3 samt efter stk. 5 føres i strafferetsplejens former. Til brug for sager om rettighedsfrakendelse, jf. stk. 3, nr. 4 og 6, indberetter huslejenævnene, når de bliver gjort opmærksomme herpå, til Grundejernes Investeringsfond oplysning **om endelige afgørelser**, som en ejer ikke har efterlevet. Når Grundejernes Investeringsfond har fået indberetning om tre endelige afgørelser inden for 2 år, som en ejer ikke har efterlevet, eller når Grundejernes Investeringsfond har fået indberetning om, at en ejer inden for en periode på 2 år både er idømt bøde eller fængselsstraf efter § 6 og ikke har efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser, skal Grundejernes Investeringsfond give meddelelse om dette til de involverede huslejenævn. Det eller de involverede huslejenævn foretager en vurdering af, om betingelserne for rettighedsfrakendelse er opfyldt. Er der blandt de involverede nævn enighed om, at der efter loven er grundlag for en sag om rettighedsfrakendelse, indgives der politianmeldelse. Til brug for sager om rettighedsfrakendelse, jf. stk. 3, nr. 5, skal Grundejernes Investeringsfond give meddelelse til de involverede huslejenævn, når fonden tre gange inden for 10 år har påbegyndt arbejder for en ejer i henhold til § 60 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Det efter de involverede huslejenævn foretager en vurdering af, om betingelserne for rettighedsfrakendelse er opfyldt. Er der blandt de involverede nævn enighed om, at der efter loven er grundlag for en sag om rettighedsfrakendelse, indgives der politianmeldelse. Sag om rettighedsfrakendelse efter stk. 2 og stk. 3, nr. 3-6, kan alene rejses, hvis huslejenævnet har anmodet herom. Sager kan rejses, uden at der samtidig nedlægges påstand om straf.

Stk. 5 -

Er retten til at administrere udlejningsejendomme og til at bestemme, hvem der skal administrere de pågældende ejendomme, efter stk. 1 frakendt for længere tid end 2 år, skal spørgsmålet om generhvervelse af retten inden frakendelsestidens udløb på begæring indbringes for domstolene. Indbringelse kan tidligst finde sted, når der er forløbet 2 år af frakendelsestiden. Såfremt frakendelse er sket for et bestemt tidsrum, kan retten kun generhverves, når ganske særlige omstændigheder foreligger.

Stk. 6 -

Overtrædelse af en kendelse afsagt i medfør af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.

Stk. 7 -

Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.



8. februar 2017

Sagsnummer
2015-0277254 / MB

Dokumentnummer
2015-0277254-45

Ved Klosteret 12, 3. th., 2100 København Ø

Lejens størrelse, indbetaling af depositum og forudbetalt leje, samt krav til lejeaftalens øvrige vilkår

I e-mail af 4. december 2015 har advokatfuldmægtig Nina Lærke Nyvang Jensen på vegne af lejerne, Jette og Lars Erik Sebbelov, bedt huslejenævnet om at tage stilling til lejens størrelse, indbetaling af depositum og forudbetalt leje, samt krav til lejeaftalens øvrige vilkår. Dette i forbindelse med overgangen fra at være andelshavere til at være lejere.

Sagen er behandlet efter boligreguleringslovens § 15 og lejelovens § 106, stk. 1, nr. 2.

Udlejer, TG Partners V P/S, er hørt i sagen i brev af 17. december 2015 og har under sagen været repræsenteret af advokat Allan Thomsen.

Nævnet har truffet følgende

Afgørelse

Nævnet har indledningsvist besluttet at fastsætte lejen efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1.

2. Huslejenævn

Telefontid:
mandag – fredag kl. 10-14
onsdag lukket

Skriftlig henvendelse:
Postboks 493
1506 København V

E-mail:
husleje@kff.kk.dk

Telefon: 3366 6200

Bankkonto:
Reg.nr. 0216
Kontonr. 4069177638

www.kk.dk

Herefter har nævnet vedtaget, at fastsætte den årlige leje til 49.837,46 kr. svarende til 461,46 kr. pr. m² årligt. Der henvises til opgørelsen i begrundelsesafsnittet.

Endvidere har nævnet vedtaget, at der hertil kommer et acontobidrag til varme udgørende 1.200 kr. månedligt og et bidrag til beboerrepræsentationen udgørende 30 kr. månedligt.

Ovenstående leje skal betales fra tidspunktet, hvor andelshaverne blev lejere, hvilket vil sige fra den 1. december 2015.

Nævnet har yderligere besluttet, at lejerne skal betale depositum og forudbetalt leje til udlejer svarende til to gange tre måneders leje. (Dissens).

For så vidt angår lejernes vedligeholdelsespligt har nævnet besluttet, at udlejer har den indvendige såvel som den udvendige vedligeholdelsespligt.

Endvidere har nævnet besluttet at afvise at tage stilling til gyldigheden af vilkåret om husdyrhold i lejekontrakten samt til lovligheden af udlejers inddragelse af parkeringspladserne.

Udlejer har pligt til at tilbagebetale for meget betalt leje, forudbetalt leje og depositum med tillæg af renter efter renteloven fra betalings-tidspunkterne.

./. Desuden henvises til reglerne i lejelovens § 113 a, jf. bilag. Tilbagebetaling af eventuelt for meget betalt leje, forudbetalt leje og depositum og renter senere end den 1. april 2017 anses som en overtrædelse af disse bestemmelser.

Slutteligt har nævnet besluttet, at udlejer ikke skal pålægges at betale et tillægsgebyr til nævnet.

Baggrund

Ejendommen er opført i 1934, og har tidligere været en andelsboligforening.

Lejeforholdet er opstået som følge af, at andelsboligforeningen A/B Klostergården blev erklæret konkurs i maj 2011, og efterfølgende blev overdraget til en ny ejer (herefter kaldt udlejer) den 1. december 2015.

En andelshaver har ved en ny ejers erhvervelse af ejendommen ret til fortsat brugsret som lejer, jf. andelsboligforeningslovens § 4, stk. 1.

Udlejer har fremsendt en lejekontrakt samt en husorden til lejerne i ejendommen i forbindelse med overdragelsen.

Der blev desuden afholdt et møde mellem lejerne og udlejer den 2. december 2015 for at foregribe eventuelle problemer i forbindelse med udsendelsen af lejekontrakterne.

Lejerne har ikke underskrevet lejekontrakterne, men der er under protest indbetalt depositum og forudbetalt husleje til udlejer.

Lejerne har gjort gældende, at de ikke er forpligtet til at acceptere en lejekontrakt, der indeholder vilkår, som ikke er aftalt og som er i strid med lejelovens deklaratoriske regler.

Huslejen

Huslejen er ifølge lejekontrakten fastsat med udgangspunkt i den leje, som de tidligere andelshavere accepterede ved stiftelsen af andelsboligforeningen, der udgør 744 kr. pr. m² årligt.

Hertil kommer stigninger i skatter og afgifter fra 2007-2015, samt en forbedringsforhøjelse som følge af etableringen af et postkasseanlæg i 2010, således at lejen udgør 776,80 kr. pr. m² årligt.

I indlæg til nævnet har udlejer dog principielt gjort gældende, at lejen skal fastsættes til 819 kr. pr. m² årligt, der svarer til boligafgiften i andelsboligforeningen lige før konkursen.

Til støtte for denne leje har udlejer henvist til, at lejerne har accepteret en højere huslejebetaling og en udvidet vedligeholdelsespligt i forbindelse med stiftelsen af andelsboligforeningen i 2008, og at udlejer ønsker at fastholde aftalen herom.

Udlejer henviser i den forbindelse til, at der i en indmeldelsesblanket, der skulle underskrives af andelshaverne i forbindelse med indmeldelsen i andelsboligforeningen, fremgik, at den forhøjede boligafgift skulle være gældende uanset ejerskifte.

Som argument for, at denne aftale er gældende har udlejer oplyst, at der før den 1. januar 1980 fandtes en bestemmelse i boligreguleringslovens § 10, stk. 5 (i lov nr. 24 af 14. februar 1967), hvorefter fremgik, at lejen ved omdannelse fra andelsboligforening til udlejningsejendom kunne fastsættes til samme beløb som den senest gældende boligafgift.

Bestemmelsen bortfaldt uden nogen nærmere bemærkninger ved ændringer af boligreguleringsloven i 1975.

Andelsboligforeningsloven trådte i kraft den 1. januar 1980, og der blev kort herefter nedsat en arbejdsgruppe, hvis formål var at redegøre for retsstillingen for andelshaverne ved andelsboligforeningens salg. De foreslog indførelsen af andelsboligforeningslovens § 4, stk. 1, hvorefter andelshaverne har ret til fortsat brugsret som lejer, og bestemmelsen blev indført med ikrafttræden den 1. januar 1981.

Arbejdsgruppen afgav en redegørelse i juli 1980, hvoraf ovenstående fremgik, men det fremgik også, at der ikke var tilsigtet en realitetsændring med ophævelsen af den tidligere boligreguleringslovs § 10, stk. 5.

Det var arbejdsgruppens opfattelse, at udlejer på trods af lovændringen fortsat kan lade en andelshaver betale en leje, svarende til den boligafgift, som blev betalt ved ejendommens ophør som andelsboligforeningsejendom. På baggrund heraf, fandt arbejdsgruppen ikke, at det var nødvendigt at genindføre reglen på ny.

Der blev dog i redegørelsen opfordret til, at panthavere burde beskytte sig selv i forbindelse med kreditgivning til oprettelsen af andelsboligforeninger i form af frivillige aftaler med andelshaverne, da det i så fald vil være muligt at opnå samme resultat som før § 10, stk. 5 blev ophævet.

Udlejers advokat har i forlængelse heraf gjort gældende, at det netop er dette, der skete med indmeldelsesblanketten, da panthaverne med denne sikrede sig selv ved, at der af blanketten fremgår, at aftalen om forhøjelse af lejen og overtagelse af vedligeholdelsespligten ikke bortfalder ved ejerskifte.

Udlejer har hertil bemærket, at der for de tidligere andelshavere, der nu er lejere, er tale om et brugsforhold, der er intakt både før, under og efter andelsboligforeningens stiftelse og ophør. Derfor er det fortsat relevant, hvilke aftaler der er lavet undervejs i brugsforholdet.

Udlejer har for så vidt angår præceptiviteten i boligreguleringslovens § 5, stk. 1 gjort gældende, at den beskyttede part kan frasige sig beskyttelsen, når denne er omfattet heraf, eller med andre ord, når det forhold, som lovbestemmelsen beskriver, er blevet aktuelt. Udlejer har gjort gældende, at dette er tilfældet i nærværende sag.

Udlejer har endvidere bemærket, at der knytter sig en betydelig samfundsmæssig interesse i at opretholde den retstilstand, der er påstået af udlejer, da et medhold for lejerne vil betyde, at grundlaget for at finansiere andelsboligforeningers stiftelse vil kunne anfægtes, og da det formentligt vil gribe ind i lejerens mulighed herfor fremover.

Slutteligt har udlejer bemærket, at det er vanskeligt at se, at de tidligere andelshavere har en beskyttelsesværdig interesse i at få den frivilligt godkendte betaling reduceret til et niveau svarende til den omkostningsbestemte leje.

Lejerne har gjort gældende, at lejen skal fastsættes efter lejelovgivningens normale regler, hvilket vil sige at den skal fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, da der er tale om et storhus.

Lejerne har endvidere gjort gældende, at huslejen i lejekontrakterne udgørende 744 kr. pr. m² ikke er dokumenteret.

For så vidt angår indmeldelsesblanketterne har lejerne gjort gældende, at disse ikke er underskrevet, og desuden ikke kan danne grundlag for lejefastsættelsen, da den ikke har betydning for de juridiske realiteter, idet en eventuel aftale herom er bortfaldet ved konkursen.

Hertil har lejerne uddybet, at der ved overdragelsen til den nye ejer blev etableret et nyt lejeforhold. Lejeforholdet har ikke blot været "suspenderet" imens andelsboligforeningen har haft sit virke, som udlejer gør gældende, men derimod er det gamle lejeforhold, der bestod før stiftelsen af andelsboligforeningen opsagt, da lejerne dengang blev andelshavere.

Da der er tale om et nyt lejeforhold, gælder lejelovgivningens præceptive regler nøjagtigt som ved indgåelse af ethvert andet nyt lejeforhold.

Udlejers påberåbelse af indmeldelsesblanketten og den dertilhørende aftale om, at lejerne kan frasige sig beskyttelsen i lejelovens præceptive bestemmelse, mener lejerne er modstridende, idet den omtalte aftale i blanketterne netop er indgået *før* vilkåret har været aktualiseret. Der ville derfor have været tale om en forhåndsaf tale, såfremt blanketterne var underskrevet.

Lejerne afviser desuden, at der findes hjemmel til en anden fastsættelse af lejen i den nu ophævede bestemmelse; boligreguleringslovens § 10, stk. 5, og henviser til, at der i den omtalte arbejdsgruppes redegørelse også fremgår, hvordan pant haverne bør beskytte sig selv ved kreditgivningen ved stiftelse af andelsboligforeninger. Dette ved enten at give lån inden for de rammer en almindelig lejeindtægt angiver, eller ved at kræve supplerende sikkerhed, typisk i form af medhæftelse for andelshaverne.

Lejerne har endvidere gjort gældende, at udlejers fortolkning af arbejdsgruppens redegørelse ikke er korrekt, da den frivillige aftale udlejer omtaler, ikke er en aftale angående fremtidig leje, men derimod en aftale omkring hæftelse for pågældende over for pant haver.

Hertil har lejerne igen bemærket, at der netop ikke kan indgås aftaler om en fremtidig leje, da lejelovgivningen på dette punkt er præceptiv.

For så vidt angår den samfundsmæssige interesse i, at opretholde den retstilstand, der er påstået af udlejer, har lejerne bemærket, at der ikke er en samfundsmæssig interesse heri, da långiverne netop kan sikre sig selv ved at kræve medhæftelse fra andelshaverne, som anført i arbejdsgruppens redegørelse. At disse anvisninger ikke er fulgt, kan ikke føre til, at der uden om Folketinget forsøges indført nye regler om lejefastsættelse, som er i strid med den nugældende lovgivning, hvilket ifølge lejerne er det, som udlejer anmoder nævnet om.

Udlejer har til ovenstående bemærket, at den omtalte leje, der udgør 744 kr. pr. m², svarer til boligafgiften i andelsboligforeningen ved stiftelsen, hvorfor denne fastholdes. Som følge heraf har udlejer opfordret lejerne til at dokumentere boligafgiften, såfremt beløbets størrelse fortsat bestrides.

Parterne har under sagen diskuteret, om indmeldelsesblanketten har været underskrevet, og om lejerne har kendt til formularen i det hele taget. Udlejer har som følge heraf opfordret lejerne til at dokumentere, hvorledes lejerne med forpligtende virkning indmeldte sig i andelsboligforeningen.

Hertil har lejerne svaret, at de ikke erindrer, hvilket grundlag indmeldelsen blev registreret på.

Nævnet har den 17. juni 2016 fremsendt en agterskrivelse til udlejer, hvoraf fremgår, at nævnet agter at fastsætte lejen efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1. Begrundelsen herfor fremgår af begrundelsesafsnittet nedenfor.

Udlejer er i den forbindelse blevet bedt om at redegøre for lejen i ejendommen, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 1, herunder særskilt for budgetlejen.

Udlejer har fremsendt en budgetoversigt over den omkostningsbestemte leje trukket den 4. september 2015, hvor der i hånden er markeret de ifølge udlejer ”nødvendige ændringer” til 1. december 2015.

Udlejer har i indlægget til nævnet gjort gældende, at den gældende boligprocent er 87,54 %, og at afsætningen til administration inkl. moms udgør 3.312,40 kr. pr. boligenhed.

Fordelingen af budgetlejen sker ifølge udlejer på grundlag af vurderingslejen, og opgøres således:

- Budgetleje: 4,2114 kr. pr. vurderingslejekrone
- Hensættelser:
 - For boligreguleringslovens §§ 18 og 18b: 85 kr/m² årligt og 78 kr./m² årligt i både 2015 og 2016
 - For indvendig konto, jf. lejelovens § 22: 44 kr./m² i både 2015 og 2016
- Generelle forbedringer:
 - Postkasseanlæg: 132,30 kr. årligt. pr. lejemål

Det bemærkes hertil, at boligprocenten på 87,54 % ikke er anvendt i denne udregning af vurderingslejekronen, men derimod en boligprocent på 81,74 %.

Det bemærkes endvidere, at der i driftsbudgettet er medtaget en post kaldet "tidligere forbedringer" på 216.230 kr. Udlejer har oplyst, at der formentligt er tale om en tidligere brandsikring af ejendommen, men at der ikke er dokumentation herfor.

Lejerne har bestridt, at den kan indgå, da den ikke er dokumenteret.

Af driftsbudgettet fremgår endvidere, at boligernes andel af udgifterne ved en boligprocent på 81,74 % pr. 1. december 2015 er 2.423.144,55 kr. Dette medfører en budgetleje på 3,76 kr. pr. vurderingslejekrone. Heri er indeholdt administration af 26 lejemål.

Udlejer har i hånden ændret budgetlejen til, at boligernes andel er 2.666.832 kr., svarende til en budgetleje på 4,1395 kr. pr. vurderingslejekrone. Dette, da han har ændret i budgettet således, at der medtages administrationshonorar for samtlige 103 lejemål.

Udlejer har hertil oplyst, at der aktuelt opkræves 4,2114 kr. pr. vurderingslejekrone, og at han ikke har pligt til at varsle nedsættelse til

4,1395 kr. pr. vurderingslejekrone, der er den korrekte udregnede leje, jf. ovenstående beregning.

Da udlejer ikke har fremsendt dokumentation for, at der opkræves eller kan opkræves en budgetleje på 4,2114 kr. pr. vurderingslejekrone, og da udlejer endvidere ikke har fremsendt dokumentation for posten "tidligere forbedringer" i driftsbudgettet, har nævnet den 17. november 2016 fremsendt følgende meddelelse med henvisning til boligreguleringslovens § 42, stk. 2:

"Såfremt udlejer ikke fremsender dokumentation for, at der kan opkræves en budgetleje på 4,2113 kr. pr. vurderingslejekrone ved kopi af varslings og de underliggende bilag, så vil budgetlejen blive fastsat til 4,1295 kr. pr. vurderingslejekrone. Dette svarer til den af udlejer fremsendte beregning tillagt administrationshonorar for samtlige lejemål.

For så vidt angår posten "tidligere forbedringer" i driftsbudgettet bedes udlejer endvidere fremsende dokumentation herfor, da det ellers vil blive taget ud af budgettet, hvilket vil resultere i en lavere vurderingslejekrone end ovenstående selvom udlejer kan fremsende dokumentation for, at budgetlejen på 4,2113 kr. pr. vurderingslejekrone kan opkræves."

Det bemærkes for god ordens skyld, at der i skrivelsen til udlejer fremgår en tastefejl, således at der står 4,1295 kr. i stedet for 4,1395 kr. pr. vurderingslejekrone, som svarer til den af udlejer fremsendte beregning tillagt administrationshonorar for samtlige lejemål. Endvidere er der ligeledes en tastefejl for så vidt angår den leje, som udlejer gør gældende kan kræves, da denne retteligt er 4,2114 kr. pr. vurderingslejekrone.

Endvidere fremgår følgende af meddelelsen: *”Vi skal venligst bede om udlejers skriftlige svar på ovenstående snarest og senest inden to uger. Der henvises for god ordens skyld til boligreguleringslovens § 42, stk. 2, hvorefter manglende svar på ovenstående inden for fristen vil medføre, at nævnet træffer afgørelse på baggrund af det foreliggende i sagen. Dette betyder, at budgetlejen vil blive fastsat til 4,1295 kr. pr. vurderingslejekrone fratrukket udgiften til ”tidligere forbedringer”, hvis nævnet ikke modtager det efterspurgte inden fristen.”*

Udlejer har herefter oplyst, at den omkostningsbestemte leje pr. 1. december 2015 ikke skulle have været fremsendt til nævnet, da det ikke er den leje, der er gjort gældende over for lejerne, hvorfor der skal ses bort fra beregningen heraf.

Da lejen på beregningstidspunktet blev opkrævet med 4,2114 kr. pr. vurderingslejekrone, har udlejer gjort gældende, at denne leje er gældende, da udlejer ikke har pligt til at varsle nedsættelse af lejen.

Udlejer har så for så vidt angår posten ”tidligere forbedringer” oplyst, at posten allerede ses medtaget i det omkostningsbestemte budget pr. 1. september 2007, der er udarbejdet af den tidligere administrator.

Hertil har udlejer gjort gældende, at det har formodningen for sig, at beløbet er berettiget, og da lejerne er tidligere andelshavere, må de have modtaget materialet i forbindelse med købet af ejendommen. Derfor må bevisbyrden vendes om, da lejerne som deltager i foreningen selv har lagt forhøjelsen til grund for mellemliggende varslinger af omkostningsbestemt leje.

Slutteligt har nævnet modtaget besked om, at der verserer en sag for domstolene om, hvorvidt andelshaverne blev lejere på tidspunktet for konkursen eller på tidspunktet for overdragelsen af ejendommen.

Østre Landsret har ved afgørelse af 18. maj 2016 stadfæstet, at andelshaverne først blev lejere på tidspunktet for overdragelsen af ejendommen den 1. december 2015.

Afgørelsen er med tilladelse fra Procesbevillingsnævnet anket til Højesteret den 1. november 2016.

Acontobidrag og betaling til beboerrepræsentationen

Af lejekontrakten fremgår, at udlejer månedligt vil opkræve 1.200 kr. i varmebidrag og 30 kr. til beboerrepræsentationen.

Lejerne har generelt gjort gældende, at udlejer ikke ensidigt kan fastsætte lejevilkårene i lejeforholdet.

Udlejer har fremsendt dokumentation for, at der den 1. december 2015 er truffet beslutning af beboerne om, at der skal opkræves betaling til beboerrepræsentationen i overensstemmelse med det opkrævede.

Depositum og forudbetalt leje

I lejekontrakten har udlejer opkrævet tre måneders leje i depositum og tre måneders leje i forudbetalt leje.

Lejerne har med henvisning til artiklen TBB 2013.497 gjort gældende, at udlejer ikke kan stille krav om betaling af depositum og forudbetalt leje, da dette ikke er aftalt.

I artiklen er det videre anført, at lejelovens § 34, stk. 1 er en begrænsningsregel, der fastslår, at udlejer højst kan opkræve tre måneders depositum og tre måneders forudbetalt leje, og videre, at beløbene kun kan kræves ved lejeaftalens indgåelse. Det deklatoriske udgangspunkt er derfor, at lejer ikke skal betale hverken depositum eller forudbetalt leje, hvis det ikke er aftalt mellem parterne.

Slutteligt har lejerne gjort gældende, at andelsboligforeningslovens § 4 må fortolkes udvidende og dermed til fordel for de tidligere andelshavere, da bestemmelsen netop har til formål at beskytte dem.

Følgende fremgår af forarbejderne til andelsboligforeningslovens § 4, stk. 1: *”De foreslåede regler går ud på, at andelshavere i tilfælde af, at en ny ejer overtager ejendommen, har ret til at blive boende som lejere i overensstemmelse med reglerne i den til enhver tid gældende lejelovgivning.”*

Udlejer har med henvisning hertil gjort gældende, at andelsboligforeningslovens § 4, stk. 1 skal fortolkes indskrænkende, da det er en tvangsaf tale mellem de tidligere andelshavere og den nye ejer, hvorfor der må tages hensyn til den nye ejer.

Af denne årsag mener udlejers advokat, at lejerne er nødsaget til at acceptere de lejevilkår, udlejer har fremsat, hvis de vil benytte sig af deres ret til at blive boende i lejemålet efter overdragelsen til den nye ejer. Herunder indbetalingen af depositum og forudbetalt leje.

Der blev som ovenfor nævnt nedsat en arbejdsgruppe af boligministeren, der afgav en redegørelse omkring indførelsen af andelsboligforeningslovens § 4, stk. 1 i juli 1980.

Følgende fremgår af redegørelsen: *”ABL § 4 giver ingen særlig vejledning, når det skal afgøres, på hvilke vilkår de tidligere andelshavere bliver lejere. Det fremgår af forarbejderne til bestemmelsen i § 4, at meningen har været, at andelshaverne skal have »ret til at blive boende som lejere i overensstemmelse med reglerne i den til enhver tid værende lejelovgivning«, mens det andet steds i forarbejderne er udtalt, at andelshaverne skulle have »krav på at forblive lejere i ejendommen på normale vilkår«*”.

Udlejer henviser ud fra dette citat til, at det må betragtes som ikke forekommende, at udlejning sker uden krav om depositum og forudbetalt leje, hvorfor manglende betaling heraf må siges at være unormalt.

Udlejer henviser desuden til Østre Landsrets afgørelse refereret i Grundejernes Domssamling fra 1989 side 20, der fastslog, at en udlejer i en lignende sag havde ret til at kræve seks måneders husleje som depositum og forudbetalt leje.

Boligretten tilsluttede sig i sagen ankenævnets afgørelse, der var begrundet i, at andelsboligforeningslovens § 4, stk. 1 alene medfører en sikring af den tidligere andelshavers ret til at blive boende i lejligheden som lejer på vilkår efter lejelovens almindelige regler, og udtalte, at bestemmelsen alene sikrer lejeren mod at blive opsagt af den nye ejer.

Endvidere blev det i afgørelsen udtalt, at der forelå et nyetableret lejeforhold, som berettigede den nye ejer til at aftale en leje i overensstemmelse med boligreguleringslovens § 5 og kræve depositum i overensstemmelse med lejelovens § 34, stk. 1.

Sagen blev anket til Østre Landsret, der efter voteringen tilkendegav sit standpunkt og foreslog sagen forligt, således at lejerne skulle hæve ankesagen og overlade spørgsmålet om sagsomkostninger til landsrettens afgørelse. Lejerne tiltrådte rettens forligsforslag.

Vedligeholdelsespligt

Ifølge lejekontraktens § 8 har lejerne den indvendige vedligeholdelsespligt.

Det fremgår af kontraktens § 11, at lejerne har den samme vedligeholdelsespligt, som da de var andelshavere, hvilket vil sige at vedligehold-

delsespligten er udvidet i forhold til lejelovens § 20, som er det deklaratøriske udgangspunkt.

Udlejer har gjort gældende, at aftalen om at de tidligere andelshavere skulle beholde vedligeholdelsespligten ved et ejerskifte, der blev indgået ved andelsboligforeningens stiftelse, fortsat er gældende. Dette med henvisning til de ovenfor anførte synspunkter vedrørende fastsættelsen af huslejen.

Lejerne har gjort gældende, at udlejer ikke ensidigt kan fastsætte vilkåret mellem parterne, og endvidere at udlejer ikke kan fastsætte et vilkår, der går ud over lejelovens deklaratøriske regler herom.

Lejerne henviser i øvrigt til, at der ved fastsættelsen af, hvad der skal gælde mellem parterne, må henses til den praksis som eksisterer i ejendommen og er gældende for ejendommens øvrige lejere, der ikke har været andelshavere.

Husdyrhold

Udlejer har i lejekontrakterne gjort det forbudt for lejerne at have husdyr.

Lejerne har gjort gældende, at de ikke er forpligtet til at acceptere en lejekontrakt, der indeholder vilkår, som ikke er aftalt og ikke følger af lejeloven. Det bestrides dermed, at udlejer kan forbyde husdyr i lejemålene.

Udlejer har hertil bemærket, at udlejer efter henvendelse fra lejerne har tilkendegivet at ville meddele konkret tilladelse til husdyrhold. Lejerne opfordres derfor til at rette henvendelse til administrator med henblik på at få den fornødne tilladelse.

Endvidere har udlejer gjort gældende, at nævnet ikke har hjemmel til at tage stilling til dette spørgsmål.

Udlejers inddragelse af parkeringspladser

Efter ejendommens overdragelse pr. 1. december 2015 har den nye ejer meddelt, at der ikke må parkeres i ejendommens gård.

Lejerne har gjort gældende, at udlejer ikke kan fratage lejerne muligheden for at parkere i gården, da den har bestået ligeså længe som nogen person kan huske.

Endvidere er det gjort gældende, at det har negativ betydning for lejemålene, og at lejen derfor må fastsættes til et lavere beløb end hidtil.

Udlejer har gjort gældende, at nævnet ikke har kompetence til at tage stilling til det rejste spørgsmål, jf. lejelovens § 106.

Begrundelse og lovgrundlag

Det følger af andelsboligforeningslovens § 4, stk. 1, at lejerne som daværende andelshavere ved udlejers erhvervelse af ejendommen har ret til fortsat brugsret som lejer.

Der er ikke i andelsforeningsloven bestemmelser om, på hvilke vilkår de tidligere andelshavere bliver lejere.

Af forarbejderne til § 4, stk. 1, fremgår, at andelshaverne ved den nye ejers erhvervelse af ejendommen har ret til at blive boende som lejere i overensstemmelse med reglerne i den til enhver tid gældende lejelovgivning, samt at andelshaverne har krav på at forblive lejere i ejendommen på normale vilkår.

Nævnet har på denne baggrund besluttet, at lejevilkårene mellem parterne skal fastsættes i overensstemmelse med lejelovgivningens almindelige regler, og at de ikke må være i strid med deklatoriske og præceptive regler.

Lejevilkårene gennemgås herefter særskilt nedenfor.

Huslejen

Nævnet finder, at lejen ikke kan fastsættes til det samme beløb som boligafgiften i andelsboligforeningen før konkursen.

Det er nævnets opfattelse, at der ikke er hjemmel hertil i lejelovgivningen, idet den præceptive regel i boligreguleringslovens § 5, stk. 1 fastslår, hvordan lejen som udgangspunkt skal fastsættes i storhusejendomme.

Det bemærkes, at den tidligere gældende bestemmelse i boligreguleringslovens § 10, stk. 5, hvorefter en udlejer/tvangsauktionskøber uden huslejenævnets godkendelse kunne kræve den senest gældende boligafgift betalt af de tidligere andelshavere, blev ophævet, da reglerne om omkostningsbestemt leje blev indført i 1980.

Udtalelserne i arbejdsgruppens redegørelse fra juli 1980 kan ikke føre til et andet resultat.

Nævnet finder endvidere ikke, at udlejer kan støtte ret på aftaler, der i sin tid blev indgået mellem andelsboligforeningen og andelshaverne.

Beregningen af lejen

Udlejer er i forlængelse af ovenstående blevet bedt om at redegøre for lejen i ejendommen, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 1, herunder særskilt for budgetlejen.

Da udlejer trods nævnets e-mail af 17. november 2016 med henvisning til boligreguleringslovens § 42, st. 2 ikke har sendt dokumentation for, at der kan opkræves en budgetleje på 4,2114 kr. pr. vurderingslejekrone, har nævnet vedtaget, at tage udgangspunkt i oplysningerne i den modtagne budgetoversigt.

Indledningsvist har nævnet besluttet, at posten ”tidligere forbedringer” skal udgå af budgettet, da nævnet ikke har modtaget dokumentation herfor.

Det er nævnets opfattelse, at det ikke kan føre til et andet resultat, at det ikke har været muligt for udlejer at fremskaffe dokumentationen.

Nævnet kan herefter godkende ejendommens driftsudgifter pr. 1. december 2015 udgørende i alt 2.628.943,17 kr. eksklusiv udgiften til administration.

Nævnet har endvidere besluttet, at boligprocenten skal fastsættes til 81,73 %, da ejendommen er 12.706 m² i alt, hvoraf 10.385 m² er bolig ($10.385 / 12.706 * 100 = 81,7330 \%$), jf. BBR-meddelelsen.

For så vidt angår afsætning til administration har nævnet besluttet, at der i budgettet skal medtages administrationshonorar for samtlige 103 lejemaal i ejendommen.

Driftsbudgettet kan herefter opgøres således:

Driftsudgifter i alt		kr. 1.995.529,17
Afkast		
	7 % af ejendommens værdi ved 15. alm vurdering	kr. 392.000,00
	Overført forøget kapitalafkast iht. ML § 9, stk. 7	kr. 241.414,00
	Tidligere forbedringer	0
	Afkast i alt	kr. 633.414,00
Udgifter i alt		kr. 2.628.943,17
	Boligprocent 81,73 %	kr. 2.148.635,25
	Administration: 103 x 3.312,50 kr.	kr. 341.187,50
	I alt for boligerne	kr. 2.489.822,75
	Vurderingslejekrone	kr. 3,8647

For så vidt angår forbedringstillægget for postkasseanlægget har nævnet besluttet at godkende tillægget, da det er dokumenteret i form af en varsling.

Ifølge sagens oplysninger udgør tillægget 132,30 kr. årligt. pr. lejemål.

Til ovenstående skal tillægges hensættelser til udvendig vedligeholdelse i henhold til boligreguleringslovens §§ 18 og 18b, der i 2015 og 2016 udgør henholdsvis 85 kr. pr. m² årligt og 78 kr. pr. m², samt hensættelser til indvendig vedligeholdelse i henhold til lejelovens § 22, der i 2015 og 2016 udgør 44 kr./m². Der henvises i denne forbindelse til nævnets afgørelse og begrundelse vedrørende vedligeholdelsespligten.

For så vidt angår lejemålets bruttoetageareal udgør dette efter lejekontrakten og BBR 108 m², hvilket areal nævnet har lagt til grund.

Endvidere er det oplyst, at lejemålets vurderingsleje er 6.800 kr.

Lejen kan herefter beregnes således:

	Vurderingslejekrone		kr.	6.800,00
	I alt		kr.	26.279,96
				I alt årligt
Hensættelser	BRL § 18 - kr./m2 årligt	kr.	85,00	kr. 9.180,00
	BRL § 18b - kr./m2 årligt	kr.	78,00	kr. 8.424,00
	LL § 22 - kr./m2 årligt	kr.	44,00	kr. 5.821,20
	Lejemålets m2		108	
	I alt		kr.	23.425,20
	Forbedringstillæg for postkasseanlæg		kr.	132,30
	Huslejen i alt		kr.	49.837,46
	Husleje pr. m2		kr.	461,46
	Husleje pr. måned		kr.	4.153,12

Ovenstående leje skal betales fra da andelshaverne blev lejere.

I overensstemmelse med Østre Landsret dom af 18. maj 2016 lægges det til grund, at lejeforholdet blev etableret ved overdragelsen af ejendommen til den nye ejer den 1. december 2015.

Acontobidrag til varme og betaling til beboerrepræsentationen

For så vidt angår *acotobidrag til varme* er det deklatoriske udgangspunkt, at betalingen skal varsles med seks uger til den betalings-termin, hvor lejer skal betale bidraget, jf. lejelovens § 42.

Der er ingen formkrav hertil, men varslingen bør være skriftlig. Varslingen har virkning fra det tidspunkt, hvor den kommer frem til lejeren.

Nævnet har besluttet, at lejekontrakten skal forstås som en varsling af acotobidrag til varme, således at udlejer kan opkræve det varslede beløb på 1.200 kr. månedligt fra den 1. februar 2016.

For så vidt angår *betalingen til beboerrepræsentationen* findes hjemlen hertil i lejelovens § 64, stk. 10, og der er fastsat nærmere regler i bekendtgørelse nr. 907 fra 1997 § 4, stk. 4 og 5 og § 5, stk. 2.

Beboerrepræsentationen har herefter pligt til at træffe beslutning om, hvorvidt der skal opkræves et bidrag fra hvert beboelseslejemål. Det er altså op til beboerne selv, at træffe afgørelse om, hvorvidt der skal kræves et beløb, og i så fald, hvor stort det skal være.

Da udlejer har dokumenteret, at der er lavet en beslutning af beboerne om at beløbet skal opkræves, har nævnet besluttet, at vilkåret herom i kontrakten er gyldigt. Udlejer kan således opkræve beløbet på 30 kr. månedligt.

Depositum og forudbetalt leje

Af lejelovens § 34 fremgår, at udlejer ved lejemålets indgåelse som depositum kan kræve et beløb svarende til indtil tre måneders leje, samt lejen forudbetalt for et tidsrum på op til tre måneder.

Udlejer fremsendte lejekontrakterne til lejerne med kravet om betaling af depositum og forudbetalt leje få dage efter overtagelsen af ejendommen.

To af nævnets medlemmer finder, at lejerne skal betale depositum og forudbetalt leje til udlejer svarende til i alt seks måneders leje.

Flertallet lægger vægt på ordlyden af lejelovens § 34 og på, at der er tale om et nyetableret lejeforhold, at vilkårene for lejeforholdet generelt skal fastsættes i overensstemmelse med lejelovgivningens almindelige regler, og at vilkår om betaling af depositum og forudbetalt leje må anses for almindelige og normale lejevilkår.

Flertallet bemærker endvidere, at vilkårene om betaling af depositum og forudbetalt leje ikke er fremhævet i typeformular A, 9. udgave, og at disse vilkår derfor ikke kan anses for fravigelser i forhold til leje-lovgivningens almindelige regler.

Et medlem af nævnet finder, at lejerne ikke skal betale depositum og forudbetalt leje.

Der er efter dette medlems opfattelse ikke tale om et nyt lejeforhold, men en fortsat brugsret for lejerne i forbindelse med, at beboeren ved salget skifter status fra andelshavere til lejere, jf. andelsboligfor-eningslovens § 4, stk. 1. Udlejer kan derfor ikke ensidigt kræve depo-situm og forudbetalt leje uden aftale med lejerne herom.

Medlemmet lægger endvidere vægt på, at de tidligere andelshaveres ubetingede ret til at fortsætte lejemålet som lejere kan vise sig illusorisk, såfremt den pågældende - efter at have mistet andelsbeløbet ved konkursen - skulle erlægge et beløb i depositum og forudbetalt leje på op til seks gange månedslejen.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Vedligeholdelsespligt

For så vidt angår den *udvendige vedligeholdelsespligt* gælder den præceptive bestemmelse i lejelovens § 24, stk. 2, hvorefter lejer ikke kan pålægges at have pligten i storejendomme, såfremt kontrakten indgås efter 1. juli 2015, hvor bestemmelsen trådte i kraft.

Nævnet finder derfor, at lejerne ikke kan pålægges at have den udven-dige vedligeholdelsespligt, da der er tale om en storejendom, og da vilkårene i lejeaftalen skal fastsættes i overensstemmelse med lejelov-givningens almindelige regler.

Det bemærkes, at det ikke kan føre til et andet resultat, at lejerne som andelshavere før den 1. juli 2015 har haft den udvendige vedligeholdelsespligt, da alle rettigheder og forpligtelser overgår til den nye ejer ved overdragelsen af ejendommen, og da eventuelle tidligere aftaler herom er bortfaldet.

For så vidt angår den *indvendige vedligeholdelsespligt* findes det deklatoriske udgangspunkt i lejelovens § 20, hvorefter lejer alene skal vedligeholde og om fornødent forny låse og nøgler.

Lejerne har således ikke den indvendige vedligeholdelsespligt, medmindre dette er aftalt.

Nævnet bemærker endvidere, at den indvendige vedligeholdelse er et fremhævet vilkår i typeformular A, 9. udgave.

Nævnet har på denne baggrund besluttet, at udlejer ikke kan pålægge lejerne den indvendige vedligeholdelsespligt.

Nævnets kompetence til at tage stilling til vilkår om husdyrhold og udlejers inddragelse af parkeringspladser

Af lejelovens § 106 fremgår hvilke tvister nævnet har kompetence til at tage stilling til. Vilkår om husdyrhold og lejers ret til en parkeringsplads er ikke nævnt i bestemmelsen.

Af boligreguleringslovens § 15, stk. 1 fremgår, at nævnet på lejerens begæring skal afgøre, om udlejeren har krævet højere leje eller betinget sig andre vilkår end tilladt efter bestemmelserne i ”dette” kapitel, hvilket vil sige boligreguleringslovens kapitel II.

Vilkår om husdyrhold og parkeringspladser er ikke omtalt i boligreguleringslovens kapitel II.

Nævnet har ud fra ovenstående besluttet at afvise at tage stilling til gyldigheden af vilkåret om husdyrhold i lejekontrakten samt til lovligheden af udlejers inddragelse af parkeringspladserne, da der ikke er hjemmel hertil i lejelovens § 106 eller i boligreguleringslovens § 15.

Spørgsmålet henhører i stedet under domstolene, jf. lejelovens § 107, stk. 1.

Tillægsgebyr

Slutteligt har nævnet besluttet, at udlejer ikke skal pålægges at betale et tillægsgebyr til nævnet, da lejerne ikke har fået fuldt medhold, jf. boligreguleringslovens § 39, stk. 2.

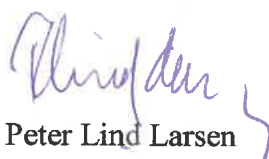
Klagevejledning

Nævnets afgørelse kan indbringes for Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævn senest 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt parterne, jf. boligreguleringslovens § 44, stk. 1.

Det er alene udlejer, der kan indbringe spørgsmålet om betaling af tillægsgebyr for Ankenævnet.

Anken bedes venligst sendt til: Postboks 493, 1506 København V eller pr. e-mail til husleje@kff.kk.dk eller afleveres i Nyropsgade 7, 1602 København V.

Huslejenævnets sagsnummer skal oplyses, og der skal betales et beløb på 162 kr. for hvert lejemål, der indbringes. Beløbet vil blive opkrævet, når sagen er indbragt.


Peter Lind Larsen

Formand

Sendt til:

1. Elmann Advokatpartnerselskab, sendt til e-boks, j.nr. 48976-014/NLJ
2. Hansen & Thomsen Advokater, sendt til e-boks, att. Advokat Allan Thomsen, j.nr. 36904

Lejelovens Kapitel XVIII A - Frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme

§ 113 a –

Stk. 1 -

Ejere af udlejede beboelseslejligheder kan ved dom frakendes retten til at administrere ejendomme med udlejede beboelseslejligheder og til at bestemme, hvem der skal administrere ejerens ejendomme med udlejede beboelseslejligheder. Dette gælder dog ikke for ejere af én udlejet beboelseslejlighed. Frakendelse kan ske på tid fra 1 til 5 år regnet fra endelig dom.

Stk. 2 -

Frakendelse i medfør af stk.1 kan ske, såfremt en ejer gentagne gange groft har tilsidesat reglerne i denne lov eller reglerne i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Stk. 3 -

Frakendelse i medfør af stk.1 kan i øvrigt ske i tilfælde, hvor en ejer

- 1) to gange er idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af bestemmelserne i denne lov, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om byfornyelse og boligforbedring, og lov om byfornyelse og udvikling af byer,
- 2) to gange er idømt bødestraf i medfør af byggelovens § 30 for at undlade at foretage vedligeholdelsesarbejder, som er nødvendige for at undgå, at der opstår fare for en bebyggelses beboere eller andre, eller for i forbindelse med udlejning at benytte lokaler til beboelse, som ikke efter byggeloven lovligt må anvendes til beboelse,
- 3) to gange har været under tvungen administration, jf. lov om tvungen administration af udlejningsejendomme,
- 4) ikke har efterlevet tre eller flere endelige huslejenævnsafgørelser inden for en periode på 2 år,
- 5) tre eller flere gange af Grundejernes Investeringsfond, jf. § 60 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, har fået påbegyndt arbejder inden for en periode på 10 år eller inden for en periode på 2 år både er idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af § 6 og ikke har efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser.

Stk. 4 -

Sager om rettighedsfrakendelse efter stk. 2 og 3 samt efter stk. 5 føres i strafferetsplejens former. Til brug for sager om rettighedsfrakendelse, jf. stk. 3, nr. 4 og 6, indberetter huslejenævnene, når de bliver gjort opmærksomme herpå, til Grundejernes Investeringsfond oplysning om **endelige afgørelser**, som en ejer ikke har efterlevet. Når Grundejernes Investeringsfond har fået indberetning om tre endelige afgørelser inden for 2 år, som en ejer ikke har efterlevet, eller når Grundejernes Investeringsfond har fået indberetning om, at en ejer inden for en periode på 2 år både er idømt bøde eller fængselsstraf efter § 6 og ikke har efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser, skal Grundejernes Investeringsfond give meddelelse om dette til de involverede huslejenævn. Det eller de involverede huslejenævn foretager en vurdering af, om betingelserne for rettighedsfrakendelse er opfyldt. Er der blandt de involverede nævn enighed om, at der efter loven er grundlag for en sag om rettighedsfrakendelse, indgives der politianmeldelse. Til brug for sager om rettighedsfrakendelse, jf. stk. 3, nr. 5, skal Grundejernes Investeringsfond give meddelelse til de involverede huslejenævn, når fonden tre gange inden for 10 år har påbegyndt arbejder for en ejer i henhold til § 60 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Det eller de involverede huslejenævn foretager en vurdering af, om betingelserne for rettighedsfrakendelse er opfyldt. Er der blandt de involverede nævn enighed om, at der efter loven er grundlag for en sag om rettighedsfrakendelse, indgives der politianmeldelse. Sag om rettighedsfrakendelse efter stk. 2 og stk. 3, nr. 3-6, kan alene rejses, hvis huslejenævnet har anmodet herom. Sager kan rejses, uden at der samtidig nedlægges påstand om straf.

Stk. 5 -

Er retten til at administrere udlejningsejendomme og til at bestemme, hvem der skal administrere de pågældende ejendomme, efter stk. 1 frakendt for længere tid end 2 år, skal spørgsmålet om generhvervelse af retten inden frakendelsestidens udløb på begæring indbringes for domstolene. Indbringelse kan tidligst finde sted, når der er forløbet 2 år af frakendelsestiden. Såfremt frakendelse er sket for et bestemt tidsrum, kan retten kun generhverves, når ganske særlige omstændigheder foreligger.

Stk. 6 -

Overtrædelse af en kendelse afsagt i medfør af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.

Stk. 7 -

Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.



Adresseoplysninger udfyldes ved ekspedering. Se modtagerlisten nedenfor.

30-03-2017

Sagsnummer
2015-0277254 / MB

Dokumentnummer
2015-0277254-59

Ved Klosteret 12, 3. th., 2100 København Ø

Lejens størrelse, indbetaling af depositum og forudbetalt leje, samt krav til lejeaftalens øvrige vilkår

Nævnet er i e-mail af 21. marts 2017 fra udlejers advokat, Allan Thomsen, blevet gjort opmærksomt på, at der er fejl i nævnets afgørelse af 8. februar 2017.

Vi skal derfor hermed berigtige afgørelsen.

Fejlen findes øverst på afgørelsens side 20 sidst i afsnittet ”Beregningen af lejen”. Heraf fremgår, at hensættelser til indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 22 udgør 5.821,20 kr. pr. m² årligt ved 108 m².

Dette er ikke korrekt, da der er en beregningsfejl i skemaet.

Det i afgørelsen angivne beløb indeholdt i lejen til hensættelser efter lejelovens § 22, er således fejlagtigt angivet til 5.821,20 kr., hvilket medfører, at lejen angivet i afgørelsens side 2, under afsnittet ”Afgørelse” ligeledes er fejlagtigt angivet til at udgøre 49.837,46 kr. svarende til 461,46 kr. pr. m² årligt

Det korrekte beløb for hensættelser til indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 22 udgør 4.752 kr., svarende til 44 kr. pr. m² ved 108 m², som i øvrigt er angivet i afgørelsen.

**Fællessekretariatet
for Huslejenævnene**

Telefontid:
mandag – fredag kl. 10-14
onsdag lukket

Skriftlig henvendelse:
Postboks 493
1506 København V

E-mail:
husleje@kff.kk.dk

Telefon: 3366 6200

Bankkonto:
Reg.nr. 0216
Kontonr. 4069177638

www.kk.dk

Lejen skal herefter beregnes således:

Budgetleje	Kr. pr. vurderingslejekrone		kr. 3,8647
	Vurderingslejekrone		kr. 6.800,00
	I alt		kr. 26.279,96
			I alt årligt
Hensættelser	BRL § 18 - kr./m2 årligt	kr. 85,00	kr. 9.180,00
	BRL § 18b - kr./m2 årligt	kr. 78,00	kr. 8.424,00
	LL § 22 - kr./m2 årligt	kr. 44,00	kr. 4.752,00
	Lejemålets m2	108	
		I alt	kr. 22.356,00
Forbedringstillæg for postkasseanlæg			kr. 132,30
Huslejen i alt			kr. 48.768,26
Husleje pr. m2			kr. 451,56

Den korrekte årlige leje udgør således 48.768,26 kr. svarende til 451,56 kr. pr. m² årligt.

Vi skal beklage fejlen.

Da nævnet har vedtaget, at der kan opkræves hensættelser på 44 kr. pr. m² ved at areal på 108 m², er der tale om en åbenlys regnefejl, og afgørelsen vil derfor alene blive berigtiget ved dette brev.

Såfremt parterne har spørgsmål hertil, er I velkomne til at ringe herind.

Med venlig hilsen

Mari Bech

Sendt til:

1. Elmann Advokatpartnerselskab, sendt til e-boks, j.nr. 48976-014/NLJ
2. Hansen & Thomsen Advokater, sendt til e-boks, att. Advokat Allan Thomsen, j.nr. 36904