

Folketingets Boligudvalg

København den 11. december 2020.

Vedr.: Retspraksis ved domstolene omkring undtagelsesbestemmelsen i Boligreguleringslovens § 5, stk 2 i relation til § 5 generelt.

Formålet med min henvendelse er at bidrage til udarbejdelsen af en effektiv lov der ikke skaber usikkerhed og uens afgørelser i ens sager ved domstolene. En lov der også virker efter lovgivers mening og hensigt.

På nuværende tidspunkt udvander domstolenes praksis i mange tilfælde folketingets og lovbestemmelsens mening og formål.

Nedenfor belyses 1 sag ud af flere lignende sager. Alle sager oprinder af samme ejendom og udgør ca.10 sager i ejendommen. Det er mit håb at sagen kan medvirke til en forståelse af rets realiteterne og til at en mere præcis og udførlig bestemmelse kan udarbejdes.

Det er min påstand, at sagen viser at domstolene tilsyneladende foretager en ukritisk fortolkning af den noget upræcise bestemmelse. Bestemmelsen er efter min opfattelse ikke udførlig i sin ordlyd. Det har medført en fri fortolkning og uens retspraksis i ens sager. Der mangler præcis og omfattende ordlyd som skaber klarhed og ens praksis i samme sager.

Det er i dansk retssystem normalt at fortolke en upræcis bestemmelse subjektiv efter forarbejderne eller kritisk udvidende så længe det ikke krænker lovens formål og lovgivers vilje. En ukritisk og lempelig fri fortolkning fører til at lovens mening og formål tilsidesættes og at domstolene derved fører "politik" noget som er tillagt folketinget.

Konklusionen efter at have gennemgået praksis er:

Der stilles ikke store krav til dokumentationsgrundlaget for udgifter. Der tillades misvisende regnskaber for udførte arbejder og domstolene er ukritiske i forhold til den type; (ind- og udvendigvedligeholdelse, funktionelle og reelle forbedringer) af arbejder der indgår i den gennemgribende forbedring. De er ukritiske i forhold til udlejers uvilkårlige vægtning af typerne der indgår i det samlede byggeregnskab. Typisk tillades det at, ind- og udvendig vedligeholdelse i byggeregnskaber absorberes som forbedringer. Domstolene er typisk heller ikke særlig kritiske i forhold til de priser der optræder i byggeregnskaberne.

Gennemgående er domstolene ukritiske i forhold til, om de udførte arbejder har været nødvendige og funktionelt forbedrende, og til hvorledes lejerer oplever værdien af det udførte arbejde, så længe det økonomiske krav og energimærkekravet er opfyldt.

Sagen viser, at det ved domstolene tillades at lejemål, som er gennemgribende forbedret, kan holdes som budgetleje i en meget lang årrække, hvor lejer betaler et moderniseringstillæg, der dækker det udførte arbejde plus omkostninger og afkast til udlejer, - og lader udlejer senere genudleje lejemålet som § 5, stk. 2, - og at domstolene i den forbindelse ikke stiller store krav til hvorledes det foregår.

Sagen belyser også at domstolen accepterer lejemål som udlejer bruger som sammenligningslejemål, har ualmindeligt få ligheder med huslejer under prøvelse. Domstolene kræver ikke inddragelse af lejemål der støtter lejer!

Domstolenes praksis går overvejende imod nævn og ankenævns afgørelser, selvom disse retsinstanser også består af bygningsagkyndige, nævnsmedlemmer med lokalkendskab samt jurister m.fl.

Resultatet af denne lempelige praksis er i mange tilfælde fordobling eller tredobling af huslejerne. En udvikling hvor de meget høje lejeudgifter i lavindkomstråder gør det meget vanskeligt for ældre, unge enlige m.fl., at bo. Endvidere medvirker udviklingen til at de nævntes rådighedsbeløb daler til under det offentliges retningslinjer, som igen fører til lavere forbrugsmuligheder, lavere fleksibilitet, lånemuligheder m.v.

En generel ordning hvor §5, stk. 2., blev fjernet og et årlig fast afkast fastlagt og reguleret årligt samt en fællesopsparing af lejer, udlejer og andre til forbedringer i boligmarkedet, er en åbenbar tilgang til en løsning.

Det er ligeledes af betydning at få afklaret hvorledes kravene til at "godtgøre" skal afgøres ud fra den leje der er almindelig gældende i kvarteret for tilsvarende hus eller husrum, med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Det kan ikke efter forarbejderne og lovens mening og formål være tilstrækkeligt at kun eet af kravene er opfyldt. Domstolenes praksis er således at kravene til lighed er meget lille og praksis er derved ikke i overensstemmelse med forarbejderne. Det er derfor lejers opfattelse at by- og landsretter ikke har anlagt den, efter lovens mening og formål samt folketinget vilje fornødne subjektive fortolkning og kritiske bedømmelse i forhold til betydningen af begrebet "godtgøre".

Det er også vigtigt hvorledes "væsentlig forøgelse af det lejedes værdi" i Boligreguleringslovens § 5, stk. 2. skal forstås. Domstolene har i relation til disse begreber foretaget en ukritisk og lempelig fortolkning – helt i udlejers favør. Dvs., uden at lejer oplever nogen funktional eller varmemforbedring eller anden forbedring og efterfølgende uden at der stilles nævneværdige krav til ligheden mellem sammenlignings lejemål. Dvs., at udlejer nemt kommer igennem med "forbedringen" og efterfølgende med "godtgørelsen"

Generelt og i afgørelsen af sagen har lejer manglet at se en lovreguleret, fast og klar domspraksis og ikke tilfældig vægtning af, hvad der er ind- og udvendig vedligeholdelse og hvad der er en forbedring og hvorledes en "forbedring" og "værdien" i § 5, stk. 2, defineres.

Den almindelige opfattelse i samfundet af forbedringer kontra vedligeholdelse er således:

"Den udvendige vedligeholdelse omfatter al anden vedligeholdelse end maling, hvidtning og tapetsering i lejligheden, uanset om det er inde i eller uden for lejligheden. Som udgangspunkt er det udlejer, som har den udvendige vedligeholdelsespligt, medmindre der er aftalt andet, eksempelvis udvidet vedligeholdelsespligt." – denne praksis og opfattelse er klart afvejet i mange sager.

Dommen i denne sag og andre sager ved domstolene har klart præjudice for alle de lejere som har sager kørende omkring lejemaalftaler der er indgået før lovændringen der trådte i kraft 1. juli 2020 og kan også få betydning for sager efter lovændringen. I lejers ejendom har ca. 10 lejere indbragt lignende sager omkring tvivlsomme lejeforhøjelser. På landsplan er der efterhånden afgjort mange sager på et upræcist lovgrundlag og dermed er der opstået meget høje huslejer fastsat på tvivlsomt grundlag. Disse lejemaal kan og vil af udlejer fremover blive brugt som sammenligningslejemaal. Derfor kan huslejerne på landsplan nemt stige kraftigt trods lovændringen om at udtage begrebet "væsentlig" og med et passende antal sammenlignelige lejemaal og lempelige krav til lighed, så er fraværet af begrebet "væsentlig" i § 5, stk. 2 uden betydning og et energimærke E kan opnås kreativt på mange måder.

Nærmere:

Lejer ansøgte i foråret 2017 om en lejlighed. Lejer har beboet anden lejlighed i ejendommen i 14 år.

Forud for underskrivelse af lejekontrakten besøgte lejer lejligheden. Køkken og bad var i funktionel orden og god stand. Vindueskarme var i orden og gulvet var brugbart i alle rum. Kun almindelig vedligeholdelse manglede.

Vedligeholdelse og forbedringer:

Lejer blev oplyst om at grunden til at lejlighedens husleje steg yderligere var at den ville blive forbedret på nødvendige områder. Lejer fik den opfattelse at det måtte være forbedringer omfattende varme og lydisoleringsområdet, da resten kun savnede vedligeholdelse i relation til forbrug fra konti for indvendig og udvendig vedligeholdelse. Køkken og bad var total istandsat i 2004 og vinduer udskiftet i 2008 og alt dette fremstod ordentligt, og uddyppet ved fremvisningen af lejemålet, før arbejderne blev udført.

Lejer underskrev derfor i positiv forventning om at man ville lyd- og varmeisolere vægge yderligere samt flytte radiatorer fra midt i rummet til under vinduerne. Dette skal gøres og burde være sket fordi man i stuelejlighederne, ikke kan opvarme rummene de første 50-70 cm. over gulvplanet og ca. 2 meter fra ydervæggene. Der er iskolde gulve fra oktober til maj fordi der er en uopvarmet kælder under stuelejlighederne, undtaget dem der ligger over varmekælderen. Desuden havde lejer en forventning om at man ville etablere opvarmning i køkken og toilet som også er umulige at opvarme fra oktober til maj. Desuden havde lejer en forventning om at man ville lydisolere på væggen ud til hovedtrappen, hvorfra meget støj kommer.

Alt dette skete dog ikke! I stedet udskiftede man allerede fuld funktionelle dele på toilet, satte en hylde op på toilet og foretog udskiftning af dele i køkken som også var fuld funktionsdygtige og i god stand. Herudover skiftede man nogle ikke specificeret elledninger og brugbare vindueskarme. Den mekaniske udluftning på toilet virker ikke med det nedsunket loft. Den nye kulbaseret emhætte i køkken udsender luft der stadig lugter. Man fjernede et pænt velfungerende gaskomfur med indbygget el-ovn og varmeblæser!!?

Lejer kan ikke se lovgrundlaget for eller af forholdende generelt, - hvorledes domstolene kan statuere at man ved at udskifte brugbare pæne, fuldt funktionelle dele, som også blev udskiftet i 2004 eller foretage ind- og udvendig vedligeholdelse kan realisere en ny gennemgribende forbedring. Grundrengøring, maling samt slibning af gulv havde været tilstrækkeligt.

Den konkrete bolig trænger i meget høj grad til bedre varme- og lydisolering samt opvarmning på toilet og i køkken, herunder flytning af radiatorer.

I sagen har nævn og ankenævn, byret og landsret bedømt sagen efter at lejemålet blev gennemgribende forbedret i 2004.

Nævn og ankenævn afgjorde det lejedes værdi til kr. 1.200,00 pr. kvm. Pr. år., og at kr. 1.405,52 pr. kvm. Pr. år, som var den aftalte leje "væsentlig" overstiger det lejedes værdi og dermed den leje der er almindelig gældende i kvarteret for tilsvarende hus eller husrum, med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand.

Nævn og ankenævn benytter sig af statistik af niveauet i området og foretager en konkret vurdering af lejemålet og således inddrager kendskabet til lokalområdet, huslejestigninger i lokalområdet samt kendskab til generelle og specifikke boligforhold m.v.

I kvarteret opfattes det af borgeren, at det er en "væsentlig" stigning, hvis lejen stiger med kr. 205,52 eller mere pr. kvm. Pr. år. Eller i sagen ca. kr. 892,00 pr. måned for en lejlighed på brutto 52 kvm.

Huslejen er senere ved byret og landsret fastsat ud fra en ukritisk, lempelig og fri fortolkning af begrebet "væsentlig overstiger det lejedes værdi og væsentlig har forøget det lejedes værdi" i Boligreguleringslovens § 5, stk. 2., undtagelsesbestemmelse og mener at udlejer i sagen har "godtgjort" dette tilstrækkeligt i medfør af § 5, stk. 5 og domstolene har herved fastsat huslejen til kr. 1.405,52 pr. kvm. Pr. år. eller ca. 6.500 kr. pr. måned ex. Forbrug. Ved tidligere lejers fraflytning var lejen kr. 811,00 pr. kvm. Pr. år og derved "væsentlig" lavere.

Lejemålet blev gennemgribende forbedret med nyt køkken og bad i 2004. Indtil 2017 er lejemålet i 13 år dog udlejet som § 5, stk. 1. lejemål tillagt et moderniseringstillæg som dækker forbedringsudgiften, afkast og omkostninger. Nævn og ankenævn konstaterer at lejemålet utvivlsomt er gennemgribende forbedret i 2004. Byretten konstaterer at betingelserne for at anvende § 5, stk. 2. er opfyldt og at lejemålet er moderniseret i 2004 og igen i 2017.

Ved landsretten afgøres det uden nærmere undersøgelser, at lejemålet er gennemgribende forbedret i 2004 og i 2017 ved yderligere forbedringer.

Det er i den forbindelse min og lejers konstatering at udlejer i hovedparten i 2017 foretager udskiftning af brugbare pæne dele med det formål at kunne udleje til højere leje og at de udførte supplerende forbedringer kun udgør en mindre del af de udførte arbejder og ikke alene ville kunne opfylde det økonomiske krav efter § 5 og at udlejers generelle vægtning mellem vedligeholdelse og forbedring har været både urimelig i udlejers favør og urigtig, bl.a. fordi en overvejende del af arbejderne bestod i at udskifte brugbare dele, som allerede var udskiftet under den gennemgribende forbedring i 2004 og denne udskiftning i 2017 måtte være vedligeholdelsesarbejder af noget af det der var udført i 2004.

Selvom en udlejer skal have større leje, når han foretager reelle gennemgribende forbedringer i et vist nærmere omfang, så er det vigtigt at understrege at disse gennemgribende forbedringer i flere tilfælde, tjener det ene formål for udlejer, at få et større "evigt" afkast af denne investering. Et afkast der på sigt langt overgår investeringen inkl. Låneomkostninger. Lovens mening og lovgivers vilje er blandt andet også at disse gennemgribende forbedringer skal sigte mod at være energibesparende, afhjælpe åbenbare funktionelle mangler og skabe bedre indretning og at de efter § 5, stk. 6 forbedringer efterfølgende skal vedligeholdes af udlejer for dennes regning og at udlejer klart oplyser dette for lejer. Det gør de bare ikke! Det må også erkendes at der er grænser for hvor mange gennemgribende forbedringer der i det hele taget kan foretages over en 20årig periode.

Det er derfor af lovgivningsmæssig betydning, om en gennemgribende forbedring foretaget 13 år., før i et lejemål, kan genudlejes som § 5, stk. 2, udlejning, når der i 13 år i medfør af § 5, stk. 1 er betalt en moderniseringsydelse som dækker forbedringen, afkast og omkostninger, og udlejer derved i mange år har undgået vedligeholdelsespligten i § 5, stk. 6. Reglerne derom er utilstrækkelige og uklare – det har åbnet for en u hensigtsmæssige uensartet fortolkning og praksis. Det må i denne sammenhæng også foretrækkes at ordlyd udvides og systematiseres og derved skaber klarhed uden anvendelse af andre fortolkningsmuligheder end hvad der fremgår af forarbejderne. Altså lovgivers mening og formål med loven.

Væsentlig forøgelse af lejeværdien og godtgørelse af dette:

Nævn og ankenævn har en god viden om lokale forhold samt ejendomme og lejemål, denne viden tilsidesættes uden respekt ved domstolene hvor man så i stedet ofte accepterer dårligt egnet sammenlignelige lejemål. Det store antal af rimelige huslejer som udgør flertallet af lejemål i de forskellige kvarterer bliver aldrig indbragt i sagerne for domstolene.

I sagen er 1 sammenligningslejemål (inddraget i sagen af lejer) beliggende i ejendommen på samme adresse bare på 3. sal og af udlejer er inddraget 3 andre sammenligningslejemål fra et helt andet og pænere kvarter, højere beliggende lejemål, tættere på centrum, ikke beliggende i et meget belastet kvarter, bedre bygningskvalitet og større lejemål. Disse af udlejer fremlagte lejemål udgør et meget lille antal og ikke eet af dem kommer fra lejemål i kvarteret omkring sagens lejemål. Dette skyldes at de fleste lejemål i kvarteret ligger på en husleje på mellem 850-1.250 kr. pr. kvm. Per år. og derfor er ubrugelige for udlejer til at godtgøre lejeværdien, derfor må udlejer bevæge sig ind i helt andre kvarterer for at finde lejemål udlejer håber er anvendelige. I sagen tillægger domstolene ubegribeligt kun vægt på sammenligningslejemålene fremhævet af udlejerne og ingen vægt på det lejemål i ejendommen eller i kvarteret der har mange relevante ligheder. Det er vores opfattelse at domstolene klart favoriserer udlejer og endda går på kompromis med loven.

Ingen af de sammenlignelige lejemål var stuelejligheder og kun det lejemål i ejendommen havde på lovens fastsatte områder: "beliggenhed, art, størrelse og kvalitet m.v." lighed med ejers lejemål. Lejers lejemål ville også mangle lighed med alle de inddraget lejemål på "standen", hvis ikke det var blevet pyntet, ved det arbejde der i 2017 blev udført. Man havde derfor ved pyntningen, opnået en stand, der med by- og landsrets øjne, muliggjorde hvad konstrueret set kunne være en væsentlig forøgelse af lejeværdien.

Dokumentation m.v.

Domstolene er ikke særligt kritiske i relation til priser, udbud og dokumentation. Under sagen har hverken byret eller landsret forholdt sig kritisk overfor manglende fakturaer. I sær henset til at det kostede kr. 8.000,00 at udskifte en i øvrigt lille pæn bordplade i køkkenen til en ligeledes billig type.

Udlejer oplyser under sagen at de bruger en skabelon med faste poster omkring udførte arbejder, f.eks., står der som standard under rubrikken for toilet: Ny radiator, gulvvarme m.v. - men som aldrig blev udskiftet og herefter i højre kolonne en samlet pris. Det er misvisende. I sagen mangler der fakturaer og der er kun nogle tilbud fra leverandøren og ikke fakturaer. Der må stilles krav om tilbud fra flere udbydere, til fakturaer og et mere konkret regnskab for de enkelte lejligheder uden for meget standardisering. Ligeledes bedre retningslinjer for vægtning og priser. Lejer er ikke engang sikker på om der er afgivet flere tilbud, og det er uvist hvad udlejer aftaler med deres leverandører.

Skal lejernes hjem bruges som spekulations objekt? Det offentliges interesse i at holde huslejen i ro er mange, herunder bl.a. at holde boligstøtten indenfor den offentliges årlige budgetrammer, give visse familier, enlige og ældre et stabilt råderum til at kunne betale andre udgifter og gennem det gældende rådighedsbeløb kan medvirke til samfundsøkonomien gennem et fornuftigt mangeartet forbrug og at borgere fra lav og mellemindkomst familier, har mulighed for at bo i større byer og optage lån.

Der må skabes klarhed omkring hvad der er forbedringer og dokumentation og priser for disse, også selvom udlejer har brugt det efter bestemmelsen påkrævet forbedringsbeløb. Det må forhindres at anvende sammenlignelighedslejemaal uden en meget kritisk tilgang til disse og deres lighed.

Der har igennem en årrække været et skiftende flertal i folketinget for at huslejeforhøjelser kun undtagelsesvist kan ske og ikke må ske uden reelle gennemgribende forbedringer som også er funktionelt til fordel for lejer, f.eks., gennem besparelser på energiområdet samt andre nødvendige reelle forbedringer i lejemalet. Det er principielt lejers opfattelse at begrebet "værdien - værdi" i § 5, stk. 2 og stk. 5 ligeledes klart også må forstås som lejerens opfattelse af værdien af en forbedring.

Dette praktiseres ikke ved domstolene.

Det er lejernes økonomi der er på spil her og de nye lejere har ingen indflydelse på de arbejder der udføres og som lægges til grund for lejeforhøjelserne. Ejendomsadministrator som styrer det hele opnår uvisse procent kommissioner. Hvordan administrerer de? Efter mottoet: "Går den så går den og kan man finde et smuthul i loven så bruger vi det" "Information til lejerne specifikt: De får ingen husorden ved indflytning og de får aldrig at vide hvem der har vedligeholdelsespligten efter § 5, stk. 6. Hvad kan man læse på deres hjemmeside: "Vi er rigtig gode til at finde sammenlignelige lejemaal, så udlejer kan opnå sit økonomiske mål."

Info om ejendomsadministrator: XXXX A/S. Ejers af XXXX Holding A/S ejers af XXXX BidCo ApS ejers af XXXX MidCo ApS ejers af XXXX TopCo ApS ejers af XXXX Luxo S.A.R.L. i Luxembourg. Selskabet har aldrig betalt skat i Danmark. Aktionærer ukendt.

Hvis domstolene som hidtil lempet kravene til lighed og fortolker frit som hidtil, så behandles § 5, stk. 2, ikke som en undtagelsesbestemmelse, som kan anvendes under særlige omstændigheder, men som en klar "gateway" til stadige lejeforhøjelser også efter lovændringen af 1 juli 2020.

Med venlig hilsen

Peter L. T. Petersen,
Mjøsensgade 9, st.tv.,
2300 København S
