



RETTEEN PÅ FREDERIKSBERG DOM

afsagt den 29. juni 2021

Sag BS-50861/2020-FRB

Pensionskassen for [REDACTED]
og
Pensionskassen for [REDACTED]
og
Pensionskassen for [REDACTED]
(alle advokat Katja Lykke Paludan)

mod

Ankenævnet for Huslejenævnene i København
(advokat Rune Halkjær Ebbesen)

Denne afgørelse er truffet af dommer Christian Wenzel, dommer Michael Schaumburg-Müller og dommerfuldmægtig Kasper Madsen med boligdommerne Ulla Andersson og Rasmus Juvik.

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen er anlagt den 28. december 2020. Sagen vedrører, om lejemålet beliggende [REDACTED] København, har en stand, der muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 3.

Sagsøgerne, Pensionskassen for [REDACTED] Pensionskassen for [REDACTED] og Pensionskassen for [REDACTED] [REDACTED] (herefter pensionskasserne) har fremsat følgende påstand:

Ankenævnet for Huslejenævnene i København, tilpligtes at anerkende, at lejemålet [redacted] København, på tidspunktet for besigtigelsen den 15. september 2020 havde en stand, der muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi.

Sagsøgte, Ankenævnet for Huslejenævnene i København, har fremsat påstand om frifindelse.

Oplysningerne i sagen

Pensionskasserne ejer ejendommen [redacted] København, som parterne er enige om, er omfattet af boligreguleringslovens kapitel II-IV.

Den 31. august 2020 anmodede [redacted] på vegne af pensionskasserne Huslejenævnet om efter forudgående besigtigelse af lejemålet at træffe afgørelse om, at lejemålet havde en sådan stand, som muliggjorde en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi.

I afgørelse af 9. oktober 2020 afslog Huslejenævnet det ansøgte. Pensionskasserne indbragte den 6. november 2020 afgørelsen for Ankenævnet for Huslejenævnene i København, som den 1. december 2020 traf følgende afgørelse:

" ...

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

Sagen er behandlet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 3.

Der er tale om en lejlighed på 62 m² i en ejendom opført i 1928.

Ankenævnets afgørelse

Ankenævnet har besluttet, at lejemålets stand ikke muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi. (Dissens)

Huslejenævnets afgørelse stadfæstes i overensstemmelse med ovenstående.

Denne afgørelse er gyldig i tre år fra afgørelsesdatoen.

Huslejenævnets afgørelse:

"Ved e-mail af 31. august 2020 har ejeren af ovennævnte lejemål, Pensionskassen for [redacted] bedt huslejenævnet om at besigtige lejemålet og vurdere, om lejemålets stand muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi.

Sagen er behandlet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 3.

Nævnets tekniker og en sagsbehandler har besigtiget lejemålet den 15. september 2020.

Nævnet har på et efterfølgende møde truffet følgende

Afgørelse

Nævnet har vedtaget, at lejemålets stand ikke muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi (dissens).

...

Baggrund

Det fremgår af BBR-meddelelsen, at lejligheden er beliggende i en ejendom opført i 1928, og at bruttoetagearealet er 62 m².

Teknikeren har skitseret en plantegning af lejemålet, der viser to værelser, et køkken, et badeværelse og en entre.

Under besigtigelsen af lejemålet deltog udlejer.

Nævnets tekniker og sagsbehandleren konstaterede, at lejemålet opvarmes ved fjernvarme. El-tavlen er af ældre dato, dog delvis moderniseret med tillæg for sikringer til komfur. Der er delvist trukket ny el og udskiftet el-kontakter i lejligheden, dog er forekomsten af gamle stofledninger sandsynligt i lejemålet. De resterende kontakter er af ældre dato.

Lejemålets køkken er moderniseret med glatte laminatkøkkenlåger og linoleumsgulv, der fremstår vedligeholdt. Væggen over komfur er beklædt med glaserede, hvide vægfliser, og de øvrige vægge i køkkenet er beklædt med malet væv. Der er hvidmalet gipsloft. Køkkenet er udstyret med emhætte samt køle/fryseskab, som ejes af udlejer. Alle vand-, afløbs- og elinstallationer i køkkenet er af nyere dato.

Lejemålets badeværelse er moderniseret. Udlejer oplyste at badeværelset er omkring 10 år gammelt. Badeværelset er udstyret med mekanisk udsugning og en nyere elinstallation for lampeudtag. Der er flisegulv og fliser på væggene op til 2,3 m. over gulvet, mens resten af væggene er hvidmalet filt. Udlejer har oplyst, at væggene er uden vådrumsmembran. Loftet er af gips. Alt sanitet og alle vandinstallationer fremstår vedligeholdt. Badeværelset er udstyret med toilet, håndvask, badeplads samt håndbrus.

Øvrige rum har trægulve, malet tapet på væggene og pudset hvidmalet lofter beklædt med stuk-lister og rosetter.

Til ejendommen hører et fælles ringeanlæg, postkaseanlæg, vaskeri og gårdanlæg, der er omlagt til en privat etableret parkeringsplads, man kan leje.

Lejemålet har ikke en individuel vandmåler.

Udlejer var ikke gået gang med moderniseringsarbejderne, herunder nedrivning.

Nævnets tekniker og sagsbehandler udarbejdede en beskrivelse og optog billeder i lejligheden.

...

Begrundelse og lovgrundlag

Indledningsvist har nævnet påset og konstateret, at ejendommen er omfattet af boligreguleringslovens § 5.

Ifølge boligreguleringslovens § 5, stk. 3, skal huslejenævnet før et lejemål kan forbedres gennemgribende efter § 5 stk. 2, ved en besigtigelse konstatere, at lejemålet har en stand, som på tidspunktet for besigtigelsen muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi.

På grundlag af teknikerens og sagsbehandlerens beskrivelse sammenholdt med billederne har et flertal af nævnets medlemmer besluttet, at lejemålet ikke har en stand, som muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi, § 5, stk. 3 sammenholdt med § 5, stk. 2. Flertallet har herved lagt vægt på, at lejemålet allerede fremstår med nyere moderniseringer.

Et nævnsmedlem finder, at lejligheden har en stand, der gør at den vil kunne blive gennemgribende moderniseret efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Nævnsmedlemmet peger på et udsnit af de forbedringsarbejder, som kunne foretages. F.eks. kan der foretages rumændring, så der opnås en bedre og mere tidssvarende fordeling af kvadratmeterne, herunder gøres plads til vaskesøjle, samt reel og afgrænset bruseniche, samtalekøkken med mere. Hertil kan lejemålets el forbedres, vægbeklædningen ændres, installeres opvaskemaskine, gulvvarme og håndklædetørre med mere. De forbedringer, som kan laves i lejligheden, vil betyde, at beløbsgrænserne i boligreguleringslovens § 5, stk. 2 opfyldes og lejligheden får en væsentlig øget brugsværdi.

Nævnet har truffet afgørelse efter flertallet.

...

Ankegrunde:

Udlejers repræsentant har gjort gældende, at det fremgår af forarbejderne til boligreguleringslovens § 5, stk. 3, at formålet med huslejenævnets besigtigelse er at konstatere, hvorvidt lejemålets stand muliggør gennemførelse af forbedringer som i henhold til kravene i boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Bestemmelsen medfører ikke i sig selv øgede krav til, hvordan moderniseringen skal gennemføres.

Huslejenævnets opgave er at finde potentielle forbedringsmuligheder, der bevirker, at det lejedes værdi kan øges væsentligt under hensyn til det beløb, som udlejer skal afholde i forbedringsomkostninger for at overskride beløbsgrænsen i boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Udlejers repræsentant henviser til, at det fremgår af høringssvaret fra formanden for Foreningen [redacted] at "Nævnene skal ved besigtigelserne

træffe afgørelse, om lejemålene har en stand som "på tidspunktet for besigtigelsen muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi". Da det lejedes værdi kan forøges på mange måder, må det forventes, at det i afgørelsen ofte vil blive konkluderet, at modernisering er mulig, også selvom moderniseringsgraden i lejligheden allerede er ganske høj."

Udlejers repræsentant gør opmærksom på, at der kan foretages følgende forbedringer i det konkrete lejemål:

El i lejligheden består af stofledninger og gamle kontakter. Udskiftning af ledninger bevirker, at de nye og sikre ledninger skal fræses ind i væggen. Som følgearbejder skal væggene efterfølgende fuldspartles og beklædes med filt i stedet for det eksisterende savsmuldstapet og glasvæv.

El-kapaciteten i lejemålet er for lille. På nuværende tidspunkt er der 1-2 faser i lejemålet, mens en modernisering af lejemålet med nyt køkken med induktionskogeplade, indbygningsovn og opvaskemaskine kræver 3 faser.

Køkkenelementerne er fra 2001 men fremstår umoderne og slidte. For at leve op til udlejers standart er det nødvendigt at udskifte med nyere og mere moderne elementer.

Det eksisterende badeværelse er uden gulvvarme og lever ikke op til gældende krav om vådrumsmembran eller fliser i en højde af 230 cm fra gulv. I dag er der kun fliser i 195 cm, modsat af hvad teknikeren har anført i huslejenævnets afgørelse. Modernisering af badeværelset vil medføre mulighed for gulvvarme på el og isolering af etagedæk i badeværelset, samt generel lovliggørelse af badeværelset.

Som anført i dissensen i huslejenævnet er det ligeledes muligt at ændre på rumfordelingen for at skabe plads til en bruseniche.

Der er ikke altan knyttet til lejemålet, hvilket der er mulighed for.

Det er udlejers synspunkt, at der er rig mulighed for at forbedre det lejede efter principperne i boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Udlejers repræsentant gør opmærksom på, at andre huslejenævn har godkendt, at der kunne ske modernisering efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 i lejemål med en lignende stand. Udlejers repræsentant har til orientering vedlagt en afgørelse fra huslejenævnet i Gentofte Kommune.

Ankenævnets begrundelse og bemærkninger:

Ankenævnet har besigtiget lejemålet den 17. november 2020 og kan bekræfte huslejenævnets beskrivelse af lejemålet. Ejeren var repræsenteret ved besigtigelsen.

...

På baggrund af det på besigtigelsen konstaterede har et flertal på 3 af ankenævnets 5 medlemmer besluttet, at lejemålet har en stand, som på

tidspunktet for besigtigelsen ikke muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 3, sammenholdt med § 5, stk. 2.

Flertallet har lagt vægt på, at moderniseringerne er fra 2001 og både køkken og bad fremstod pænt og nydeligt. Uagtet udlejers planlagte rumændringer i forbindelse med en mindre udvidelse af badeværelse og flytning af adgangsvej til køkken finder flertallet ikke, at der var grundlag for en forbedring.

Ankenævnets flertal finder således, som lejemålet fremstår i dag, at det ikke er muligt at opnå en væsentlige forøgelse af det lejedes værdi, såfremt der laves en gennemgribende modernisering med et beløb på minimum 140.802 kr. (2020-niveau), jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2, jf. § 5, stk. 3.

Et mindretal på to af ankenævnets fem medlemmer finder, at de tidligere gennemførte moderniseringer i lejemålet er såvel nedslidte som utidssvarende, herunder blandt andet med utilstrækkelig højde på flisebeklædning i badeværelse ligesom lejemålet generelt fremstår i ringe stand med savsmuldstapet på vægoverflader, ældre elinstallationer mv, hvorfor lejemålet samlet set opfylder alle krav til gennemførelse af en gennemgribende modernisering.

De i det fremsendte materiale foreslåede moderniseringer giver anledning til, at lejemålet vil kunne forbedres væsentligt, og derved komme til at opfylde nutidens krav til en moderne familiebolig. Der er ikke taget stilling til størrelsen af den endelige genudlejningslej når arbejderne er gennemført.

Der er truffet afgørelse efter stemmeflertallet.

Dette betyder, at huslejenævnets afgørelse stadfæstes, og at udlejer ikke ved en gennemgribende modernisering af lejemålet kan udleje det efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.
..."

Pensionskasserne har under retssagen fremlagt arbejdsbeskrivelse af 5. februar 2021 over de arbejder, der kan udføres i lejemålet:

"...

Generelt:

Tømre

- Udlusning af indfatninger

EL

- Der etableres nyt strøm i hele lejligheden efter gældende lovgivning.
- Nyt strøm føres med jord evt. nulling i tavle.
1 stikkontakt pr. 4 m². 1 loftrosette pr. rum, bortset fra badeværelse.

Tvstik og multimedia stik placeres i alle rum.

Der placeres stikkontakt og tlf. stik ved eltavle.

- Nye rammer og tangenter og loftrosetter, antennestik og tlf.stik som Fuga Softline, hvid.
- Etablering af multimedietavle samt PDS kabling med multimediestik til alle rum, bortset fra toilet, klargjort til given internetudbydere.
- Alle el installationer der ikke grenbruges demonteres.

VVS

- Alle nye rør føringer monteres med ballofix ved hver tapsted.
- Samlinger mellem galvaniseret og presrør SKAL udføre med galvaniseret union
- Faldstammer og grenrør udføres i støbejern.
- Hvor naturlig ventilation opsættes ventilationsrist i nedhængt fast loft, modsat naturlig ventilationskanal. Der monteres ikke rør fra ventilationsrist til naturlig aftrækskanal.
- Eksisterende radiatorer udskiftes til nye som type Rio compact hvid, passene til rummenes størrelse. Inkl. tilpasning af rørføring med ballofixe og ny termostatventil som Danfoss RA-DV eller RA-N samt Danfoss RA 2990 Termostat m/Snapkobling. Ved 1 strengs anlæg radiatorventil anvendes Danfoss RA-G.

Maler

- Alt maling til modernisering skal være Svanemærket produkter som Flügger.
- Vægge og lofter fuldspartles, slibes og filtes samt malerbehandles til fuld dækning i rådhvid NCS0500. Glans 5/7. Lofter i glans 1/2
- Træværk maskine slibes let, pletspartles og males rådhvid NCS0500N Glans 40

Nedrivning

- Tykt gulvpap ligger på alle gulve i hele byggeperioden for ikke at skade trægulv.
- Demontering af alle køkkenelementer, hvidevare og skabe i hele lejligheden
- Demontering af gamle vvs installationer, sanitet, vægfliser, gulvklink, afløb og radiatorer der ikke genbruges.
- Demontering af gamle elinstallationer der ikke genbruges
- Demontering af tapet på alle vægge og lofter.
- Reparation efter alle andre faggrupper i hele lejemålet samt omkringliggende lejemål
- Reetablering i omkringliggende lejemål skal foto-dokumenteres jf. KS materiale.

For køkken er der følgende præciseringer:

Murer

- Nedrivning af fliser på væg mellem over og underskabe samt pudning af væg.

Tømrer

- Montering af alle nye køkkenelementer inkl. skraldspandssystem, skurelister og glasplade jf. køkkentegninger. Køkken placeres som L-køkken ved væg mod nabo samt langs væg badeværelse.
- Der fuges ved sokkel mellem sokkel og gulv.
- Nyt fast nedhængt loft af vådrumsgips inkl. 40x40 inspektionslem.
- Nyt linoleumsgulv af typen Marmolium Real type 3146 Serene Grey. Monteres efter producents vejledning. inkl. nivellering af undergulv samt demontering af eksisterende gulvbelægning (ikke trægulv). Efter tilvalgsliste.

VVS

- Ny køkkenvask af mærket Lavabo Nexus 60 soft nedfældning inkl. vandlås under håndvask med forberedelse til opvaskemaskine samt vandhane.
- Blandingsbatteri type til køkken: 1 grebs Grohe Concetto uden udtræk.
- Nyt grenrør fra badeværelse til køkken. Tillægspris.
- Rørføring varmt og koldt fra gang, igennem nedhængt loft i badeværelse til køkken. Tillægspris
- Gasinstallation demonteres og rør fjernes på gældende etage efter gældende lovgivning. Efter tilvalgsliste.

EL

- Der etableres nye elinstallationer i hele køkken og fræses i vægge efter gældende lovgivning. Alle stikkontakter, loftrosetter, tv og multimedia skal være planforsænket i type Fuga softline.
- Tilslutning af alle hvidevarer og spots under overskabe inkl. installation.
- 4 led spots med kip, 2700kelvin (varm lysafgivelse) til fast nedhængt loft inkl. installation.
- Nyt komfur på el til overbo. Tillægspris

Maler

- Vægge og lofter fuldspartles, slibes og filtes samt malerbehandles til fuld dækning i rådhvid NCS0500. Glans 10. Lofter i glans 10.
- Træværk inkl. vinduer slibes let og males rådhvid NCS0500N Glans 40
- Der opsættes filt mellem over og underskabe og males glans 10.
- Træværk inkl. vinduer maskine slibes let, pletspartles og males rådhvid NCS0500N Glans 40
- Døre malerbehandles med fin rulle i eksisterende farve.

For badeværelse er der følgende præciseringer: Udføres efter SBI 252 vådrum

Tømrer

- Nyt badskab placeres over toilet i ca.700x400x150mm.
- Nyt fast nedhængt loft af 2 x vådrumsgips inkl. 2 hvide ventilationsriste 600x60cm som Duca type 660, inkl. 40x40 inspektionslem ved faldstamme og stigstreng. Ventilationsriste monteres altid modsat ventilationskanal.
- Nedrivning af væg hvor eksisterende dør er monteret, for udvidelse af badeværelse samt nedrivning af skab samt vægstykke mod køk-

ken for ny indgang til køkken og vægstykke hvor nyt dørhul til badeværelse, placeres i væg i gang. Tillægspris.

- Ny glat dør inkl. karm og indfatninger til badeværelse. Dør skal åbne ud i gang, f' grundet pladsmangel. Tilvalgspris

Murer

- Nye svalehale plader etagedæk på udvidelse af badeværelse samt støbning af beton inkl. understøtning lang kanter på svalehaleplader hvor der støbes.
Ny gasbetonvægge for udvidelse af badeværelse. Badeværelse udvides til hvor skab starter. Dog skal der være min. 1 meter brede i nyt gangareal til køkken. Tillægspris.
- Nedrivning af fliser på væggene
- Opbankning af terrazzogulv/flisegulv
- Vægge pudses hvor rør er indlagt
- Pudsning af alle væggene
- Levering og montering af godkendt vådrumsmembran
- Støbning af 1 unidrain gulv afløb 70 til 80cm med smøremembran
- Der støbes nyt klaplag / betongulv. Der primes og behandles med vådrumsmembran
- Klinker på gulv: V&B CROSSOVER ANTHRA 2628-OS6M 30x30cm, der fuges mørtelfuge med grå Manhattan farve.
- Dørtrin udføres i fliser. Hel flise i top
Vægflise: V&B UNIT ONE WHITE 3350-UT21 30x10 cm GLOSSY der fuges med Manhattan F-MFk. Vægfliser fra gulv (uden sokkelklinke) til fast nedhængt loft. min. 230 cm.
- Ved badeværelser over 3,25m² opsættes der vægfliser i bruseniche (80 x 80cm) og filt i resterende rum.
- Nye fleksible gummifuger i hjørner samt mellem gulv og vægge
- Lux eller Wedi plader på køksvægge i badeværelse.
- Kingspan isolering til gulv for gulvarme.

VVS

- Ifø Sign toilet model 6860 inkl. Toiletbræt med soft-close.
- Nyt badskab af typen Dansani Mido Capella inkl. tilhørende håndvask, placeres på væg mod køkken.
- Håndvaskarmatur: Grohe Concetto med bundventil.
- Afløb fra håndvask føres i væg og tilsluttes hoved afløb i bruseniche
- Brusebatteri: Grohe Tempesta Cosmopolitan system 210 komplet brusesystem i krom.
- Børma A10 2 stk. kroge vvs: 775072104
- Børma A10 parpirholder vvs: 776353104
- Ny hærdet glasvæg 8mm i klar glas. Monteret i Uskinne i aluminium. Højde 225x80 cm. inkl. stabiliseringsstang i krom, der fastmonteres på glasvæg og væg. Glasvæg stilles på opkant. Efter tilvalgsliste.
- Unidrain Classic gulv afløb 70 til 80cm inkl. afløbshus, vandlås, krog og trævlsi placeres i bruseniche.
- Faldstamme udskiftes til støbejern. Udskiftes fra underkant loft hos underbo til loft i køkken inkl. 1 grenrør og reetablering hos underbo. Efter tilvalgsliste.

- Stigstrengene er placeret i gang. Der trækkes nyt alupexrør til fordelere over nedhængt loft i badeværelse til ny fordelere og fordeles ud til alle tapsteder badeværelse og køkken. Tillægspris

EL

- Der etableres nye elinstallationer i hele badeværelse efter gældende lovgivning og fræses i vægge.
- Ny installation til belysning i spejl.
- Ny spejl med belysning af typen scandbad model multo varene: 93361. inkl. Jupiter lampe varenr: 190303880. inkl. installation.
- Ny stikkontakt monteres så underkant ramme flugter med underkant spejl, modsat bad.
- Der etableres gulvarme på strøm efter gældende lovgivning og producents vejledning.
- 4 led spots med kip, 2700kelvin (varm lysafgivelse) til fast nedhængt loft i badeværelse inkl. installation

Maler

- Ny dør forsegles i top og bund med MS 522 overmalbar silikonefuge samt malerbehandles.
- Træværk maskine slibes let, pletspartles og males rådhvid NCS0500N Glans 40
- Vægge og lofter fuldspartles, slibes, der opsættes filt og malerbehandles til fuld dækning i glans 10. Lofter 10

For øvrige rum er der følgende præciseringer:

Tømrer

- Montering af alle skabelementer jf. tegninger fra entreprenør.
- Nyt skab monteres om eltavle og multimedie tavle samt stigstreng.
- Lås til hovedtrappe samt post, cylinder 6-stiftet, m. 3 nøgler, samme nøgle til postkasse og hoveddør.
- Udlusninger af alle indfatninger i alle rum.
- Snedker gennemgang af døre, vinduer og træværk.
- Udskiftning af alle greb i hele lejligheden til type: Ruko Residenz 14010 Mat krom med mat krom skruer inkl. evt. nøgleskilt hvor muligt. Nye dørstop i rustfrit stål med gummianslag i varierende størrelse som Scanflex placeres på væg, alternativ på fodpanel.
- Nyt nedhængt loft i 2 x gips inkl. 40 x 40 cm uden inspektionslem i entre.

Gulve

- Alle trægulve slibes og lakeres 3 gange med ultramat lak.

Murer

- Pudsning af vægge efter indrildning af nyt strøm og rørføringer.

VVS

- Eksisterende radiatorer genbruges og de og genmonteres ikke.

EL

- 1 stk. ny ringeklokke, trådløs.
- Ny dørtelefon af type Videx passende til ejendommen.

- Levering og montering af røgmelder fra Siemens Type 5TC1296 inkl. underlag. Placeres i entre efter gældende lovgivning.
- 4 led spots til fast nedhængt loft i entre inkl. installation

El-tavle

- Ny eltavle efter gældende lovgivning dækkende for hele lejligheden rykkes til væg badeværelse til højre for stige
- 3 faser fra hovedforsyning monteres i ny eltavle. Efter tilvalgsliste.
- 3 faser til kogeplade.
- Etablering af multimedietavle og PDS kabling med multimediestik til alle rum, bortset fra toilet.

Maler

- Vægge og lofter fuldspartles, slibes og filtes samt malerbehandles til fuld dækning i rådhvid NCS0500. Glans 5/7. Lofter i glans 1/2.
- Træværk inkl. vinduer maskine slibes let, pletspartles og males rådhvid NCS0500N Glans 40
- Døre og bagside af hoveddør slibes let, pletspartles og malerbehandles med fin rulle i NCS0500N Glans 40
- Alle rør slibes og malerbehandles til fuld dækning.

Diverse:

- Rengøring af hele lejligheden og altan samt pudsning af alle vinduer indvendig og udvendig.
- Alt projektmateriale skal ligge i lejligheden i hele byggeperioden.
- Færdigt arbejde og reetablering hos underbo fotodokumenteres.
- kvalitetssikringsmateriale som beskrevet
- Aflevering med Byggeledelse [REDACTED]
- Mangelafhjælpning efter lejers indflytningsrapport."

Pensionskasserne har endvidere fremlagt budget af 8. februar 2021 over udgifterne ved den påtænkte istandsættelse på samlet 677.948 kr., hvoraf 433.025 kr. udgør forbedringer, samt plantegninger over lejlighedens nuværende og fremtidige forhold.

Boligretten har under hovedforhandlingen besigtiget lejemålet.

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af [REDACTED] og [REDACTED]

[REDACTED] har forklaret, at han er uddannet bygningskonstruktør i 2007 og har været projektleder på ejendommen på [REDACTED] siden juli 2020. Han arbejder i [REDACTED] som har overtaget ca. 15 pct. af sagsøgers ejendomsportefølje. Fliserne på væggene i badeværelset er rettelig 1,95 meter i højden og ikke 2,3 meter som anført i Huslejenævnets afgørelse.

Han har udarbejdet budgettet af 8. februar 2021 på baggrund af tilbud fra forskellige entreprenører. Posten "køkkenmodernisering" i tilbudslisten dækker omkostningerne for at tilvejebringe et helt nyt køkken. Der tilføres omtrentligt

de samme elementer, herunder samme antal skabe. "Murerarbejde" dækker over bl.a. opsætning af bordplade, etablering af overskabe og pudsning af væggen. De gamle stikkontakter og ledninger i køkkenet fjernes og nye ledninger skal fræses ind. Han er ikke enig i, at der er nyere elinstallationer i køkkenet. Elkapaciteten udvides i køkkenet, således at der kan installeres opvaskemaskine og andre tidssvarende hvidevarer. Herudover skal der etableres nyt afløb og ny håndvask, der planforsænkes til bordpladens niveau. Malerarbejdet består af nedrivning af eksisterende tapet, pudsning af vægge og opsætning af armeringsfilt. Der skal endvidere etableres et nyt skraldespandssystem, så der kan sorteres affald i overensstemmelse med lovgivningskrav herom. Der etableres induktionskogeplade, indbygningsovn og emhætte med kulfilter. Der er ikke afkast på emhætten. Endelig skal det eksisterende linoleumsgulv demonteres og erstattes med ny gulvbelægning, der nivelleres.


For så vidt angår badeværelset skal der etableres ny håndvask med skab under. Murerarbejdet består her i nedrivning af eksisterende fliser og puds på væggene. Der skal laves ny strøm, etableres nedsænket loft med spots og en stikkontakt væk fra bruseområdet. Der skal laves en del VVS-arbejde, idet den eksisterende rørføring, der går igennem badeværelset, er udført i to metaller, hvilket giver tæringsproblemer. Den ny rørføring fræses ind i væggen. Badeværelset og det eksisterende betondæk udvides, og der skal gøres klar til fliser. Der skal også sættes en glasvæg op, så der kan laves en separat bruseniche.

I øvrige rum, herunder i soveværelset etableres 2 meter høje skabe, som ikke har været der tidligere. Ovenpå planlægges opsat 50 cm skabe.

Posten "Maling (maling, væg, træ)" på 42.460 kr. i budgettet af 8. februar 2021 dækker over malerarbejde i køkken og værelser, herunder demontering af eksisterende beklædning og montering af armeringsfilt samt fuldspartling.

Den eksisterende el-tavle udvides, så den kan klare elforbruget i en moderne lejlighed, ligesom der etableres ekstra stikkontakter i overensstemmelse med bygningsreglementet.

Posten "Diverse, herunder ændringer" på 30.100 kr. dækker over f.eks. demontering af plastikfoldedøren mellem stuen og værelset, som herefter mures op med beton, så der ikke er gennemgang mellem stue og værelset.

 har forklaret, at han var formand for Ankenævnet for Huslejenævnene, da ankenævnet behandlede sagen om det omhandlede lejemål. Han har været formand i 16 år for de københavnske huslejenævn. Huslejenævnet består af 3 medlemmer, mens der i ankenævnet er 5 medlemmer. De foretager altid besigtigelse af lejemålene, inden de afgør sagerne. Besigtigelsen foretages i huslejenævnene af en tekniker og en juridisk sagsbehandler, som beskriver leje-

målene til brug for nævnets behandling af sagerne. Nævnsmedlemmerne i huslejenævne har derfor ikke besigtiget lejemålet som boligretten har. De københavnske huslejenævn har indtil nu modtaget 710 sager, som har krævet stillingtagen til, om lejemålet kan undergå en gennemgribende modernisering. Stort set alle sagerne er afgjort på baggrund af teknikerens beskrivelse af lejemålet. Ud af de 710 sager har udlejer ikke fået medhold i 27 sager. 16 ud af de 27 sager har været indbragt for Ankenævnet for Huslejenævne, der i 11 tilfælde har ændret afgørelserne efter en besigtigelse af lejemålet. 2 af huslejenævnenes afgørelser er stadfæstet, hvoraf den ene er nærværende sag. I de 3 øvrige sager er huslejenævnets afgørelse stadfæstet, fordi udlejer var gået i gang med renoveringen, og ankenævnet derfor ikke kunne konstatere standen før renoveringen. I ankenævnet er det formanden, en lejer og udlejerrepræsentant, der besigtiger lejemålet. Der var i denne sag dissens både i ankenævnet og huslejenævnet. Boligministeriet har afvist at udarbejde retningslinjer for, hvordan vurderingen efter boligreguleringslovens § 5, stk. 3, skal foretages, idet nævne skal anvende deres generelle kendskab.

Han mener, at den omhandlede lejlighed var i fin stand, og at det ville være resourcespild at lave en gennemgribende modernisering. Udlejeren vil dog altid kunne foretage en modernisering og fastsætte lejen efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1. Ankenævnet har ikke gjort sig særlige overvejelser i forhold til ændring af rumindretningen. Der forelå ikke konkrete planer herom, og de skal heller ikke inddrage alle mulige tænkelige arbejder. Han er fortsat overbevist om, at lejemålet ikke har en sådan stand, som muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi. Det er ikke tilstrækkeligt at etablere en altan eller ny el. Ankenævnet fokuserer på, om lejemålet har en tidssvarende stand. Der skal selvfølgelig males og laves huller, men ellers er det efter hans opfattelse en fin lejlighed.

I ankenævnet lægges der mere vægt på, hvordan køkken fremstår fremfor på alderen. Køkken og bad er blandt lejlighedens allervigtigste funktioner. I de 11 sager, hvor ankenævnet har ændret huslejenævnets afgørelser, fremstod køkkenet ikke pænt og nydeligt.

Han er ikke sikker på, om det vil have betydning for lejeværdien, at der foretages rumændringer i lejemålet. Rumændringer har dog generelt set en indflydelse på det lejedes værdi. Nyere elinstallationer og følgearbejder i form af spartling og fræsning af el har også betydning for det lejedes værdi.

Han husker ikke afgørelsen vedrørende [redacted] 12, og han kan ud fra billeder af lejemålet heller ikke sige noget nærmere herom.

Han husker heller ikke afgørelsen vedrørende [redacted] 2, men han mener dog, at lejligheden var "nusset".

Parternes synspunkter

Pensionskassen for [REDACTED] Pensionskassen for

[REDACTED] og Pensionskassen for [REDACTED]

[REDACTED] har i deres påstandsdokument anført følgende:

- ”Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende,
- at lejligheden på tidspunktet for besigtigelsen havde en stand, der muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi,
 - at den besigtigelse og vurdering, der ifølge BRL § 5, stk. 3, skal foretages, før en gennemgribende modernisering potentielt kan påbegyndes, bør tage højde for lejemålets nuværende stand sammenholdt med de konkret planlagte og/eller potentielle forbedringsarbejder, som skal/kan foretages,
 - at nævnene er underlagt officialmaksimen samt en oplysnings- og undersøgelsespligt, hvorfor disse som led i vurderingen bør bede om oplysning om, hvilke konkrete eller potentielle arbejder, der påtænkes eller er mulige, med henblik på at vurdere, om disse samlet set kan muliggøre en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi,
 - at sagsøgte stedse må indhente oplysninger og søge momenter belyst, som kan formodes at have relevans for sagen, jf. BRL § 40, stk. 2 og
 - at sagsøgte som følge af vejledningspligten i henhold til FVL § 7, stk. 1, bør sikre, at sagens parter får tilstrækkelig orientering om, hvilke oplysninger, som skal tilvejebringes af disse som led i en sags behandling, herunder ved opfordring til ejendommens ejer om at tilvejebringe relevante oplysninger om ejendommen og det omhandlede lejemål.
 - at vurderingen af, om der er tale om en forbedring skal ske ud fra de nøjagtigt samme kriterier, som i øvrigt gælder ved vurderingen af, i hvilken grad, forbedringsarbejder medfører en brugsværdiforøgelse af det lejede, jf. BRL § 5, stk. 2, jf. LL § 58,
 - at det er dokumenteret, at de arbejder, der konkret påtænkes udført for det omhandlede lejemål, udgør forbedringer, der medfører en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi, jf. LL § 58 og
 - at de ønskede forbedringer i sig selv kan opfylde beløbsgrænserne for udlejning efter BRL § 5, stk. 2, hvorfor tilladelse allerede af den grund bør gives efter BRL § 5, stk. 3.”

Ankenævnet for Huslejenævnene i København har i sit påstandsdokument anført følgende:

”Til støtte for den nedlagte påstand gøres det sammenfattende gældende:

Vedrørende lejemålets stand:

- at lejemålet blev moderniseret i 2001,
- at lejemålet fremtræder i almindelig god og tidssvarende indretning og stand med moderne og funktionsdygtige installationer, herunder med moderniseret køkken og badeværelse,
- at lejemålet ikke fremtræder i en sådan stand, at det er muligt væsentligt at forøgede det lejedes værdi, samt
- at sagsøgte korrekt har fundet, at lejemålet i sin nuværende stand fremstår i en sådan stand, at det ikke er muligt væsentligt at forøge det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 5 stk. 3.

Vedrørende sagsøgernes påtænkte arbejder:

- at det er bestridt, at de af sagsøgerne anførte arbejder vil medføre en reel forøgelse af det lejedes værdi,
- at det ikke er dokumenteret, at de af sagsøgerne anførte arbejder udgør egentlige forbedringer,
- at det ikke er muligt forlods at afgøre, hvorvidt givne arbejder udgør forbedringer af et lejemål, ligesom at man fra lovgivers side ved indførelse af kravet om forudgående vurdering i boligreguleringslovens § 5 stk. 3 afstod fra at indføre objektive kriterier for forbedringsarbejder i forhold til huslejenævnets vurdering, samt
- at hvorvidt påtænkte arbejder udgør forbedringer af et givent lejemål altid vil være afhængig af det pågældende lejemåls stand forud for udførelsen af arbejderne.

Vedrørende kravene til forbedringerne efter boligreguleringslovens § 5 stk. 3:

- at det ved vurderingen i henhold til boligreguleringslovens § 5 stk. 3 skal tillægges væsentlig betydning, hvorvidt der kan tilføres lejemålet nye eller væsentligt forbedrede egenskaber, hvorfor rene udskiftninger af nyt for gammelt for i øvrigt fungerende og tidssvarende installationer og indretninger ikke skal tillægges betydning ved vurderingen af, hvorvidt det er muligt væsentligt at forøge det lejedes værdi,
- at muligheden for at fastsætte lejen efter boligreguleringslovens § 5 stk. 2 forudsætter både opfyldelsen af et minimumsbeløb, samt at der ved udførelsen af arbejder sker en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi,
- at indførelsen af kravet om forudgående besigtigelse og vurdering fra huslejenævnet blev indført for at understrege og sikre, at der udover anvendelsen af et vist minimumsbeløb, også i forhold til stan-

den af lejemålet forud for gennemførelsen af arbejderne sker en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi,

- at boligreguleringslovens § 5 stk. 3's krav om forudgående besigtigelse og samtidig sikring af dokumentation for standen forud for arbejderne gennemførelse, havde til hensigt at sikre, at der også efter arbejderne udførelse var fornødent grundlag til at vurdere, hvorvidt de konkrete udførte arbejder også har medført en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi, således det ikke efterfølgende ville være nødvendigt primært at forholde sig til den samlede udgift forbundet med arbejderne. Situationen, som omhandlet i Højesterets afgørelse trykt i UfR 2016.2446 H, bør således ikke længere opstå eller være relevant, samt
- at indførelsen af kravet i boligreguleringsloven § 5 stk. 3 havde til hensigt at gøre op med retsstillingen, hvor det væsentligste moment ved vurderingen af boligreguleringslovens § 5 stk. 2 var omkostningerne forbundet med arbejderne.

Vedrørende huslejenævnets vurdering:

- at det tilkommer sagsøgte, som huslejeankenævn, at foretage vurderingen af, hvorvidt det er muligt gennemgribende at forbedre lejemålet med en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi til følge,
- at huslejenævnet ved sin vurdering efter boligreguleringslovens § 5 stk. 3 skal foretage denne på baggrund af lejemålets stand på besigtigelsestidspunktet og at huslejenævnet ikke skal inddrage alle teoretisk mulige forbedringer for det på gældende lejemål eller i øvrigt specifikt de ændringer, som udlejer af lejemålet måtte have oplyst at påtænke at udføre,
- at boligreguleringslovens § 5 stk. 3 ikke indeholder et krav om, at huslejenævnet skal indhente oplysninger om arbejder, som påtænkes udført, idet det i henhold til boligreguleringslovens § 40 stk. 2 tilkommer huslejenævnet at afgøre hvilke undersøgelser, som skal foretages, samt
- at huslejenævnets vurdering skal foretages ud fra huslejenævnets generelle kendskab til forbedringer af lejemål og i denne forbindelse foretage sin egen vurdering af, hvorvidt et lejemål har en sådan stand, at det er muligt væsentligt at forøge det lejedes værdi."

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

Sagens retlige grundlag

Af boligreguleringslovens § 5, stk. 2 og 3, (lovbekendtgørelse nr. 929 af 4. september 2019 om midlertidig regulering af boligforholdene) fremgår:

"§ 5 ...

Stk. 2. Ved lejeaftalens indgåelse må lejen for lejemål, som er gennemgribende forbedret, ikke fastsættes til et beløb, der overstiger det lejedes værdi efter § 47, stk. 2 og 3, i lov om leje, jf. dog stk. 3-7 og § 73, stk. 3, i lov om leje. Ved lejemål, som er forbedret gennemgribende, forstås lejemål, hvor forbedringer efter principperne i § 58 i lov om leje væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften enten overstiger 1.600 kr. pr. m² eller et samlet beløb på 183.000 kr. Forbedringerne skal være gennemført inden for en periode på 2 år og må ikke være omfattet af § 58, stk. 3, i lov om leje, lov om sanering, lov om byfornyelse og udvikling af byer, lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og udvikling af byer, eller lov om privat byfornyelse. Beløbene i 2. pkt. er fastsat i 2000-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettopris-indeks i en 12-måneders-periode sluttede i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbene afrundes til nærmeste hele kronebeløb. Ved genudlejning er det de beløb, som var gældende ved forbedringernes gennemførelse, der finder anvendelse.

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

Lejelovens § 58, stk. 1 og 2, (lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019) er sålydende:

"§ 58. Har udlejerens under iagttagelse af § 65, stk. 2-4, forbedret det lejede, kan han forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi.

Stk. 2. Lejeforhøjelsen skal som udgangspunkt kunne give en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt til forbedringen, samt dække afskrivning og sædvanlige udgifter til vedligeholdelse, administration, forsikring og lign."

Ordningen i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, blev indført ved lov nr. 461 af 12. juni 1996 om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Af lovforslagets almindelige bemærkninger (lovforslag nr. 267 af 8. maj 1996) fremgår bl.a.:

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

Det foreslås herefter præciseret, at den aftalte leje ikke må overstige den omkostningsbestemte leje for så vidt angår lejemål, som ikke er forbedret.

For lejemål, som er forbedret, men ikke gennemgribende forbedret, foreslås, at der skal kunne lægges en beregnet forbedringsforhøjelse til den omkostningsbestemte leje. Forhøjelsen skal beregnes efter de regler, som gælder for den pågældende type forbedring.

For lejemål, som er gennemgribende forbedret, foreslås, at der fortsat skal kunne aftales en leje, som ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi, idet det defineres i loven, hvornår der er tale om en gennemgribende forbedring.
..."

Af lovforslagets specielle bemærkninger til boligreguleringslovens § 5, stk. 2, fremgår:

" ...

Lejemål, som er gennemgribende forbedret, foreslås defineret som lejemål, hvor forbedringen væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften enten overstiger 1.500 kr. pr. m² eller et samlet beløb på 170.000 kr. Beløbene er incl. moms. Ved »forbedringsudgift« forstås den »rene« forbedringsudgift - det vil sige investeringen med fradrag af sparet vedligeholdelse. Der kan være tale om en meget omfattende forbedring eller flere enkelte forbedringer. Arbejdet skal dog være udført inden for en periode på 2 år. Forbedringen behøver således ikke at være udført umiddelbart inden genudlejningen. Også forbedringer, som allerede er udført ved lovens ikrafttræden, vil kunne betynde, at der kan aftales en leje, som ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi, hvis betingelserne om den væsentligt øgede brugsværdi og forbedringsudgiftens størrelse er opfyldt. Der kan være tale både om forbedringer, som er fælles for hele ejendommen, og om individuelle forbedringer, ..."

Samtidig med udarbejdelsen af dette lovforslag udarbejdede Lejelovskommissionen en analyse af reglerne for vedligeholdelse og forbedring af private udlejningsejendomme til beboelse. Lejelovskommissionen omtalte det sammenfattende i sin betænkning nr. 1331 fra 1997 således:

"Lejelovskommissionen har analyseret reglerne for vedligeholdelse og forbedring af private udlejningsejendomme til beboelse. I det gældende lejefastsættelsessystem med ensartede, lovfastsatte hensættelser til vedligeholdelse, som finansieres over huslejen, synes der ikke at være tilstrækkelig økonomisk tilskyndelse for udlejeren til at sikre en passende vedligeholdelse af sin ejendom.
...

Utilstrækkelig vedligeholdelse. Der peges på, at den vedligeholdelse, som hidtil er blevet udført på private udlejningsejendomme, ikke har været tilstrækkelig til at sikre, at ejendommene som helhed i dag er i en

god vedligeholdelsesmæssig tilstand. ... På denne baggrund konstateres det, at det nugældende lejefastsættelsessystem med lovpligtige hensættelser som en del af den omkostningsbestemte leje ikke er tilstrækkelig tilskyndelse for udlejerne til at sikre en passende vedligeholdelse af ejendommene. Dette gælder især, når det drejer sig om vedligeholdelse, som ikke har betydning for ejendommens/installationens levetid.

Behov for forbedringer. Det konstateres, at der fortsat er et stort behov for forbedringer, selvom der er sket en mærkbar reduktion af andelen af boliger med installationsmangler i de sidste 5-10 år. Det nævnes, at forbedringer udløser retten for udlejer til at forlange lejeforhøjelse, men at udlejer sjældent får lejeforhøjelse for hele investeringen, fordi der foretages forskellige fradrag i forbedringsudgiften inden beregning af lejeforhøjelsen. ... Det anses derfor for sandsynligt, at det forventede afkast af forbedringsinvesteringer ... af mange udlejere betragtes som ugunstigt i forhold til forrentningen af placering i obligationer.
..."

Boligreguleringslovens § 5 blev nyaffattet ved lov nr. 406 af 31. maj 2000 om ændring af lov om leje og forskellige andre love. Af bemærkningerne (lovforslag nr. 226 af 22. marts 2000) fremgår:

" ...

Som et led i vurderingen af ordningen har By - og Boligministeriet foretaget nogle undersøgelser af ordningens anvendelse. Det er på grundlag heraf regeringens opfattelse, at ordningen generelt set fungerer efter hensigten.

Undersøgelser viser således, at ordningen ikke indebærer større og utilsigtede forskydninger i huslejeniveauerne, og at anvendelsen af ordningen ligger i den forventede størrelsesorden.

...

Et af ordningens helt centrale elementer er opgørelsen af den forbedringsinvestering, som, såfremt den overstiger de i bestemmelsen fastsatte beløbsgrænser, er medvirkende til, at lejemålet bliver omfattet af ordningen.

Det foreslås, at der i bestemmelsen indsættes en henvisning til leje-lovens § 58, som indeholder principperne for opgørelse af forbedringsudgifter. Med henvisning til disse principper præciseres, at kun udgifter, som modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi, kan medtages. Virkningen heraf er den, at der fra den samlede investering skal fratrækkes et beløb som udtryk for den del af investeringen, der ikke forøger det lejedes værdi. Som eksempel kan nævnes køkkenudskiftninger, hvor det eksisterende køkken repræsenterer en lejeværdi, der skal komme til udtryk i form af et fradrag i investeringen til det nye køkken, inden forbedringen kan beregnes.

...

Til § 2

...

Til nr. 2 og 3

...

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

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

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

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

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

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

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

Som eksempel kan nævnes den situation, at udlejeren fjerner et af den tidligere lejer bekostet nyt køkken og installerer et nyt tilsvarende køk-

ken for egen regning for at opnå en tilstrækkelig stor investering for at være omfattet af § 5, stk. 2. I denne situation vil det af udlejerens installerede køkken ikke have tilført lejemålet en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi i forhold til lejemålet med det af lejeren installerede nye køkken.

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

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

...

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

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

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

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

..."

Den nugældende bestemmelse i § 5, stk. 3, blev indsat ved lov nr. 817 af 9. juni 2020 om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (styrkelse af lejerne). Af lovforslagets bemærkninger (lovforslag nr. 178 af 22. april 2020) fremgår:

" ...

1. Indledning og baggrund

...

Ordningen med særlig lejefastsættelse for lejemål, som er gennemgribende forbedrede, indførtes i 1996 med det formål at sikre incitament for udlejerne til at modernisere ældre og utidssvarende private lejeboliger.

ger samtidig med, at afgrænsningen i forhold til omkostningsbestemt husleje blev præciseret. I 2014 blev ordningen tilført krav til ejendommens energimæssige stand, idet der indførtes krav om, at ejendommen mindst skal opfylde kravene i energiramme D i energimærkningen, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger, eller alternativt at ejeren udfører energiforbedringer for mindst 430 kr. pr. m² (2020-niveau).

Ordningen i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, gælder alene for ejendomme, som er omfattet af reglerne om omkostningsbestemt lejefastsættelse, det vil sige store ejendomme, der er beliggende i kommuner, hvor boligreguleringsloven er gældende. Ordningen indebærer, at huslejen kan fastsættes efter reglerne om det lejedes værdi i stedet for som omkostningsbestemt husleje, når lejemålet er gennemgribende forbedret og nærmere bestemte krav, herunder til forbedringsinvesteringen, er opfyldt og kan medføre en væsentlig højere husleje end efter de almindelige regler om omkostningsbestemt husleje.

...

I forlængelse af ekspertgruppens rapport blev der den 30. januar 2020 indgået en aftale imellem regeringen (Socialdemokratiet), Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Alternativet om en række initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsejendomme.

I lyset af de tilvejebragte oplysninger er det aftalepartierne opfattelse, at muligheden for at hæve huslejen efter en gennemgribende forbedring efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, har vist sig at give mulighed for et noget højere afkast, end det oprindeligt var tiltænkt med bestemmelsen. Det har givet stigende huslejer, usikkerhed hos lejerne, som føler sig underlagt et pres for at flytte, og har ført til mange tvister mellem lejere og udlejere.

...

Aftalepartierne er enige om, at det er afgørende, at huslejestigningerne på private boliger i storbyerne stoppes, og at de private boliger ikke skal tjene som rene investeringsobjekter for investorer, der hovedsageligt er interesseret i hurtige gevinster. Samtidig skal nødvendige og rentable energirenoveringer gennemføres til gavn for både klimaet og for lejerne, som vil få en lavere varmeregning.

...

Aftalen indeholder følgende initiativer:

...

- Lejerne styrkes i tvister med udlejere, herunder med en styrkelse af huslejenævnene.

...

2. Lovforslagets hovedpunkter

...

2.2.3. Besigtigelse forud for moderniseringens iværksættelse

2.2.3.1. Gældende ret

Ved tvister om lejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, skal udlejerens efter § 5, stk. 5, fremlægge dokumentation for forbedringsudgiften og for, at forbedringerne er gennemført inden for en periode på to år. Kan udlejerens ikke fremlægge sådan dokumentation, kan § 5, stk. 2, ikke finde anvendelse, medmindre det utvivlsomt er godtgjort, at forbedringer er udført i tilstrækkeligt omfang og inden for en periode på to år.

Endvidere gælder, at det i forbindelse med en sag i boligretten om huslejen for et lejemål, som er udlejet i henhold til § 5, stk. 2, påhviler udlejerens at godtgøre, at den aftalte leje ikke væsentligt overstiger det lejes værdi.

Efter de gældende regler er det op til udlejerens at dokumentere eller føre bevis for, at lejemålet er gennemgribende forbedret, det vil sige, at lejeværdien for det pågældende lejemål er væsentligt forøget. Der ligger heri, at der skal være tale om en forandring af lejemålets fremtræden fra før forbedringerne til efter, som indebærer en væsentlig forøget lejeværdi.

2.2.3.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Som et led i vurdering af den forøgede lejeværdi for lejemålet, er det helt afgørende at have et klart kendskab til lejemålets tilstand før forbedringerne. På denne baggrund findes det væsentligt, at der sikres dokumentation for lejemålets stand forud for forbedringerne, herunder med en vurdering af om lejemålet har en stand, som muliggør en gennemgribende forbedring.

Det foreslås på denne baggrund, at det pålægges udlejerens at indhente en afgørelse fra huslejenævnet om, at lejemålet har en stand, som muliggør en gennemgribende forbedring. Afgørelsen skal træffes på baggrund af huslejenævnets besigtigelse af lejemålet forud for forbedringernes iværksættelse. Det foreslås således, at udlejerens indhentelse af en afgørelse fra huslejenævnet gøres til en gyldighedsbetingelse for anvendelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Ordningen finansieres ved gebyrbetaling.

...

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

...

Til § 2

...

Til nr. 3

Efter den gældende § 5, stk. 5, 1. pkt., i boligreguleringsloven er udlejerens ved tvister om lejefastsættelse efter stk. 2 forpligtet til at fremlægge dokumentation for forbedringsudgiften og for, at forbedringerne er gennemført inden for en periode på to år.

Dette er i praksis blevet tolket forskelligt, hvorfor det ikke med sikkerhed kan fastslås, at der er en dokumentationspligt for lejemålets stand før en gennemgribende forbedring efter § 5, stk. 2.

Det foreslås som en ny bestemmelse i § 5, stk. 3, at det er en betingelse for anvendelsen af stk. 2, at huslejenævnet, før et lejemål forbedres gennemgribende, ved besigtigelse konstaterer, at lejemålet har en stand, som på tidspunktet for besigtigelsen muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi. Huslejenævnet skal gennemføre besigtigelsen inden for fire uger fra modtagelsen af anmodningen. Huslejenævnet skal fremsende afgørelse herom til udlejeren senest to uger efter besigtigelsen. Afgørelsen har gyldighed i tre år.

For at lejen kan fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, skal lejemålet efter de gældende regler forbedres for mindst 2.271 kr. pr. m² eller 259.699 kr. i alt (2020-niveau) samtidig med, at der generelt skal ske en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi.

For at det kan vurderes, i hvilket omfang disse kriterier er opfyldt, er det nødvendigt at kende lejemålets stand, før forbedringernes gennemførelse.

Bestemmelsen skal således sikre, at der ved tvister om lejefastsættelsen efter § 5, stk. 2, er et fuldstændigt grundlag, hvorpå forbedringerne kan vurderes, således at det alene er de lejemål, som opfylder kriterierne i stk. 2, som ved en tvist godkendes til at fastsætte lejen efter det lejedes værdi.

Bestemmelsen skal samtidig sikre mod unødigt ressourcospild ved at udlejere, som har intentioner om at foretage en gennemgribende modernisering af et lejemål, inden påbegyndelse af arbejderne får oplyst, hvorvidt dette er muligt.

Besigtigelsen har til formål at konstatere, hvorvidt lejligheden har en stand, som gør det muligt at gennemføre forbedringer, som i henhold til kravene i § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven dels tilfører lejemålet forbedringer svarende til beløbskravet, dels kan forøge det lejedes værdi væsentligt efter bestemmelsen. Besigtigelsen medfører således i sig selv ikke øgede krav til, hvordan moderniseringen skal udføres.

...

Besigtigelsen skal angå standen før moderniseringen. Er moderniseringen påbegyndt, fx ved nedrivning, vil huslejenævnet ikke kunne træffe afgørelse om, at lejemålet har en stand, som muliggør en gennemgribende modernisering.

...

Besigtigelsen kan i praksis udføres ved en inspektion af lejligheden. Det vil som udgangspunkt alene være nødvendigt med yderligere undersøgelser, hvor der efter en inspektion stadig er tvivl om, hvorvidt lejligheden har en stand, som gør det muligt at gennemgribende modernisere lejligheden.

...

Ved besigtigelsen skal huslejenævnet sørge for fornøden dokumentation af den stand, som lejemålet har på tidspunktet for besigtigelsen.

Huslejenævnet er i den forbindelse berettiget til at optage fotodokumentation af lejemålet.

...

I forbindelse med Folketingets behandling af lovforslag 178/2020 anførte Transport og Boligministeriet følgende i høringsnotet af 24. marts 2020:

” ...

Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen anfører, at nævnene ved besigtigelserne skal træffe afgørelse, om lejemålene har en stand, som ”på tidspunktet for besigtigelse muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi”. Da det lejedes værdi kan forøges på mange måder, anfører Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen, at det må forventes, at det i afgørelserne ofte vil blive konkluderet, at modernisering er mulig, også selv om moderniseringsgraden i lejligheden allerede er ganske høj. Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen antager imidlertid, at der eksisterer en række lejemål udlejet efter § 5, stk. 1, som før lovens ikrafttræden reelt er gennemgribende moderniseret, således at det ikke er muligt væsentligt at forøge det lejedes værdi. Sådanne lejemål vil med lovens ordlyd ikke de første mange år kunne udlejes efter § 5, stk. 2, ...

Med henblik på at lette nævnenes vurdering, foreslår Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen, at udlejerne inden nævnsbesigtigelsen pålægges at indsende beskrivelse af de planlagte arbejder til nævnene, ...

Transport- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke følgende:

...

Hvorvidt et lejemål har en stand, som muliggør en gennemgribende modernisering, er en konkret vurdering. Det er derfor ministeriets opfattelse, at det ikke er muligt at fastsætte objektive kriterier for, hvornår et lejemål kan gennemgribende moderniseres.

Huslejenævnene besigtiger, som en del af deres kompetence, lejemål og vurderer lejeværdien heraf, ligesom de er kompetente til at vurdere forøgelsen i det lejedes værdi som følge af forbedringer. Det er derfor ministeriets vurdering, at huslejenævnene besidder fornødne kompetencer til at vurdere, hvorvidt et lejemål kan gennemgribende moderniseres.

...

Ministeriet skal bemærke, at forslaget ikke indeholder tiltag, som tilgodeser udlejerne, ligesom forslaget efter ministeriets opfattelse ikke indeholder andet end det, som er omfattet af aftalen om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger af 30. januar 2020.

...

Det er ikke hensigten at pålægge udlejere en forpligtelse til at få forhåndsgodkendt arbejderne. Dette vil øge byrden væsentligt for udlejeren. Derfor vil der ikke med den foreslåede ordning kræves, at udlejer-

ne fremlægger de planlagte arbejder til nævnene i forbindelse med besigtigelsen.

...

Det er hensigten med besigtigelsen, at huslejenævnet får kendskab til lejemålets stand før moderniseringen for at modvirke moderniseringer, der ikke reelt medfører en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi. Dette formål kan opfyldes ved fotodokumentation. ..."

Transport og Boligministeriet besvarede den 15. maj 2020 endvidere følgende spørgsmål fra Boligudvalget således:

"Spørgsmål nr. 13:

Vil ministeren følge Finans Danmarks forslag, jf. L 178 – bilag 1 om, at der sikres ensartet huslejenævnspraksis i hele landet, ved at der f.eks. udarbejdes en vejledning for de besigtigelser, der skal foretages for at vurdere, om et lejemål har en stand, der muliggør en gennemgribende modernisering efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2?

Svar:

Som udgangspunkt mener jeg ikke, at det er nødvendigt med en vejledning for de besigtigelser, der skal foretages for at vurdere, om et lejemål har en stand, der muliggør en gennemgribende modernisering efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Huslejenævnene er fagkyndige nævn, som besidder et kendskab til både lovgivningen og lokalområdet. Jeg er derfor overbevist om, at huslejenævnene er kompetente til at udføre besigtigelserne i overensstemmelse med lovforslagenes formål."

Af den i lovforslaget omtalte *Aftale mellem regeringen (Socialdemokratiet), Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Alternativet om: Initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger 30. januar 2020* fremgår følgende:

"...

Muligheden for at hæve huslejen efter en gennemgribende forbedring efter § 5, stk. 2, har vist sig at give mulighed for et noget højere afkast end det oprindeligt var tiltænkt med bestemmelsen, hvilket bl.a. har tiltrukket kortsigtede investorer. Det har givet stigende huslejer, usikkerhed hos lejerne, som føler sig underlagt et pres for at flytte, og medført flere tvister mellem lejere og udlejere.

...

Parterne er enige om, at det er afgørende, at huslejestigningerne på private boliger i storbyerne stoppes, og at de private boliger ikke skal tjene som rene investeringsobjekter for investorer, der hovedsageligt er interesseret i hurtige gevinster.

...

Der indføres et krav om besigtigelse før forbedringer efter § 5, stk. 2. For at modvirke fupmoderniseringer, hvor udlejere udskifter nyere installationer alene for at opfylde beløbskrav, indføres et krav om, at standen før forbedringen efter § 5, stk. 2, skal dokumenteres ved besigtigelse fra huslejenævnet, som finansieres ved et gebyr, der gælder i hele landet og fastsættes så omkostningseffektivt som muligt.
...”

Rettenns begrundelse og resultat

Det følger af boligreguleringslovens § 5, stk. 3, 1. pkt., at før et lejemål kan forbedres gennemgribende efter stk. 2, skal huslejenævnet ved besigtigelse konstatere, at lejemålet har en stand, som på besigtigelsestidspunktet muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi.

Efter bestemmelsens forarbejder er der ikke grundlag for at fastslå, at bestemmelsen ændrer kravene til, hvornår forbedringer af et lejemål kan anses for at være ”gennemgribende” i § 5, stk. 2’s forstand. Formålet med bestemmelsen i stk. 3 ses derimod at være et værn mod kortsigtede investorer, som alene anvender lejeboliger som investeringsobjekter for at opnå hurtige gevinster, og som med henblik derpå gennemfører moderniseringer, som savner realitet. På den baggrund indførtes et krav om forudgående besigtigelse med henblik på at kunne dokumentere lejlighedens stand før og efter moderniseringen.

Formålet med ordningen i § 5, stk. 2, er ifølge bestemmelsens forarbejder at fremme udlejerens økonomiske tilskyndelse til gennemgribende at forbedre ældre og utidssvarende lejeboliger. Sådanne forbedringer kan bestå i én meget omfattende forbedring eller flere enkelte forbedringer, ligesom der kan være tale om forbedringer, som er fælles for bygningen, eller som er individuelle for det pågældende lejemål. Det er ikke til hinder for anvendelse af bestemmelsen, at der allerede er gennemført andre forbedringer af lejemålet. Det fremgår endvidere, at forbedringsbegrebet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, ikke adskiller sig fra forbedringsbegrebet i lejelovens § 58, stk. 1.

Som anført af Højesteret i U2016.2446H, stilles der ikke strenge krav for at anse betingelsen i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, om, at forbedringerne væsentligt har forøget det lejedes værdi, for opfyldt, hvis udgifterne til de arbejder, der anerkendes som forbedringer af lejemålet, overstiger det mindstebeløb, der er fastsat i bestemmelsen.

Boligretten lægger i overensstemmelse med pensionskassernes budget over udgifterne ved istandsættelsen til grund, at de påtænkte forbedringer med fradrag for sparet vedligeholdelse udgør 433.025 kr., og at de således langt overstiger det mindstebeløb, som efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, er en betingelse for at kunne anse arbejderne for en gennemgribende forbedring.

De arbejder, som pensionskasserne i denne sag ønsker at gennemføre, er i det væsentlige oplyst i pensionskassernes klage til Ankenævnet for Huslejenævne-
ne i København, og vedrører bl.a. forbedringer af arealudnyttelsen i forhold til
køkken, gang og bad, som giver mulighed for at etablere en separat bruseniche.
Der vil endvidere være mulighed for forbedringer i form af udskiftning af køk-
ken- og badeværelselementer, som efter boligrettens opfattelse fremtræder
slidte og utidssvarende, ændring af rørføring og faldstammer, etablering af
gulvvarme i badeværelse, isolering af etagedæk, udskiftning af radiatorer, lov-
liggørelse og etablering af vådrumsmembran i badeværelset, lovliggørelse og
forbedring af elinstallationer og som følgearbejde hertil fuldspartling og filtnig
af vægge.

Arbejderne vedrører væsentlige dele af lejligheden og omfatter også bygnings-
dele, som på nuværende tidspunkt forringer det lejedes værdi, herunder våd-
rum og elektricitet.

Boligretten finder på den baggrund, at lejemålet har en stand, som på besigti-
gelsestidspunktet muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi.

Betingelserne i boligreguleringslovens § 5, stk. 3, er derfor opfyldt, hvorfor boli-
gretten tager pensionskassernes påstand til følge.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning
af advokatudgift med 50.000 kr., hvilket beløb tillige indeholder udgifter i for-
bindelse med hovedforhandlingen. Pensionskasserne er ikke i relation til denne
sag momsregistrerede.

THI KENDES FOR RET:

Ankenævnet for Huslejenævne i København skal anerkende, at lejemålet
[redacted] København, på tidspunktet for besigtigelsen den 15.
september 2020 havde en stand, der muliggør en væsentlig forøgelse af det leje-
des værdi.

Ankenævnet for Huslejenævne i København skal inden 14 dage til Pensions-
kassen for [redacted] Pensionskassen for [redacted]
[redacted] og Pensionskassen for [redacted]
[redacted] betale sagsomkostninger med 50.000 kr.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.



Vejledning

Retten har afsagt dom i sagen.

Hvis du er utilfreds med afgørelsen, kan du som udgangspunkt anke dommen til landsretten. Hvis du kun er utilfreds med dommens afgørelse om sagsomkostninger, kan du kære denne del af afgørelsen til landsretten.

Ikke alle afgørelser kan ankes eller kæres

Dommen kan kun ankes, hvis forskellen mellem byrettens dom og det resultat, du ønsker at opnå i landsretten, er over 20.000 kr. Hvis forskellen er mindre, skal du have tilladelse fra Procesbevillingsnævnet for at anke.

Landsretten kan afvise at behandle en ankesag, hvis landsretten vurderer, at der ikke er udsigt til, at sagen vil få et andet udfald i landsretten.

Du kan kun kære afgørelser om sagsomkostninger, hvis omkostningsbeløbet er fastsat til mere end 20.000 kr., eller hvis retten har bestemt, at ingen af parterne skal betale sagsomkostninger, og du kræver, at modparten skal betale mere end 20.000 kr. I andre situationer kan omkostningsafgørelsen kun kæres, hvis du får tilladelse fra Procesbevillingsnævnet.

Frister for at anke og kære

Fristen for at anke er 4 uger fra dommens afsigelse. Hvis du ikke kan anke uden en tilladelse fra Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet inden 4 uger.

Fristen for at kære omkostningsafgørelsen er 2 uger fra dommens afsigelse. Hvis du ikke kan kære afgørelsen uden tilladelse fra Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet inden 2 uger.

Sådan gør du, hvis du vil anke eller kære

Du kan anke dommen på minretssag.dk ved at trykke på knappen "Opret appel" og derefter vælge "Anke" og følge vejledningen der. Hvis du vil kære omkostningsafgørelsen, skal du vælge "Kære" og følge vejledningen der.

Hvis du ønsker at søge tilladelse til anke eller kære hos Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere din ansøgning til Procesbevillingsnævnet. Du kan ikke indle-

vere ansøgningen på minretssag.dk. Du kan få mere vejledning om, hvordan du søger tilladelse hos Procesbevillingsnævnet på domstol.dk.

Du kan få mere vejledning blandt andet om retsafgift på domstol.dk.

Publiceret til portalen d. 29-06-2021 kl. 12:45

Modtagere: Sagsøger [redacted] og

[redacted] Sagsøger Pensionskassen [redacted]

Sagsøgte Ankenævnet for Huslejenævnene i København, Advokat Katja

Lykke Paludan, Sagsøger Pensionskassen for [redacted]

[redacted] Advokat Rune Halkjær Ebbesen