



U.2009.H

Udlejers varsling af lejeforhøjelse i henhold til boligreguleringsloven § 7, stk. 1, var gyldig, selv om den ikke indeholdt oplysning om ejendommens lejeindtægter.

- Udlejer havde varslet huslejestigning over for en række lejere i medfør af boligreguleringslovens § 7, stk. 1 (omkostningsbestemt leje). Lejerne fremsatte indsigelse mod lejeforhøjelsen, under henvisning til at varslingerne ikke indeholdt oplysning om ejendommens lejeindtægter. De anførte herved, at det efter boligreguleringslovens § 12, stk. 1, er en gyldighedsbetingelse, at varslingen om lejeforhøjelse indeholder bl.a. oplysning om ejendommens samlede lejeindtægt på varslingstidspunktet. Boligretten gav lejerne medhold, hvorimod landsretten fandt varslingen af lejeforhøjelse gyldig og hjemviste sagen til boligretten til realitetsbehandling. Højesteret stadfæstede landsrettens dom og bemærkede bl.a., at det ved Højesterets dom i UfR 2002 side 356 blev fastslået, at bedømmelsen af, om betingelserne for lejeforhøjelse er opfyldt, skal ske på grundlag af en samlet opgørelse for hele ejendommen, således at de nødvendige driftsudgifter og afkastningen af ejendommens værdi skal sammenholdes med de samlede lejeindtægter med fradrag af den del heraf, som efter særlig hjemmel kan holdes uden for opgørelsen. Efter boligreguleringslovens § 12, stk. 1, skal et krav om lejeforhøjelse efter § 7, stk. 1, indeholde oplysning om lejeforhøjelsens størrelse og dens beregning. Oplysninger om ejendommens lejeindtægter har betydning for vurderingen af, om betingelserne efter § 7, stk. 1, for lejeforhøjelse er opfyldt, men vil i hvert fald i almindelighed ikke have betydning for selve beregningen af den omkostningsbestemte leje, idet denne beregning er baseret på udgiftsbudgettet. Selv om Højesterets dom i UfR 2002 side 356 alene fastslog, hvad der også hidtil havde været den overvejende opfattelse, har man ikke forud for denne dom i praksis været inde på, at boligreguleringslovens § 12, stk. 1, kunne forstås således, at der i varslingsskrivelsen tillige skulle gives oplysning om ejendommens lejeindtægter. Således indeholder den standardblanket til brug for varsling af omkostningsbestemt huslejeleje, som blev udarbejdet af Bygge- og Boligstyrelsen i 1996, ingen rubrik til oplysning om ejendommens lejeindtægter. På den baggrund fandt Højesteret, at der ikke forelå det fornødne sikre grundlag for at fastslå, at pligten efter boligreguleringslovens § 12, stk. 1, til i varslingsskrivelsen at oplyse om lejeforhøjelsens beregning tillige omfatter en pligt til at oplyse om ejendommens lejeindtægter. 1)

H.D. 8. juni 2009 i sag 236/2008 (1. afd.)

Anders Brincker, Børge Hansen og Hans Andersen (adv. Lars Helms, Kbh., besk. for alle) mod Odense Finansieringsselskab A/S (adv. Anne Louise Husen, Kbh.).

thomson.dk

Side 1 af 1

- 1) U 2002.356 H, H. Kallehauge og Arne Blom: Tillæg 1984 til Kommentar til lejelovene, s. 199, Marianne Dons og Jesper Bang: Omkostningsbestemt leje og forbedring, 3. udg. (1997), s. 63-67 og 131-140, Niels Grubbe og Hans Henrik Edlund: Boliglejeret (2008), s. 270-273 og 282-289, og Niels Grubbe i U 1989B.305.

2 U.2009.H

Enhver varsling af lejeforhøjelse som følge af forbedring af det lejede i en reguleret ejendom med beboerrepræsentation skal ske efter reglerne i boligreguleringslovens § 13.

- U, der var udlejer af en reguleret ejendom med beboerrepræsentation, varslede i oktober 2004 lejeforhøjelse som følge af forbedring i L's lejemål. Varslingen opfyldte kravene i lejelovens regler, men ikke kravene i boligreguleringslovens § 13. Der opstod efterfølgende tvist mellem L og U om varslingens gyldighed, idet L gjorde gældende, at lejeforhøjelsen skulle varsles efter reglerne i boligreguleringslovens § 13. Spørgsmålet var, om den omhandlede lejeforhøjelse, der ikke oversteg beløbsgrænsen i boligreguleringslovens §§ 23 og 24, som følge af bestemmelsen i boligreguleringslovens § 27, stk. 1 og 3, skulle varsles efter reglerne i § 13, eller om der alene skulle varsles efter lejelovens regler. Bolligretten gav L medhold, mens landsretten gav U medhold. Højesteret fandt, at boligreguleringslovens § 27, stk. 1 og 3, efter ordlyden, forarbejderne og forhistorien måtte forstås således, at enhver lejeforhøjelse som følge af forbedring af det lejede i en reguleret ejendom med beboerrepræsentation skulle varsles efter reglerne i § 13. Dette gjaldt således også, selv om forbedringen på grund af beløbsgrænsen i § 23, stk. 1 - som i denne sag - med rette ikke var blevet varslet efter § 24. Højesteret stadfæstede dermed bolligrettens dom. 1)

H.D. 13. august 2009 i sag 35/2008 (2. afd.)

Dorthe Louise Petersen (adv. Jakob Busse, Kbh.) mod Fonden Østergården v/PrivatBo A.m.b.a. (adv. Kristian Paaschburg, Kbh.).

- 1) FT 1978-79, tillæg A, sp. 2435, 2451, 2457-58, 2485 og 2489, FT 1978-79, tillæg A, sp. 2603-05, U 2002.945 H, Kallehaug og Blom: Komm. til lejelovene 11 (1980), s. 112-113 og 132-136 og H. Krag Jespersen i Juristen 1979, s. 383-386.

U.2009.1448/2H

Lejer, der ikke havde gjort indsigelser mod en foreløbig lejeforhøjelse som følge af forbedringer, berettiget til at få realitetsbehandlet sin klage over den endelige lejeforhøjelse. Formkrav ved meddelelse om den endelige forbedringsforhøjelse.

Leje af fast ejendom 43.2 og 4.5.

L var lejer i en ejendom, der var omfattet af boligreguleringslovens kapitel IV A om småhuse, og som ejedes af ejendomsselskabet U. På grundlag af et overslag over forbedringsudgifterne varslede U i henhold til lejelovens § 59, stk. 3, i marts 2001 en foreløbig lejeforhøjelse som følge af forbedringer, uden at L gjorde indsigelser mod denne forhøjelse. Da byggeregnskabet vedrørende forbedringsarbejdet forelå i november 2001, gav U meddelelse til L om byggeregnskabet, idet U oplyste, at den endelige lejeforhøjelse ville blive den samme som den foreløbige forhøjelse, selv om regnskabet udviste en større udgift til forbedringen end overslaget. L indbragte den endelige lejeforhøjelse for huslejenævnet, H, som nedsatte lejen. Denne afgørelse blev af U indbragt for Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævne, A, der under henvisning til den manglende indsigelse mod den foreløbige lejeforhøjelse hjemviste sagen til H til fornyet behandling efter de almindelige regler om det lejedes værdi. A's afgørelse blev stadfæstet af boligretten og landsretten. Højesteret udtalte

1449

blandt andet, at en lejer først efter udførelsen af forbedringsarbejderne og efter at have fået kendskab til de faktiske udgifter ifølge byggeregnskabet har mulighed for at vurdere, om en endelig lejeforhøjelse er berettiget, og dermed for at vurdere, om der er grundlag for at gøre indsigelse mod denne. Højesteret fandt derfor, at lejelovens § 59, stk. 3 og 5, måtte forstås således, at L ikke var afskåret fra at gøre indsigelse mod den endelige lejeforhøjelse, også selv om L ikke havde gjort indsigelse mod den foreløbige lejeforhøjelse, og selv om U ikke havde krævet en yderligere lejeforhøjelse på grundlag af byggeregnskabet. [1] Højesteret fandt ikke anledning til at tage stilling til, om en meddelelse om den endelige lejeforhøjelse skal iagttage formkravene i lejelovens § 59, stk. 2, i tilfælde, hvor den endelige lejeforhøjelse ikke er større end den foreløbige forhøjelse.

H.D. 25. marts 2009 i sag 25/2007 (1. afd.)

*Kenneth Thelander (adv. Jakob Busse, Kbh., besk.)
mod*

Aalborg Ejendoms-Invest A/S (adv. Dennis Holm Pedersen, Bagsværd).

Københavns Byrets dom 14. april 2005.

Under denne sag, der er anlagt den 11. juni 2004, har sagsøgeren, Kenneth Thelander, nedlagt påstand om, at sagsøgte, Aalborg Ejendoms-Invest A/S, tilpligtes at anerkende, at sagen om lejeforhøjelse for installation af fjernvarme og opsætning af vand- og varmemålere skal hjemvises til realitetsbehandling ved Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævne (anke nr. 210-18766 1/03).

Sagsøgte har påstået stadfæstelse af Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævnes afgørelse af 13. maj 2004, således at sagen hjemvises til fornyet behandling ved huslejenævnet efter boligreguleringslovens § 29 c.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a, stk. 2.

Sagens omstændigheder er i korte træk følgende:

Den 30. marts 2001 varslede sagsøgte foreløbig lejeforhøjelse over for lejerne i ejendommen Tingvej 10, 2300 København S, som følge af at der i løbet af de kommende måneder skulle installeres fjernvarme i ejendommen samt installeres vand- og varmemålere.

Huslejeforhøjelse blev for sagsøgerens lejemål fra den 1. oktober 2001 varslet til 880,31 kr. pr. måned, svarende til 144,72 kr. pr. m2 årlig.

I varslingsskrivelsen blev sagsøgeren endvidere gjort opmærksom på, at eventuel indsigelse mod den foreløbige forbedringsforhøjelse skulle fremsættes skriftligt over for sagsøgte, senest 6 uger efter at brevet var kommet frem til sagsøgeren.

Arbejderne blev af sagsøgte iværksat og udført over sommeren 2001.

Der var ikke forinden kommet indsigelser fra sagsøgeren eller andre lejere i ejendommen.

Den 27. november 2001 blev byggeregnskab udfærdiget og udsendt af sagsøgte.

Den 6. december 2001 indbragte Amager Lejerforening på vegne sagsøgeren lejeforhøjelsen for huslejenævnet.

Huslejenævnet traf afgørelse den 7. juli 2003.

Nævnet vedtog i afgørelsen at nedsætte den varslede forbedringsforhøjelse fra 144,72 kr. pr. m2 til 60 kr. pr. m2 årlig, og således at sagsøgerens lejeforhøjelse ville udgøre 4.380 kr. årlig eller 365 kr. månedlig.

Sagsøgte indbragte huslejenævnets afgørelse for Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævne, der den 13. maj 2004 traf afgørelse.

Ved denne afgørelse hjemviste Ankenævnet sagen til fornyet behandling ved huslejenævnet efter boligreguleringslovens § 29 c.

Sagsøgeren har herefter indbragt sagen for boligretten.

Efter sagens indbringelse for boligretten har huslejenævnet den 25. juni 2004 på ny truffet afgørelse i sagen, hvorefter lejen pr. 1. oktober 2001 er godkendt med 444,71 kr./m2 årlig.

Det er af parterne oplyst, at sagen er indbragt for Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævne, der imidlertid har sat sagen i bero på udfaldet af nærværende sag.

Sagen har været behandlet under medvirken af lægdommere.

Der er ikke under sagen afgivet forklaringer.

Sagsøgeren har, jf. påstandsdokument, gjort gældende,

at huslejenævnet har kompetence til at behandle sagen, jf. lejelovens § 106, nr. 5. Denne kompetence fremgår direkte af lovens ordlyd. Der fremgår ikke af loven nogen betingelse om, at nævnets kompetence skulle være betinget af, at lejer har gjort indsigelse efter lejelovens § 59, stk. 5.

Det er ikke i loven fastsat, at manglende indsigelse fra lejer inden de 6 uger skulle medføre, at lejer fortaber sin ret til at få prøvet lejeforhøjelsen. Blot påhviler det ikke udlejer at indbringe sagen.

Huslejenævnets afgørelse af 7. juli 2003 er udtryk for hidtidig praksis.

Sagsøgte har haft mulighed for at indhente huslejenævnets forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelsen inden

1450

iværksættelse af en påtænkt forbedring, jf. lejelovens § 59, stk. 3. Hvis usikkerhed om mulige indsigelser havde haft betydning, kunne sagsøgte have benyttet sig af muligheden for forhåndsgodkendelse.

Sagsøgte har, jf. påstandsdokument, gjort gældende,

at sagsøgeren har fortabt sin ret til at gøre indsigelser mod forbedringsforhøjelsen, idet fristen i lejelovens § 59, stk. 5, ikke er iagttaget. Hvis det er uden retsvirkning, at fristen ikke iagttages, giver bestemmelsen i lejelovens § 59, stk. 5 ikke mening.

Sagsøgte har udført arbejderne i tillid til, at der ikke var indsigelser herimod. Hvis der var gjort indsigelser, ville arbejderne måske slet ikke være blevet udført.

Sagen skal behandles efter reglerne i kap. IV A i boligreguleringsloven, hvorfor huslejenævntes afgørelse af 7. juli 2003 ikke kan tillægges

betydning, og sagen skal hjemvises til fornyet behandling ved huslejenævnet.

Rettes bemærkninger:

Efter det foreliggende lægges det til grund, at lejemålet er beliggende i et »småhus« og omfattet af reglerne i kapitel IV A i boligreguleringsloven.

Det er ubestridt, at sagsøgeren ikke senest 6 uger fra den 30. marts 2001 har gjort indsigelse mod den af sagsøgte deri varslede forbedringsforhøjelse.

To dommere udtaler:

Sagsøgte har udført arbejderne i tillid til, at der ikke var indsigelser fra lejernes side, og lejen er forhøjet helt i overensstemmelse med det varslede.

Af § 59, stk. 5, fremgår, at lejer ikke alene kan, men skal gøre indsigelse senest 6 uger efter varslingen.

Som bestemmelsen er formuleret, og da bestemmelsen ikke giver mening, såfremt manglende iagttagelse er uden retsvirkning, findes sagsøgerens manglende iagttagelse af fristen at medføre, at sagsøgeren har fortabt retten til efter fristens udløb at få indsigelsen mod den omhandlede forbedringsforhøjelse behandlet af huslejenævnet.

Som anført i ankenævnets afgørelse findes sagsøgeren imidlertid fortsat at have retten til at få behandlet sagen i huslejenævnet, men således, at der af huslejenævnet da skal tages stilling til selve lejens størrelse, jf. boligreguleringslovens § 29 c, og ikke den konkrete forbedringsforhøjelse.

Disse dommere finder derfor ikke, at sagsøgerens påstand kan tages til følge, men at sagsøgte skal frifindes, idet sagsøgtes påstand efter sit indhold rettelig må forstås som en påstand om frifindelse.

En dommer udtaler:

Formuleringen i lejelovens § 59, stk. 5, findes ikke at indebære, at en lejer, der ikke overholder den angivne frist på 6 uger, fortaber retten til at fremsætte og få behandlet indsigelse mod den varslede forbedringsforhøjelse.

Bestemmelsen findes derimod alene at regulere spørgsmålet om, hvem der måtte være forpligtet til at indbringe sagen for huslejenævnet, og at manglende overholdelse blot bevirker, at udlejer ikke er forpligtet til at indbringe sagen.

Denne dommer stemmer herefter for at tage sagsøgerens påstand til følge.

Der vil være at afsige dom i overensstemmelse med rettes flertal.

Med sagsomkostninger forholdes som nedenfor bestemt.

Thi kendes for ret:

Inden 14 dage fra dato betaler sagsøgeren, Kenneth Thelander, 10.500 kr. i sagsomkostninger til sagsøgte.

Østre Landsrets dom 28. april 2006 (17. afd.)

(Erik Kjærgaard, Kaspar Linkis, Louise Saul (kst.)).

Københavns Boligrets dom af 14. april 2005 er anket af Kenneth Thelander med påstand som for boligretten om, at indstævnte, Aalborg Ejendoms-Invest A/S, tilpligtes at anerkende, at sagen om lejeforhøjelse for installation af fjernvarme og opsætning af vand- og varmemålere skal hjemvises til realitetsbehandling ved Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævn.

Indstævnte har påstået stadfæstelse.

Parterne har i det væsentlige procederet som for boligretten. Appellanten har for landsretten uddybende anført, at det af varslingsskrivelse af 30. marts 2001 fremgår, at den varslede lejeforhøjelse er foreløbig, fordi de endelige udgifter endnu ikke kendes. Endvidere anføres det, at når byggeregnskabet foreligger, vil lejen blive reguleret herefter.

Derudover fremgår det af klagevejledningen, at eventuel indsigelse mod den foreløbige forbedringsforhøjelse skal fremsættes skriftligt over for udlejer senest 6 uger efter brevets modtagelse.

Varslingsskrivelsen giver således appellanten en berettiget forventning om, at han senere vil modtage byggeregnskabet, således at han på dette tidspunkt vil kunne fremkomme med eventuelle indsigelser heroverfor.

Det vil være krænkende for retsbevidstheden, såfremt udlejer vil kunne gøre lejerens indsigelsesadgang illusorisk ved først at varsle en foreløbig lejeforhøjelse og samtidig stille i udsigt, at yderligere oplysninger vil fremkomme senere. Lejeren får herved det indtryk, at der senere kan fremsættes indsigelser over for det senere byggeregnskab og over for regulering af huslejen, for herefter senere at frafalde regulering. Det bemærkes, at der med udtrykket regulering i varslingsskrivelsen, både

1451

kan være tale om en lejeforhøjelse og en lejenedsættelse.

Lejerens indsigelsesfrist over for den varslede forhøjelse kan derfor tidligst løbe fra det tidspunkt, da lejer har fået de nødvendige oplysninger til at kunne fremkomme med relevante indsigelser heroverfor.

Da byggeregnskabet først fremsendtes af indstævnte til appellanten den 27. november 2001, har appellanten også af denne grund rettidigt indbragt lejeforhøjelsen for huslejenævnet den 6. december 2001.

Landsrettens bemærkninger:

Landsretten tiltræder, at lejelovens § 59, stk. 5, mest naturligt må forstås som anført af boligrettens flertal.

Appellantens manglende overholdelse af fristen i lejelovens § 59, stk. 5, for fremsættelse af indsigelse mod den varslede lejeforhøjelse medfører på denne baggrund, at appellanten har fortabt sin ret til at få indsigelsen mod lejeforhøjelsen behandlet af huslejenævnet.

Landsretten stadfæster derfor dommen.

Med sagens omkostninger forholdes som nedenfor bestemt, idet bemærkes, at appellanten har fri proces og retshjælpsforsikring.

I sagsomkostninger for landsretten skal appellanten, Kenneth Thelander, betale 10.000 kr. til indstævnte, Aalborg Ejendoms-Invest A/S.

Højesterets dom.

I tidligere instanser er afsagt dom af Københavns Byret den 14. april 2005 og af Østre Landsrets 17. afdeling den 28. april 2006.

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Per Sørensen, Asbjørn Jensen, Poul Søgaard, Poul Dahl Jensen og Vibeke Rønne.

Påstande

Appellanten, Kenneth Thelander, har gentaget sin påstand.

Indstævnte, Aalborg Ejendoms-Invest A/S, har påstået stadfæstelse.

Anbringender

Kenneth Thelander har navnlig anført, at huslejenævnet er berettiget og forpligtet til at realitetsbehandle en lejers klage over den endelige lejeforhøjelse som følge af forbedringer, selv om lejer ikke har gjort indsigelse mod den foreløbige lejeforhøjelse. Retsvirkningen af, at en lejer ikke rettidigt fremsætter indsigelse mod den foreløbige lejeforhøjelse, er således alene, at udlejer kan oppebære denne forhøjelse, indtil det endelige byggeregnskab foreligger. Når regnskabet foreligger, har udlejer pligt til at regulere lejen i henhold hertil, jf. lejelovens § 59, stk. 3, andet punktum. Denne bestemmelse og stk. 4 ville være uden indhold, hvis det forudsættes, at lejer skal have gjort indsigelse mod den foreløbige lejeforhøjelse for senere at kunne få behandlet en klage over den endelige forhøjelse.

Aalborg Ejendoms-Invest A/S har heroverfor navnlig anført, at udlejer har en ret, men ikke en pligt til efter lejelovens § 59, stk. 3, at varsle en foreløbig husleje-forhøjelse. En eventuel varsling efter stk. 3 skal

overholde de i stk. 2 fastsatte formkrav. Efter bestemmelsen i stk. 3, andet punktum, har udlejer endvidere pligt til at regulere lejen i henhold til det endelige byggeregnskab. Der er ved denne ordning etableret en sådan grad af endelighed vedrørende den foreløbige lejeforhøjelse, at lejer allerede ved varslingen heraf kan tage stilling til, om forhøjelsen kan accepteres. I stk. 5 anvendes ordet »skal«, og det følger også heraf, at manglende overholdelse af fristen for at fremsætte indsigelse mod den foreløbige lejeforhøjelse medfører, at retten til at fremsætte indsigelse mod forhøjelsen fortabes. Kun hvis byggeregnskabet giver grundlag for en yderligere forhøjelse, og udlejer vil gøre krav på et således fremkommet forskelsbeløb, skal han varsle ny forbedringsforhøjelse.

Retsgrundlaget

Lejelovens § 58, stk. 1 og 2, og § 59 lyder således:

»§ 58. Har udlejeren under iagttagelse af § 66 forbedret det lejede, kan han forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi. Ved vurdering af det lejedes værdi ses der bort fra forbedringer, der er gennemført efter reglen i § 46 a, stk. 3, samt fra forbedringer, der er udført for beløb omfattet af § 63 a.

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.

§ 59. Lejeforhøjelse efter § 58 kan gennemføres med 3 måneders varsel. Lejeforhøjelsen kan dog tidligst få virkning fra det tidspunkt, hvor forbedringen er fuldført.

Stk. 2. Kravet om lejeforhøjelse skal fremsættes skriftligt og indeholde oplysning om grunden til lejeforhøjelsen, en beregning af lejeforhøjelsen med oplysning om de afholdte udgifter samt oplysning om lejeren adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 5. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 3. Udlejeren kan kræve en foreløbig lejeforhøjelse på grundlag af et overslag over udgifterne og forbeholde sig at fremsætte nyt krav, når byggeregnskabet er afsluttet. Lejen skal reguleres efter byggeregnskabet, når det foreligger.

Stk. 4. Huslejenævnet kan på begæring af en lejer fastsætte en frist, inden for hvilken byggeregnskab skal aflægges. Er byggeregnskab ikke aflagt inden fristens udløb, bortfalder den foreløbige lejeforhøjelse,

1452

medmindre overskridelsen af fristen beror på forhold, som ikke kan lægges udlejeren til last.

Stk. 5. Vil lejer ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, skal han fremsætte skriftlig indsigelse senest 6 uger efter, at kravet er kommet frem til ham. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne på samtlige lejeres vegne gøre indsigelse mod kravet om lejeforhøjelse, jf. 1. pkt. Udlejeren skal da indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis han ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse, jf. dog § 59 a, stk. 3.«

Udlejers adgang til at kræve foreløbig lejeforhøjelse ved forbedringer, jf. § 59, stk. 3, blev indført ved lov nr. 237 af 8. juni 1979 om leje. I bemærkningerne til lovforslaget hedder det bl.a. (Folketingstidende 1978-79, Tillæg A, spalte 2458):

»Reglerne for proceduren for lejeforhøjelse for forbedringer svarer i det væsentlige til de foreslåede regler for lejeforhøjelser i almindelighed, men for at lette læsningen af loven foreslås de gentaget her.

I § 59, stk. 1, er det fastsat - som hidtil i § 35, stk. 3, 2. pkt. - at lejeforhøjelsen tidligst kan få virkning, når forbedringen er fuldført.

Som noget nyt stilles der krav om, at udlejeren i varslingskravet skal give en beregning af lejeforhøjelsen med oplysning om de afholdte udgifter.

Dette krav skønnes at kunne bevirke, at parterne lettere selv når til enighed om lejeforhøjelsen, og det vil således begrænse antallet af retssager.

Som noget nyt er der i § 59, stk. 4, foreslået skabt udtrykkelig hjemmel til, at en udlejer, der iværksætter en forbedring, kan kræve en foreløbig lejeforhøjelse med adgang til at fremsætte krav om supplerende lejeforhøjelse med virkning for fremtiden, når han har afsluttet sit byggeregnskab. Hvis den endelige beregning viser, at der er krævet for meget, har udlejeren pligt til at nedsætte lejen.«

Lovforslaget bygger på en betænkning afgivet af Lejelovsudvalget af 1977. I betænkningen, der er optaget som bilag til lovforslaget, hedder det bl.a. (Folketingstidende 1978-79, Tillæg A, spalte 2485-2486):

»Forbedringer

14. Reglerne om forbedringer foreslås samlet i et særligt kapitel. Heri er samlet alle bestemmelser, der vedrører iværksættelse af forbedringer, og alle regler om de lejeforhøjelser, som dette kan medføre.

De gældende regler om lejeforhøjelse for forbedringer er suppleret med en særlig regel om foreløbige forhøjelser, der reguleres efter byggeregnskabet afslutning. (Udkastets § 59). Ved visse arbejder foreligger byggeregnskab - og dermed grundlaget for beregningen af forhøjelsen - først flere måneder efter arbejdets afslutning. Da forhøjelsen kun kan gennemføres med 3 måneders varsel, betyder det, at forhøjelsen først kan gennemføres en væsentlig tid efter, at arbejdet er afsluttet, og forbedringerne er taget i brug. Forslaget går nærmere ud på, at den foreløbige lejeforhøjelse kan kræves på grundlag af et overslag. Der er pligt til at regulere, når byggeregnskab foreligger.«

Højesterets begrundelse og resultat

Ifølge lejelovens § 58, stk. 1, kan en udlejer, der har forbedret det lejede, forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi. Hvis lejeren ikke kan godkende lejeforhøjelsen, skal lejeren fremsætte indsigelse i overensstemmelse med § 59, stk. 5.

Efter lejelovens § 59, stk. 3, kan udlejeren kræve en foreløbig lejeforhøjelse på grundlag af et overslag over udgifterne til forbedringen. Efter bestemmelsens andet punktum skal lejen reguleres efter byggeregnskabet, når dette foreligger. Denne bestemmelse må forstås således, at lejeforhøjelsen som følge af forbedringen skal fastsættes endeligt og meddeles til lejerne, når byggeregnskabet foreligger.

Først efter udførelsen af forbedringsarbejderne og efter at have fået kendskab til de faktiske udgifter ifølge byggeregnskabet har lejer mulighed for at vurdere, om den endelige lejeforhøjelse er berettiget, og dermed for at vurdere, om der er grundlag for at gøre indsigelse mod denne. Højesteret finder derfor, at lejelovens § 59, stk. 3 og 5, må forstås således, at lejeren ikke er afskåret fra at gøre indsigelse mod den endelige lejeforhøjelse efter byggeregnskabet, selv om han ikke har gjort indsigelse mod den foreløbige lejeforhøjelse inden udløbet af fristen herfor. Dette gælder også i en situation som den foreliggende, hvor udlejer ikke har krævet en endelig lejeforhøjelse, der er større end den foreløbige.

Efter at forbedringerne var udført, og byggeregnskabet med beregning af den endelige lejeforhøjelse var udsendt den 27. november 2001, indbragte lejerforeningen på Kenneth Thelanders vegne den 6. december 2001 lejeforhøjelsen for huslejenævnet.

Højesteret finder herefter, at Kenneth Thelander er berettiget til at få prøvet indsigelsen vedrørende den endelige lejeforhøjelse.

Fire dommere - Per Sørensen, Poul Søgaard, Poul Dahl Jensen og Vibeke Rønne - udtaler herefter:

Efter det anførte, og som sagen er forelagt for Højesteret, finder vi ikke anledning til at tage stilling til, om en meddelelse om den endelige lejeforhøjelse skal iagttage formkravene i § 59, stk. 2, i en situation som den foreliggende, hvor den endelige lejeforhøjelse ikke er større end den foreløbige lejeforhøjelse.

Dommer Asbjørn Jensen udtaler:

Aalborg Ejendoms-Invest A/S har for Højesteret bl.a. anført, at kun hvis byggeregnskabet giver grundlag for yderligere forhøjelse, og udlejer vil gøre krav på det

1453

således fremkomne forskelsbeløb, skal udlejer varsle ny forbedringsforhøjelse. Der er efter min opfattelse ikke i lovtæksten eller dens forarbejder holdepunkter for, at udlejeren ved fremsættelsen af kravet om den endelige lejeforhøjelse ikke skal gå frem efter reglerne i lejelovens § 59, stk. 2, jf. stk. 5, i tilfælde, hvor udlejer har opkrævet en foreløbig lejeforhøjelse. Det gælder også i en situation som den foreliggende, hvor udlejer ikke har krævet en endelig lejeforhøjelse, der er større end den foreløbige, og hvor lejer har undladt at fremsætte indsigelse mod den foreløbige lejeforhøjelse.

Højesteret tager herefter Kenneth Thelanders hjemvisningspåstand til følge.

Ved fastsættelsen af sagens omkostninger er der taget hensyn til, at retsafgift for landsret og Højesteret udgør 2.250 kr., som Aalborg Ejendoms-Invest A/S skal betale til statskassen.

Thi kendes for ret:

Aalborg Ejendoms-Invest A/S skal anerkende, at Kenneth Thelanders klage over lejeforhøjelsen vedrørende installation af fjernvarme og opsætning af vand- og varmemålere skal hjemvises til realitetsbehandling ved Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævne.

I sagsomkostninger for byret, landsret og Højesteret skal Aalborg Ejendoms-Invest A/S inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse betale 50.000 kr. til Kenneth Thelander og 2.250 kr. til statskassen.

Sagsomkostningsbeløbene forrentes efter rentelovens § 8 a.

1. U 1989.34 H, U 2001.415 H, FT 1978-79, till. A, sp. 2458, FT 1990-91, till. A, sp. 6411ff. og 6423f., FT 1993-94, till. A, sp. 7847ff. og 7895, FT 1999-2000, till. A, sp. 6248ff., Kragh Jespersen i Juristen 1979, s. 349ff., Kallehauge og Blom: Lejeret I (1980), s. 78ff. og 218f., og Niels Grubbe og Hans Henrik Edlund: Boliglejeret (2008), s. 245-249.

U.2009.H

Udlejer kunne under en boligretssag vedrørende en huslejenævnsafgørelse fremlægge nye bilag.

- I juli 2003 lejede L en lejlighed af udlejer, U, for en årlig leje på 38.400 kr. I maj 2004 anmodede L huslejenævnet, N, om at tage stilling til lejen, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 1, om omkostningsbestemt leje. I brev af 8. juli 2004 anmodede N om U's bemærkninger, idet N bad om en række nærmere angivne oplysninger om det omkostningsbestemte budget m.v. U anførte i sit svar, at lejen skulle fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, om det lejedes værdi, og tilkendegav, at man først, når dette blev afvist, ville fremlægge oplysninger til brug for beregningen af den omkostningsbestemte leje. Den 14. august 2007 traf N afgørelse om nedsættelse af huslejen fra 38.400 kr. til 29.500 kr. med virkning fra den 1. juli 2003, jf. § 5, stk. 1. N anførte, at udlejer trods anmodningen herom ikke havde indsendt behørig dokumentation for, at orienteringspligten efter § 5, stk. 3, var overholdt. U indbragte afgørelsen for boligretten og fremlagde under sagen en række nye bilag til belystning af lejefastsættelse efter § 5, stk. 2. L protesterede imod fremlæggelsen af bilagene, men boligretten gav U tilladelse til at fremlægge disse. Landsretten stadfæstede afgørelsen. Højesteret udtalte, at det måtte følge af bestemmelserne i boligreguleringsloven § 40, stk. 2, og § 42, stk. 2, at en part, der ikke har efterkommet huslejenævnets nærmere specificerede krav om oplysning og dokumentation, der er fornødne for afgørelse af sagen, som udgangspunkt er afskåret fra at fremlægge sådanne oplysninger i boligretten, hvis modparten protesterer herimod. Under de foreliggende omstændigheder fandt Højesteret imidlertid ligesom landsretten og byretten, at L var berettiget til at fremlægge de pågældende oplysninger, og Højesteret stadfæstede landsrettens kendelse.

H.K. 26. juni 2009 i sag 348/2008

Mads Millner Nielsen (adv. Bjarne Overmark, Randers) mod Anpartsselskabet af 3. juli 2007 (adv. John Bjerre Andersen, Århus).

Højesterets begrundelse og resultat

Der er hverken i lejelovgivningen eller retsplejeloven eller i den tvungne ordning med huslejenævn forhold, der generelt hindrer, at en part i en boligretssag vedrørende en huslejenævns-afgørelse fremlægger nye bilag.

Det må imidlertid efter Højesterets opfattelse følge af bestemmelserne i boligreguleringslovens § 40, stk. 2, og § 42, stk. 2, at en part, der ikke har efterkommet huslejenævnets nærmere specificerede krav om oplysninger og dokumentation, der er fornødne for afgørelse af sagen, som udgangspunkt er afskåret fra at fremlægge sådanne oplysninger i boligretten, hvis modparten protesterer herimod.

I den foreliggende sag gjorde Anpartsselskabet af 3. april 2007 over for huslejenævnet gældende, at lejen skulle fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, om gennemgribende forbedring, og anførte, at man først, hvis dette blev afvist, ville fremlægge oplysninger til brug for beregning af den omkostningsbestemte leje, jf. lovens § 5, stk. 1. Huslejenævnet afviste imidlertid, at lejen kunne fastsættes efter § 5, stk. 2, og fastsatte lejen skønsmæssigt uden på ny at have givet udlejeren lejlighed til at fremlægge oplysninger til brug for lejefastsættelsen efter § 5, stk. 1.

Højesteret finder, at Anpartsselskabet af 3. april 2007 under disse omstændigheder er berettiget til at fremlægge de pågældende oplysninger under boligretssagen.

Med denne begrundelse stadfæster Højesteret landsrettens kendelse.

Thi bestemmes:

Landsrettens kendelse stadfæstes.

--oo0oo--

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Højesteret, den 29. juni 2009.

Charlotte Feilberg

overassistent

9

U.2009.H

Udlejers opkrævning hos lejer af særskilt betaling til dækning af vandforbrug var i strid med lejelovens § 46 j, stk. 1.

- U var medinteressent i et ejendomsselskab, der ejede en række lejligheder, hvori bl.a. L var lejer. Af lejekontrakten fremgik, at U leverede vand til lejemålet, og at udgiften til vand ikke blev fordelt på grundlag af individuelle forbrugsmålere. Efter at L var fraflyttet lejligheden, viste det sig, at U havde opkrævet særskilt betaling for L's vandforbrug. Huslejenævnet pålagde U at tilbagebetale de indbetalte vandbidrag til L, hvorefter U indbragte sagen for byretten. Byretten gav L medhold, og landsretten stadfæstede dommen. Højesteret udtalte, at adgangen til at kræve særskilt betaling for vand som tillæg til lejen er betinget af, at den enkelte lejers betaling opgøres på grundlag af lejerens forbrug i henhold til individuel forbrugsmåling, jf. lejelovens § 46 j, stk. 1, der ikke kan fraviges ved aftale, jf. § 46 p, stk. 1. En ordning som den foreliggende om særskilt betaling for vand, hvor den enkelte lejers betaling opgøres som en andel af flere lejeres forbrug fordelt efter areal, var derfor ugyldig som stridende mod de ufravigelige bestemmelser i lejelovgivningen, og Højesteret stadfæstede landsrettens dom. 1)

H.D. 30. juni 2009 i sag 333/2008 (2. afd.)

Bolig & Erhvervsudlejning I/S (adv. John Bjerre Andersen, Århus) mod Camilla og Paul Neuper Kjeldal (adv. Lars Helms, Kbh.).

1) U 2005.1147 Ø, T:BB 2008.538 (denne sag) og Niels Grubbe og Hans Henrik Edlund: *Boliglejeret (2008)*, s. 259.

10
Udlejeren kan kræve udgiften til aflæsning af målere og udarbejdelse af regnskab for udgifter til vand betalt over lejen på samme måde, som det er tilfældet for aflæsning af varmemålere og udarbejdelse af varmeregnskab.”

Højesterets begrundelse og resultat

Lejelovgivningen indeholder for leje af lejligheder til beboelse ufravigelige regler om fastsættelse og regulering af lejen, der ikke åbner adgang til som tillæg til lejebetalingen at lade lejeren dække udlejerens driftsudgifter ved refusion, jf. herved lejelovens kapitel VIII med bestemmelsen om ufravigelighed i § 53, stk. 1 og 2, samt boligreguleringslovens kapitel II om omkostningsbestemt leje. En adgang for udlejeren til at udskille dele af lejen til særskilt betaling ved refusion kræver derfor lovhjemmel, som f.eks. lejelovens kapitel VII om varmebetaling mv., hvorefter udlejerens udgifter til varmforsyning dækkes ved en refusion som tillæg til lejebetalingen.

Ved lov nr. 419 af 1. juni 1994 blev der i lejeloven indsat et nyt kapitel VII B om udgifter til vand mv., hvorefter lejerens betaling for vandforsyning kan ske i form af refusion af udlejerens udgifter hertil, således at fordelingen af udgiften sker på grundlag af forbrugsmålere, jf. lejelovens § 46 j, stk. 1. Efter bestemmelsens ordlyd og bemærkningerne i lovforslaget finder Højesteret, at adgangen til særskilt betaling for vand som tillæg til lejen er betinget af, at den enkelte lejers betaling opgøres på grundlag af lejerens forbrug i henhold til individuel forbrugsmåling. § 46 j, stk. 1, kan ikke fraviges ved aftale, jf. § 46 p, stk. 1.

Herefter finder Højesteret, at en ordning som den foreliggende om særskilt betaling for vand, hvor den enkelte lejers betaling opgøres som en andel af flere lejeres forbrug fordelt efter areal, er ugyldig som stridende mod de nævnte ufravigelige bestemmelser i lejelovgivningen.

Med denne begrundelse stadfæster Højesteret landsrettens dom.

Thi kendes for ret:

Landsrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for Højesteret skal Bolig & Erhvervsudlejning I/S betale i alt 25.000 kr. til Camilla og Paul Neuper Kjeldal.

UDSKRIFT
AF
HØJESTERETS DOMBOG

199
//

HØJESTERETS DOM
afsagt onsdag den 26. august 2009

Sag 27/2008

(1. afdeling)

Arne Søndergaard Larsen
(advokat Henrik Hougaard)

mod

Arkitekterne M.A.A. Schmidt, Hammer & Lassen K/S
(advokat Ulrik Næser)

I tidligere instanser er afsagt dom af Boligretten i Århus den 1. maj 2006 og af Vestre Landsrets 8. afdeling den 26. april 2007.

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Per Walsøe, Jytte Scharling, Poul Dahl Jensen, Vibeke Rønne og Jens Peter Christensen.

Påstande

Appellanten, Arne Søndergaard Larsen, har påstået, at indstævnte, Arkitekterne M.A.A. Schmidt, Hammer & Lassen K/S, skal betale 227.362,50 kr. med procesrente fra den 22. juni 2005.

Arkitekterne M.A.A. Schmidt, Hammer & Lassen K/S har påstået stadfæstelse, således at arkitektfirmaet frifindes for Arne Søndergaard Larsens krav.

Arne Søndergaard Larsens påstand fremkommer som følge af, at han har opfyldt landsrettens dom ved betaling af det idømte beløb.

12

Det er ubestridt, at Arkitekterne M.A.A. Schmidt, Hammer & Lassen K/S har misligholdt sine forpligtelser i henhold til parternes lejeaftaler til at vedligeholde og istandsætte lejemålene. Arkitektfirmaet er derfor som udgangspunkt forpligtet til at betale for istandsættelsesarbejder i forbindelse med fraflytningen. Forpligtelsen hertil kan ikke anses for bortfaldet, blot fordi Arne Søndergaard Larsen ikke lod arbejderne udføre, men valgte at sælge ejendommen uistandsat.

Parterne er enige om, at salgsprisen for ejendommen ikke var påvirket af den manglende istandsættelse. Vi tiltræder, at Arne Søndergaard Larsen under disse omstændigheder ikke har lidt noget tab som følge af misligholdelsen, og at han derfor ikke har krav mod arkitektfirmaet på betaling af et istandsættelsesbeløb.

Vi stemmer derfor for at stadfæste landsrettens dom med den ændring, der følger af, at Arne Søndergaard Larsen har opfyldt dommen.

Dommer Per Walsøe udtaler:

Parterne er enige om, at arkitektfirmaet ikke ved fraflytningen den 1. oktober 2004 afleverede lokalerne i den stand, som var aftalt i de enkelte lejekontrakter. Det er ubestridt, at arkitektfirmaet herved er blevet forpligtet til at betale erstatning til Arne Søndergaard Larsen. Efter min opfattelse må dette erstatningskrav, som hviler på firmaets misligholdelse af lejekontrakterne, anses for opstået på fraflytningdagen. Kravet må derfor opgøres som det tab, Arne Søndergaard Larsen har lidt som følge af denne misligholdelse, og tabet må fastsættes som udgifterne pr. 1. oktober til kontraktmæssig istandsættelse. Dette gælder også, selv om den økonomiske opgørelse af kravet først kan ske efterfølgende. Jeg finder ikke, at det kan påvirke denne tabsopgørelse, at Arne Søndergaard Larsen senere solgte ejendommen, uden at salgsprisen blev påvirket af, at han ikke satte lokalerne i stand, idet dette salg må anses for uden betydning i forhold til den nævnte tabsopgørelse pr. 1. oktober 2004.

Jeg stemmer derfor for at tage Arne Søndergaard Larsens påstand til følge.

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

U.2007.1984V
TBB2007.533

Udlejer, der efter lejemåls ophør havde solgt ejendommen, havde ikke krav mod lejer for istandsættelsesarbejder, der ikke var blevet udført, da udlejer ikke havde lidt noget tab.

Leje af fast ejendom 65.2.

Arkitektfirma L, der havde lejet lokaler af U, blev opsagt til fraflytning. Der blev herefter holdt flyttesyn, og efterfølgende foregik der forhandlinger mellem parterne om prisfastsættelse af de enkelte istandsættelsesarbejder. Inden disse blev udført, solgte U ejendommen, og L nægtede herefter at betale for istandsættelsesarbejder. Det var ikke bevist, at der forelå en bindende aftale om, at L ubetinget ville betale et kompensationsbeløb ansat som et skøn over omkostningerne til renovering. Istandsættelsesarbejderne blev ikke udført, og parterne var enige om, at salgsprisen for ejendommen ville have været den samme, selv om istandsættelsesarbejderne var blevet udført. U havde således ikke lidt noget tab som følge af manglende istandsættelse. Under disse omstændigheder havde L ikke pligt til at betale noget beløb til istandsættelse og kunne derfor kræve de indbetalte deposita tilbagebetalt.[1]

V.L.D. 26. april 2007 i anke 8. afd. B-1024-06
(Sigrid Ballund, Peter Buhl, Torben Geneser).

1985

Arne Søndergaard Larsen (adv. Niels Skovgård Larsen v/adv.fm. Kim Nielsen, Århus)
mod
Arkitekterne M.A.A. Schmidt, Hammer & Lassen K/S (adv. Ulrik Næser, Århus).

Århus Rets 13. afdelings dom som boligret 1. maj 2006.

Sagens baggrund og parternes påstande

Denne sag, der er anlagt den 22. juni 2005, drejer sig om tilbagebetaling af deposita for nogle erhvervslejemål i ejendommen Mønsogade 8, 8A og 8B, Århus, som sagsøgerne Arkitekterne M.A.A. Schmidt, Hammer & Lassen K/S havde lejet af sagsøgte Arne Søndergaard Larsen.

Arkitekterne M.A.A. Schmidt, Hammer & Lassen har nedlagt påstand om, at Arne Søndergaard Larsen skal betale 238.798,17 kr. med tillæg af procesrente fra sagens anlæg.

Arne Søndergaard Larsen har påstået frifindelse mod betaling af 8.462,17 kr. med tillæg af procesrente fra sagens anlæg.

Oplysningerne i sagen

Arkitekterne M.A.A. Schmidt, Hammer & Lassen K/S herefter kaldet Arkitektfirmaet havde i perioden fra oktober 1994 til 2002 successivt lejet i alt 4 lejemål i den pågældende ejendom. Lejemålene blev opsagt til fraflytning den 30. september 2004. Det samlede depositum, som er udtryk for en kontraktlig regulering af de oprindelige indbetalte deposita, som Arkitektfirmaet ønsker tilbagebetalt, udgør 238.798,17 kr. Parterne er enige i opgørelsen. Efter Arkitektfirmaets udflytning fra lokalerne blev der den 28. september 2004 afholdt flyttesyn. Deltagerne var Bjarne Hammer, Kirsten Skogstad og Arne Søndergaard Larsen. Af det af Kirsten Skogstad udarbejdede referat fra flyttesynet, dateret den 29. september 2004, fremgår det, at der skulle foretages følgende:

Generelt:

Lokaler forlades pænt ryddede.

3. sal:
Rum i forhus mod Mønsogade: Skruehuller udspartles; vægge males; udgift prissættes.

Glas i overvindue i rum v/trappe reetableres; udsugningsgennemføring fjernes; udgift prissættes.

Resterende etage: Opslagstavler fjernes ikke.

2. sal:

Vægge males; udgift prissættes.

Opslagstavler fjernes ikke.

Vinduesbordplade i baghus »2« (med installationer under) fjernes ikke.

1. sal:

Forhus og sidehus »1«: Tømrermester Skriver udfører overslag for reetablering.

Sidehus »2«: Stålopslagstavle fjernes. Øvrige opslagstavler fjernes ikke.

Stueetage:

Reetablering af (lukket) væk ved elevator-forrum; udgift prissættes.

Spindeltrappe vaskes, slibes, efterbehandles, udgift prissættes.

Tidl. lægepraksis: Lokaler forlades som de fremstår.

Håndværkerarbejder, prissætning

Der aftales efterfølgende sagsforløb, evt. tidsplan.

I den følgende tid var der forhandlinger mellem parterne om prisfastsættelsen af de enkelte arbejder. Arkitektfirmaet har i den forbindelse den 22. december 2004 tilkendegivet, at man var indforstået med, at der skulle udføres arbejde for i alt 181.890 kr. Imidlertid kunne der ikke opnås enighed med Arne Søndergaard Larsen. I det sidste udspil fra Arkitektfirmaet fra 30. januar 2005 var der 50.000 kr. mellem parterne. Den 1. april 2005 meddelte Arne Søndergaard Larsen, at han

for at afslutte sagen uden mere besvær end nødvendigt, ser (jeg) bort fra reetablering af forhus, stueetagen; men fastholder mit krav vedrørende gulv forhus 1. sal, således at prisen på 230.000 plus moms er til fuld og endelig afgørelse, her og nu.

Arne Søndergaard Larsens tilbud førte ikke til en aftale med Arkitektfirmaet, og kort efter kom det Arkitektfirmaet for øre, at Arne Søndergaard Larsen havde solgt ejendommen.

Arkitektfirmaet har ikke bestridt den kontraktmæssige forpligtelse.

Forklaringer

Arkitekt Bjarne Hammer har forklaret, at han er medindehaver af Arkitektfirmaet. Han har deltaget i kontraktforhandlingerne ved indgåelsen af samtlige lejemål i ejendommen. Lejemålet blev gradvist udvidet til både forhus og baghus, så man til sidst lejede hele ejendommen. Da Arkitektfirmaet i foråret 2004 skulle udvide yderligere, var der ikke længere plads, og man måtte flytte til større lokaler. Lejemålene blev opsagt kontraktmæssigt. Der var ikke drøftelser mellem Arkitektfirmaet og Arne Søndergaard Larsen forud for mødet den 28. september 2004. Ved flyttesynet blev foretaget en forholdsvis grundig gennemgang af lejemålet, og han fik den opfattelse, at Arne Søndergaard på forhånd havde været gennem lokalerne. De var nogenlunde enige om, hvad der skulle laves, selvom de ikke talte om, hvad lokalerne efterfølgende udlejes til, hvilket selvfølgelig havde betydning. Det er ikke på det tidspunkt blevet nævnt, at istandsættelsen slet ikke skulle udføres. Den efterfølgende korrespondance mellem Arkitektfirmaet og Arne Søndergaard Larsen handlede om prisfastsættelsen på arbejdet. Der var uenig om gulvet på 1. sal, men Arkitektfirmaet ville gerne opnå enighed og forhandlingerne fandt sted i mindelighed.

1986

Tømrermester Skriver deltog ved flyttesynet som besidder for Arne Søndergaard Larsen. Under hele forløbet og også da Kirsten Skogstad skrev til Arne Søndergaard Larsen den 11. februar 2005 var det en forudsætning, at arbejdet skulle udføres. Han kan huske, at Arne Søndergaard Larsen på et tidspunkt har omtalt, at han overvejede at ombygge ejendommen til et helt andet formål, men at det ikke var endeligt