

Udlejers mulighed for at ændre i det lejede og i omfanget af lejers brugsret

Dansk Selskab for Boligret

14. september 2015

pRÆISEN

Præsentation af emnet

- › Princippet om lejekontraktens enhed medfører bl.a., at det ikke er muligt at foretage delvis opsigelse af et lejeforhold
- › Aftalelovens § 36 giver dog en vis mulighed for at justere vilkår i langvarige kontraktforhold
- › Udlejer kan derfor som udgangspunkt ikke uden lejers accept foretage betydelige permanente ændringer af det lejede eller af lejers brugsret
- › Hvor går grænserne for, hvad lejer må tåle mht.
 - › Fysiske ændringer af det lejede?
 - › Ændringer af lejers brugsret over det lejede?

Disposition for oplægget

- › Separate kontrakter, lovhjemler og ekstinktion mv.
- › Udlejers ændringsret/lejers tålegrænse mht. forandringer
 - › Retspraksis
- › Brugsrettigheder, der ikke er en "del af kontrakten"
 - › Herunder især U 2014.3499 H om ret til parkeringspladser
- › Kompensation til lejer ved ændringer, der medfører en indskrænkning af brugsret

Selvstændig kontrakt eller ej?

- › Separat indgåede kontrakter kan opsiges separat
 - › Eks. lejemål med garage
- › Én kontrakt kan ikke opsiges for en dels vedkommende, heller ikke selv om den rummer en række forskellige momenter, som parterne kunne have indgået selvstændige kontrakter om
 - › Eks. lejemål med garage
- › Udlejer må i disse tilfælde, hvor det er muligt, henvises til at opsiges kontrakten i sin helhed
 - › LL § 83, stk. 1, litra b, LLA § 85, nr. 1, og ELL § 61, stk. 2, nr. 2
- › Ret til delvis opsigelse af element af en samlet aftale kan efter omstændighederne anses for aftalt
 - › Eks. GD 2012/12 B

Lovhjemler og ekstinktion

- › Lovhjemmel (med pligt til at anvise tilsvarende lokale):
 - › LL § 62 og ELL § 29: kælder- og loftsrum ved installation af varmeanlæg
 - › LL § 53, stk. 5, 4. pkt.: loftsrum ved indretning af nye lejligheder
- › Ekstinktion af utinglyste brugsrettigheder, der ikke følger af lejelovgivningens regler, jf. LL § 7, stk. 2, LLA § 8, stk. 2, og ELL § 6, stk. 1, e.c., såfremt ny ejer er i god tro, jf. tinglysningslovens § 5
- › Erhvervslejelovens § 26:
 - › Udlejeren har uanset en eventuelt aftalt uopsigelighed ret til at foretage ændringer i det lejede og ændringer af ejendommen, selv om dette berører lejerens brugsret, såfremt ændringerne ikke væsentligt og varigt ændrer det lejedes identitet, jf. dog stk. 2.
 - › Stk. 2. Lejeren kan, når udlejeren foretager ændringer efter stk. 1, stille krav om, at lejen skal nedsættes, hvis ændringen medfører en væsentlig forringelse

Ændring af elementer i lejers brugsret

- › Krag Jespersen: Lejeret 2 (1989), s. 174:
- › ”Ændringen kan foretages, når det fra udlejerens side er rimeligt begrundet. Jo stærkere indgrebet influerer på lejerens ret, jo større krav stilles der til den interesse, udlejerens har i ændringen. Og tilsvarende: i jo mindre omfang lejerens ret berøres af indgrebet, jo lempeligere krav stilles til udlejerens interesse i foranstaltningens udførelse”
- › Lov nr. 251 af 14/6 1951 om leje § 63, stk. 1, 2. pkt. (gjaldt til ultimo 1979):
- › ”Hvis de pågældende foranstaltninger ønskes foretaget af udlejerens inden det tidspunkt, til hvilket han ifølge lejeaftalen kan opsige lejerens til fraflytning, er det en yderligere betingelse, at foranstaltningerne er af væsentlig betydning for udlejerens til forbedring af ejendommen, eller at de i øvrigt er rimeligt begrundet.”

Ændring af identitet – praksis

- › **T:BB 2014.726 Ø:**
- › Lejer af erhvervslejemål (advokat) skulle ikke tåle ændringer bestående i, at lejemålets adresse og indgang flyttedes fra en strøggade (Købmagergade i Kbh.) til en sidegade. ”Væsentlig forringelse af adgangsforholdene” og ”væsentlig ændring af det lejedes identitet.” Udlejer er ved dom af 14. juli 2015 blevet pålagt at påbegynde retablering
- › **T:BB 2007.213 Ø**
- › Udlejer ikke berettiget til at foretage forbedring i form af arealudvidelse af boliglejerens lejligheder med hhv. 32 og 40 m², hvor de eksisterende lejemål var på 163 hhv. 142 m² med tilhørende lejestigning på 1.000 kr. pr. m².

Praksis - fortsat

› T:BB 2007.603 Ø:

- › Udlejer ikke berettiget til at pålægge lejer udvidelse af bolig på 109 m² med tilbygning på 27 m². En "så væsentlig forandring af det lejede," at lejer "ikke bør påtvinges at tåle denne"

› T:BB 2005.315 Ø

- › Udvidelse af en lægeklinik på 85 m² med et areal på 27 m² til indretning af badeværelse indebar en væsentlig og varig ændring af det lejedes identitet, som lejer ikke var forpligtet til at benytte og betale for

› T:BB 2006.51 B

- › Lejer skulle ikke tåle installation af elevator, der nødvendiggjorde inddragelse af del af et værelse

Praksis fortsat

- › **GD 2007/47 Ø**
- › I et beboelseslejemål uden bad og håndvask på toilettet varslede U, at han ville indrette et badeværelse i et af lejlighedens 3 rum. Dette ville ændre det lejedes identitet, således at lejers samtykke var fornødent

- › **U 2001.677 V:**
- › Udlejer dømt til at retablere nedrevne sydvendte altaner, der var erstattet med franske altaner. ”Væsentligt for lejerne, at altanerne vendte mod syd, og at de, i modsætning til franske altaner, gav mulighed for at opholde sig udendørs.”
 - › Se tilsvarende U 1990.396/5 V, men anderledes og konkret begrundet T:BB 1998.231 B
 - › Næppe tvivl om, at udlejer mod lejers protest kan opsætte nye altaner

Praksis - fortsat

- › **T:BB 2012.310 Ø:**
- › Adgang til opbevaring i loftsrums og eksklusiv brugsret til kælderrum anvist af tidligere ejer var under "helt særlige omstændigheder" blevet en del af lejers kontrakt. Udlejer dømt til at yde afslag i lejen, indtil nye rum kunne anvises. Altan kunne nedlægges efter påbud fra Kulturarvstyrelsen.
- › **T:BB 2004.318 V:**
- › De til enhver tid værende lejere havde ved mundtlig aftale opnået brugsret til 2 fælles rum i kælderen og ret til parkering i gården, og disse faciliteter var blevet en del af det lejede. Rettighederne ikke ekstingveret af en senere erhverver, jf. "princippet i lejelovens § 7, stk. 1."
- › **U 2001.2512 H:**
- › Udlejning til restauration omfattede inventar, der derfor ikke kunne kræves udleveret af udlejer, og som der heller ikke kunne kræves separat lejebetaling for.

Ændringer lejer må tåle - praksis

- › **Københavns Byret 8/5 2013 (BS 45C-6085/2011) - anket**
- › En ALDI-butik måtte finde sig i ny glastilbygning foran indgangsparti, montering af 4 søjler og fjernelse af rytterlys i forbindelse med etablering af overetage ovenpå lejemålet
- › **T:BB 2009.342 V**
- › Lejere tillagt uopsigelighed måtte finde sig i nyindretning af køkken og bad og ændring af den eksisterende rumfordeling. Se også GA 2015/01
- › **T:BB 2005.481 B**
- › Ikke ændring af identitet, at udlejer gennemførte køkkenmodernisering
- › **Københavns Byrets dom af 22. oktober 2013 (BS 39B-4889/2012):**
- › Lejers adgang til at benytte have kunne indskrænkes uden at berettige til lejereduktion (samme parter som i U 2014.3499 H og T:BB 2012.310 Ø)
- › **U 1937.156 Ø**
- › Lejer måtte tåle, at udlejer førte vandrør gennem hans spisekammer

Grænsedragningen - konklusion

- › Udlejer kan, jf. også Krag Jespersen: Lejeret 2 (1989), s. 184-185, normalt ikke uden samtykke fratage lejer
 - › hele lokaler
 - › væsentlige dele af lokaler
 - › altaner
 - › eller foretage
 - › ændringer af det lejedes identitet, herunder i form af betydelige udvidelser
 - › aflukning eller væsentlig forringelse af adgangsveje og lignende
 - › Det samme gælder andre væsentlige indskrænkninger af brugsrettigheder, der er en del af lejekontrakten
 - › Kun mindre betydelige ændringer kan gennemføres mod lejers protest

Opsigelige brugsrettigheder, der ikke er en del af lejeaftalen

- › U 2014.3499 H:
- › ”En lejers brugsret omfatter som udgangspunkt kun de lokaler og de fællesfaciliteter, som fremgår af lejekontrakten med udlejer, og det må kræve særlige holdepunkter, hvis lejer herudover skal anses for aftaleretligt at have erhvervet brugsrettigheder.” U’s stiltiende accept af L’s vederlagsfri parkering kunne kun anses som accept af, at parkering kunne ske *indtil videre*, og ikke, at skiftende ejere havde tildelt L en ret til parkering som en del af lejeforholdet.
- › Brugen af p-pladserne betragtes med andre ord som en separat kontakt



Øvrig praksis om p-pladser, der ikke fremgår af lejekontrakterne

- › **T:BB 2013.269 V:**
 - › Almen boligorganisation kunne tilbagekalde tilsagn om særligt reserveret parkeringsplads
- › **GD 2012/25 Ø:**
 - › Efter gårdrenovering havde lejerne ikke krav på fortsat at kunne parkere i gården
- › **T:BB 2008.5 B:**
 - › 3 lejeres brug gennem længere årrække af afmærkede p-pladser kunne ikke kræves opretholdt
- › **GD 2002/13 Ø:**
 - › P-plads i gård til korttidsparkering kunne inddrages trods mange års brug

Praksis om udenomsrum

› GD 2012/12 B

- › Udlejer kunne ikke inddrage loftsrums med henblik på indretning af taglejligheder mod anvisning af kælderrum, hvor lejemål var uopsigeligt, men en anden lejer måtte finde sig i opsigelse efter en afvejning af begge parter interesser (Rigtig?)

› GD 1991/22 B

- › Loftsrums kunne opsiges mod anvisning af kælderrum efter en afvejning af begge parter interesser (Rigtig??)

› U 1953.618 Ø

- › Udlejer kunne ikke inddrage pulterrum med henblik på udvidelse af eksisterende lejlighed. Se tilsvarende U 1942.973 V.

Konklusion opsigelige brugsrettigheder

- › Hvis brugsrettigheder over faciliteter uden for det lejede ikke er blevet ”en del af lejekontrakten”, kan de opsiges separat med passende varsel til enhver tid efter almindelige obligationsretlige principper (p-pladser og brug af fællesrum mv.) eller ELL § 61, stk. 1, nr. 2, hvis det drejer sig om lokaler med eksklusiv brugsret
- › Selv om brug er stiltiende accepteret af udlejer, er U 2014.3499H udtryk for, at en accept ikke nødvendigvis gør brugsretten til en del kontrakten. I stedet er der tale om et løfte, hvorefter lejer brugsretten ”indtil videre”, og at forholdet opfattes som en særskilt kontrakt, der kan opsiges separat

Uafklarede spørgsmål mht. opsigelige brugsrettigheder

- › Hvornår bliver en brugsret ”en del af kontrakten”?
- › Har afgørelserne T:BB 2012.310 Ø og T:BB 2004.318 V præjudikatsværdi efter afsigelsen af U 2014.3499 H?

Økonomisk godtgørelse til lejer, der må tåle indskrænkninger

- › Hvis brugsretten ikke kan indskrænkes, kan lejer kræve retablering
- › Hvis brugsretten uretmæssigt er blevet indskrænket, kan lejer alternativt e.o. kræve erstatning og/eller forholdsmæssigt afslag
- › Udmåling af afslag kan være vanskelig:
 - › **T:BB 2012.310 Ø:** Nedlæggelse af altan = 15% værdiforringelse af det lejede. Manglende adgang til loftsrum = 3 %. Inddragelse af kælderrum = 2 %. Uden betydning at lejen var omkostningsbestemt
 - › **T:BB 2008.357 V:** Inddragelse af kælderrum til butik berettigede til et årligt nedslag i lejen på 13.000 kr.
- › Hvis brugsretten *lovligt* kan indskrænkes, udløses ikke erstatningsansvar, men forholdet kan e.o. berettigede til afslag i lejen, jf. også ELL § 26, stk. 2