

Mere byrdefulde vilkår

25. maj 2023

Dansk Selskab for Boligret

Lejelovens § 22

- Stk. 1
- Ved lejeaftalens indgåelse kan der ikke aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.
- Stk. 2.
- Reglen i stk. 1 er dog ikke til hinder for, at der i lejemål, som er forbedret, uden at der samtidig er gennemført en til forbedringen svarende lejeforhøjelse, ved genudlejning kan aftales en leje efter reglerne i §§ 19-21.

Før 1.7.1975

- Lejevurdering grundlag for lejefastsættelse for de fleste lejemål.
- Indtil indførelsen af den omkostningsbestemte leje i 1975, fremgik det af BRL § 10, at der ikke måtte udlejes på mere byrdefulde vilkår end de vilkår, der var gældende ved det hidtidige lejemåls ophør.
- Nævnet kunne godkende en beregnet forbedringsforhøjelse eller vilkårsforbedring.
- Bestemmelsen om de mere byrdefulde vilkår skulle bidrage til et huslejestop.

Omk. leje 1.7.1975

Lejefastsættelse ved udlejning:

1. Det lejedes værdi
2. Ikke mere byrdefulde vilkår

Lejeregulering:

- . Omkostningsbestemt leje



LOV 707.1982

Undtagelse til mere byrdefulde vilkår (den gang BRL § 5, stk. 3):

.”Reglen i stk. 3 er dog ikke til hinder for, at der i lejemål, som er forbedret, uden at der samtidig er gennemført en til forbedringen svarende lejeforhøjelse, ved genudlejning kan aftales en leje efter reglen i stk. 1-2.”

Retspraksis om undtagelsen før HD

Eks.: Vestre Landsrets dom af 22.11.1994 i U 1997.1037/3:

. ”.... lægges det til grund, at de arbejder, der forud for appellantens overtagelse af lejligheden blev udført i lejligheden, ikke alene omfattede vedligeholdelse, men også forbedringer af lejligheden i et sådant omfang, at § 5, stk. 5, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene finder anvendelse. Der skal herefter ikke tages stilling til, om appellantens lejevilkår er mere byrdefulde end de vilkår, der gælder for de andre lejemål i ejendommen, jfr. § 5, stk. 4,”

Lejelovskommission 1994-1996

- K nedsættes i sommeren 1994
- Rapporteringsfrist udgangen af 1996
- K beder ministeriet om undersøgelse af omfang udlejning til det lejedes værdi med hjemmel i § 5, stk. 5
- Ministeren afventer ikke K rapport, men ændrer reglerne om lejefastsættelse 1.7.1996

LOV 467.1996 ændrer BRL

Reglen i § 5 om lejefastsættelse ændres:

Stk. 1. omkostningsbestemt leje + beregnet forbedringstillæg

Stk. 2. det lejedes værdi for **gennemgribende forbedrede** lejemål
krav til forbedringen

Stk. 4. mere byrdefulde vilkår - uændret

Stk. 5. undtagelse til mere byrdefulde vilkår - uændret



U 1997.1037 H – 22.5.1997

Højesteret:

- Undtagelsen i § 5, stk. 5 har kun karakter af en modifikation til bestemmelsen i stk. 4.
- Stk. 4 gælder således fortsat ved genudlejning af lejligheder med udførte forbedringer, hvad enten disse er gennemført under et tidligere lejemål eller efter den tidligere lejers fraflytning. Modifikationen giver ikke adgang til en lejefastsættelse, der alene er begrænset af det lejedes værdi, men til en lejeforhøjelse til dækning af udførte forbedringer i særlige situationer, hvor anvendelse af reglen om sammenligningsleje i stk. 4 ellers ville være til hinder herfor.
- På baggrund af det anførte skal lejen i denne sag fastsættes under hensyntagen til boligreguleringslovens § 5, stk. 4, med udgangspunkt i den omkostningsbestemte leje med tillæg af en forbedringsforhøjelse

Ramsings korstog efter HD

TBB 2005.495 Ø, ja MBV, men kun med andre 5,2-ere

TBB 2006.322 Ø, ja MBV, men kun med andre 5,2-ere

TBB 2007.102 Ø, ja MBV, men kun med andre 5,2-ere



U 2018.1142 H – nyt korstog

- Mange gennemgribende moderniserede lejemål i ejendommen, men
- Lejen fastsat med aftalt forhøjelse LL § 62 b
- Ved genudlejning fastsat efter BRL § 5, stk. 1

- Ny genudlejningsstrategi i ejendommen BRL § 5, stk. 2

- Lejlighederne nøjagtig ens. Lejer kræver nedsættelse fordi MBV

- **Højesteret:** BRL § 5, stk. 4 gælder, men kun med andre 5,2-ere



Hvordan 5,2 – 5,2?

- Sammenlignelighed
- Vilkår
- LL § 42, stk. 2
- Tidspunkt for modernisering
- Tidspunkt for udlejning (ikke hjemmel til forhøjelse til DLV)
- Antal



GD 2018/67 Frederiksberg Boligret

- Der er under sagen dokumenteret, at de øvrige lejemål i ejendommen, som er **indgået omkring samme tidspunkt** som L's lejemål, og **hvor lejen er fastsat efter BRL § 5, stk. 2, alle med undtagelse af ét** har en leje på 1.300-1.450 kr. pr. m² om året. Efter U's administrators forklaring og på baggrund af besigtigelsen lægges der endvidere til grund, at moderniseringen af L's lejemål er blevet opretholdt i forbindelse med genudlejningen. Vi finder herefter, at **L ikke har godtgjort**, at den leje, som de betalte ved lejemålets indgåelse, efter en samlet bedømmelse var mere byrdefuldt end den leje, der gjaldt for andre lejere med lejeaftaler indgået i henhold til § 5, stk. 2.

- Dissens



Kbh. Byret dom 7.3.2023

- Lejlighed på 262 m² i ejendom med 3 andre 5,2-lejemål.
 - Boligrettens flertal:
 - Selvom de 3 lejligheders grundplan stort set er identiske, og at der generelt i alle 3 lejligheder er sket renovering, herunder af køkken, badeværelse og gæstetoilet, så fremstår sagsøgers lejemål i en langt bedre stand og med en betydelig bedre brugsværdi end de andre lejemål. Gangarealet er inddraget i køkkenets grundplan modsat i de to andre lejemål.
 - Dertil kommer, at sagsøgers lejemål er udlejet i 2017 umiddelbart efter renoveringen, mens de 2 øvrige lejligheder er udlejet i 2011, hvor renoveringen efter det oplyste er foregået i 2003/2004.
-
- Dommen er anket



Kbh. Byret dom 6.12.2022

- Lejlighed på 262 m2 i ejendom med 4 andre 5,2-lejemål.
- **Boligrettens flertal:**
- ... Der er herefter reelt alene ét lejemål, der var sammenligneligt med det omtvistede lejemål, herunder i forhold til placering, alder af moderniseringer og inddeling på tidspunktet for lejemålets begyndelse.
- Der var dog også på visse punkter forskelle i forhold til det omtvistede lejemål, herunder navnlig i forhold til køkkenet, der ved lejemålets indgåelse bl.a. havde en kogeø og spotlys. Det omtvistede lejemål har desuden en lille altan.
- Under hensyn til det anførte og efter samlet bedømmelse af lejlighedernes kvalitet, størrelse, placering, udstyr og kontraktvilkår mv. finder vi, at lejerer ikke på det foreliggende grundlag har godtgjort, at det omtvistede lejemål blev udlejet på sådanne mere byrdefulde vilkår end de øvrige lejemål i ejendommen, at der er grundlag for at nedsætte den aftalte leje efter den daværende brl § 5, stk. 9.
- Dommen er anket



• Pernille Lind Husen – Københavns huslejenævn



U 2022.4962 H – 7,4-dommen

- Ejendom med § 9, stk. 2 (nu LL § 25,2) – afkast med omk. leje over det lejedes værdi.
- Lejen begrænset af BRL § 7, stk. 4 (nu LL § 23,4)
- **Højesteret:**
 - *Der er hverken efter ordlyden af § 5, stk. 9, og § 7, stk. 4, eller forarbejderne til bestemmelserne holdepunkter for at antage, at den omstændighed, at en udlejer har begrænset en forhøjelse af lejen for allerede eksisterende lejere som følge af reglen i § 7, stk. 4, medfører, at de pågældende lejermål ikke skal indgå ved en sammenligning efter § 5, stk. 9. Dette indebærer, at begrænsningen i huslejestigningen over for eksisterende lejere også kommer nye lejere til gode.*
- Se også TBB 2012.457 V: Lovlig omk. leje kunne nedsættes pga MBV



U 2003.1402 V

- **Landsretten:**

- *Det kan ikke anses for en ubetydelig forskel i forhold til de andre lejere i ejendommen på tidspunktet for aftalen, at indstævntes lejemål ikke omfatter komfur og køleskab, hvilke genstande indstævnte selv har måttet anskaffe. finder landsretten på den anførte baggrund derfor, at den af parterne aftalte lejeydelse efter en samlet bedømmelse i forhold til dette vilkår må anses for mere byrdefuldt for indstævnte end for de andre lejere, hos hvem komfur og køleskab for samme lejeydelse medgik i lejemålet. Det er uden betydning, at der nu er indgået 25 lejeaftaler på samme vilkår som indstævntes.*

U 2005.2266 V

- **Boligretten:**

- *Den omstændighed, at lejen i 25 af ejendommens lejligheder er blevet nedsat med 1.000 kr. årligt, fordi sagsøgeren har udlejet dem uden køleskab og komfur, findes ikke at betage sagsøgeren retten til at kræve den fulde omkostningsbestemte leje, når denne ikke overstiger det lejedes værdi.*

- **Landsretten**

- stadfæster, og ”henlæggelse til fornyelse af tekniske anlæg” skal ikke reduceres efter lovændringen i 1994.

- Bebyrdende eller begunstigende vilkår
- Tidsbegrænsning,
- fraflytning 14 dage før, forlænget reklamationsret,
- udvidet fremlejeret, uopsigelighed, afståelsesret,
- Ændret lovgivning (ex. 1.7.2015)
- Ikke efterfølgende tilbud om lejenedsættelse for at opretholde vilkår
- Ejendomsbegrebet
- Bevisbyrden (U 2013.2412V, GD 2013/28 Ø m.fl.)
- Antal (ex.: TBB 2017.840 V)