

# Foredrag



EJENDOMSFORENINGEN FYN

## den 24. november 2014

*Jakob Juul-Sandberg*

*Lektor, ph.d., Syddansk Universitet*

 [jju@sam.sdu.dk](mailto:jju@sam.sdu.dk)

# Lidt statistik mm.

- [www.domstol.dk](http://www.domstol.dk)
- antal boligretssager 2013: i DK 2.103 (+ småsager)
- Odense 81; Svendborg 30 (+ småsager)
- Sagsbehandlingstid Odense gennemsnitlig 7,8 mdr./Svendborg 6,5 mdr.
  
- Huslejenævnet i Odense – 316 sager i år pr. 1. november 2014
- 97 fraflytning/ 47 lejens størrelse (ned) – 20 (op)/ forbrugsregnskaber 52.
- Sagsbehandlingstid ca. 5-9 mdr.
  
- HUSK på [www.huslejenaevn.dk](http://www.huslejenaevn.dk) findes oversigt over nævnspraksis - fra nogle kommuner...

# Lejekontrakter – lejelovens § 5

- Nye højesteretsdomme fra 2014:
- **U 2014.2022 H** hvornår er en lejeaftale standardiseret?
- **U 2014.2370 H** blanketbegrebet + retsvirkninger
- *Hvad påser huslejenævnene?*
- om LL § 5 problemer i relation til den praksis, som HR har udstukket (som dog er meget konkret). Både ved lejefastsættelsessager og tvister i forbindelse med fraflytning.
- *Hvad betyder det for udlejer?*
- Pas på med anvendelsen af andet end en original typeformular
- Se dog også en **boligretsdom fra Kolding af 10. november 2014**, hvor retten får bestemmelsen og domme lidt »galt i halsen«?!

# Lejens størrelse og regulering småhuse

- **U 2013.3318 H** Ejendomsselskab ikke berettiget til lejeregulering efter boligreguleringslovens kapitel IV A om småhuse, idet en ejendom forud for den 1. januar 1995 bestod af syv og ikke seks lejligheder, jf. boligreguleringslovens § 4, stk. 5, og § 29 b. = FAKTISK anvendelse tæller.
- **U 2014.1519 H** – ejerkonstruktion pr. 1.1.1995 tilsidesat (»opdelt« i småhuse med forskellige ejere men samme ejerkreds). Pas på ved køb !?
- **U 2014.2457 H** om ejendomme, der tidligere har været ejet af en andelsboligforening (pr. 1.1.1995) men efterfølgende er solgt.

# Lejens størrelse og regulering småhuse

- **T:BB 2014.38 Ø** Lejer fik medhold i, at huslejenævnet skal lave skyggebudget, når de ikke kan anvise konkrete sammenligningslejemål. = kan påberåbes af lejerne, der har svært ved at løfte bevisbyrden; MEN kræver formentlig at det kan lægges til grund, at der ikke findes sammenligningslejemål, hvorfor ikke anvendelig i større kommuner. Se dog også **GD 2014.67 Ø**.
- Lejer har stadig bevisbyrden ved krav om lejenedsættelse!
- **U 2014.1652 V** Ikke syn og skøn som bevismiddel i sag om BRL § 29c
- – se også **U 2013.2934 Ø** om BRL § 5, stk. 2 lejemål.
- **Utrykt boligretsdom fra Frederiksberg af 29. september 2014:** Moderniseret småhus kan sammenlignes med gennemgribende modernisere lejemål (BRL § 5, stk. 2) hvis lejen her har været omk.reguleret (?). Konkret medførte det en godkendt leje på 1.300 kr. pr. m<sup>2</sup>! Men ikke på Fyn.

# Lejens størrelse og regulering småhuse

- **GD 2014.11 Ø** Lagt til grund, at det var usandsynligt, at der fandtes sammenligningslejemål i en mindre landsby, hvorfor sagen hjemvistes til huslejenævnet for udarbejdelse af skyggebudget (sammenhold m.T:BB 2014.38 Ø).
- **T:BB 2014.487 Ø**: Lejer af småhuslejemål havde ikke ført bevis for, at der ikke fandtes egnede sammenligningslejemål, selv om huslejenævnet havde lagt dette til grund og udarbejdet et skyggebudget.
- **GD 2014.7 Ø L** havde ikke, ved fremlæggelse af et sammenligningslejemål, nogle lejekontrakter og en række afsagte kendelser fra huslejenævnet og ankenævnet om den omkostningsbestemte husleje i området, løftet sin bevisbyrde for, at lejen i et småhuslejemål oversteg det lejedes værdi.
- = stadig nødvendigt at besigtige sammenligningslejemål for at de tillægges reel bevismæssig betydning?!

# Fastsættelse af omkostningsbestemt leje ved genudlejning

- Lejen kan ved genudlejning fastsættes på baggrund af den *aktuelle* omkostningsbestemte leje – uafhængigt af det lejedes værdi (**T:BB 2002.294 Ø**)
- DOG: Samme budgetleje som den leje, som øvrige lejere i ejendommen betaler på dette tidspunkt, jfr. BRL § 5, stk. 9 (tidl. stk. 8).
- Se gældende ret **T:BB 2012.457 V** – *Nye sager vedr. samme ejendom i Århus på vej...*
- Det vil sige: hvis et flertal (?) af lejere ikke betaler den aktuelle omkostningsbestemte leje, kan der ikke genudlejes til denne leje - selvom den beregnes korrekt!
- = Udlejer må varsle op for alle lejemålene hvis han vil undgå »problemet«

# Ydelser udover lejen

- PBS gebyr? Måske OK forskellig praksis i nævn og boligretter landet rundt
- Odense siger PBS gebyr OK udover lejen – også trappevask, (her er boligretspraksis på det modsatte)
- **T:BB 2014.55 V** aftale om opkrævning for el udover lejen ok ?!
- Manglende udarbejdelse af regnskaber kan medføre tilbagebetalingskrav også af a conto – selvom faktisk forbrug, jf. **T:BB 2009.253 V**; **T:BB 2010.92 Ø** og **T:BB 2010.192 V** samt
- **T:BB 2014.329 Ø**
- **Forbrugsregnskaber:**
- Lever målerne op til krav i bekendtgørelsen? Kompetencen ligger ikke hos huslejenævnene; men hos Sikkerhedsstyrelsen. Fører ikke til forbrugsregnskabets ugyldighed.
- Lejerens indsigelser (lejelovens § 40, stk. 3) – skal vedrøre regnskabets indhold – ikke kun anmodning om yderligere dokumentation mv. – se f.eks. **Randers boligretsdom af 9. oktober 2014**

# Tilbagebetalingskrav

- **VLD af 22. september 2014**
- BRL § 17, stk. 1 – lejers krav på tilbagebetaling kun begrænset af 1 års fristen, såfremt der er sket succession.
- = selvom lejer er fraflyttet, vil krav på lejenedsættelse alene være begrænset af forældelsesfristerne, såfremt ejendommen ikke har skiftet ejer.
- Se dog også U 2012.2360/I H der kan fortolkes til støtte for et modsat resultat (ligesom ordlyden af bestemmelsen...)
- **Renter:**
- Tilbagebetalingskrav kan kræves forrentet fra lejebetalingernes løbende forfaldstidspunkter, men tidligst fra udløbet af et rentepåkrav eller fra anlæg af retssag, jf. rentelovens § 3 med en årlig rente, der svarer til den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2 i renteloven.
- Ændringer i renteloven skal indkalkuleres, jf. U 2003.776 Ø

# Indberetning og rettighedsfrakendelse

- Hjemlen i LL § 113a, stk. 3, nr. 4:
  - *»... ikke har efterlevet tre eller flere endelige huslejenævnsafgørelser inden for en periode på 2 år«*
  - Skal indberette selvom lille beløb, selvom forglemmelse – huslejenævnet tilbagekalder (kun), hvis indberetningen viser sig at være forkert, f.eks. hvis afgørelsen ikke er endelig... (udlejer skal huske at dokumentere overfor nævnet)
- LL § 113a, stk. 4: *»... Når Grundejernes Investeringsfond har fået indberetning om tre endelige afgørelser inden for 2 år, som en ejer ikke har efterlevet, skal Grundejernes Investeringsfond give meddelelse om dette til de involverede huslejenævn. Det eller de involverede huslejenævn foretager en vurdering af, om betingelserne for rettighedsfrakendelse er opfyldt. Er der blandt de involverede nævn enighed om, at der efter loven er grundlag for en sag om rettighedsfrakendelse, indgives der politianmeldelse...«*
- Betingelser for frakendelse: *»gentagne gange«* og *»groft har tilsidesat«*
- Indtil videre 22 sager om indberetning i HN i Odense i 2014

# Kommentarer til det nye lejelovsforslag

■ ...

