HØJESTERETS DOM
afsagt onsdag den 21. september 2016

Sag 271/2015

(1. afdeling)

A

(advokat Jesper Bang)

mod

B

(advokat Henrik B. Jensen)

I tidligere instanser er afsagt deldom af Københavns Byret den 11. april 2014 og af Østre Landsrets 20. afdeling den 24. juni 2015.

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Poul Søgaard, Jytte Scharling, Thomas Rørdam, Lars Hjortnæs og Anne Louise Bormann.

Påstande

Appellanten, A, har gentaget sin påstand.

Indstævnte, B, har påstået stadfæstelse.

Supplerende retsgrundlag

Lejelovens § 19 har følgende ordlyd:

> "*§ 19.* Udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige, herunder vedligeholde alle indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde, og sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejeren skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.

Stk. 2. Vedligeholdelse, herunder såvel indvendig, jf. § 21, som anden vedligeholdelse, som følge af forringelse ved slid og ælde skal foretages så ofte, det er påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter, jf. dog § 22.
Stk. 3. Huslejenævnet kan på lejerens begæring pålægge udlejeren at lade bestemte arbejder udføre og fastsætte nærmere retningslinjer herom. Huslejenævnet skal fastsætte en tidsfrist for det enkelte arbejdes fuldførelse. Huslejenævnet kan samtidig bestemme, at lejen skal nedsættes med et beløb, der svarer til forringelsen af det lejedes værdi, hvis udlejeren ikke overholder den frist, der er fastsat efter 2. pkt. Lejenedsættelsen gælder, indtil arbejderne er udført, Grundejernes Investeringsfond træffer endelig beslutning om at iværksætte arbejderne på udlejerens vegne, jf. § 60, stk. 1, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, eller huslejenævnet beslutter, at ejendommen skal administreres på ejerens vegne, jf. lov om tvungen administration af udlejningsejendomme.
Stk. 4. Huslejenævnet kan give påbud efter stk. 3, uanset om udgifterne kan afholdes af indestående på konti efter §§ 18 og 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene."

Lejelovens § 106, nr. 3, har følgende ordlyd:

"*§ 106.* De i henhold til lov om midlertidig regulering af boligforholdene nedsatte huslejenævn træffer afgørelse efter reglerne i den nævnte lovs kapitel VI i følgende tvister:
...
3) Tvister om opfyldelse af udlejerens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, jf. kapitel IV."

De første 13 afsnit af bemærkningerne til det ændringsforslag (ændringsforslag nr. 6) i betænkning af 22. maj 2000 over lovforslag nr. 226 til lov om ændring af lov om leje og forskellige andre love (Folketingstidende 1999-2000, tillæg B, s. 1353-1355), hvorved bestemmelsen i boligreguleringslovens § 5, stk. 4, (da § 5, stk. 3) blev indsat, lyder i deres helhed:

"Hensigten med ændringsforslaget er at sikre, at der ikke sker udlejning af lejemål efter § 5, stk. 2, i nedslidte ejendomme med vedligeholdelsesmangler.

Den foreslåede ordning giver således lejerne mulighed for at sikre, at vedligeholdelsesmangler afhjælpes, før udlejeren indgår en ny lejeaftale efter § 5, stk. 2, for et gennemgribende forbedret lejemål. Ordningen finder anvendelse i forbindelse med den første udlejning efter forbedringernes gennemførelse, hvor lejen ønskes fastsat efter § 5, stk. 2.

Da det må forudsættes, at der fortsat i de fleste ejendomme vil være god økonomi i at foretage udlejning efter § 5, stk. 2, også efter udbedring af vedligeholdelsesmangler, vil effekten af forslaget endvidere være en styrkelse af vedligeholdelsesindsatsen generelt.

Med forslaget er det ikke tilsigtet at ændre i de principielle forhold omkring lejerens og udlejerens pligt til at foretage vedligeholdelse. Udlejerens pligt til at vedligeholde ejendommen er således fortsat uafhængig af indestående på vedligeholdelseskontiene. For-

slaget ændrer ikke ved, at lejeren til ethvert tidspunkt kan indbringe en sag om lejens størrelse efter § 5, stk. 2, for huslejenævnet.

Afklaringen af, om ejendommen har vedligeholdelsesmangler, sker ved, at beboerrepræsentanterne eller de enkelte beboelseslejere får mulighed for at forelægge sagen for huslejenævnet med nærmere angivelse af, hvilke vedligeholdelsesmangler der påberåbes, inden for en frist på 14 dage efter modtagelse af udlejerens orientering om, at der vil ske udlejning efter § 5, stk. 2. Orienteringen skal indeholde oplysning om, hvilken eller hvilke lejligheder der er eller vil blive forbedret og udlejet efter § 5, stk. 2, samt om indholdet af denne bestemmelse, herunder om adgangen til at indbringe sagen for huslejenævnet inden udløbet af 14-dages-fristen. Orienteringen til beboerrepræsentanterne eller lejerne kan tidligst gives, når det hidtidige lejeforhold er opsagt eller ophævet, det vil sige, når opsigelsen eller ophævelsen er kommet frem til lejeren henholdsvis udlejeren.

Hvis der er beboerrepræsentation i ejendommen, kan udlejeren vælge enten at give orienteringen til beboerrepræsentanterne eller til samtlige lejere. I ejendomme uden beboerrepræsentation skal orienteringen gives til samtlige beboelseslejere.

Med den foreslåede pligt til at orientere beboerrepræsentanterne eller lejerne er det tilstræbt at sikre, at udlejeren hurtigt og enkelt kan sikre sig et overblik over, om der skal udføres vedligeholdelse for at kunne anvende § 5, stk. 2, i ejendommen.

Udlejerens pligt til at give ejendommens beboerrepræsentanter eller lejerne orientering om påtænkte forbedringer og udlejninger efter § 5, stk. 2, skal ses i lyset af, at lejerne samtidig forpligtes til at reagere inden for en kortere periode, så udlejeren hurtigt får klarhed over vilkårene for at kunne anvende § 5, stk. 2, i ejendommen. Ordningen er indrettet således, at virkningerne i alle tilfælde er fremadrettede. Udlejeren har dermed mulighed for at sikre sig imod, at efterfølgende indsigelser ændrer forudsætningerne for de forbedringer, som udlejeren har iværksat.

Der er ikke foreslået formkrav til udlejerens orientering af lejerne. Udlejeren kan således nøjes med at hænge en meddelelse op i opgangen, eventuelt i ejendommens aflåste udhængsskab. Udlejeren skal dog være opmærksom på, at der knytter sig retsvirkninger til den orientering, der skal gives til lejerne. Dette kan få den betydning, at udlejeren i tilfælde af en tvist vil skulle bevise, at orienteringen er givet efter reglerne. Såfremt udlejeren ønsker at sikre sig et sådant bevis, bør orienteringen ske skriftligt med de muligheder for at sikre beviset, der følger heraf.

Er en sag ikke indbragt for huslejenævnet inden udløbet af fristen, kan udlejeren gennemføre udlejningen efter § 5, stk. 2, og beboerrepræsentanterne eller den enkelte lejer kan ikke ved en senere genudlejning af det pågældende lejemål indbringe en sag efter det foreslåede stk. 3. Beboerrepræsentanterne eller lejerne kan først indbringe spørgsmålet, når udlejeren orienterer om, at der på ny vil ske udlejning efter § 5, stk. 2, af andre nye lejemål i ejendommen.

En huslejenævnsafgørelse får alene virkning for det lejeforhold, som giver anledning til indbringelse af sagen, og får dermed ikke virkning for tidligere indgåede aftaler efter § 5, stk. 2. Lejeaftaler efter § 5, stk. 2, der er indgået under iagttagelse af den foreslåede bestemmelse, påvirkes således ikke af en efterfølgende huslejenævnsafgørelse, der er

foranlediget af, at en ny lejeaftale efter § 5, stk. 2, påtænkes indgået. Indbringes en sag efter fristens udløb, skal huslejenævnet afvise sagen.

Vilkåret om huslejefastsættelse efter § 5, stk. 2, er ugyldigt, såfremt udlejeren ikke iagttager kravet om at give beboerrepræsentanterne eller lejerne orientering om en påtænkt udlejning efter § 5, stk. 2. I så fald skal lejen fastsættes efter § 5, stk. 1, fra aftaletidspunktet.

Har udlejeren indgået ny lejeaftale efter § 5, stk. 2, inden huslejenævnets afgørelse foreligger, og resulterer huslejenævnets vurdering i, at der foreligger vedligeholdelsesmangler, kan lejen ikke beregnes efter § 5, stk. 2, og skal i stedet beregnes efter § 5, stk. 1, fra aftaletidspunktet, og indtil manglerne er afhjulpet. Det samme gør sig gældende, hvis udlejeren indgår aftale i henhold til § 5, stk. 2, efter, at huslejenævnet har truffet afgørelse om, at ejendommen er behæftet med vedligeholdelsesmangler, uden at manglerne er afhjulpet. Lejeren af det gennemgribende forbedrede lejemål kan i disse tilfælde forlange lejen fastsat efter § 5, stk. 1."

I tillægsbetænkning af 24. maj 2000 over samme lovforslag (Folketingstidende 1999-2000, tillæg B, s. 1399) er optrykt spørgsmål nr. 17 og boligministerens svar herpå, som har følgende ordlyd:

"Spørgsmål 17:
Kan ministeren bekræfte, at udlejeren, jf. ordlyden af § 5, stk. 3, bør orientere lejerne/beboerrepræsentanterne skriftligt?

Svar:
Efter den foreslåede ordning er det valgfrit for udlejeren, om orienteringen skal ske skriftligt f.eks. ved opslag i et udhængsskab eller ved brev, men jeg kan bekræfte, at bestemmelsens ordlyd, herunder at udlejeren skal oplyse om bestemmelsens indhold, lægger op til, at orienteringen sker skriftligt.

Samtidig skal det bemærkes, at de retsvirkninger, som knytter sig til orienteringen, indebærer, at udlejeren vil sikre sig et bevis for, at orienteringen er sket i tilfælde af, at der efterfølgende opstår en tvist herom. Dette lader sig naturligvis bedst gøre, hvis orienteringen er sket skriftligt."

Højesterets begrundelse og resultat

Sagen angår, om en udlejers manglende orientering af lejerne eller deres repræsentanter efter boligreguleringslovens § 5, stk. 4, forud for den første udlejning af et lejemål i ejendommen, hvor lejen fastsættes efter § 5, stk. 2, alene kan medføre, at lejefastsættelsen efter § 5, stk. 2, ved den første udlejning er ugyldig, eller om den manglende orientering også kan medføre, at lejefastsættelsen ved efterfølgende udlejninger af det samme lejemål er ugyldig. Hvis den manglende orientering også kan medføre ugyldighed af lejefastsættelsen ved efterfølgende

udlejninger, angår sagen dernæst, om A som udlejer har opfyldt sin orienteringspligt efter § 5, stk. 4.

Tre dommere – Poul Søgaard, Jytte Scharling og Thomas Rørdam – udtaler:

Boligreguleringslovens § 5, stk. 4, bestemmer, at manglende opfyldelse af orienteringspligten bevirker, at en lejefastsættelse efter § 5, stk. 2, er ugyldig. Orienteringspligten gælder kun ved "den første udlejning af det pågældende lejemål efter stk. 2" og således ikke ved fremtidige udlejninger af lejemålet med lejefastsættelse efter § 5, stk. 2. § 5, stk. 4, bestemmer endvidere, at beboerne inden 14 dage efter, at orienteringen er givet, kan indbringe en sag om manglende vedligeholdelse for huslejenævnet, jf. lejelovens § 106, nr. 3.

Det fremgår af forarbejderne, at hensigten med § 5, stk. 4, er at sikre, at der ikke sker udlejning af lejemål efter § 5, stk. 2, i nedslidte ejendomme med vedligeholdelsesmangler, og at bestemmelsens ordning med orienteringspligt giver lejerne mulighed for at sikre, at vedligeholdelsesmangler afhjælpes, før udlejeren indgår en ny lejeaftale efter § 5, stk. 2, for et gennemgribende forbedret lejemål.

Hverken ordlyden af § 5, stk. 4, eller bestemmelsens forarbejder tager stilling til, hvordan en lejer af et lejemål med lejefastsættelse efter § 5, stk. 2, er stillet i den situation, hvor det pågældende lejemål tidligere har været udlejet med lejefastsættelse efter bestemmelsen, men uden at der på noget tidspunkt forud for den aktuelle lejeaftale er sket orientering efter § 5, stk. 4.

Vi finder, at ordlyden og forarbejderne ikke i højere grad taler for en forståelse svarende til landsrettens, hvorefter der først gyldigt kan indgås lejeaftale med vilkår om huslejefastsættelse efter § 5, stk. 2, når der er givet beboerne orientering, end for en forståelse, hvorefter en manglende opfyldelse af orienteringspligten kun kan medføre, at den første lejefastsættelse efter § 5, stk. 2, er ugyldig.

Den førstnævnte forståelse indebærer, at udlejeren mister adgangen til at fastsætte lejen for det pågældende lejemål efter § 5, stk. 2, hvis ikke udlejeren til enhver tid kan bevise, at der forud for indgåelsen af dette eller et tidligere lejemål med lejefastsættelse efter denne be-

stemmelse – måske adskillige år tilbage og måske før mellemliggende ejerskifte af ejendommen – er sket orientering efter § 5, stk. 4.

Hertil kommer, at den sidstnævnte forståelse ikke afskærer beboerne fra til enhver tid at indbringe en sag om udlejerens manglende opfyldelse af sin vedligeholdelsespligt for huslejenævnet, som kan pålægge udlejeren at lade bestemte arbejder udføre og kan bestemme, at lejen skal nedsættes med et beløb, der svarer til værdien af de påbudte arbejder, jf. lejelovens § 19, stk. 3. Beboerne mister alene den særlige pression for at få påkrævede vedligeholdelsesarbejder udført, der ligger i, at lejefastsættelse for et gennemgribende forbedret lejemål ikke kan fastsættes efter § 5, stk. 2, før vedligeholdelsesmanglerne er udbedret.

På baggrund af det anførte finder vi, at det ikke med tilstrækkelig sikkerhed kan fastslås, at ugyldighedsvirkningen af, at udlejer ikke forud for den første udlejning med lejefastsættelse efter § 5, stk. 2, har opfyldt sin orienteringspligt, kan udstrækkes til også at omfatte lejefastsættelsen ved efterfølgende udlejninger af det pågældende lejemål.

Vi stemmer herefter for at tage A' påstand til følge.

Dommerne Lars Hjortnæs og Anne Louise Bormann udtaler:

Vi tiltræder af de grunde, som landsretten har anført, at bestemmelsen i boligreguleringslovens § 5, stk. 4, må forstås således, at der ikke kan indgås en lejeaftale med et gyldigt vilkår om lejefastsættelse efter lovens § 5, stk. 2, før de øvrige lejere eller deres repræsentanter har fået den foreskrevne orientering.

Det indebærer, at den fastsatte sanktion mod udlejeren, hvis orienteringen ikke gives, nemlig at den pågældende ikke gyldigt kan aftale lejefastsættelse efter § 5, stk. 2, bliver opretholdt, indtil udlejeren opfylder sin orienteringspligt, og en eventuel sag ved huslejenævnet er afgjort og i givet fald efterlevet. Der er i forarbejderne ikke taget udtrykkelig stilling til, hvordan hensynet til henholdsvis udlejer, lejer og de øvrige lejere bør afvejes, hvis lejen for den pågældende lejlighed også ved en eller flere efterfølgende udlejninger søges fastsat efter § 5, stk. 2, selv om udlejeren ikke opfylder og ikke kan bevise tidligere at have opfyldt sin orienteringspligt. Vi bemærker imidlertid, at den nævnte forståelse stemmer med bestemmelsens

formål om – via orienteringen og muligheden for herefter at forelægge en sag for huslejenævnet – at give de øvrige lejere mulighed for at sikre, at der ikke anvendes vedligeholdelsesmidler i de lejemål, som påtænkes udlejet efter § 5, stk. 2, før eventuelle relevante vedligeholdelsesmangler på ejendommen er afhjulpet. Efter vores opfattelse vil det omvendt ikke stemme med dette formål, hvis udlejerens pligt til at orientere de øvrige lejere altid bortfalder efter den første udlejning, uanset hvor kortvarig den måtte være, således at tilsidesættelse af pligten til at orientere de øvrige lejere er uden retsvirkning, hvis den første lejer undlader at fremsætte indsigelse om, at lejefastsættelsen efter § 5, stk. 2, for det pågældende lejemål er ugyldig.

Vi tiltræder af de grunde, som landsretten har anført, at det ikke er tilstrækkeligt godtgjort, at A opfyldte sin orienteringspligt over for de øvrige lejere eller deres repræsentanter i forbindelse med den gennemgribende forbedring af lejligheden i 2004. Vi tiltræder endvidere af de grunde, som landsretten har anført, at B ikke har udvist retsfortabende passivitet.

Vi stemmer herefter for at stadfæste landsrettens dom.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet, således at A' påstand tages til følge.

Efter sagens karakter, og da der er tale om et tvivlsomt lovfortolkningsspørgsmål, finder Højesteret, at ingen af parterne skal betale sagsomkostninger til den anden part for byret, landsret eller Højesteret vedrørende det spørgsmål om overholdelse af orienteringspligten i boligreguleringslovens § 5, stk. 4, som har været udskilt til særskilt afgørelse.

Thi kendes for ret:

B skal anerkende, at boligreguleringslovens § 5, stk. 4, ikke under de foreliggende omstændigheder har til følge, at lejefastsættelsen for hendes lejemål X-vej, 1. tv., 2100 København Ø, efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, er ugyldig.

Ingen af parterne skal betale sagsomkostninger til den anden part for byret, landsret eller Højesteret vedrørende det spørgsmål om overholdelse af orienteringspligten i boligreguleringslovens § 5, stk. 4, som har været udskilt til særskilt afgørelse.