

HØJESTERETS DOM

afsagt mandag den 4. december 2017

Sag 74/2017

(1. afdeling)

Josefine Breinholdt Andersen

(advokat Lars Langkjær, beskikket)

mod

Frederiksberg Boligfond

(advokat Anne Louise Husen)

I tidligere instanser er afsagt dom af Boligretten på Frederiksberg den 22. december 2015 og af Østre Landsrets 21. afdeling den 22. december 2016.

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Marianne Højgaard Pedersen, Jon Stokholm, Poul Dahl Jensen, Lars Hjortnæs og Kurt Rasmussen.

Påstande

Appellanten, Josefine Breinholdt Andersen, har gentaget sin påstand om, at indstævnte, Frederiksberg Boligfond, skal anerkende, at årslejen for lejemålet Camilla Nielsens Vej 24, st. tv., 2000 Frederiksberg, pr. 1. september 2012 andrager 42.238,56 kr. ekskl. forbrug, antenne mv., samt tilbagebetale for meget betalt leje fra den 1. september 2012 med rente svarende til 8 % over Nationalbankens udlånsrente fra forfaldsdagen for hver betalingstermin fra den 1. september 2012.

Frederiksberg Boligfond har påstået stadfæstelse, subsidiært at lejen pr. 1. september 2012 fastsættes til 43.325,45 kr.

Supplerende om retsgrundlaget

Boligreguleringslovens § 5, stk. 1, 2, 9 og 10, er sålydende:

”§ 5. Ved lejeaftalens indgåelse må lejen ikke fastsættes til et beløb, som overstiger det beløb, der kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 8, og afkastningen af ejendommens værdi, jf. § 9. For lejemål, som er forbedret, kan der til lejen efter 1. pkt. lægges en beregnet forbedringsforhøjelse, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Ved lejeaftalens indgåelse må lejen for lejemål, som er gennemgribende forbedret, ikke fastsættes til et beløb, der væsentligt overstiger det lejedes værdi efter § 47, stk. 2, i lov om leje, jf. dog stk. 3 og 4 og § 73, stk. 3, i lov om leje. Ved lejemål, som er forbedret gennemgribende, forstås lejemål, hvor forbedringer efter principperne i § 58 i lov om leje væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften enten overstiger 1.600 kr. pr. m² eller et samlet beløb på 183.000 kr. Forbedringerne skal være gennemført inden for en periode på 2 år ...

Stk. 9. Ved lejeaftalens indgåelse kan der ikke aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejerens end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

Stk. 10. Reglen i stk. 9 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 stk. 1-8.”

Som anført i landsrettens dom blev boligreguleringslovens § 5, stk. 1 og 2, indsat i loven ved lov nr. 461 af 12. juni 1996. Boligreguleringslovens § 5, stk. 2, blev ændret ved lov nr. 406 af 31. maj 2000. Ændringsloven omfattede hele § 5, men dele af den tidligere § 5, herunder de bestemmelser, der i dag findes i § 5, stk. 1 og 9, blev videreført uændret. Under Folketingets behandling af det lovforslag (lovforslag nr. L 226), der ligger til grund for lovændringen i 2000, besvarede by- og boligministeren den 28. april 2000 følgende spørgsmål fra Folketingets Boligudvalg således:

”Spørgsmål 8:

Er lejere i gennemgribende forbedrede lejemål beskyttet mod skærpente lejevilkår i forhold til andre lejere i ejendommen?

Svar:

Jeg har forstået spørgsmålet sådan, at det ønskes oplyst, om de pågældende lejemål er omfattet af lighedsreglen i boligreguleringslovens § 5, stk. 4, hvorefter der ved lejeaftalens indgåelse samlet set ikke kan aftales mere byrdefulde vilkår for lejerens end de vilkår, som gælder for andre lejere i ejendommen.

Jeg kan hertil oplyse, at denne regel efter sin affattelse utvivlsomt også omfatter lejemål, som er omfattet af § 5, stk. 2.

Det er i denne forbindelse væsentligt at påpege, at reglen ikke indebærer et forbud imod forskellige lejevilkår, men alene fastsætter, at lejevilkårene efter en samlet bedømmelse

ikke må være mere byrdefulde for lejeren end de, som gælder for de andre lejere i ejendommen.

Reglen vil kunne finde anvendelse ved sammenligning af lejevilkår for lejemål, omfattet af § 5, stk. 2, sådan, at der ikke ved indgåelse af en lejeaftale efter § 5, stk. 2, kan aftales vilkår, der samlet set er mere byrdefulde for en lejer end for andre lejere i ejendommen, der har indgået lejeaftaler i henhold til § 5, stk. 2.”

Anbringender

Parterne har gentaget deres anbringender.

Frederiksberg Boligfond har endvidere som et nyt anbringende gjort gældende, at boligreguleringslovens § 5, stk. 9, ikke finder anvendelse for lejemål, hvor lejen er fastsat i henhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Josefine Breinholdt Andersen har heroverfor anført, at boligreguleringslovens § 5, stk. 9, i overensstemmelse med en langvarig landsretspraksis også finder anvendelse på lejemål, hvor lejen er fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Højesterets begrundelse og resultat

Sagen angår fastsættelse af lejen for lejemålet Camilla Nielsens Vej 24, st. tv., 2000 Frederiksberg, som Josefine Breinholdt Andersen overtog pr. 1. september 2012.

Pr. 1. januar 2012 var den årlige leje for den tidligere lejer af lejligheden fastsat til 42.238,56 kr., ekskl. forbrug, antenne mv. Lejen indeholdt bl.a. et månedligt tillæg på 1.259,90 kr. for en modernisering af køkken og bad, der var gennemført i 2006-07.

I 2012 besluttede Frederiksberg Boligfond som udlejer, at lejefastsættelse i ejendommen ved ny udlejning ikke længere skulle ske som omkostningsbestemt leje med et forbedringstillæg, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 1, men i stedet efter det lejedes værdi, jf. § 5, stk. 2. Den årlige leje, som Josefine Breinholdt Andersen skulle betale, da hun overtog lejemålet pr. 1. september 2012, blev herefter i lejeaftalen fastsat til 57.200 kr. svarende til 1.100 kr. pr. m².

Josefine Breinholdt Andersen har gjort gældende, at hun har krav på at få lejen nedsat i medfør af boligreguleringslovens § 5, stk. 9, under henvisning til, at der ved lejeaftalens indgåelse

i 2012 gjaldt en lavere husleje for andre lejemaal i ejendommen, hvori der var udført de samme gennemgribende forbedringer (modernisering af køkken og bad) som i hendes lejemaal.

Frederiksberg Boligfond har heroverfor gjort gældende bl.a., at boligreguleringslovens § 5, stk. 9, ikke finder anvendelse for lejemaal, hvor lejen er fastsat i henhold til lovens § 5, stk. 2.

Som anført i landsrettens dom blev bestemmelserne i boligreguleringslovens § 5, stk. 1, om omkostningsbestemt leje og forbedringsforhøjelse samt § 5, stk. 2, om lejefastsættelse efter det lejedes værdi for lejemaal, der er gennemgribende forbedret, indsat i loven ved lov nr. 461 af 12. juni 1996. Ved ændringsloven blev dagældende § 5, stk. 4 (nu stk. 9), hvorefter der ved lejeaftalens indgåelse ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen, videreført uændret. Forarbejderne til ændringsloven fra 1996 indeholder ingen bemærkninger om forholdet mellem den nye bestemmelse i § 5, stk. 2, og den videreførte bestemmelse i dagældende § 5, stk. 4 (nu stk. 9).

Højesteret finder, at den gældende bestemmelse i boligreguleringslovens § 5, stk. 9, efter sin ordlyd og sammenhæng også gælder for lejemaal, hvor lejen er fastsat i henhold til § 5, stk. 2. Denne forståelse støttes også af by- og boligmisterens besvarelse den 28. april 2000 af spørgsmål nr. 8 fra Folketingets Boligudvalg vedrørende det lovforslag, der ligger til grund for den ændring af boligreguleringslovens § 5, der skete ved lov nr. 406 af 31. maj 2000, og som omfattede hele § 5.

Boligfonden har endvidere anført, at fonden også er berettiget til en leje svarende til det lejedes værdi efter § 5, stk. 2, fordi lighedsreglen i § 5, stk. 9, som følge af § 5, stk. 10, er fraveget i en situation som den foreliggende.

I Højesterets dom gengivet i UfR 1997.1037 er det fastslået, at § 5, stk. 10 (dengang stk. 5), er en bestemmelse, der kan anvendes til lejeforhøjelse til dækning af udførte forbedringer i særlige situationer, men ikke til at fastsætte en leje, der alene er begrænset af det lejedes værdi. Med henvisning hertil finder Højesteret, at boligfonden ikke med hjemmel i undtagelsesbestemmelsen i § 5, stk. 10, er berettiget til en leje, der alene er begrænset af det lejedes værdi, jf. den nugældende bestemmelse i stk. 2.

Boligreguleringslovens § 5, stk. 9, finder således anvendelse for Josefine Breinholdt Andersens lejemål. Boligfonden har anført, at § 5, stk. 9, i så fald alene kan finde anvendelse i forhold til andre lejemål i ejendommen, hvor lejen – ligesom for Josefine Breinholdt Andersens lejemål – er fastsat i henhold til § 5, stk. 2. Det er heroverfor Josefine Breinholdt Andersens synspunkt, at der ved bedømmelsen efter lovens § 5, stk. 9, skal ske sammenligning med lejemål i ejendommen, som er moderniseret på tilsvarende vis, uanset om lejefastsættelsen for sådanne lejemål er sket i henhold til lovens § 5, stk. 1, eller § 5, stk. 2.

Højesteret finder ligesom landsretten, at § 5, stk. 9, må anvendes således, at der ved indgåelse af en lejeaftale efter § 5, stk. 2, ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end for andre lejere i ejendommen, der har indgået lejeaftaler i henhold til § 5, stk. 2. Lejeren kan således ikke kræve, at der ved den sammenligning, der skal foretages efter stk. 9, skal inddrages lejemål i ejendommen, hvor lejen er fastsat i henhold til § 5, stk. 1. Dette gælder, uanset om der i sådanne lejemål måtte være gennemført tilsvarende gennemgribende forbedringer.

Højesteret lægger til grund, at Josefine Breinholdt Andersens lejemål var det første eller blandt de første i ejendommen, der blev genudlejet med leje fastsat efter § 5, stk. 2.

På den baggrund tiltræder Højesteret, at Josefine Breinholdt Andersen ikke med hjemmel i boligreguleringslovens § 5, stk. 9, kan kræve lejen nedsat som påstået.

Højesteret stadfæster herefter dommen.

Thi kendes for ret:

Landsrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for Højesteret skal Josefine Breinholdt Andersen (Tjenestemændenes Forsikring), subsidiært statskassen, betale 30.000 kr. til Frederiksberg Boligfond.

De idømte sagsomkostningsbeløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse og forrentes efter rentelovens § 8 a.