

Afgørelse fra Huslejenævnet i Hjørring om bindingspligt ved frasalg af ejerlejligheder.

Nævnet har den 3. februar 2020 stadfæstet GI's afgørelse vedrørende bindingspligt for en ejendom opdelt i ejerlejligheder. Der var tale om en ejendom, hvor der var sket frasalg af ejerlejlighederne til nærtstående personer.

Baggrund

Ejers advokat rettede henvendelse til GI, idet der var sket ejerskifte og frasalg af ejerlejligheder således, at ejendommens 12 beboelseslejligheder nu var fordelt på 6 forskellige fysiske og juridiske personer. Ingen af disse ejede mere end 2 beboelseslejligheder. Advokaten var af den opfattelse, at ejendommen ikke længere var bindingspligtig, jf. boligreguleringslovens § 18 b, stk. 1, 1. pkt. modsætningsvist.

Hvis ejendommen ikke var bindingspligtig, skulle § 18 b kontoen i GI slettes. På kontoen indestod knap 5 millioner kr.

Ejendommen

Der var tale om en ejendom opdelt i ejerlejligheder og henhørende under samme ejerforening. Ejendommen var et storhus omfattet af det udvidede ejendomsbegreb, jf. boligreguleringslovens § 4, stk. 5, jf. § 4 a, stk. 1.

Ejendommen var taget i brug i 1968 og havde været bindingspligtig i GI siden 1. januar 1983. Ifølge

BBR var ejendommen indrettet med 948 m2 beboelse fordelt på 12 beboelseslejemål og 2.823 m2 erhverv fordelt på 6 erhvervslejemål. Tidligere ejer havde ejet samtlige ejerlejligheder i ejendommen.

Aftale ved erhvervelse

I forbindelse med erhvervelse af ejendommen var der aftalt en ordreklausul, som var udnyttet således, at beboelseslejlighederne nu var fordelt på 6 forskellige juridiske og fysiske personer, som alle var nærtstående.

Efter erhvervelsen af ejendommen havde de nye ejere haft ejendommen tømt, og der var foretaget gennemgribende modernisering af lejlighederne med nye køkkener og badeværelser m.v. Samtlige beboelseslejligheder var annonceret til udlejning på samme hjemmeside ved boligsselskabet.

Bindingspligt ikke bortfaldet

På denne baggrund tilkendegav GI overfor ejers advokat, at man var af den opfattelse, at bindingspligten ikke var bortfaldet, og GI henviste til principperne i Højesterets dom U 2014.1519 H.

Advokaten skrev derefter til GI, at der var tale om en anden situation end U 2014.1519 H, idet der var sket overdragelse af de enkelte ejerlejligheder fra den tidligere ejer. Overdragelsen havde således ikke fundet sted mellem de nærtstående parter.

Købere

Køberne var hver især juridiske selvstændige personer, og ingen af disse havde i fællesskab eller på anden vis haft et ejerskab til ejendommen. Opdelingen af ejerskabet på flere ejere var sket som led i et påbegyndt generationsskifte. Advokaten henviste til Østre Landsrets dom, TBB 2012.363 Ø, hvor landsretten var kommet frem til, at en konstruktion, som var meget sammenlignelig med den af boligselskabet anvendte, ikke var en omgåelse af ejerlejlighedslovens § 2, stk. 4.

Nævnet fastholdt GI's afgørelse

GI fastholdte sit synspunkt og traf således afgørelse om, at ejendommen fortsat var bindingspligtig i GI med henvisning til principperne i U 2014.1519 H. GI lagde vægt på de konkrete omstændigheder. Derefter indbragte ejers advokat spørgsmålet for Huslejenævnet i Hjørring, hvor et flertal i nævnet

nu har stadfæstet GI's afgørelse med henvisning til begrundelsen.

Flertallet fandt endvidere, at klager ikke ved det fremlagte bilagsmateriale, eller ud fra sagens oplysninger i øvrigt, havde løftet bevisbyrden for, at de nuværende ejere ikke de facto var nærtstående og ikke agerede som sådanne.

Mindretallet stemte for, at bindingspligten skulle bortfalde, idet der var tale om en anden situation end i Højesterets dom. Mindretallet udtalte blandt andet, at Højesteretsdommen handlede om leje-fastsættelse og ikke hensættelser til GI, og at der i stedet skulle lægges vægt på Østre Landsrets dommen, TBB 2012.363 Ø.

Nævnet traf afgørelse efter stemmeflertallet. Afgørelsen er endelig.

Dom af 6. februar 2020 fra Retten i Aarhus

Sagen vedrørte udlejers dokumentation af udgifter til udvendig vedligeholdelse i forbindelse med ombygning af en kiosk til beboelseslejlighed.

Boligretten fandt efter en konkret og samlet vurdering på baggrund af en besigtigelse af lejemålet samt en af udlejer under hovedforhandlingen fremlagt entreprenørspecifikation, at udlejer havde godtgjort, at ca. 57 % af byggeudgifterne i forbindelse med ombygningen kunne anses for vedligeholdelse. GI havde påstået vedligeholdelsesandelen fastsat til ca. 20 %. De udførte arbejder vedrørte bl.a. en modernisering og ombygning af lejemålet, herunder, nyt bad, nyt køkken samt opmuring af facaden, isætning af almindelige vinduer og nye varmeinstallationer mv.

Baggrund

Udlejer havde i forbindelse med ombygning af en kiosk til beboelseslejlighed i regnskabet for 2015 indberettet vedligeholdelsesudgifter svarende til ca. 59 % af de samlede ombygningsudgifter.

GI's administrative praksis

I overensstemmelse med nævns- og retspraksis er GI's udgangspunkt, at ca. 25 % af udgifterne i forbindelse med en lejlighedsmodernisering er vedligeholdelsesudgifter. Er der tale om ombygning af et erhvervslokale til en bolig er GI's udgangspunkt, at ca. 10-20 % af udgifterne i forbindelse med ombygningen er vedligeholdelsesudgifter. GI anmodede derfor udlejer om at begrunde, hvorfor vedligeholdelsesandelen i det konkrete lejemål var fastsat til 59 %.

Sagen

Udlejer oplyste, at lejligheden indtil 1969 havde været blandet bolig og erhverv. Boligdelen blev

nedlagt i 1969. Det var derfor bl.a. udlejers opfattelse, at hovedparten af udgifterne ved ombygningen bestod i vedligeholdelse og opretning. Udlejer var af den opfattelse, at den væsentligste del af de afholdte udgifter var anvendt til at føre lejemålet tilbage til den oprindelige 3-værelseslejlighed (opretning).

GI var ikke enig i, at udtrykket opretning betød genetablering. Udtrykket måtte derimod ses i sammenhæng med den tidligere eksisterende opretningskonto og måtte i overensstemmelse med sædvanlig terminologi dække over de arbejder, der har karakter af hovedstandsættelse. Udlejer havde ikke nærmere specificeret, hvilken del af udgifterne der bestod i vedligeholdelse hhv. opretning.

Det var derfor GI's vurdering, at de udgifter som kunne henføres til genetableringen måtte bæres af udlejer – ikke af ejendommens øvrige lejere. GI godkendte på baggrund af de oplysninger, som udlejer havde fremsendt til GI, at ca. 20 % af de samlede udgifter i forbindelse med ombygningen udgjorde vedligeholdelsesudgifter.

Huslejenævnene i Aarhus

Udlejer indbragte GI's afgørelse for Huslejenævnene i Aarhus, hvis flertal traf afgørelse om, at udgifterne til vedligeholdelse og forbedring skulle fordeles i overensstemmelse med det af udlejer fremlagte byggeregnskab. Mindretallet fandt derimod, at udbetaling fra den udvendige vedligeholdeskonto efter BRL § 18 b kun kan ske til ejendommens vedligeholdelse, brandsikring, opretning og ikke kan anvendes til ombygning af et lejemål til et andet formål.

Boligretten i Aarhus

GI indbragte herefter sagen for boligretten. Boligretten fastslog indledningsvist, at GI var kompetent til at bestride, at de afholdte udgifter skal fordeles på forbedringsudgifter henholdsvis vedligeholdelsesudgifter som anført i byggeregnskabet. Boligretten tog derimod ikke stilling til sagens principielle spørgsmål, herunder hvad udtrykket "opretning" nærmere dækker over, og om udgifterne til ombygning af et erhvervslokale til boliglejemål kan medtages over vedligeholdelseskontoen.

Boligretten fandt efter besigtigelsen og bevisførelsen i øvrigt, herunder navnlig den nu fremlagte specifikation udarbejdet af entreprenøren, efter en konkret og samlet vurdering, at udlejer havde godtgjort, at der af de afholdte byggeudgifter var afholdt forbedringsudgifter på 240.000 kr. og udgifter til vedligeholdelse og opretning på 321.800 kr. eksklusiv udgiften til teknisk bistand og administration.

Boligretten lagde vægt på, at lejemålet oprindeligt var registreret som blandet beboelse og erhverv, at der ikke var tillagt lejemålet yderligere kvadratmeter eller flyttet indvendige døre, og at der også umiddelbart før byggeriets iværksættelse var monteret et "fuldt" køkken, toilet og bad, varmeinstallationer i alle rum samt termovinduer mod vej.

Endelig fastslog boligretten i overensstemmelse med GI's påstand, at udgifterne til teknisk bistand og administration skulle fastsættes forholdsæssigt. GI tog herefter boligrettens afgørelse til efterretning.

Som dommens præmisser er formuleret, må dommen anses for at være meget konkret begrundet i den under retssagen fremlagte entreprenørspecifikation, lejemålets helt særlige historie og indretning, vidneforklaringen omkring køkkenet og lejlighedens stand inden ombygningen samt størrelsen på det samlede beløb, som udlejer havde afholdt i forbindelse med ombygningen.

Dommen giver derfor ikke GI anledning til generelt at ændre sin administrative praksis, hvorefter det som udgangspunkt påhviler udlejer at sandsynliggøre, at vedligeholdelsesandelen i forbindelse med en ombygning fra erhverv til bolig overstiger 10-20 % af de samlede omkostninger ved ombygningen. Dommen vil imidlertid indgå i GI's administrative praksis, og i sager, hvor udlejer kan dokumentere, at der er tale om reetablering af et boliglejemål, vil vedligeholdelsesandelen væsentligt kunne overstige dette niveau.

GI skal samtidig opfordre til, at udlejer fremlægger al dokumentation i forbindelse med sagsbehandlingen i GI, og ikke først fremlægger denne i "last minute" under hovedforhandlingen i forbindelse med en efterfølgende boligretssag.

Ny afgørelse fra Huslejenævnet i Gentofte om vedligeholdelsesdel i forbindelse med en lejlighedsmodernisering

Nævnet har den 27. februar 2020 stadfæstet GI's afgørelse, hvor vedligeholdelsesdelen i forbindelse med en lejlighedsmodernisering var nedskrevet til skønsmæssigt 20 %. Nævnet udtalte, at det kan være hensigtsmæssigt at fordele udgifterne i bygeregnskabet pr. rum.

Baggrund

Ved en kontrol af et vedligeholdelsesregnskab konstaterede GI, at der i de indberettede udgifter var medtaget udgifter til en lejlighedsmodernisering. GI modtog dokumentation for udgifterne i form af et byggeregnskab og de underliggende fakturaer.

Ejer havde i sit byggeregnskab opgjort de samlede udgifter til lejlighedsmoderniseringen til ca. 700.000 kr. I de indberettede vedligeholdelsesudgifter havde ejer medtaget ca. 287.000 kr. vedrørende lejlighedsmoderniseringen svarende til 41 % af de samlede udgifter til reoveringen.

I forbindelse med GI's sagsbehandling var ejer af den opfattelse, at 33 % af udgifterne kunne henføres til vedligeholdelse.

Ejer oplyste

Ejer oplyste, at lejemålets badeværelse og køkken var oprindeligt, og at der var sket udskiftning af et badeværelse med siddebadekar til et nyt badeværelse med bruseniche og vaskesøjle. Lejemålet havde fået nye el-installationer. Ifølge ejers byggeregnskab var der lavet el-arbejder for 156.000 kr. Det var oplyst, at installationerne var blevet fræsset ind i væggene.

Indbragt for huslejenævn

Efter en samlet bedømmelse godkendte GI, at skønsmæssigt 20 % af de samlede udgifter kunne

henføres til vedligeholdelse således, at de indberettede udgifter vedrørende lejlighedsmoderniseringen blev nedskrevet fra ca. 287.000 kr. til ca. 139.000 kr.

Derefter indbragte ejer GI's afgørelse for huslejenævnet, hvor ejer blandt andet gjorde gældende, at der ikke var sket rumændringer, og at det er en uskreven hovedregel, at vedligeholdelsesdelen dér kan sættes til 1/3. Endvidere gjorde ejer gældende, at GI ikke har hjemmel til at kræve, at forbedrings- og vedligeholdelsesarbejderne opgøres rum for rum.

GI gjorde med henvisning til forskellige domme gældende, at GI's opgørelse af vedligeholdelsesdelen var i overensstemmelse med praksis, og at afgørelsen derfor skulle stadfæstes.

Huslejenævnet udtalte

"... Den konkrete fordeling mellem vedligehold og forbedring ved en gennemgribende modernisering af et lejemål sker på samme måde, som var der alene udført enkeltarbejder fx køkkenmodernisering i lejemålet og opgjort forbedringsforhøjelse i overensstemmelse med lejelovens § 58. Det kan i den forbindelse være hensigtsmæssigt skønsmæssigt at fastsætte en samlet forbedrings- / vedligeholdelsesdel, idet den skønsmæssige fastsættelse dog må have rod i en vurdering af de enkelte arbejder i lejemålet, herunder fordeling af forbedring og vedligehold. De konkrete omstændigheder vil i den henseende være bestemmende for om opdelingen sker pr. arbejdsart eller mere hensigtsmæssigt pr. rum. ..."

Et enigt nævn godkendte derefter den af GI skønsmæssigt fastsatte vedligeholdelsesdel på 20 %. Afgørelsen er endelig.