

MARIANNE DONS
JESPER BANG

**Omkostnings
bestemt
leje og
forbedring**

3. UDGAVE

GADJURA

Marianne Dons og Jesper Bang
Omkostningsbestemt leje og forbedring
3. udgave 1997, 1. oplag
© Gadlura, København 1997

ISBN 87 607-0393-8

Omslag: Axel Surland
Sats og tryk: AKA-PRINT A/S, Århus

Mekanisk, fotografisk eller anden gengivelse
af denne bog eller dele af den er ikke tilladt
ifølge gældende dansk lov om ophavsret.
Alle rettigheder forbeholdes.

*Notas: Se til selv
någen anden udgave
ind de her.*

Indholdsfortegnelse

Forord	13
Kapitel 1. Indledning	15
1.1. Lejeaftalen	15
1.2. Lovgivningen om boligregulering	16
1.3. ML's gyldighedsområde	17
1.3.1. Geografisk	17
1.3.2. Overfor LL	17
1.3.3. Reglernes fravigelighed	18
1.3.4. Hvilke lejemål	19
1.3.4.1. Blandede lejemål	19
1.3.4.2. Almene boligorganisationer og lignende ...	21
1.3.4.3. 80/20 reglen	21
1.3.4.4. Enkeltværelser	23
1.3.4.5. Huslejeregulering for mindre ejendomme, småhuse	24
1.3.4.6. Fremleje	25
Kapitel 2. Ejendomsbegrebet	29
2.1. Indledning	29
2.2. Ejerlejligheder, ML § 4 a.1	31
2.2.1. Ejendomsbegrebet	31
2.2.2. Fællesudgifter	32
2.2.3. Fordelingsprincipper	33
2.2.4. Indbringelse	35
2.2.5. Salg af ejerlejligheder	35
2.3. Flere ejendomme, ML § 4 a.2	36
Kapitel 3. Lejefastsættelse ved lejeaftalens indgåelse	39
3.1. Indledning	39
3.2. ML § 5.1 og 2	40
3.2.1. ML § 5.1 før 1. juli 1996	40
3.2.2. ML § 5.1 fra 1. juli 1996	40
3.2.3. ML § 5.2 fra 1. juli 1996	46
3.2.4. Ikrafttrædelsesbestemmelser	50
3.3. ML § 5.4	51

3.3.1. Indledning	51	6.4.2. Ændring af fordelingsgrundlaget	128
3.3.2. Sammenligningen	52	6.4.3. Lejers forbedringer	128
3.3.3. Forskellig leje for ens lejemål.....	56	6.4.4. Udlejers forbedringer	128
3.4. ML § 5.5.....	57		
3.5. Aftalte lejeforhøjelser, trappeleje	60		
Kapitel 4.Omkostningsbestemt leje	63	Kapitel 7.Varsling af lejeforhøjelse	131
4.1. Indledning.....	63	7.1. Indledning.....	131
4.1.1. Indtægter	64	7.2. Fælles regler for ML §§ 12 og 13	132
4.1.2. Kun forhøjelser	66	7.2.1. Samtidighedskravet.....	132
4.1.3. Kendte udgifter	67	7.2.2. Skriftlighedskravet.....	132
4.1.4. Kun de af udlejer krævede udgifter	68	7.2.3. Lejeforhøjelsens størrelse	133
4.1.5. Éngangsudgifter.....	68	7.2.4. Beregningskravet	135
4.1.6. Specifikation	68	7.2.4.1. Samtlige budgetposter.....	135
4.1.7. Normtal	68	7.2.4.2. Specifikation af budgetudgifterne.....	135
4.1.8. Refusionsprincippet	70	7.2.4.3. Oplysning om fordelingsnøglen.....	135
4.1.9. Dokumentation.....	71	7.2.4.4. Udregningsfejl, fejlskrift.....	137
4.1.10. Ikrafttræden, varslingsintervaller.....	72	7.2.4.5. Sammenligningsbudget.....	138
4.2. ML § 7.2.....	73	7.2.5. Vedligeholdelsesregnskab	140
4.3. ML § 8 Udgiftsarterne.....	74	7.2.5.1. Indledning	140
		7.2.5.2. Specifikationskravet.....	141
Kapitel 5.Afkastning, ML § 9.....	103	7.2.5.3. Tiden fra senest udsendte regnskab	142
5.1. Indledning.....	103	7.2.5.4. Ikke mere end 3 mdr. gammelt	143
5.2. ML § 9.1	104	7.2.5.5. Seneste saldomeddelelse fra	
5.3. ML § 9.2.....	104	Grundejernes Investeringsfond	143
5.4. ML § 9.3 og 4.....	106	7.3. Særligt om ML § 12, klagevejledning.....	144
5.5. Ændringer ved ejendommen	106	7.4. Særligt om ejendomme med beboerrepræsentation,	
5.6. ML § 9.5.....	107	ML § 13	144
5.7. ML § 9.6.....	108	7.4.1. Forholdet til lejerne.....	144
5.8. ML § 9.7.....	108	7.4.2. Forholdet til beboerrepræsentanterne	145
		7.4.2.1. Gyldighedskravene	145
		7.4.2.2. Budgetmøder m.v.....	148
Kapitel 6.Fordelingsspørgsmål	111	7.5. ML § 13a	150
6.1. Indledning.....	111	7.6. Varsling af skatte- og afgiftsforhøjelser	152
6.2. Splitbudgetter	112	7.7. Varsling af omkostningsbestemt leje for klubværelser	152
6.3. ML § 11 Fordeling mellem erhverv og beboelse	114		
6.3.1. ML § 11.1.1	114	Kapitel 8.Skatte- og afgiftsforhøjelser.....	155
6.3.2. Fordelingsgrundlaget, ML § 11.1.2.	114	8.1. Indledning.....	155
6.3.2.1. Indledning	114	8.2. Hvilke afgifter	155
6.3.2.2. Fordelingsgrundlaget før 1. jan. 1995.....	115	8.3. Forbrugsforøgelse – takstforøgelse	157
6.3.2.3. Fordelingsgrundlaget efter 1. jan. 1995	119	8.4. Opgørelse af forhøjelsen	158
6.3.3. Klubværelser, ML § 11.3.....	125	8.5. Afgiftsnedsettelse	158
6.4. Fordeling mellem beboelseslejlighederne indbyrdes	127	8.6. Varslingen	159
6.4.1. Fordelingsgrundlaget	127	8.7. Fordelingen.....	161
		8.8. Indsigelsen.....	162

8.9	Engangsbidrag	164	9.5.2.7.	Ringeanlæg	222
8.10	Fredede ejendomme	164	9.5.2.8.	TV-antenner	223
Kapitel 9. Forbedringer	165	9.5.2.9.	Følgeudgifter	223	
9.1	Indledning	165	9.5.3.	Forbedringstillægget	227
9.1.1.	Forbedringsbegrebet	167	9.5.3.1.	Indledning	227
9.1.2.	Aftalte forbedringer	171	9.5.3.2.	Forrentning	228
9.1.2.1.	Lejers forbedringer	171	9.5.3.3.	Afskrivning	230
9.1.2.2.	Udlejers forbedringer	173	9.5.3.4.	Vedligeholdelse	231
a.	Aftale med beboerrepræsentanterne ..	173	9.5.3.5.	Administration, forsikring og lignende	231
b.	Aftale med lejer, LL § 62 b	176	9.5.3.6.	Effekt- og energiafgift m.v.	231
c.	Andre aftaler om forbedring	179	9.5.4.	Vurdering af brugsværdiforøgelsen	232
c.1.	Bestående lejemål	180	9.6.	Fordelingsspørgsmål	233
c.2.	Ved lejeaftalens indgåelse	182	9.6.1.	Indledning	233
9.1.3.	Ensidige forbedringer	183	9.6.2.	Centralvarmeinstallation	234
9.1.3.1.	Lejers ensidige forbedringer	183	9.6.3.	Vinduer	234
9.1.3.2.	Udlejers ensidige forbedringer	192	9.6.4.	Isoleringsarbejder	234
9.2.	Varslingsproceduren når udlejer ønsker		9.6.5.	Porttelefon	234
at forbedre det lejede	193		9.6.6.	TV-antenner	234
9.2.1.	Indledning	193	9.6.7.	Køkkener og badeværelser	235
9.2.2.	Varsling af iværksættelsen	194	9.6.8.	Elevatorer	235
9.2.2.1.	Indledning	194	9.6.9.	Brandsikring	235
9.2.2.2.	Ejendomme uden beboerrepræsentation	195	9.7.	Varsling af forbedringsforhøjelsen	236
9.2.2.3.	Ejendomme med beboerrepræsentation	200	9.7.1.	Endelig varsling	236
9.2.2.4.	Lejernes indsigelse og huslejenævnets		9.7.2.	Foreløbig varsling	238
behandling af iværksættelsesvarsling	203		9.7.3.	Forældelse, passivitet	241
9.2.2.5.	ML § 26 erstatningsbolig	206	9.8.	Forbedringer på særligt lovgrundlag	241
9.3.	Forhåndsgodkendelse, ML §§ 25a, 25b og 25c	208	9.8.1.	Forbedringer efter ML § 29	241
9.3.1.	ML § 25a.1	208	9.8.2.	Gårdrydningsarbejder	243
9.3.2.	ML § 25a.2	209	9.8.3.	Fjernvarmetilslutning	245
9.3.3.	Huslejenævnets afgørelse efter ML § 25a.1 og 2	210	Kapitel 10. Det lejedes værdi	247	
9.3.4.	ML § 25b	210	10.1.	Det lejedes værdi	247
9.3.5.	ML § 25c	211	10.1.1.	Forholdet til LL	247
9.4.	Varsling af udlejers adgang til det lejede LL § 55.	212	10.1.2.	Sammenligningsgrundlaget	248
9.5.	Forbedringsforhøjelsen og dens varsling	213	10.1.3.	ML § 5.3	252
9.5.1.	Indledning	213	10.1.4.	Bevisbyrden	254
9.5.2.	Opgørelse af den samlede forbedringsudgift, LL § 58.2.	213	10.1.5.	Væsentligheden	259
9.5.2.1.	Centralvarmeinstallation	214	10.1.6.	Niveauer	260
9.5.2.2.	Isætning af termovinduer og lignende	218	10.2.	Markedslejen	261
9.5.2.3.	Nyt køkken og badeværelse	220	10.2.1.	Indledning	261
9.5.2.4.	Altaner	221	10.2.2.	Indeksfinansierede ejendomme	261
9.5.2.5.	Nye el-installationer	221	10.2.3.	ML § 15a.1	261
9.5.2.6.	Brandsikring	222	10.2.4.	ML § 15a.4	262

10.15. ML § 15a.5.....	262
10.16. ML § 15 a, lejeforhøjelser.....	263
10.17. Attaleovens § 36.....	264
Kapitel 11. Huslejerregulering for mindre ejendomme, småhuse	265
11.1. Ejendommene.....	265
11.2. Lejemålene.....	267
11.3. Lejefastsættelsen.....	267
11.3.1. Lejeforhøjelse.....	267
11.3.1.1. Det lejedes regulerede værdi.....	267
11.3.1.2. Varslingsreglerne.....	270
11.3.1.3. Intervallerne.....	272
11.3.1.4. Skatter og afgifter.....	273
11.3.1.5. Forbedringsforhøjelser.....	273
11.3.2. Lejenedsættelse.....	274
11.3.3. Lejen ved lejeaftalens indgåelse.....	276
11.3.4. LL § 47.1.2.....	278
11.4. Vedligeholdelse.....	279
11.5. Huslejenævnsbehandling.....	279
Kapitel 12. Vedligeholdelse og opretning	281
12.1. Indledning.....	281
12.1.1. Oversigt over indholdet af ML kap. III.....	281
12.2. ML §§ 18-18 d.....	282
12.2.1. ML § 18.1.....	284
12.2.2. ML § 18 a.....	285
12.2.3. ML § 18 b og d.....	286
12.2.4. ML § 18 b.7.....	287
12.2.5. ML § 22 f.....	289
12.2.6. ML § 22 e.....	290
12.3. ML § 19.....	290
12.4. ML § 20.....	293
12.5. ML § 21.....	293
12.6. ML § 22.....	296
Kapitel 13. Udgifter til fællesantenner m.v.	301
13.1. Indledning.....	301
13.2. Varsling af antenneudgifter.....	302
13.2.1. Nye anlæg.....	302
13.2.2. Gamle anlæg.....	303
13.3. Fordeling af udgifterne og fravalg af programmer.....	304
13.4. Varslingsproceduren.....	306
13.5. Antenneforbedringsforhøjelse.....	307

Kapitel 14. Huslejenævnsbehandling m.v.	309
14.1. Indledning.....	309
14.2. ML § 14.....	311
14.3. ML § 15.1.....	315
14.4. ML § 15.3.....	317
14.4.1. Antennebidrag.....	317
14.4.2. Varmeregnskaber og á conto varmebidrag.....	317
14.4.3. Vandregnskaber og á conto vandbidrag.....	321
14.4.4. LL § 29.3.....	321
14.4.5. LL § 66a.....	321
14.4.6. Lejeforhøjelse efter LL.....	322
Forkortelser af love, domme, tidsskrifter og litteraturhenvisninger i alfabetisk orden	323
Bilagsoversigt	327
Bilag 1-6	329
Domsregister	345
Stikordsregister	353
Paragrafregister	361

Forord

Det er nu 2½ år siden, at 2. udgave af "Omkostningsbestemt leje og forbedring" udkom.

Erfaringen viser, at 2½ år er længe i lejeretlig sammenhæng, og der er da også siden sidst ændret i boligreguleringsloven i et sådant omfang, at en ny udgave er nødvendig.

Ændringerne har i tiden efter reformen i 1994 bestået i forskellige tilretninger på et økonomisk niveau, der har været mere egnet til at afføde besvær end interesse. Siden har vi alle med stadig større undren været tilskuer til et skuespil om satsreguleringen, der har trukket på mange gode kræfter, som kunne have været brugt bedre i andre sammenhænge.

Store økonomiske interesser er imidlertid knyttet til ændringerne pr. 1. juli 1996 i reglerne om lejefastsættelse ved genudlejning. En lidt usikker opfattelse af bestemmelsen i ML § 5.5 har ført til betydeligt forøgede genudlejningslejer på baggrund af beskedne forbedringer. Denne fremgangsmåde fik et omfang, der ikke tillod Boligministeren at vente på Højesterets stillingtagen.

Indgrebet er imidlertid blevet til en bestemmelse i ML § 5.1 om beregnet genudlejningsleje, der under den troskyldige overflade skjuler en malstrøm af forvirring, der kun dårligt dæmper de druknendes skrig.

Alligevel er der håb. Er De forvirret over, at lejen for ensartede lejemål nu bliver forskellig? Over varmeregnskaber i ejendomme uden varmforsyning? Eller måske blot over satsreguleringens afskaffelse?

Det vil De ikke være efter denne udgave af "Omkostningsbestemt leje og forbedring".

I den ny udgave er alle ændringer i lejeloven og boligreguleringsloven indtil den seneste ændring i marts 1997 indarbejdet. Den meget omfattende

de retspraksis i tiden efter 1994 og indtil 14. april 1997 er medtaget og kommenteret

Vi håber, at fremstillingen af de nye regler om lejeafastsættelsen kan inspirere til praktiske løsninger, og at bogen kan være til hjælp i det daglige arbejde for udlejere og administratorer, beboerrepræsentanter og lejere i forbindelse med lejeafastsættelsen, eller hvis der opstår uenighed herom.

Marianne Dons Jesper Bang

Kapitel 1

Indledning

1.1. Lejeaftalen

Retten til at bruge en ejendom, der ikke ejes af brugeren, kaldes leje, når retten til brug ydes mod vederlag. Betingelser ejeren sig ikke vederlag, foreligger et låneforhold.

Vedrører en lejeaftale hus eller husrum¹, omfattes aftalen af lejelovgivningen, LL § 1. Sondringen mellem leje af hus eller husrum og andre lejeaftaler giver sjældent vanskeligheder ved udlejning til beboelse. Ikke sjældent omfatter et lejemål til beboelse dog ret til en parkeringsplads eller lignende. Normalt må sådanne rettigheder anses som accessorer til aftalen om beboelse og reguleres sammen med denne.

Lejerettigheder opstår som regel ved aftale umiddelbart mellem lejer og udlejer. I visse tilfælde er lejeretten imidlertid afledt af en tidligere lejeaftale, for eksempel når en lejer har ret til afståelse, således at udlejer må lade den ny lejer indtræde i lejeaftalen på de vilkår, der var gældende for den overdragende lejer. Retten til bytte efter LL § 73.1 er ikke en ret til på tilsvarende måde at overdrage lejeretten. Ved bytte indgås en ny lejeaftale, således at de herom gældende regler må opfyldes, U 1996.340Ø.

Der foreligger som regel en udtrykkelig aftale mellem parterne, men lejerettigheder kan også opstå stiltiende, ligesom både lejer og udlejer kan miste rettigheder i lejeforholdet ved passivitet.

En lejeaftale foreligger normalt i skriftlig form. Begge parter kan til enhver tid kræve, at aftalen udfærdiges skriftligt, LL § 4.1. Dette gælder såvel den oprindelige lejeaftale som efterfølgende ændringer eller tillæg her til. Er lejeaftalen mundtlig, vil bevistvivl ofte medføre, at den anses for indgået på lovens vilkår, LL § 4.2. Efter bestemmelsen i LL § 69.2 skal aftaler om fremleje indgås skriftligt, se s. 26.

1. Om hus og husrum, Lejeret 1, s. 28ff og Anne Louise Husen, s. 11.

Bogen handler om reglerne i boligreguleringsloven om fastsættelse af leje for beboelseslejligheder. Hovedvægten ligger på omkostningsbestemt leje og forhøjelse ved forbedringer i bestående lejemål og ved genudlejning. I 3. udgaven er indarbejdet alle de seneste lejelovsændringer fra 1996 og nyeste praksis vedrørende lejelovsændringerne fra 1994 og 1995, som har betydning for lejefastsættelsen i beboelseslejligheder i de regulerede kommuner.

I bogen redegøres bl.a. for

- lejen ved aftalens indgåelse
- afkastning
- fordeling mellem erhverv og beboelse
- skatte- og afgiftsforhøjelser
- varsling
- forbedringsforhøjelser og aftaler om forbedringer
- lejefastsættelse i småhuse
- vedligeholdelse og opretning
- huslejenævnsbehandling

Jesper Bang er advokat, og cand. jur. Marianne Dons er kontorchef i de københavnske huslejenævn og ankenævnet.