

UDSKRIFT
AF
ØSTRE LANDSRETS DOMBOG

D O M

Afsagt den 28. juni 2018 af Østre Landsrets 5. afdeling
(landsdommerne Peter Mørk Thomsen, Ulla Langholz og Louise Falkenberg (kst.)).

5. afd. nr. B-1744-17:

A

(advokat Henrik Palmkvist)

mod

Gaihede Ejendomme ApS

(advokat Katja Lykke Paludan)

Frederiksberg Rets dom af 10. juli 2017 (BS G-1644/2015) er anket af A med påstand som for byretten om, at Gaihede Ejendomme ApS skal anerkende, at Gaihede Ejendomme ikke er berettiget til at oppebære forbedringsforhøjelse for de individuelle arbejder i As lejemål beliggende X-vej, stuen, 2500 Valby.

Gaihede Ejendomme ApS har påstået stadfæstelse.

Supplerende sagsfremstilling

Der er den 22. august 1987 indgået lejekontrakt mellem B og A vedrørende lejemålet X-vej, stuen, i Valby. Lejekontrakten er indgået på typeformular A 1979.

Det fremgår af lejekontraktens § 2, at lejemålet, der er påbegyndt den 1. september 1987, fra udlejers side er uopsigeligt, så længe A bebor lejligheden. Af lejekontraktens § 3 fremgår

bl.a., at sidste lejeforhøjelse som følge af skatte- og afgiftsforhøjelser senest er sket den 1. juni 1987, og at denne dato vil blive taget som udgangspunkt ved en senere påligning af forøgede skatter og udgifter. Af lejekontraktens § 7 fremgår bl.a., at der i lejligheden er installeret brændeovn og moderniseret badeværelse, toilet og køkken m.v. i 1985, og at A ingensinde skal betale moderniseringsforhøjelse for disse forbedringer. Ved fraflytning modtager A ingen godtgørelse for disse forbedringer. Det fremgår af § 2, nr. 6, i de almindelige bestemmelser, der er vedhæftet lejekontrakten, at lejen og betaling for varme m.v. kan ændres efter den til enhver tid gældende lovgivning herom. Der er ikke i lejekontraktens individuelle del udtrykkeligt henvist til de almindelige bestemmelser.

Lejekontraktens §§ 2 og 7 er tinglyst på ejendommen.

Forklaringer

Der er i landsretten afgivet supplerende forklaringer af A, Ragn Gaihede, B og C.

Der er endvidere afgivet forklaring af D.

A har supplerende forklaret bl.a., at han lider af rygmarvsbrok, som er en medfødt sygdom. Køkkenbordet er i forbindelse med renoveringen blevet hævet med 18-20 cm. Før kunne han anvende alle kogeblus på komfuret og se ned i gryderne, men det kan han ikke længere. Han kan derfor ikke bruge komfuret. Hans far fik i sin tid et tilskud fra kommunen på 18.000 kr. med henblik på at dække de ekstra udgifter, der var forbundet med at indrette lejligheden efter hans særlige behov. Han har efter renoveringen søgt om tilskud fra kommunen til at tilpasse lejligheden til hans særlige behov, men har fået afslag, fordi kommunen mente, at det havde været unødvendigt at ændre i lejligheden, som fungerede. Han har også rettet henvendelse til udlejer, som blot har henvist ham til at søge hjælp hos kommunen.

Ragn Gaihede har supplerende forklaret bl.a., at der kan søges om byfornyelse til ejendomme, hvor der er et vedligeholdelseefterslæb. Tilskud til byfornyelse bliver givet efter helt faste retningslinjer. Det er tilskuddet, der gør det interessant for en udlejer af søge om byfornyelse. Kommunen giver kun tilskud til ejendomme, hvor der er behov for renovering. Derfor blev der ikke givet tilskud til byfornyelse af de to lejligheder på ejendommens første sal. Der blev i forbindelse med byfornyelsesprojektet afholdt et beboermøde i medborgerhuset i Valby, men

A deltog ikke i mødet. De forsøgte at få kommunens handicapcenter involveret i processen, men uden held. Kommunen ville først forholde sig til, om der var behov for at ændre i indretningen, når renoveringen var udført. Der blev i forbindelse med renoveringen taget hensyn til As særlige behov i det omfang, det var muligt, idet de samtidig var nødt til at sikre, at lejligheden også kunne anvendes af andre lejere. Han er ikke bekendt med, at A har søgt kommunen om tilskud til at tilpasse lejligheden til hans særlige behov, og han har ikke set afslaget fra kommunen. Den oprindelige bordplade var en limtræsplade. Badeværelset er ikke ændret størrelsesmæssigt, men alene renoveret. Kommunens byfornyelsesafdeling har nogle helt faste retningslinjer for, hvad der anses for at være forbedringer.

B har supplerende forklaret bl.a., at der i forbindelse med den tidligere renovering blev anvendt ca. 700.000 kr. på ejendommen generelt, mens udgifterne til renoveringen af A' lejlighed androg 215.000 kr. De fotos, der er gengivet på side 157 i ekstrakten, er taget i januar 2014, lige inden A blev genhuset. "Projekt hus", som han kaldte indretningen af A' lejlighed, gik ud på at sikre A bedst muligt. Han tog i forbindelse med A' overtagelse af lejemålet kontakt til en advokat, som sagde, at lejekontrakten skulle være uopsigelig for at sikre, at A ikke blev opsagt af en eventuelt ny ejer, der ville bruge lejligheden selv. Ved at aftale uopsigelighed ville A ifølge advokaten også være sikret imod huslejestigninger, medmindre disse var begrundet i en stigning af skatter og afgifter. Han købte ejendommen af ...s mand, og derfor blev der også i hendes lejekontrakt aftalt, at lejemålet var uopsigeligt. Han varslede ikke lejeforhøjelser i den tid, han var ejer af ejendommen. Alle de e-mails, der er sendt i sagen, er skrevet af vidnet og A i fællesskab, da A ikke har sin egen mailkonto. Han talte med C, som først 3 dage før renoveringens påbegyndelse skiftede mening og sagde, at køkkenet også ville blive renoveret. Han kørte ud til hende på hendes arbejdsplads, men hun henviste ham til kommunens handicapcenter, som ikke ville gå ind i sagen. Ved den oprindelige renovering fik han et tilskud på 18.000 kr. til at dække de udgifter, der var forbundet med at indrette lejligheden efter A' særlige behov, herunder udgifter til badestol mv. Han havde en god dialog med C, indtil hun skiftede mening med hensyn til renoveringen af A' lejlighed. Han kontaktede kommunens tekniske forvaltning for at få stoppet projektet, men det lykkedes ikke.

D har forklaret, at hun er uddannet socialpædagog og i perioden fra september 2011 til 1. juli 2013 har været handicaphjælper for A. A fortalte, at ejendommen skulle byforny. Hun

deltog sammen med A i et møde med arkitekt C, der forklarede om byfornyelsen og den renovering, der skulle ske både udvendig og indvendig. Hun opfattede det sådan, at byfornyelsen var valgfrit. A var bekymret for, om der ville blive foretaget ændringer i hans lejlighed, som fungerede rigtig godt. A var i stand til selv at bruge køkkenet, som var specielt indrettet til en kørestolsbruger. Det samme gjaldt badeværelset. Hun har ikke set lejligheden, efter at den er blevet renoveret.

C har supplerende forklaret bl.a., at hun i efteråret 2013 med jævne mellemrum var i kontakt med handicapcenter København. A frabad sig opsætning af armstøtter i badeværelset. Hun havde møder med beboerne i ejendommen. Byfornyelsen var betinget af, at der blev udskiftet køkken og bad i stue- og tagetage, så der var ikke valgfrihed for beboerne. En af handicaphjælperne ytrede ønske om flere køkkenskabe, og der blev derfor opsat et ekstra køkkenskab. Der blev efter ønske fra A lavet en vaskesøjle i badeværelset og opsat en handicapvenlig vask. Der skulle være flertal blandt beboerne i ejendommen for byfornyelsen. Beboeren på 2. sal stemte for projektet, og A undlod at stemme, så de lagde til grund, at ingen var imod projektet. Kommunens byfornyelsesafdeling mente, at der ikke som led i byfornyelsen kunne tages særlige hensyn til, at der i ejendommen boede en handicappet lejer. As lejlighed ville være blevet indrettet anderledes, hvis de ikke havde skulle tage hensyn til hans handicap. A deltog ikke i det beboermøde, der blev afholdt, så vidnet eller administrator sendte et brev til A, som han ikke svarede på. Det udlagde de således, at han ikke stemte imod projektet. Hun kan godt huske, at B rettede henvendelse til hende på kontoret, hvor hun opfordrede ham til at rette henvendelse til handicapcentret i kommunen.

Procedure

A har for landsretten gentaget sine anbringender for byretten og yderligere gjort gældende, at bestemmelsen i lejekontrakten om uopsigelighed er til hinder for, at udlejeren kan kræve den varslede lejeforhøjelse. Det forhold, at spørgsmålet om forbedringsforhøjelsen for de generelle arbejder på ejendommen ikke er indbragt for boligretten, indebærer ikke, at udlejeren derved har løftet bevisbyrden for, at udlejeren på trods af den aftalte uopsigelighed kan kræve en lejeforhøjelse for de individuelle arbejder, der er udført i lejemålet. Det er udlejeren, der har bevisbyrden for, at den krævede lejeforhøjelse svarer til forøgelsen af brugsværdien som følge af de individuelle arbejder, der er udført i lejemålet, og denne

bevisbyrde er ikke løftet. Hertil kommer, at en eventuel forbedringsforhøjelse skal reduceres efter princippet om sparet vedligeholdelse.

Gaihede Ejendomme ApS har for landsretten gentaget sine anbringender for byretten og yderligere gjort gældende, at lejelovens § 47, stk. 4, ikke er til hinder for den krævede lejeforhøjelse for de individuelle forbedringsarbejder, der er udført i As lejemål. Forbedringerne i As lejemål er gennemført retmæssigt, og den krævede forbedringsforhøjelse svarer til forøgelsen af brugsværdien ved det udførte arbejde. Det er ikke dokumenteret, at A har foretaget indretninger i lejemålet, som der skal tages særligt hensyn til ved vurderingen af brugsværdiforøgelsen af de udførte forbedringsarbejder i lejemålet, og de særlige handicapvenlige tilpasninger, der er nødvendige for A, skal ikke indgå i vurderingen af, om den krævede forbedringsforhøjelse er berettiget eller ej. Der er i forbindelse med renoveringen taget størst muligt hensyn til As særlige behov.

Parterne har i de væsentlige procederet i overensstemmelse hermed.

Landsrettens begrundelse og resultat

Denne sag drejer sig om, hvorvidt Gaihede Ejendomme ApS som udlejer er berettiget til at oppebære en lejeforhøjelse for individuelle forbedringsarbejder udført som led i en byfornyelse i As lejlighed.

Det følger af almindelige obligationsretlige principper, at den ene part i et retsforhold, hvor opsigelse er udelukket, ikke ensidigt kan ændre de aftalte vilkår til skade for den anden part, medmindre der i lovgivningen er hjemmel hertil, eller der er taget forbehold herom. Princippet er baggrunden for bl.a. lejelovens § 47, stk. 4, hvoraf det følger, at en lejeforhøjelse i medfør af bestemmelsen uanset aftalt uopsigelighed kan kræves, når udlejeren har forbeholdt sig at kunne regulere lejen.

Det fremgår af § 2 i As lejekontrakt, at lejemålet fra udlejers side er uopsigeligt. Landsretten finder som følge heraf, at Gaihede Ejendomme som udlejer er afskåret fra at kræve lejeforhøjelse som følge af de individuelle forbedringsarbejder, der er udført i As lejlighed, medmindre der er taget et forhold herom.

Spørgsmålet er herefter, om et sådant forbehold er taget.

As lejekontrakt er udarbejdet på den typeformular, der var gældende på det pågældende tidspunkt. Det er ubestridt, at der ikke i lejekontraktens individuelle del – ud over lejeforhøjelse som følge af forøgede skatter- og afgifter – er taget et specifikt forbehold vedrørende lejeregulering, men at det alene fremgår af de vedhæftede standardbestemmelser, at lejen kan reguleres efter den til enhver tid gældende lovgivning herom. Der er imidlertid ikke i lejekontraktens individuelle del udtrykkeligt henvist til standardbestemmelserne.

Henset hertil, samt til den forklaring, som vidnet B har givet i landsretten omkring omstændighederne i forbindelse med lejekontraktens indgåelse og hensigten bag denne, hvilket tillige understøttes af bestemmelsen i lejekontraktens § 7, finder landsretten efter en samlet vurdering, at der ikke i forbindelse med lejeaftalens indgåelse er taget et forbehold om lejeforhøjelse.

Landsretten tager derfor As påstand til følge.

Gaihede Ejendomme skal betale sagsomkostninger for begge retter til A med i alt 70.000 kr. Beløbet omfatter til udgifter til advokatbistand ekskl. moms. Ved fastsættelsen af beløbet til dækning af udgifterne til advokatbistand er der ud over sagens værdi taget hensyn til sagens omfang og varighed.

T h i k e n d e s f o r r e t :

Gaihede Ejendomme ApS skal anerkende ikke at være berettiget til at oppebære forbedringsforhøjelse for de individuelle arbejder i As lejemål, der er beliggende X-vej, stuen, 2500 Valby.

I sagsomkostninger for begge retter skal Gaihede Ejendomme ApS inden 14 dage betale 70.000 kr. til A.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.

