

DOM

Afsagt den 10. juli 2017 i sag nr. BS G-1644/2015:

A
X-vej, st.
2500 Valby
mod
Gaihede Ejendomme ApS
c/o Boelskifte Administration A/S
Solbjergvej 3
2000 Frederiksberg

Sagens baggrund og parternes påstande.

Denne sag er anlagt den 27. august 2015 og behandlet under medvirken af boligdommere.

Sagen drejer sig om, hvorvidt sagsøgte, Gaihede Ejendomme ApS, som udlejer er berettiget til en lejeforhøjelse for individuelle forbedringsarbejder udført i den af sagsøger, A, lejede lejlighed, beliggende X-vej stuen, 2500 Valby.

Sagsøger, A, har nedlagt påstand om, at sagsøgte tilpligtes at anerkende, at sagsøgte ikke er berettiget til en forbedringsforhøjelse for de individuelle forbedringsarbejder i sagsøgers lejemål beliggende X-vej stuen, 2500 Valby.

Sagsøgte, Gaihede Ejendomme ApS, har nedlagt påstand om frifindelse.

Oplysningerne i sagen.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

Boligretten har foretaget besigtigelse af lejligheden, beliggende X-vej stuen, 2500 Valby.

Forklaringer.

Der er under sagen afgivet forklaring af A, Ragn Gaihede, B, E, F og C.

Sagsøger, A, har forklaret blandt andet, at han lige er fyldt 50 år. Han blev som 18-årig tilkendt invalidepension med tilbagevirkende kraft fra det fyldte 16. år. Han boede sammen med sin mor i en lejlighed, men det var ikke nemt på grund af 6 trappetrin. Han flyttede derfor i 1975 hen til sin far i ejendommen X-vej, og han har siden boet i denne ejendom. Han har altid boet i stueetagen. Fra 1975-1987 boede han sammen med sin far. Fra 1987 og indtil for et par år siden boede han sammen med sin kæreste. Han bor i dag alene.

Hans far købte ejendommen X-vej, inden han (sagsøger) fyldte 18 år. Der var forlydender om, at han (sagsøger) ellers ville komme på plejehjem, idet han skulle have hjælp til stort set alt.

Hans far boede i den ene stuelejlighed, og da naboledigheden blev ledig, fik hans far lov til at lægge de 2 stuelejligheder sammen. Han husker ikke noget om økonomien i forbindelse hermed. Han kan ikke huske, om han bidrog økonomisk.

Forevist billeder taget i lejligheden i december 2007, bilag C (løst bilag), har sagsøger vedrørende foto 1 forklaret, at de havde problemer med rotter, der kom op bag komfuret fra kælderen.

Han kunne dengang selv lave mad, idet han havde let adgang til kogepladsen, fordi hullet under kogepladerne dengang var bredere. Kogepladerne var også placeret så lavt, at han havde mulighed for at se ned i gryder og pander.

Forevist foto 2 i samme bilag har sagsøger forklaret, at der var brændeovn i lejligheden.

Forevist foto 3 i samme bilag har sagsøger forklaret, at der til venstre for køkkenvasken var et flisebelagt hul, hvor han tidligere placerede flasker. Hullet under vasken var meget bredere end normalt, og det var så bredt, at en elektrisk kørestol kunne komme ind. Spanden var placeret under vasken på grund af en utæthed. Skuffemodulet til højre for vasken er fjernet, og der er i stedet installeret en opvaskemaskine. Bordpladen var en træbordplade.

Forevist fotos af fliser i entreen i samme bilag har sagsøger forklaret, at de hvide striber på gulvet formentlig er kørespor. Han har formentlig været ude med kørestolen, som har slæbt sand med ind.

Der var oprindeligt samme type fliser på gulvet i badeværelset og i entreen.

Der er stadig en skydedør ind til badeværelset. Der er ikke længere gulvvarme i badeværelset. Håndvasken er nu placeret højere, kummen er mindre i den nye vask, og der er ikke længere mulighed for at stille noget ved siden af vasken. Der er ikke længere en badestol. Han lider af epilepsi, og den lysdæmper, der var i badeværelset, men som nu er fjernet, kunne modvirke epileptiske anfald.

Køkkenbordet er nu for højt, og hullet under køkkenvasken er blevet smallere. Han har nu problemer med at komme til køkkenvasken på grund af rørføringen under køkkenvasken.

Han sagde under et møde med arkitekten inden arbejdet blev udført, at han gerne ville beholde sit gamle køleskab, som han havde let adgang til, men arkitekten sagde, at det ikke ville være noget problem, at han fik et nyt, når han fik så meget hjælp. Han bad arkitekten om lov til at beholde sit gamle køleskab, idet han ville have mulighed for at klare sig selv, men det fik han ikke lov til. Han kunne kun nå de 2 nederste hylder i det nye køleskab, idet det var placeret oven på en fryser. Han installerede derfor selv et andet køleskab. Det hvide køleskab, som han har nu, svarer til det køleskab, som han havde. Han ved ikke, om det er det samme. Han har forgæves bedt om at få fjernet det store skab med sølvfarvede låger. Det står der stadig.

Forevist øverste foto, ekstrakten side 162, har sagsøger forklaret, at han ikke kan huske, hvorfor gulvet var sort på det anførte sted. Han har fået slebet gulvet, da det var grimt.

Vedrørende kontakten med Københavns Kommune har sagsøger henvist til sin far.

Det er blevet mere besværligt for ham i lejligheden. Der er meget, han ikke længere kan. Det er ubehageligt at bede om hjælp, og han vil gerne kunne klare sig selv. Tidligere kunne han godt sætte vand over og lave kaffe og te og stege en bøf. Det kan han ikke længere.

Arkitekten sagde til ham, at han måtte vænne sig til, at der var ting, han ikke selv kunne, hvilket gjorde ham vred.

Adspurgt af sagsøgtes advokat har sagsøger forklaret, at han ikke kan huske, hvornår de 2 lejligheder blev lagt sammen. Han anvendte kørestol, da han flyttede over til sin far. Han har anvendt kørestol, siden han var 13 år gammel.

Skaderne på de røde fliser i gangen er opstået i forbindelse med hans brug af kørestol, men skaderne blev forværret i forbindelse med renoveringen i 2014. Der var også tidligere problemer med fugerne mellem fliserne, men ikke i det omfang som det er tilfældet i dag.

Han kan ikke erindre, om han stemte for byfornyelse.

Han kan ikke erindre, hvornår fotos, ekstrakten side 100, er taget. Grunden til, at hylderne på de anførte fotos er tomme, skyldes, at han ikke kunne nå ting på hylderne.

Adspurgt af egen advokat har sagsøger forklaret, at der blev udført arbejde i ejendommen i 2006, da han var hospitalsindlagt.

Ragn Gaihede har forklaret blandt andet, at han, der er 48 år, er uddannet VVS installatør, blikkenslager og bygningsingeniør. Han er syns- og skønsmand og beskikket bygnings sagkyndig. Han ejer i dag arkitektvirksomheden Gaihede.

Et andet af hans selskaber købte i 2007 ejendommen X-vej lidt i pensionsøjemed. Han ejer begge selskaber. Der var forbehold i købsaftalen, idet han endnu ikke havde set lejligheden i stueetagen. Han så denne lejlighed den 19. december 2007. Han konstaterede, hvilke mangler der var og tog i den forbindelse de som bilag C fremlagte billeder.

Der var problemer med etageadskillelsen til kælderen. Der var knækkede fuger i flisegulvet, idet fliserne var lagt oven på et blødt underlag. Dette kunne man se nedefra, men det kunne også mærkes, når man gik på det. Det kunne i øvrigt også mærkes ved besigtigelsen af lejligheden i dag. Han så på installationerne og konstaterede, at der var anvendt kobberør, hvilket ikke var lovligt. Der var utætheder fra badeværelset og ned, hvilket kunne ses ved faldstammerne. Køkkenbordet var en ældre trælaminatebordplade. Køkkenlågerne var slidte, og skufferne var skæve. Der stod en rottefælde. Der var problemer med kloakken. I badeværelset var der et billigt blandingsbatteri af mærket Børma. I dag er der et fint Vola blandingsbatteri. Der var et alustativ omkring toilettet. Det var hakket og rustent. Gulvet i badeværelset var uden opkant, og det havde ikke den fornødne hældning. Der var skader på træværket ved skydedøren.

Der var 4 lejligheder i ejendommen, en stor oppe og en stor nede. Der var ikke lavet noget i de store lejligheder i de sidste 20-30 år. De 2 andre lejligheder var lige blevet istandsat.

Han overtog ejendommen som den var i december 2007. Han fik malet vinduerne, ordnet kloakken, foretaget brandlukning i etageadskillelsen samt lavet omfangsdræn.

Den omhandlede lejlighed var i 2007 udtjent, men den kunne godt bruges. Lejen var også forholdsvis lav. Han tænkte, at den ville kunne blive opdateret ved fraflytning. Rørgennemføringen og VVS installationerne var ikke lavet rigtigt. Hans advokat gennemgik lejekontrakten. Han blev gjort bekendt med, at lejekontrakten var tinglyst.

I 2011 eller 2012 fik han mulighed for at søge om byfornyelse, og ejendommen blev i den forbindelse gennemgået fra top til bund. Han søgte om byfornyelse, og kommunen besigtigede ejendommen. Alt blev gennemgået. Der blev lavet tag, vinduer, facader, der blev udført arbejde i kælderen, og der blev lavet nye vand og VVS installationer.

Der blev kun givet forbedringstilskud til lejligheden på 2. sal og lejligheden i stueetagen, og ikke til de 2 lejligheder på 1. sal.

Det er første gang, at han ser A. A's mor - en sød dame - kom uanmeldt ind på kontoret få dage efter, at han havde overtaget ejendommen, for at betale lejen. Opsigelse af sagsøgers lejemål har aldrig været på tale.

Vedrørende lejeforhøjelser som følge af byfornyelse har afhørte forklaret, at de holdt møder med lejerne, og det er hans opfattelse, at alt skete i fuld forståelse med lejerne. C var projektleder på renoveringen. Administrator og advokaten tog sig af det økonomiske og af juraen. C stod i samarbejde med advokaten for orientering og koordinering.

Et badeværelse har normalt en levetid på 20 år. Forsikringsselskaber opererer også med en levetid på 20 år.

Badeværelset i den omhandlede lejlighed var i øvrigt lavet forkert. Fliserne var enten lagt på bræddegulv eller på plader.

Adspurgt af sagsøgers advokat har afhørte forklaret, at fliserne i entreen også ligger på træ eller på krydsfiner. Dette blev ikke ændret i forbindelse med byfornyelsen. Dette kunne man leve med i modsætning til forholdene i badeværelset.

Han ved ikke, om bordhøjden i køkkenet er blevet ændret. Det nye køkkenbord har formentlig standardhøjde.

Han er bekendt med, at sagsøgers ønske om et hæve/sænkebord blev drøftet med Københavns Kommune.

Han hørte først om problemet med køle/fryseskabet lang tid efter.

De har brugt meget energi på at tilfredsstille lejerne. Sagsøger var ikke behjælpelig.

Købsaftalen var betinget af, at de fik adgang til sagsøgers lejlighed. Han fik ikke afslag i prisen.

Han havde set sagsøgers lejekontrakt. Han havde hæftet sig ved den lave leje, at lejekontrakten var tinglyst, at forbedringerne var fuldt afskrevet, og at lejemålet var uopsigeligt.

Ejendommen var ikke vedligeholdt, og meget var ikke lavet rigtigt. De sørgede for brandsikring og rottebekæmpelse, og de fik vinduerne malet.

Han købte ikke ejendommen af B, men arbejdet i lejligheden var blevet udført i Bs ejertid.

Vidnet B har forklaret blandt andet, at han er far til A. Han er uddannet som litograf. Han blev skilt i 1976 og fik mulighed for at leje lejligheden X-vej st. A valgte at flytte ind hos ham. Han fik en lejlighed på 2. sal, og han og A havde et samtaleanlæg. Da den anden lejlighed i stueetagen blev ledig, flyttede han ned i denne efter aftale med den tidligere udlejer. Han sammenlagde de 2 stuelejligheder. Stuerne blev lagt sammen, og de 2 badeværelser blev lagt sammen til 1 badeværelse. Der var dengang en helt anden indretning. Ejendommen X-vej blev sat til salg i 1982, og han købte ejendommen i 1983. Han fik tilladelse til at ændre køkkenet og badeværelset, således at A kunne bo der. Han tog kontakt til den forening, der dengang hed Vanføreforeningen. Det blev til en meget stor ombygning. Han udførte ikke arbejdet som selvbyg. Hovedentreprisen var hos murer Ebbe Hansen i Værløse. Der blev også gjort brug af en blikkenslager, en autoriseret elektriker og en tømrermester. De samlede udgifter til renovering af lejligheden androg ca. 900.000 kr. Udgifterne til renoveringen af badeværelset og køkkenet androg ca. 215.000 kr. Badeværelset blev lavet først, derefter køkkenet. A blev tilkendt invalidepension med tilbagevirkende kraft, og han satte disse penge i ejendommen. Han fik byggetilladelsen i 1985. Arbejderne blev udført i årene 1985-1987. Lejekontrakten med A blev indgået i 1987. Han udarbejdede lejekontrakten med hjælp fra Jørgen Christensen, der var advokat for Vanføreforeningen. Lejemålet var uopsigeligt. A skulle sikres bedst muligt. Grunden til, at det i lejekontrakten blev anført, at A ikke skulle betale for forbedringer, var, at A havde betalt herfor med egne penge. Han selv fik et afdragsfrit lån på 61.000 kr., som skulle forfalde ved salg af ejendommen. Han fik også et tilskud på 18.300 kr. til særlige handicapindretninger.

Det er korrekt, at der var træ under gulvfliserne. Han vidste ikke, at det ikke var lovligt. Det har i øvrigt fungeret udmærket. Han kan ikke huske, om der var problemer med fugerne i 2007. I 2007-2008 var A indlagt i over 1 år. Vidnet opdagede ved en tilfældighed, at lejligheden i den periode blev anvendt som gennemgang i forbindelse med facaderenoveringen. Han kan ikke huske, om det var i sagsøgtes ejertid. Han solgte ejendommen til ... og erfarede først senere, at ejendommen var solgt videre til sagsøgte. Han ved ikke, om renoveringen fandt sted i ... eller i sagsøgtes ejertid. De konstaterede skaderne på gulvet, da pappet blev fjernet efter renoveringen af A lejlighed. De har klaget over det, men der er ikke blevet gjort noget ved det.

Fotos, ekstrakten side 100 ff., blev taget et par dage inden nedrivningen.

De havde inden renoveringen holdt et møde med C, der havde sagt, at det fine køkken selvfølgelig ikke skulle røres. En fredag blev det sagt, at køkkenet skulle laves om mandagen. C havde holdt dem hen med, at det ville være en tåbelig ide at ændre et så fint køkken, der fungerede for A. De fik at vide, at det ville blive et tilsvarende køkken som det gamle med nye elementer. De bad da om et hæve/sænkebord. Han har forgæves efterlyst referater fra byggemøderne.

Der var tidligere gulvvarme i gulvet i badeværelset. Der var 1 ½ år før blevet skiftet radiator i badeværelset. Denne radiator var mindre end den nye. Der var samtidig blevet skiftet radiatorer i stuen. Det gamle armatur var et dyrt armatur med lang tud. Det nye armatur er gået i stykker mange gange.

Forevist foto af det gamle gulv, ekstrakten siden 116, har vidnet forklaret, at billedet viser, hvorledes det gamle gulv fremstod efter renoveringen. A betalte selv for at få gulvet slebet og lakeret.

A er nu afhængig af hjælp både i køkkenet og i badeværelset. Han kan ikke komme ind under køkkenvasken, og han kan på grund af en stor gasflaske ikke komme ind under komfuret. Da bordpladen er blevet hævet 25 cm., har han heller ikke længere mulighed for at se ned i gryderne.

Udskiftning af køkkenet var unødvendigt, da det var så flot. Det var ikke nedslidt. Alt i køkkenet var gennemtænkt.

Det sorte på de hvide flader er afsmitning fra kørestolen. Det var lige til at vaske af.

I badeværelset kunne lyset dæmpes, men det er ikke længere muligt. Der var også korrespondancekontakter, men det er der ikke længere.

Adspurgt af sagsøgtes advokat har vidnet forklaret, at renoveringen blev påbegyndt i 1985. Der var tale om en sammenlagt lejlighed, men den var ikke handicapvenlig. Han var på det tidspunkt ejer af ejendommen. Han brugte 8-900.000 kr. på renoveringen. Han har forgæves forsøgt at få udskrifter fra banken til dokumentation herfor. Han tror, at der var en færdigmelding til kommunen. Han erindrer ikke, om han skrev et beløb herpå. Han er 100 % sikker på, at de samlede udgifter til renoveringen udgjorde 8-900.000 kr.

Foreholdt, at det ikke skulle være et så stort beløb, har vidnet forklaret, at der var flere færdigmeldinger.

Han er også sikker på, at udgifterne i forbindelse med renoveringen af køkkenet og badeværelset udgjorde ca. 215.000 kr. De har talt så mange gange herom.

Han boede sammen med A indtil 1987. Da han flyttede, fik de lavet en lejekontrakt. Der var ikke tidligere udarbejdet en lejekontrakt, da de havde fælles husstand. Bestemmelsen i lejekontrakten om uopsigelighed blev indsat for at sikre, at A ikke kunne blive smidt ud af lejligheden, og lejekontrakten blev tinglyst. Det var en livsdrøm, at A kunne bo i egen lejlighed og undgå at komme på plejehjem, og den livsdrøm skulle sikres bedst muligt. A er aldrig blevet forsøgt smidt ud af lejligheden. A har altid betalt lejen rettidigt. A betalte delvis for indretningen af badeværelset og køkkenet. Det resterende beløb blev betalt med et lån og med tilskud. A betalte differencen mellem de 85.000 kr. og de 215.000 kr. Differencen mellem de 215.000 kr. og de 900.000 kr. blev anvendt til blandt andet indretning af stuen, hvor skorstenen skulle tilpasses til brændeovnen, og til soveværelset. Der blev også malet.

Der var ikke tidligere synlige rør under køkkenvasken.

Forevist foto 1 i bilag C (løst bilag), visende en vandspand under køkkenvasken, har vidnet forklaret, at der også tidligere var et synligt rør under køkkenvasken. Han husker ikke, at der har været en utæthed. Den gamle køkkenvask ragede ikke så langt ned. Bordpladen i det nye køkken er meget højere end den gamle. Tidligere flugtede bordpladen med vindueskarmen. Det gamle køkken og badeværelse fungerede perfekt for A. A kunne tidligere selv spejle et æg og opvarme færdiglavet mad.

De holdt møde med arkitekten.

De talte med kommunen i slutningen af januar 2014.

Foreholdt notater fra socialforvaltningen, ekstrakten side 73, har vidnet forklaret, at de blev gjort bekendt med, at kommunen først kunne gå ind i det efterfølgende. De har fået et ansøgningssskema, men har ikke søgt efterfølgende. Han er dog ikke bekendt med, om A har søgt efterfølgende.

Orienteringen fra Handicapcenteret, ekstrakten side 64, siger ham ikke noget.

A var indlagt i et års tid på grund af tryksår. A blev genoptrænet og fik 6 hjælpere. A havde før han i 2007 fik siddesår kun haft hjemmehjælp. A har fortsat hjælpere, men han er i gang med igen at blive selvhjulpne.

Vidnet E har forklaret blandt andet, at han har været handicaphjælper for A siden august 2011. Han har vagt 4 døgn om måneden. Han er der hver anden weekend.

Forevist fotos af sagsøgers køkken, ekstrakten siden 100-101, har vidnet forklaret, at det er fotos af A's køkken, inden det blev renoveret. Billederne kan var taget, før A blev genhuset. Køkkenet var af ældre dato, men det var pænt vedligeholdt. Han har aldrig opfattet køkkenet som gammelt. Køkkenet var også funktionelt.

Køkkenet er nu udskiftet. Bordpladen er blevet hævet ca. 15 cm, hvilket klart er en fordel for ham, men ikke for A. Det gamle køkkenbord var lavt. Bordpladen er hævet mærkbart. A kan ikke længere komme ind til håndvasken. Den gamle håndvask var placeret længere ude, og armaturet var tættere på. Det var tidligere lettere for A at komme til håndvasken. Komfuret er også blevet hævet, hvilket har medført, at A ikke længere kan være med til at røre i gryderne. Han selv er meget høj - 1,93, men der er andre hjælpere, der ikke er så høje.

Han har ikke set det stor køleskab i funktion.

De bruger ikke opvaskemaskinen. De har altid vasket op i hånden, idet de har masser af tid. A var også tidligere med til at vaske op. Ingen af hjælperne har haft fremsat ønske om en opvaskemaskine.

I badeværelset er den nye håndvask placeret ca. 10 cm højere end den gamle, og vandhanen er placeret længere ind, hvilket har gjort det vanskeligere for A at vaske hænder. A kan vaske hænder i håndvasken, men det er blevet sværere for ham. Den gamle håndvask kunne også bruges til en hurtig hårvask.

Lysdæmperen i badeværelset blev brugt, når A skulle i bad. A er meget lysfølsom. A går nu i bad i mørke. A får hjælp med badet.

Adspurgt af sagsøgtes advokat har vidnet forklaret, at han er hjælper for andre end A.

De gamle støtter på badeværelset fungerede.

Tidligere kunne A også støtte sig på håndvasken og løfte sig op ved hjælp af håndvasken, hvilket han havde behov for, da han har kateter.

Han er ansat af A.

Han deltog ikke i møder forud for renoveringen af A's lejlighed.

Vidnet F har forklaret blandt andet, at han har været handicaphjælper i 5 ½ år.

Forevist fotos af A`s køkken, ekstrakten siden 100 og 101, har vidnet forklaret, at det er fotos af A`s gamle køkken, taget umiddelbart inden A i 2014 blev genhuset.

Køkkenet var udmærket, og det var vedligeholdt. Han forstod ikke, at der skulle laves et nyt køkken, idet køkkenet ikke trængte til at blive udskiftet. Han undrede sig også over materialevalget. Han kunne ikke forstå, at den nye bordplade var af ringere kvalitet end den gamle. Hverken A eller hans hjælpere havde ønsket et andet køkken. Der er tale om en hovedløs indretning. Det gamle køkken fungerede, men det er nu besværliggjort for A at være selvkørende.

Bordhøjden er blevet hævet 20-30 cm. Den er blevet markant højere. A kunne tidligere køre ind under vasken og komfuret og arbejde ved henholdsvis vasken og komfuret, men det er umuliggjort i dag. A skal i dag have hjælp til alt.

Han står uforstående over for, at der er installeret en opvaskemaskine, idet de som hjælpere ikke har behov for en opvaskemaskine.

A kunne ikke bruge det nye fryse/køleskab, da der var fryser i bunden. A kunne kun nå ganske få hylder i det nye fryse/køleskab.

Forevist fotos af A`s badeværelse, ekstrakten siden 103-105, har vidnet forklaret, at det er fotos af A`s gamle badeværelse som det så ud før det blev renoveret. Vedligeholdelsesniveauet var udmærket, og der var ingen grund til at skifte håndvasken. Badeværelset var indrettet, således at A selv kunne bruge det. Det gamle er erstattet af nyt, men det tilgodeser ikke A`s behov. Håndvasken volder problemer, fordi afløbsrøret i dag går ned i gulvet. Det hænder, at A knalder knæet ind i afløbsrøret, der derved bliver utæt. Håndklædetørreren er placeret 180 cm oppe, hvorfor A ikke kan anvende det. Lysdæmperen er fjernet. A havde behov derfor på grund af lysfølsomhed. Det har medført, at A i dag bader uden tændt lys. Klinkerne er blevet erstattet af et billigere materiale, og der er ikke længere gulvvarme.

Adspurgt af sagsøgtes advokat har vidnet forklaret, at han kun er handicaphjælper for sagsøger. Han har arbejdet på fuld tid for sagsøger i 4 år, bortset fra en periode på 10 måneder. Han er ansat af sagsøger.

Forevist foto 3 i bilag C (løst bilag) har vidnet forklaret, at han ikke ved, hvorfor der var anbragt en spand under køkkenvasken.

Forevist foto 4 i samme bilag har vidnet forklaret, at mærkerne på køkkenskabene skyldtes, at A er kørestolsbruger. Der er også i dag mærker på panelerne, der stammer fra kørestolen.

Vidnet C har forklaret blandt andet, at hun er uddannet som arkitekt. Hun var ansat i Gaihede indtil den 1. maj 2016. Hun var projektleder i byfornyelsessager og havde i 2014 lavet en del byfornyelsessager. Hun har 16-17 års erfaring.

Det var oplagt at søge om byfornyelse. Der var et ældre badeværelse. Der var også et ældre standard HTH køkken, der hang i "limning og sømmer", og der manglede nogle låger. Hun

var i forhåndsdialog med kommunen og indgav en ansøgning til kommunen. Hun var også i dialog med de beboere, idet det var en udlejningsejendom. Hun havde den første kontakt med beboerne, da ansøgningen blev indgivet. Der blev afholdt et fællesmøde. Alle beboere var inviteret, herunder A, men han deltog ikke. De havde netop af hensyn til A valgt at holde fællesmødet et sted, hvor der var elevator. Hun orienterede om processen, herunder om den 10 årige støtte.

De holdt møder tidligt i 2013 - ca. 1 år inden arbejdet blev udført, hvor blandt andet spørgsmålet om genhusning blev drøftet. De tog direkte kontakt til A, og de holdt et par individuelle møder i hans lejlighed, hvor de drøftede, hvad der skulle ske med køkkenet og badeværelset. Spørgsmålet var, hvor langt de kunne gå i forhold til almindelig udlejning. Hvis der havde været koordination, ville det have været fint, men det forudsatte samarbejde med A. Hun kunne ikke søge på vegne af A. Handicapcenter København meddelte, at A skulle oprette en sag, hvorefter der kunne finde fælles drøftelser sted. Hun var i kontakt med Handicapcenter København formentlig i januar 2014. Det var kort tid, inden renoveringen gik i gang.

Hun talte primært med A og A's far og en enkelt gang med A's søster. De holdt møder og havde også mailkorrespondance.

Der var tale om en almindelig renovering, og indretningen skulle være, således at lejligheden også kunne lejes ud til andre, dog havde de mulighed for at foretage nogle særforanstaltninger inden for rammerne. De flyttede blandt andet vaskemaskinen til badeværelset, de installerede en Ifö handicapvask i badeværelset, og de flyttede brusestangen fra midten og ud til den ene side.

A ønskede et hæve/sænkebord, men det var noget, som Handicapcenter København måtte tage sig af efterfølgende. Det lå uden for rammerne af, hvad de kunne gøre.

Hun fik tilsendt en generel vejledning om kørestolsbrugere. Hvis A havde henvendt sig til Handicapcenter København og fået oprettet en sag i eget navn, kunne de have været kommet i dialog med kommunen. Hun opfordrede flere gange A til at rette henvendelse til Handicapcenter København, men det skete ikke. Både A og A's far var meget fåmælte, og de reagerede ikke på deres henvendelser. Hun rettede flere gange henvendelse til Handicapcenter København for at høre, om der var blevet oprettet en sag.

A og A's far deltog i et møde omkring genhusning, men de talte mest om, at de var imod byfornyelse. Hun talte også med en af hjælperne, der oplyste, at hjælperne havde et ønske om ekstra køkkenskabe, da de havde hver deres skab.

I det gamle køkken var der mange åbne rum. I det nye køkken er der et enkelt skab mere, og de nye skabe er mere rummelige. Der blev etableret en opvaskemaskine. Det nye køleskab er større, og der er et overskab ovenpå.

Forevist fotos i bilag C (løst bilag) har vidnet forklaret, at billederne viser, hvordan køkkenet så ud i 2013. Det var nedslidt.

I badeværelset var der en fejlkonstruktion, idet flisegulvet var lagt på en træplade, hvilket bevirkede, at fugerne revnede. Det samme var tilfældet i gangen, men der blev ikke udført arbejde som led i byfornyelse i gangen. Man kunne fra kælderen se, at etageadskillelsen ikke

var lukket brandmæssigt korrekt. Da gulvet blev brudt op, kunne man se en større rådskade. Der var kun råd, ikke svamp. Alle kendte rørtyper var anvendt, og de ødelagde hinanden. Der var ud over slidtage tekniske ting - fejlkonstruktioner, der gjorde, at der skulle ske noget i badeværelset.

De søgte byfornyelse på hele ejendommen, og Københavns Kommune besigtigede ejendommen. Københavns Kommune ville ikke gå med til byfornyelse i lejlighederne på 1. sal, idet disse lejligheder var meget nyere. Kommunen giver ikke støtte til noget, der ikke trænger. Man ser både på vedligeholdelse og på forbedring.

Der var tale om en 30 år gammel ejendom. Hun så den tidligere byggetilladelse fra 1984-1985, og hun så færdigmeldingen, der var skrevet under af B. To lejligheder var blevet lagt sammen, og der var blandt andet lavet køkken og bad. Prisen for det udførte arbejde, bortset fra nedrivningsarbejdet, var på 285.000-286.000 kr.

I forbindelse med byfornyelsen havde de fået at vide, at armstøtterne på toilettet skulle fjernes, idet A havde fået en badestol. Stativet var i øvrigt gammelt, slidt og rustent. Det ville være blevet genopsat, hvis A havde bedt herom.

Hun har ikke bidt mærke i, om der var gulvvarme i badeværelset. Der er opsat en ny radiator, der er i stand til at sørge for behørig opvarmning af badeværelset.

Det gamle armatur var et standardarmatur af mærket Børma eller lignende. Det blev erstattet af en Vola armatur, der er væsentligt dyrere.

Der var inden renoveringen løse fuger og revner i fliserne i gangen.

Hun har udarbejdet bilag A (løst bilag).

Adspurgt af sagsøgers advokat har vidnet forklaret, at der ikke var behørigt brandsikret i 2014.

Hun kan ikke huske, hvornår hun i 2013 tog kontakt til Handicapcenter København.

Forevist vidnets mail af 30. januar 2014 til Københavns Kommune, ekstrakten side 61, har vidnet forklaret, at hun ikke erindrer, om det var den første kontakt til kommunen. Hun kan ikke huske, om hun tidligere havde skrevet til kommunen.

Forevist Københavns Kommunes mail af 31. januar 2014 til vidnet, ekstrakten siden 70, har vidnet forklaret, at hun havde efterlyst A's opretning af en sag i kommunen, så hun kunne gå i dialog med kommunen. Der ville være blevet oprettet en sag, hvis A havde bedt derom.

Hun skulle ikke forholde sig til konkrete anbefalinger. Hun fulgte de generelle anbefalinger.

Hun afviser, at hjælperne kan have haft den opfattelse, at køkkenet bare ville blive udskiftet med et tilsvarende.

Installation af opvaskemaskinen blev drøftet, da A og A's far og søster var til stede. Hun gav udtryk for, at opvaskemaskinen hørte med. Det kunne i øvrigt være ligegyldigt, når

installationen af opvaskemaskinen ikke bevirkede et færre antal skabe i køkkenet. Der blev installeret et køleskab med en frostboks.

Hun lavede byggereferater, og hun går ud fra, at disse referater ligger på sagen. Hun lavede ikke skriftlige referater af møderne med A. Han var ikke direkte part i sagen.

Forevist fotos i bilag C (løst bilag) har vidnet forklaret, at der var revner og sprækker i fliserne samt løse fuger inden renoveringen.

Hun husker ikke, at A bad om et tilbud på et hæve/sænkebord.

Adspurgt af sagsøgtes advokat har vidnet forklaret, at vinduerne blev udskiftet, og at de nye vinduer havde samme størrelse som de gamle.

Parternes synspunkter.

Sagsøger, A, har i påstandsdokument af 19. december 2016 anført følgende:

"Sagsøger kan ikke acceptere, at han skal betale et forbedringstillæg for de individuelle arbejder, der i det konkrete lejemål *generelt* har forringet brugsværdien i forhold til den hidtidige indretning af lejemålet, jf. bilag 7-9, herunder uanset, at handicapindretningerne blev foretaget i 1985.

Endvidere har de gennemførte arbejder medført, at lejemålets brugsværdi er blevet væsentligt forringet i forhold til det med den oprindelige udlejer aftalte brug og formål, nemlig handicapbolig for sagsøger, hvorfor sagsøger, der har måttet tåle at arbejderne blev gennemført på trods af det individuelt aftalte og tinglyste vilkår om uopsigelighed, ikke også bør skulle betale for de gennemførte arbejder.

Der henvises endvidere til Huslejenævnets begrundelse for afgørelsen i bilag 5, hvortil også Ankenævnets mindretal henviste til som begrundelse for at afvise den individuelle forbedringsforhøjelse.

Henset til, at det er sagsøgte, der ønsker en lejeforhøjelse, er det sagsøgtes bevisbyrde at godtgøre, at den af sagsøgte påståede lejeforhøjelse på kr. 214,73 pr. m² årligt, svarer til forøgelsen af brugsværdien ved de udførte individuelle arbejder, jf. lejelovens § 58.

Det bestrides, at sagsøger ikke deltog i beboermøder forinden byggesagens påbegyndelse eller at sagsøger skulle have forholdt sig passiv i forhold til muligheden for at inddrage Handicapcenter København.

Det bestrides, at sagsøger har afgivet urigtige oplysninger til Huslejenævnet, Ankenævnet eller under nærværende sag."

Sagsøgte, Gaihede Ejendomme ApS, har i påstandsdokument af 22. december 2016 anført følgende:

" Huslejenævnets afgørelse bygger på det faktuelle forkerte grundlag om, at tidligere forbedringer var udført i lejers lejeperiode og selv bekostet af lejer. De tidligere forbedringer blev tværtimod

udført to år inden lejer indgik aftale om lejemålet, jf. bilag 1, side 2, § 7, ligesom disse arbejder ikke var udført og bekostet af lejer.

- Udlejer har retmæssigt gennemført forbedringer i lejemålet svarende til 214,37 kr./m² og at denne forhøjelse svarer til forøgelsen af brugsværdien ved de udførte arbejder, jf. lejelovens § 58.
- Det bestrides at køkken og bad installeret i 1985 skulle have samme brugsværdi som det nye køkken og badeværelse, der er installeret i lejligheden i forbindelse med byfornyelsesprojektet i 2014.
- Der er i størst muligt omfang taget hensyn til lejer og hans særlige behov. Heroverfor har lejer og hans familie, hverken ønsket at deltage i beboermøder, ikke imødekommet flere opfordringer om at kontakte Handicap København og rekvirere tilpasninger derfra samt ikke ønsket at samarbejde med udlejer omkring indretning og tilpasning af særligt inventar. Lejer har således være givet alle muligheder for at fremsætte yderligere ønsker om særlige tilpasninger og kan derfor ikke påberåbe sig, at de udførte forbedringer har forringet brugsværdien.
- Sagsøgte har forud for og i forbindelse med byfornyelsesprojektet, gentagne gange opfordret sagsøger til at tage kontakt til Handicapcenter København (HK), idet sagsøgte ikke kunne starte en sag af egen drift. Dette fremgår af svaret til sagsøgte fra HK til sagsøgte, jf. bilag 12, side 8 og 9, hvilket i journalen fremgår tillige at være sendt til sagsøger. Sagsøger har således både ved besked fra sagsøgte og fra HK været vidende om, at han selv skulle ansøge om hjælp og midler ved HK, men har undladt dette trods flere trods flere opfordringer.
- Først efter projektets gennemførelse og afslutning, den 18/7 2014, valgte sagsøger at tage kontakt til HK med henblik på en ansøgning om boligvurdering/boligændringer, bilag 13, side 9. Det kan således ikke komme sagsøgte til last, at sagsøger trods opfordringer, har forholdt sig passiv indtil projektet var gennemført.
- De særlige handicapvenlige tilpasninger udgør ikke en del af byfornyelsessagen og dermed spørgsmålet om hvorvidt forbedringstillægget er berettiget eller ej.
- Der er ikke ført bevis for påståede forringelser i lejemålet. Tværtimod er der sket udskiftning af et 30 år gammelt køkken og bad til nye og moderne installationer. Der er således tale om forbedringer af et lejemål, hvor tidligere installationer er fuldt ud afskrevet og uden reel værdi, ligesom lejemålet fremstod slidt og uden renovering og forbedringer igennem 30 år.
- Sagsøger har anført selv at have afholdt udgifter til lejemålet. Dette er ikke dokumenteret, ligesom beløbsstørrelsen er væsentlig divergerende og efter sagsøgtes opfattelse utroværdig. Af bilag 5, side 4, 2. afsnit fremgår det, at sagsøger i forbindelse med Huslejenævnets behandling af sagen, har oplyst, at de samlede omkostninger til boligændringerne i 1980'erne udgjorde 85.400 kr. I sagsøgers replik er dette ændret til 215.000 kr., jf. side 1, sidste afsnit. Disse divergerende,

udokumenterede og uoverensstemmende tal fra sagsøger, udgør efter sagsøgtes opfattelse en generel utroværdighed omkring oplysninger afgivet af sagsøger.

- De påståede udgifter er afholdt inden sagsøger er indtrådt som lejer i lejemålet, og er derfor ikke omfattet af de lejeretlige regler, herunder ift. den nuværende forbedringsforhøjelse og i forhold til lejeretlige beskyttelser overfor 3. mand, jf. lejelovens § 7. Hvis man tager udgangspunkt i sagsøger anbringender, så skulle han have valgt, at investere i et lejemål, som han ingen rettigheder havde over, på tidspunktet for investeringerne. En sådan adfærd må betragtes som et lån til udlejer, der er sagsøgers far og daværende ejer af ejendommen på tidspunktet på boligændringerne i midten af 1980'erne. Det giver dog ikke sagsøger en bedre ret overfor 3. mand, herunder sagsøgte, da han et par år efter bliver lejer, og ændrer ikke på, at det var den tidligere udlejer der for mere end 30 år siden gennemførte installation af nyt bad og køkken.
- Sagsøgte har ved bilag 4 redegjort for lejeforhøjelsen på kr. 214,73 m²/år svarende til brugsværdien af de udførte individuelle arbejder, jf. lejelovens § 58. I forbindelse med byggesagens afslutning er dette tillige godkendt af Københavns Kommune, herunder har sagsøger bevisbyrden for sin påstand om, at lejeforhøjelsen ikke svarer til den gennemførte stigning, jf. principperne i TBB2000.340."

Parterne har i det væsentligste procederet i overensstemmelse hermed.

Rettens begrundelse og afgørelse.

Samtlige boligdommere udtaler:

Af lejekontrakten, som A(lejer) indgik med sin far i 1987, fremgår det, at lejemålet er uopsigeligt fra udlejers side, så længe lejer bebor lejligheden. Under særlige vilkår i lejekontrakten er blandt andet anført: "I lejligheden er installeret brændeovn og moderniseret badeværelse, toilet og køkken m.v. i 1985. A skal ingensinde betale moderniseringsforhøjelse for disse forbedringer. Ved fraflytning modtager A ingen godtgørelse for disse forbedringer." De nævnte vilkår er tinglyst på ejendommen.

To boligdommere (Eva Carpentier og Per Bjørnsholm) udtaler:

Efter bevisførelsen, herunder de fremlagte fotos af køkkenet og badeværelset, taget før moderniseringen af lejligheden som led i byfornyelse, sammenholdt med indtrykket af lejligheden fra besigtigelsen af denne, finder vi, at der i køkkenet og badeværelset som led i byfornyelse er udført individuelle forbedringer, der kan begrunde den varslede lejeforhøjelse. Vi har ved vurderingen særlig lagt vægt på, at det tidligere køkken og badeværelse var fra midten af 1980'erne. Det bemærkes, at det ikke er afgørende om brugsværdien er øget for den enkelte lejer som sådan, idet afgørelsen af, om der er tale om en forbedring, skal træffes ud fra en objektiv vurdering af de faktiske forhold.

Ifølge lejelovens § 47, stk. 4, kan lejeforhøjelse kræves uanset aftalt uopsigelighed, når udlejeren har taget forbehold herom.

Efter vidnet Bs forklaring lægger vi til grund, at hensigten med den mellem vidnet og vidnets søn (lejer) indgåede lejekontrakt med uopsigelighed fra udlejers side var et ønske om at

"sikre" lejer. Udlejer har uanset bestemmelsen om uopsigelighed ikke i lejekontrakten taget forbehold om lejeforhøjelse. Efter vidnet Bs forklaring og den øvrige bevisførelse lægger vi til grund, at alene uopsigeligheden – og således ikke muligheden for lejeforhøjelse - blev drøftet i forbindelse med lejeaftalens indgåelse.

Lejer har under denne sag alene protesteret mod forbedringsforhøjelse som følge af de individuelle forbedringer udført i hans køkken og badeværelse som led i byfornyelse, men ikke mod forbedringsforhøjelse som følge af de generelle forbedringer udført i lejligheden som led i byfornyelse.

Vi finder, at bestemmelsen om uopsigelighed fra udlejers side ikke under disse omstændigheder er til hinder for, at udlejer kan foretage lejeforhøjelse for forbedringer. Det forhold, at udlejer ikke i forbindelse med lejeaftalens indgåelse har taget forbehold om lejeforhøjelse på trods af aftalt uopsigelighed kan ikke føre til et andet resultat.

Vi finder herefter, at der i køkkenet og badeværelset er udført individuelle forbedringer, der berettiger udlejer til den varslede forbedringsforhøjelse.

Vi stemmer derfor for at tage udlejers frifindelsespåstand til følge.

1 boligdommer (Anders Serup Svendsen) udtaler:

Ifølge lejelovens § 47, stk. 4, kan lejeforhøjelse kræves uanset aftalt uopsigelighed, når udlejeren har taget forbehold herom. Denne bestemmelse er i overensstemmelse med almindelige kontraktretlige grundsætninger for vedvarende retsforhold, nemlig at den ene part - når særligt forbehold herom ikke er taget og i det omfang, der ikke gælder særlige lovbestemmelser - ikke ensidigt kan ændre vilkårene til skade for den anden part, så længe opsigelse er udelukket.

Udlejer har uanset bestemmelsen om uopsigelighed ikke i lejekontrakten taget forbehold om lejeforhøjelse. Efter bevisførelsen finder jeg ikke grundlag for at fastslå, at udlejer i forbindelse med lejeaftalens indgåelse har taget et sådant forbehold.

Lejekontrakten med uopsigelighed fra udlejers side blev i 1987 indgået mellem lejer og hans far og tinglyst med henblik på at "sikre" lejer. Både lejer og lejers far har forklaret, at lejer på trods af sin unge alder på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse risikerede at blive placeret på et plejehjem, såfremt han ikke selv kunne finde en passende bolig. Den daværende indretning af lejligheden tilgodeså lejers særlige behov, og denne indretning var delvis betalt af lejer.

Dette må fortolkes således, at parterne ved indgåelsen af lejeaftalen ønskede at sikre, at lejer i videst muligt omfang skulle kunne klare sig selv.

Efter bevisførelsen lægger jeg til grund, at udlejer har udført de individuelle forbedringer i lejers køkken og badeværelse og varslet forbedringsforhøjelse som følge heraf, uden forinden at have opnået lejers samtykke hertil.

Efter bevisførelsen lægger jeg endvidere til grund, at køkkenet og badeværelset efter moderniseringen som led i byfornyelse ikke længere tilgodeser lejers særlige behov.

Forbedringsforhøjelsen som følge af de individuelle forbedringer i køkkenet og badeværelset udgør ubestridt 214,37 kr. pr. kvadratmeter.

Under disse omstændigheder, hvor udlejer uanset bestemmelsen om uopsigelighed ikke har taget forbehold om lejeforhøjelse, finder jeg under hensyn til hensigten med den indgåede lejekontrakt med uopsigelighed fra udlejers side, under hensyn til at moderniseringen af lejers køkken og badeværelse som led i byfornyelse ikke tilgodeser lejers særlige behov, og under hensyn til størrelsen af den varslede forbedringsforhøjelse som følge af de individuelle forbedringer, at der foreligger så væsentlige vilkårsændringer til skade for lejer, at bestemmelsen om uopsigelighed fra udlejers side er til hinder for, at udlejer kan kræve den varslede forbedringsforhøjelse, jf. lejelovens § 47, stk. 4.

Jeg stemmer derfor for at tage lejers påstand til følge.

Udlejer, Gaihede Ejendomme ApS, frifindes efter stemmeflertallet.

Vedrørende sagens omkostninger forholdes under hensyn til sagens udfald som nedenfor bestemt, idet retten kan oplyse, at der er tilkendt passende beløb til dækning af udgift til advokatbistand 37.500,00 kr. og til dækning af udgifter i forbindelse med vidneførsel (vidnet C) 1.218,00 kr. Retten har ved fastsættelsen af passende udgift til advokatbistand lagt til grund, at sagens værdi er opgjort til 108.256,85 kr. og taget udgangspunkt i de gældende takster, som retten ikke har fundet grundlag for at fravige. Retten har herunder taget hensyn til sagens karakter og hovedforhandlingens varighed.

Thi kendes for ret:

Sagsøgte, Gaihede Ejendomme ApS, frifindes.

Sagsøger, A, skal inden 14 dage betale sagens omkostninger til sagsøgte, Gaihede Ejendomme ApS, med 38.718,00 kr.