

Marianne Dons
Susanne Kier

Omkostningsbestemt leje og forbedring

4. udgave

Marianne Dons og Susanne Kier
Omkostningsbestemt leje og forbedring

4. udgave/1. oplag

© Karnov Group Denmark A/S, København 2019

ISBN 978-87-619-4071-1

Omslag: Axel Surland, Ljungbyhed
Sats og Tryk: AKAPRINT a/s, Aarhus

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

Indholdsfortegnelse

Forord	5
Kapitel 1	
Indledning	17
1.1. Lejeaftalen	17
1.2. Lovgivningen om boligregulering	19
1.3. BRLs gyldighedsområde	19
1.3.1. Geografisk	19
1.3.2. Over for LL	20
1.3.3. Reglernes fravigelighed	21
1.3.4. Hvilke lejemål	22
1.3.4.1. Blandede lejemål	22
1.3.4.2. Almene boligorganisationer og lignende ...	24
1.3.4.3. 80/20-reglen	25
1.3.4.4. Enkeltværelser	27
1.3.4.5. Huslejeregulering for mindre ejendomme, småhuse	28
1.3.4.6. Fremleje	30
Kapitel 2	
Ejendomsbegrebet	33
2.1. Indledning	33
2.2. Ejerlejligheder, BRL § 4 a, stk. 1	35
2.2.1. Ejendomsbegrebet	35
2.2.2. Fællesudgifter	36
2.2.3. Fordelingsprincipper	37
2.2.4. Indbringelse	39
2.2.5. Salg af ejerlejligheder	39
2.3. Flere ejendomme, BRL § 4 a, stk. 2	40
Kapitel 3	
Lejefastsættelse ved lejeaftalens indgåelse	43
3.1. Indledning	43
3.2. BRL § 5, stk. 1	44
3.2.1. BRL § 5, stk. 1, før den 1. juli 1996	44
3.2.2. BRL § 5, stk. 1, fra den 1. juli 1996	44

Indholdfortegnelse

3.2.3.	Forbedringstillæg	47
3.3.	BRL § 5, stk. 2	50
3.3.1.	Generelt	50
3.3.2.	Betingelserne for lejefastsættelse efter BRL § 5, stk. 2	51
3.3.2.1.	Brugsværdiforøgelsen	51
3.3.2.2.	Beløbs- og periodegrænserne	54
3.3.3.	Bytte	56
3.3.4.	Energiforbedringer, BRL § 5, stk. 3 og 4	58
3.3.5.	Orienteringspligt, BRL § 5, stk. 4	59
3.3.6.	Udlejers dokumentationspligt, BRL § 5, stk. 5	62
3.3.7.	Krav om opretholdelse af forbedringen, BRL § 5, stk. 6	64
3.3.8.	Sammenligningen, BRL § 5, stk. 7 og 8	67
3.4.	Lighedsreglen, BRL § 5, stk. 9	67
3.4.1.	BRL § 5, stk. 9	67
3.4.2.	Sammenligningen	70
3.4.3.	Forskellig leje for ens lejemål	73
3.5.	Forbedrede lejemål uden tilsvarende lejeforhøjelse, BRL § 5, stk. 10	73
3.6.	Trappeleje, indeksregulering og muligheden for at indgå aftaler om betaling ud over lejen	75
3.6.1.	Trappeleje før den 1. juli 2015	76
3.6.2.	Nettoprisindeksregulering	77
3.6.3.	Betalinger ud over lejen	79

Kapitel 4

	Omkostningsbestemt leje	81
4.1.	Indledning	81
4.1.1.	Indtægter	82
4.1.2.	Kun forhøjelser	87
4.1.3.	Kendte udgifter	87
4.1.4.	Kun de af udlejer krævede udgifter	88
4.1.5.	Éngangsudgifter	88
4.1.6.	Specifikation	89
4.1.7.	Nødvendige og rimeligt – normalt	89
4.1.8.	Refusion	91
4.1.9.	Dokumentation	92
4.1.10.	Ikrafttræden, varslingsintervaller	93
4.2.	BRL § 7, stk. 2	94
4.3.	BRL § 8. Udgiftsarterne	95

Kapitel 5

Afkastning – BRL § 9	121
5.1. Indledning	121
5.2. BRL § 9, stk. 1	121
5.3. BRL § 9, stk. 2	121
5.4. BRL § 9, stk. 3 og 4	125
5.5. Ændringer ved ejendommen	125
5.6. BRL § 9, stk. 5	127
5.7. BRL § 9, stk. 6	127
5.8. BRL § 9, stk. 7	128

Kapitel 6

Fordelingsspørgsmål	131
6.1. Indledning	131
6.2. Splitbudgetter	132
6.3. Før 1. januar 1995	133
6.4. Fordeling mellem erhverv og beboelse, BRL § 11	134
6.4.1. Fordelingsgrundlaget, BRL § 11, stk. 1	134
6.4.2. Ændret anvendelse	136
6.4.3. Hensættelser til vedligeholdelse, BRL § 11, stk. 2 ...	137
6.4.4. Klubværelser, BRL § 11, stk. 3	137
6.5. Fordeling mellem beboelseslejlighederne indbyrdes, BRL § 10	138
6.5.1. Fordelingsgrundlaget, BRL § 10, stk. 1	138
6.5.2. Ændring af fordelingsgrundlaget	139
6.5.3. Lejers forbedringer, BRL § 10, stk. 2	140
6.5.4. Særlige brugsrettigheder og udlejers forbedringer, BRL § 10, stk. 3	140

Kapitel 7

Varsling af lejeforhøjelse	143
7.1. Indledning	143
7.2. Fælles regler for BRL §§ 12 og 13	144
7.2.1. Samtidighedskravet	144
7.2.2. Skriftlighedskravet	145
7.2.3. Gældende budget og nyt budget	145
7.2.4. Lejeforhøjelsens størrelse og den fremtidige lejes størrelse	148
7.2.5. Beregningskravet	150
7.2.5.1. Oplysning om fordelingsnøglen	150
7.2.5.2. Udregningsfejl, fejlskrift	152

Indholdfortegnelse

7.3.	Særligt om BRL § 12, klagevejledning	153
7.4.	Særligt om ejendomme med beboerrepræsentation, BRL § 13	155
7.4.1.	Forholdet til lejerne	155
7.4.2.	Forholdet til beboerrepræsentanterne.....	156
7.4.2.1.	Gyldighedskravene	156
7.5.	BRL § 13 a	160
7.6.	Varsling af skatte- og afgiftsforhøjelser	161
7.7.	Varsling af omkostningsbestemt leje for klubværelser	162

Kapitel 8

Skatte- og afgiftsforhøjelser	165
8.1. Indledning.....	165
8.2. Hvilke afgifter.....	166
8.3. Forbrugsforøgelse – takstforøgelse	167
8.4. Opgørelse af forhøjelsen.....	168
8.5. Afgiftsnedsættelse	168
8.6. Varslingen.....	170
8.7. Fordelingen.....	172
8.8. Indsigelsen	173
8.9. Éngangsbidrag	174
8.10. Fredede ejendomme	175

Kapitel 9

Forbedringer	177
9.1. Indledning.....	177
9.1.1. Forbedringsbegrebet.....	180
9.1.2. Aftalte forbedringer	184
9.1.2.1. Lejers forbedringer	184
9.1.2.2. Udlejers forbedringer	186
a. Aftale med beboerrepræsentanterne, LL § 66 a	186
b. Aftale med lejer, LL § 62 b	189
c. Aftaler om energibesparende foranstaltninger, LL § 58 a.	192
d. Andre aftaler om forbedring	194
d.1. Bestående lejemål	194
d.2. Ved lejeaftalens indgåelse.....	197
9.1.3. Ensidige forbedringer.....	198
9.1.3.1. Lejers ensidige forbedringer.....	198
a. Sædvanlige installationer, LL § 29	198

	b. Råderetsarbejder, LL § 62 a	199
	9.1.3.2. Udlejers ensidige forbedringer	208
9.2.	Varslingsproceduren, når udlejer ønsker at forbedre det lejede	210
	9.2.1. Indledning	210
	9.2.2. Varsling af iværksættelsen	210
	9.2.2.1. Indledning	210
	9.2.2.2. Ejendomme uden beboerrepræsentation	211
	a. BRL § 23, »64 kr.«-reglen	211
	b. Tre års reglen	213
	c. Formkravene	214
	9.2.2.3. Ejendomme med beboerrepræsentation	216
	a. BRL § 24, »64 kr.«-reglen og LL § 65	216
	b. LL § 65, stk. 2-4.	217
	c. Formkravene i øvrigt, BRL § 24	219
	9.2.2.4. Lejernes indsigelse og huslejenævnets behandling af iværksættelsesvarsling	220
	a. Lejernes klage	220
	b. Huslejenævnets behandling af klagen	221
	9.2.2.5. Erstatningsbolig, BRL § 26.	222
9.3.	Forhåndsgodkendelse, BRL § 25 a og LL § 59 a	224
	9.3.1. BRL § 25 a	225
	9.3.2. LL § 59 a	226
	9.3.2.1. LL § 59 a, stk. 1	226
	9.3.2.2. LL § 59 a, stk. 2	226
	9.3.2.3. Huslejenævnets afgørelse efter BRL § 25 a, stk. 1, og LL § 59 a, stk. 2.	227
	9.3.2.4. Indretning af beboelseslejlighed i tagetage, LL § 59 a, stk. 3	228
	9.3.2.5. Én ejerbolig eller andelsbolig, LL § 59 a, stk. 4	228
	9.3.2.6. Arbejder efter lov om privat byfornyelse, LL § 59 a, stk. 5	229
	9.3.2.7. Lov om byfornyelse og udvikling af byer, LL § 59 a, stk. 6	229
9.4.	Varsling af udlejers adgang til det lejede, LL § 55	230
9.5.	Forbedringsforhøjelsen og dens varsling	231
	9.5.1. Indledning	231
	9.5.2. Opgørelse af den samlede forbedringsudgift, LL § 58, stk. 2	232
	9.5.2.1. Fradrag i de udgifter, som forhøjelsen beregnes på grundlag af	233

Indholdfortegnelse

9.5.2.2.	Centralvarmeinstallation	234
9.5.2.3.	Malerarbejder	236
9.5.2.4.	Isætning af termovinduer og lignende	237
9.5.2.5.	Nyt køkken og badeværelse	240
9.5.2.6.	Altaner	242
9.5.2.7.	Nye elinstallationer	242
9.5.2.8.	Brandsikring	243
9.5.2.9.	Porttelefon	243
9.5.2.10.	Tele- og datanet	244
9.5.2.11.	Følgeudgifter	244
	a. Indledning	244
	b. Vedligeholdelsesarbejder	245
	c. Teknisk bistand	245
	d. Administration	245
	e. Byggelånsrenter	246
	f. Prioriteringsudgifter	247
	g. Lejetab	247
	h. Statstilskud og lignende	247
9.5.3.	Forbedringstillægget	250
9.5.3.1.	Indledning	250
9.5.3.2.	Forrentning	250
9.5.3.3.	Afskrivning	253
9.5.3.4.	Vedligeholdelse	254
9.5.3.5.	Administration, forsikring og lignende	254
9.5.3.6.	Effekt- og energiafgift, VKO, udarbejdelse af varmeregnskab med videre	254
9.5.4.	Vurdering af brugsværdiforøgelsen	254
9.5.5.	Totaløkonomisk rentable energiforbedringer	256
9.6.	Fordelingsspørgsmål	257
9.6.1.	Indledning	257
9.6.2.	Centralvarmeinstallation	257
9.6.3.	Vinduer	257
9.6.4.	Isoleringsarbejder	258
9.6.5.	Porttelefon	258
9.6.6.	Køkkener og badeværelser	259
9.6.7.	Elevatore	259
9.6.8.	Brandsikring	260
9.7.	Varsling af forbedringsforhøjelsen	260
9.7.1.	Endelig varsling	260
9.7.2.	Foreløbig varsling	263
9.7.3.	Forældelse, passivitet	266

9.8.	Forbedringer på særligt lovgrundlag	267
9.8.1.	Forbedringer efter BRL § 29	267
9.8.2.	Gårdrydningsarbejder	270
9.8.3.	Fjernvarmetilslutning	272

Kapitel 10

Det lejedes værdi	275
10.1. Det lejedes værdi	275
10.1.1. Forholdet til LL	275
10.1.2. Sammenligningsgrundlaget	276
10.1.3. BRL § 5, stk. 8	281
10.1.4. Bevisbyrden	282
10.1.5. Væsentligheden	285
10.1.6. Niveauer	287
10.2. Markedslejen	287
10.2.1. Indledning	287
10.2.2. Indeksfinansierede ejendomme	288
10.2.3. BRL § 15 a	288
10.2.4. Ibrugtagning efter den 31. december 1991, LL § 53, stk. 3	288
10.2.5. Ombyggede erhvervslokaler, LL § 53, stk. 4	289
10.2.6. Nyindrettede tagetager, LL § 53, stk. 5	290
10.2.7. Lejeforhøjelser, LL § 53, stk. 6	291
10.2.8. Aftalelovens § 36	292

Kapitel 11

Huslejeregulering for mindre ejendomme, småhuse	293
11.1. Ejendommene	293
11.2. Lejemålene	296
11.3. Lejefastsættelsen	297
11.3.1. Lejeforhøjelse	297
11.3.1.1. Det lejedes regulerede værdi	297
11.3.1.2. Varslingsreglerne	300
11.3.1.3. Intervallerne	301
11.3.1.4. Skatter og afgifter	302
11.3.1.5. Forbedringsforhøjelser	302
11.3.2. Lejenedsættelse	303
11.3.3. Lejen ved lejeaftalens indgåelse	306
11.3.4. LL § 47, stk. 1, 2. led	307
11.4. Vedligeholdelse	307
11.5. Huslejenævnsbehandling	308

*Indholdfortegnelse***Kapitel 12**

Vedligeholdelse og opretning	311
12.1. Indledning	311
12.2. BRL §§ 18, 18 b og 18 c	312
12.2.1. BRL § 18	314
12.2.2. BRL § 18 b	316
12.2.3. Nedsættelse af hensættelsesbeløb, BRL § 18 b, stk. 7	318
12.2.4. BRL § 18 c	319
12.2.5. BRL kapitel III A, §§ 22 a-g	320
12.3. Vedligeholdelsesplan, BRL § 18 a	322
12.4. BRL § 19	324
12.5. BRL § 20	328
12.6. Tvister om manglende vedligeholdelse	328
12.7. BRL § 22	334

Kapitel 13

Udgifter til fællesantenner m.v.	335
13.1. Indledning	335
13.2. Udlejer opsætter fællesantenne med videre	335
13.3. Lejer opsætter fællesantenne med videre	342

Kapitel 14

Huslejenævnsbehandling	347
14.1. Indledning	347
14.2. BRL § 14	350
14.3. BRL § 15, stk. 1	353
14.4. BRL § 15, stk. 3, og LL § 106, stk. 1, nr. 7 og 8	357
14.4.1. Antennebidrag og betaling for adgang til elektroniske kommunikationstjenester	358
14.4.2. Lejerens betaling for temperaturregulering, vand og el efter LL kapitel VII	358
14.4.3. Uenighed om aconto bidrag	363
14.4.4. Installation af målere efter LL § 41, stk. 3	363
14.4.5. LL § 29, stk. 9	364
14.4.6. BRL §§ 9 a og 13 a	365
14.4.7. LL § 66 a	365
14.4.8. Lejeforhøjelse efter LL	366
14.5. Husordenssager, LL §§ 79 a-c	366
14.6. Retskraft, genoptagelse og indbringelse af nævnets afgørelser	367

14.6.1. Retskraft	367
14.6.2. Genoptagelse	368
14.6.3. Indbringelse	369
Bilag 1	
Oversigt over beløbsgrænser BRL § 5.2.	375
Litteraturliste	377
Domsregister	381
Stikordsregister	395