

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 der et låneforhold.¹

Vedrører en lejeaftale hus eller husrum,² omfattes aftalen af lejelovgivningen, LL § 1.³ Sondringen mellem leje af hus eller husrum og andre lejeaftaler giver sjældent vanskeligheder ved udlejning til beboelse. Undertiden omfatter et lejemål til beboelse også ret til en parkeringsplads eller lignende. Normalt må sådanne rettigheder anses som accessorier til aftalen om beboelse og reguleres sammen med denne.⁴

Lejerettigheder opstår som regel ved en aftale umiddelbart mellem lejer og udlejer. I fremlejerforhold er lejer fremlejgiver og den nye lejer fremlejetager. I visse tilfælde kan lejeretten være afledt af en oprindelig lejeaftale, LL §§ 75-78, hvorefter den nye lejer kan fortsætte lejerforholdet på uændrede vilkår.

Der foreligger som regel en udtrykkelig aftale mellem parterne, men lejerettigheder kan også opstå stiltiende,⁵ ligesom både lejer og udlejer kan miste rettigheder i lejerforholdet ved passivitet.

En lejeaftale foreligger normalt i skriftlig form. Almindelige aftaleretlige regler finder anvendelse på indgåelse af lejeaftaler, disse regler sup-

-
1. Andelshaveres brugsret er ikke omfattet af lejelovgivningen, sml. U 1963.392 H, men erhverves andelsboligforeningens ejendom af en ny ejer, har andelshaverne ret til fortsat brugsret som lejere, ABL § 4. Se også U 2018.157 H samt *Kristian Graven Nielsen* og *Hans Henrik Edlund* i T:BB 2013.497.
 2. Om hus og husrum, se Boliglejeret, s. 35 ff., og Lejeloven med kommentarer, s. 102 ff. Se også GA 2018/07.
 3. Lejeaftaler om fritidsboliger er pr. 1. juli 2015 ikke omfattet af lejelovgivningen, LL § 1, stk. 3.
 4. Om ret til parkeringsplads er aftalt, se T:BB 2004.318 V, T:BB 2008.5 B, U 2014.3499 H og U 2016.390 V.
 5. Se også GD 2018/36 V, hvor en gældsforpligtelse ved aftale var blevet konverteret til en lejeforpligtelse.

pleres imidlertid af særregler i lejelovgivningen.⁶ Begge parter kan til enhver tid kræve, at aftalen udfærdiges skriftligt, LL § 4, stk. 1. Dette gælder såvel den oprindelige lejeaftale som efterfølgende ændringer eller tillæg hertil. Er lejeaftalen mundtlig, vil bevistvivl ofte medføre, at den anses for indgået på lovens vilkår, LL § 4, stk. 3. Fremlejeaftaler skal indgås skriftligt, LL §§ 69, stk. 3, og 70, stk. 4.

Tidspunktet for lejeaftalens indgåelse har betydning for eksempel i forbindelse med lovændringer. Normalt vil lejekontraktens datering eller, hvis lejer og udlejer har underskrevet på forskellige datoer, den seneste datering være afgørende. Der er dog intet til hinder for, at en tidligere mundtlig lejeaftale kan lægges til grund, hvis bevis herfor kan føres. Er en lejekontrakt indgået, men udarbejdes der efterfølgende et tillæg eller foretages der ændringer i den oprindelige lejekontrakt, bliver det afgørende, om tillægget eller ændringen er så indgribende i den oprindelige lejeaftale, at der i realiteten foreligger en ny lejeaftale. Er der indrømmet lejer afståelsesret, vil indtræden af en ny lejer ikke i sig selv udløse en ny lejeaftale. Ved bytte derimod vil aftalen med den tilflyttende lejer være en ny lejeaftale, se for eksempel U 1996.340 Ø.

Ved bekendtgørelse nr. 790 af 15. juni 2015 har Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter autoriseret en ny standardlejekontrakt, typeformular A, 9. udgave, af 1. juli 2015.⁷ Efter bekendtgørelsens § 4, stk. 3, var den tidligere typeformular A, 8. udgave, tillige autoriseret i en periode frem til den 1. oktober 2015, dog kunne det ikke aftales, at det lejede skal afleveres nyistandsat.

Anvendes en blanket, der ikke er autoriseret, er bestemmelser, der pålægger lejereren større forpligtelser eller giver lejereren mindre rettigheder end angivet i loven, ugyldige, LL § 5, stk. 2, 2. led. Mere byrdefulde vilkår i en blanket erstattes således af lejelovgivningens deklaratoriske regler. Udlejer er derimod ikke afskåret fra at påberåbe sig individuelt fastsatte vilkår, når disse i øvrigt er lovlige. Sådanne vilkår indsættes i § 11 i den autoriserede blanket, sml. U 2015.3294/2 H om markedsleje i henhold til BRL § 15 a eller LL § 53, stk. 3-5.⁸

6. Om indgåelse af lejeaftaler, se Boliglejeret, s. 58 ff.

7. Om blanketter og standardiserede lejeaftaler, se Boliglejeret, s. 63 ff., og Lejeloven med kommentarer, s. 137 ff.

8. Individuelle vilkår i typeformularens § 11 kræver ikke særlig fremhævelse, T:BB 2010.232 V, T:BB 2010.489 Ø og T:BB 2012.620 V, men modsat U 2014.2370 H, hvor typeformularens § 11 fremtrådte som en integreret del af blanketten, se også bekendtgørelse nr. 790 af 15. juni 2015 § 3, stk. 2.

Til typeformularen hører en vejledning. Har lejerer ikke fået udleveret denne vejledning, anses typeformularen ikke for autoriseret, sml. T:BB 2016.611 Ø.⁹

Indeholder en lejeaftale ensartede lejevilkår for flere lejere i samme ejendom, og fremtræder vilkårene på en sådan måde, at lejerer må opfatte dem som standardiserede, sml. U 2014.2022 H, sidestilles forholdet med blanketter, LL § 5, stk. 3.

1.2. Lovgivningen om boligregulering

Den første lejelov blev indført ved lov nr. 54 af 23. marts 1937. Denne lov undergik en række ændringer i de følgende årtier, herunder en række midlertidige ændringer, som løbende blev forlænget.¹⁰

I 1967 udgik de midlertidige ændringer af lejeloven og blev overført til en ny selvstændig lov,¹¹ der fik betegnelsen lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

I 1975 indførtes de regler om lejefastsættelse for lejemål, der helt eller delvis anvendtes til beboelse, omtalt som omkostningsbestemt leje.¹²

Den omkostningsbestemte leje blev videreført, da man i 1979 reviderede såvel lejeloven som lov om midlertidig regulering af boligforholdene.¹³

I de følgende årtier har begge love undergået talrige ændringer, herunder den seneste større ændring i 2015, men grundprincippet om den omkostningsbestemte leje består, og reglerne findes fortsat i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, i daglig tale boligreguleringsloven eller BRL.

1.3. BRLs gyldighedsområde

1.3.1. Geografisk

BRL gælder i hele landet, dog gælder reglerne i lovens kapitel II-V om huslejeregulering med videre kun i kommuner, hvor de hidtidige regler

9. Se også GA 2016/07, hvor en lejekontrakt oversat til engelsk blev anset som en ikke-autoriseret lejekontrakt.

10. Se lov nr. 377 af 30. oktober 1939, lovbekendtgørelse nr. 265 af 29. maj 1943, lovbekendtgørelse nr. 348 af 6. september 1947, lov nr. 251 af 14. juni 1951, lov nr. 355 af 27. december 1958 og lov nr. 23 af 14. februar 1967.

11. Lov nr. 23 af 14. februar 1967.

12. Lov nr. 81 af 19. marts 1975.

13. Lov nr. 238 af 8. juni 1979.

om huslejeregulering gjaldt ved udgangen af 1979, og kommunens registerfolketal pr. 1. april 1979 oversteg 20.000 indbyggere.

BRL indeholder imidlertid hjemmel for kommunalbestyrelserne til at træffe afgørelse om, hvorvidt reglerne i kapitel II-V skal gælde eller ej. Den praktiske regel er derfor, at kommunalbestyrelserne i de enkelte kommuner aktivt træffer afgørelse om reglernes anvendelse, BRL § 1.¹⁴

I dag har de fleste kommuner, herunder en række større kommuner, truffet afgørelse om, at reglerne i BRL kapitel II-V skal gælde.

Reglerne i BRL kapitel VII om benyttelse af boliger gælder i de kommuner, hvor reglerne i kapitel II-V er gældende. Reglerne i BRL §§ 52 a-c om beboermaksimum gælder dog kun, hvor kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om, at de skal gælde, og hvor en udlejer skriftligt har meddelt kommunalbestyrelsen, at reglerne skal gælde i udlejerens ejendomme. Selv om reglerne i BRL kapitel II-V ikke gælder, kan kommunalbestyrelsen under hensyn til boligforholdene træffe bestemmelse om, at enkelte eller samtlige regler i kapitel VII skal gælde, BRL § 2.

1.3.2. Over for LL

Efter LL § 2, stk. 1, gælder LL ikke i det omfang, lejeforholdet er omfattet af særlige regler i anden lovgivning. BRL må anses for en sådan anden lovgivning. BRL regulerer imidlertid kun en del af retsforholdet mellem lejer og udlejer, navnlig spørgsmål, der vedrører lejefastsættelsen, vedligeholdelse og forbedringer. I det omfang lejeforholdet ikke reguleres af BRL, finder reglerne i LL anvendelse, BRL § 4, stk. 1.

Det er uheldigt, at BRL ikke udtrykkeligt angiver, hvilke bestemmelser i LL der afløses af reglerne i BRL. Det er nemlig ikke umiddelbart indlysende, hvilke bestemmelser i LL det har været meningen at fravige med BRL.

Reglerne om omkostningsbestemt leje i BRL erstatter i vid udstrækning reglerne om lejefastsættelse i LL kapitel VIII.

LL §§ 50-52 om regulering af lejen på grund af ændringer i skatter og afgifter kan dog også anvendes i omkostningsbestemte lejemål, U 2002.945 H og LL § 50, stk. 2, 2. led. Udlejer kan således varsle forhøjelse for ændringer i skatter og afgifter enten efter LL §§ 50-52 eller som led i en lejeforhøjelse efter BRL § 7.

LL § 53, stk. 2, 2. led, om pristalsregulering kan som udgangspunkt også anvendes på lejeforhold omfattet af BRL kapitel II-V, når dette ikke

14. Om konsekvenserne ved skift mellem omkostningsbestemt leje, BRL kapitel II-IV, og det lejedes værdi, LL §§ 47-49, se *Anne Louise Husen* i Festskrift til Dansk Selskab for Boligret, 2016, s. 40.

afskæres af lighedsreglen i BRL § 5, stk. 9. Det er imidlertid ikke afklaret, om der kan indgås aftaler om pristalsregulering i lejemål, hvor begyndelseslejen er fastsat efter BRL § 5, stk. 1, se herom kapitel 3.

BRL kapitel IV indeholder særlige regler om fremgangsmåden og leje-fastsættelsen ved forbedringer, men disse regler suppleres af regler i LL, navnlig LL §§ 55 og 58.

Endvidere gælder LL kapitel VII om betaling for temperaturregulering, vand og el og kapitel VII A om lejerens betaling til fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester m.v.

1.3.3. Reglernes fravigelighed

Reglerne i LL kan fraviges ved aftale i det omfang, de ikke er præceptive. Det kan fremgå direkte af lovteksten, at en regel ikke kan fraviges, se for eksempel LL § 46, som ikke kan fraviges hverken til skade for lejer eller udlejer.

Den almindelige systematik i LL er, at den sidste bestemmelse i et kapitel oplyser, hvilke paragraffer i det pågældende kapitel der ikke kan fraviges til skade for lejer, se for eksempel LL § 18, men det kan også følge af en regels indhold, at denne ikke kan fraviges, således må LL § 80, stk. 2, antages at være præceptiv, uagtet det ikke er nævnt i LL § 92.¹⁵

Indeholder en lov ufravigelige regler, kan der ikke træffes aftaler, som fraviger lovens anvendelsesområde, for eksempel LL kapitel I og BRL kapitel I og §§ 4 og 4 a.¹⁶ I U 1990.489 Ø fandt landsretten således, at reglerne om omkostningsbestemt leje ikke kunne anvendes, heller ikke ved aftale, i en kommune, hvor disse regler ikke var gældende.¹⁷ Tilsvarende i T:BB 2000.20 B, hvor reglerne om omkostningsbestemt leje var gældende i kommunen, dog ikke for den pågældende ejendom, der var en 80/20-ejendom. Parterne havde truffet aftale om, at lejen skulle fastsættes efter reglerne om omkostningsbestemt leje, men boligretten udtalte, at LL § 53, stk. 2, var til hinder herfor, og – måske lidt overraskende – at det var uden betydning, om lejefastsættelse efter reglerne om omkostningsbestemt leje var til skade eller gunst for lejer. Derimod godkendte Østre Landsret i T:BB 2008.139 Ø, som vedrørte et småhus, en aftale mellem

15. Se Boliglejeret, s. 577, med note 137, og Lejeloven med kommentarer, s. 785.

16. Boliglejeret, s. 80.

17. Se også T:BB 2000.311 Ø, som vedrørte en aftalt lejeregulering efter omkostninger. Reglerne om omkostningsbestemt leje var ikke gældende i kommunen. Landsretten fastslog, at denne regulering var i strid med LL § 53, stk. 2, og derfor ugyldig. Da udlejer med aftalen havde tilsigtet en lejeregulering, der alene gav mulighed for forhøjelse i takt med øgede driftsudgifter, kunne udlejer ikke kræve lejeforhøjelse efter det lejedes værdi, LL § 47.

lejer og udlejer om, at lejen skulle reguleres efter reglerne om omkostningsbestemt leje. Aftalen blev indgået efter ønske fra lejer, og lejer ønskede at fastholde aftalen.

Det fremgår ikke af BRL, at reglerne i BRL er præceptive. Dette må da også nærmest opfattes som en selvfølge. Med BRL § 15 a er der imidlertid indført bestemmelser, som udtrykkeligt angiver, at reguleringsbestemmelserne i BRL §§ 5-14 under visse betingelser kan fraviges. Også BRL § 7, stk. 3, er efter sit indhold fravigelig.

De fleste præceptive regler i LL er beskyttelsespræceptive. Reglerne kan derfor fraviges, så længe det ikke er til skade for lejeren. Da BRL på tilsvarende vis som LL indeholder regler, der har til formål at beskytte lejeren, må det antages, at også BRLs regler er beskyttelsespræceptive.¹⁸ Fravigelser til lejers gunst forekommer og må anses for gyldige. Det kunne for eksempel være i forbindelse med varslinger af lejeforhøjelser.

Det antages i almindelighed, at præceptive regler kan fraviges, når det forhold, som reglen skal beskytte, er indtruffet. Præceptiviteten medfører med andre ord på den ene side, at der ikke på forhånd kan gives afkald på beskyttelsen, men på den anden side, at der kan gives afkald på beskyttelsen, når det pågældende forhold er indtruffet. Dette princip må antages også at gælde for de præceptive regler i BRL.

1.3.4. Hvilke lejemål

Lejelovgivningen sonderer mellem udlejning til beboelse og udlejning til andet end beboelse. Om udlejning til andet end beboelse benyttes også udtrykket udlejning til erhverv, også selv om der ikke er knyttet erhvervs-mæssige funktioner til den aftalte anvendelse.

Mens BRL før 1. juli 1975 tillige regulerede visse vilkår for erhvervslejemål, fremgår det nu af BRL § 4, stk. 1, at lovens regler i kapitel II-IV om huslejeregulering, vedligeholdelse og opretning, vedligeholdelses-konto samt forbedringer alene gælder for lejeforhold, der omfattes af LL, når det lejede helt eller delvis anvendes til beboelse.

BRL gælder også i forholdet mellem fremlejegiver og fremlejetager.¹⁹

1.3.4.1. Blandede lejemål

Anvendes et lejemål både til beboelse og til andet end beboelse, foreligger der et blandet lejemål.²⁰ Det volder sjældent vanskeligheder at afgøre,

18. Karnov, særtryk 2018, s. 129, BRL med note 31.

19. Om fremleje, se Boliglejeret, s. 34 ff. og 131 ff., Lejeloven med kommentarer, s. 101 f. og 667 ff.

20. Om blendede lejemål, se Boliglejeret, s. 42 ff., og Lejeloven med kommentarer, s. 117 ff.

om et lejemål benyttes til beboelse på en sådan måde, at BRL finder anvendelse. Beboelsen behøver ikke at være af væsentligt omfang, for at lejeforholdet omfattes af BRL § 4, stk. 1.

Anvendes det lejede i strid med lejeaftalen, kan spørgsmålet opstå, om den aftalte anvendelse eller den faktiske, men kontraktstridige, anvendelse, er afgørende for, om et lejemål er et blandet lejemål eller ej.

Det er i den forbindelse uheldigt, at LL § 3 definerer blandede lejemål som lejligheder, der delvis »er udlejet til« andet end beboelse, medens BRL § 4, stk. 1, benytter formuleringen »anvendes til«. Er den faktiske anvendelse i strid med det aftalte, bør lejerer ikke ensidigt kunne forrykke lejemålets kvalifikation, for eksempel ved at undlade at bebo et lejemål, der i lejekontrakten er angivet som et blandet lejemål.²¹

To kontrakter mellem de samme parter omfattende henholdsvis et beboelseslejemål og et erhvervslejemål anses som udgangspunkt ikke som et blandet lejemål (et samlet lejeforhold), GD 1992/13 Ø og T:BB 2005.129 Ø.²² I T:BB 2008.32 Ø var der oprettet to kontrakter, men der var imidlertid en sådan sammenhæng og samhørighed mellem de to lejemål, at de to kontrakter måtte betragtes som et blandet lejemål (et samlet lejeforhold). Afgørelsen er formentlig begrundet i omgængelsesbetragtninger.²³

Omfatter én lejeaftale for eksempel flere lejligheder dels til beboelse, dels til andet end beboelse, foreligger der som følge af de nævnte principper et blandet lejemål.

Er lokaliteterne beliggende i hver sin fysiske enhed, gælder reglerne i ELL om lejefastsættelse, herunder lejeforhøjelse som følge af forbedringer, for den del, der anvendes til andet end beboelse, LL § 3 og ELL § 1, stk. 2. Der kræves selvstændig adgang til hver af de fysiske enheder, T:BB 2003.400 V, og selv om dette kriterie er opfyldt, foreligger der formentlig ikke selvstændige fysiske enheder, hvis lokaliteterne er indbyrdes forbundne for eksempel med en intern trappe, U 2005.114 Ø.²⁴

Herudover finder reglerne i LL og BRL anvendelse for det samlede lejeforhold.

21. Karnov, særtryk 2018, s. 9, LL med note 21 E med gengivelse af den foreliggende divergerende retspraksis.

22. Østre Landsret fandt, at en tilladelse til at fjerne en blanding mellem et erhvervslejemål og et boliglejemål ikke kunne medføre, at aftalen vedrørende to selvstændige lejemål måtte anses som en samlet aftale.

23. Om spørgsmålet én eller to kontrakter, se Boliglejemål, s. 43 ff., og Karnov, særtryk 2018, s. 9, LL med note 21 E.

24. Boliglejemål, s. 45 f.

I blandede lejemål, som er fysisk adskilte, er der ikke krav om, at lejen opdeles for beboelsedelen, henholdsvis den del, der anvendes til andet end beboelse. Hvis lejen opkræves som én samlet leje, hvad den typisk gør, vil huslejenævnet ikke have kompetence til at tage stilling til lejen for beboelsedelen, GA 2001/01.²⁵ I blandede lejemål, der ikke er fysisk adskilte, kan huslejenævnet derimod tage stilling til den samlede leje.

1.3.4.2. Almene boligorganisationer og lignende

Efter BRL § 4, stk. 2, reguleres lejeforhold i ejendomme, der ejes af almene boligorganisationer, ikke af bestemmelserne i BRL kapitel II-VI, VIII og VIII A.²⁶

Reglerne om enkeltværelser, BRL kapitel V, reglerne om huslejenævn, BRL kapitel VI, reglerne om Grundejerns Investeringsfond, BRL kapitel VIII, og reglerne i BRL kapitel VIII A om kommunens adgang til at kræve visse boliger stillet til rådighed, gælder derfor heller ikke for almene boligorganisationer.

Lejen i almene boliger skal fastsættes således, at indtægten giver mulighed for at afholde de udgifter, der er forbundet med en afdelings drift (balanceprincippet), ALL § 9. I modsætning til BRL kapitel II kan disse regler føre til reel dækning af driftsomkostningerne. Lejen for sådanne boliger vil herefter normalt være væsentlig højere end lejen i ejendomme, hvor lejen er fastsat efter BRL kapitel II-IV. Bestemmelsen i BRL § 4, stk. 2, gælder derfor kun, hvis ejendommen ved lejemålets indgåelse ejedes af en almen boligorganisation, der omfattes af § 1 i lov om almene boliger m.v. Har en almen boligorganisation således erhvervet en udlejningsejendom, kan lejen først ved genudlejning fastsættes efter de regler, der gælder for almene boliger.

Overdrages en ejendom af en almen boligorganisation til en erhverver, der ikke er en almen boligorganisation, herunder ved salg på tvangsauktion, reguleres de lejeaftaler, der er indgået af boligorganisationen i dens ejertid, af ALL. Reglerne om omkostningsbestemt leje eller det lejedes værdi finder først anvendelse ved genudlejning.

BRL § 4, stk. 2, nr. 2 og 3, undtager yderligere lejemål i ejendomme tilhørende selvejende institutioner, hvor boligerne er opført med offentlig

25. Østre Landsret fastsatte efterfølgende lejen for boliglejemålet, se GD 2004/76.

26. BRL § 4, stk. 2, fik som konsekvens af, at almenboligloven blev ændret til lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., i 1997 indføjet »samt støttede private andelsboliger«. I dag hedder almenboligloven (kun) lovbekendtgørelse nr. 1103 af 15. august 2016 om almene boliger m.v., men ordlyden i BRL § 4, stk. 2, har indtil videre overlevet denne ændring.

støtte med hjemmel i visse nærmere angivne love. Det gælder også, selv om de offentligt støttede lån er indfriet, T:BB 2016.891 B og utrykt afgørelse fra Retten i Aarhus, BS 72-1381/2015, afsagt den 4. april 2017.

Det betyder, at disse ejendomme, også efter indfrielsen, er undtaget fra BRL §§ 18 og 18 b, T:BB 2016.891 B, og at lovgrundlaget for lejens størrelse og regulering alene er omfattet af LLs regler, Retten i Aarhus, BS 72-1381/2015.

1.3.4.3. 80/20-reglen

Undtaget fra reglerne i BRL kapitel II-IV A er endvidere ejendomme, hvor mere end 80 % af ejendommens areal den 1. januar 1980 anvendtes til andet end beboelse, BRL § 4, stk. 3.

Det er uklart, om det udvidede ejendomsbegreb i BRL § 4 a, stk. 2, finder anvendelse ved ejendomme omfattet af BRL § 4, stk. 3. I T:BB 2003.403 Ø og GD 1997/14 B blev dette besvaret bekræftende, men modsat i GA 2006/05. Hvis en ejendom er en 80/20-ejendom, så er ejendommens status pr. 1. januar 1980 afgørende. At det udvidede ejendomsbegreb efterfølgende blev indsat i BRL, ændrer ikke herved.²⁷ Derfor må afgørelserne T:BB 2003.403 Ø og GD 1997/14 B være forkerte,²⁸ mens GA 2006/05 er korrekt.

Ingen af reguleringsbestemmelserne i BRL kapitel II-IV A finder anvendelse på 80/20-ejendomme. Lejeforhøjelse for beboelseslejemål i disse ejendomme reguleres efter LL §§ 47 og 48, lejenedsættelse efter LL § 49 og ændringer i skatter og afgifter efter LL §§ 50-52. Der skal ikke ske hensættelser efter BRL §§ 18 og 18 b. Endvidere gennemføres forbedringer og forbedringsforhøjelser efter reglerne i LL kapitel X.

Derimod finder BRL kapitel V og VI anvendelse. BRL § 30 fastslår, at reglerne i kapitel V om huslejeregulering for enkeltværelser gælder for udlejning af værelser, der ikke er omfattet af reglerne i BRL kapitel II-IV A. Huslejenævnet kan derfor træffe afgørelse om lejen og lejevilkårene for enkeltværelser i 80/20-ejendomme.²⁹

BRL § 4, stk. 3, indebærer, at udlejer, når lejen kræves forhøjet, ved sammenligningslejemål skal dokumentere, at lejen er væsentlig lavere end det lejedes værdi.

27. Dommen er også refereret i GD 2003/60 Ø, hvor denne berettigede kritik er rejst.

28. I T:BB 2003.403 Ø har det muligvis haft afgørende betydning for resultatet, at der var tale om en særlig ejendom, Baron Boltens Gård, som blev totalt renoveret i 1980'erne som ét samlet projekt.

29. Karnov, særtryk 2018, s. 126, BRL med note 15.

Er en ejendom omfattet af reglerne om småhuse, BRL kapitel IV A, fastsættes lejen efter den særlige regel i BRL § 29 c, hvorefter der kun kan ske sammenligning med lejen i omkostningsbestemte lejemål. På trods heraf har Vestre Landsret i GD 2001/29 V accepteret, at oplysninger om lejemål i en småhusejendom kunne fremlægges i en sag om lejeforhøjelse i en 80/20-ejendom. Se tilsvarende T:BB 1998.312 V og T:BB 2002.347 B, hvor synspunktet dog blev gjort gældende af udlejer.

Lejemål, hvor lejen er fastsat efter BRL § 15 a, kan derimod ikke benyttes som sammenligningsgrundlag, LL § 47, stk. 2, 2. led.

Klager over en varsling i ejendomme omfattet af BRL § 4, stk. 3, skal for beboelseslejemålene indbringes for huslejenævnet, LL § 106 og T:BB 2011.407 Ø.

Ved beregning af procentfordelingen fordeles erhverv og beboelse efter bruttoetagearealet, Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983 (arealbekendtgørelsen). Efter bekendtgørelsens § 1, litra g, er det i relation til BRL § 4, stk. 2, nr. 2 – i dag BRL § 4, stk. 3 – det areal, der faktisk anvendes til bolig og erhvervsformål, der er afgørende for, om ejendommen er omfattet af loven, således at den del, der faktisk anvendes til bolig, henregnes til boligdelen, medens den del, der anvendes til andet end beboelse, henregnes til erhvervsdelen.

Bekendtgørelsens § 1, litra h, anfører, at klubværelser skal anses som erhvervsarealer. Landsretten har imidlertid i U 2001.1417 Ø fastslået, at klubværelser ved kvalifikation af en ejendom i henhold til BRL § 4, stk. 3, medtages ved opgørelse af beboelsesarealet, se også T:BB 2009.474 Ø.

I private andelsboligforeninger medregnes andelshavernes egne andelslejligheder, udlejede beboelseslejligheder og beboelsesdelen i eventuelle blandede lejemål som beboelsesareal.³⁰

Det kan være vanskeligt at fastslå ejendommens status pr. 1. januar 1980. Bevisbyrden for, at de almindelige regler skal fraviges til skade for lejer, påhviler i almindelighed udlejer. I T:BB 2011.90 Ø ansås beviset for ført ved at fremlægge en udskrift fra BBR-registeret fra 2003, afhøre den tidligere ejer som vidne samt fremlægge en erklæring fra kommunen om, at der ikke i perioden fra 1979 til udfærdigelsen af BBR-udskriften var foretaget bygningsændringer.³¹

30. Karnov, særtryk 2018, s. 126, BRL med note 20.

31. I GA 2013/17 derimod lykkedes det ikke udlejeren at løfte bevisbyrden. I denne sag blev der fremlagt en BBR-udskrift, en tidligere afgørelse fra huslejenævnet samt en udtalelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen. Se om den tilsvarende problemstilling ved kvalifikationen af småhuse, kapitel 11.

Det er anvendelsen pr. 1. januar 1980, der er afgørende for reglens anvendelse. Den faktiske anvendelse må være lovlig, således at beboelsesdelens anvendelse til erhverv i strid med BRL § 46, stk. 1, ikke bringer ejendommen ind under BRL § 4, stk. 3, U 1988.250 Ø.³²

Omvendt, hvis udlejer i strid med ejendommens status som erhvervs-ejendom pr. 1. januar 1980 har udlejet til beboelse, TBB 2009.474 Ø.

Forandringer indtrådt i tiden efter den 1. januar 1980, for eksempel nedrivning, salg eller tilbygning, tillægges ikke betydning for ejendommens kvalifikation efter BRL § 4, stk. 3, U 1988.250 Ø.³³

BRL § 4, stk. 3, omfatter kun ejendomme, der var opført den 1. januar 1980, T:BB 2011.407 Ø.³⁴

Oftentimes vil ejendomme, der omfattes af 80/20-reglen, have færre end syv beboelseslejligheder. Efter BRL § 4, stk. 3, er kapitel IV A om småhuse imidlertid udtrykkelig undtaget. Reglerne om småhuse gælder således ikke for 80/20-ejendomme.

1.3.4.4. Enkeltværelser

Udlejning af enkeltværelser anses som lejeforhold, der anvendes til beboelse og omfattes af bestemmelsen i BRL § 4, stk. 1. Visse enkeltværelser er undtaget fra reglerne i BRL kapitel II-IV. Det gælder værelser, der er en del af udlejers beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejer bebor, BRL § 4, stk. 4, de såkaldte accessoriske enkeltværelser.

Vilkårene for sådanne værelseslejemål reguleres af LL. Det fremgår af BRL § 30, at bestemmelserne i BRL kapitel V om huslejeregulering alene vedrører værelseslejemål, der ikke er omfattet af BRL kapitel II-IV A. Huslejenævnet kan efter BRL kapitel V træffe afgørelse om lejen og andre lejevilkår, hvis lejeren finder disse urimelige. Det er i BRL § 31, stk. 1, udtrykkeligt – omend lidt unødvendigt – anført, at LL § 49 finder anvendelse ved krav om lejenedsættelse. BRL § 17 finder anvendelse for så vidt angår tilbagebetalingskravet, BRL § 34, stk. 3. Ud over det anførte

32. I en udlejningsejendom havde mere end 80 % af bruttoarealet pr. 1. januar 1980 været anvendt til andet end beboelse. Da den lovlige anvendelse af arealet imidlertid havde omfattet mindre end 80 %, fandtes ejendommen ikke omfattet af BRL § 4, stk. 3.

33. Nedlæggelse af en lejlighed til beboelse i 1986 medførte ikke ændringer i ejendommens status.

34. En ejendom – opført før 1980 – anvendtes pr. 1. januar 1980 lovligt til erhverv. Ejendommen blev efter 1980 revet fuldstændig ned, og der opførtes en ny ejendom, hvor mere end 80 % af ejendommens areal blev anvendt til andet end beboelse. Den nye ejendom var ikke omfattet af BRL § 4, stk. 3.

indeholder kapitel V særlige regler om opsigelse og en særlig kompetence for huslejenævnet i forbindelse hermed.

Da retsforholdet for enkeltværelser, der ikke er undtaget fra reglerne i BRL kapitel II-IV A (klubværelser), i høj grad er reguleret af samme regler som beboelseslejligheder, har afgrænsningen mellem værelser og lejligheder ikke stor betydning, men spiller dog en rolle i relation til for eksempel reglerne om beboerrepræsentation, tilbudspligt og bytteret, se til lige BRL § 45.

Afgørende for, om der er tale om udlejning af en lejlighed eller et værelse (såvel accessorisk som klubværelse), er, om der til lejermålet hører et selvstændigt køkken, normalt med indlagt vand og afløb. Er der adgang til et fælleskøkken, kvalificeres lejermålet som et værelse. Opsætning af en kogeplade er ikke i sig selv tilstrækkelig til at anse det lejede for en lejlighed. Er der selvstændigt køkken, kan det derimod næppe stilles som yderligere betingelse, at der er selvstændigt toilet eller egen indgang.³⁵

1.3.4.5. Huslejeregulering for mindre ejendomme, småhuse

Efter BRL § 4, stk. 5, gælder reglerne i kapitel II-IV ikke for lejeforhold i ejendomme, som den 1. januar 1995 omfattede seks eller færre beboelseslejemål, småhuse.

Det er ifølge BRL § 4, stk. 5, ejendommens status pr. 1. januar 1995, der er afgørende, sml. U 2018.2719 H, U 2013.3318 H³⁶ og T:BB 2015.376 V,³⁷ mens T:BB 2018.724 B fastslog, at en udlejet andelsbolig, beliggende i en ejendom opført i 2007, var et småhus, som var omfattet af BRL kapitel IV A.

I ejendomme, som ejes af andelsboligforeninger, gælder småhusreglerne, såfremt der i ejendommen er seks eller færre beboelseslejligheder, der er udlejet af andelsboligforeningen, BRL § 29 b, stk. 2. Meningen med denne regel er at lade antallet af udlejede lejligheder pr. 1. januar 1995 være afgørende for anvendelse af småhusreglerne, selv om antallet af lejligheder udlejet af andelsboligforeningen ændres. Reglen må imidlertid forstås således, at den kun finder anvendelse på ejendomme, som ejes af

35. Boliglejeret, s. 38, og Lejeloven med kommentarer, s. 106.

36. En ejendom bestod forud for den 1. januar 1995 af syv lejligheder, idet en lejlighed i strid med byggelovgivningen var opdelt i to. Forholdet blev efter 1995 lovliggjort, og ejendommen indeholdt derfor nu seks lejligheder. Højesteret fastslog, at ejendommen ikke var et småhus.

37. En udlejer solgte i 1977 en ejerlejlighed. I 2001 generhvervede udlejerens ejerlejligheden, således at man nu ejede samtlige lejligheder i ejendommen, der indeholdt mere end seks beboelseslejligheder. Lejefastsættelse for den pågældende lejlighed skulle ske efter småhusreglerne, da ejerforholdene pr. 1. januar 1995 skulle lægges til grund.

en andelsboligforening, sml. T:BB 2018.724 B. Højesteret har fastslået, at der ikke er grundlag for at anse antallet af udlejede lejligheder for at være afgørende, når ejendommen som helhed skifter status fra andelsboligforening til privat udlejningsejendom, U 2014.2457 H og T:BB 2010.320 Ø.³⁸

I GA 2008/23 var en ejendom med 11 lejemål ejet af et I/S. De 10 lejligheder var beboet af interessenterne, mens den sidste lejlighed blev udlejet. Ejendommen kunne ikke anses som en småejendom, da den pr. 1. januar 1995 bestod af flere end seks beboelseslejligheder.

Spørgsmålet om betydningen af ulovlig anvendelse ved kvalifikationen efter kapitel IV A må afgøres efter principper svarende til den tilsvarende problemstilling ved kvalifikationen efter BRL § 4, stk. 3, 80/20-ejendommene, se ovenfor samt T:BB 2001.366 V³⁹ og U 2013.3318 H. U 2004.228 V, som vedrørte samme ejendom som U 2001.336 V, er ikke i strid hermed.

LL §§ 47-49 finder anvendelse på småhuse. Som det er omtalt nærmere i kapitel 11, er princippet om det lejedes værdi dog i høj grad modificeret.

Det fremgår af BRL § 4, stk. 5, at det udvidede ejendomsbegreb i BRL § 4 a også gælder for småhuse. BRL § 4, stk. 5, må forstås således, at det afgørende for ejendommens status er forholdene den 1. januar 1995 uanset at et eventuelt senere frasalg af en eller flere ejendomme medfører, at et driftsfællesskab mellem ejendommene ophører, U 2018.2719 H. Se også U 2014.1519 H.

Det fremgår endvidere af BRL § 4, stk. 5, at en række bestemmelser, ud over § 4 a, i BRL kapitel II-IV er opretholdt og derfor finder anvendelse på småhuse.

38. I U 2014.2457 H var en ejendom med 10 beboelseslejligheder ejet af en andelsboligforening. To af lejlighederne var lejet ud af foreningen. Ejendommen blev senere solgt til en privat udlejer og faldt ikke ind under reglerne i BRL § 29 b med den følge, at reglerne om småhuse ikke gjaldt. I T:BB 2010.320 Ø udlejede en andelsboligforening pr. 1. januar 1995 fire af foreningens 21 lejligheder. I 2006 blev foreningen opløst og ejendommen solgt. Lejen skulle fastsættes efter reglerne om omkostningsbestemt leje. Afgørelsen GD 2008/03 B er herefter ikke længere udtryk for gældende ret.

39. En lejlighed, der faktisk, men ikke lovligt, var udlejet til beboelse, indgik ved vurderingen af, om der forelå et småhus. Landsretten lagde vægt på, at lejemålet, som lå i kælderen, den 1. januar 1995 og i ca. 10 år forud herfor havde været udlejet som beboelseslejlighed, således at der i alt var syv beboelseslejemål i ejendommen. Under disse omstændigheder fandt småhusreglerne ikke anvendelse. Lejerhensynet var her afgørende i modsætning til U 2004.228 V, som vedrørte samme ejendom, men omhandlede spørgsmålet om bindingspligt efter BRL § 18 b. Her nåede landsretten frem til, at der ikke skulle tages hensyn til det ulovlige lejemål.

Således gælder BRL § 15, stk. 3, hvorefter huslejenævnet, og ikke boligretten, i ejendomme med beboerrepræsentation på disses begæring på samtlige lejerers vegne afgør uenighed om aconto bidrag til varme og lignende, aconto bidrag til vand, aconto bidrag til køling efter kapitel VII i LL, uenighed om udlejerens ret til at modsætte sig installation af forbrugsmålere efter LL § 41, stk. 3, uenighed om lejerens ret til placering af antenne, sml. LL § 29, stk. 3, og uenighed om en aftale i henhold til LL § 66 a om, hvorvidt forbedringsarbejder er åbenbart urimelig.

Efter LL § 64 har lejerne i ejendomme med mindst seks beboelseslejemål ret til at vælge beboerrepræsentanter. Særligt for så vidt angår småhuse med fem eller færre beboelseslejligheder rejser det spørgsmålet, om en talsmand, LL § 64, stk. 3, efter BRL § 15, stk. 3, har tilsvarende beføjelser som beboerrepræsentationen. Spørgsmålet må sikkert besvares bekræftende, i hvert fald hvis indbringelsen sker efter begæring fra samtlige lejere, sml. ordlyden i BRL § 15, stk. 3.

Uanset om der i en ejendom er beboerrepræsentation (eller talsmand), vil den enkelte lejer altid selv kunne indbringe sag herom for huslejenævnet.⁴⁰ Også i småhuse træffer huslejenævnet afgørelse om forhold omfattet af LL § 106. Endelig træffer huslejenævnet afgørelse i sager om lejers ret til at gennemføre forbedringsarbejder med videre mod godtgørelse efter LL § 62 a, BRL §§ 4, stk. 5, og 27 b.

Også BRL § 17 om lejers tilbagebetalingskrav gælder for småhusene.

BRL §§ 23, 24, 25 og 26 vedrører forbedringer og forbedringsforhøjelser. Hvis et småhus på tidspunktet for varsling af en forbedringsforhøjelse omfatter fire eller flere beboelseslejligheder, gælder disse bestemmelser for varslingen, medmindre småhuset er beliggende i landzone og er en landbrugs- eller skovejendom.

For andre småhuse finder alene reglerne i LL kapitel X om forbedringer og varsling heraf anvendelse.

Et af de væsentlige motiver for at gennemføre småhusreglerne var, at parterne i de små ejendomme skulle slippe for det tunge apparat med vedligeholdelseskonti efter BRL §§ 18 og 18 b. Hverken BRL §§ 18 eller 18 b gælder således for småhuse, BRL § 4, stk. 5.

1.3.4.6. Fremleje

Fremlejemål er lejeaftaler, hvor lejer helt eller delvis overdrager lejeretten til en ny lejer, uden at den oprindelige lejers (fremlejegyver) retsforhold til udlejer herved ændres. LL gælder også for fremlejemål, LL § 1, stk. 1. BRL regulerer således også forholdet mellem fremlejegyver, der er

40. Karnov, særtryk 2018, s. 145.

lejer i hovedlejemålet, og fremlejetager, der er lejer i henhold til fremlejeaftalen.

Under visse betingelser har lejere af beboelseslejligheder ret til fremleje uden forudgående aftale. Det gælder fremleje til beboelse af højst halvdelen af lejlighedens beboelsesrum, når det samlede antal personer, der bor i lejligheden, ikke herved overstiger antallet af beboelsesrum, LL § 69, stk. 1, samt i tilfælde hvor lejers fravær fra lejligheden er midlertidigt, og visse andre betingelser er opfyldt, LL § 70.

Fremlejeaftaler skal indgås skriftligt, LL §§ 69, stk. 3, og 70, stk. 4, og lejer (fremlejegiver) skal inden fremlejeperiodens begyndelse tilstille udlejer kopi af fremlejeaftalen. Der er ikke tale om krav, der må opfyldes, for at der foreligger en gyldig aftale mellem fremlejegiver og fremlejetager, men derimod krav, der skal sikre mod omgåelse af reglerne om fremleje af beboelseslejligheder. Tilsidesættelse af reglerne kan derfor efter omstændighederne anses for misligholdelse, se for eksempel U 2018.1820 Ø, T:BB 2017.653 Ø, GD 2017/76 V, og GD 2018/51 B.

Har lejer ret til at fremleje efter LL §§ 69 eller 70, kan udlejer ikke fremsætte yderligere betingelser, for eksempel udlejers godkendelse af fremlejer. Har lejer derimod ikke krav på den ønskede fremleje efter LL §§ 69 eller 70, men har opnået en videregående ret til fremleje, har udlejer formentlig ret til at betinge sig en godkendelsesbeføjelse.

Ikke sjældent udlejes en eller flere lejligheder i en ejendom, eventuelt alle lejligheder, til en juridisk person, der i lejeaftalen tillægges ret og også ofte pligt til at fremleje til beboelse. Sådanne aftaler er ikke i strid med reglerne i BRL kapitel VII, der blot skal sikre, at beboelseslejligheder ikke tages i brug til andet end beboelse, BRL § 46, og genudlejes til beboelse, BRL § 48.

Er hovedlejeaftalen med den juridiske person indgået efter den 13. juni 2010, er såvel hovedlejeforholdet som fremlejeforholdet som udgangspunkt omfattet af LL (og BRL), LL § 1.⁴¹ Det afgørende for kvalificeringen af lejemålet er lejemålets status (beboelse eller andet end beboelse), og ikke hvem lejeren er. Københavns Ankenævn har i GA 2018/10 fastslået, at i en situation hvor der forelå en samlet lejekontrakt med titlen »erhvervslejekontrakt – boligudlejning«, og hvor udlejer havde udlejet 12 beboelseslejemål og et erhvervslejemål til en fond, som foretog videreudlejning til studerende og internationale gæsteforskere, var hovedlejeaftalen omfattet af ELL. LLs og BRLs regler finder anvendelse i forholdet mellem fonden, fremlejegiver, og lejerne, fremlejetagerne. Ankenæv-

41. Om retstilstanden før 2010 og lovændringen, se Lejemålets ophør og brugsrettens overgang, s. 493.

net anførte, at formålet med lovændringen i 2010 var at sikre, at lejere, fremlejetagere, kunne få behandlet spørgsmålet om lejens størrelse efter BRLs regler, men at der ikke i loven eller i lovforslaget var taget konkret stilling til, hvilke regler som skal anvendes i forholdet mellem en ejendomsejer og fremlejetageren i de tilfælde, hvor fremlejegiveren ikke selv skal bebo beboelseslejemålet. Sagen blev derfor afvist af ankenævnet på grund af manglende kompetence. Det er tvivlsomt, om afgørelsen er korrekt. Den er indbragt for boligretten.

Fremlejeforhold rejser en række spørgsmål, ikke mindst om fremlejetagers rettigheder over for ejendommens ejer. Som følge af fremlejekonstruktionen er det principielle udgangspunkt, at der intet direkte retsforhold er mellem fremlejetager og ejendommens ejer, se også T:BB 2017.891 V samt GD 2018/27 V, hvor udlejer havde godkendt en fremlejekontrakt med 10 års uopsigelighed for fremlejetager. På trods heraf var udlejer ikke bundet af fremlejekontrakten efter lejers (fremlejegyvers) opsigelse og fraflytning. Fremlejetagers rettigheder må gøres gældende over for fremudlejer. Dette gælder krav i forbindelse med lejefastsættelsen, tilbagebetalingskrav og krav i forbindelse med ejendommens vedligeholdelse.

Fremlejetagers krav på tilbagebetaling af forudbetalt leje eller depositum ved fraflytning og fremlejetagers rettigheder i henhold til lejelovgivningen i øvrigt kan ikke gøres gældende over for ejendommens rettighedshavere efter LL § 7. Derfor er fremlejetager i LL § 34, stk. 1, 3. led, tillagt en ret til at stille depositum i form af garanti. Uden særlige aftaler mellem fremlejetager og ejendommens ejer vil fremlejetagers brugsret til stadighed være afhængig af, at hovedlejemålet opretholdes og ikke bringes til ophør ved opsigelse eller ophævelse, GD 2010/10 Ø.

Er det væsentligste hensyn bag fremlejekonstruktionen at begrænse lejernes rettigheder, må det antages, at sådanne konstruktioner kan tilside-sættes ud fra omgåelsesbetragtninger. At omgåelsesbetragtninger indgår i domstolens bedømmelse, fremgår blandt andet af T:BB 2017.511 Ø, hvor fremlejeforholdet dog ikke indebar omgåelse af lejelovgivningen, hvorfor fremlejetager ikke havde opnået status som lejer.

Om ejendomsbegrebet ved fremleje, se kapitel 2.

Kapitel 2

Ejendomsbegrebet

2.1. Indledning

Lejelovgivningen gælder for leje af hus eller husrum, LL § 1. Lovgivningen indeholder imidlertid en række bestemmelser, hvorefter lejernes rettigheder er afhængige af, om og i givet fald på hvilke vilkår der i ejendommen er sket udlejning til anden side. Begrebet »ejendommen« må således afgrænses som grundlag for afgørelse af spørgsmålet, om andre lejeforhold vedrører samme ejendom eller er ejendommen uvedkommende.

I de tilfælde, hvor lejelovgivningen ikke giver anden anvisning, gælder det almindelige tingsretlige ejendomsbegreb. En ejendom er herefter ét matrikelnummer, eller flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet, en bygning på lejet grund, som har eget ejendomsblad i tingbogen eller én ejerlejlighed.¹

BRL § 4 a indeholder imidlertid et ejendomsbegreb, der afviger væsentligt fra det tingsretlige ejendomsbegreb. Er vilkårene i BRL § 4 a opfyldt, finder dette ejendomsbegreb anvendelse for alle lejeforhold, der reguleres af BRL.

Ejendomsbegrebet i BRL § 4 a finder også anvendelse, når det skal afgøres, om en ejendom er et småhus eller ej, sml. BRL § 4, stk. 5. Om 80/20-ejendomme, se kapitel 1.

Formålet med ejendomsbegrebet i BRL § 4 a er så vidt muligt at sikre, at der gælder ensartede vilkår for ensartede lejemål. Dette princip ligger bag en række af reglerne i BRL, herunder BRL § 5, stk. 9 og 10. BRL § 4 a sikrer imidlertid ikke altid opfyldelsen af dette formål. Tværtimod sker der i visse tilfælde forvridninger, der ellers ikke var opstået. I sådanne tilfælde må formålet søges opnået ved fordeling af lejen mellem beboelseslejemålene indbyrdes efter BRL § 10.

Ved varslinger medfører forkert anvendelse af ejendomsbegrebet efter BRL § 4 a, stk. 1, eller fejlagtig kvalifikation af en ejendom efter BRL § 4

1. Sml. ELL § 3, udstykningslovens § 2, tinglysningslovens § 19 og ejerlejlighedslovens § 4. Se også *Halfdan Krag Jespersen* i *Hyldestskrift til Jørgen Nørgaard*, s. 731.

a, stk. 2, ikke i sig selv ugyldighed. Fejlen kan dog medføre, at oplysningerne om det gældende budget og det nye budget bliver så mangelfulde og fejlagtige, at der må varsles på ny.

BRL § 4 a, stk. 1, og de særlige regler i LL om et tilsvarende ejendomsbegreb, forudsætter udtrykkeligt, at de lejemål, der indgår i ejendomsbegrebet, ejes af samme udlejer. U 2014.1519 H er formentlig begrundet i omgængelsesbetragtninger. I denne sag var der ganske vist forskellige ejere, men der var personsammenfald i kredsen af ejere, og disse personer havde tætte, personlige relationer. Lejerne forklarede under sagen, at opsplittningen af ejendommene alene skete for at komme bindingspligten til livs. På denne baggrund fandt Højesteret, at den omtvistede ejendom måtte anses for »i realiteten« at være indgået i et sådant samvirke og ejerfællesskab med de øvrige ejendomme, at der pr. 1. januar 1995 var tale om én ejendom efter BRL § 4 a, stk. 2.

Om ejendomsbegrebet ved småhuse, se også U 2018.2719 H samt afsnit 1.3.4.5.

Hverken LL eller BRL indeholder et særligt ejendomsbegreb for fremlejerforhold. Dette rejser en række spørgsmål, navnlig i forbindelse med lighedsreglen i BRL § 5, stk. 9, fordelingsreglen i BRL § 11 og reglerne i BRL kapitel IV A om småhuse. Reglerne i BRL herom er udformet helt uden hensyn til fremlejerforhold.

Det er nærliggende at antage, at forudsætningen om samme ejer er generel, således at alle lejemål, der indgår i ejendomsbegrebet er udlejet af samme udlejer.

Det forekommer ikke rimeligt, at fremlejegivers mulighed for at fastsætte lejen i fremlejerforholdet er afhængig af lejefastsættelsen i hovedejendommen. Antages det, at formuleringen »andre lejere i ejendommen« i BRL § 5, stk. 9, tillige omfatter fremlejemål, opstår den helt uantagelige konsekvens, at der skal sammenlignes fra vilkårene i fremlejemål til vilkårene for lejemålene i hovedejendommen, således at særlig begunstigende vilkår i fremlejeaftaler efter omstændighederne kan afskære udlejer fra at fastsætte lejen i hovedlejemålene på sædvanlige vilkår.

Tilsvarende giver det ikke mening, at fremlejegiver ved varsling af lejeforhøjelse skal gå frem efter BRL § 13 i ejendomme med beboerrepræsentation. Oprævning af hensættelser efter BRL § 18 b og indbetaling til Grundejernes Investeringsfond for enkeltstående fremlejemål giver heller ikke megen mening.

Den for såvel fremlejegiver som fremlejetagere i almindelighed helt ubetænkelige løsning nås ved at anerkende, at ejendomsbegrebet i BRL forudsætter en fælles udlejer, således at enkeltstående fremlejerforhold reguleres af reglerne om småhuse.

Ganske de samme hensyn som hensynene bag småhusreglerne kan fremhæves for enkeltstående fremlejerforhold, hvor konsekvensen dernæst vil være den praktiske, at lejen kan pristalsreguleres efter LL § 53, stk. 2, helt uden hensyn til lejemålene i hovedejendommen.

Nyere praksis er, i hvert fald for så vidt angår spørgsmålet om lejefastsættelse, i overensstemmelse med disse betragtninger.²

2.2. Ejerlejligheder, BRL § 4 a, stk. 1

2.2.1. Ejendomsbegrebet

Efter ejerlejlighedslovens § 4, stk. 1, er hver ejerlejlighed en selvstændig fast ejendom. Der kan således oprettes selvstændige blade i tingbogen allerede fra ejendommens opdeling i ejerlejligheder, selv om dette som regel først sker, efterhånden som ejerlejlighederne sælges første gang, sml. tinglysningebekendtgørelsens § 31.³

I henhold til BRL § 4 a, stk. 1, anses flere ejerlejligheder, der ejes af samme udlejer, og som henhører under samme ejerforening, imidlertid som én ejendom, ofte benævnt en restejendom.

Ved afgørelsen af, om flere ejerlejligheder ejes af samme eller forskellige udlejere, er det formelle ejerforhold afgørende. Flere ejerlejligheder, der ejes særskilt af nært beslægtede, må anses for flere ejendomme efter BRL § 4 a, stk. 1. Det samme gælder ejerlejligheder, der ejes af et selskab, selv om hoved- eller eneaktionæren, der måske tillige er direktør og bestyrelsesmedlem i selskabet, personligt ejer andre lejligheder i ejendommen og formentlig også ejerlejligheder, der ejes af flere selskaber inden for samme koncern.

Ved opdeling af en ejendom i ejerlejligheder skal samtlige bygninger på ejendommen indgå i opdelingen. Den opdelte ejendom henhører herefter under én ejerforening. Det må være uden betydning i relation til BRL § 4 a, stk. 1, om der er etableret sekundære ejerforeninger ved tinglysning af særlige vedtægter for sådanne foreninger i foreningen. Også selv om sådanne vedtægter etablerer meget selvstændige rettigheder og pligter for medlemmerne i de sekundære foreninger, må det oprin-

2. GA 2013/5 og GA 2013/12 omhandlede begge ét fremlejemål og spørgsmålet om lejefastsættelse ved gennemgribende forbedringer. Ankenævnet fastslog, at lejen skulle fastsættes efter reglerne om småhuse. I T:BB 2003.193 B fremlejede samme udlejer (fremlejegiver) 27 klubværelser i samme ejendom. Boligretten fandt, at lejen skulle fastsættes efter reglerne om omkostningsbestemt leje. For så vidt angår BRL § 5, stk. 9, og enkeltstående fremlejemål kan der henvises til ældre praksis omtalt i 3. udgaven, s. 31.

3. Bekendtgørelse nr. 834 af 3. september 2009 om tinglysning i tingbogen (fast ejendom).

delige grundlag for ejendommens opdeling formentlig anses for afgørende.

2.2.2. Fællesudgifter

Virkningerne af, at flere ejerlejligheder dækkes af ejendomsbegrebet i BRL § 4 a, stk. 1, er omfattende.

Ved gennemførelse af lejeforhøjelser efter BRL § 7, stk. 1, skal varslingen indeholde oplysning om det gældende budget og det nye budget. Budgetterne skal udarbejdes for alle de ejerlejligheder, der omfattes af ejendomsbegrebet, og som er udlejet enten til beboelse eller erhverv.

De driftsudgifter, der kan medtages i budgetterne, er imidlertid i vidt omfang fælles for de udlejede ejerlejligheder, der omfattes af ejendomsbegrebet, og eventuelle frisolgte ejerlejligheder, der ikke omfattes af ejendomsbegrebet.

Forud for udarbejdelsen af det nye budget må udlejer således skaffe sig oplysning om den fornødne dokumentation for de fællesudgifter, der skal indgå i det nye budget. Det drejer sig normalt om forsikringsudgifter, renholdelsesudgifter samt udgifter til vicevært og renovation.

Der skal normalt budgetteres med de på budgetteringstidspunktet kendte årlige udgifter. Der er ikke noget til hinder for, at ældre oplysninger om de pågældende driftsudgifter anvendes, hvis der ikke er tvivl om, at de tidligere udgifter ikke er højere end de udgifter, der ønskes medtaget i det nye budget.

Et tidligere udsendt ejerforeningsregnskab kan derfor efter omstændighederne bruges som dokumentation for sådanne fællesudgifter. Det må dog forudsættes, at ejerforeningsregnskabet ikke indeholder periodiseringer, hensættelser eller andre reguleringer, der kan medføre, at regnskabet er uegnet som grundlag for et omkostningsbestemt lejebudget. Udgifterne til ejerforeningens administration er det omkostningsbestemte lejebudget uvedkommende.

Ofte sondres der i en ejerforenings regnskab mellem udgifter til vedligeholdelse og andre udgifter på en måde, som er irrelevant for vedligeholdelsesregnskabet, hvortil kommer, at en del af de vedligeholdelsesudgifter, der kan fratrækkes på konto for udvendig vedligeholdelse, ikke afholdes af ejerforeningen, men af ejeren af de udlejede ejerlejligheder. Udgiftsbilagene bør derfor fremskaffes.

Det er hensigtsmæssigt, at udlejer ved opdelingen i ejerlejligheder ved vedtægtsbestemmelser herom så vidt muligt sikrer, at de fornødne oplysninger er tilgængelige, når de skal benyttes til udarbejdelse af det omkostningsbestemte lejebudget.

2.2.3. Fordelingsprincipper

Budgettet udarbejdes således, at fællesudgifterne indgår med den del, der efter fordelingstal henregnes til de ejerlejligheder, der omfattes af ejendomsbegrebet, U 1987.726 Ø. Om kritik af denne afgørelse, se afsnit 5.7.

De relevante fællesudgifter, fordelt efter fordelingstal, lægges til de udgifter, der ikke afholdes af ejerforeningen, såsom ejendomsskatter, administration og kapitalafkast.

Er ejendommen opdelt i ejerlejligheder efter 15. almindelige vurdering, medtages kapitalafkastet dog som en fællesudgift før fordeling mellem solgte og usolgte ejerlejligheder.

Herefter foretages fordelingen mellem erhvervs- og beboelseslejemål for de ejerlejligheder, der er omfattet af ejendomsbegrebet. Ved denne fordeling anvendes princippet i BRL § 11 ganske som for ejendomme, der ikke er opdelt i ejerlejligheder, sml. U 1982.392 H.⁴

Hensættelser til ejendommens vedligeholdelseskonti fastsættes efter bruttoetageareal for de udlejede beboelses- og erhvervs-ejerlejligheder, BRL §§ 10, stk. 1, og 11. Er der i perioden solgt ejerlejligheder, anvendes arealet ved periodens slutning.

Ved opgørelse af de udgifter til vedligeholdelse, der hidrører fra ejerforeningen, og som kan medtages som udgiftsfradrag på ejendommens vedligeholdelseskonti, foretages fordelingen formentlig mest korrekt efter det tinglyste fordelingstal. Fordeling efter bruttoetageareal for hele ejendommen vil dog næppe kunne kritiseres. Det afgørende er, at samme fordelingsprincip anvendes år for år. Er der solgt ejerlejligheder i årets løb, reguleres primosaldoen på vedligeholdelseskontoen med årets salg efter fordelingstal eller bruttoetageareal. Udgifter, der afholdes af udlejer, og som ikke hidrører fra ejerforeningen, kan naturligvis medtages uden fordeling.

Forbedringsudgifter afholdt i ejerforeningens regi kan anvendes som grundlag for forbedringsforhøjelser efter BRL § 27, stk. 1. Beslutningsprocessen i ejerforeningen og lejelovgivningens regler om forbedringer kan imidlertid medføre problemer.

I ejendomme med beboerrepræsentation kan udlejer have en orienteringspligt, sml. LL § 65, stk. 2, 2. og 3. led. Ud over orienteringspligten skal udlejer med beboerrepræsentanterne drøfte de påtænkte forbedringsarbejder, udbudsmateriale og overslag over forbedringsforhøjelsen, ligesom udlejer skal fremsende skriftligt materiale vedrørende forbedringsarbejderne.

4. Om budgettering i restejerlejlighedsejendomme K og B tillæg, s. 164 ff.

Reglen i LL § 65 er mildt sagt ikke tilpasset ejerforeningsforhold. Har udlejer ikke flertal i ejerforeningen eller på andet grundlag indflydelse på administrationen, vil udlejer ofte mangle kendskab til udbudsmaterialet, ligesom udlejer ikke nødvendigvis vil kunne fremskaffe det skriftlige materiale vedrørende forbedringsarbejderne. Ejerforeningen skal naturligvis ikke respektere, at ejere af udlejede ejerlejligheder udpeger mindst én bydende i en licitation eller finde sig i, at beboerrepræsentanterne deltager i licitationsforretningen, sml. LL § 65, stk. 3, for slet ikke at tale om beboerrepræsentanternes deltagelse i byggemøder. Dette må gælde, selv om udlejer måtte have flertal i ejerforeningen.

Selv et mindretal af foreningens medlemmer må kunne forhindre, at beboerrepræsentanterne, der ikke er medlemmer af ejerforeningen, får adgang til foreningens møder eller i øvrigt får den omtalte indflydelse på ejerforeningens forhold. Forestiller man sig en ejerforening indeholdende flere grupper af udlejede enheder, altså flere udlejningsejendomme i samme ejerforening, med flere beboerrepræsentationer, bliver forholdene helt kaotiske.

Tilsvarende vil der ofte foreligge umulighed ved beboerrepræsentanternes beslutninger efter LL § 46 a, stk. 3, om energibesparende foranstaltninger. Også beslutning om installation af forbrugsmålere efter LL § 41, stk. 1 og 2, støder på vanskeligheder. Selv om installation af forbrugsmålere i de udlejede lejligheder måtte være teknisk mulig, kan fordelingen af udgiften til vand og køling i ejerforeningen ikke uden videre kræves ændret fra fordelingstal til forbrug.

Med henvisningen i LL § 58, og således som BRL § 65, stk. 4, er formuleret, vil udlejers manglende opfyldelse af bestemmelserne i LL § 65, stk. 2-4, formentlig udelukke lejeforhøjelse for forbedringsarbejder, der i øvrigt opfylder betingelserne i LL § 58, selv om dette skyldes umulighed.

Det får næppe konsekvenser for udlejer, at et krav efter LL § 46 a, stk. 3, ikke efterkommes på grund af de ovenfor omtalte omstændigheder. For så vidt angår forbrugsmålere må prohiberende ejerforeningsforhold være et af de tilfælde, hvor udlejer kan modsætte sig beslutningen efter LL § 41, stk. 3.

I forbindelse med iagttagelse af varslingsreglerne i BRL §§ 23 eller 24, reglerne om nævnsbehandling i BRL §§ 25 og 25 a eller reglerne om erstatningsbolig efter BRL § 26, kan der opstå betydelige vanskeligheder for udlejer, hvis ejerforeningen ikke ønsker at afvente disse procedurers gennemførelse.

Der kan også opstå problemer, når ejerforeningen ikke vil træffe beslutning om nødvendige vedligeholdelsesarbejder. Er forholdet groft, har udlejer efter omstændighederne mulighed for at gribe ind på grundlag af

almindelige principper om ejerforeningers retsforhold, hvorimod udlejer i forbedringstilfældene må deltage i udgifterne uden mulighed for at standse forløbet med henblik på at gennemføre varslinger.

Med lovændringen i 2015 blev der i BRL § 18 a indført en pligt for udlejer til hvert år inden den 1. juli at udarbejde en plan for ejendommens vedligeholdelse i den kommende 10-årsperiode. Undtaget herfra er imidlertid ejendomme opdelt i ejerlejligheder, hvor ejeren af de udlejede ejerlejligheder ikke har bestemmende indflydelse i ejerforeningen.⁵

2.2.4. Indbringelse

Ved afgørelsen af, om udlejer skal indbringe en varsling for huslejenævnet efter BRL §§ 14 eller 23, beregnes antallet af klagende lejere i forhold til det samlede antal beboelseslejere inden for ejendomsbegrebet, der har modtaget kravet om en forhøjelse eller iværksættelse. Ved varslinger af skatte- og afgiftsstigninger i medfør af LL §§ 50-52 har BRL § 4 a derimod ingen betydning. I disse tilfælde finder klagevejledningen i LL § 50, stk. 5, anvendelse, hvorefter udlejer skal indbringe hver enkelt klage, eller ved klage fra beboerrepræsentanterne hele varslingen, for huslejenævnet, hvis lejeforhøjelsen fastholdes.

2.2.5. Salg af ejerlejligheder

Der opstår ind imellem spring i lejen, når ejerlejligheder, der har været omfattet af ejendomsbegrebet, sælges. Dette gælder navnlig ved salg af erhvervsejerlejligheder, fordi fordelingstallene for erhvervsejerlejlighederne i forhold til arealerne ofte afviger fra fordelingstallene for beboelsesejerlejlighederne. Frasalg af erhvervsejerlejligheder, der omfattes af ejendomsbegrebet, kan således være grundlag for lejeforhøjelse, når fordelingstallet har været højt i forhold til arealet, hvorimod lejenedsættelse i de omvendte tilfælde ikke kommer på tale, sml. U 2001.415 H.

På tilsvarende måde kan salg af lejligheder, der har været udlejet til beboelse, medføre et fald i boligprocenten, der kan komme beboelseslejerne til gode, når udlejer på et senere tidspunkt måtte vælge at varsle omkostningsbestemt leje.

En ejerlejlighed udgår af ejendomsbegrebet på tidspunktet for den retlige overdragelse, uanset det faktiske overtagelsestidspunkt, og uanset om ejerlejligheden er udlejet på salgstidspunktet eller ej. Den omstændighed, at en ejerlejlighed er blevet ledig, og udlejer har til hensigt at sælge i

5. Bekendtgørelse nr. 28 af 8. januar 2016 om vedligeholdelsesplaner for private udlejnings-ejendomme § 1, stk. 2.

stedet for at udleje på ny, medfører ikke i sig selv, at ejerlejligheden udgår af ejendomsbegrebet.

2.3. Flere ejendomme, BRL § 4 a, stk. 2

Efter BRL § 4 a, stk. 2, anses flere ejendomme, der i tingsretlig forstand er selvstændige faste ejendomme, som én samlet ejendom, når ejendommen ejes af samme ejer og er opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse. Det er endvidere en betingelse, at ejendommene enten har fælles friarealer eller et driftsfællesskab. Flere restejerlejlighedsejendomme, der hver for sig opfylder betingelserne i BRL § 4 a, stk. 1, kan være omfattet af BRL § 4 a, stk. 2, hvis restejendommene ejes af samme ejer og i øvrigt opfylder betingelserne i BRL § 4 a, stk. 2.

Med kontinuerlig opførelse menes en vis nær tidsmæssig sammenhæng mellem byggerierne, U 1998.1067 V, T:BB 2015.506 V, U 2014.1519 H og GD 2013/43 Ø. I T:BB 2003.403 Ø var ejendommene opført over en periode på 100 år og blev på trods heraf anset for at være opført kontinuerligt.

BRL § 4 a, stk. 2, kan anvendes, selv om byggerierne ikke var opført af samme bygherre eller bygmester, GD 1997/14 B, men i andre tilfælde har netop dette forhold og forskellige opførelsestidspunkter haft betydning, U 2006.1613 Ø, T:BB 2007.117 Ø og U 2013.274 V.

Ejendommene skal være opført som en samlet bebyggelse. Der lægges herved vægt på, om de udgør en naturlig enhed, T:BB 2003.64 Ø, hvor komplekset fremstod som et naturligt hele, GD 2013/43 Ø, hvor ejendommene fremtrådte med en betydelig grad af ensartethed og U 2006.1613 Ø, hvor ejendommene i det ydre fremtrådte med et sammenhængende præg. Ejendomme kan udgøre en samlet bebyggelse, selv om de er beliggende over for hinanden, U 1998.1067 V. Det er ikke i sig selv tilstrækkeligt, at disse indgår i en karré, T:BB 2007.117 Ø, ligesom det forhold, at de er en del af et omfattende byggeri i et kvarter, ikke i sig selv medfører, at ejendommene omfattes af det udvidede ejendomsbegreb, T:BB 2001.185 Ø.

Hensigten med det udvidede ejendomsbegreb er ensartet leje for ensartede lejemål. Domstolene lægger derfor også vægt på, om ejendommene er ensartet indrettet, U 1998.1067 V, GD 2013/43 Ø, U 2014.1519 H og U 2013.274 V.

Friarealer skal muligvis have en vis størrelse, T:BB 2001.185 Ø, U 2013.274 V og U 2014.1519 H.

Selv uden (eller med få) fælles friarealer kan nogen form for driftsfællesskab medføre, at ejendomme omfattes af BRL § 4 a, stk. 2. Som drifts-

fællesskab anses fælles administration, fælles renholdelse, samme vicevært, fælles varmforsyning, U 1979.27 H, forsikring på samme police, U 1998.1067 V og U 2014.1519 H. Fælles vaskekælder, T:BB 2003.403 Ø og U 2014.1519 H, kan også have betydning. Er ejendommene kontinuerligt opført som en samlet bebyggelse, stilles der næppe store krav til den fælles drift.

Flere ejendomme, som er samnoteret eller samvurderet, omfattes af BRL § 4 a, stk. 2, selv om de øvrige kriterier ikke er opfyldt, § 4 a, stk. 2, 2. led. Samnotering fremgår af tingbogen. Ejendomme samvurderes, når vilkårene i ejendomsvurderingslovens § 8 er opfyldt. Samvurdering vil fremgå af ejendomsskattebilletten.