

Gennemgribende forbedrede lejemål

Med særligt afsæt i kravet om opretholdelse

Thoroughly improved tenancies

With special focus on the requirement to preserve it

af FRIDA ALMIND JESPERSEN

Gennemgribende forbedrede lejemål udgør en betydelig bestanddel af det danske udlejningsmarked. Ordningen reguleres i lejelovens § 19, stk. 2, og tillader udlejere lovligt at unddrage det komplicerede omkostningsbestemte lejefastsættelsessystem ved at give ret til at fastsætte lejen efter det lejedes værdi.

Specialets del I behandler de betingelser, der stilles i lejelovens § 19, stk. 2, førend en forbedring af et omkostningsbestemt lejemål kan klassificeres som gennemgribende. Ved bestemmelsens indførelse i 1996 stilledes alene krav (1) om at forbedringsarbejderne overholdt én fast beløbsgrænse, (2) til at tidskriteriet om at forbedringsarbejdet udførtes indenfor en periode på to år var opfyldt og (3) til at lejemålets brugsværdi forøgedes væsentligt ved forbedringen. Sidenhen er kravene blevet præciseret og suppleret af en række yderligere betingelser.

Det konkluderes i del I, at (I) udlejers spærrede vedligeholdelse skal fradrages, når det vurderes, om beløbsgrænsen er overholdt, (II) indførelsen af lejelovens § 19, stk. 3, har skærpet væsentlighedsvurderingen i lejelovens § 19, stk. 2, (III) udlejer skal opfylde nærmere bestemte krav til energiforbedringer og iagttagelse af sin orienteringspligt og (IV) udlejer enten skal dokumentere eller utvivlsomt godtgøre at beløbsgrænserne og tidskriteriet i lejelovens § 19, stk. 2, er overholdt. Det konkluderes i den forbindelse, at utvivlsomhedskravet nødvendiggør en bevisstyrke i den øvre del af bevisstyrkesøjlen, og at særligt huslejenævnene formentlig forvalter bestemmelsen for liberalt.

Specialets del II behandler betingelsen om opretholdelse af den gennemgribende forbedring. Det konkluderes, at selvom pligten til opretholdelse indførtes eksplicit med virkning fra 1. januar 2001, fulgte opretholdelsespligten allerede implicit af ordlyden af lejelovens § 19, stk. 2. Det konkluderes, at de behandlede huslejenævnsafgørelser ikke er fyldestgørende, idet de ikke begrundede den praktiske anvendelse af pligten til at opretholde gennemgribende forbedringer tilstrækkeligt.

Del II indeholder endvidere en sondring mellem vedligeholdelses- og opretholdelsesbegrebet. Førstnævnte knytter sig til bevarelsen af brugsværdien, mens sidstnævnte knytter sig til bevarelsen af forbedringen. Det konkluderes, at det er uafklaret, om udlejer væsentligt skal forsømme sin vedligeholdelsespligt, før en forbedring ikke kan anses for opretholdt.

Det konkluderes også, at udlejere skal forny den gennemgribende forbedringer i fornødent omfang. Fornyelsespligten indtræder, når lejemålet samlet set ikke længere har karakter af at være gennemgribende forbedret. Det konkluderes, at denne vurdering skal ses i lyset af den forventede levetid af de konkrete forbedringselementer.

Slutteligt konkluderes det, at opretholdelsesvurdering skal foretages løbende, og at det er lejemålets stand på vurderingstidspunktet og ikke kontraktindgåelsestidspunktet, der skal lægges til grund for opretholdelsesvurderingen.

Indholdsfortegnelse

ABSTRACT	3
Indledning: De gennemgribende forbedrings betydning for lejeniveauet i Danmark	4
<i>Problemformulering: Gennemgribende forbedringer og opretholdelsesbegrebet.....</i>	<i>5</i>
<i>Afgrænsning</i>	<i>5</i>
<i>Metode</i>	<i>6</i>
<i>Retskildemæssige overvejelser.....</i>	<i>6</i>
Del. I – Gennemgribende forbedringer.....	7
1 <i>Definition og anvendelsesområde</i>	<i>7</i>
1.1 Hvor gælder reglerne om omkostningsbestemt leje?	7
1.1.1 Det almindelige ejendomsbegreb	7
1.1.2 Det udvidede ejendomsbegreb	7
1.2 Lejefastsættelsen i omkostningsbestemte lejemål.....	8
1.3 Lejefastsættelse efter det lejedes værdi.....	8
1.4 Forskelle mellem lejefastsættelse omkostningsbestemt og efter det lejedes værdi.....	9
2 <i>Baggrunden for indførelsen af kravet om ”gennemgribende forbedringer”</i>	<i>10</i>
3 <i>Krav til gennemgribende forbedringer.....</i>	<i>11</i>
3.1 Krav til væsentlig forøgelse af det lejedes brugsværdi	12
3.1.1 Sondring mellem det lejeretlige vedligeholdelses- og forbedringsbegreb.....	12
3.1.1.1 Fradrag for sparret vedligeholdelse	13
3.1.1.2 Standardiserede takster	14
3.1.1.3 Lovfæstede rene forbedringsarbejder	14
3.1.1.4 Den tidsmæssige udstræknings påvirkning for vedligeholdelses- og forbedringsandel	15
3.1.2 Krav om væsentlig forøgelse af det lejedes brugsværdi.....	16
4 <i>Øvrige krav.....</i>	<i>17</i>
4.1 Beløbsgrænserne.....	17
4.2 Tidskriteriet.....	17
4.3 Energiforbedringer.....	18
4.4 Dokumentationspligt.....	18
4.5 Orienteringspligt.....	21
5 <i>Blackstone-indgrebet.....</i>	<i>21</i>
5.1 Huslejenævnets besigtigelse	22
Konklusion på del I.....	24
Del II – Opretholdelsen af gennemgribende forbedringer	25
6 <i>Baggrunden for LL § 21, stk. 2 om opretholdelse</i>	<i>26</i>
7 <i>Bestemmelsens anvendelsesområde - hvornår gælder kravet til opretholdelse fra?</i>	<i>26</i>
8 <i>Opretholdelsesbegrebet - hvad indebærer pligten?</i>	<i>28</i>
9 <i>Huslejenævnspraksis om opretholdelse.....</i>	<i>30</i>
10 <i>Vedligeholdelsesbegrebet afgrænset overfor opretholdelsesbegrebet.....</i>	<i>31</i>
11 <i>Opretholdelseskravet: Væsentlig forsømmelse af vedligeholdelsespligten?.....</i>	<i>32</i>
12 <i>Fornøden fornyelse.....</i>	<i>34</i>
13 <i>Forbedringsarbejdernes forventede levetid.....</i>	<i>35</i>

14	<i>Det tidsmæssige krav til lejers indsigelse</i>	37
	Konklusion på del II	38
	Litteraturliste	39

Abstract

The aim of this thesis is to dissect and clarify the requirements mandated by Section 19, subsection 2 of the Danish Rent Act (the “Act”), which must be met for an improvement to be considered thorough, thus allowing the landlord to set the rent in accordance with the tenancy’s value (Part I). Additionally, this thesis interprets Section 21, subsection 2 of the Act, which stipulates the ongoing preservation of such improvements (Part II). This thesis employs the legal dogmatic method to ascertain the applicable law.

Part I

This thesis initiates with a delineation of common terminology and an overview of the origins of Section 19, subsection 2 of the Act. It then examines the criteria that determine whether an improvement is thorough, probing into the development of these standards since the introduction of the Danish Housing Control Act—Section 5, subsection 2 (presently Section 19, subsection 2 of the Act)—in 1996, and emphasizing the progressively complex nature of these requirements. The thesis asserts that a significant improvement must enhance the utility value of the tenancy significantly. This necessitates a distinction between maintenance and improvement efforts, requiring the subtraction of maintenance costs during the thorough improvement of a rental unit. In this distinction, the landlord is as a rule required to escalate maintenance cost deductions relative to the time elapsed since the last improvement works.

The discussion also examines the additional obligations outlined in Section 19, subsection 2 of the Act. It infers that the landlord must adhere to established thresholds, including cost and energy optimization parameters, as well as the time criteria. Furthermore, the landlord is compelled to either document compliance with these cost and temporal thresholds or, alternatively, present indisputable proof of such adherence. The thesis also deduces that a condition for the landlord to set the rent in alignment with the tenancy’s value is predicated on the Danish Rent Control Board’s (“RCB”) preliminary evaluation of a rental unit’s potential for improvement. In addition, the landlord must comply with the obligation to provide information before initially renting out the unit.

Part II

Part II of this thesis delves into the origin and extent of Section 21, subsection 2 of the Act, concerning the preservation of thorough improvements. It concludes that the obligation to preserve such improvements has been effective since 1 January 2001, and that an implicit non-statutory duty to maintain arose directly from the wording of Section 19, subsection 2. It is also determined that decisions from the RCB are inconclusive, as they do not shed light on the practical application of the duty to preserve thorough improvements.

The analysis further differentiates the landlord’s responsibility to maintain the rental unit from the duty to preserve the improvement. The former involves upholding the utility value of the unit, whereas the latter relates to preserving the value of the improvement itself. It is also concluded that it remains unclear whether neglecting the duty to maintain an improvement is a necessary condition for determining that the improvement has not been preserved.

The thesis also posits that the landlord must renew thorough improvements as necessary, based on their designated lifespan, and that the evaluation of whether an improvement's preservation is necessary is an ongoing process.

Indledning: De gennemgribende forbedrings betydning for lejeniveauet i Danmark

En rapport fra EU-kommissionen¹ viser, at Danmark i 2023 var det eneste medlemsland i EU, der står i en decideret *kritisk situation*, når det gælder befolkningens boligudgifter. Knap 1/6 af danskere bruger over 40 % af deres disponible indkomst på boligudgifter. For lejere, der betaler husleje til "markedsprisen",² er tallene endnu højere. Knap 1/3 af disse lejere bruger mere end 40 % af deres indkomst på boligudgifter.³

Huslejestigninger i Danmark har været genstand for debat og lovreguleringer allerede siden efterkrigstiden, hvor en række midlertidige ændringer af lejeloven indførtes, herunder det første huslejestop.⁴ I 1967 blev de midlertidige løsninger erstattet af en ny lejelov⁵ ("LL") og en lov om midlertidig regulering af boligforholdene ("BRL").⁶ I 1975 præsenteredes lejefastsættelsessystemet *omkostningsbestemt leje* i BRL.⁷

Omkostningsbestemt leje begrænser den almindelige aftalefrihed, idet huslejen ikke kan fastsættes til et beløb, der overstiger det beløb, der er nødvendigt for at dække ejendommens nødvendige driftsudgifter tillagt et lovbestemt afkast målt ud fra ejendommens værdi, jf. LL § 19, stk. 1.⁸ En sådan lejefastsættelse kan være økonomisk ugunstig derved, at huslejeniveauet gør ejendommen lidet egnet som egentligt investeringsobjekt, for eksempel grundet de ejendomsadministrative byrder en omkostningsbestemt ejendom fører med sig.

For mange udlejere var og er det en overvejelse værd, om ejendommen på lovlig vis kan undrages omkostningsbestemt lejefastsættelse. Efter LL § 19, stk. 2, (der er en videreførelse af BRL § 5, stk. 2) gives udlejere mulighed for at kræve en leje svarende til *det lejedes værdi*,⁹ såfremt udlejer foretager en gennemgribende forbedring af lejemålet. Lejefastsættelsen efter det lejedes værdi vil ofte være højere, end hvis lejen skal beregnes omkostningsbestemt. Lejen var pr. 1. januar 2019 i gennemsnit 81 % højere i de lejemål, hvor lejen fastsattes efter det lejedes værdi (LL § 19, stk. 2), end i de lejemål, hvor lejen fastsattes omkostningsbestemt (LL § 19, stk. 1).¹⁰

¹ Europa-Kommissionen: COMMISSION STAFF WORKING DOCUMENT 2023 Country Report – Denmark: Link https://economy-finance.ec.europa.eu/system/files/2023-06/ip228_en.pdf (senest tilgået den 1. juni 2024).

² Ordvalget er uheldigt, idet det leder tankerne hen på det erhvervslejeretlige begreb, markedsleje. Det kan ikke udledes af rapporten, om begrebet "markedspris" refererer til det lejedes værdi i henhold til LL kapitel 4, eller hvorvidt der refereres til fri leje efter LL kapitel 5. Hvad der menes, er uklart, men ikke desto mindre er udfordringer med høje huslejer udtalt, uanset om kommissionen henviser til den ene eller anden lejefastsættelsesmåde eller en selvopfundne hybrid heraf.

³ Europa-Kommissionen :COMMISSION STAFF WORKING DOCUMENT 2023 Country Report – Denmark, s. 6 Link https://economy-finance.ec.europa.eu/system/files/2023-06/ip228_en.pdf (senest tilgået den 1. juni 2024).

⁴ Lov nr. 251 af 14. marts 1951.

⁵ Lov nr. 23 af 14. februar 1967.

⁶ Lov nr. 24 af 14. februar 1967.

⁷ Lov nr. 81 af 19. marts 1975.

⁸ Jf. afsnit 1.2.

⁹ Jf. afsnit 3.

¹⁰ Transport- og boligministeriet, Ekspertgruppens rapport om BRL § 5, stk. 2, (2019) s. 13.

Udlejers mulighed for gennem en gennemgribende forbedring at beregne lejen efter det lejedes værdi begrænses af ordningen i LL § 21, stk. 2, der stiller krav om *opretholdelse* af den gennemgribende forbedring. En række af de nuværende gennemgribende forbedringer udførtes i 1990'erne i forbindelse med, at bestemmelsen i BRL § 5, stk. 2, blev indført. Da der efterhånden er forløbet tre årtier, siden de første gennemgribende forbedringer udførtes, er spørgsmålet om kravene til opretholdelse nu tidsmæssigt relevant

I 2019 udgjorde antallet af gennemgribende forbedrede lejemål knap 12 % af de samlede private udlejningsboliger i regulerede kommuner.¹¹ Indholdet af opretholdelsesbegrebet har derfor stor praktisk betydning.

Problemformulering: Gennemgribende forbedringer og opretholdelsesbegrebet

Formålet med dette speciale er at afklare, hvilke krav der stilles førend en gennemgribende forbedring i medfør af LL § 19, stk. 2, kan anses for opretholdt i medfør af LL § 21, stk. 2. Derfor vil retstilstanden blive undersøgt og analyseret med henblik på at **i)** afklare, hvilke krav der stilles til, at en forbedring af et omkostningsbestemt lejemål kan anses for gennemgribende og derved berettigede udlejer til at fastsætte huslejen efter princippet om det lejedes værdi, jf. LL § 19, stk. 2, og **ii)** klarlægge, hvilke krav der stilles til, at en sådan gennemgribende forbedring kan anses for opretholdt, jf. LL § 21, stk. 2.

Afgrænsning

Specialet er afgrænset til at behandle indholdet af gennemgribende forbedringer efter LL § 19, stk. 2, samt opretholdelsen af disse, jf. LL § 21, stk. 2. Som følge af specialets begrænsede omfang udelades de beslægtede aspekter, der ikke vurderes at være væsentlige for forståelsen af *gennemgribende forbedringer* og *opretholdelse*. Relevante aspekter, der ikke er væsentlige, gennemgås kun overfladisk.¹²

Udenlandsk retspraksis inddrages ikke, idet denne forfatter ikke fandt sammenlignelig regulering om gennemgribende forbedringer.

I specialets del 1, afsnit 1.4 inddrages to tabeller, der illustrerer forskellen mellem det omkostningsbestemte lejeniveau og lejeniveauet efter det lejedes værdi. Tabel 1 angår lejeniveauet i Københavns Kommune, og tabel 2 angår lejeniveauet i Vejle Kommune. Det var ikke muligt at indsamle pålidelige data om huslejeniveauet fra andre kommuner i et omfang, der gav mening at medtage i dette speciale, om end det havde været ønskværdigt.

I specialet henvises til 66 huslejenævnsafgørelser afsagt af Aarhus Huslejenævn i perioden januar 2021 til april 2024. Perioden er valgt, idet Aarhus Huslejenævn kun havde ressourcer til

¹¹ Ibid, s. 53.

¹² Eksempelvis gennemgås de konkrete undtagelser vedrørende love om byfornyelse ikke. Reglerne om forbud mod mere byrdefulde vilkår omtales kun overfladisk, jf. LL § 23. Anvendelsesområdet vedrørende hvilke ejendomme der omfattes gennemgås overfladisk; der er en righoldig praksis vedrørende det udvidede ejendomsbegreb i LL § 9, der er pladshensyn ikke inddrages. Den konkrete udregning af den omkostningsbestemte leje gennemgås overfladisk, i den forbindelse udelades reglerne om skyggebudgetter, samt hvilke udgifter der er nødvendige, jf. LL § 24. Varslingsregler, jf. LL § 29 gennemgås overfladisk. Virkningen af et lejemål karakteriseres som et småhus eller et blandet lejemål gennemgås ikke. Udlejers reaktionsmuligheder i tilfælde af at det vurderes, at en gennemgribende forbedring ikke anses for opretholdt, er udgået dette speciale af pladshensyn.

at meddele aktindsigt i enkelte afgørelser, og de seneste afgørelser giver det mest aktuelle billede af retstilstanden. Der inddrages otte afgørelser afsagt af Ankenævnet i Københavns Kommune ("Ankenævnet"). Det var ønskeligt at inddrage flere huslejenævnsafgørelser, navnlig fra Københavns Huslejenævn, men grundet adskillige afslag på aktindsigt er dette ikke lykkedes.

Metode

Afhandlingens problemformulering afføder flere delspørgsmål, som analyseres ud fra »sædvanlig« retsdogmatisk metode for at fastlægge gældende ret igennem en beskrivelse, fortolkning og systematisering af relevante retskilder.¹³ I den forbindelse vil de relevante retskilder først blive identificeret og dernæst analyseret for at fastslå, hvad indholdet af de enkelte regler er. Hvor det er relevant, vil reglerne blive vægtet overfor andre retskilder. I tilfælde af konflikter retskilderne imellem vurderes det, hvilke retskilder der gives prioritet.¹⁴

Retskildemæssige overvejelser

Retskilder er fundamentet for anvendelsen af den retsdogmatiske metode.¹⁵ Ved retskilder forstås en kilde til fastlæggelse af, hvad der er ret og pligt.¹⁶

I specialets inddrages først og fremmest den primære retskilde i form af retsforskrifter.¹⁷ Navnlig inddrages LL med tilhørende ændringslove og foregående lovversioner. Da retsforskrifter principielt er den vigtigste retskilde i dansk ret,¹⁸ tillægges de generelt stor retskildeværdi.¹⁹ For at fastlægge og forstå retsforskrifternes præcise indhold inddrages forarbejder, som grundet deres funktion som forståelses- og fortolkningsbidrag tillægges stor retskildeværdi.²⁰

Uagtet den generelle relevans af love og lovforarbejder, forholder det sig inden for lejeretten således, at disse i flere tilfælde er uklare og giver anledning til tvivl. Derfor inddrages der i specialet retsafgørelser. Retsafgørelser udgør en anden vigtig retskildetype, da de fastlægger, hvordan retsforskrifterne skal anvendes i praksis.²¹

I mangel på afgørelser fra højere instanser inddrages i specialet afgørelser fra lavere instanser, som for eksempel boligretter og huslejenævn. Boligretten og huslejenævnet er sagkyndige organer, og derfor inddrages praksis herfra i ikke ubegrænset omfang som fortolkningsbidrag til forståelsen af reglerne om gennemgribende forbedringer.

I specialet inddrages retslitteratur. Der er forskellige opfattelser af, hvorvidt retslitteratur udgør en retskilde. Hvis der med en retskilde forstås noget, som en dommer er bundet af fordi den på autoritativ vis fastslår, hvad der er gældende ret, så er retslitteratur *ikke* en retskilde. Hvis

¹³ Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori (2022) s. 52, Evald, Juridisk teori, metode og videnskab (2024) s. 203 f.

¹⁴ Blume, Retssystemet (2020), s. 178.

¹⁵ Ibid, s. 184.

¹⁶ Werlauff, Hansen og Lindencrone Petersen, Den juridiske metode (2022) s. 107.

¹⁷ Blume, Retssystemet (2020) s. 189.

¹⁸ Det kan diskuteres om den vigtigste retskilde indenfor lejeretten er lejeaftalen i sig selv. Werlauff og Hansen anfører (2022) s. 141, at *Aftalen er den vigtigste retskilde blandt dem alle*. Synspunktet forekommer for praktisk, da aftalen kun kan betragtes som den vigtigste retskilde, for så vidt loven tillader den. Se for eksempel præamblen til blanketten, Typeformular A, 10. udgave, der indeholder følgende passus, der ved sin omtale af ufravigelige bestemmelser i lejelovgivningen synliggør retskildehierarkiet: "En række bestemmelser i lejelovgivningen er ufravigelige, medens andre gyldigt kan fraviges ved aftale."

¹⁹ Blume, Retssystemet (2020) s. 225.

²⁰ Ibid. s. 189.

²¹ Ibid s. 189

derimod en retskilde er noget, som en dommer tyer til som led i afgørelsen af et konkret retsspørgsmål, kan retslitteratur betragtes som en retskilde.²² Førstnævnte betragtning synes at have mest opbakning i den juridiske litteratur.²³

Når der i specialet alligevel anvendes retslitteratur for at fastlægge gældende ret, skyldes det, at retslitteraturen er udtryk for valide juridiske argumenter og typisk er skrevet af anerkendte fagfolk. Dertil kommer, at forfatterne oftest er lige så upartiske og uafhængige som dommerne, hvilket medvirker til at gøre deres bidrag overvejsværdige som forståelses- og fortolkningsbidrag.²⁴

Selve opretholdelseskravet til gennemgribende forbedringer er ikke synderligt omtalt i hverken teori eller praksis. Af den årsag er flere steder i specialet udtryk for forfatterens fortolkning af gældende ret.

Del. I – Gennemgribende forbedringer

1 Definition og anvendelsesområde

1.1 Hvor gælder reglerne om omkostningsbestemt leje?

Omkostningsbestemt leje gælder kun *ejendomme* i såkaldte regulerede kommuner, jf. LL § 4. Ejendomsbegreberne beskrives i afsnit 1.1.1 og 1.1.2, mens forskellene mellem omkostningsbestemt lejefastsættelse og lejefastsættelse efter det lejedes værdi beskrives i afsnit 1.3-1.4. Fastlæggelse af hvad der udgør en ejendom, er eksempelvis afgørende for opgørelsen af driftsudgifter i omkostningsbestemte lejemål. Kommunerne beslutter selv, baseret på boligforholdene i kommunen, om de vil reguleres. I 2023 var 78 ud af landets 98 kommuner reguleret, jf. LL kapitel 3.²⁵

1.1.1 Det almindelige ejendomsbegreb

Når der i lejelovgivningen anvendes betegnelsen ”ejendom”, forstås det almindelige ejendomsbegreb, som dette er udtrykt i udstykningslovens § 2, tinglysningslovens § 19, stk. 1, og ejerlejlighedsloven, § 26, jf. LL § 8,²⁶ medmindre lejelovgivningen udtrykkeligt foreskriver andet.²⁷

1.1.2 Det udvidede ejendomsbegreb

LL § 9 udvider ejendomsbegrebet. Efter LL § 9 skal flere ejendomme, der efter LL § 8 anses for hver deres selvstændige ejendom, i visse tilfælde anses som én fælles ejendom. For omkostningsbestemte lejemål fandt lovgiver det hensigtsmæssigt, at opgørelsen af udgifter m.v. skete for en samlet driftsenhed og ikke for en del af denne. Det betyder for eksempel, at leje-forhøjelse skal ske under ét for alle enheder i driftsfælleskabet, således at der sikres ensartet leje for ensartede lejemål.²⁸

²² Iversen, Obligationsret 1. del (2019) s. 26.

²³ Werlauff, Hansen og Lindencrone Petersen, Den juridiske metode (2022) s. 171, Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori (2022) s. 397 ff., Schaumburg-Müller og Risvig Hamer, Juraens verden (2020) s. 24.

²⁴ Schaumburg-Müller og Risvig Hamer, Juraens verden (2020) s. 24.

²⁵ EjendomDanmarks baggrundsnotat om årlig undersøgelse af kommunernes ejendomsvenlighed (2023), s. 1

²⁶ Definitionen af ejendomsbegrebet kodificeredes udtrykkeligt i LL i forbindelse med sammenskrivningen af LL og boligregulering ved lov nr. 341 og 342 af 22. marts 2022.

²⁷ Birk, Rohde, og Kjær Stolt, LL med kommentarer (2015) s. 973.

²⁸ LFF 1979-31-1 nr. 142, bemærkninger til § 7.

De i LL § 9 omtalte selvstændige ejendomme er ejendomme, (1) der ejes af samme ejer, (2) som er opført kontinuert som en samlet bebyggelse, og (3) som har fælles friarealer eller driftsfællesskab. Derudover skal flere ejendomme, der er samvurderet eller samnoteret i tingbogen, anses som én ejendom. Det samme gælder flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer.

1.2 Lejefastsættelsen i omkostningsbestemte lejemål

Det formueretlige udgangspunkt er, at der er aftalefrihed.²⁹ Det gælder også inden for lejeretten, hvor udgangspunktet er, at parterne frit kan aftale lejens størrelse.³⁰ For omkostningsbestemte lejemål modificeres ovenstående udgangspunkt af LL kapitel 3 om omkostningsbestemt husleje mv.

Efter LL § 19, stk. 1, 1. pkt., må den omkostningsbestemte leje ved lejeaftalens indgåelse ikke overstige ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. LL § 24, og et lovbestemt afkast af ejendommens værdi, jf. § 25. Afkastet af ejendommens værdi opgøres enten efter LL § 25, stk. 1, som et beløb der ikke overstiger 7 % af ejendommens værdi ved den 15. almindelige vurdering af 1. april 1973. Alternativt beregnes afkastet efter LL § 25, stk. 2, som en nærmere procentdel af de udgifter, der afholdtes i forbindelse med ejendommens opførelse, forudsat at ejendommen toges i brug efter 1963. Hvis ejendommens driftsudgifter stiger, kan udlejer forlange lejeforhøjelse, jf. LL § 23, stk. 1. Det er som hovedregel en betingelse i den henseende, at lejen efter forhøjelsen ikke overstiger det lejedes værdi, jf. LL § 23, stk. 2, 1. pkt., jf. dog 3. pkt. om visse ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indekslån.

Hvis et omkostningsbestemt lejemål forbedres gennemgribende, kan de forholdsvist komplicerede omkostnings- og afkastningsberegninger undgås, da udlejer i så fald har ret til at fastsætte lejen efter princippet om det lejedes værdi, jf. LL § 19, stk. 2, og afsnit 1.3 nedenfor.

1.3 Lejefastsættelse efter det lejedes værdi

Omkostningsbestemt husleje beregnes matematisk. Derimod beregnes det lejedes værdi på baggrund af den almindeligt gældende leje i kvarteret eller området og forudsætter derfor en sammenligning med andre lejemål som angivet i LL § 42, jf. LL §§ 42, stk. 1, og 45, stk. 1. Ved vurderingen af hvorvidt lejen under- eller overstiger det lejedes værdi, skal der tages hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Det lejedes værdi er almindeligvis hverken en under- eller overgrænse for lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, men danner grundlag for lejenedsættelse- henholdsvis forhøjelse, hvis lejen *væsentligt* afviger fra lejen i sammenlignelige lejemål.³¹ For omkostningsbestemte lejemål, der er gennemgribende forbedrede, gælder det, at lejen ved lejeindgåelsestidspunktet ikke må fastsættes til et beløb, der overstiger det lejedes værdi, jf. LL § 19, stk. 2, 1. pkt.

²⁹ Lyng Andersen og Madsen, *Aftaler om mellemmand* (2022) s. 20.

³⁰ Edlund og Grubbe, *Boliglejeret* (2022) s. 187.

³¹ Edlund og Grubbe, *Boliglejeret* (2022), s. 190.

Det lejedes værdi er en retlig standard,³² der influeres af konkrete lejeaftaler, huslejenævnsafgørelser og retsafgørelser.³³ Da der er tale om en retlig standard, skal der foretages et individuelt skøn for hvert konkret lejemål.³⁴ Det er derfor ofte svært at få klarhed over lejeniveauets retmæssighed, før det har været genstand for prøvelse.³⁵

1.4 Forskelle mellem lejefastsættelse omkostningsbestemt og efter det lejedes værdi

Lejeniveauet for det lejedes værdi overstiger typisk lejeniveauet for omkostningsbestemt leje, i hvert fald for så vidt angår de større byer, hvor der er boligmangel. Nedenstående tabel viser den årlige kvadratmeter leje Københavns Kommune, hvor boligsituationen er værst.³⁶

Omkostningsbestemt lejeniveau i Københavns Kommune				
Antal lejemål	Gns. Leje/m ²	Bundleje / m ²	Medianleje/m ²	Topleje / m ²
Fortroligt	Fortroligt	Fortroligt	Fortroligt	Fortroligt
Lejeniveau efter det lejedes værdi i Københavns Kommune				
Antal lejemål	Gns. Leje/m ²	Bundleje / m ²	Medianleje/m ²	Topleje / m ²
Fortroligt	Fortroligt	Fortroligt	Fortroligt	Fortroligt
Lejeniveau i Københavns Kommune for gennemgribende forbedrede lejemål				
Antal lejemål	Gns. Leje/m ²	Bundleje / m ²	Medianleje/m ²	Topleje / m ²
Fortroligt	Fortroligt	Fortroligt	Fortroligt	Fortroligt

Tabel 1: Lejeniveau i Københavns Kommune.³⁷

Det kan udledes af tabellen, at lejen efter det lejedes værdi er omtrent dobbelt så stor, som når lejen beregnes omkostningsbestemt. I Københavns Kommune udgør den gennemsnitlige etagebolig i 2024 ca. 80 kvm.³⁸ Omsættes ovenstående tabel 1 til konkrete månedlige huslejer for den gennemsnitlige etagebolig på 80 kvm, medfører dette en gennemsnitlig månedlig leje på ca. 5.400 kr. for de lejemål, der beregnes omkostningsbestemt. Omsætter man derimod den gennemsnitlige leje for et tilsvarende gennemgribende forbedret lejemål, er den gennemsnitlige månedlige husleje ca. 11.000 kr.

Hvorvidt udlejer kan opkræve husleje efter det ene eller det andet lejefastsættelsessystem, bliver derfor af afgørende økonomisk betydning for såvel udlejer som lejer.

³² Se Juul-Sandberg (2022) s. 29-30, hvor en retlig standard defineres, som en retsregel, der knytter ugyldighed til et i generelle vendinger udformet kriterium, og medfører fravigelser i aftalefriheden. Det vil sige at, når et aftalevilkår strider imod standarden, er vilkåret ugyldigt, altså strider lejens størrelse mod det lejedes værdi er lejefastsættelsen ugyldig. I Schaumburg-Müller og Risvig Hamer, Juraens verden (2020) s. 126, defineres en retlig standard som ekstralegale regler, der er karakteriseret ved at hente indholdet fra normer uden for den egentlige lovgivning især af faglig eller social-etisk karakter.

³³ Transport- og boligministeriet, Ekspertgruppens rapport om BRL § 5, stk. 2, s. 81.

³⁴ Juul-Sandberg, Det lejedes værdi (2022), s. 75.

³⁵ I visse tilfælde kan udlejere kan dog få lejen forhåndsgodkendt ved huslejenævnet, jf. LL § 132, stk. 2.

³⁶ Befolkningssammenskrivningen 2023 fra Danmarks Statistik anslår at, der i 2030 kommer til at mangle 16.114 flere boliger i Københavns Kommune. Udfordringen synes derfor kun at vokse.

³⁷ Fortroligt

³⁸ Danmarks Statistik – BOL106: Boliger med CPR-tilmeldte personer (gennemsnit) efter område, enhed og anvendelse (Link: [Statistikbanken.dk/BOL106](https://statistikbanken.dk/BOL106)) (senest tilgået 1. juni 2024).

For så vidt angår de mindre kommuner, hvor problemet med boligmangel ikke er ligeså udtalt, vil lejefastsættelsen efter det lejedes værdi ikke afvige fra den omkostningsbestemte leje i samme udstrækning. Det skyldes nok, at efterspørgslen generelt er mindre her end i de større byer. Tabel 2 over lejeniveauet i Vejle Kommune viser, at udlejers valg af lejefastsættelsesmetode har begrænset betydning for lejeniveauet, når kommunen ikke er ramt af boligmangel.

Omkostningsbestemt lejeniveau i Vejle Kommune				
Antal	Gns. Leje/m ²	Bundleje / m ²	Medianleje/m ²	Topleje / m ²
Fortroligt	Fortroligt	Fortroligt	Fortroligt	Fortroligt
Lejeniveauet efter det lejedes værdi i Vejle Kommune				
Antal	Gns. Leje/m ²	Bundleje / m ²	Medianleje/m ²	Topleje / m ²
Fortroligt	Fortroligt	Fortroligt	Fortroligt	Fortroligt

Tabel 2: Lejeniveau i Vejle Kommune.³⁹

Det springer i øjnene, at den omkostningsbestemte leje er langt højere i Vejle end i København. Dette kan skyldes flere faktorer, herunder at driftsudgifterne er lavere i Københavns Kommune, fordi ejendommene ofte er store, og der dermed er flere lejemål pålignende udgifterne. En anden mulig forklaring kan være, at ejendommene i Københavns Kommune i større udstrækning er ibrugtaget før 1963, hvorefter den omkostningsbestemte leje skal beregnes efter LL § 25, stk. 1, og at Vejle Kommunes ejendomme er ibrugtaget efter 1963, hvorefter den omkostningsbestemte leje kan beregnes efter LL § 25, stk. 2.

Når lejen beregnes efter LL § 25, stk. 2, bliver lejen undertiden så høj, at lejemålene ikke kan lejes ud til den beregnede leje. Det medfører, at udlejere fastsætter lejen lavere, end de efter loven er berettiget til.⁴⁰ I sådanne tilfælde afspejler den aftalte leje, hvad lejerne er villige til at betale, og ikke længere hvad udlejer højst må kræve.

2 Baggrunden for indførelsen af kravet om ”gennemgribende forbedringer”

Før den 1. juli 1996 indgik det i reglerne om omkostningsbestemt leje, at lejen ved lejeaftalens indgåelse ikke væsentligt måtte overstige det lejedes værdi. Formålet hermed var navnlig at forhindre omkostningsbestemte lejeniveauer, der var markant højere end det lejedes værdi.⁴¹ Dette gjaldt, og gælder fortsat i den situation, hvor udlejer foretager en huslejerregulering, idet lejeforhøjelse ikke kan kræves, hvis lejen herefter overstiger det lejedes værdi, jf. LL § 23, stk. 2. Derudover gjaldt og gælder, at der ikke må aftales en leje eller et lejevilkår, der er mere byrdefuldt for lederen vurderet efter en samlet bedømmelse af de øvrige lejere i ejendommens vilkår, jf. LL § 22. Sidstnævnte såkaldte lighedsregel medførte, at huslejen for nyere lejere i ejendomme som udgangspunkt skulle fastsættes omkostningsbestemt, i fald huslejen for de øvrige lejere fastsattes omkostningsbestemt; med andre ord var den altovervejende hovedregel omkostningsbestemt lejefastsættelse i lejemål omfattet af BRL.⁴²

³⁹ Fortroligt

⁴⁰ Edlund og Grubbe, Boliglejeret (2022) s. 282.

⁴¹ Festskrift (2011) s. 94.

⁴² Festskrift (2011) s. 93 f.

Hovedreglen forudsatte sammenlignelighed mellem ejendommens lejemål. Derfor udvikledes igennem praksis en undtagelse til hovedreglen, hvor selv yderst begrænsede forbedringer medførte, at de omkostningsbestemte lejemål ikke længere var sammenlignelige med de øvrige i ejendommen.⁴³ Det muliggjorde en lejefastsættelse svarende til det lejedes værdi. Lejernes værn heroverfor i form af lejenedsættelse begrænsedes stærkt af den mere udlejervenlige bevissituation, der opstod i forbindelse med kravet om fremlæggelse af sammenligningslejemål.⁴⁴

Boligministeriet lavede derfor en omfattende spørgeskemaundersøgelse i 1996 blandt ejere af ejendomme omfattet af reglerne om omkostningsbestemt husleje. Spørgeskemaundersøgelsen inddrog knap 19.000 lejemål og resulterede i rapporten »Lejefastsættelsen ved genudlejning i private udlejningsejendomme 1994 og 1995«.⁴⁵

Rapporten viste, at lejefastsættelse i omkostningsbestemte lejemål i stigende omfang skete efter det lejedes værdi. Det betød, at huslejeniveauet generelt set steg, da overgrænsen for det lejedes værdi var omkring 45 % højere end den leje, der kunne beregnes omkostningsbestemt (selv med forbedringstillæg). Udlejer havde i knap halvdelen af genudlejningstilfældene gennemført forbedringer, der berettigede udlejer til at fastsætte lejen efter det lejedes værdi.⁴⁶ Opgjort pr. ejendom og udlejer steg antallet lejeaftaler med leje efter det lejedes værdi fra 17 % til 21 % i omkostningsbestemte lejemål på blot ét år.

På baggrund af rapporten fandt den daværende regering det nødvendigt, at sikre at hovedprincippet ved genudlejning fremover skulle være omkostningsbestemt leje. Det afstedkom lovforslaget nr. L 267 af 8. maj 1996, der senere hen vedtoges ved lov nr. 461 af 12. juni 1996 og ændrede BRL.

Lovændringen medførte en ændring af de dagældende regler. Udlejers mulighed for lejefastsættelse til det lejedes værdi begrænsedes som følge af formuleringen af BRL § 5, stk. 2 (hvis indhold i det store hele er videreført i LL § 19, stk. 2). Lovgiver fastslog med denne bestemmelse et nyt krav om, at udlejers forbedringer - førend disse kunne danne grundlag for den højere lejefastsættelse efter det lejedes værdi - måtte have karakter af *gennemgribende forbedringer*.⁴⁷

3 Krav til gennemgribende forbedringer

Ved lejeaftalens indgåelse må lejen for lejemål, som er gennemgribende forbedret, ikke fastsættes til et beløb, der overstiger det lejedes værdi, jf. LL § 19, stk. 2. Der stilles en række krav, førend en forbedring kan betegnes som gennemgribende. Det være sig, at:

- (1) Forbedringen skal forøge det lejedes værdi væsentligt (afsnit 3.1),⁴⁸
- (2) de lovbestemte beløbsgrænser ("Beløbsgrænserne") og den lovbestemte tidsperiode ("Tidskriteriet") skal være opfyldt (afsnit 4.1 og 4.2),

⁴³ LFF 1996-08-05 nr. 267, almindelige bemærkninger ad 1.

⁴⁴ LFF 1996-08-05 nr. 267, almindelige bemærkninger ad 1.

⁴⁵ "Boligministeriet: Lejefastsættelsen ved genudlejning i private udlejningsejendomme 1994 og 1995", 1996.

⁴⁶ Boligminister Ole Løvig Simonsen svar på spørgsmål - bilag 12 ved udvalgsbehandlingen af Lovforslag nr. 267 af 5. august 1996.

⁴⁷ I andre tilfælde, hvor ikke forbedringen var gennemgribende, gaves udlejer ret til at kræve et tillæg til den omkostningsbestemte leje i form af forbedringsforhøjelser, jf. LFF 1996-08-05 nr. 267, almindelige bemærkninger ad 1.

⁴⁸ Ordvalget er ikke velvalgt, idet det også beskriver den lejefastsættelsesmekanisme, som bestemmelsen giver udlejer adgang til at anvende. For at undgå forvirring anvendes betegnelsen "det lejedes brugsværdi" fremadrettet i dette speciale, når kravet omtales.

- (3) ejendommen skal ved forbedringen opnå visse energirammer (afsnit 4.3),
- (4) udlejer kan dokumentere at kravene til beløbs- og tidsgrænser er overholdt (afsnit 4.4),
- (5) udlejer skal iagttage sin orienteringspligt (afsnit 4.5),
- (6) udlejer skal overholde karenperioden (afsnit 5), og at
- (7) udlejer skal forud for arbejdernes gennemførelse lade lejemålet besigtige af huslejenævnet for at fastslå, hvorvidt lejemålets stand lader sig forbedre væsentligt (afsnit 5.1).

Retsvirkningen af at udlejer ikke iagttager kravene er, at lejefastsættelsen efter § 19, stk. 2, er ugyldig, og at lejefastsættelse i stedet skal beregnes efter § 19, stk. 1. Desuden kræves det, at forbedringen opretholdes (del II).

3.1 Krav til væsentlig forøgelse af det lejedes brugsværdi

LL § 19, stk. 2, 2. pkt., foreskriver, at der ved gennemgribende forbedrede lejemål forstås lejemål, hvor forbedringer efter principperne i LL § 128 væsentligt har forøget det lejedes brugsværdi.

Afsnit 3.1.1 indeholder en *sondring mellem det lejeretlige vedligeholdelses- og forbedringsbegreb*, idet en væsentlig brugsværdiforøgelse forudsætter, at forbedringen ikke blot er udtryk for vedligeholdelsesarbejder.

I afsnit 3.1.1.1 gennemgås kravet om, at der skal ske behørigt *fradrag for sparret vedligeholdelse*.

I afsnit 3.1.1.2 beskrives det, at der gennem praksis er udviklet *standardiserede takster*, når det vurderes, hvor store dele af arbejdet, der betragtes som sparret vedligeholdelse.

I afsnit 3.1.1.3 gennemgås de *lovfæstede rene forbedringsarbejder*, hvor der ikke skal ske fradrag for sparret vedligeholdelse, uanset om arbejderne indeholder vedligeholdelsesmomenter.

I afsnit 3.1.1.4 gennemgås det, hvordan *den tidsmæssige udstræknings påvirkning for vedligeholdelses- og forbedringsandel* siden seneste renovering påvirker fordelingen af vedligeholdelses- og forbedringsandelen.

I afsnit 3.1.2 gennemgås selve *væsentlighedsvurderingen*, særligt i lyset af U.2016.2446 H.⁴⁹

3.1.1 Sondring mellem det lejeretlige vedligeholdelses- og forbedringsbegreb

Før lejelovsændringen i 1996 om gennemgribende forbedringer (ændringslov nr. 406 af 31. maj 2000) henviste dagældende BRL § 5, stk. 2, (LL § 19, stk. 2, 2. pkt.) ikke til brugsværdiforøgelseskravet i LL § 128 (dagældende lejelov § 58). Henvisningen indsattes for at *præcisere*, at forbedringsmomentet skal vurderes med afsæt i den lejeretlige sondring mellem forbedring og vedligeholdelse.⁵⁰ Da henvisningen alene angik en præcisering af allerede gældende ret, tilsigtedes der ikke en ændring i retstilstanden. Brugsværdiforøgelsesmomentet skal derfor

⁴⁹ Hvorvidt retsstillingen forventes ændret som følge af indførelsen af LL § 19, stk. 3, gennemgås i specialets afsnit 5.1.

⁵⁰ LFF 2000-22-03 nr. 226, almindelige bemærkninger ad 1.

afgøres med afsæt i forbedringsbegrebet i LL § 128, uanset om lejeaftalen er indgået før ændringslovens ikrafttræden den 1. januar 2001.⁵¹

I LL § 127 præciseres det, at der *ved forbedringer forstås foranstaltninger eller installationer, der forøger det lejedes værdi, eller foranstaltninger, som er påbudt ved lov eller offentlige forskrifter, når disse ikke er omfattet af udlejerens vedligeholdelsespligt*. Trods den - på overfladen - simple ordlyd, er sondringen mellem forbedringer og vedligeholdelse særdeles vanskelig i praksis. Forbedringer defineres som arbejder, der tilføjer det lejede en øget brugsværdi i forhold til, hvad lejeren har krav på i henhold til loven, aftalen eller almindelige retsgrundsatninger.⁵² Vedligeholdelse defineres hos Edlund som *ethvert arbejde på en ejendom, der medfører, at sporene efter slid og ælde udbedres, og at ejendommen og dens installationer holdes i god og brugbar stand*.⁵³ Forsimplet er lakmusprøven derfor todelt til i første led at angå, hvorvidt arbejderne opretholder *status quo* (vedligeholdelsesarbejder) eller tilfører ejendommen noget *nyt* og i andet led at vurdere, om så også arbejderne faktisk forøger brugsværdien (forbedringsarbejder), eventuelt væsentligt (gennemgribende forbedringsarbejder).

3.1.1.1 Fradrag for sparret vedligeholdelse

Som anført ovenfor i afsnit 3.1.1 straks ovenfor er kun arbejder, der tilfører lejeren en øget brugsværdi, at betragte som forbedringer. Det betyder, at udlejer skal fradrage sine omkostninger til vedligeholdelse i de samlede udgifter.

Hvis eksempelvis udlejer skifter ejendommens eksisterende vinduer med identiske, opnår lejeren ikke øget brugsværdi. Lejeren har i denne situation et kontraktuelt krav på, at vinduerne er i god stand, og arbejdet er derfor omfattet af den vedligeholdelse, som lejeren gennem sin lejebetaling betaler for. Hvis udlejeren i stedet etablerer et nyt badeværelse i et lejemål, som ikke i forvejen var udstyret med et badeværelse, vil der i udgangspunktet være tale om en fuld brugsværdiforøgelse, da lejeren i dette tilfælde som udgangspunkt ikke har kontraktuelt krav på et nyt badeværelse. Udlejeren vil i den situation som hovedregel kunne medregne samtlige afholdte udgifter til forbedringer, hvilket er afgørende i forbindelse med opfyldelse af Beløbsgrænserne.⁵⁴

Havde situationen været den, at der skete udskiftning af et eksisterende badeværelse med et nyt badeværelse med *nyere* elementer, ville der skulle ske fradrag for *sparret vedligeholdelse*, idet *en del* af arbejdet vedrører vedligeholdelse og ikke forbedringsarbejder. Sondringen mellem hvornår udført arbejde skal henregnes til vedligeholdelse henholdsvis forbedring er særdeles vanskelig at foretage i praksis og er udpræget skønsmæssig.⁵⁵

I det ovenfor nævnte eksempel, hvor et ældre badeværelse udskiftes med et nyt, vil der skulle tages stilling til om nye elementer, der anvendes i stedet for de hidtidige, er *bedre* derved, at de medfører en brugsværdiforøgelse, eller om de alene erstatter de hidtidige med noget *tilsvarende*. At badeværelset efter udskiftningen er bedre end før, anses som udgangspunkt ikke for at være en brugsværdiforøgelse, hvis det blot skyldes den teknologiske udvikling for tilsvarende elementer. Det vil for eksempel ikke udgøre en forbedring, at et gammelt toilet erstattes

⁵¹ By- og boligministerens Jytte Andersen svar på spørgsmål 12 ved udvalgsbehandlingen af Lovforslag nr. 226 af 22. marts 2000.

⁵² Mortensen, Landbrugsforpagtning (1999) s. 346.

⁵³ Edlund, Vedligeholdelse af udlejningsejendomme – skatteretlige aspekter (1993) s. 8.

⁵⁴ Dons og Kier, Omkostningsbestemt leje og forbedring (2019) s. 53.

⁵⁵ Edlund og Grubbe, Boliglejeret (2022) s. 327.

med et nyt, heller ikke selvom det nye bruger mindre vand.⁵⁶ Omvendt vil etablering af et badekar, hvor der førhen kun var bruser, i de fleste tilfælde udgøre en vis forbedring.

3.1.1.2 Standardiserede takster

For en række af de mest almindeligt forekommende arbejder som indeholder til dels forbedringselementer og dels vedligeholdelselementer, er der igennem domspraksis og huslejenævnspødspraksis udviklet standardiserede ”takster”. Taksterne rammesætter hvor stor en procentdel af forskellige typer forbedringsarbejder, der vedrører sparret vedligeholdelse. Dog forekommer der variationer mellem de enkelte huslejenævne.⁵⁷

Der er en righoldig praksis vedrørende fradrag for sparret vedligeholdelse, der er mere eller mindre standardiseret. Eksempelvis gælder det for køkkenudskiftninger, at forbedringsandelen takstmæssigt typisk udgør mellem 3/4⁵⁸ eller 2/3⁵⁹ af de afholdte udgifter. En udskiftning til mere tidssvarende hårde hvidevarer er omfattet af udlejers vedligeholdelsespligt,⁶⁰ og udgør ikke en forbedring,⁶¹ idet der er tale om *udstyr af almindelig standardkvalitet*.⁶²

Der findes tilsvarende takster for eksempelvis badeværelsesudskiftninger, altanopsætninger, vinduesudskiftninger, elinstallationer, teknisk rådgivning og tilsyn og administration. Af pladshensyn behandles de forskellige takster ikke yderligere i dette speciale.

3.1.1.3 Lovfæstede rene forbedringsarbejder

Foruden de i praksis udviklede standardiserede takster er en række arbejder i lovgivningen fastsat som arbejder, der skal betragtes som rene forbedringsarbejder. Dette gælder uanset om arbejderne efter de ovenstående betragtninger om sondringen mellem vedligeholdelse og forbedringer måtte føre til andet resultat. Efter den nugældende lejelovgivning skal følgende arbejder anses som rene lejeretlige forbedringsarbejder:

- Brandsikring, jf. LL § 10.⁶³
- Opsætning af forbrugsmålere, jf. LL § 67 og § 68.
- Udgifter til de energibesparende foranstaltninger i henhold til LL § 129, stk. 2 smh. § 146.
- Tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg i henhold til LL § 129, stk. 4.

Der skal derfor ikke ske fradrag for sparret vedligeholdelse, når det skal vurderes om beløbsgrænserne i LL § 19, stk. 2, er opfyldt, for det oplyste arbejde.

⁵⁶ Ibid, s. 327.

⁵⁷ Festskrift (1996) s. 12 f.

⁵⁸ Se hertil TBB 2001.144 V, TBB 2001.214 Ø, TBB 2006.322 Ø, GD 2006/82 Ø og TBB 2011.665 Ø.

⁵⁹ Se hertil TBB 2000.213 Ø, TBB 2001.400 V og TBB 2018.578 V (60%).

⁶⁰ Festskrift (2011), s. 17.

⁶¹ Østre landsret godkender dog en forbedringsandel på 10% for hårde hvidevarer i GD 2011/52 Ø, da de fandt at det udgjorde en forbedring, at få nye og mere energisparrende hårde hvidevarer. Resultatet forekommer ikke korrekt, navnlig henset til det faktum, at alderen på de tidligere hårde hvidevarer ikke var oplyst.

⁶² Jf. Landsrettens præmisser i U 1985.795 V.

⁶³ Som anført af Dons og Kier i Omkostningsbestemt leje og forbedring (2019) s. 260, fordeles forbedringsandelen for det enkelte lejemål efter bruttoetagearealet. Dette gælder også, hvor brandsikringsarbejdet kun vedrører enkelte lejemål, idet det er i hele bygningens interesse, at bygningen i sin helhed er brandsikret.

3.1.1.4 Den tidsmæssige udstræknings påvirkning for vedligeholdelses- og forbedringsandel

Perioden mellem forbedringsarbejdernes udførelse har betydning for fordelingen mellem vedligeholdelsesandelen og forbedringsandelen. Et eksempel kan være, at udlejer udskifter et 40 år gammelt køkken med et nyt. *På den ene side* kan det synes som om, at udlejer i den situation blot iagttager sin vedligeholdelsespligt, idet tiden for påkrævet fornyelse antages at være indtrådt for længst. I så fald vil store dele af udgifterne skulle tilskrives vedligeholdelsesandelen. *På den anden side* er brugsværdiforøgelsen oftest større desto længere tid der går mellem renoveringerne.⁶⁴ Det taler for en større forbedringsandel. Spørgsmålet er derfor, hvordan udgifterne skal henregnes til vedligeholdelse henholdsvis forbedring i en sådan situation.

I *GD 2018/45 B* var det tidsmæssige aspekt genstand for behandling. I sagen foretog udlejer en gennemgribende forbedring i slutningen af 1990'erne. Herefter foretog udlejer nye arbejder i 2015-2016, hvorefter der opstod uenighed om udmålingen af fradraget for sparret vedligeholdelse. Udlejer fastsatte fradraget til 25 % af renoveringsudgifterne, hvorimod Grundejernes Investeringsfond fastsatte fradraget til 33 %.

Udlejer indbragte sagen for huslejenævnet, der godkendte et vedligeholdelsesfradrag på 25 %. Afgørelsen indbragtes efterfølgende af begge parter for Ankenævnet, der fastsatte fradraget for sparret vedligeholdelse til 33% med sålydende begrundelse:

Det er ankenævnets opfattelse, at da der tidligere har været gennemført en gennemgribende modernisering af lejemålet, må det også afspejle sig i fordelingen mellem forbedringsandel og vedligeholdelsesandel, og der må være større vedligeholdelsesudgifter, når der sker gennemgribende modernisering anden gang.

[...]

Endvidere må andelen af vedligeholdelse afspejle sig i, at der ifølge det af U oplyste ikke er gået mere end knap 20 år mellem de to gennemgribende moderniseringer.

Sagen indbragtes senere for boligretten, hvor kun mindretallet tilsluttede sig Ankenævnets begrundelse. Flertallet, derimod, fastsatte fradraget for sparret vedligeholdelse skønsmæssigt til 25 %. Flertallet begrundede sit resultat således:

Som sagen foreligger oplyst på baggrund af U's forklaring om, hvordan lejligheden var indrettet før og efter moderniseringen sammenholdt med oplysningerne om karakteren af afholdte udgifter og de i øvrigt foreliggende oplysninger, finder vi, at der overvejende er tale om forbedringsudgifter, og at fradraget for sparet vedligeholdelse passende kan fastsættes skønsmæssigt til 25 %.

Dommen er udtryk for, at vurderingen af arbejdernes vedligeholdelses- henholdsvis forbedringselement er konkret og derfor sjældent lader sig opstille som hovedregel. Det betyder også, at vurderingen af vedligeholdelses- henholdsvis forbedringsmomentet må foretages konkret fra

⁶⁴ Jf. Dons og Kier, *Omkostningsbestemt leje og forbedring* (2019) s. 240, hvoraf fremgår, at brugsværdiforøgelsen er højere, når et køkken fra 60'erne udskiftes, end hvis der udskiftes et køkken fra 90'erne.

gang til gang. Rent retspolitisk ville det være kærkomment med en lovfæstet beregningsmodel af vedligeholdelses- henholdsvis forbedringsandelsopgørelsen i sådanne situationer.

3.1.2 Krav om væsentlig forøgelse af det lejedes brugsværdi

Efter ordlyden i LL § 19, stk. 2, er det en selvstændig betingelse, at forbedringer forøger det lejedes brugsværdi *væsentligt*. I daglig tale forstås ved ordet *væsentlighed* noget ”*som udgør eller vedrører en tings inderste og egentlige væsen, og som derfor er yderst vigtigt*”.⁶⁵ Heroverfor står antonymet *uvæsentlig*, der defineres, som noget, der *kun har ringe betydning*.⁶⁶

Væsentlighed er et velkendt begreb i obligationsretten.⁶⁷ Kravet afskærer i almindelighed bagatelagtige forhold og henleder opmærksomheden på, at der kræves *noget mere*. Hvad der nærmere ligger heri udledes ofte af domstole og nævn.⁶⁸

I U.2016.2446 H behandlede Højesteret væsentlighedskravet i LL § 19, stk. 2. I sagen havde udlejerne gennemført forbedringsarbejder i 1998-1999 og opgjort forbedringsudgifterne til omtr. 460.000. Huslejenævnet, Ankenævnet, boligretten og landsretten fandt, at lejemålet *ikke* var gennemgribende forbedret. Højesteret nåede til det modsatte resultat og henviste i den forbindelse til bestemmelsens forarbejder, hvoraf fremgår:

*Er der således tale om, at de forbedringer, som er gennemført, alene knytter sig til enkelte og mindre væsentlige dele af lejemålet, eller er der fortsat efter forbedringen forhold ved lejemålet, som forringer det lejedes værdi, kan dette begrunde, at vurderingens resultat er, at lejemålet ikke kan anses at være gennemgribende forbedret.*⁶⁹

Dernæst fastslog Højesteret, at der ikke stilles strenge krav, førend betingelsen om væsentlighed anses for opfyldt, hvis udgifterne til de arbejder, der anerkendes som forbedringer af lejemålet, overstiger det mindstebeløb, der er fastsat i bestemmelsen.⁷⁰ Højesteret tillagde det betydning, at de udførte forbedringer vedrørte lejemålets køkken og bad, og fastslog at disse udgjorde væsentlige dele af lejemålet.

Til trods for at kravet om *væsentlighed* umiddelbart indikerer en udlejertung bevisbyrde, er retsstillingen efter U 2016.2446 H snarere det modsatte. Hvis en udlejer kan dokumentere overholdelse af beløbsgrænserne i LL § 19, stk. 2, i forbindelse med den gennemgribende forbedrings gennemførelse, vil bevisbyrden for, at brugsværdiforøgelsen er væsentlig være

⁶⁵ Den Danske Ordbog (Ordnet.dk) om "Væsentlighed" (Link: <https://ordnet.dk/ddo/ordbog?query=v%C3%A6sentlighed>) (senest tilgået 1. juni 2024).

⁶⁶ Danske Ordbog (Ordnet.dk) om "Uvæsentlig" (Link: <https://ordnet.dk/ddo/ordbog?query=uv%C3%A6sentlig>) (senest tilgået 1. juni 2024).

⁶⁷ Som eksempler se det almindelige obligationsretlige væsentlighedskrav ved ophævelse som kodificeret i købelovens § 28 og væsentlighedskravet ved det lejedes værdi i LL § 42.

⁶⁸ Som det ses ved væsentlighedskravet i LL § 42, stk. 1, fastlagde huslejenævnet, bolig- og landsretterne og Højesteret grænsen for væsentlighed, der nu fremgår direkte af bemærkningerne til LL § 42 i LFF 2021-10-13 nr. 47 med følgende formulering: ”Ved ”væsentligt” forstås en forskel på i størrelsesordenen 10 pct i forhold til det lejedes værdi.”

⁶⁹ LFF 2000-22-03 nr. 226, bemærkninger til § 2, nr. 2 og 3.

⁷⁰ Højesterets afgørelse har på dette punkt karakter af et *obiter dictum*, idet tilkendegivelsen om den generelle retstilstand ikke var nødvendig, for at afgøre den konkrete sag, jf. for eksempel Munk-Hansen, Den juridiske løsning (2021) s. 67.

forholdsvis let at løfte.⁷¹ Lejerne får dermed generelt vanskeligere ved at overbevise retten om, at en udført forbedring ikke er væsentlig, for så vidt udlejer kan dokumentere at have overholdt Beløbsgrænserne.

Grænserne for Højesterets obiter dictum må søges i Højesterets begrundelse, der refererer til forarbejderne til LL § 19, stk. 2. I sin begrundelse anfører Højesteret, at betingelsen ikke kan anses for opfyldt, hvis forbedringen alene *knytter sig til enkelte og mindre væsentlige dele af lejemålet, eller hvis der fortsat efter forbedringerne er forhold ved lejemålet, som forringer det lejedes værdi*. Højesteret bemærkede at køkken og bad udgjorde væsentlige dele af lejemålet. Det kan som anført af Birk, Rohde og Stolt overvejes, om betingelsen dermed ikke vil være opfyldt, hvis ikke arbejderne angår køkken og bad. Forfatterne anfører, at »... *det har formodningen imod sig, at der er tale om forbedringsarbejde ved udskiftning af andre forhold end køkken og badeværelser...*«. ⁷² Juul-Sandberg anfører modsat, at dette synspunktet nok er for kategorisk at antage. Til trods for at gennemgribende forbedringer af køkken og bad nok ofte vil opfylde Højesterets betingelse, er væsentlighedsvurderingen konkret, og lader sig derfor ikke definere kategorisk. ⁷³

4 Øvrige krav

4.1 Beløbsgrænserne

LL § 19, stk. 2, foreskriver, at forbedringsudgiften skal overstige en nærmere bestemt beløbsgrænse på enten 2.584 kr. pr. kvm. eller et samlet beløb på 295.515 kr. ⁷⁴ I bestemmelsens første leveår udgjorde beløbsgrænserne fast 1.500 kr. pr. kvm eller samlet 170.000 kr. Med ændringsloven af 2000 ændredes dette til den nugældende ordning, hvorefter Beløbsgrænserne reguleres årligt. Beløbsgrænserne er absolutte og inklusive moms, og der skal i den samlede ombygningssudgift ske fradrag for sparret vedligeholdelse. ⁷⁵

4.2 Tidskriteriet

Forbedringsarbejderne skal udføres inden for en periode på to år. Hvis ikke forbedringsarbejderne udføres inden for det samme år, men over en periode på maksimalt 2 år, kan det overvejes, hvorvidt det er Beløbsgrænserne for påbegyndelses- eller færdiggørelsesåret, der skal overholdes. Det er fastslået, at det er tidspunktet, *hvor forbedringerne må anses at være færdiggjort, som finder anvendelse ved vurderingen af, om betingelserne er opfyldt*. ⁷⁶ Det er ikke et krav, at perioden ligger umiddelbart op til genudlejningen. ⁷⁷

⁷¹ Juul-Sandberg, Jakob: ”Anvendelsen af BRL § 5, stk. 2, – en kommentar til U 2016.2446 H”, TBB 2016.646, afsnit 3.2.

⁷² Birk, Rohde og Kjær Stolt, Kommenteret lejelov (2015) s. 536.

⁷³ Juul-Sandberg, Jakob: ”Anvendelsen af BRL § 5, stk. 2, – en kommentar til U 2016.2446 H”, TBB 2016.646, afsnit 3.2, note 11.

⁷⁴ 2024-niveau. Reguleret efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en tolv måneders periode på grundlag af juni måneds pristal, jf. LL § 204.

⁷⁵ LFF 1996-08-05 nr. 267, bemærkninger til § 2, nr. 2. For en nærmere uddybning af begrebet *fradrag for sparret vedligeholdelse*, se afsnit 3.1.1.1

⁷⁶ LFF 2000-22-03 nr. 226, bemærkninger til § 2, nr. 2 og 3.

⁷⁷ LFF 1996-08-05 nr. 267, bemærkninger til § 2, nr. 2.

4.3 Energiforbedringer

Den 1. juli 2014 blev der i BRL § 5, stk. 3 og 4, indført et energikrav som en yderligere betingelse for udlejning efter LL § 19, stk. 2, medmindre ejendommen er fredet, jf. LL § 19, stk. 6. Energikravet kunne opfyldes, enten ved at ejendommen havde opnået en energiramme på A-D i energimærkningen, eller ved afholdelse af nærmere angivne udgifter til energiforbedringer inden for en toårig periode. Kravene er siden indførelsen blevet skærpet flere gange. Det kræves nu, at ejendommen ved forbedringen opnår en energiramme på A-C i energimærkningen, jf. LL § 19, stk. 6. Alternativt kan kravet til energimærkning opfyldes, hvis ejendommen opnår en indplacering på energimærkningskalaen, der ligger to niveauer over den indplacering, som var gældende den 1. juli 2020, jf. LL § 19, stk. 6.

4.4 Dokumentationspligt

Dokumentationspligten kom til med virkning fra den 1. januar 2001, hvor Ændringsloven af 2000 trådte i kraft og indførte § 5, stk. 3, i BRL (nuværende lejelovs § 20, stk. 1). Dokumentationspligten har som virkning, at udlejer for at kunne fastsætte lejen efter det lejedes værdi i LL § 19, stk. 2, skal *dokumentere*, at (1) forbedringsudgiften oversteg Beløbsgrænserne, og (2) udgiften var afholdt inden for Tidskriteriet. Før dokumentationspligtens indførelse, kunne udlejer nøjes med at *godtgøre* det. Hvis ikke udlejer opfylder kravene til dokumentation, er virkningen i udgangspunktet, at udlejer fortaber retten til at beregne lejen efter det lejedes værdi, jf. LL § 20, stk. 1, 2. pkt.

Dokumentationspligten vil normalt opfyldes ved fremlæggelse af fakturaer. Pligten kan efter omstændighederne iagttages på anden vis, eksempelvis ved at udlejer fremlægger bankkonto-udtog. Omvendt vil en erklæring fra en byggesagkyndig om forbedringens alder og pris næppe være tilstrækkelig.⁷⁸ Det skyldes, at sagkyndige erklæringer ofte er *abstrakte* skøn, der vedrører generelle tekniske forhold,⁷⁹ og derfor ikke opfylder kravene til *konkret* dokumentation.

Hvis ikke udlejer opfylder sin dokumentationspligt, har udlejer i nogle tilfælde alligevel undtagelsesvis ret til at beregne lejen efter det lejedes værdi. Det følger af LL § 20, stk. 2, 2. pkt., at udlejer kan beregne lejen efter det lejedes værdi - dokumentationsmangel til trods - hvis det *utvivlsomt* må anses for godtgjort, at Beløbsgrænserne og Tidskriteriet må anses for overholdt. Godtgørelse kan eksempelvis bestå i besigtigelse, indhentelse af uvildige udtalelser fra sagkyndige og/eller afgivelse af forklaring fra involverede parter.⁸⁰

Selvom undtagelsesbestemmelser netop er *undtagelser* til hovedregler (og desuden skal fortolkes indskrænkende),⁸¹ anvendes reglen hyppigt i praksis. I *GD 2023/07 Ø* fandtes udlejer utvivlsomt at have godtgjort, at kravene til Beløbsgrænserne såvel som Tidskriteriet var overholdt. Godtgørelsen bestod under sagen i besigtigelse af lejemålet og af de tidligere ejeres forklaring. Østre Landsrets fremgangsmåde ses tillige fulgt i nævnspraksis, hvor Huslejenævnet ofte på baggrund af parternes forklaringer og en besigtigelse af lejemålet træffer afgørelse om hvorvidt Beløbsgrænserne såvel som Tidskriteriet er overholdt.

I perioden fra januar 2021 til april 2024 afsagdes der ved Huslejenævnene i Aarhus 66 afgørelser om LL § 19, stk. 2 (BRL § 5, stk. 2). I 50 af de 66 afgørelser, var spørgsmålet om

⁷⁸ LFF 2000-22-03 nr. 226, bemærkninger til § 2, nr. 2 og 3.

⁷⁹ Rammeskov Bang-Pedersen, Salung Petersen og Højlund Christensen, Den civile retspleje (2020), s. 589.

⁸⁰ LFF 2000-22-03 nr. 226, bemærkninger til § 2, nr. 2 og 3.

⁸¹ Evald, At tænke juridisk (2023) s. 35 f.

Beløbsgrænserne og Tidskriteriets overholdelse genstand for prøvelse. I 50 af disse afgørelser fremlagde udlejer ikke den fornødne dokumentation. I 47 af de 50 afgørelser (94% af tilfældene), skønnede huslejenævnet, at udlejerne *utvivlsomt* havde afholdt udgifter, der over Beløbsgrænserne inden for Tidskriteriet. I de få afgørelser, hvor lejen nedsattes grundet manglende iagttagelse af dokumentationspligten, skyldtes det primært, at udlejer forholdt sig tavs.⁸²

Det er iøjnefaldende, at undtagelsesbestemmelsen i prøvelsetilfældene tilsyneladende er blevet hovedreglen. En gangbar forklaring kan naturligvis være, at det i 47 af de 50 tilfælde blot *var* utvivlsomt godtgjort. Det bør alligevel overvejes, om huslejenævnet i sine afgørelser har forvaltet undtagelsesbestemmelsen for liberalt.

Lovgiver indførte dokumentationspligten ud fra hensynet, at udlejer som bygherre selv må bære risikoen for, at der kan tilvejebringes dokumentation for Beløbsgrænserne og Tidskriteriets overholdelse.⁸³ Undtagelsesbestemmelsen blev indført for ikke at stille unødige formkrav til den udlejer, der *utvivlsomt* har overholdt lovens krav til omfanget af den gennemgribende forbedring, men som blot ikke har mulighed for at dokumentere det, for eksempel fordi dokumentationen er bortkommet.⁸⁴

Overfor hensynet til den udlejer, der ikke kan fremlægge fornøden dokumentation, står hensynet til lejeren. Lejeren kan potentielt være flyttet ind i lejemålene årevis efter forbedringsarbejds udførelse, og hvis udlejeren ikke kan fremlægge dokumentation for kravenes overholdelse, kan lejeren som altovervejende hovedregel heller ikke. Det må derfor nøje overvejes, hvad kravet om "utvivlsomhed" i bestemmelsen indebærer.

Ordet "utvivlsomt" anvendes i LL § 20, stk. 1, 2. pkt. adverbialt til at beskrive verbet "anses", og er semantisk derfor udtryk for, at kravene til Beløbsgrænserne og Tidskriteriets overholdelse med "stor sandsynlighed" skal være overholdt.⁸⁵ At noget *utvivlsomt må anses for godtgjort* relaterer sig til bevisstyrkekrav. Det fremføres af Lindencrone Petersen, at bevisstyrke matematisk kan inddeles på en søjle fra 0-100 %, og at "godtgørelse" betyder, at der kræves en sandsynlighedsovervægt på mere end 50 %.⁸⁶ Som anført af Hørlyck, bliver læseren imidlertid lidet klogere heraf, [...] *da det ikke fremgår, hvad de 50 % sættes i forhold til [...]* og da det der intet i retsplejeloven står anført om bevisstyrke.⁸⁷

Sammenfattende kan det i den henseende konkluderes, at begrebet *utvivlsomt må anses for godtgjort* i LL § 20, stk. 1, 2. pkt., ikke bare udgør et krav om sandsynlighedsovervægt på over 50 %, men med tillæg af verbet "stor" kræver, at sandsynlighedsovervægten befinder sig i den øvre del af bevisstyrkesøjlen som redegjort for ovenfor.⁸⁸ Uden andre holdepunkter er det denne forfatters vurdering, at bevisstyrkekravet i LL § 20, stk. 1, 2. pkt., teoretisk kræver en bevisstyrke i den øverste fjerde- eller femtedel af bevisstyrkesøjlen, således over 75 % eller 80 %.

Huslejenævnet er i LL § 20, stk. 1, nr. 2, pålagt at udøve et skøn, jf. bestemmelsens forarbejder:

⁸² Jf. Aarhus Huslejenævn journalnr.: 24-000053-jlp.

⁸³ LFF 2000-22-03 nr. 226, bemærkninger til § 2, nr. 2 og 3.

⁸⁴ LFF 2000-22-03 nr. 226, bemærkninger til § 2, nr. 2 og 3.

⁸⁵ Den Danske Ordbog (Ordnnet.dk) om "Utvivlsomt" (Link: <https://ordnet.dk/ddo/ordbog?query=utvivlsomt>) (senest tilgået 1. juni 2024).

⁸⁶ Lindencrone og Werlauff, Dansk retspleje (2023), side 311.

⁸⁷ Hørlyck, Bevisbyrden i civile sager (2020), side 174 f.

⁸⁸ Den Danske Ordbog (Ordnnet.dk) om "Stor" (Link: <https://ordnet.dk/ddo/ordbog?query=stor>) (senest tilgået 1. juni 2024).

I huslejenævnet, hvor der ikke sker egentlig vidneførelse, er det op til nævnet på grundlag af besigtigelse, fremlagte udtalelser, afgivne forklaringer m.m. at foretage et skøn over, hvorvidt det må anses for utvivlsomt godtgjort, at kravene er opfyldt.⁸⁹

Skønnet baseres i praksis ofte på udlejers forklaring og nævnets besigtigelse, i hvert fald hos huslejenævnet i Aarhus. Vurderingen af Beløbsgrænserne henholdsvis Tidskriteriets overholdelse er ikke tematisk lejeretlige - men snarere byggesagkyndige - emner, da vurderingen forudsætter indblik i byggesaglige forhold, såsom materialepriser samt priser på entreprisarbejders udførelse henholdsvis varighed. Huslejenævnet er et sagkyndigt nævn, men nævnets sagkundskab knytter sig til *leje* forhold (ctr. byggesagkundskab).⁹⁰

Det er uvist, hvilke forhold i de konkrete nævnsafgørelser der var udslagsgivende for, at huslejenævnet anså Beløbsgrænserne og Tidskriteriet for opfyldt. Som det fremgår af bestemmelsens forarbejder, var man fra lovgivers side opmærksom på, at der ikke kan ske egentlig bevisførelse for huslejenævnet:

I huslejenævnet, hvor der ikke sker egentlig vidneførelse, er det op til nævnet på grundlag af besigtigelse, fremlagte udtalelser, afgivne forklaringer m.m. at foretage et skøn over, hvorvidt det må anses for utvivlsomt godtgjort, at kravene er opfyldt.⁹¹

Det samme kommer i øvrigt til udtryk i lov om boligforhold, § 83, stk. 1, hvor det anføres, at nævnet skal afvise klager, der ikke skønnes egnet til behandling ved nævnet. Ifølge forarbejderne, kan det for eksempel skyldes, at en sag [...] *indebærer, at der må foretages en bevismæssig vurdering [...]*.⁹² At der ikke kan ske egentlig bevisførelse for huslejenævnet er imidlertid ingen svækkelse af det bevisstyrkekrav, LL § 20, stk. 1, 2. pkt., stiller. Det bør i stedet mane huslejenævnet til besindighed i sager, hvor der er bevismæssig tvivl om Beløbsgrænsernes og Tidskriteriets opfyldelse, og opfyldelsen derfor ikke kan anses for "utvivlsomt" - eventuelt med afvisning af klagen til følge.

I sagen TBB 2023.349 Ø, havde udlejer som dokumentation for Beløbsgrænsernes opfyldelse indhentet syn og skøn. Boligrettens flertal nåede på den baggrund i den forud for landsretssagen gående retssag frem til, at Beløbsgrænserne var opfyldt [...] *navnlig [på grund af] skønsmændens svar [...]*. Det var derfor i sagen ganske afgørende, at en byggesagkyndig fik syn for sagn, førend retten kunne vurdere, om Beløbsgrænserne *utvivlsomt* var godtgjort. Landsretten stadfæstede boligrettens dom og tiltrådte flertallets begrundelse. Også en skønserklæring var af afgørende betydning i TBB 2017.490 Ø, hvor landsretten tillagde skønsmændens vurdering afgørende betydning i vurdering af Beløbsgrænsernes overholdelse.

Til trods for det i domspraksis synliggjorte behov for byggesagkyndig medvirken,⁹³ er der ikke i den gennemgaaede nævnspraksis identificeret blot én afgørelse, hvor nævnet afviser at

⁸⁹ LFF 2000-22-03 nr. 226, bemærkninger til § 2, nr. 2 og 3.

⁹⁰ Lov om boligforhold § 79, stk. 2 og 3 der angiver at formanden skal være jurist henholdsvis at medlemmerne i udgangspunktet skal vælges efter indstilling af de større udlejer- og lejerforeninger.

⁹¹ LFF 2000-22-03 nr. 226, bemærkninger til § 2, nr. 2 og 3.

⁹² LFF 2021-10-13 nr. 48, bemærkninger til punkt 2.9.1.3. Huslejenævnets sagsbehandling.

⁹³ Se desuden GD 2016/04 V, hvor den gennemgribende forbedring utvivlsomt ansås for godtgjort [...] *[bl.a.] på grund af skønserklæringen [...]* og GD 2017/67 Ø, hvor skønserklæringen i landsretten var udslagsgivende for

behandle sagen - for eksempel med henvisning til, at egentlig bevisførelse er nødvendig. Tværtimod gav huslejenævnet udlejer medhold i 96 % af tilfældene, og i en enkelt sag (journalnummer 22/083565/mbj) foretog nævnet sin subsumption direkte i strid med faktum. Flertallet erklærede i sagen Beløbsgrænserne og Tidskriteriet for opfyldt (med lejefastsættelse efter det lejedes værdi til følge), mens mindretallet bemærkede, at arbejderne påbegyndtes i januar 2001 og først færdigmeldtes i juni 2004 (3,5 år), og således *ikke* var gennemført *indenfor en periode af to år* som krævet efter LL § 19, stk. 2.

Samlet ses utvivlsomhedskravet - for en umiddelbar bemærkning - at blive forvaltet liberalt i den gennemgæede nævnspraksis, utvivlsomhedskravets iboende bevisstyrkekrav til trods. Da nævnet ikke viger megen spalteplass til opfyldelse af deres forvaltningsretlige begrundelsespligt i medfør af forvaltningslovens § 22, er det vanskeligt at afkode, om huslejenævnet i praksis forvalter undtagelsesbestemmelsen i LL § 20, stk. 1, 2. pkt., som hovedregel. Det er ønskeligt, at nævnene i fremtiden ordinerer (yderligere) ressourcer til at begrunde deres afgørelser på området, når utvivlsomhedskravet anses for opfyldt. Dette særligt i lyset af, at det i retspraksis er hyppigt forekommende, at utvivlsomhedskravets opfyldelse er stærkt påvirket af syn- og skøn, jf. eksempelvis boligrettens begrundelse i GD 2017/67 Ø.

4.5 Orienteringspligt

For at sikre at nedslidte ejendomme med vedligeholdelsesmangler ikke udlejes efter § 19, stk. 2, indførtes der ved Ændringsloven af 2000 en orienteringspligt.⁹⁴ Orienteringspligten findes nu i LL § 21, stk. 1. Det fremgår heraf, at den udlejer, der ønsker at udleje et lejemål efter § 19, stk. 2, ved første udlejning skal orientere beboerrepræsentanterne eller lejerne herom og om bestemmelsens indhold.⁹⁵ Orientering skal ske, når det tidligere lejeforhold er opsagt eller ophævet, men inden den nye lejeaftale indgås. Der stilles ikke formkrav til orienteringen, men bevismæssigt bør det for en praktisk bemærkning ske skriftligt.

Hvis beboerrepræsentanterne eller lejerne mener, at lejemålet lider af vedligeholdelsesmangler, kan de indbringe sagen for huslejenævnet inden 14 dage efter modtagelsen af orienteringen. Iagttages fristen ikke, kan udlejer gennemføre udlejningen efter § 19, stk. 2. Da bestemmelsen angår den første udlejning af det pågældende lejemål, kan lejerne ikke påberåbe sig ugyldighedsvirkningen grundet manglende orientering ved efterfølgende udlejninger af lejemålet, jf. U 2017.65 H.⁹⁶

5 Blackstone-indgrebet

I år 2020 vedtoges en lovpakke,⁹⁷ der havde til formål at begrænse anvendelsen af LL § 19, stk. 2. Indholdet af lovpakken benævnes i daglig tale *Blackstone-indgrebet*. Kapitalfonden Blackstone, der i dag har skiftet navn til Kereby, opkøbte på blot to år 160 ejendomme med 2.300 boliger i København.⁹⁸ Kapitalfonden fik stor medieomtale for sin hyppige anvendelse

bevisvurderingen af utvivlsomhedskravet. Boligretten nåede til det modsatte resultat og beskrev forbedringen som *omfattende*, men ikke *gennemgribende* grundet manglende dokumentation.

⁹⁴ Betænkning af 22. maj 2000 til LFF 2000-22-03 nr. 226, bemærkninger til nr. 6.

⁹⁵ I ejendomme uden beboerrepræsentation skal orienteringen gives til samtlige beboelseslejere.

⁹⁶ Dons og Kier, Omkostningsbestemt leje og forbedring (2019) s. 60-61.

⁹⁷ Folketinget 2019-20, tillæg C, L 176, L 177, L 178.

⁹⁸ Artikel: "Blackstone i sjældent interview: Vi planlægger at være i Danmark for evigt" Af Mathias Sommer, Søren Kristensen og Jonatan Placing, DR Nyheder, 28. oktober 2019 (Link: <https://www.dr.dk/nyheder/penge/blackstone-i-sjaeldent-interview-vi-planlaegger-vaere-i-danmark-evigt>) (senest tilgået 1. juni 2024).

af LL § 19, stk. 2 (dagældende BRL § 5, stk. 2). Det gav problemer med stigende huslejer, usikkerhed hos lejerne, som følte et pres til at flytte og førte til mange tvister mellem lejere og udlejere. Aftalepartierne var derfor enige om at begrænse huslejestigningerne, og at private boliger ikke skulle tjene som rene investeringsobjekter for investorer.⁹⁹

Foruden den i afsnit 4.3 omtalte skærpelse af kravene til energiforbedringer, indførte lovændringen også en karenperiode. Karenperioden betyder, at udlejer skal eje et omkostningsbestemt lejemål i fem år, før det kan udlejes efter reglerne om det lejedes værdi i LL § 19, stk. 2, jf. stk. 4.¹⁰⁰ Karenperioden fraviges i de i LL § 19, stk. 5, nævnte tilfælde, herunder hvor ejendommen energiforbedres for 3.414 kr. pr. kvm.¹⁰¹

Herudover indeholdt skærpelsen en række ændringer, der styrkede lejernes retsstilling. For eksempel må udlejere ikke længere tilbyde lejere betaling med det formål at bringe lejeforholdet til ophør, jf. LL § 16, og det begrænsedes yderligere, hvor meget huslejen måtte fastsættes til ved lejeforholdets indgåelse, idet ordet "væsentligt" udgik af BRL § 5, stk. 2 (LL § 19, stk. 2).¹⁰² Af størst relevans for nærværende speciale er kravet om huslejenævnsbesigtigelse forud for moderniseringens iværksættelse, jf. om LL § 19, stk. 3, nedenfor.

5.1 Huslejenævns besigtigelse

Før et lejemål kan forbedres gennemgribende efter stk. 2, skal huslejenævnet ved besigtigelse konstatere, at lejemålet har en stand, som på tidspunktet for besigtigelsen muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi, jf. LL § 19, stk. 3. Bestemmelsen gælder alene lejemål, der for første gang udlejes som gennemgribende forbedrede lejemål efter de 30. juni 2020.¹⁰³ Opfyldelse af bestemmelsen kan alene ske ved at huslejenævnet de facto besigtiger lejemål. Billedmateriale eller lignende kan derfor ikke træde i stedet for, jf. TBB 2023.881 Ø.

Bestemmelsens formål er først og fremmest at dokumentere lejemålets stand forud for forbedringen. Af forarbejderne til bestemmelsen fremgår det, at udlejers *dokumentationspligt* (som beskrevet i LL § 20) i praksis fortolkes således, at det ikke med sikkerhed kan fastslås, at der rent faktisk gælder en pligt til at dokumentere lejemålets stand forud for en gennemgribende forbedring.¹⁰⁴ Derfor indførtes kravet om huslejenævnsbesigtigelse for at sikre at vurderingen, efter LL § 19, stk. 2, foretages på et fuldstændigt grundlag.

Herudover skal bestemmelsen værne mod ressourcspild forbundet med modernisering af lejemål, der grundet deres stand ikke lader sig modernisere væsentligt.¹⁰⁵ Dette værn er dog også lejerbeskyttende, jf. TBB 2021.959, hvor retten omtalte bestemmelsen i stk. 3 som *et værn mod kortsigtede investorer, som alene anvender lejeboliger som investeringsobjekter for at opnå hurtige gevinster, og som med henblik derpå gennemfører moderniseringer, som savner realitet.*

⁹⁹ LFF 2021-22-4 nr. 178, indledning og baggrund for lovforslaget.

¹⁰⁰ LFF 2021-22-4 nr. 177, bemærkninger til § 1, nr. 1.

¹⁰¹ Vejledning nr. 9705 af 07/09/2023 (Gældende) om regulering af satser i lejelovgivningen, almenboligloven, byfornyelsesloven m.v. for 2024.

¹⁰² LFF 2021-22-4 nr. 178, bemærkninger til § 2, nr. 1.

¹⁰³ LFF 2021-22-4 nr. 178, bemærkningerne til LL § 2, nr. 3.

¹⁰⁴ LFF 2021-22-4 nr. 178, bemærkningerne til LL § 2, nr. 3.

¹⁰⁵ LFF 2021-22-4 nr. 178, bemærkningerne til LL § 2, nr. 3.

Hvis en udlejer forbedrer et lejemål og overholder Beløbsgrænserne, stilles der ikke strenge krav til at anse forbedringen for gennemgribende, jf. Højesterets afgørelse i U 2016.2446 H (afsnit 3.1.2). Afgørelsen rammesætter så at sige det skøn, der ellers skal udøves som led i vurderingen efter LL § 19, stk. 2. Spørgsmålet er, om indførelsen af dagældende BRL § 5, stk. 3, (LL § 19, stk. 3) kan anskues som en art genindførelse af skønnet.

Det ville i sagens natur være overflødigt at tillægge huslejenævnet den i LL § 19, stk. 3 nævnte kompetence til at vurdere muligheden for en brugsværdiforøgelse, hvis denne pr. automatik er opfyldt som følge af Beløbsgrænsernes overholdelse. Før indførelsen af BRL § 5, stk. 3, (LL § 19, stk. 3) foretoges skønnet på *bagkant*, dog temmelig begrænset af ovennævnte Højesteretsafgørelse. Efter bestemmelsens indførelse skal skønnet foretages på *forkant*. Højesteret tog ikke i sin afgørelse stilling til lejemålets stand *forud* for forbedringsarbejdernes gennemførelse, og afgørelsens anvendelsesområde omfatter derfor heller ikke den vurdering.

Spørgsmålet er dernæst, om ændringen er udtryk for et ønske fra lovgivers side om (1) at ville reparere på retsstillingen, efter nævnte Højesteretsdom, eller (2) blot at modvirke det oven for omtalte ressourcspild forbundet med modernisering af lejemål, der grundet deres stand ikke lader sig modernisere væsentligt (fupmoderniseringer), og derfor blot foretages for at øge lejenniveauet.¹⁰⁶

I GD 2022/23 B fandt boligretten, at et lejemål kunne gennemgribende moderniseres, selvom lejemålets køkken og bad var moderniseret 10-15 år forinden. I sagen fremstod lejemålets køkken og bad i pæn og velholdt stand. Dommen kan derfor læses som et indicium for, at der skal være tale om et decideret nyrenoveret lejemål, før det konstateres at brugsværdien ikke lader sig væsentligt forøge. Herefter vil formålet med indførelsen af LL § 19, stk. 3, alene være at modvirke fupmoderniseringer og ikke at genskabe skønnet relateret til vurderingen af værdiforøgelsen.

Synspunktet ses dog ikke fulgt i TBB 2023.512 Ø. I dommen fandt landsretten, at et lejemål renoveret i 1995 ikke havde en stand, der muliggjorde en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi. Flertallet lagde vægt på lejemålets stand og de påtænkte arbejders karakter, herunder at de delvist knyttede sig til vedligeholdelse. Eftersom renoveringen i det pågældende lejemål var udført 28 år forinden domsafsigelsen, synes dommen at være udtryk for, at bestemmelsens sigte i praksis ikke alene er at undgå fupmoderniseringer. Dommen er for så vidt udtryk for, at landsretten konkret nærmer sig det væsentlighedsskøn, der skal foretages efter LL § 19, stk. 2.

Det er dog værd at bemærke, at LL § 19, stk. 3, ikke indebærer, at huslejenævnet skal foretage en forhåndsvurdering af, hvorvidt *lejen* efter en gennemgribende modernisering kan fastsættes efter § 19, stk. 2. Adgangen til at fremsætte en sådan selvstændig anmodning følger direkte af LL § 132, stk. 1.¹⁰⁷

Under Folketingets behandling af lovforslaget foreslog Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen, at udlejerne inden nævnbesigtigelsen pålagdes at indsende en beskrivelse af de planlagte arbejder til nævnene.¹⁰⁸ Dette afviste Transport- og Boligministeriet, med begrundelsen, at en forhåndsgodkendelse ikke var hensigten med bestemmelsen.¹⁰⁹ Når domstolsskønnet i praksis afhænger af det indsendte påtænkte arbejde, bliver retstilstanden netop det, som

¹⁰⁶ Hermed menes moderniseringer, hvor udlejere udskifter nyere installationer alene for at opfylde beløbskrav.

¹⁰⁷ Skov, TBB 2023.989, afsnit 4.2.

¹⁰⁸ Samlet høringsnotat til L 176, L 177 og L 178 af 24. marts 2020 s. 14.

¹⁰⁹ Ibid, s. 17.

lovgiver forsøgte at undgå, nemlig at § 19, stk. 3-vurdeingen får karakter af en forhåndsgodkendelse.

Den herskende praksis, hvorefter vurderingen afhænger af de konkrete planlagte arbejder, beror derfor på en fejlfortolkning af bestemmelsen. Det er hensigten med LL § 19, stk. 3, at sikre et sikkert grundlag for § 19, stk. 2-vurderingen, og at nævnet *generelt* skal vurdere om lejemålets stand lader sig undergå en væsentlig brugsværdiforøgelse. Vurderingen af de *konkrete* arbejders brugsværdiforøgelse, inklusive vurderingen af fradrag for sparret vedligeholdelse falder udenfor anvendelsesområdet efter § 19, stk. 3, og skal alene træffes efter LL § 132, stk. 1 og § 19, stk. 2.

For at vende tilbage til det indledende spørgsmål, konkluderes det, at skønnet af brugsværdiforøgelsen, der stort set ses forladt efter Højesterets dom i U 2016.2446 H, nu ses genopstået i praksis. I GD 2022/23 B og TBB 2023.512 Ø lagdes der ved værdiforøgelsesvurderingen vægt på de påtænkte arbejder, hvilket som nævnt ikke var intentionen med bestemmelsen. Da domene beror på en fejlfortolkning af LL § 19, stk. 3, bidrager de ikke til en egentlig afklaring af, hvorvidt indførelsen af LL § 19, stk. 3, er udtryk for en genfødsel af værdiforøgelsesskønnet, eller hvorvidt bestemmelsen kun har til formål at modvirke deciderede fupmoderniseringer.

Konklusion på del I

Specialets del I har forsøgt at afklare de betingelser, der stilles, førend en forbedring af et omkostningsbestemt lejemål kan klassificeres som gennemgribende og dermed berettigede udlejer til at fastsætte huslejen efter det lejedes værdi i henhold til LL § 19, stk. 2. Ved indførelsen af BRL § 5, stk. 2, i 1996 stilledes alene krav om overholdelse af Beløbsgrænserne og Tidskriteriet samt et krav til væsentlig forøgelse af lejemålets brugsværdi. Beløbsgrænserne reguleredes ikke med prisindekset, og udlejer skulle alene *godtgøre*, at kravene var opfyldt. Bestemmelsen var derfor i praksis nem at anvende, men bevirkede også en politisk ikke-ønskværdig stigning i huslejeniveauet i de regulerede kommuner. Siden er der derfor løbet meget vand i stranden, og udlejers mulighed for at anvende LL § 19, stk. 2, er blevet mere kompleks:

- Den gennemgribende forbedring skal forøge det lejedes brugsværdi væsentligt (afsnit 3.1-3.1.2). Det konkluderes, at der skal ske fradrag for sparet vedligeholdelse, når det skal vurderes, om Beløbsgrænserne er overholdt. Om et arbejde skal henføres til vedligeholdelse eller forbedring (eller eventuelt begge), vurderes konkret fra gang til gang. Arbejder, der opretholder *status quo* set ud fra, hvad lejereren har krav på, skal henregnes til vedligeholdelse. Arbejder, der forøger brugsværdien af det lejede relativt i forhold til, hvad lejereren har krav på, henregnes til forbedringer. Udlejer skal i sin opgørelse fradrage vedligeholdelsesandelen af arbejderne i overensstemmelse med de standardiserede takster (afsnit 3.1.1.2) og de lovfæstede takster (afsnit 3.1.1.3). Derudover skal udlejer fradrage større andele til vedligeholdelse, jo kortere tiden fra sidste forbedringsarbejder udførelse (afsnit 3.1.1.4). Forbedringen skal desuden være væsentlig. Hvis udlejer forbedrer lejemålet og overholder Beløbsgrænserne, skal der som følge af U 2016.2446 H ikke meget til, førend forbedringen anses for væsentlig (afsnit 3.1.2). Om end køkken og bad ofte vil indgå som led i en væsentlig gennemgribende forbedring, er væsentlighedsvurderingen konkret fra gang til gang. Det konkluderes, at det til LL § 19, stk. 2, 2. pkt., hørende skøn knyttet til væsentlighedsvurderingen er blevet indskrænket efter Højesterets afgørelse.

- Udlejer skal overholde Beløbsgrænserne (afsnit 4.1), Tidskriteriet (afsnit 4.2), Energi- forbedringskravet (afsnit 4.3), dokumentationspligten (afsnit 4.4) og orienteringspligten (afsnit 4.5). Udlejer skal ikke alene opfylde Beløbsgrænserne og Tidskriteriet, men skal nu også enten (1) *dokumentere* eller (2) utvivlsomt godtgøre det. Det konkluderes i den forbindelse, at utvivlsomhedskravet i LL § 20, stk. 1, 2. pkt., nødvendiggør en bevisstyrke i den øvre del af bevisstyrkesøjlen, og at særligt huslejenævnene formentlig forvalter bestemmelsen for liberalt. Det konkluderes tillige, at det formentlig i tvivlstilfælde er nødvendigt for huslejenævnene at afstå fra at konkludere utvivlsomhedskravet for overholdt, så sagen i stedet kan prøves i boligretten, hvor egentlig bevisførelse i form af syn og skøn kan finde sted. Det konkluderes videre, at udlejer behørigt skal opfylde kravene i LL til energiforbedringer henholdsvis orienteringspligt.
- Huslejenævnsbesigtigelse af lejemålet som betingelse for en gennemgribende forbedring (afsnit 5.1). Det konkluderes, at LL § 19, stk. 3, kræver, at huslejenævnet besigtiger et lejemåls forbedringsmodenhed, som betingelse for at udlejer kan gennemgribende forbedre det og fastsætte lejen efter LL § 19, stk. 2., Det konkluderes, at det ved U 2016.2446 H begrænsede skøn i LL § 19, stk. 2, er genopstået i modificeret form i LL § 19, stk. 3, idet skønnet nu skal foretages på forkant.

Del II – Opretholdelsen af gennemgribende forbedringer

Det er i LL § 21, stk. 2, lovfæstet, at udlejer skal opretholde den gennemgribende forbedring. I del II af specialet gennemgås begrebet opretholdelse.

I afsnit 6 gennemgås *baggrunden for LL § 21, stk. 2, om opretholdelse.*

I afsnit 7 gennemgås *bestemmelsens anvendelsesområde, og hvornår kravet til opretholdelse gælder.* I den forbindelse undersøges det, om pligten til opretholdelse gjaldt forud for den eksplicitte indførelse af kravet ved Ændringsloven af 2000.

I afsnit 8 gennemgås selve *opretholdelsesbegrebet og hvad pligten indebærer.* Det analyseres og vurderes, hvorvidt kravet om opretholdelse knytter sig til den konkrete udførte gennemgribende forbedring eller til lejemålets karakter af at være blevet gennemgribende forbedret.

I afsnit 9 gennemgås *huslejenævnspraksis om opretholdelse.*

I afsnit 10 *afgrænses vedligeholdelsesbegrebet overfor opretholdelsesbegrebet.*

I afsnit 11 undersøges det, hvorvidt *opretholdelseskravet forudsætter væsentlig forsømmelse af vedligeholdelsespligten.*

I afsnit 12 gennemgås, hvad der forstås ved *fornøden fornyelse.* I den forbindelse vurderes det om pligten til fornøden fornyelse allerede følger af pligten til at vedligeholde.

I afsnit 13 gennemgås *forbedringsarbejdernes forventede levetid.* I den forbindelse vurderes det, hvordan de forventede levetider påvirker pligten til fornøden fornyelse som omtalt i afsnit 12.

I afsnit 14 gennemgås *det tidsmæssige krav til lejers indsigelse* om opretholdelse. Med afsæt i dommen, TBB 2022.404 Ø, beskrives vigtigheden af at opretholdelsesvurderingen knytter sig til vurderingstidspunktet og ikke kontraktindgåelsestidspunktet.

6 Baggrunden for LL § 21, stk. 2, om opretholdelse

LL § 21, stk. 2, foreskriver udtrykkeligt, at udlejer skal *opretholde* en gennemgribende forbedring, førend udlejer kan kræve lejen i et omkostningsbestemt lejemål fastsat efter reglerne om det lejedes værdi. Konsekvensen af udlejers forsømmelse af opretholdelsespligten er, at lejen for fremtiden skal beregnes omkostningsbestemt med tillæg for eventuelle forbedringer. Den del af forbedringen, der ikke er opretholdt, kan ikke begrunde et forbedringstillæg.¹¹⁰

Pligten til at opretholde en gennemgribende forbedring indførtes ved § 5, stk. 4, i Ændringsloven af 2000. Baggrunden for indførelsen var, at der efter lovgivers opfattelse ikke efter den dagældende formulering af BRL § 5, stk. 2, var indeholdt et krav om opretholdelse af en gennemgribende forbedring. Lovgiver fandt det *rimeligt*, at udlejeren måtte sørge for at bevare værdien af forbedringen som betingelse for at opretholde lejefastsættelsen efter det lejedes værdi.¹¹¹ Selvom problemet på overfladen synes løst, er LL tavs om opretholdelsesbegrebets forståelse. Det nødvendiggør en dybere analyse af begrebets betydning.¹¹²

7 Bestemmelsens anvendelsesområde - hvornår gælder kravet til opretholdelse fra?

Lovgiver præciserede ved indførelsen af BRL § 5, stk. 4, (LL § 21, stk. 2), at pligten til at opretholde en gennemgribende forbedring kun gjaldt lejeaftaler indgået efter lovens ikrafttræden pr. 1. januar 2001, jf. Ændringslovens § 11, stk. 8. Hvorvidt forbedringen gennemførtes før eller efter den 1. januar 2001 er imidlertid uden betydning.¹¹³

At indførelsen af opretholdelseskravet først fandt anvendelse *ex nunc*, er forenelig med intertemporale principper for løbende kontraktforhold. Det intertemporale udgangspunkt er, at en ny lov finder anvendelse på løbende kontrakter for *fremtiden*. Claus Rohde anfører i *Intertemporal kontraktsret – belyst ved eksempler fra lejeretten* følgende:

Selv for løbende retsforhold bør den nye regel som udgangspunkt finde anvendelse for fremtiden, dvs. det relevante retsfaktum ligger efter lovens ikrafttræden. Derimod bør den nye lov ikke finde anvendelse på den del af det løbende retsforhold, der allerede er afsluttet [...].¹¹⁴

Da lejefastsættelsen vedrører et forhold, der knytter sig til kontraktindgåelsestidspunktet, vil retsfaktummet for de få relevante lejeforhold indgået i perioden 1. januar 1996 til 31. december 2000 være afsluttet, og ændringsloven af 2000 vil derfor ikke skulle finde anvendelse for disse lejeforhold.

¹¹⁰ Edlund og Grubbe, Boliglejeret (2022) s. 197.

¹¹¹ LFF 2000-22-03 nr. 226, almindelige bemærkninger ad 1.

¹¹² Udlejer kan som alternativ til opretholdelse vælge at foretage en ny gennemgribende modernisering jf. GD 2020/50 Ø. På den måde, er udlejer ikke begrænset til at rette arbejdet imod de allerede udførte forbedringer, som det er tilfældet ved opretholdelse.

¹¹³ Dons og Kier, Omkostningsbestemt leje og forbedring (2019) s. 65.

¹¹⁴ Claus Rohde, intertemporal kontraktsret (2009) s. 59.

At opretholdelsespligten ud fra bestemmelsens ordlyd ikke gjaldt gennemgribende forbedrede lejemål indgået i perioden 1. januar 1996 til 31. december 2000, betyder imidlertid ikke, at de udførte gennemgribende forbedringer i disse lejemål ikke skal opretholdes på *andet grundlag* som for eksempel formålsbetragtninger. Det betyder blot, at disse lejemål i hvert fald ikke skal opfylde det *lovfæstede* opretholdelseskriterie.

Det kan overvejes, om pligten til at opretholde en gennemgribende forbedring allerede fulgte af dagældende BRL § 5, stk. 2, (nugældende LL § 19, stk. 2), der trådte i kraft den 1. januar 1996.¹¹⁵ I bekræftende fald, vil der også være pligt til at opretholde lejemål indgået før ikrafttrædelsen af ændringsloven af 2000, altså i perioden 1. januar 1996 til 31. december 2000.

Formålet med indførelsen af BRL § 5, stk. 2, var ifølge bemærkningerne til lovforslaget 1996 følgende:

*På denne baggrund er det fundet nødvendigt via en ændring af BRL § 5 at sikre, at hovedprincippet ved genudlejning også fremover er omkostningsbestemt leje. Lovændringen må imidlertid udformes på en sådan måde, at de private udlejere også fortsat vil være interesseret i at forbedre deres ejendomme, og princippet om, at der skal gælde en særlig lejefastsættelse for lejemål, som er gennemgribende forbedret, fastholdes derfor.*¹¹⁶

Om formålet med indførelsen af BRL § 5, stk. 2, var, at udlejer – som betingelse for at fravige hovedprincippet om omkostningsbestemt leje (og dermed beregne lejen efter det lejedes værdi) – ikke bare skulle honorere Beløbsgrænserne og Tidskriteriet, men også skulle opretholde den gennemgribende forbedring er uvist. I den forbindelse skal særligt begreberne *som er gennemgribende forbedret* og *fortsat* analyseres.

Begrebet [...] *lejemål, som er gennemgribende forbedret* [...] har en indbygget sproglig svagheit, der gør begrebet tvetydigt. I sætningen fungerer det aktive verbum *er* som kobleverbum for at koble subjektet, "lejemål", sammen med dets tilstand "gennemgribende forbedret". Det beskriver en handling, der har fundet sted i *fortiden*, og hvis resultat er relevant i *samtiden*, men det siger intet om *fremtiden* relativt i forhold til tidspunktet, hvor den gennemgribende forbedring blev til. Med andre ord er koblingen tvetydig, fordi den beskriver en tilstand som *er*, men ikke specificerer om "er" som aktivt verbum knytter sig til noget, der blot er sket eller noget, der varigt skal sikres opfyldt. Begrebet er derfor kontekstuel.

For at konkretisere overvejselsen, kan man i stedet forestille sig en situation, hvor en bekendt fortæller, at vedkommende overvejer at købe et hus, og samtidigt meddeler, at huset "er malet". Uden kontekst gør det dig nok ikke meget klogere. Er huset nymalet? Eller blev det blot malet engang i fortiden? Hvis ikke du søger uklarheden afklaret, står du i en situation af Schrödinger-karakter. Huset er *enten* nymalet *eller* blot malet engang i fortiden - men det finder du først ud af, når du ser det.

På den ene side antyder "er gennemgribende forbedret" at der blot er tale om en engangshandling, der tidligere er udført. Det skyldes, at "forbedret" grammatisk er førnutid, og derfor

¹¹⁵ Ibid. s. 65.

¹¹⁶ LFF 1996-08-05 nr. 267, almindelige bemærkninger ad 1.

refererer til en handling, der *er* afsluttet, men som stadig har relevans.¹¹⁷ Selvom "forbedret" indikerer en fuldført handling, gives der ingen indikation af, om denne forbedrede tilstand skal opretholdes over tid. Dette resultat støttes af Dons og Kier, der anfører, at retsvirkningerne af manglende opretholdelse af en gennemgribende forbedring er, at BRL § 5, stk. 2-lejen (nu LL § 19, stk. 2) er ugyldig. Da ugyldighed forudsætter klar lovhjemmel, afviser forfatterne synspunktet om et tilsvarende krav om opretholdelse for ældre lejemål.¹¹⁸

På den anden side beskriver en gennemgribende forbedring, der foretoges for lang tid siden, i dens natur ikke længere en forbedring, som fremstår som værende gennemgribende, men en forbedring, der *var* det. I denne sammenhæng kan ordet "fortsat" være afgørende. Ordet 'fortsat' fungerer som adverbial i sætningen, fordi verbet modificerer tidsbetydningen af "vil være" i sætningen [...] *de private udlejere også fortsat vil være interesseret i at forbedre deres ejendomme*. I denne sammenhæng har *fortsat* den betydning, at interessen fra udlejernes side ikke er en engangshandling, men en vedvarende eller kontinuerlig interesse.

Hvis ordlyden af dagældende BRL § 5, stk. 2 - [...] *er gennemgribende forbedret* [...] - læses kontekstuel med forarbejderne - [...] *de private udlejere også fortsat vil være interesseret i at forbedre deres ejendomme* - indikerer det, at lovgiver ved indførelsen af BRL § 5, stk. 2, ønskede at sikre, at udlejere løbende ville have incitament til at forbedre deres ejendomme. Det kan derfor tyde på, at en del af formålet med BRL § 5, stk. 2, var at sikre, at udlejere ikke bare skulle opfylde Beløbsgrænserne og Tidskriteriet én gang, men også skulle *opretholde* den gennemgribende forbedring i tiden efter deres tilblivelse.

Indførelsen af opretholdelseskravet med Ændringsloven af 2000, kan derfor efter denne forfatters opfattelse anskues som en kodificering af allerede gældende ret. Det af Dons & Kier omtalte ugyldighedssynspunkt ovenfor modsiger ikke et sådant resultat. Selvom ordlyden er tve-tydig, følger resultatet af ordlyden, ikke formålet. Dermed er lejere, der indgik deres lejekon- trakt, før Ændringsloven af 2000 trådte i kraft, stillet værre end lejere, der indgik deres lejeaf- tale efter. Førstnævnte lejergruppe værnes nemlig ikke af det *eksplicite* opretholdelseskrav i BRL § 5, stk. 4, og de må derfor slå sig til tåls med en opretholdelsespligt ud fra en ordlyds- fortolkning af BRL § 5, stk. 2.¹¹⁹

8 Opretholdelsesbegrebet - hvad indebærer pligten?

LL § 21, stk. 2, angår (1) udlejers pligt til at opretholde den gennemgribende forbedring, (2) prøvelsesadgangen heraf og (3) konsekvensen af manglende overholdelse. Bestemmelsen de- finerer dog ikke, hvad der skal forstås ved "opretholdelse", og forarbejdernes fortolkningsbi- drag hører også hurtigt op, som anført nedenfor i de kommende afsnit.

Semantisk betyder "opretholdelse", *det at sørge for at noget vedbliver at være som hidtil eller fortsat er i kraft*.¹²⁰ Negativt betyder det, at udlejer ikke må forringe det lejedes karakter af værende gennemgribende forbedret, jf. bestemmelsens forarbejder:

¹¹⁷ Sproget.dk om "fornutid" (Link: <https://sproget.dk/lookup?SearchableText=f%C3%B8rnutid>) (senest tilgået 1. juni 2024).

¹¹⁸ Dons og Kier, Omkostningsbestemt leje og forbedring (2019) s. 65.

¹¹⁹ Lov nr. 406 af 31. maj 2000.

¹²⁰ Danske Ordbog (Ordnet.dk) om "Opretholdelse" (Link: <https://ordnet.dk/ddo/ordbog?query=opretholdelse>) (senest tilgået 1. juni 2024).

”Manglende opretholdelse af den gennemgribende forbedring kan ske ved, at udlejer ikke udfører den løbende vedligeholdelse og fornøden fornyelse af de udførte forbedringer, eller ved at udlejer foretager ændringer, hvorved lejemålet samlet set mister karakteren af fortsat at være gennemgribende forbedret.”¹²¹

Et eksempel på en forringelse af lejemålet kan være, at udlejer har inddraget bagtrappen for at indrette et nyt badeværelse i et lejemål uden eksisterende badeværelse og 10 år efter fjerner badeværelset for at genetablere bagtrappen. I dette tilfælde står det klart, at den af udlejer foretagne ændring bevirker, at lejemålet mister sin karakter af at være gennemgribende forbedret.

Mindre nemt lader opretholdelseskravets positive indhold sig fastlægge. Ordlyden af LL § 19, stk. 2. 2. pkt., angiver, at der *ved lejemål, som er forbedret gennemgribende, forstås lejemål, hvor forbedringer efter principperne i § 128 væsentligt har forøget det lejedes værdi*. Ordlyden giver derfor det indtryk, at lejemål der én gang er forbedret, vedbliver at være det.¹²² Det står selvsagt i kontrast til kravet om, at den gennemgribende forbedring også skal opretholdes. Spørgsmålet er derfor, hvad det positive indhold indebærer. Af lovforarbejderne fremgår følgende:

*Det foreslås, at værdien af de forbedringer, udlejer i sin tid gennemførte for at komme ind i ordningen, skal bevares som betingelse for at opretholde den særlige lejefastsættelse.*¹²³

og

*Forslaget indebærer et krav om, at de lejemål, som er omfattet af ordningen, også fremover bevarer karakteren af gennemgribende forbedrede lejemål, således som det er intentionen med ordningen.*¹²⁴

Det ovenfor citerede afklarer ikke spørgsmålet, men rejser i stedet overvejelser om, hvorvidt der med *værdien af forbedringen* hentydes til, (1) at udlejer alene skal opretholde værdien af forbedringen, som den var for tidspunktet hvor forbedringsarbejdet færdigmeldtes, eller (2) om udlejer løbende skal opretholde den værdi, en lejer opnår ved eksempelvis at have et *tidssvarende* køkken og bad.

I førstnævnte tilfælde kan den udlejer, der i år 2000 indrettede et nyt køkken og bad opretholde den gennemgribende forbedring til tid og evig, ved at indsætte nyt køkken og bad fra år 2000, hver gang et opretholdelsesbehov opstår. *I sidstnævnte tilfælde* tilpligtes den udlejer, der i år 2000 indrettede et nyt køkken og bad, at opretholde den gennemgribende forbedring med tidsvarende forbedringselementer, altså et køkken og bad tidssvarende opretholdelsestidspunktet.

¹²¹ LFF 2000-03-22 nr. 226, bemærkninger til § 2, nr. 2 og 3.

¹²² Synspunktet finder støtte hos Preisler Knudsen i Festskrift 2011 s. 107 hvor han anfører, at *det er hensigten med ordningen, at boliger, som én gang er under ordning, skal kunne vedblive med at være omfattet ved fremtidige genudlejninger*.

¹²³ LFF 2000-03-22 nr. 226, almindelige bemærkninger.

¹²⁴ LFF 2000-03-22 nr. 226, bemærkninger til § 2, nr. 2 og 3.

Indførelsen af opretholdelsesbestemmelsen modtog kritik fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation [...] fordi begrebet "opretholdelse" er uklart i forhold til de gældende regler om udlejerens vedligeholdelsespligt.¹²⁵

Også Advokatrådet udtrykte sig kritisk deres høringssvar, hvoraf følgende følger:

For så vidt angår forslaget om udlejerens pligt til at opretholde den gennemgribende forbedring, anfører Advokatrådet, at der indføres et hidtil ukendt lejeretligt begreb med et meget betydeligt element af skøn. Det anføres, at bestemmelsens kortfattede ordlyd og bemærkningerne hertil indebærer, at kriterierne for en afgørelse er så vage, at disse må frygtes i praksis at ville unddrage sig en retlig vurdering.

Advokatrådets prognose har efterfølgende vist sig at holde stik, idet opretholdelsesbegrebet hverken er cementeret teoretisk eller i praksis endnu.

Der er retssikkerhedsmæssigt ikke rum til dualisme. Forståelsen af opretholdelsesbegrebet kan derfor givetvis søges i selve karakteren af gennemgribende forbedringer. De fleste, der har kendskab til gennemgribende forbedringer, er før eller siden stødt på det mere mundrette gennemgribende *modernisering*.¹²⁶ At indfortolke et krav om løbende modernisering af gennemgribende forbedringer som led i udlejers opretholdelsespligt, harmonerer med *ordningens intention*: Private udlejerens incitament til at forbedre deres lejemål skal bevares. Det forekommer derfor rigtigt at indfortolke et krav om, at gennemgribende forbedringer løbende skal moderniseres. Det betyder, at udlejer har pligt til løbende at forny det lejede med tidssvarende fornyelser i takt med, at opretholdelsesbehovet opstår.

9 Huslejenævnpraksis om opretholdelse

Ved Aarhus Huslejenævn blev der i perioden januar 2021 til april 2024, i alt afsagt 66 afgørelser vedrørende LL § 19, stk. 2 (BRL § 5, stk. 2). Spørgsmålet om opretholdelse blev alene prøvet i 9 af disse, hvor konklusionen i alle tilfælde blev, at forbedringen var opretholdt, dog med dissens i 8 ud af 9 tilfælde.

Dissens er sædvanligt ved huslejenævnet grundet nævnets lovfæstede sammensætning, hvorved nævnets ene menige medlem skal varetage lejers interesse, mens nævnets andet menige medlem skal varetage udlejers interesser. Det er altså alene formanden, der er upartisk.¹²⁷

Til trods for at udlejerne i 15 tilfælde foretog den gennemgribende forbedring i det forgangne årtusinde, og forbedringerne foretoges for mellem 25-35 år siden, fandt huslejenævnet ikke i noget tilfælde grundlag for at statuere manglende opretholdelse. I ét enkelt tilfælde undlod nævnet at tage stilling til spørgsmålet om opretholdelse, til trods for lejers klage indeholdt indsigelse herom.¹²⁸

Huslejenævnet synes generelt at se temmelig stort på den begrundelsespligt, de er er underlagt i medfør af forvaltningslovens § 22. I det fleste tilfælde anfører nævnet blot, at forbedringen er

¹²⁵ By- og boligministerens Jytte Andersen svar på spørgsmål 4 ved udvalgsbehandlingen af Lovforslag nr. 226 af 22. marts 2000.

¹²⁶ Betegnelsen anvendes for eksempel hyppigt i LFF 2021-10-13 nr. 47, men er ikke én gang nævnt i LL.

¹²⁷ Jf. LFF 2021-10-13 nr. 48, bemærkninger til § 79.

¹²⁸ Aarhus huslejenævn: Journalnr.: 23-000292-mbj.

opretholdt. Kun i få tilfælde efterfølges denne vurdering af, at nævnet i sin afgørelse har lagt vægt på det oplyste i sagen og det under besigtigelsen konstaterede. Denne "begrundelse" - uden at denne afhandling beskæftiger sig med den nærmere forståelse af den forvaltningsretlige begrundelsespligt - bidrager dog ikke til en forståelse af indholdet af opretholdelseskravet.

I én afgørelse ledsagedes nævnets vurdering dog af følgende bemærkning:

Flertallet bemærkede desuden, at selvom vedligeholdelsesstanden i køkken og bad ikke er høj, så fandt flertallet, at forbedringen endnu kan anses som værende opretholdt, jf. BRL § 5, stk. 9.¹²⁹

Nævnet kæder her opretholdelsesbegrebet sammen med lejemålets vedligeholdelsesstand, hvilket behandles nærmere nedenfor i afsnit 10. Bemærkningen er i øvrigt interessant, fordi flertallet anvender ordet "endnu". Der må heri ligge en tilkendegivelse af, at den konkrete forbedring på et givet tidspunkt ikke længere vil være at anse som opretholdt. Hvornår dette tidspunkt indtræder, vil blive forsøgt klarlagt i afsnit 12 og 13.

Ved Ankenævnet afsagdes der i perioden 2018 til april 2024, i alt otte afgørelser om opretholdelse af gennemgribende forbedringer. I samtlige afgørelser statueres det, at den gennemgribende forbedring er opretholdt.

Som det er tilfældet ved Aarhus Huslejenævn, er Ankenævnets begrundelser lidet beskrivende. I én af Ankenævnets afgørelser, tager Ankenævnet ikke stilling til spørgsmålet om opretholdelse. Det gjorde huslejenævnet dog i den forudgående sag, hvor mindretallet bemærkede følgende:

Ét medlem af nævnet har stemt for, at udlejer ikke har opretholdt den gennemgribende modernisering af lejemålet, idet dette nævnsmedlem ikke finder, at udlejer har opretholdt moderniseringen af lejemålet.¹³⁰

Begrundelsen er så cirkulær, at man næsten bliver rundtosset, idet nævnsmedlemmets konklusion forudsætter dét, der skal bevises; at udlejeren ikke har opretholdt moderniseringen af lejemålet..¹³¹

Samlet er nævnspraksis en blindgyde og et lidet anvendeligt fortolkningsbidrag til forståelsen af opretholdelsesbegrebet. I blot én afgørelse¹³² stilles der et tids- eller funktionsmæssigt kriterie ved brugen af ordet "endnu", uden at afgørelsen dog nærmere belyser betydningen heraf. Det vil derfor i næste afsnit søges belyst, om vedligeholdelsesbegrebet i stedet kan kaste lys over opretholdelsesbegrebets indhold.

10 Vedligeholdelsesbegrebet afgrænset overfor opretholdelsesbegrebet

Dons og Kier anfører, at opretholdelsesbegrebet har samme indhold som vedligeholdelsesbegrebet.¹³³ Selvom opretholdelsesbegrebet og vedligeholdelsesbegrebet på mange områder er sammenfaldende, forekommer det inkonsekvent at hævde, at de skulle være identiske. I så fald

¹²⁹ Aarhus Huslejenævn Journalnr.: 21/112453/mbj.

¹³⁰ Huslejenævns afgørelse af 13. september 2021 (2020-0097167 /THH).

¹³¹ Begrundelsen er en logisk fejlslutning og må nok betegnes som en *petitio principii*.

¹³² Aarhus Huslejenævn Journalnr.: 21/112453/mbj.

¹³³ Dons og Kier, Omkostningsbestemt leje og forbedring (2019) s. 65.

kunne lovgiver blot have anvendt den for lejeretten velkendte betegnelse - vedligeholdelse - i stedet for at præsentere et helt nyt begreb, for hvilket de i øvrigt modtog kritik, som anført i afsnit 8 ovenfor. Lovgiver fastholdt dog - kritikken til trods - betegnelsen *opretholdelse*. Dette formodes at være en aktiv stillingtagen til at begrebet, i hvert fald i nogen grad, indholdsmæssigt afviger fra vedligeholdelsesbegrebet.¹³⁴

I forarbejderne til bestemmelsen anfører lovgiver, at det er *værdien* af forbedringen, der skal opretholdes.¹³⁵ Vedligeholdelse relaterer sig derimod til bevarelsen af genstandens *brugsværdi*.¹³⁶ *Værdien* af forbedringen kan med tiden fordufte, uden at genstandens *brugsværdi* nødvendigvis forringes. Som et eksempel herpå kan nævnes en gennemgribende forbedring af et køkken. Et køkken fra 1960'erne kan være fuldt ud funktionsdygtigt og velholdt, og dermed principielt fremstå uden forringet brugsværdi. Køkkenet vil dog som tiden går, *miste karakteren af at være gennemgribende forbedret*, og selve *værdien* af forbedringen mindskes. Herefter opfylder forbedringen i princippet ikke længere kravet til opretholdelse.¹³⁷ Det formodes derfor, at der stilles andre krav til opretholdelse end til vedligeholdelse, jf. det følgende afsnit om væsentlig forsømmelse af vedligeholdelsespligten.

11 Opretholdelseskravet: Væsentlig forsømmelse af vedligeholdelsespligten?

Edlund og Grubbe antager, at der fra udlejers side skal foreligge væsentlig forsømmelse af vedligeholdelsespligten,¹³⁸ førend forbedringen ikke kan anses for opretholdt.¹³⁹ Dons og Kier anfører, at det er uafklaret, hvorvidt dette er tilfældet.¹⁴⁰

Indledningsvist bemærkes det, at udlejers *generelle* vedligeholdelsespligt og vedligeholdelse af udførte forbedringer ikke er det samme. Lovgiver fastslog derimod, *at vurderingen [for vedligeholdelse af udførte forbedringer] retter sig imod de udførte forbedringer, som samlet set bevirker, at lejemålet kan anses at være gennemgribende forbedret*.¹⁴¹ I straks forlængelse heraf bemærkede lovgiver at generelle vedligeholdelsesmangler, der ikke påvirker lejemålet samlede karakter af at være gennemgribende forbedret, ikke kan medføre en ændring af lejen.¹⁴² Disse mangler må lejeren derfor foranledige udbedret ved at henvise til udlejerens almindelige vedligeholdelsespligt.¹⁴³

Spørgsmålet er herefter, hvorvidt det kræves, at udlejer væsentligt forsømmer vedligeholdelsen af de dele af lejemålet, der er gennemgribende forbedret, førend forbedringen ikke kan anses for opretholdt.

¹³⁴ By- og boligministerens Jytte Andersen svar på spørgsmål 4 ved udvalgsbehandlingen af Lovforslag nr. 226 af 22. marts 2000

¹³⁵ LFF 2000-03-22 nr. 226, almindelige bemærkninger ad 1.

¹³⁶ Mortensen, Landbrugsforpagtning (1999) s. 346.

¹³⁷ LFF 2000-03-22 nr. 226, bemærkninger til § 2, nr. 2 og 3.

¹³⁸ Før den 1. juli 2015 kunne det aftales, at lejere i store ejendomme beliggende i regulerede kommuner helt eller havde den udvendige vedligeholdelsespligt. I lejeaftaler indgået før 1. juli 2015, hvor lejer gyldigt har påtaget sig pligt til udvendig vedligeholdelse, vil lejeren ikke kunne påberåbe sig udlejers manglende iagttagelse af opretholdelsespligten for de dele af det lejede, der henhører lejerens vedligeholdelsespligt.

¹³⁹ Edlund og Grubbe, Boliglejeret (2022) s. 197.

¹⁴⁰ Dons og Kier, Omkostningsbestemt leje og forbedring s. 65.

¹⁴¹ LFF 2000-03-22 nr. 226, bemærkninger til § 2, nr. 2 og 3.

¹⁴² Formuleringen er lidt uheldig fra lovgivers side, idet udlejers manglende iagttagelse af vedligeholdelsespligten netop kan medføre en ændring i lejen. Huslejenævnet kan nedsætte lejen *midlertidigt* i forbindelse med påbud om udlejers udførsel af vedligeholdelsesmangler, jf. LL § 114. Vedligeholdelsesmangler kan dog rigtigt nok ikke medføre en *permanent* ændring i lejen.

¹⁴³ LFF 2000-03-22 nr. 226, bemærkninger til § 2, nr. 2 og 3.

I Ankenævnets afgørelse af 24. marts 2022¹⁴⁴ anførte Ankenævnet følgende:

På trods af, at lejemålet fremstod slidt og sparsomt moderniseret for køkkenets vedkommende, finder ankenævnet, at moderniseringerne er opretholdt, og lejen derfor kan fastsættes efter BRL § 5, stk. 2.

Ankenævnet ændrede huslejenævnets afgørelse, idet huslejenævnet fastsatte lejen omkostningsbestemt som følge af manglende opretholdelse, mens Ankenævnet fastsatte lejen efter det lejedes værdi. Ankenævnet nedsatte dog lejen i præcis samme omfang som huslejenævnet fra 1.310,12 kr. pr. kvm. til 800 kr. pr. kvm., idet lejen efter Ankenævnets opfattelse væsentligt oversteg det lejedes værdi.

Sammenholder man den af Ankenævnet fastsatte leje med det generelle lejeniveau efter det lejedes værdi i Københavns Kommune, som vist i tabel 1,¹⁴⁵ springer det i øjnene hvor bemærkelsesværdigt lavt ankenævnet fastsatte lejen. Ud af de 1.900 lejemål, der inddrages ved tabellen, var den laveste leje 1.198 kr. pr. kvm. Bundlejen i tabel 1 overstiger derved den af Ankenævnet fastsatte leje med knap 50 %.

Ankenævnet lagde i forbindelse med afgørelsen særligt vægt på den sparsomme modernisering i køkkenet og dettes stand. Sammenholdes begrundelsen med den bemærkelsesværdigt lave leje, og det faktum at huslejenævnet pålagde udlejer at udbedre vedligeholdelsesmangler, formodes det, at udlejeren i hvert fald i en vis udstrækning forsømte sin vedligeholdelsespligt, for så vidt angår køkkenets stand. Det bemærkes, at den gennemgribende modernisering primært omfattede køkkenet.

Afgørelsen kan ansues som indicium for, at praksis underbygger Edlund og Grubbes antagelse om, at udlejer væsentligt må forsømme sin vedligeholdelsespligt, før den gennemgribende forbedring ikke kan anses for opretholdt. Synspunkt ses også fulgt i øvrig praksis - se det citerede uddrag fra Aarhus Huslejenævn (afsnit 9), hvor flertallet bemærkede *at selvom vedligeholdelsesstanden i køkkenet og bad ikke er høj, så fandt flertallet, at forbedringen endnu kan anses som værende opretholdt, jf. BRL § 5, stk. 9.*¹⁴⁶

Se også Københavns huslejenævns afgørelse af 13. september 2021,¹⁴⁷ hvor flertallet bemærkede følgende:

I forbindelse med besigtigelsen bemærkede nævnet, at lejemålet fremstod slidt og med vedligeholdelsesmangler. Nævnets flertal har stemt for, at udlejer har opretholdt den gennemgribende forbedring i lejemålet.

Det er værd at bemærke, at det dissenterende medlem fandt frem til det modsatte resultat, nemlig at den gennemgribende forbedring ikke var opretholdt, ligesom huslejenævnet ved ovenfor nævnte ankenævns sag heller ikke vurderede, at moderniseringen var opretholdt.

¹⁴⁴ Sagsnummer 2021-0414552.

¹⁴⁵ Jf. afsnit 1.4.

¹⁴⁶ Journalnr.: 21/112453/mbj.

¹⁴⁷ Afgørelse nr. 2020-0097167 /THH.

Retstilstanden er derfor fortsat forbundet med stor usikkerhed og savner en endelig stillingtagen fra de højere retsinstanser.

12 Fornøden fornyelse

Som et eksempel på manglende opretholdelse nævntes endvidere situationen, hvor Udlejer forsømmer at foretage *fornøden fornyelse*.¹⁴⁸ Lovgiver har dog hverken i forbindelse med opretholdelseskravets indførelse eller ved samtlige senere lovændringer forsøgt at klarlægge, hvornår en forbedring ikke kan anses for opretholdt som følge af manglende fornyelse.

Indledningsvist kan det overvejes, om pligten til fornyelse ikke allerede følger af pligten til vedligeholdelse, der tillige i afsnit 8 nævntes som en situation, hvor manglende iagttagelse medfører manglende opretholdelse.

Birk anfører, at *vedligeholdelsespligten også indeholder en forpligtelse til fornyelse, hvis dette er påkrævet*. Med henvisning til TBB 2007.31 Ø fastslår Birk, at en part ikke kan undslå sig vedligeholdelsespligten ved at påstå, at der er tale om fornyelse og ikke vedligeholdelse.¹⁴⁹ Pump anfører i Festskrift 1996, at fornyelse udgør et underbegreb til vedligeholdelse.¹⁵⁰ Endelig kan der henvises til lovforarbejderne til nugældende lejelov, hvoraf det fremgår, at *vedligeholdelse omfatter også fornyelse, såfremt det er påkrævet*.¹⁵¹

Lovgiver valgte, uanset at fornyelse allerede indeholdes i vedligeholdelsesbegrebet at markere dette som et eksempel på opretholdelse, jf. afsnit 8. Det skal i relation hertil holdes in mente, at det bærende hensyn bag *LL § 19, stk. 2-ordningen* var at skabe incitamenter for udlejers gennemførelse af forbedringer af den eksisterende boligmasse, som anført i afsnit 2. Det bærende hensyn bag indførelsen af *opretholdelseskravet* var at sikre, at værdien af de udførte forbedringer opretholdes, så de pågældende lejemål også for fremtiden bevarede karakteren af gennemgribende forbedringer.¹⁵²

Lejefastsættelse efter *LL § 19, stk. 2*, gennem opretholdelse af en gennemgribende forbedring er derfor betinget af, at udlejer løbende fornyer forbedringerne, uanset at *vedligeholdelsesstanden* ikke nødvendigvis påkræver fornyelse. Synspunktet har dog endnu ikke vundet gehør i den sparsomme praksis. Det skyldes formentlig, at tiden for fornyelse først i nyere tid er begyndt at melde sig, da størstedelen af de udførte gennemgribende forbedringer udførtes i tiden omkring lovens indførelse, og derfor nu er begyndt for alvor at trænge til udskiftning.

At udlejer er forpligtet til at forny forbedringer, bliver man dog som læser ikke meget klogere af. For nok er der en pligt, men tidspunktet for pligtens indtrædelse er uklart. Overordnet må gælde, at den gennemgribende forbedring, eller elementer heraf, skal fornys, når lejemålet samlet set ikke længere har *karakter* af at være gennemgribende forbedret.¹⁵³ Hvornår lejemålet konkret mister sin karakter af at være gennemgribende forbedret, beror på en konkret vurdering. Mulige grundlag for en sådan konkret vurdering gennemgås i det følgende.

¹⁴⁸ LFF 2000-03-22 nr. 226, bemærkninger til § 2, nr. 2 og 3.

¹⁴⁹ Birk, Rohde, og Kjær Stolt, LL med kommentarer (2015) s. 240.

¹⁵⁰ Festskrift 1996, s. 11.

¹⁵¹ LFF 2021-10-13 nr. 47, bemærkningerne til § 111.

¹⁵² LFF 2000-03-22 nr. 226, bemærkninger til § 2, nr. 2 og 3.

¹⁵³ LFF 2000-03-22 nr. 226, bemærkninger til § 2, nr. 2 og 3

13 Forbedringsarbejdernes forventede levetid

Et moment, der efter denne forfatters opfattelse kan indgå i vurderingen som yderste tidsmæssige moment, er de konkrete forbedringsarbejders stipulerede levetid. Med levetid forstås den periode, *en levende organisme [...] lever fra opståen til død*, hvilket i overført betydning betyder det *tidsrum hvor noget fungerer, trives, gælder el.lign.*¹⁵⁴ Det fordelagtige ved levetider er, at de kan beregnes, og derfor kan medvirke til forudselighed i retsstillingen. Levetid afhænger af forbedringens art. Som eksempel, har en altan har en længere forventet levetid end et køkken.¹⁵⁵

Levetider kendes fra entrepriseretten. I BR 18¹⁵⁶ henvises der i § 297, stk. 7, til levetidstabellen BUILD¹⁵⁷ når levetiden på bygningselementer, der klimapåvirkes, skal fastslås. Af levetidstabellen udledes det, at vinduer har en levetid på op til 60 år.¹⁵⁸ Lejeren af et lejemål, der undergik en gennemgribende forbedring for 50 år siden, vil dog i de færreste tilfælde mene, at et lejemål med 50 år gamle vinduer fremstår som gennemgribende forbedret, uanset at den stipulerede levetid endnu ikke er udrandt. Bygningsdelenes stipulerede levetid må derfor betragtes som et *yderpunkt* for, hvornår det konkrete forbedringsselement ikke er opretholdt.

De i praksis hyppigst forekommende forbedringsarbejder består i køkken- og badeværelsesrenoveringer.¹⁵⁹ Der er endnu ikke i praksis set eksempler på, at der statueres manglende opretholdelse som følge af manglende fornøden fornyelse af lejemålets køkken eller badeværelse, for eksempel fordi levetiden er udrandt. Nedenfor belyses det hvilke levetidsmæssige overvejelser, der kan danne grundlag for vurderingen af opretholdelseskriteriet.

I Ekspertgruppens rapport om BRL § 5, stk. 2, s. 94 behandles emnet *forbedringsarbejders levetid*. Omend emnet behandles i relation til forbedringstillæg efter BRL § 5, stk. 1, (nu LL § 19, stk. 1) og derfor beror på afskrivningsmæssige betragtninger, bidrager rapporten til at fastlægge køkkeners generelle levetid. Der henvises konsekvent til at køkkeners levetid udgør 20 år.¹⁶⁰ Noget kunne derfor tyde på, at levetiden for køkkener generelt må anses for værende omkring 20 år, alt efter køkkenets specifikke kvalitet.

Det er en overvejelse værd, om der kan hentes inspiration til levetidsberegningen i skatte- og regnskabsretten, hvor afskrivninger anvendes til beregning af løbende værdiforringelser. Regnskabsmæssigt foretages afskrivninger på anlægsaktiver over deres brugstid, jf. årsregnskabslovens § 43, for at give et retvisende billede af virksomhedens økonomiske situation, jf. årsregnskabslovens § 11, stk. 1. Hvis der afskrives mere, end hvad svarer til den reelle værdiforringelse, opbygges der regnskabsmæssigt hemmelige reserver, hvilket strider mod netop nævnte udgangspunktet om retvisende skildring af virksomhedens økonomiske situation.¹⁶¹ Også ordinære skattemæssige afskrivninger knytter sig til den værdiforringelse, aktivet ordinært undergår som følge af slid, jf. statsskattelovens § 6, stk. 1, litra a.¹⁶² For en umiddelbar

¹⁵⁴ Den Danske Ordbog (Ordnet.dk) om "Levetid" (Link: <https://ordnet.dk/ddo/ordbog?query=levetid>) (senest tilgået 1. juni 2024)

¹⁵⁵ Transport- og boligministeriet, Ekspertgruppens rapport om BRL § 5, stk. 2, s. 94.

¹⁵⁶ Bekendtgørelse 2019-12-12 nr. 1399 om bygningsreglement 2018.

¹⁵⁷ Institut for Byggeri, By og Miljø: BUILD RAPPORT 2021.

¹⁵⁸ Institut for Byggeri, By og Miljø: BUILD RAPPORT 2021, s. 60.

¹⁵⁹ Birk, Rohde, og Kjær Stolt, LL med kommentarer (2015) s. 536.

¹⁶⁰ se siderne 90-94, hvor bemeldte tidsperiode bruges som referencegrundlag 11 gange.

¹⁶¹ Pedersen, Kerzel, Fernis og Hedegaard Eriksen, Skatteretten 2 (2021), s. 117 f.

¹⁶² Pedersen, Kerzel, Fernis og Hedegaard Eriksen, Skatteretten 2 (2021), s. 118 f.

bemærkning synes afskrivningsbetragtninger vejledende at indikere, hvornår gennemgribende forbedrings levetid udrinder og derfor trænger til fornyelse.¹⁶³

I teorien anføres det af Dons og Kier, at afskrivningsmæssige betragtninger er uden betydning for opretholdelsesvurderingen med følgende begrundelse:

Afskrivningsbetragtninger kan heller ikke anvendes. Den omstændighed, at en forbedring efter almindelige afskrivningsprincipper ville kunne nedskrives til et mindre beløb end beløbsgrænserne i BRL § 5, stk. 2, vil være uden betydning.

Udsagnet er efter denne forfatters opfattelse utvivlsomt korrekt derved, at beløbsgrænserne ikke ud fra afskrivningsmæssige betragtninger skal anses for opfyldt i hele forbedringens levetid. Hvis udlejer opfylder Beløbsgrænserne i år 2000, men afskrivningsprincipper medfører, at værdien af forbedringen allerede i år 2005 udgør mindre end Beløbsgrænserne, er udlejer ikke forpligtet til på ny at forbedre lejemålet for igen at bringe forbedringens samlede værdi over Beløbsgrænserne. Det er imidlertid ikke det samme, som at *Afskrivningsbetragtninger [...] ikke [kan] anvendes*. Afskrivningsbetragtninger kan formentlig anvendes til at fastlægge yderpunkterne for en forbedrings levetid, forudsat at afskrivningstiden knytter sig til den faktiske værdiforringelse af den gennemgribende forbedring.

For så vidt angår den skattemæssige behandling af badeværelser levetid lagdes følgende til grund ved SKM 2009.480 BR:

”Skatteankenævnet kan endvidere tiltræde skatteforvaltningens afgørelse, hvorefter et badeværelse generelt må anses for at have en levetid på 30 år.”

Køkkener og badeværelser består af flere delelementer, der ikke nødvendigvis har samme levetid. Køkken- og toiletskabe vurderes at have en gennemsnitlig levetid på 40 år.¹⁶⁴ I SKM 2003.529.LSR fandt Landsskatteretten, at et køkkens hårde hvidevarer havde en lavere levetid, idet det vurderedes, at et køleskabs levetid udgjorde 15 år, mens et komfurs levetid udgjorde 12 år. Vurderingen følges i rapport om hårde hvidevarers levetid, udgivet som fagekspertbistand til Energistyrelsen, hvori det vurderes, at levetiden for hårde hvidevarer i køkkener er 9-18 år, alt efter apparattype.¹⁶⁵

At levetiden er forskellig for de enkelte delelementer af forbedringen, gør ikke levetidsovervejelserne nemmere at operere. Hvis udlejer gennemgribende forbedrer et lejemål med nyt køkken og bad, udrinder levetiden på de hårde hvidevarer som noget af det første, jf. afsnittet ovenfor. Om udlejer derfor kan siges at forskertse sin pligt til fornødent at forny det lejede efter dette tidspunkt - med den virkning at opretholdeskriteriet ikke er overholdt - er uvist. I bekræftende fald, vil udlejer i så fald miste retten til at beregne lejen efter lejedes værdi, og må i stedet falde tilbage til lovens udgangspunkt om omkostningsbestemt lejeafsættelse, jf. LL § 19, stk. 1, jf. § 21, stk. 2. Det kan overvejes, om der mellem en egentlig forsømmelse af opretholdelseskravet og udløbet af de enkelte delelementers levetid er et tomrum, der skal være fyldt

¹⁶³ Anderledes forholder det sig med afskrivninger efter afskrivningsloven, hvorefter afskrivninger foretages på et objektivt grundlag, løstrevet for aktivets faktiske værdiforringelse. Se eksempelvis afskrivningslovens § 17, stk. 1, der vedrører en lovbestemt årlig afskrivningsprocent på bygninger og installationer.

¹⁶⁴ Institut for Byggeri, By og Miljø: BUILD RAPPORT 2021, s. 46, levetiden afhænger af materialevalg.

¹⁶⁵ Energistyrelsen: ”Levetider for udvalgte apparater 2020”, 2021, s. 9.

væsentligt, førend udlejer har forsøgt sin pligt til at opretholde i et omfang, der begrundes af lejen igen skal beregnes omkostningsbestemt. Der kan hverken af bestemmelsens ordlyd eller forarbejder udledes holdepunkter for at antage, at der gælder et sådant væsentlighedskrav. Opretholdelsespligten må derfor i udgangspunktet anses for værende absolut uden anførte væsentlighedskrav.

Foreløbigt er levetidsbetragtningernes gangbarhed uafklaret i rets- og nævnspraksis. Eftersom de første gennemgribende forbedringer efterhånden runder deres tredivte år, må en afklaring heraf formodes at finde sted i den nærmeste fremtid. Indtil da bør udlejer bevare værdien af gennemgribende forbedringer, ved at forny de dele heraf hvor fornyelse, med afsæt i ovenstående levetidsbetragtninger, anses for fornøden.

Når levetidsbetragtningerne skal stå sin prøve, undergives de et konkret skøn, som formentlig som modstykke vil være præget af ressourcespildsbetragtninger. Man kan forstille sig, at domstolene vil være mere tilbøjelige til at anse en gennemgribende forbedring fra 1980'erne for opretholdt i det tilfælde, hvor forbedringen i sin tid bestod af en indsættelse af et håndlavet kvalitetssnedkerkøkken, og hvor udlejer efterfølgende har udskiftet de hårde hvidevarer med tidssvarende. Omvendt vil det modsatte resultat kunne blive tilfældet, hvis den gennemgribende forbedring udgøres af et lavkvalitetskøkken, hvor vedligeholdelsesstanden er tvivlsom, uagtet at køkkenet er en årrække yngre.

14 Det tidsmæssige krav til lejers indsigelse

Det følger af LL § 21, stk. 2, 2. pkt., at lejeren kan indbringe tvist om opretholdelse af den gennemgribende forbedring for huslejenævnet. Lovgiver stillede i forbindelse med indførelsen af denne del af bestemmelsen krav om, at lejer ikke oftere end hvert 5 år kan indbringe en sådan sag for huslejenævnet.

Baggrunden for at begrænse lejers indsigelsesadgang var at undgå, at sager om opretholdelse af den gennemgribende forbedring indbringes *uforholdsmæssigt ofte*. Herudover gælder begrænsningen alene den enkelte lejer, således at en ny lejer i forbindelse med en genudlejning kan få forholdet vurderet, uanset om der er gået 5 år siden den seneste vurdering.¹⁶⁶

Trods bestemmelsens simple baggrund og korte ordlyd, ses den at volde udfordringer i praksis.

I TBB 2022.404 Ø lejede lejeren, L et lejemål at udlejer, U A/S pr. 1. marts 2007. I 2018 indbragte L en sag om lejens størrelse, idet L bestred, at betingelserne for lejefastsættelse efter BRL § 5, stk. 2, (LL § 19, stk. 2) var opfyldt.

Dommen vedrører navnlig en prøvelse af, hvorvidt det lejede overhovedet blev gennemgribende forbedret, herunder om de dertilhørende betingelser var opfyldt. U A/S gjorde gældende at have forbedret lejemålet gennemgribende i perioden 1994-1995. Forbedringen omfattede navnlig køkken og bad. På tidspunktet for L's overtagelse af lejemålet fremstod køkkenet efter L's opfattelse med skæremærker i bordpladen, løse skabslåger, ustabil gulv og defekte lysspots. Badeværelset fremstod efter L's udsagn med defekte fliser og fuger. Den beskrevne tilstand underbyggedes af fotobilag.

¹⁶⁶ LFF 2000-03-22 nr. 226, bemærkningerne til § 2, nr. 2 og 3.

Ved huslejenævnets besigtigelse i 2019 konstaterede nævnet, at lejemålets køkken og bad var *ældre*. Opretholdelseskravet blev efterfølgende forelagt boligretten, hvor flertallet afskar en dybdegående prøvelse af spørgsmålet, idet anbringendet om opretholdelse gjordes gældende efter indleveringen af påstandsdokumentet. Mindretallet fandt med afsæt i L's forklaring og sagens bilag, at den gennemgribende forbedring ikke var opretholdt.

Landsretten stadfæstedes boligrettens dom. En enstemmig landsret begrundede vurderingen således:

Landsretten finder efter bevisførelsen, herunder C's forklaring om karakteren og omfanget af reoveringen, at reoveringen væsentligt har forøget det lejedes værdi, og at det ikke er godtgjort, at forbedringerne ikke var opretholdt i fornødent omfang på tidspunktet for L's indgåelse af lejemålet.

Det kan af det citerede konstateres, at landsretten lagde forbedringernes stand på *kontraktindgåelsestidspunktet* til grund i sin vurdering af opretholdelsen. Resultatet er forkert. LL § 21, stk. 2, 2. pkt., foreskriver, at spørgsmålet om, hvorvidt *udlejer [har] oprethold[t] den gennemgribende forbedring af lejemålet* kan indbringes for huslejenævnet *tidsligst 5 år efter at en sådan sag senest har været forelagt huslejenævnet af denne lejer*. Når sagen kan indbringes med fem års mellemrum af *samme* lejer, ville det være inkonsekvent (og mere mundret, spild af tid), hvis retten hver gang skulle tage stilling til samme faktum.

Det er derfor ikke lejemålets stand på kontraktindgåelsestidspunktet, der skal lægges til grund ved opretholdelsesvurderingen, men lejemålets stand på *vurderingstidspunktet*. Ved bestemmelsen indførelse præciserede lovgiver da også, at adgangen til at afprøve spørgsmålet om opretholdelse ikke alene relaterer sig til standen på kontraktindgåelsen, men til lejerens *løbende adgang til at få vurdereret lejemålets stand*.¹⁶⁷

En forklaring på landsrettens resultat kan være, er at opretholdelsesvurderingen potentielt skal ses i lyset af, at L selv havde forestået en række forbedringer i lejemålet. Det kan derfor have været bevismæssigt vanskeligere end almindeligt at efterprøve om U A/S havde overholdt forbedringen.

Uagtet årsagen til landsrettens resultat, er resultatet forkert, idet opretholdelsesvurderingen knytter sig til vurderingstidspunktet og ikke kontraktindgåelsestidspunktet, jf. direkte LL § 21, stk. 2, 2. pkt., Landsrettens afgørelse har derfor på sin vis føjet spot til skade til en retsstilling, der ellers lovtekstmæssigt må betragtes som sikker.

Konklusion på del II

Specialets del II har forsøgt at afklare de betingelser, der stilles, førend en gennemgribende forbedring kan anses for opretholdt i medfør af LL § 21, stk. 2. Bestemmelsen indførtes for at sikre, at udlejere skulle opretholde gennemgribende forbedringer som betingelse for fortsat at kunne beregne huslejen efter det lejedes værdi. Det konkluderes på den baggrund, at opretholdelsesbegrebet har følgende indhold:

¹⁶⁷ LFF 2000-03-22 nr. 226, bemærkningerne til § 2, nr. 2 og 3.

- Udlejer skal opretholde gennemgribende forbedringer (afsnit 7). Det konkluderes, at opretholdelsesbestemmelsen i BRL § 5, stk. 4, alene gælder fra 1. januar 2001, men at udlejer forud for dette tidspunkt var forpligtet til at opretholde gennemgribende forbedringer som direkte følge af ordlyden af BRL § 5, stk. 2. Konklusionen er mestendels retrospektivt interessant. Konklusionen er dog af betydning for opretholdelsespligten forud for indførelsen af LL § 21, stk. 2. Forarbejderne til LL § 21, stk. 2, kan derved tjene som fortolkningsbidrag til at afklare opretholdelsespligtens indhold forud for bestemmelsens indførelse, da bestemmelsen kan betragtes som en kodificering af allerede gældende ret.
- Opretholdelsesbegrebet har både et negativt og positivt indhold (afsnit 8-9). Negativt må udlejer ikke forværre det lejedes karakter af værende gennemgribende forbedret. Positivt indeholder opretholdelseskravet et moderniseringselement, hvorefter udlejer er forpligtet til løbende at opretholde en gennemgribende forbedring som *moderniseret*. Det konkluderes desuden, at den undersøgte huslejenævnspraksis ikke bidrager til forståelsen af opretholdelsesbegrebet.
- Vedligeholdelses- og opretholdelsesbegrebet er ikke det samme (afsnit 10-11). Det konkluderes, at vedligeholdelsesbegrebet knytter sig til bevarelsen af nogets *brugs-værdi*, mens opretholdelsesbegrebet knytter sig til at bevare *værdien* af forbedringen. Det konkluderes desuden, at det er uafklaret, om udlejer væsentligt skal forsømme sin vedligeholdelsespligt, førend en forbedring ikke kan anses for opretholdt.
- Forbedringen skal fornødent fornyes som led i opretholdelsen (afsnit 12-13). Det konkluderes, at vedligeholdelses- og opretholdelsesbegreberne begge indeholder en pligt til fornøden fornyelse, men at denne pligt ikke er den samme. Vedligeholdelsesbegrebet indebærer en pligt til fornøden fornyelse, men pligten er først relevant, når vedligeholdelse er *påkrævet*. I modsætning hertil indeholder opretholdelsesbegrebet også en pligt til fornøden fornyelse, men denne fornyelsespligt indtræder, når lejemålet samlet set ikke længere har *karakter* af at være gennemgribende forbedret. Det konkluderes tillige, at opretholdelsesbegrebets fornyelsespligt som udgangspunkt indtræder, når forbedringernes respektive levetid rinder ud.
- Opretholdelsesvurderingen skal foretages løbende (afsnit 14). Det konkluderes, at opretholdelsesvurderingen skal foretages løbende, og at samme lejer kan indbringe spørgsmålet om opretholdelse for huslejenævnet hver femte år. Det konkluderes tillige, at det er lejemålets stand på vurderingstidspunktet, der skal lægges til grund for opretholdelsesvurderingstidspunktet, og at landsrettens afgørelsen i TBB 2022.404 Ø på det punkt er forkert, idet landsretten baserer opretholdelsesvurderingen på kontraktindgåelsestidspunktet.

Litteraturliste

Bøger:

Anvendt forkortelse:

Birk, Rohde, og Kjær Stolt, LL med kommentarer (2015)

Fulde angivelse:

Martin Birk, Claus Rohde og Marianne Kjær Stolt, LL med kommentar. 1. udg. Djøf Forlag, 2015.

- Blume, Retssystemet (2020) Peter Blume, Retssystemet og juridisk metode, 4. udgave, Djøf Forlag, 2020.
- Claus Rohde, Intertemporal kontraktsret (2009) Claus Rohde, Intertemporal kontraktsret: Belyst ved eksempler fra lejeretten, 1. udgave, Thomsen Reumert, 2009.
- Dons og Kier, Omkostningsbestemt leje og forbedring (2019) Marianne Dons og Susanne Kier, Omkostningsbestemt leje og forbedring, 4. udgave, Karnov Group, 2019.
- Edlund, Vedligeholdelse af udlejningsejendomme – skatteretlige aspekter (1993) Hans Henrik Edlund, Vedligeholdelse af udlejningsejendomme – skatteretlige aspekter, 1. udgave, Djøf Forlag, 1993.
- Edlund og Grubbe, Boliglejeret (2022) Hans Henrik Edlund og Niels Grubbe, Boliglejeret, 4. udgave, Karnov Group, 2022.
- Evald, At tænke juridisk (2023) Jens Evald, At tænke juridisk, 6. udgave, Djøf Forlag, 2023.
- Evald, Juridisk teori, metode og videnskab (2024) Jens Evald, Juridisk teori, metode og videnskab, 3. udgave, Djøf Forlag, 2024.
- Festskrift 1996 Erik Christiansen, Tove Flygare, Lars Helms og Anne-Marie Thalund (red.): Festskrift til Dansk Selskab for Boligret: vedligeholdelse og forbedring, 1. udgave, GadJura, 1996.
- Festskrift 2011 Hans Henrik Edlund (red.): Festskrift til Dansk Selskab for Boligret: lejefastsættelse og lejeregulering, 1. udgave, Thomsen Reuters, 2011.
- Hørlyck, Bevisbyrden i civile sager (2020) Erik Hørlyck, Bevisbyrden i civile sager, 1. udgave, Djøf Forlag, 2020.
- Iversen, Obligationsret 1. del (2019) Torsten Iversen, Obligationsret 1. del, 6. udgave, Djøf Forlag, 2019.
- Juul-Sandberg, Det Lejedes værdi (2022) Jakob Juul-Sandberg, Det Lejedes værdi, 5. udgave, Karnov Group, 2022.
- Lindencrone og Werlauff, Dansk retspleje (2023) Lars Lindencrone Petersen og Erik Werlauff, Dansk retspleje, 9. udgave, Karnov Group, 2023.

Lynge Andersen, Aftaler og mellemænd (2022)	Lennart Lynge Andersen og Palle Bo Madsen, Aftaler og mellemænd, 8. udgave, Karnov Group, 2022.
Mortensen, Landbrugsforpagtning (1999)	Peter Mortensen, Landbrugsforpagtning, 1. udgave, GadJura, 1999.
Munk-Hansen, Den juridiske løsning, (2021)	Carsten Munk-Hansen, Den juridiske løsning: introduktion til juridisk metode, 2 udgave, Djøf Forlag, 2022.
Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori (2022)	Carsten Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori, 3. udgave, Djøf Forlag, 2022.
Pedersen, Kerzel, Fernis og Hedegaard Eriksen, Skatteretten 2 (2021)	Jan Pedersen, Malene Kerzel, Jane Fernis og Claus Hedegaard Eriksen, Skatteretten 2, 9. udgave, Karnov Group, 2021.
Rammeskow Bang-Pedersen, Salung Petersen og Højlund Christensen, Den civile retspleje (2020)	Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen, Clement Salung Petersen og Lasse Højlund Christensen, Den civile retspleje, 5. udgave, Hans Reitzels Forlag, 2020.
Schaumburg-Müller og Risvig Hamer, Juraens verden (2020)	Sten Schaumburg-Müller og Carina Risvig (red.): Hamer, m.fl. Juraens verden, 1. udgave, Djøf Forlag, 2020.
Werlauff, Hansen og Lindencrone Petersen, Den juridiske metode (2022)	Erik Werlauff, Lone Hansen og Lars Lindencrone Petersen, Den juridiske metode, 3. udgave, Djøf Forlag, 2022.

Juridiske artikler:

Juul-Sandberg, Jakob: "Anvendelsen af BRL § 5, stk. 2, – en kommentar til U 2016.2446 H", TBB 2016.646.

Skov, Daniel: "Om LL § 19, stk. 3", TBB 2023.989.

Andet:

Artikel: "Blackstone i sjældent interview: Vi planlægger at være i Danmark for evigt" Af Mathias Sommer, Søren Kristensen og Jonatan Placing, DR Nyheder, 28. oktober 2019 (Link: <https://www.dr.dk/nyheder/penge/blackstone-i-sjaeldent-interview-vi-planlaegger-vaere-i-danmark-evigt>) (senest tilgået 1. juni 2024)

Boligministeriet: "Lejefastsættelsen ved genudlejning i private udlejningsejendomme 1994 og 1995", 1996.

Danmarks Statistik: Befolknings sammenskrivningen 2023

Danmarks Statistik: BOL106: Boliger med CPR-tilmeldte personer (gennemsnit) efter område, enhed og anvendelse (Link: [Statistikbanken.dk/BOL106](https://statistikbanken.dk/BOL106)) (senest tilgået 1. juni 2024)

Den Danske Ordbog (Ordnet.dk) (senest tilgået 1. juni 2024)

EjendomDanmark: Baggrundsnotat om årlig undersøgelse af kommunernes ejendomsvenlighed, 2023.

Energistyrelsen: "Levetider for udvalgte apparater 2020", 2021.

Europa-Kommissionen: COMMISSION STAFF WORKING DOCUMENT 2023 Country Report – Denmark: Link https://economy-finance.ec.europa.eu/system/files/2023-06/ip228_en.pdf (senest tilgået den 1. juni 2024)

Indenrigs- og boligministeriets rapport fra Udvalget for huslejenævnenes organisering, 2019. Link: https://www.kk.dk/sites/default/files/agenda/0bc3db80-b3e1-4029-9397-52ce70378776/60915d84-3bc1-4127-a045-7e0a476563c1-bilag-2_0.pdf (senest tilgået den 1. juni 2024)

Institut for Byggeri, By og Miljø: BUILD RAPPORT 2021:32, BUILD levetidstabel, Version 2021.

Transport- og boligministeriet: Ekspertgruppens rapport om BRL § 5, stk. 2, 2019.

Love/bekendtgørelser mv.:

En fortegnelse over love og lovbekendtgørelser, der er henvist til i specialet, samt de anvendte forkortelser herfor.

Afskrivningsloven	Lovbekendtgørelse nr. 242 af 18. februar 2021 om skattemæssige afskrivninger.
BRL	Lovbekendtgørelse nr. 929 af 4. september 2019 om midlertidig regulering af boligforholdene. (seneste) Lov nr. 461 af 12. juni 1996 om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Lejefastsættelse ved aftalens indgåelse m.v.)
Ejerlejlighedsloven	Lovbekendtgørelse nr. 908 af 18. juni 2020 om ejerlejligheder.
Forvaltningsloven	Lovbekendtgørelse nr. 433 af 22. april 2014 forvaltningsloven.
Købeloven	Lovbekendtgørelse nr. 1853 af 24. september 2021 om køb.
LL	Lovbekendtgørelse nr. 341 af 22. marts 2022 om leje. (nugældende) Tidligere versioner: Lov nr. 251 af 14. marts 1951. Lov nr. 23 af 14. februar 1967. Lov nr. 81 af 19. marts 1975.

Lov om boligforhold	Lovbekendtgørelse nr. 342 af 22. marts 2022 om boligforhold.
Retsplejeloven	Lovbekendtgørelse nr. 250 af 4. marts 2024 om retspleje.
Statsskatteloven	Lov nr. 149 af 10 april 1922 om indkomstskat til staten.
Tinglysningsloven	Lovbekendtgørelse nr. 1075 af 30. september 2014 om tinglysning.
Udstykningsloven	Lovbekendtgørelse nr. 53 af 17. januar 2024 om udstykning og anden registrering i matriklen.
Ændringsloven af 2000	Lov nr. 407 af 31. maj 2000 om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.
Årsregnskabsloven	Lovbekendtgørelse nr. 1441 af 14. november 2022.

Bekendtgørelse nr. 1399 af 12. december 2019 om bygningsreglement 2018.

Vejledning nr. 9705 af 07. september 2023 om regulering af satser i lejelovgivningen, almenboligloven, byfornyelsesloven m.v. for 2024.

Forarbejder

Lovforslag nr. L 178 af 27. april 2022, Forslag til lov om ændring af lov om leje af almene boliger, lov om almene boliger m.v. og retsplejeloven (styrkelse af lejerne). (LFF 2021-22-4 nr. 178)

Lovforslag nr. 47 af 13. oktober, 2021 Forslag til lov om leje. (LFF 2021-10-13 nr. 47)

Lovforslag nr. 48 af 13. oktober 2021, Forslag til lov om boligforhold. (LFF 2021-10-13 nr. 48)

Lovforslag nr. 176 af 22. april 2020, Forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (øgede energikrav ved anvendelse af BRL § 5, stk. 2). (LFF 2020-04-22-176)

Lovforslag nr. L 177 af 22. april 2020, Forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (om karenperiode ved erhvervelse af udlejningsejendomme). (LFF 177-04-22-177)

Lovforslag nr. 226 af 22. marts 2000, Forslag til lov om ændring af lov om leje og forskellige andre love. (LFF 2000-03-22-226)

- Betænkning af 22. maj 2000 til LFF 2000-22-3 nr. 226.
- By- og boligministerens Jytte Andersen svar på spørgsmål 12 ved udvalgsbehandlingen af Lovforslag nr. 226 af 22. marts 2000.
- By- og boligministerens Jytte Andersen svar på spørgsmål 4 ved udvalgsbehandlingen af Lovforslag nr. 226 af 22. marts 2000.

Lovforslag nr. 267 af 5. august 1996, Forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene. (LFF 1996-08-05-226)

- Boligminister Ole Løvig Simonsen svar på spørgsmål - bilag 12 ved udvalgsbehandlingen af Lovforslag nr. 267 af 5. august 1996.

Lovforslag nr. 142 af 31. januar 1979, Forslag til Lov om midlertidig regulering af boligforholdene. (LFF 1979-01-31-142)

Domsregister:

Ugeskrift for retsvæsen

- U 1985.795 V
- U.2016.2446 H
- U 2017.65 H

Tidsskrift for Bolig- og Byggeret

- TBB 2000.213 Ø
- TBB 2001.144 V
- TBB 2001.214 Ø
- TBB 2001.400 V
- TBB 2006.322 Ø
- TBB 2007.31 Ø
- TBB 2011.665 Ø
- TBB 2018.578 V
- TBB 2021.959 B
- TBB 2022.404 Ø
- TBB 2023.512 Ø
- TBB 2023.881 Ø

Grundejernes Domssamling

- GD 2006/82 Ø
- GD 2011/52 Ø
- GD 2016/04 V
- GD 2017/67 Ø
- GD 2018/45 B
- GD 2020/50 Ø
- GD 2021/20 Ø
- GD 2022/23 B
- GD 2023/07 Ø

Skatteretlige meddelelser

- SKM 2009.480 BR
- SKM2003.529.LSR

Nævnsafgørelser

- Aarhus Huslejenævn Journalnr.: 24-000053-jlp
- Aarhus Huslejenævn Journalnr.: 23-000292-mbj
- Aarhus Huslejenævn Journalnr.: 22/083565/mbj
- Aarhus Huslejenævn Journalnr.: 21/021533-hho
- Københavns Huslejenævn Journalnr.: 21/11245-mbj
- Københavns Huslejenævns Journalnr 2020-0097167
- Ankenævn for huslejenævn Sagsnummer 2021-0414552