



HUSLEJENÆVNSSAGER OM DEN NYE BESTEMMELSE I BOLIGREGULERINGSLOVENS § 5, STK. 3

Horten repræsenterer flere huslejenævn i tvister om besigtigelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 3. Der findes på nuværende tidspunkt ikke nærmere praksis, som belyser kravene til huslejenævnenes vurdering, eller hvilke forhold huslejenævnene skal lægge til grund ved deres vurdering. Der er dog flere sager under behandling ved domstolene, som vil bidrage til nærmere at fastlægge disse grænser, og vi forventer, at byretten inden sommerferien vil træffe en principiel afgørelse i en af disse.

Tvisterne er opstået i forbindelse med ændringslov af 9. juni 2020 nr. 817, hvor § 5, stk. 3, blev indsat i boligreguleringsloven.

Huslejenævnet skal efter denne bestemmelse, før lejen i et lejemål efter en gennemgribende forbedring kan fastsættes efter reglerne i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, ved besigtigelse konstatere, at lejemålet har en stand, som muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi. Lejefastsættelse efter § 5, stk. 2, kan således først ske, efter Huslejenævnet har foretaget besigtigelsen.

LOVÆNDRING VIL SKABE KLARERE RETNINGSLINJER FOR FORTOLKNING
Lovændringen er sket med et ønske om at undgå det fortolkningsdilemma, som tidligere bestod i, at udlejer var (og fortsat er) forpligtet til at fremlægge dokumentation for lejemålets stand forud for forbedringen, forbedringsudgiften og at forbedringerne var gennemført inden for en periode på to år. Der har ikke været klare retningslinjer for fortolkningen af dette og kravet til udlejers dokumentation, hvorfor § 5, stk. 3, nu er indført. Tidligere praksis om bestemmelsen har i vid udstrækning sigtet til selve omkostningerne ved arbejderne snarere end den egentlige forhøjelse af det lejedes værdi.

Det er nu en betingelse for en lejefastsættelse efter § 5, stk. 2, at Huslejenævnet har foretaget besigtigelse af lejemålet, og at det ved besigtigelsen kan konstateres, at lejemålet har en

stand, som muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi. Det er ikke formålet med besigtigelsen, at der skal stilles øgede krav til forbedringen af lejligheden, før det kan konstateres, at der vil foreligge en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi.

BEDRE GRUNDLAG FOR AT FASTSÆTTE FORHØJET LEJE

Samtidig har det været hensigten med bestemmelsen at sikre, at det fornødne grundlag for en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi er til stede for dermed at søge at undgå ombygninger, hvor beløbskravet i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, søges opfyldt primært ved at udskifte tidssvarende og funktionsdygtige køkkener, badeværelser mv.

Vurderingen skal tage udgangspunkt i det lejedes stand på besigtigelsestidspunktet, som i praksis fastslås ved en inspektion af lejligheden.

Det vil således kun være de lejemål, der ved besigtigelsen vurderes at kunne opfylde kravene i stk. 2, hvor der vil være mulighed for en forhøjet lejefastsættelse.

Bestemmelsen skal være med til at sikre, at der ved tvister om lejefastsættelsen foreligger et fuldstændigt og klart grundlag, hvorpå forhøjelsen af det lejedes værdi kan vurderes i forhold til lejemålet, før arbejderne gennemføres.

I tilknytning hertil er det hensigten, at bestemmelsen skal varetage et ressourcehensyn, idet den udlejer, som påtænker at foretage gennemgribende

forbedringer, der bevirker en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi, vil få klarlagt om dette er muligt, inden den gennemgribende forbedring foretages.

Udlejer ender således ikke med at have investeret en stor sum penge i en forbedring, for derefter at få konstateret, at betingelserne for en lejeforhøjelse ikke kunne opfyldes, allerede fordi det ikke var muligt væsentligt at forøge det lejedes værdi.

Formålet med bestemmelsen er således, at udlejer vil have bedre mulighed for at forudse sin retsstilling, idet der bliver taget stilling til, om betingelserne i § 5, stk. 2, kan opfyldes, inden arbejdet påbegyndes ■



Thomas Krucov Jensen
Partner, advokat
tkj@horten.dk



Rune Halkjær Ebbesen
Senioradvokat
rhe@horten.dk



Andreas Elmdam
Advokatfuldmægtig
ane@horten.dk