

HØJESTERETS DOM

afsagt torsdag den 5. september 2013

Sag 189/2011

(1. afdeling)

A/B Klodsen

(advokat Niels Hupfeld)

mod

A

(advokat Janus Fürst, beskikket)

I tidligere instans er afsagt dom af Østre Landsrets 19. afdeling den 16. juni 2011.

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Jytte Scharling, Thomas Rørdam, Jens Peter Christensen, Lars Hjortnæs og Oliver Talevski.

Påstande

Appellanten, A/B Klodsen, har gentaget sine påstande.

Indstævnte, A, har påstået stadfæstelse.

Anbringender

A/B Klodsen har supplerende anført, at A/B Klodsen og A indgik en aftale om udførelse af de forbedringer, der har begrundet den varslede lejeforhøjelse, og at der ikke er nogen sammenhæng mellem istandsættelsesarbejderne i de enkelte lejemål, herunder mellem istandsættelserne af As og Bs badeværelser.

A har supplerende anført, at der ikke blev indgået en aftale om forbedring af det lejede.

Retsgrundlaget

I lejelovens § 47, stk. 1, og § 58, stk. 1, hedder det bl.a.:

”§ 47. Er lejen væsentlig lavere end det lejedes værdi, kan udlejeren under iagttagelse af § 66 forlange lejen forhøjet til det beløb, der er rimeligt under hensyn hertil. ...

...

§ 58. Har udlejeren under iagttagelse af § 66 forbedret det lejede, kan han forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi. ...

...”

I lejelovens § 66, stk. 1, hedder det:

”§ 66. Udlejeren kan ikke, forinden beboerrepræsentanterne i en periode på 3 uger har haft adgang til at ytre sig,

- a) fremsætte krav om lejeforhøjelse efter § 47 i beboelseslejemål,
- b) iværksætte forbedringer, der vil medføre lejeforhøjelse for beboelseslejemålene.”

Udtrykket ”under iagttagelse af § 66” i lejelovens § 47, stk. 1, og § 58, stk. 1, blev indsat ved lov nr. 609 af 21. december 1983. Ved samme lov fik § 66, stk. 1, den ovenfor citerede ordlyd.

Inden lovændringen i 1983 havde lejelovens § 66, stk. 1, følgende ordlyd:

”§ 66. Udlejeren kan ikke, forinden beboerrepræsentanterne i en periode på 3 uger har haft adgang til at ytre sig,

- a) fremsætte krav om lejeforhøjelse efter § 47,
- b) iværksætte væsentlige forbedringer,
- c) fremsætte krav om lejeforhøjelse for forbedringer efter § 59,
- d) opsige lejere.”

Udtrykket ”under iagttagelse af § 66” i den gældende lejelovs § 47, stk. 1, og § 58, stk. 1, hidrører fra § 1, nr. 5 og 7, i boligministerens forslag til ændring af lejeloven, jf. lovforslag L 9, Folketingstidende 1983-84, 1. samling, tillæg A, sp. 146. I lovforslagets § 1, nr. 12, foreslog boligministeren endvidere, at ordet ”væsentlige” i dagældende lejelovs § 66, stk. 1, litra b, udgik, og at dagældende lejelovs § 66, stk. 1, litra c og d, blev ophævet.

I de almindelige bemærkninger til lovforslaget hedder det bl.a., jf. sp. 149:

”Herudover foreslås beboerrepræsentanternes stilling, også i kommuner uden huslejeregulering, styrket. I teorien har det været diskuteret, hvilke retsvirkninger det har, at en udlejer ikke iagttager bestemmelsen i lovens § 66 om at rådføre sig med beboerrepræ-

sentanterne, før visse foranstaltninger iværksættes. Det foreslås derfor, at overholdelsen af reglen i § 66 gøres til en betingelse for bl.a. gennemførelse af lejeforhøjelser, herunder lejeforhøjelser for forbedringer.”

I de specielle bemærkninger til lovforslagets § 1, nr. 5, 7 og 12, hedder det bl.a., jf. sp. 151 f.:

”Til nr. 5, 7 og 12

Som nævnt i de almindelige bemærkninger tilsigter forslaget at knytte retsvirkninger til udlejerens manglende overholdelse af reglen i lovens § 66. Ifølge denne bestemmelse kan udlejer ikke, forinden beboerrepræsentanterne har haft 3 uger til at ytre sig, fremsætte krav om lejeforhøjelse, iværksætte væsentlige forbedringer samt fremsætte krav om lejeforhøjelse som følge af forbedringer. I bestemmelsen er der ikke anført konsekvenser af, at bestemmelsen ikke overholdes.

Efter forslaget vil en udlejer, der ikke har drøftet spørgsmålet om lejeforhøjelse og iværksættelse af forbedringer, være afskåret fra at kræve en lejeforhøjelse. Således må en udlejer, der udfører forbedringer, som ikke har været forelagt beboerrepræsentanterne, selv afholde udgiften til forbedringen.

Endvidere foreslås væsentlighedskriteriet i § 66 afskaffet på grund af den fortolknings-
tvivl, som dette kriterium kan medføre.

Den gældende bestemmelse i § 66, stk. 1 d, vedrørende opsigelse af lejere foreslås op-
hævet, idet opsigelsesbestemmelserne må anses for at give lejerne tilstrækkelig beskyt-
telse.”

Under Folketingets behandling af lovforslaget fremsatte boligministeren et ændringsforslag, hvorefter lejelovens § 66, stk. 1, fik en udformning, der svarer til den nugældende. Om baggrunden for ændringsforslaget hedder det bl.a., jf. lovforslag L 9, Folketingstidende 1983-84, 1. samling, tillæg B, sp. 132:

”Det foreslås, at udlejeren fritages for efter lejelovens § 66 at høre beboerrepræsentanterne ved varsling af lejeforhøjelser og iværksættelse af forbedringer for erhvervslejemål. Baggrunden herfor er, at de hensyn, der ligger bag bestemmelsen, ikke i samme grad gør sig gældende for disse lejemål.”

Højesterets begrundelse og resultat

Problemstilling mv.

A/B Klodsen varslede ved brev af 10. juli 2008 lejeforhøjelse med henvisning til en forestående renovering af badeværelset i As lejlighed, som efter A/B Klodsens opfattelse ville forbedre lejemålet. Lejeforhøjelsen skulle træde i kraft den 1. november 2008.

Af de grunde, landsretten har anført, tiltræder Højesteret, at det ikke er godtgjort, at A/B Klodsen og A indgik aftale om udførelsen af forbedringer i badeværelset.

Som anført af landsretten var der etableret en beboerrepræsentation i ejendommen, og det er ubestridt, at beboerrepræsentationen ikke blev underrettet, inden renoveringen af badeværelset blev iværksat.

Spørgsmålet er herefter, om A/B Klodsen efter lejelovens § 66, stk. 1, litra b, var forpligtet til at underrette beboerrepræsentationen, inden renoveringen af badeværelset blev iværksat. I bekræftende fald er spørgsmålet, om undladelsen heraf medfører, at varslingen af lejeforhøjelsen er ugyldig.

Høring af beboerrepræsentationen

Efter lejelovens § 66, stk. 1, litra b, kan udlejerens ikke, forinden beboerrepræsentanterne i en periode på 3 uger har haft adgang til at ytre sig, ”iværksætte forbedringer, der vil medføre lejeforhøjelse for beboelseslejemålene”. Bestemmelsen fik sin nuværende formulering ved en lovændring i 1983. Anvendelsen af udtrykket ”beboelseslejemålene” har efter forarbejderne til formål at markere, at bestemmelsen ikke skal finde anvendelse på erhvervslejemål. Der er ikke i forarbejderne holdepunkter for at antage, at det ved anvendelse af udtrykket ”beboelseslejemålene” var tilsigtet, at bestemmelsen kun skal anvendes, når forbedringerne omfatter mere end ét lejemål. En sådan fortolkning vil da også være i strid med bestemmelsens formål, som er at give beboerrepræsentationen mulighed for at påvirke udlejerens beslutninger om iværksættelse af forbedringer, der vil medføre lejeforhøjelse.

Højesteret finder på denne baggrund, at lejelovens § 66, stk. 1, litra b, må forstås således, at udlejerens forpligtelse til at underrette beboerrepræsentationen gælder, selv om de forbedringer, der vil medføre lejeforhøjelse, alene omfatter et enkelt lejemål.

A/B Klodsen skulle herefter have hørt beboerrepræsentationen, inden renoveringen af badeværelset i As lejlighed blev iværksat.

Retsvirkningen af manglende høring af beboerrepræsentationen

Ved den ovennævnte lovændring i 1983 blev tillige bl.a. lejelovens § 58, stk. 1, ændret, således at en forbedring for at kunne medføre lejeforhøjelse med et beløb, der modsvarer det lejes værdi, skal være sket ”under iagttagelse af lejelovens § 66”. Det fremgår af forarbejderne til lovændringen, at formålet med udtrykket ”under iagttagelse af lejelovens § 66” er at markere, at manglende overholdelse af lejelovens § 66, stk. 1, har den retsvirkning, at udlejer er afskåret fra at kræve lejeforhøjelse.

Højesteret finder på denne baggrund, at A/B Klodsens manglende iagttagelse af lejelovens § 66, stk. 1, litra b, medfører, at varslingen af lejeforhøjelsen ved brevet af 10. juli 2008 er ugyldig.

Konklusion

Højesteret stadfæster herefter dommen.

Thi kendes for ret:

Landsrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for Højesteret skal A/B Klodsen betale 30.000 kr. til statskassen.

De idømte sagsomkostningsbeløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afgivelse og forrentes efter rentelovens § 8 a.