

NYT INDENFOR GI'S LOVOMRÅDE





Dom fra Østre Landsret om, hvorvidt to småhusejendomme efter sammatrikulering med 3 bindingspligtige ejendomme kunne skifte status til storhuse og dermed var bindingspligtige

Sagen omhandler 5 udlejningsejendomme som i 2017 blev overtaget af den samme udlejer. Ejendommene var ved overtagelsen beliggende på fem forskellige matrikler, men blev sammatrikuleret i 2019. Forud for den matrikulære sammenlægning var tre af ejendommene omfattet af lejelovens § 6, stk. 1, dvs. storhuse, mens to af ejendommene var omfattet af lejelovens § 7, dvs. småhuse.

Udlejer varslede i 2021 en skatte- og afgiftsforhøjelse overfor lejerne i den sammatrikulerede ejendom. I varslingen var forhøjelsen fordelt forskelligt på lejemålene med henvisning til, at lejemålene havde forskellig status.

Sagen blev indbragt for huslejenævnet, som fandt, at der efter sammatrikuleringen var tale om én samlet ejendom omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje. Varslingen i forhold til de to af ejendommene, der var varslet efter småhusreglerne, var derfor ugyldig, da varslingen ikke opfyldte kravene til en skatte- og afgiftsforhøjelse i forhold til storhuse.

Udlejer indbragte afgørelsen for ankenævnet, som traf afgørelse om, at varslingen i forhold til alle 5 ejendomme var ugyldig. I begrundelsen blev det bl.a. anført: "Efter lejelovens § 6 og § 7 (tidligere boligreguleringslovens § 4) følger lejefastsættelsesprincipperne "ejendommen". Når der er tale om en samlet fast ejendom, kan ikke både reglerne om storhuse i lejelovens § 19 (tidligere boligreguleringslovens § 5) og småhuse i lejelovens § 32 (tidligere boligreguleringslovens § 29 c) være gældende for forskellige dele af ejendommen. Det betyder, at hele ejendommen bliver omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje i overensstemmelse med udgangspunktet i regulerede kommuner."

GI's afgørelse vedrørende spørgsmålet om bindingspligt

Efter ankenævnets afgørelse bad udlejer GI om at tage stilling til, om de to hidtidige småhuse var bindingspligtige i kraft af sammatrikuleringen med de tre bindingspligtige ejendomme. I sin afgørelse anførte GI, at de tre

storbuse med virkning for regnskabsåret 2019 var registreret under samme kontonummer, mens GI for de to småhuse fastholdt, at arealerne ikke kunne registreres som bindingspligtige, idet dette ville indebære, at de to småhuse skiftede status til at være en bindingspligtig ejendom, hvilket efter GI's opfattelse ville stride imod gældende lejeretsprincipper og U2018.2719H. GI udtalte desuden, at det er et klart udgangspunkt, at en ejendoms status som storhus eller småhus fastlægges på skæringsdatoen den 1. januar 1995, og at efterfølgende ændringer ikke påvirker den fastlagte status. Der er ikke støtte i lov eller retspraksis for, at udlejers dispositioner, eksempelvis i form af sammenlægning af ejendomme, kan begrunde en fravigelse af dette udgangspunkt.

Sagen blev efter aftale mellem parterne anlagt ved Københavns Byret, som efter anmodning fra parterne henviste sagen til behandling ved landsretten med henvisning til, at sagens udfald ville have væsentlige konsekvenser for den fremtidige anvendelse af lejelovens regelkompleks, og sagen dermed var principiel, at sagen havde generel betydning for retsanvendelsen og retsudviklingen, og at sagen havde væsentlig samfundsmæssig rækkevidde. Da landsretten fandt at betingelserne for henvisning var opfyldt, blev sagen behandlet af landsretten i 1. instans.

Landsrettens dom

"Landsretten finder, at der ikke er grundlag for at antage, at matrikulære ændringer efter den 1. januar 1995 kan eller bør medføre en fravigelse af det grundlæggende princip om, at efterfølgende ændringer ikke

fører til en ændring af ejendommens lejeretlige status. Der ses således ikke noget til hinder for, at forskellige dele af en ejendom er omfattet af lejelovens § 6 henholdsvis § 7.

En matrikulær sammenlægning af flere småejendomme eller en matrikulær sammenlægning af en småejendom med en storejendom indebærer dermed ikke, at der skal ses bort fra forholdene den 1. januar 1995, selvom ejendommene herefter matrikulært udgør én samlet ejendom. En matrikulær opdeling af en storejendom i flere mindre ejendomme, der kun indeholder 6 eller færre beboelseslejligheder, vil heller ikke bringe ejendommene ind under reglerne om mindre ejendomme (småejendomme).

Kodificeringen af det almindelige ejendomsbegreb i forbindelse med sammenskrivningen af lejeloven og boligreguleringsloven, jf. lejelovens § 8, kan ikke føre til en ændret vurdering. Landsretten lægger herved vægt på, at det fremgår af forarbejderne til bestemmelsen, at der netop er tale om en kodificering, og at der ikke hermed er tilsigtet nogen ændring i den gældende retstilstand.

Udlejer har i anden række anført, at Udlejers administrationsbyrde vil være væsentlig større, hvis ... [de to hidtidige småhuse, GI 4.9.2025] skal behandles som småejendomme, mens de øvrige ejendomme skal behandles som storejendomme, herunder da ejendommen udgør én ejendom i skattemæssig henseende og lejelovens § 46 ikke indeholder en fremgangsmåde til fordeling af skatter og afgifter.

Landsretten finder imidlertid, at selvom formålet med indførelsen af reglerne om mindre ejendomme (småejendomme) i 1994 var at lette administrationsbyrden for udlejere af mindre ejendomme, taler dette ikke afgørende imod fastholdelsen af ejendommene som småejendomme efter sammatrikuleringen, og landsretten bemærker, at Udlejer under den administrative behandling af sagen havde foretaget en skønsmæssig fordeling af skatter og afgifter. Herefter, og da der ikke er påvist andre forhold, der taler afgørende imod fastholdelsen af ejendommene som småejendomme, finder landsretten, at det forhold, at de tidligere fem udlejningsejendomme matrikulært er sammenlagt til én matrikel, ikke indebærer, at udlejningsejendommene ... [de to hidtidige småhuse, GI 4.9.25] skifter lejeretlig status og nu må anses som en del af en storejendom."

Østre Landsrets dom af 26. august 2025, Sag BS-55760/2023

Da ankefristen ikke er udløbet, er GI ikke p.t. bekendt med, om sagen indbringes for Højesteret.



Afgørelse fra Ankenævnet om sparet vedligeholdelse som følge af lejlighedsrenoveringer

Ankenævnet traf den 18. juni 2025 afgørelse om størrelsen af vedligeholdelsesfradrag som følge af renovering af to lejligheder i samme ejendom og samme opgang. For lejligheden beliggende 2. tv. blev vedligeholdelsesfradraget fastsat til 61% af de afholdte udgifter. For lejligheden beliggende 4. tv. blev vedligeholdelsesfradraget fastsat til 42,64% af de afholdte udgifter.

Sagens baggrund

I vedligeholdelsesregnskabet for 2019 indgik bl.a. indberettede vedligeholdelsesfradrag med 560.560,54 kr. for lejemålet 4. tv. og 636.490,46 kr. for lejemålet 2. tv. De indberettede vedligeholdelsesfradrag svarede til 50% af udgifterne.

GI fastsatte vedligeholdelsesfradraget for lejemålet 4. tv. til 15 % beregnet ud fra en samlet byggesum på 906.991,00 kr. Lejemålet var ikke blevet moderniseret siden 1972.

For 2. tv. fastsatte GI vedligeholdelsesfradraget til 25% beregnet ud fra en samlet byggesum på 1.031.852,31 kr. Der havde tidligere været foretaget en gennemgribende modernisering af lejemålet i 1999/2000. Den herefter beregnede vedligeholdelsesandel for begge lejemål blev tillagt udokumenterede følgeudgifter med 10% til teknisk bistand, administration 5% og 2% i finansiering. Der blev tillige tillagt lejetab i den til arbejderne medgåede periode.

Huslejenævnets afgørelse

For lejemålet 4. tv. blev vedligeholdelsesfradraget fastsat til 25%, idet nævnet bemærkede, at det var i overensstemmelse med nævnets praksis. Nævnet lagde vægt på, at der var tale om gennemførelse af omfattende forbedringsarbejder, henset dels til det beløb, der var medgået, dels lejemålets stand forud for

moderniseringen, herunder at lejemålet efter det af udlejer oplyste ikke havde været moderniseret siden 1970'erne, at køkkenet var fra 1960'erne, og at der ikke tidligere havde været etableret badeværelse i lejemålet. For lejemålet 2. tv. blev vedligeholdelsesfradraget fastsat til 1/3, idet nævnet lagde vægt på, at dette fradrag var i overensstemmelse med praksis, når en gennemgribende modernisering af lejemålet blev gentaget.

Ankenævnets afgørelse

Sagen blev indbragt for ankenævnet af både udlejer og GI. Ved besigtigelsen konstaterede ankenævnet, at lejemålene fremstod nogenlunde ens der var ny el og forsænkede lofter med spots i entre og badeværelse, nyere moderniseret køkken, hvor en væg var rykket en smule ind i køkkenet for at skabe plads til en vaskesøjle i badeværelset. Badeværelse var nyere moderniseret med bl.a. opmuret bruseniche og gulvvarme

Ved afgørelsen lagde ankenævnet udlejers opgørelse af udgifterne til grund og foretog ved fordelingen af udgifterne på forbedring og vedligeholdelse en vurdering rum for rum. De samlede udgifter blev for 4. tv. opgjort til 1.126.119,00 kr. og for 2. tv. til 762.857,00 kr. og vedligeholdelsesandelene fastsat til henholdsvis 480.189,08 kr. og 471.415, 25 kr.

GI har indbragt ankenævnets afgørelse for boligretten.