



# Dom fra boligretten i Randers

# Dom i sag om fordeling af udgifter til udvendig vedligeholdelse

Sagen vedrørte modernisering af en række næsten identiske lejligheder i en bindingspligtig ejendom i Randers

Boligretten lagde efter bevisførelsen til grund, at der var foretaget en omfattende modernisering af lejlighederne, navnlig i form af modernisering af køkken og bad. Et flertal bestående af to boligdommere udtalte på baggrund af bevisførelsen, at lejlighederne var gennemgribende forbedret, og at vedligeholdelsesfradraget i forbindelse med lejlighedsmoderniseringerne skønsmæssigt kunne fastsættes til 25 %.

En dommer udtalte, at udlejer havde godtgjort, at de samlede moderniseringsudgifter bør fordeles med 50 % til vedligeholdelse og 50 % til forbedring.

## Sagens baggrund

Udlejer havde i perioden fra 2016 til 2018 gennemført modernisering af 11 lejligheder i Randers. I forbindelse med sin kontrolindsats af vedligeholdelsesregnskaberne traf GI afgørelse om, at udlejer kunne medtage 20 % af udgifterne over vedligeholdelseskontoen blandt andet under hensyn til, at der var sket udvidelse af badeværelser i lejlighederne.

Udlejer indbragte sagen for huslejenævnet i Randers, der ud fra en konkret vurdering og på baggrund af besigtigelserne samt de forelagte oplysninger fandt, at der ikke var grundlag for at tilsidesætte huslejenævnets generelle praksis, hvorefter vedligeholdelsesandelen skulle fastsættes til 25 %. Udlejer indbragte herefter sagen for boligretten i Randers. I boligretten påstod GI stadfæstelse af huslejenævnets afgørelse.

## Dommen

Boligrettens flertal fandt efter besigtigelsen og bevisførelsen i øvrigt, herunder de fremlagte tegninger og fotos, hvoraf blandt andet fremgik, hvordan lejlighederne var indrettet før, sammenholdt med oplysningerne om de afholdte udgifter, der ikke var nærmere dokumenteret i form af specificerede fakturaer, og de i øvrigt foreliggende oplysninger, at lejlighederne var blevet gennemgribende forbedret, således at der overvejende var tale om forbedringsudgifter. Herefter, fandt retten, at vedligeholdelsesfradraget passende skønsmæssigt kan fastsættes til 25 %.

Dommen blev afsagt 17. juni 2022 af Retten i Randers (dommen er indbragt for Vestre Landsret)

---

# Afgørelse fra Huslejenævnet i Aarhus

## Om anvendelsen af det udvidede ejendomsbegreb på samnoterede ejendomme og om bindingspligt

Huslejenævnet traf den 9. juni 2022 afgørelse om, at ejendommene A og B, som var samnoteret, skulle anses som én ejendom efter det udvidede ejendomsbegreb i boligreguleringslovens § 4 a, stk. 2, 2. pkt. Desuden fandt nævnet, at ejendommen B var bindingspligtig fra 15. september 2020. Der var under sagen ingen tvist om den eksisterende bindingspligt for ejendom A.

### Sagens baggrund

I forbindelse med behandling af et frasalg af et baghus, B, som var en del af en bindingspligtig ejendom, blev GI bekendt med, at ejeren af ejendommen A havde erhvervet B, og at der ifølge tingbogen var sket samnotering af A og B. Med henvisning til at A og B var ejet af samme ejer og samnoteret i tingbogen, traf GI afgørelse om, at betingelserne for at anse ejendommene som én ejendom efter boligreguleringslovens § 4 a, stk. 2, 2. pkt., var opfyldt, og at ejendommene som følge heraf var bindingspligtige i medfør af boligreguleringslovens § 18 b.

En tredje ejendom C blev med samme begrundelse anset som bindingspligtig, men GI frafaldt dette under den efterfølgende huslejenævns sag, idet ejendommen havde status af småhus pr. 1. januar 1995.

### Udvidet ejendomsbegreb

Under GI's behandling af sagen gjorde ejer med henvisning til retspraksis gældende, at det udvidede ejendomsbegreb ikke fandt anvendelse, idet der ved anvendelse af boligreguleringslovens § 4 a, stk. 2, skulle lægges vægt på bestemmelsens formål, nærmere bestemt ønsket om at opnå en ensartet lejefastsættelse for lejligheder af

samme type i større bebyggelser, og at nærværende ejendomme ikke udgjorde en naturlig enhed.

GI henviste til, at den nævnte retspraksis vedrørte boligreguleringslovens § 4 a, stk. 2, 1. pkt., og ikke § 4 a, stk. 2, 2. pkt. og fastholdt, at betingelserne for at anse ejendommene som én ejendom var opfyldt, idet de var samnoterede.

### Huslejenævnet

For huslejenævnet gentog ejer sine synspunkter fra GI's behandling af sagen, og gjorde desuden gældende, at ejendommen B pr. 1. januar 1995 indeholdt seks eller færre beboelseslejligheder og dermed havde karakter af småejendom, hvorfor den ikke var bindingspligtig.

Sagens tvistepunkter var herefter, dels om ejendommene A og B skulle anses som én ejendom efter det udvidede ejendomsbegreb i boligreguleringslovens § 4 a, stk. 2, 2. pkt., dels om ejendommen B var omfattet af bindingspligten.

### Faktiske oplysninger

Under sagens behandling kom det frem, at Boligretten i Aarhus ved dom af 5. juli 2019 havde taget stilling til status pr. 1. januar 1995 for den ejendom, som B før frasalget i 2020 havde hørt til som baghus, og at dommens resultat var fulgt ved Aarhus Nordre Huslejenævns afgørelse af 19. september 2019. I begge sager blev ejendommen betragtet som en stor ejendom.



### Uddrag fra afgørelsen

Af boligreguleringslovens § 4 a, stk. 2, fremgår følgende: "Er flere ejendomme, der ejes af samme ejer, opført kontinuert som en samlet bebyggelse, og har disse ejendomme fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, anses disse ligeledes i denne lov som én ejendom. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen."

Nævnet udtalte herefter, at bestemmelsens stk. 2, 2. pkt. finder anvendelse for spørgsmålet vedrørende ejendommene A og B, og at disse bygninger allerede fordi de er samnoteret, betragtes som én ejendom, jf. boligreguleringslovens § 4 a, stk. 2, 2. pkt., idet kravene fra 1. pkt. ikke finder anvendelse i det i 2. pkt. beskrevne tilfælde.

Nævnet bemærkede herefter, at spørgsmål vedrørende ejendommen B's bindingspligt afgøres af ejendommens status pr. 1. januar 1995, jf. boligreguleringslovens § 4, stk. 5, modsætningsvis, idet ejendomme der omfattede seks eller færre beboelseslejligheder ikke er omfattet af pligten.

Nævnet fandt, at ejendommen B pr. 1. januar 1995 var omfattet af bindingspligten. Nævnet lagde herved vægt på Boligretten i Aarhus dom af 5. juli 2019 og Aarhus Nordre Huslejenævns afgørelse af 19. september 2019, hvor ejendommen i begge sager blev betragtet som en stor ejendom og dermed omfattet af bindingspligten.

Afgørelsen er ikke indbragt for boligretten og er derfor endelig.

