

UDSKRIFT
AF
ØSTRE LANDSRETS RETSBOG

År 1989 den 13. februar kl. 13.00 holdt Østre Landsret offentligt retsmøde i retsbygningen, Bredgade 59.

Som dommere fungerede landsdommerne Kjær, Dam og Niels Johan Petersen, førstnævnte som rettens formand.

Som protokolfører fungerede overassistent Susanne Fabricius.

Der foretoges

17. afd. a.s. nr. 475/1988:

Jeanette Johansen og Jan Andersson

m o d

Hans Probst.

For appellanterne, Jeanette Johansen og Jan Andersson, mødte advokat Lars Højgaard, der nedlagde påstand om, at indstævnte vedrørende appellanternes lejemål i ejendommen Vesterbrogade 96, tilpligtes at anerkende, at han ikke har været berettiget til at kræve depositum som ved genudlejning.

For indstævnte, Hans Probst, mødte advokat N.P. Gundelach, der nedlagde påstand om stadfæstelse.

Advokat Højgaard oplæste den indankede dom.

Sagen forelagdes under fornøden dokumentation.

Sagen procederedes.

Efter votering tilkendegav retten sit standpunkt og foreslog sagen forligt således, at appellanterne hæver ankesagen og overlader

spørgsmålet om sagsomkostninger for landsretten til rettens afgørelse.

Landsretten tilkendegav, at sagens omkostninger for landsretten i tilfælde af forlig vil blive fastsat til 4.000 kr., som appellanterne skal betale til indstævnte inden 14 dage. **LEJERNE**

Indstævnte tiltrådte rettens forligsforslag.

Advokat Højgaard begærede sagen udsat til forelæggelse af forligsforslaget for appellanterne og vil inden den 24. februar 1989 kl. 10.00 meddele retten og modparten sit standpunkt.

År 1989 den 24. februar. (Landsdommer Kjær).

Der foretoges på ny.

Ingen var mødt.

Der fremlagdes skrivelse af 21. februar 1989 fra advokat Lars Højgaard, hvorefter appellanterne tiltræder rettens tilkendegivelse den 13. februar 1989.

Sagsomkostninger for landsretten er fastsat til 4.000 kr. som appellanterne skal betale til indstævnte.

Sagen hævet som forligt.

~~HJS~~
AMS

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Østre Landsrets kontor, den - 2 MRS. 1989

p.j.v.

J. Christiansen

Jette Christiansen
assistent

U D S K R I F T A F D O M B O G E N
F O R
K Ø B E N H A V N S B Y R E T S A F D E L I N G B .

År 1988, den 29. september, blev i
sag nr. BL 133/1987,
Ole Annel og Carsten Jensen,
Vesterbrogade 96,
1620 København V.,
mod
Hans Probst,
Christiansholms Parkvej 26,
2930 Klampenborg, og
sag nr. BL 201/1987,
Jeanette Johansen og Jan Andersson,
Vesterbrogade 96,
1620 København V.,
mod
Hans Probst,
(samme adresse),

afsagt sålydende

D O M:

Sagsøgerne Ole Annel, Carsten Jensen, Jeanette Johansen og Jan Andersson har påstået sagsøgte Hans Probst dømt til at anerkende, at den af Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævn den 19. juni 1987 truffne afgørelse ophæves, samt tilpligtet at

anerkende, at deposita og leje fastsættes i overensstemmelse med den af de Københavnske Huslejenævn truffne afgørelse af 23. marts 1987.

Sagsøgte har påstået frifindelse.

Sagerne er domsforhandlet samtidig.

Dommen affattes i henhold til retsplejelovens § 366 a, stk. 2, uden fuldstændig sagsfremstilling.

Denne sag drejer sig om forståelsen af bestemmelsen i § 4, stk. 1, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. De Københavnske Huslejenævn fandt ved sin afgørelse af 23. marts 1987 (bilag 1), at sagsøgte som udlejer ved oprettelsen af lejekontrakt med sagsøgerne, der er tidligere andelshavere i ejendommen, ikke har været berettiget til at kræve depositum og leje fastsat som ved genudlejning, idet det er Huslejenævnets opfattelse, at der i medfør af § 4, stk. 1, i den nævnte lov ikke er tale om en egentlig genudlejning. Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævn omgjorde ved sin afgørelse af 19. juni 1987 (bilag 2) Huslejenævnets afgørelse, idet Ankenævnet fandt, at bestemmelsen i § 4, stk. 1, alene medfører en sikring af den tidligere andelshavers ret til at blive boende i lejligheden som lejer på vilkår efter lejelovgivningens almindelige regler. Bestemmelsen sikrer efter Ankenævnets opfattelse således alene den tidligere andelshaver mod at blive opsagt af en ny ejer. Der foreligger herefter et nyt etableret lejeforhold, som berettiger den nye ejer til at aftale et leje, herunder lejeforhøjelse for forbedringer, i overensstemmelse med boligreguleringslovens § 5 samt depositum i overensstemmelse med boligreguleringslovens § 6.

Der er under sagen afgivet partsforklaring af Jan Andersson og vidneforklaring Bo Schäfer, der er gift med sagsøgeren Jeanette Johansen.

Sagsøgeren har gjort gældende, at bestemmelsen i lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 4, stk. 1, må forstås således, at sagsøgerne skal behandles som almindelige lejere. Dette fremgår af ordlyden og forarbejderne til bestemmelsen. Også rimelighedsbetragtninger støtter sagsøgernes synspunkt. Lejelovgivningen er en beskyttelseslovgivning for lejerne, hvorfor en eventuel fortolkningstvivil må komme sagsøgerne til gode.

Sagsøgte har gjort gældende, at det fremgår af ordlyden, forarbejderne og teorien vedrørende § 4, stk. 1, i lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber, at de tidligere andelshavere alene har ret til at blive boende i ejendommen, mens de iøvrigt bliver undergivet og dermed beskyttet gennem den almindelige lejelovgivnings bestemmelser. Sagsøgte har afvist, at sagsøgerne herved bliver urimeligt dårligt stillet, idet de ikke kommer til at betale depositum 2 gange. Det depositum, som sagsøgerne tidligere havde betalt, gik tabt i forbindelse med ejendommens salg på tvangsauktion.

Boligrettens bemærkninger:

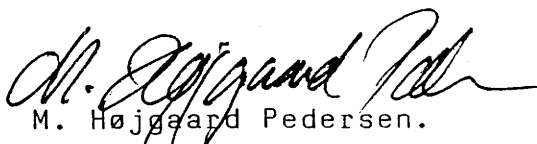
Boligrettens medlemmer er enige om at tilslutte sig Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævns afgørelse af 19. juni 1987 (bilag 2) med den deri givne begrundelse.

Med omkostningerne forholdes som nedenfor bestemt.

T H I K E N D E S F O R R E T :

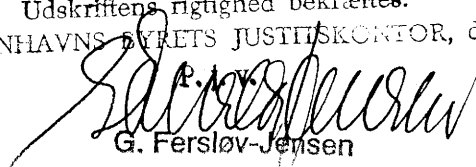
Sagsøgte, Hans Probst, frifindes.

Sagsøgerne Ole Annel, Carsten Jensen, Jeanette Johansen og Jan Andersson betaler in solidum i sagsomkostninger til sagsøgte inden 14 dage 4.000 kr.


M. Højgaard Pedersen.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

KØBENHAVNS BYRETS JUSTITSKONTOR, den 29 SEP. 1988


G. Ferslov-Jensen

KL/EH

Dato 23. marts 1987

J. nr. 8/19.235

Carsten Jensen

Vesterbrogade 96, 1.th.

1620 København V

Vedr. ejendommen Vesterbrogade 96.

I skrivelse af 30. september 1986 har Lejerforeningen Griffenfeld på 4 lejeres vegne i medfør af § 15 anmodet nævnet om at tage stilling til en række forhold i forbindelse med lejekontrakterne pr. 7. juli 1986.

Det er overfor nævnet oplyst, at de 4 lejere er tidligere andels-
havere, idet den nuværende ejer har erhvervet ejendommen på tvangs-
auktion, efter at den tidligere andelsboligforening var gået konkurs.

Lejerforeningen har i skrivelsen af 30. september 1986 anmodet nævnet om at træffe afgørelse om, hvorvidt udlejer er berettiget til at opkræve depositum ved indgåelse af kontrakterne pr. 7. juli 1986, hvorvidt udlejer er berettiget til at opkræve forhøjelse for termoruder uden varsel jfr. boligreguleringslovens § 27 og § 12, hvorvidt udlejer er berettiget til at kræve lejen for perioden 7. juli 1986 til 31. juli 1986, og endelig anmodes nævnet om at tage stilling til det i lejekontrakterne oplyste areal.

Nævnet skal bemærke følgende til det af lejerforeningen anførte:

ad depositum.

Navnets flertal finder ikke, at udlejer ved oprettelse ved kontrakterne med de tidligere andelshavere har været berettiget til at kræve depositum, idet der ikke findes at være tale om en egentlig genudlejning, der sædvanligvis berettiger til opkrævning af depositum jfr.

ABL § 4, stk. 1.

1. medlem stemte for at godkende det fastsatte depositum, idet dette medlem fandt, at der var tale om en nyudlejning.

ad forhøjelse for termoruder.

Nævnet finder, at denne forhøjelse skal varsles i overensstemmelse med boligreguleringslovens § 27 jfr. § 12, idet der ikke findes at være hjemmel til at fravige disse bestemmelser.

ad lejebetaling 7. juli til 31. juli 1986.

Da det overfor nævnet er oplyst, at den nuværende ejer har overtaget ejendommen den 7. juli 1986, finder man, at han er berettiget til at oppebære leje for ovennævnte periode.

ad areal.

Udlejeren har overfor nævnet oplyst, at arealet for de 4 lejemål andrager:

Vesterbrogade 96, 1.tv. 115 m²
Vesterbrogade 96, 1.th. 135 m²
Vesterbrogade 96, 2.th. 125 m²
Vesterbrogade 96, 4.tv. 125 m²

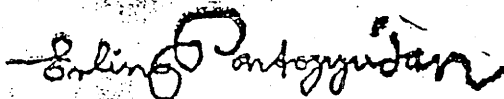
Lejen i kontrakterne pr. 7. juli 1986 kan herefter beregnes således:

<u>Vesterbrogade</u>	<u>96, 1.tv.</u>	<u>96, 1.th.</u>	<u>96, 2.th. & 4.</u>
Budgetleje			
(kr. 96,438 pr. m ²)	kr. 11.090,-	kr. 13.032,-	kr. 12.054,-
Brandsikring	- 1.418,-	- 1.418,-	- 1.418,-
Brl. § 18 (kr. 32 pr. m ²)	- 3.630,-	- 4.320,-	- 4.000,-
Brl. § 188 (kr. 15 pr. m ²)	- 1.725,-	- 2.025,-	- 1.875,-
LL. § 22 (kr. 17 pr. m ²)	- 1.955,-	- 2.295,-	- 2.125,-
<u>Godkendt leje</u>	<u>kr. 19.868,-</u>	<u>kr. 23.090,-</u>	<u>kr. 21.472,-</u>

Nævnets afgørelse kan indbringes for ankenævnet for de københavnske huslejenævn senest 4 uger efter, at den er meddelt parterne. Ankenævnets adresse er Larslejsstræde 2, 1451 København K.

Indbringelsen skal ske skriftligt, bilagt fotokopi af nævnsafgørelsen, samt et gebyr på 50 kr. for hvert lejemål som indbringes.

Gebyret tilbagebetales ikke, selv om ankenævnet giver klageren medhold.



Erling Pontoppidan

formand

Sendt til:

Hans Probst, Christiansholms Parkvej 26, 2930 Klampenborg.

Lejerforeningen Griffenfeld, Blågårdsgade 3, 2200 Kbh. N.

Jeanette Johansen, Vesterbrogade 96, 1.tv., 1620 Kbh. V.

Carsten Jensen, " 96, 1.th., "

Ole Annel, " 96, 2.th., "

Jan Anderson, " 96, 4.tv., "

19 JUNI 1987

ANK. nr. 22

Carsten Jensen
Vesterbrogade 96, 1. th.
1620 Kbh. V

2.

Vedr. ejendommen Vesterbrogade 96

I skrivelse af 25. marts 1987 har Hans Probst som ejer indbragt 8. huslejenævns afgørelse af 23. marts 1987 vedrørende forskellige lejevilkår i lejekontrakten pr. 7. juli 1986 for følgende 4 lejemål:

Vesterbrogade 96, 1.tv.	Jeanette Johansen
Vesterbrogade 96, 1.th.	Carsten Jensen
Vesterbrogade 96, 2.th.	Ole Annel
Vesterbrogade 96, 4.tv.	Jan Anderson

Lejen er i lejekontrakterne fastsat til 27.855,83 kr. årligt med følgende sammensætning, jfr. § 7 i lejekontrakten:

Budgetleje	13.550,00 kr.
Brandsikringsydelse	1.418,56 kr.
Forbedringsforhøjelse termovinduer m.m.	4.887,69 kr.
§ 18	4.000,00 kr.
§ 18b	1.875,00 kr.
§ 22	2.125,00 kr.
Leje årligt	27.855,83 kr.

Depositum er fastsat til 9.000 kr. svarende til gennemsnitligt 3,10 måneders leje, og det lejedes bruttoetageareal er i lejekontrakterne oplyst til 125m².

Huslejenævnet bemærkede i afgørelsen, at de 4 lejere er tidligere andelshavere, idet den nuværende ejer har erhvervet ejendommen pr. 7. juli 1986 efter, at den tidligere andelsboligforening var gået konkurs. Herefter udtalte huslejenævnet:

"ad depositum.

Nævnets flertal finder ikke, at udlejerens ved oprettelse ved kontrakterne med de tidligere andelshavere har været berettiget til at kræve depositum, idet der ikke findes at være tale om en egentlig genudlejning, der sædvanligvis berettiger til opkrævning af depositum, jfr. ABL § 4, stk. 1.

1 medlem stemte for at godkende det fastsatte depositum, idet dette medlem fandt, at der var tale om en nyudlejning.

ad forhøjelse for termoruder.

Nævnet finder, at denne forhøjelse skal varsles i overensstemmelse med boligreguleringslovens § 27 jfr. § 12, idet der ikke findes at være hjemmel til at fravige disse bestemmelser.

ad lejebetaling 7. juli til 31. juli 1986.

Da det overfor nævnet er oplyst, at den nuværende ejer har overtaget ejendommen den 7. juli 1986, finder man, at han er berettiget til at oppebære leje for ovennævnte periode.

ad areal.

Udlejeren har overfor nævnet oplyst, at arealet for de 4 lejemål andrager:

Vesterbrogade 96, 1.tv. 115m²

Vesterbrogade 96, 1.th. 135m²

Vesterbrogade 96, 2.th. 125m²

Vesterbrogade 96, 4.tv. 125m²

På grundlag af bl.a. foranstående, beregnede huslejenævnet den omkostningsbestemte leje inkl. brandsikring til 19.888 kr. årlig for lejemålet 1.sal tv., 23.090 kr. årlig for 1.sal th. og til 21.472 kr. årlig for hver af lejemålene 2.sal th. og 4.tv.

I anken er gjort gældende, at der er tale om nye lejeforhold, idet henvises til bl.a., at depositum ved overgang fra lejer til andelshaver i sin tid blev modregnet i købesummen.

På denne baggrund nedlægges påstand om godkendelse af de fast-

- 3 -

satte deposita samt godkendelse af den ved udlejningen pr. 7. juli 1987 aftalte lejeforhøjelse på 4.887,69 kr. for termoruder m.m.

Efter ankenævnets opfattelse skal bestemmelsen i § 4, stk. 1 i lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber forstås således, at der alene sikres den tidligere andelshaver en ret til at blive boende i lejligheden som lejer på vilkår efter lejelovgivningens almindelige regler. Bestemmelsen sikrer efter ankenævnets opfattelse således alene den tidligere andelshaver mod at blive opsagt af en ny ejer. Der foreligger herefter et nyt etableret lejeforhold, som berettiger den ny ejer til at aftale en leje, herunder lejeforhøjelse for forbedringer, i overensstemmelse med boligreguleringslovens § 5 samt depositum i overensstemmelse med boligreguleringslovens § 6.

Da depositum og forudbetalt leje ikke overstiger et beløb svarende til 6 måneders leje, har ankenævnet vedtaget at godkende de aftalte deposita, jfr. herved boligreguleringslovens § 6.

Med hensyn til den aftalte forbedringsforhøjelse fremgår det af sagen, at forbedringerne består i opsætning af termoruder og installation af porttelefon og ringeanlæg, hvilke forbedringer er udført af den tidligere ejer, Andelsboligforeningen.

Udgiften er opgjort således:

Termoruder, jfr. kontrakt af 16/10 1984 mellem Andelsboligforeningen og Lucas og Rasmussen	
Enterprise	356.338,83 kr.
÷ sparet vedligeholdelse 1/3	<u>118.779,61 kr.</u>
Rest	237.359,22 kr.
Porttelefon og ringeanlæg	11.500,00 kr.
Renter, stempel, underskud m.m. 18%	<u>44.830,00 kr.</u>
Ialt	293.889,87 kr.

Den ny ejer har til finansiering af udgifterne optaget et kreditforeningslån på ialt 360.532 kr. med en årlig ydelse på

47.964 kr. svarende til 13,30% af lånet.

Ved godkendelse af den foreslåede godkendelse samt godkendelse af

Samlet forhøjelse 13,30% af 293.889,87 kr. = 39.098,00 kr.

Lejeforhøjelse pr. m² 39,09 kr.

Efter en gennemgang og drøftelse af alle de foreliggende sagsoplysninger har ankenævnet ikke fundet tilstrækkeligt grundlag for at tilsidesætte foranstående lejeforhøjelsesberegning. Forbedringsforhøjelsen og den aftalte leje udgør herefter nedenstående årlige beløb.

<u>Forbedringsforhøjelse</u>	<u>Beregnet leje ialt</u>
1.tv. 115m ² x 39,09 kr. = 4.495,35 kr.	24.363,35 kr.
1.th. 135m ² x 39,09 kr. = 5.277,15 kr.	28.367,15 kr.
2.th. 125m ² x 39,09 kr. = 4.886,25 kr.	26.358,25 kr.
4.tv. 125m ² x 39,09 kr. = 4.886,25 kr.	26.358,25 kr.

For så vidt angår lejemålet Vesterbrogade 96, 1.th., udgør den aftalte leje kr. 27.855,83 årlig. Da den beregnede leje er højere end den aftalte leje, godkender ankenævnet den aftalte leje som gældende leje pr. 7. juli 1986.

Huslejenavnets afgørelse ændres i overensstemmelse med foranstående.

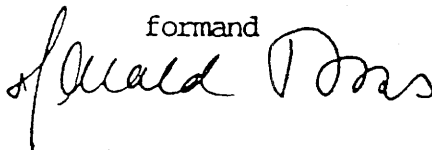
Ankenavnets afgørelse kan indbringes for Boligretten senest 4 uger efter, at underretning om afgørelsen er meddelt parterne, jfr. boligreguleringslovens § 44, stk. 6. Boligrettens adresse er Københavns Byret, Domhuset, Nytorv, 1450 K.

Ankenævnet skal ikke medindstævnes, da kun udlejer og lejerne er part i en eventuel retssag.

Man anmoder dog venligst om at blive underrettet om sagens eventuelle indbringelse for Boligretten samt om udfaldet af sagen.

H. Boas

formand



Sendt til:

Hans Probst A/S, Christiansholms Parkvej 26, 2930 Klampenborg

Lejerforeningen Griffenfeld

Jeanette Johansen, Vesterbrogade 96, 1.tv.

Carsten Jensen, Vesterbrogade 96, 1.th.

Ole Annel, Vesterbrogade 96, 2.th.

Jan Andersen, Vesterbrogade 96, 4.tv.

8. nævn j.nr. 19.235

Fælleskontoret for de københavnske huslejenævn.