

# V.L.D. 22. februar 2023 3. afd. BS-6128/2022-VLR

Lejer af lejemål, der ikke var lovligt til udlejning til beboelse, kunne hverken kræve erstatning eller afslag. Udlejer pålagt at tilbagebetale den del af lejen, der måtte antages at dække udgiften til varme.

Mellem udlejer U og lejer L blev med virkning fra 1. august 2016 indgået aftale om leje af et lejemål, som L skulle benytte til såvel bolig som erhverv i form af psykoterapi. Ved udlejningen blev L ikke oplyst om, at lejemålet ikke var lovligt til beboelse, men kort tid efter indflytningen blev hun oplyst af U herom, da hun henvendte sig, fordi hun ikke kunne tilmelde sig på adressen i folkeregisteret. I den efterfølgende tid henvendte hun sig flere gange til U for at høre om lejemålets status, men da lejemålet fortsat ikke var godkendt, ophævede hun i juni 2019 lejeaftalen med virkning fra 1. juli 2019. Retssagen handlede om det økonomiske opgør efter ophævelsen, idet L krævede et afslag i lejen på 50 % i den periode, hvor hun havde benyttet det, samt tilbagebetaling af udgiften til varme, som havde været inkluderet i huslejen. Boligretten gav L fuldt medhold, men landsretten ændrede afgørelsen. Her blev det lagt til grund, at L i stort set hele perioden uden at reklamere havde været bekendt med den manglende godkendelse af lejemålets anvendelse til bolig, og at dette forhold ikke havde medført en indskrænkning af hendes brugsret eller en forringelse af det lejedes værdi. Ophævelse af lejemålet havde derfor været uberettiget, og ulovligheden kunne heller ikke berettige til at kræve erstatning eller afslag i huslejen.<sup>[Note 1]</sup> L var derfor forpligtet til at betale leje i en opsigelsesperiode på 3 måneder. Vedrørende varmebetaling erklærede landsretten, at denne ikke lovligt kunne indeholdes i lejen, jf. lejelovens § 65, stk. 1 (tidl. lejelovens § 36, stk. 1, 2. pkt.). Da betalingens størrelse ikke kunne opgøres præcist, blev den månedlige udgift skønsmæssigt ansat til 800 kr., hvorfor U blev pålagt at tilbagebetale dette beløb for hver af de 25 måneder, hvor L havde betalt leje.

(Linda Hangaard, Erik P. Bentzen, Maria Dalager Hauge (kst.)) U (adv. Anne-Katrine Vilsbæk Henriksen, Aalborg) mod L (adv. Tina Blach Ladefoged Christensen, Viborg)

## Retten i Viborgs dom 8. februar 2022, BS-43449/2020-VIB

### Sagens baggrund og parternes påstande

Boligretten har modtaget sagen den 6. november 2020.

Sagen drejer sig om lejeretlige forhold vedrørende lejemålet, beliggende X-vej 1 B, ..., herunder ophævelse og fraflytningsopgørelse. Lejemålet havde sagsøgeren, L, indgået som lejer med sagsøgte, U, som udlejer.

*Sagsøgeren har fremsat følgende påstande:*

Sagsøgte tilpligtes at betale kr. 139.838 til sagsøger med tillæg af procesrenter af kr. 19.500 (depositum) og kr. 4.175 (omkostning til rapporter) fra sagens anlæg, af kr. 1.755 (fællesudgifter) fra de løbende forfaldsdatoer, af kr. 27.500 (varme) og kr. 86.908 (huslejereduktion) fra de løbende betalingers forfaldsdato til betaling sker.

Påstanden er opgjort således:

Depositum retur	19.500 kr.	
Tilbagebetaling af varme for perioden		
1/6 2017 - 30/6 2019 - 25 måneder á kr. 1.100		27.500 kr.
Huslejereduktion for ulovligt og mangelfuld Lejemål - 50 % i afslag:		
Husleje 2017: fra 1-6 - 31/12 2017: kr. 7.900 pr. måned		
- varmebetaling kr. 1.100 =		
kr. 6.800 i 7 måneder =	47.600 kr.	
Husleje 2018: hele året: kr. 8.091 i 12 måneder =		
- varmebetaling kr. 1.100 =		
kr. 6.991 i 12 måneder =	83.892 kr.	
Husleje 2019: fra 1/1 til 30/6 2019:		
kr. 8.154,00 pr. måned		
- varmebetaling kr. 1.100 =		
kr. 7.054,00 i 6 måneder =	42.324 kr.	
I alt husleje for hele perioden	173.816 kr.	
- 50 % i afslag udgør		86.908 kr.
Fællesudgifter opkrævet pr. måned		
med kr. 65,00 opgjort til		1.755 kr.
Sagsøgers andel af rapporter		4.175 kr.
I alt		139.838 kr.

Over for sagsøgte selvstændige påstand:

Frifindelse.

*Sagsøgte har fremsat følgende påstande:*

Over for sagsøgerens påstand:

Frifindelse.

Selvstændig påstand:	Sagsøgeren tilpligtes til sagsøgte at betale kr. 3.207,00 med tillæg af sædvanlig procesrente fra 1. september 2019 til betaling sker.
----------------------	--

Den selvstændige påstand er opgjort således:

Skyldig husleje i opsigelsesperioden	
(3 måneder á kr. 8.154)	24.462 kr.

- depositum	-19.500 kr.
- tilbagebetaling fællesudgifter	-1.755 kr.
Skyldigt:	3.207, kr.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. [retsplejelovens § 218 a](#).

## Oplysningerne i sagen

Sagsøgeren indgik lejekontrakt (bilag 1, ekstraktens side 41-45) med sagsøgte vedrørende en lejlighed X-vej 1 (ingen bogstav anført), .... Lejligheden skulle anvendes til beboelse for sagsøgeren samt erhvervsmæssig drift af sagsøgerens firma, og lejeforholdet påbegyndtes den 1. august 2016.

Den månedlige husleje udgjorde 7.900 kr. med tillæg af fællesudgifter 65 kr. Huslejen blev i 2018 reguleret til 8.091 kr. og i 2019 reguleret til 8.154 kr. Der blev indbetalt depositum den 29. juni 2016 med 19.500 kr.

Ifølge lejeaftalen var varme og vand indeholdt i huslejen.

Sagsøgte indgav den 1. juli 2016 byggeansøgning med bilag til Viborg Kommune, (bilag 19 og 20, ekstraktens side 47-59), og sagsøgeren fik den 4. december 2018 byggetilladelse til at ændre 1. sal til 2 lejligheder på henholdsvis 198 m<sup>2</sup> og 230 m<sup>2</sup> (bilag 2, ekstraktens side 60-63).

Det er lejligheden på 230 m<sup>2</sup>, som denne sag drejer sig om.

Byggetilladelsen indeholder en række betingelser, herunder at der udføres tilstrækkelig ventilation (punkt 3), at der udføres røgalarmanlæg (nr. 7), at der etableres redningsåbninger til det fri fra de enkelte opholdsrum (nr. 8) samt en række yderligere krav.

Ved e-mail af den 14. februar 2019 meddelte sagsøgte sagsøgeren, at adressen på lejemålet var X-vej 1 B, ... (bilag 3, ekstraktens side 64).

Samme dag underskrev sagsøgte »Erklæring vedr. ukompliceret byggeri« til Viborg Kommune (bilag 22, ekstraktens side 65).

Det fremgår af denne erklæring, at sagsøgeren erklærede, at byggeriet var opført i overensstemmelse med [byggelovens](#) formål, bygningsreglementets bestemmelser, og at den fornødne dokumentation var indsendt til Viborg Kommune.

Viborg Kommune udstedte herefter den 30. oktober 2019 ibrugtagningstilladelse til lejlighederne (bilag 4, ekstraktens side 73) på vilkår, at byggearbejdet er udført i henhold til gældende regler. Færdigmelding af byggearbejdet var sket den 14. februar 2019, og sagsøgeren havde boet i lejemålet siden den 1. august 2016, jf. det ovenfor anførte.

Der er enighed mellem parterne om, at ibrugtagningstilladelsen er baseret på oplysningerne om ejendommen fra sagsøgte, og at disse oplysninger ikke alle er korrekte.

Efter modtagelse af e-mailen af den 14. februar 2019 fra sagsøgte, fik sagsøgeren mistanke om, at der var noget galt, idet lejligheden tilsyneladende ikke ved sagsøgerens indflytning var godkendt til beboelse. Da sagsøgeren var bekendt med, at sagsøgte ikke havde foretaget noget i lejemålet i den periode, hvor sagsøgeren

havde beboet lejemålet, antog hun, at forholdene ikke kunne være lovliggjort i den mellemliggende periode, men måtte have været til stede siden lejemålets start.

Da sagsøgeren således var blevet bekendt med de ulovlige forhold, meddelte sagsøger sin fraflytning/opsigelse af lejemålet ved e-mail af den 27. juni 2019 til sagsøgte (bilag 5, ekstraktens side 69). I e-mailen er blandt andet anført:

»Fraflytning/opsigelse af lejemål - ... d. 27. juni 2019

Jeg fraflytter lejemålet X-vej 1B, ... med opsigelse pr. 1. juli 2019.

Da jeg er blevet bekendt med, at min lejekontrakt er lavet og underskrevet på et ulovligt grundlag og derfor ikke er gældende/lovlig, fraflytter jeg senest d. 15. juli og sikkert tidligere.

I forhold til lejeloven har jeg ret til fraflytning uden omkostninger og er ikke pligtig til at betale husleje til d. 1. juli, ligesom jeg har ret til at få mit indskud på kr. 19.500 kr. tilbagebetalt.

Lejligheden bliver afleveret rengjort og da der kun er almindelig brugsslid, er den ikke yderligere istandsat.

Mit ønske er, at alt foregår på bedste vis, da jeg forholder mig til min ret.«

Der blev afholdt fraflytningssyn den 23. juni 2019, jf. fraflytningsrapport, (bilag 6, ekstraktens side 70).

Sagsøgeren deltog ikke i fraflytningssynet.

Sagsøgte sendte flytteopgørelse den 11. september 2019, der udviste et tilgodehavende til sagsøgte på 20.297,50 kr. (bilag 7, ekstraktens side 72).

Som det fremgår af sagsøgtes selvstændige påstand, har sagsøgte imidlertid frafaldet at gøre noget krav gældende over for sagsøgeren vedrørende istandsættelse af lejemålet og har erklæret sig indforstået med at tilbagebetale sagsøgeren fællesudgifter med 1.755 kr.

5 lejere på ejendommen lod to byggetekniske firmaer gennemgå lokaler på ejendommen for at få konstateret og udarbejdet rapporter til dokumentation af mangler og bygningsmæssige forhold ved lejemålene.

Denne gennemgang er beskrevet i to rapporter:

Rapport fra Byggesagkyndig.nu ApS af 26. marts 2020 (bilag 8, ekstraktens side 74-92) og Rapport fra september 2020 fra Xpert Boligråd, (bilag 11, ekstraktens side 105-116).

I rapporten fra Byggesagkyndig.nu ApS angives på side 14, at det bør undersøges, om lejemålet opfylder gældende bygningsreglement.

I rapporten fra Xpert Boligråd konstateres forskellige mangler ved lejemålet, herunder diverse brandsikkerhedsmæssige mangler samt en del bemærkninger vedrørende energi- og isoleringsmæssige forhold.

Det bemærkes, at ingen af de to byggesagkyndige under deres besigtigelser af X-vej kunne få adgang til indvendigt at besigtige lejemålet X-vej 1 B, ....

Ved e-mail af den 22. april 2020 (bilag 9, ekstraktens side 93) fra sagsøgte til byggesagsbehandler C, Viborg Kommune, oplyste sagsøgte kommunen om, at der nu var opsat røgalarmer i lejemålene nr. 1 B, 2 B, 4, 7 og 9 på X-vej. På det tidspunkt var sagsøgeren fraflyttet sin lejlighed nr. 1 B.

Ved brev af 13. juli 2020 (bilag 10, ekstraktens side 99-100) fra Viborg Kommune til sagsøgte, varslede kommunen påbud om lovliggørelse, idet byggeriet ikke var lovligt, og idet flere byggetekniske forhold skulle belyses.

I brevet er blandt andet anført:

»Lovgrundlag

Byggeriet er ikke lovligt, da det byggerier taget i brug uden at byggetilladelses vilkår er opfyldt, samt at der på ejendommen er byggetekniske forhold der skal belyses for at kunne afklare om det udførte arbejde er udført efter vilkår i en byggetilladelse eller efter krav i bygningsreglementet, jf. byggelovens § 16, stk. 1, jf. § 2, stk. 1.«

Det er oplyst, at ejendommen opvarmes med træpiller og olie, og der har været fremlagt kopi af kontokort med bilag for træpiller og olie i perioden 2017, 2018 og 2019, (bilag A-C, ekstraktens side 212-258).

Sagsøgte har ladet varmen indeholde i huslejen, og sagsøgte har bestridt, at der er sket en ulovlig opkrævning for varme og har anført, at sagsøgeren ikke har betalt beløb til varme ud over lejen, men alene har betalt den aftalte leje.

Det er i lejekontrakten anført, at der ikke kan opsættes målere.

Ved e-mail af den 19. juli 2020 varslede sagsøgte imidlertid adgang til en række lejemål for at opsætte målere, (bilag 17, ekstraktens side 101). Sagsøgeren var fraflyttet på dette tidspunkt, men varslingen er sendt til en række øvrige lejere på X-vej.

Ved breve af den 6. oktober 2020 fra Viborg Kommune til sagsøgte, (bilag 12 og 13, ekstraktens side 117-118 og side 119-122) bad kommunen om dokumentation for, at tagvinduer kan anvendes som redningsåbninger for lejemålet 1 B, samt udstedte påbud om lovliggørelse vedr. ejendommen X-vej 1 B, 2 A, 4, 5-1 tv. og 9,

I påbuddet er blandt andet anført:

»Vedr. lejligheden, X-vej 1B

- Det er oplyst, at tagvinduer af typen Velux med mål på 0,71 x 127 meter anvendes som redningsåbninger.

*Der skal fremsendes dokumentation indeholdende plantegning med placering og angivelse af mål for den enkelte redningsåbning (med angivelse af mål for den fri højde og bredde af åbningerne).«*

Ved e-mail af den 6. oktober 2020 fra byggesagsbehandler C, Viborg Kommune til lejeren af lejlighed 2 B, A (bilag 26, ekstraktens side 123-124) skrev kommunen blandt andet således:

»Som svar på dine spørgsmål i mails frem til den 25-09-2020.

Det er korrekt, at der er konstateret forhold i strid med meddelte byggetilladelse, hvorfor vi nu følger op på forholdene ved et påbud. Dine bemærkninger til forholdene i din lejlighed er en del af den samlede sag på X-vej

og behandles i det meddelte påbud, samt i en opfølgning af senest fremsendte byggetekniske rapport og en besigtigelse med ejer.«

Ved e-mail af den 16. august 2020 fra sagsøgte til byggesagsbehandler C, Viborg Kommune, (bilag 23, ekstraktens side 102-104), oplyste sagsøgte blandt andet kommunen om ventilationsforhold således:

»Der er ikke installeret ventilation i lejlighederne 1 B og 2 B, hvilket er et krav i den givne byggetilladelse. Herning ventilation og K-Ventilation har inspiceret de 2 lejemål i sidste uge. Forventer i løbet af indeværende uge at modtage tilbud. Viborg Kommune vil modtage tilbud for godkendelse af endelig projekt.«

Sagsøgeren havde indbragt sagen for huslejenævnet, som traf afgørelse den 9. oktober 2020, (bilag 14, ekstraktens side 127-132).

I afgørelsen er blandt andet anført:

»Nævnet traf følgende enstemmige

#### Afgørelse

Huslejenævnet har efter [boligreguleringslovens § 42](#), stk. 2, alene lagt lejers oplysninger til grund, da udlejer ikke har medvirket til oplysning af sagen.

Huslejenævnet afviser at tage stilling til huslejens størrelse, da uafklarede spørgsmål om lejemålets byggetekniske forhold gør det umuligt at foretage en sammenligning med relevante lejemål. En vurdering vil efter nævnets opfattelse afhænge af bevisførelse, som alene kan ske ved retten.

Det bemærkes, at ejendommen er en såkaldt 80/20 ejendom, hvor lejen skal fastsættes efter [lejelovens](#) regler.

Huslejenævnet afviser at tage stilling til spørgsmålet om lejers ophævelse, herunder anmodningen om forholdsmæssigt afslag, da nævnet ikke er kompetent til at træffe afgørelse efter [lejelovens](#) kap. III.

Uanset at udgifter til varme ikke lovligt kan indeholdes i lejen, afviser Huslejenævnet at tage stilling til kravet om tilbagebetaling af varme, da nævnet ikke har hjemmel til at pålægge tilbagebetaling, idet det ikke er oplyst, hvor stor en andel af lejen, der udgør varmeudgiften, forudsætter bevisbedømmelse i retten.

Efter det oplyste er der ikke opsat individuel måler for lejemålets forbrug af vand, og derfor er det korrekt, at udgifter til vand er indeholdt i lejen.

Da udlejer ikke indenfor fristen i [lejelovens § 98](#) har fremsendt fraflytningsrapporten til lejerne, mister udlejer retten til at gøre krav mod lejerne for eventuelle mangler ved det lejede.

Udlejer pålægges derfor at tilbagebetale det indbetalte depositum på 19.500 kr., fratrukket eventuelt ikke betalt husleje.

Huslejenævnet pålægger udlejer at tilbagebetale de ulovligt opkrævede beløb til fællesudgifter på 65 kr. månedligt for perioden 1. juli 2017 til 30. september 2019, i alt 1.755 kr. tillagt renter fra de enkelte forfaldsdatoer. Bidrag til fællesudgifter betalt før 1. juli 2017 er forældet efter [Forældelsesloven](#).

Udlejer skal sørge for, at beløbene bliver tilbagebetalt senest 1 måned efter modtagelse af denne af afgørelse.«

Ved e-mail af den 29. oktober 2020 (bilag 15, ekstraktens side 133-135) meddelte sagsøgte, at huslejenævnets afgørelse accepteredes, og at der i de af huslejenævnet tilkendte betalinger modregnes skyldig husleje, advokat- og inkassogebyrer. Sagsøgte opgjorde i alt et beløb på 6.675,34 kr. i sin favør.

De af huslejenævnet tilkendte beløb er således ikke endnu betalt til sagsøgeren.

Det fremgår af fakturaer af 27. februar, 13. marts og 15. september 2020 vedrørende omkostninger til indhentelse af rapporter til dokumentation af mangler og bygningsmæssige forhold (bilag 16, ekstraktens side 259-262), at disse omkostninger udgør 4.000 kr. + 2.000 kr. + 14.875 kr., eller i alt 20.875 kr. Sagsøgerens andel heraf er  $\frac{1}{5}$ , eller 4.175 kr.

I e-mail af den 2. februar 2021 (bilag 24, ekstraktens side 185-186) fra byggesagsbehandler C, Viborg Kommune, til A er blandt andet anført:

»Det er ud fra ovenstående kommunens vurdering, at frem til meddelelse af ibrugtagningstilladelsen den 30/10/2019 har anvendelsen af lejligheden ikke være lovlig, iht. til [byggelovens](#) bestemmelser.

Det er ligeledes kommunes vurdering at lovliggørelsen af de ulovlige forhold, helt og aldeles påhvilede ejer, jf. § 16.

Det er ikke kommunens vurdering at en lejers anvendelse af en i god tro lejet lejlighed har handlet i modstrid med loven. Det ville være tilfældet, hvis lejer aktivt har deltaget i byggearbejde uden den nødvendige byggetilladelse.

Jeg kan bekræfte at ud fra § 16 A, vil et byggeri der er omfattet af krav om ibrugtagningstilladelse ikke kunne tages i brug, før der foreligger en ibrugtagningstilladelse.

I denne sag er der tale om en lovliggørelse af udført byggeri, og kommunens antagelse ved meddelelse af byggetilladelsen, var at byggeriet efter færdigmeldingen, vil kunne opnå at der meddeles ibrugtagningstilladelse.

I sager som denne vil der normalt ikke blive taget skridt til at nedlægge forbud mod anvendelse, når det vurderes at sagen kan lovliggøres med en byggeansøgning byggetilladelse og slutlig en ibrugtagningstilladelse.

Ved besigtigelsen den 19-11-2020, var der en lang række af forhold der skulle gennemgås for de berørte lejligheder, listen over disse forhold blev gennemgået, og jeg overså punkt vedr. den maksimale afstand fra redningsåbningens underkant til facaden. Forholdet er pt ikke afklaret.«

I brev af den 12. juli 2021 fra bygningsingeniør C, Viborg Kommune, til sagsøgte, (bilag 33, ekstraktens side 200-202), er blandt andet anført:

»Opfølgning af påbud om lovliggørelse, meddelt den 6-10-2020 vedr. ejendommen X-vej 1B, 2A, 4, 5-1. tv. og 9, ....

Viborg Kommune har konstateret, at der på din ejendom er *flere forhold*, der enten ikke er i overensstemmelse med de meddelte byggetilladelser, eller hvor der er tvivl om at vilkårene i byggetilladelseerne er overholdt.

...

Det er kommunens vurdering at forholdet omkring ventilation for adresserne X-vej 1b og 2b, tagetageboligerne, stadig ikke er belyst i en sådan grad, at der fastsættes en endelig frist for at udføre og fremsende

dokumentation for at ventilationsforholdene for de 2 boliger lever op til den meddelte lovliggørende byggetilladelse dateret den 4-12-2018.

Fristen sættes til den 1. december 2021.«

I brev af den 7. december 2021 (bilag 35, ekstraktens side 208-211) fra sagsbehandler ..., Viborg Kommune, til sagsøgte, er blandt andet anført:

»Lovliggørelsespåbud vedr. ejendommen X-vej 1, 2, 4, 5 og 9

...

Vi har ikke modtaget dine bemærkninger til varsel om påbud, eller dokumentation for lovliggørelse af ulovlige forhold ved påbud.

#### *Lovgrundlaget*

Byggeriet er ikke lovligt, da byggeriet er taget i brug uden at byggetilladelsen vilkår er opfyldt, samt at der på ejendommen er byggetekniske forhold der skal belyses for at kunne afklare om det udførte arbejde er udført efter vilkår i en byggetilladelse eller efter krav i bygningsreglementet, jf. byggelovent § 16, stk. 1, jf. § 2, stk. 1.

...

I henhold til byggelovent § 17, stk. 1, er det dig som ejer af ejendommen, der har ansvaret for at lovliggøre ulovlige forhold på ejendommen, og vi skal derfor påbyde dig at lovliggøre de ulovlige forhold snarest og senest den 31. marts 2022.

...

Forhold der påbydes lovliggjort

#### *X-vej 1B*

- Dokumentation for brandbeskyttelse af spær ved rytterlys, mindst BD30.
- Dokumentation for tilstrækkelig luftstrøm ved udsugning i bad.
- Der skal udføres ventilationsanlæg, som sikrer tilfredsstillende indeklima i opholdsrum m.v., jf. BR10, kap. 6.3.1.3 og ikke medfører risiko for brandsmitte, jf. BR10, kap. 5.5.2, stk. 3 og kap. 8, stk. 4. Der henvises til SBI-anvisning 258 og DS447.
- Dokumentation vedr. rytterlys for u-værdi eller energibalance, jf. § 258
- BR18 - BR15 7.6.3.
- Dokumentation for etablering af værn ved gulvmonteret vindue.«

Det fremgår af annonce af den 10. april 2020 på boligportalen for udlejning af naboeligheden med adressen X-vej 2 B, som er lidt mindre end det her omhandlede lejemål, (bilag 18, ekstraktens side 94-98), at udgiften til forbrug var på 1.500 kr. pr. måned.



Den 3. november 2020 blev der afholdt varslet tilsyn på ejendommen, hvor blandt andet lejligheden 1 A blev gennemgået. Der har været fremlagt tilsynsrapport fra tilsynet, hvori der fremgår en lang række mangler og en række manglende oplysninger og dokumentation fra sagsøgte (bilag 27, ekstraktens side 136-183).

Rapporten vedrører flere lejemål. Det første lejemål er 1 B, og de relevante punkter starter således i pkt. 100.

Med rødt er angivet de forhold, som sagsøgte skal redegøre for.

De med grønt markerede punkter kræver ikke yderligere tiltag.

Det fremgår af tilsynsrapporten, at der mangler brandsikring ved rytterlys (pkt. 101), at gangbredden ikke opfylder brandkravene, da den ikke har den fornødne bredde (pkt. 103), at der mangler etablering af ventilation (pkt. 104), og der efterspørges oplysninger om redningsåbninger og korrekt udførelse af vægge i bruseniche.

Sagsøgte har i sin redegørelse til Viborg Kommune (bilag 20, ekstraktens side 49-59) erklæret, at ventilation er etableret, men sagsøgte har efterfølgende i sin e-mail af den 22. december 2020 erkendt, at dette ikke er korrekt (bilag 28, ekstraktens side 184).

Tilsynsrapporten er af Viborg Kommune sendt til partshøring hos sagsøgte, og den 12. april 2021 sendte Viborg Kommune opfølgning på påbud (bilag 29, ekstraktens side 190-193).

Det fremgår, at der blev afholdt et møde med sagsøgte og repræsentanter fra Viborg Kommune vedrørende varsel og påbud om lovliggørelse på X-vej 1, 4, 5 og 9.

I mødereferatet (bilag 34, ekstraktens side 203-207) er blandt andet anført:

*»Punkter fra meddelt påbud den 12-07-2021, sagsnr.: ... med frist den 01-12-2021.*

*X-vej 1b og 2b*

Der skal udføres ventilationsanlæg, som sikrer tilfredsstillende indeklima i opholdsrum m.v., jf. BR10, kap. 6.3.1.3 og ikke medfører risiko for brandsmitte, jf. BR10, kap. 5.5.2, stk. 3 og kap. 8, stk. 4. Der henvises til SBI-anvisning 258 og DS 447.

*Ikke afklaret.* Forlods kan der fremsendes løsningsforslag til godkendelse af Viborg Kommune. Viborg Kommune har oplyst, at denne vil, på baggrund af konkret forslag, vurdere, om der kan meddeles dispensation fra energikrav ved forøgelse af primærenergi behovet.

...

*Punkter fra meddelt varsel den 08-07-2021, sagsnr.: ... med frist den 30-11-2021.*

*X-vej 1 B*

- Dokumentation for brandbeskyttelse af spær ved rytterlys, mindst BD30. (101)

PVN oplyser at der er anvendt brandmaling på synlig trækonstruktion (FireFree\_Brandmaling\_Trae) til sikring af forholdet.

*Ikke afklaret.* Der skal fremsendes dokumentation i form af produktblade og billeder af udført arbejde, som dokumenterer løsningen. *Note: På produktets datablad oplyses, ved brandkravene E130 og E160, at der kræves en konstruktion, bestående af en stenuldskerne og specificeret træbeklædning, som brændmales til ønsket klassifikation.*

...

- Dokumentation for tilstrækkelig luftstrøm ved udsugning bad. (107)

*Ikke afklaret.* Afklares i forbindelse med ventilationsløsning for boligen.

- Dokumentation for tilstrækkeligt luftskifte i bolig. (114)

*Ikke afklaret.* Afklares i forbindelse med ventilationsløsning for boligen.

- Dokumentation vedr. rytterlys for u-værdi eller energibalance, jf. § 258 BR18 - BR15 7.6.3. (115). (115)

*Ikke afklaret.* PVN oplyser at dokumentationen findes og indsendes.

- Dokumentation for etablering af værn ved gulvmonteret vindue. (115)

PVN har indsendt dokumentation.

*Ikke afklaret.* Der skal indsendes dokumentation for udformning og højde på værn, herunder afstand mellem balustre iht. BR10 og SBI 230.«

Den 7. december 2021 udstedte Viborg Kommune lovliggørelsespåbud vedrørende ejendommen X-vej 1, 2, 4, 5 og 9, ... (bilag 35, ekstraktens side 208-211).

I påbuddet er blandt andet anført:

»Baggrund

...

Vi har ikke modtaget dine bemærkninger til varsel om påbud, eller dokumentation for lovliggørelse af ulovlige forhold ved påbud.

*Lovgrundlaget*

Byggeriet er ikke lovligt, da byggeriet er taget i brug uden at byggetilladelsen vilkår er opfyldt, samt at der på ejendommen er byggetekniske forhold der skal belyses for at kunne afklare om det udførte arbejde er udført efter vilkår i en byggetilladelse eller efter krav i bygningsreglementet, jf. byggelovent § 16, stk. 1, jf. § 2, stk. 1.

...

I henhold til byggelovent § 17, stk. 1, er det dig som ejer af ejendommen, der har ansvaret for at lovliggøre ulovlige forhold på ejendommen, og vi skal derfor påbyde dig at lovliggøre de ulovlige forhold snarest og senest den 31. marts 2022.

...

## Forhold der påbydes lovliggjort

### X-vej 1 B

- Dokumentation for brandbeskyttelse af spær ved rytterlys, mindst BD30.
- Dokumentation for tilstrækkelig luftstrøm ved udsugning i bad.
- Der skal udføres ventilationsanlæg, som sikrer tilfredsstillende indeklima i opholdsrum m.v., jf. BR10, kap. 6.3.1.3 og ikke medfører risiko for brandsmitte, jf. BR10, kap. 5.5.2, stk. 3, og kap. 8, stk. 4. Der henvises til SBI-anvisning 258 og DS447.
- Dokumentation vedr. rytterlys for u-værdi eller energibalance, jf. § 258 BR18 - BR15 7.6.3.
- Dokumentation for etablering af værn ved gulvmonteret vindue.«

## Forklaringer

L, U, B, byggesagsbehandler C, Claus Tejsner og D har afgivet forklaring.

L har forklaret, at hun er psykoterapeut og har et firma, der hjælper folk med at få det godt. Hun skulle bo alene i lejligheden på X-vej. Hun var ude at se de to lejligheder nogen gange. Lejlighederne var ikke helt færdige. Hun ville udvide sin virksomhed, som hun drev i Aarhus. D fremviste lejligheden, og D viste hende også nogen lokaler, som hun kunne drive en Bed & Breakfast fra. Hun fik ikke oplyst, at lejligheden ikke var godkendt til bolig. Hun kunne derfor ikke registrere sin nye adresse i Folkeregisteret. 2-3 uger efter indflytningen fik hun at vide af kommunen, at lejligheden ikke var godkendt. Det var noget bøvl, at hun ikke kunne registrere adressen. Hun blev chokeret og fortvivlet. Hun fik et tilbud om at få en anden adresse, men det sagde hun nej til. Hun kunne ikke bare flytte. Hun havde brugt nogen penge på at flytte. Hun begyndte at købe ting ind til Bed & Breakfast, men kunne ikke komme videre på grund af den manglende godkendelse. Bed & Breakfast kunne anvendes til overnatning for kursisterne og til dem, der havde behov for fred og ro. Hun ringede til kontoret og talte med D. D vidste ikke, at det ikke var godkendt. Hun kom også til at tale med U. Kommunen sagde til hende, at lejligheden ikke ville blive godkendt det første halve år. U har sendt et par folk ud for at gennemgå lejligheden. Hun flyttede ikke straks, fordi hun havde brugt de første 14 dage for at komme på plads med firmaet. Hun havde kunder, der var flyttet med. Hun havde heller ikke råd til at flytte. Hendes adresse stod hos hendes mor i Aarhus.

Da der var gået to år, begyndte hun at blive utålmodig. LLO var ude og holdt et møde om beboerrepræsentation. LLO guidede hende. Der er mange lejemål på X-vej, men hun ved ikke hvor mange. Beboerrepræsentationen blev ikke anerkendt af U. Hun blev glad, da hun kunne flytte sin adresse. Fire måneder senere flyttede hun, fordi hun var stødt på et andet lejemål, der opfyldte hendes behov. Til sidst var hun ked af at være på X-vej. Hun havde et par gange kontroverser med U, der kunne være grov over for hende og andre lejere. Hun måtte ikke lave noget på gårdspladsen, men gik ud fra at hendes kursister måtte gå på pladsen. Hun havde et kursus, og U havde nogle håndværkere, der skulle ind for at se et eller andet. U bankede hårdt på, men de havde meditation med kursisterne. U har lagt en besked til hende om, at hun skulle flytte en bil, der skulle holde der.

De fik lavet rapporter for at få undersøgt det hele. Hun bad om adgang til 1 B, men fik ikke adgang, før hun havde betalt sin husleje. Nabolejligheden mindede om hendes lejlighed. Der boede et ungt par, der flyttede. Der er ca. 13 lejemål. U og hans familie bor der også. Hun har ikke fået noget varmeregnskab fra U.

På forespørgsel fra advokat Anne-Katrine Vilsbæk Henriksen forklarede hun, at der kommer kunder på stedet til enkelte behandlinger og kurser. Halvdelen af lejligheden skulle anvendes til hendes firma og den anden halvdel til hendes bolig. Det drøftede hun med U. De havde også talt om Bed & Breakfast. Det var i en anden bygning, og det skulle komme senere. Så længe stedet ikke var godkendt, ville hun ikke sætte det i gang. Hun har været glad for at bo der, bortset fra problemet med hendes adresse.

U har forklaret, at han erhvervede den 500 år gamle herregård i 2004. Det var et dejligt sted at bo som familie. Der havde været efterskole. De bestemte sig for at leje lejligheder ud. Der er 10 boliglejemål på ejendommen.

Til bilag E, ekstraktens side 34 til 40, ansøgning om byggetilladelse af 17. april 2016, forklarede han, at Viborg Kommune har en langsom sagsbehandling. Der skulle ikke laves ret meget om ved den lejlighed. De bestemte sig derfor for at sætte det i stand og derefter leje det ud. Viborg Kommune vidste godt, at det var lejet ud. De informerede om, at det var vigtigt at få udbedret det. Han mødte først L, efter at han var flyttet ind. Han vidste godt, at L skulle drive virksomhed på stedet og havde godkendt det. Han mødte somme tider L tilfældigt, og så spurgte hun om, hvordan det gik. Det er korrekt, at L ville drive Bed & Breakfast, men hun vendte ikke tilbage herom. L havde aldrig truet med at ophæve lejemålet. L har været glad for lejemålet.

Om ventilation i lejligheden forklarede han, at der er Velux vinduer, som kan stilles til udluftning. Der er også en emhætte, og loftet går op til kip i alle rum. Der er utroligt mange boliger i Danmark, der er uden mekanisk ventilation. De har til hensigt at dele lejemålet op, så der ikke skal etableres mekanisk ventilation. Som det fremgår af sagens bilag D, e-mailkorrespondance mellem ham og L, A og advokat Anne Henriksen, lykkedes det i februar 2019 at få adressen på plads, så L's og A's lejligheder fik deres adresser, X-vej 1 B, og X-vej 2 B. L opsigde sit lejemål fire måneder senere ved e-mail af den 27. juni 2019 (bilag 5, ekstraktens side 69). I den periode flyttede en ny lejer, B, ind på ejendommen. B gjorde mange ting og skabte en dårlig stemning. Selv i dag kommer B på ejendommen og taler med nye lejere. Det er derfor vanskeligt at leje lejlighederne ud. De har fjernet et værelse for at løse problemet med gangareal. Der mangler ventilation og reparation af nogle spær. Viborg Kommune har aldrig sagt, at udlejningen skulle stoppes. De har et stokerfyr og et oliefyr. De fandt, at det enkleste var at sige, at lejen var inklusive varme. L's lejlighed koster nok 1.400 kr. pr. måned at opvarme.

B har forklaret, at han er ejer af og driver to virksomheder. Han er ikke længere lejer i X-vej, men flyttede ind som lejer i X-vej vist den 1. juni 2019. Beboerrepræsentationen var oprettet. Han var med til at igangsætte de byggetekniske undersøgelser. De rettede henvendelse til Byggesagkyndig.nu ApS og Xpert boligråd, der begge har afgivet en erklæring (bilag 8 og bilag 11, ekstraktens side 74-92 og 205-226). De forsøgte at komme ind i L's lejemål med de byggesagkyndige, men det måtte de ikke. De involverede kommunen, fordi der var så mange boliglejemål, og de kunne ikke komme igennem til U. Da vidnet flyttede ind, fik han ikke at vide, at der var lejemål, der ikke var godkendt. Nr. 4 og kælderens var under ombygning, da han flyttede ind. Han har haft mange kontroverser med U.

Byggesagsbehandler C har forklaret, at han var byggesagsbehandler på klagesagerne fra X-vej. Der skulle være en anden anvendelse af bygningerne, og det var svært at få de fornødne oplysninger fra ejeren. Der blev udstedt byggetilladelse og ibrugtagningstilladelse. Det var en lovliggørelsessag. Man må gå i gang, når der er udstedt en byggetilladelse. Vilkårene i byggetilladelsen skal overholdes. Krav vedrørende brand og ventilation stilles af hensyn til beboerne. Man skal færdigmelde det, når arbejdet er udført. Man skal sende dokumentation for afholdelsen af arbejdet. Man lægger bygherrens oplysninger til grund. Ibrugtagningstilladelsen er baseret på disse oplysninger. Man må formelt ikke tage det i anvendelse inden da. Ændret anvendelse medfører andre regler. Han startede i juni 2021 i Viborg Kommune.

Engang i efteråret 2020 var han på tilsyn på ejendommen. Han var blandt andet inde i lejligheden nr. 1 B. Der var ingen ventilation, og der var synlige spær. Gangbredden var for lille. Der manglede muligvis et værn ud mod vejen. I denne sag var påbud nødvendigt.

Kravene er forskellige, afhængigt af anvendelsen. Hvis kommunen ikke ved, at noget er taget i brug uden tilladelse, så beder kommunen om en redegørelse fra ejeren. Så giver de en tilladelse. Det er ikke ret tit, at man trækker en udstedt ibrugtagningstilladelse tilbage. Kommunen har en forpligtelse til at holde sagen i gang. Påbud udstedes, hvis der ikke er sket en forbedring.

På forespørgsel fra advokat Anne-Katrine Vilsbæk Henriksen forklarede han, at det ikke er usædvanligt, at det kan tage 8 måneder, inden der udstedes ibrugtagningstilladelse. I mange tilfælde ved man på kommunen, at det er taget i brug. Som det fremgår af sagens bilag 26, ekstraktens side 123 ff., var kommunen på det tidspunkt klar over, at lejligheden nr. 2 B var taget i brug til bolig af A. Kommunen vidste også, at lejligheden nr. 1 B var taget i brug. Efter hans vurdering var det ikke farligt at bo i lejligheden. Så kunne vidnet have nedlagt forbud mod anvendelsen. Kommunen har vurderingspligten for, om det er farligt at bo i en bolig. Kursusvirksomhed er en erhvervsdel, hvor der gælder andre regler end ved undervisning.

Claus Tejsner har forklaret, at han har et rådgivningsfirma, Xpert Boligråd, der beskæftiger sig med byggeri og tilstandsrapporter. Han blev kaldt ud til X-vej for at undersøge bygningerne. Han var inde i lejligheden nr. 2 B, ikke i lejligheden nr. 1 B. De to lejligheder ligner hinanden. Projekt materialet er samlet. Han konstaterede flere forhold, der ikke var i overensstemmelse med det ansøgte. For eksempel var vådrummene ikke lavet korrekt. Kommunen tjekker ikke, om arbejdet er udført korrekt.

D har forklaret, at hun er kontoruddannet og tidligere har arbejdet hos U i 11 år som direktionssekretær. Hun har fremvist en lejlighed i X-vej for L. Da L fik nøglen til lejligheden, sagde L, at hun syntes, at det var mærkeligt, at hun ikke kunne anmelde adresseændring.

På forespørgsel fra advokat Tine Blach Ladefoged Christensen forklarede hun, at hun ikke havde fået at vide af U, at hun skulle sige til L, at lejemålet ikke var godkendt til beboelse.

## Parternes synspunkter

Advokat Tine Blach Ladefoged Christensen har på vegne L i sit påstandsdokument af 22. december 2021 blandt andet anført følgende:

»ANBRINGENDER:

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende:

at lejemålet *ikke* var *godkendt* til beboelse hverken på tidspunktet for sagsøgers indflytning eller sagsøgers udflytning,

at sagsøger *ikke* var orienteret om eller bekendt med den manglende byggetilladelse og dermed den manglende godkendelse til beboelse, men konstaterede det ved, at det ikke var muligt at tilmelde sig Folkeregistret,

at det i øvrigt uanset evt. kendskab hertil ville være ulovligt at lade en lejer flytte ind i lokaler, der *ikke* er godkendte til beboelse,

at det lejede i øvrigt er mangelfuldt, idet byggetilladelsens betingelser ikke er opfyldt,

at manglerne bekræftedes af de rapporter, som lejerne indhentede, jf. bilag 8 og 11 (ekstrakten side 74 og 105),

at manglerne i øvrigt dokumenteredes af den af Viborg Kommune udarbejdede tilsynsrapport (bilag 27 - ekstrakten side 136), idet der mangler brandsikring ved rytterlys (pkt. 101), at gangbredden ikke opfylder

brandkravene, da den ikke har den fornødne bredde (pkt. 103), og at der mangler etablering af ventilation (pkt. 104),

at disse konstateringer bekræftes senest af lovgivelsespåbud af 7/12 2021 (bilag 35 - ekstrakten side 208), hvor følgende forhold påbydes lovgiggjort:

Dokumentation for brandbeskyttelse af spær ved rytterlys

Dokumentation for tilstrækkelig luftstrøm ved udsugning bad.

Der skal udføres ventilationsanlæg, som sikrer tilfredsstillende indeklima i opholdsrum og som ikke medfører risiko for brandsmitte

Dokumentation vedrørende rytterlys for u-værdi eller energibalance.

Dokumentation for etablering af værn ved gulvmonteret vindue.

at røgalarm først blev etableret 22/4 2020 (bilag 9 - ekstrakten side 93) - altså næsten 1 år efter sagsøgers fraflytning - hvilket også er i strid med byggetilladelsen (bilag 2 - ekstrakten side 60),

at sagsøgte erkender, at der ikke var etableret ventilation, jf. mail af 16/8 2020 (bilag 23 - ekstrakten side 102), som krævet i byggetilladelsen (bilag 2 - ekstrakten side 60) - til trods for sagsøgtes tidligere erklæring overfor kommunen om, at ventilation var etableret (bilag 20 - ekstrakten side 49),

at sagsøgte ved sin færdigmelding (bilag 22 - ekstrakten side 65) erklærer - i strid med de faktiske forhold - at bygningsreglementets bestemmelser og den fornødne tekniske dokumentation er indsendt til Viborg Kommune,

at sagsøgte således har afgivet ukorrekte oplysninger - og oplysninger mod bedre vidende - idet sagsøgte bl.a. var bekendt med, at der ikke var etableret ventilation eller brandalarmer,

at sagsøgte endvidere - i strid med de faktiske forhold oplyser til kommunen, at »intet er udlejet på nuværende tidspunkt« (bilag 20 - ekstrakten side 49), men at begge lejligheder i byggetilladelsen (nr. 1B og 2B) var udlejet på dette tidspunkt (A var lejer af det andet lejemål. Der verserer også sag ved Retten i Viborg herom, jf. BS-36648/2020-VIB),

at det således må anses for dokumenteret, at lejemålet *ikke* på tidspunktet for sagsøgers indflytning eller fraflytning var godkendt til beboelse - og selv ikke i dag er godkendt til beboelse, da byggetilladelsen ikke er overholdt,

at sagsøgte var fuldt ud bekendt med, at lejemålet ikke var godkendt til beboelse, idet der i hele lejeperioden har været i dialog med Viborg Kommune om byggetilladelsen - der er søgt byggetilladelse i 2016, men sagsøgte fik først byggetilladelse i 2018 (bilag 2 - ekstrakten side 60) og ibrugtagningstilladelse i oktober 2019 (bilag 4 - ekstrakten side 73) - hvilket er *efter* sagsøgers fraflytning,

at sagsøgte - trods kendskab til disse ulovlige forhold og manglende godkendelse til beboelse - har udlejet lejligheden siden 1/8 2016,

at lejemålet således led af retslige mangler allerede ved indgåelse af lejeaftalen, og manglerne blev ikke udbedret i perioden, hvor sagsøger beboede lejemålet.

at en lejer af beboelseslejlighed så absolut må forudsætte, at det lejede kan anvendes til beboelse,

at der således er en indskrænkning i brugen, idet det lejedes brugsværdi er væsentligt forringet ved, at lejemålet ikke er godkendt til beboelse, idet lejer ikke kan disponere over lejemålet på sædvanlig, normal eller berettiget måde,

at lejemålet således ikke havde de tilsikrede egenskaber, idet det var ulovligt,

at brugen af det lejede var i strid med lovgivning og andre offentlige forskrifter, hvorfor lejer er berettiget til at ophæve lejemålet, jf. [lejeloven § 15](#),

at sagsøger således *ikke skal betale husleje efter den berettigede ophævelse* af lejemålet, hvorfor depositum og fællesudgifter skal tilbagebetales fuldt ud,

at sagsøger - når brugen af det lejede er i strid med lovgivning, offentlige forskrifter mv. - endvidere kan kræve forholdsmæssigt afslag i lejen og erstatning, jf. [lejelovens § 15](#),

at *det forholdsmæssige afslag i huslejen* passende kan fastsættes til 50 % af huslejen, henset til manglens alvor,

at sagsøger som *erstatning* kan kræve omkostninger til rapporter til dokumentation af mangler ved lejemålet dækket (bilag 8 og 11), jf. § 15 stk. 1, idet disse rapporter var nødvendige for at dokumentere manglerne i lejemålet, i alt opgjort til kr. 4.175 (bilag - ekstrakten side 259),

at udgifter til *varme* ikke kan indeholdes i huslejen, jf. [lejelovens § 36](#), der er ufravigelig, jf. [lejeloven § 46](#).

at det var muligt at opsætte målere, jf. udlejers varslings herom i bilag 17 og billede af målere i bilag 30 (ekstrakten side 101 og side 263),

at det er i strid med målerbekendtgørelsen nr. 563 af 2. juni 2014, at der ikke er opsat individuelle målere,

at varmen alternativt kunne have været fordelt mellem lejerne - f.eks. i forhold til areal eller rumfang - med deraf følgende krav til udarbejdelse af særskilt varmeregnskab og deraf følgende mulighed for bl.a. indsigelse,

at der således skal ske tilbagebetaling af den ulovligt opkrævede varmebetaling, som passende kan sættes til kr. 1.100 pr. måned for et lejemål på 230 m<sup>2</sup>.

at der beregnes *renter* af huslejereduktion, varmebetaling og fællesudgifter fra de enkelte betalingers forfaldsmåned, og

at der således skal afsiges dom i overensstemmelse med den nedlagte påstand.«

*Advokat Anne-Katrine Vilsbæk Henriksen har på vegne U i sit påstandsdokument af den 23. december 2021 blandt andet anført følgende:*

»Anbringender:

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende,



at sagsøgeren var bekendt med, at der ikke på tidspunktet for lejemålets begyndelse forelå en byggetilladelse til lejemålet,

at det er ubestridt, at forholdene omkring byggetilladelse og ibrugtagningstilladelse ikke har medført en indskrænkning i sagsøgerens brugsret,

at lejemålet i øvrigt ikke var mangelfuldt. At en bygning er i strid med en byggeretlig forskrift er ikke det samme, som der foreligger en lejeretlig mangel. Der foreligger alene en lejeretlig mangel, såfremt lejemålets brugsværdi er forringet. Det er sagsøgeren, der påberåber sig lejeretlige mangler i lejemålet, og det er således sagsøgerens bevisbyrde, at der foreligger forhold under lejemålets beståen, der har forringet lejemålets brugsværdi for sagsøgeren. Sagsøgeren har ikke løftet denne bevisbyrde ved de ensidigt indhentede rapporter samt Viborg Kommunes breve efter [byggelovens](#) regler. For så vidt angår rapporterne fremlagt som bilag 8 og bilag 11 fremgår det, at lejemålet ikke er blevet besigtiget, hvorfor rapporten ikke kan anses som dokumentation for mangler,

at der ikke foreligger dokumentation for, at byggeretlige forskrifter er overtrådt, blot fordi Viborg Kommune anmoder om dokumentation for opfyldelse af nogle byggetekniske forhold. Subsidiært gøres det gældende, at selv om retten må anse det som bevist, at der er sket tilsidesættelse af enkelte byggeretlige forskrifter, foreligger der stadig ikke dokumentation for, at forholdet har betydning for lejemålets brugsværdi. Eventuelle overskridelse af byggeretlige forskrifter skal ikke sanktioneres via lejelovgivningen, men via [byggelovens](#) regler herom,

at sagsøgeren aldrig har klaget over lejemålets tilstand og benyttelsen heraf under lejeforholdets beståen, ligesom sagsøgeren aldrig har sendt et påkrav til sagsøgte om at bringe de nu påståede mangler til ophør,

at sagsøgeren derfor hverken er berettiget til et forholdsmæssigt afslag i lejen, at ophæve lejeaftalen eller erstatning,

at sagsøgte ikke er forpligtet til at dække sagsøgerens omkostninger til andre lejerers indhentelse af nogle rapporter, der i øvrigt ikke indeholder en besigtigelse og gennemgang af det i sagen omhandlede lejemål,

at sagsøger skal betale husleje i opsigelsesvarslet på 3 måneder, dvs. for månederne juni, juli og august 2019,

at sagsøger ikke har betalt for opvarmning af lejemålet, idet denne udgift er afholdt af sagsøgte. Der findes ikke hjemmel i [lejeloven](#) til at nedsætte huslejen med et anslået beløb til opvarmning. Det af sagsøger anslåede beløb til opvarmning bestrides som udokumenteret. Det bestrides i øvrigt, at varmekonsumet for lejemålet ville udgøre kr. 1.100,00 pr. måned, idet lejers varmekonsum er langt mindre.»

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

## Rettens begrundelse og resultat

Lejemålet var, da L den 1. august 2016 overtog det, ikke godkendt til beboelse, og det er ubestridt, at L ikke blev gjort bekendt hermed af U, og at U var fuldt bekendt med, at lejligheden ikke var godkendt til beboelse.

U er gentagne gange i perioden siden den 1. august 2016 til nu af Viborg Kommune blevet opfordret til at bringe forholdet i orden, og lejemålet var fortsat ikke godkendt til beboelse, da L fraflyttede lejemålet efter ved e-mail af 27. juni 2019 at have givet sagsøgte besked herom.

Det fremgår af sagen, at lejligheden stadig ikke er endeligt godkendt af Viborg Kommune, idet der fortsat mangler at blive etableret den påbudte ventilation, ligesom der stadigt ikke er givet fyldestgørende svar fra U på



de spørgsmål, som Viborg Kommune som tilsynsmyndighed har stillet til ham i forbindelse med byggesagen.

Under disse omstændigheder har lejligheden i hele lejeperioden været behæftet med væsentlige mangler, som sagsøgte var bekendt med og ikke oplyste sagsøgeren om, således at L var berettiget til at ophæve lejemålet, jf. lejelovens § 15, stk. 1, jf. stk. 2, og hun skal derfor ikke betale for istandsættelse af lejemålet eller husleje fra fraflytningstidspunktet.

L skal således have det indbetalte depositum tilbagebetalt, ligesom hun skal have fællesudgifterne tilbagebetalt, som bestemt af huslejenævnet, hvilket sagsøgte i øvrigt under sagen har erklæret sig indforstået med.

Retten finder, at flere af de mangler, som lejemålet havde i lejeperioden, var af en så alvorlig karakter, at L har krav på et forholdsmæssigt afslag i den betalte husleje.

Huslejereduktionen fastsættes skønsmæssigt til halvdelen af den betalte leje, eller 86.908 kr.

Med hensyn til betaling for varme var udgiften hertil efter parternes aftale indeholdt i lejen.

Retten lægger efter bevisførelsen til grund, at der ved sagsøgtes fastsættelse af huslejen er taget hensyn til denne udgift, som lejerer reelt har betalt.

Sagsøgeren har derfor krav på tilbagebetaling heraf.

Tilbagebetalingskravet for denne udgift fastsættes skønsmæssigt til 1.100 kr. pr. måned, idet det er tillagt betydning, at U blandt andet forklarede, at sagsøgerens lejlighed nok kostede 1.400 kr. pr. måned at opvarme.

Tilbagebetalingskravet for denne udgift udgør derfor 27.500 kr.

De skønssrapporter, som fem lejere lod udarbejde, og som sagsøgeren har betalt sin andel af med 4.175 kr., var nødvendige, for at lejerne kunne vurdere deres retlige stilling.

Retten tillægger det ikke afgørende betydning, at de to byggesagkyndige ikke fik adgang til at besigtige sagsøgerens lejlighed indvendigt, idet dette fremgår af rapporterne, som Viborg Kommune havde fået udleveret og anvendte, da kommunen udarbejdede sin tilsynsrapport.

Retten finder derfor, at U skal erstatte sagsøgeren denne udgift.

Efter det anførte, og da det af sagsøgte anførte ikke kan føre til et andet resultat, tages de af L nedlagte påstande til følge.

Efter sagens karakter, herunder værdi, forløb og udfald, og de af landsretterne udsendte vejledende takster, skal U betale sagsomkostninger til L med i alt 47.000 kr. Beløbet er fastsat til dækning af retsafgift med 3.660 kr. og af udgifter til vidneførsel med 3.598,57 kr., mens resten er fastsat til dækning af advokatudgift med moms.

L er ikke momsregistreret.

## **Thi kendes for ret**

Sagsøgte, U, tilpligtes at betale 139.838 kr. til sagsøgeren, L, med tillæg af procesrenter af 19.500 kr. (depositum) og 4.175 kr. (omkostning til rapporter) fra sagens anlæg, af 1.755 kr. (fællesudgifter) fra de

løbende forfaldsdatoer, af 27.500 kr. (varme) og 86.908 kr. (huslejerreduktion) fra de løbende betalingers forfaldsdato til betaling sker.

Sagsøgte skal til sagsøgeren betale sagsomkostninger med 47.000 kr.

...

## Vestre Landsret dom

### Påstande

*Appellanten, U*, har gentaget sine påstande for byretten om frifindelse for indstævntes, L's, krav om betaling af 139.838 kr., og at L skal betale 3.207 kr. med procesrente fra den 1. september 2019.

L har påstået dommen stadfæstet.

### Forklaringer

U, L og D har afgivet supplerende forklaring.

U har forklaret, at han ved en fejl i ansøgningen af 1. juli 2018 om byggetilladelse til Viborg Kommune erklærede, at intet var udlejet på tidspunktet for ansøgningen. Viborg Kommune var bekendt med, at lejligheden var udlejet.

Lokalerne har tidligere været godkendt til undervisning af op til 30 personer. Derfor antog han, at lokalerne opfyldte kravene til ventilation.

L har aldrig klaget over indeklimaet. Han arbejder fortsat på en retlig lovliggørelse på dette punkt.

En elektriker monterede røgalarmer på førstesalen. Han husker ikke, om der oprindeligt var krav om værn foran vinduet i byggetilladelsen, men der er nu opsat værn.

Han oplyste i boligretten, at det kostede 1.400 kr. pr. måned at opvarme lejemålet. Han skulle reelt have sagt 700 kr., da lejemålet opvarmes ved træpillefyr, og omkostningerne hertil svarer til ca. halvdelen af det beløb, han oplyste.

L har ikke klaget over fysiske forhold i lejemålet i den treårige periode, hun boede der.

L har forklaret, at hun løbende spurgte ind til statussen på den manglede godkendelse af lejemålet, både på boligkontoret og ved henvendelser til U. Han svarede hver gang, at godkendelsen snart ville komme. Hun var ikke flyttet ind, hvis hun havde været bekendt med den manglende godkendelse.

Hun havde fået møbler tilpasset særskilt til lejemålet og brugt penge på at udvide sit firma. Hun håbede, at lovliggørelsen ville blive bragt i orden, da lokalerne var velegnede til det formål, hun ønskede at benytte dem til.

Hun har skrevet det anførte med håndskrift på lejekontrakten. Da det var muligt at registrere hendes adresse i Folkeregisteret i februar 2019, troede hun, at lejligheden var godkendt. Det viste sig ikke at være tilfældet. Efter vejledning fra Lejernes Landsorganisation om muligheden for at fremsætte et krav ophævede hun lejemålet.

Hun benyttede ca. halvdelen af lejemålet til erhverv. Der var et stort rum i lejlighedens ene side, hvor køkkenet var, der var egnet til kursister. Lejligheden var dog ikke indrettet på en sådan måde, at én halvdel kunne benyttes til erhverv og én halvdel til privat beboelse.

Hun nåede aldrig at etablere et Bed and Breakfast, mens hun boede i lejligheden. Dette var muligt i det lejemål, hun efterfølgende flyttede ind i.

D har forklaret, at L henvendte sig 2-3 uger efter, at hun var flyttet ind og spurgte, hvorfor hun ikke kunne registrere sin adresse. Da hun havde forhørt sig ved U, meddelte hun L, at lejemålet endnu ikke var godkendt til beboelse. Papirerne om lovliggørelse var indsendt til kommunen, og hun oplyste, at godkendelsen ville foreligge inden for kort tid, måske 14 dage.

Hun oplyste ikke L om den manglende godkendelse ved fremvisningen af lejemålet. Hun tænkte ikke over det på det tidspunkt, da byggeprocessen stadig var på et tidligt stadie.

## Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for boligretten.

## Landsrettens begrundelse og resultat

*Forholdsmæssigt afslag i lejen, erstatning og ophævelse af lejemålet*

Parterne er enige om, at lejemålet ikke var godkendt til beboelse fra L's overtagelse den 1. august 2016, til hun opsagde lejemålet den 27. juni 2019. Der forelå derfor en retlig mangel.

Efter bevisførelsen lægger landsretten til grund, at L senest 3 uger efter sin indflytning blev bekendt med, at lejemålet ikke var godkendt til beboelse. L har ikke godtgjort, at hun fra dette tidspunkt, og frem til hun opsagde lejemålet, har gjort misligholdelsesbeføjelser gældende over for U som følge af den manglende godkendelse. Hun fremsatte heller ikke krav om erstatning eller reklamerede over fysiske mangler ved lejemålet lejeperioden. Den omstændighed, at hun efter sin forklaring løbende har forhørt sig om godkendelsen, er ikke en reklamation i lejeretlig forstand.

Desuden har L ikke godtgjort, at den retlige mangel medførte, at hendes brugsret af det lejede var indskrænket, eller at lejemålets brugsværdi var forringet som følge af fysiske mangler.

De ensidigt indhentede byggetekniske rapporter af 26. marts 2020 og september 2020, der begge angår andre lejemål i ejendommen, og tilsynsrapporten af 3. november 2020, er alle dateret efter tidspunktet for L's fraflytning.

Under disse omstændigheder, og idet spørgsmålet om mangler ved det lejede skal bedømmes efter de lejeretlige regler, er der ikke grundlag for et forholdsmæssigt afslag i huslejen eller erstatning, ligesom L ikke var berettiget til at ophæve lejeaftalen uden varsel, jf. dagældende lejelovs § 15 og § 14 (nugældende lejelovs § 99 og § 91).

U frifindes derfor for denne del af L's påstand, ligesom L skal betale husleje svarende til opsigelsesvarslet på tre måneder.

*Udgifter til varme*

Udgifterne til varme var ifølge lejekontrakten indeholdt i huslejen, da der ikke var opsat målere i lejemålet. Disse udgifter kan ifølge dagældende lejelovs § 36, stk. 1, 2. pkt. (nugældende lejelovs § 65, stk. 1), ikke indeholdes i huslejen. Bestemmelsen kan ikke fraviges ved aftale, jf. dagældende lejelovs § 46 (nugældende lejelovs § 83).

Efter U's forklaring for boligretten lægger landsretten til grund, at ca. 1.400 kr. af den månedlige husleje var til dækning af udgifterne til varme.

Det fremgår af dagældende lejelovs § 36, stk. 1, 1. pkt., at lejerens betaling for varme og opvarmning af vand kan ske i form af refusion af udlejerens udgifter hertil.

Det er ubestridt, at U har fremlagt en række fakturabilag, der understøtter, at han har afholdt varmeomkostninger i perioden. De fremlagte kontokort angår imidlertid omkostningerne til hele ejendommens varmekonsum, hvilket også inkluderede andre lejemål.

U har ikke fremlagt et varmeregnskab, der angiver udgifterne til de enkelte lejemål, der derfor må fastsættes skønsmæssigt. Det tiltrædes derfor, at L har krav på tilbagebetaling af en del af det betalte beløb til dækning af udgifterne til varme. Dette beløb fastsættes skønsmæssigt til 800 kr. pr. måned.

### Resultat

Tilbagebetaling af varme for perioden fra juni 2017 til den 30. juni 2019.

25 måneder á 800 kr.:	20.000 kr.
Tilbagebetaling af depositum:	19.500 kr.
Tilbagebetaling af fællesudgifter:	1.755 kr.
I alt:	41.255 kr.

U kan i dette beløb modregne L's manglende betaling af husleje for perioden juli 2019 til september 2019. U's tilgodehavende herfor udgør 20.262 kr., svarende til 3 måneder á 8.154 kr. fratrullet forbrug.

Som følge af ovenstående skal U betale 20.993 kr. til L.

Efter sagens udfald skal L i delvise sagsomkostninger for begge retter betale 80.000 kr. til U hvoraf 75.000 kr. er til udgifter til advokatbistand inkl. moms, og 5.000 kr. er til retsafgift. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og forløb.

### Thi kendes for ret

U skal betale 20.993 kr. med procesrente fra den 6. november 2020 til L.

L skal betale 80.000 kr. i sagsomkostninger for begge retter til U. Sagsomkostningerne forrentes efter [rentelovens § 8 a](#).

Beløbene skal betales inden 14 dage.

### Fodnoter

[1] [TBB 2020.34 B](#).

