

Ø.L.D. 13. august 2018 i anke 13. afd. B-2391-17

Juridisk person, der havde indgået kontrakter om beboelseslejemål før 13. juni 2010, og som videreudlejede de pågældende beboelseslejemål, skulle ikke anses som lejer efter boligreguleringslovens § 19 og kunne derfor ikke give samtykke til, at forbedringsudgifter kunne debiteres ejendommens vedligeholdelseskonti.

Efter [boligreguleringslovens § 19](#) kan der med tilslutning fra et flertal af lejerne fradrages beløb, der er anvendt til forbedring, isolering mv., fra en ejendoms vedligeholdelseskonti. En udlejer, Q99, havde udlejet størsteparten af boliglejemålene i en ejendom til et tæt forbundet selskab QA, der videreudlejede lejemålene til beboelse. Dette selskab havde givet tilsagn om, at der kunne fradrages et beløb på ca. 54.500 kr. fra ejendommens vedligeholdelseskonti, men Grundejernes Investeringsfond (GI) nægtede at udbetale beløbet med henvisning til, at bestemmelsen i § 19 skal forstås således, at det alene er beboere i beboelseslejligheder, der kan give tilslutning til afholdelse af forbedringsudgifter på kontoen. 18 af ejendommens lejemål var udlejet til QA før ændringen af [§ 1 i lejeloven](#) med ikrafttræden den 13. juni 2010. Yderligere 3 lejemål var indgået med QA efter denne dato. Herudover fandtes der i ejendommen 3 lejemål indgået med andre lejere end QA. Landsretten fandt, at de lejere, der kunne meddele samtykke efter § 19, var hovedlejerne af lejemålene og ikke fremlejetagerne. De 18 kontrakter indgået før 13. juni 2010 var erhvervslejekontrakter, og sådanne skulle ikke tælles med som beboelseslejemål. Tilbage var herefter 6 beboelseslejemål, hvoraf QA var lejer af de tre. Således var der ikke et flertal af lejerne, der havde afgivet samtykke. At en af de andre tre lejere, efter at GI havde truffet afgørelse, havde afgivet samtykke, kunne ikke tillægges betydning, da samtykket skal foreligge senest på det tidspunkt, hvor det skal indgå i GI's grundlag for at vurdere, om betingelserne for fradrag i henhold til [boligreguleringslovens § 19](#), stk. 1, 2. pkt., er opfyldt.

(John Mosegaard, Tuk Bagger, Helga Lund Laursen (kst.)) *Viborggade 24-26 ApS (adv. Anders Kristian Lorentzen, København,)* mod *Grundejernes Investeringsfond (adv. Kasper Rohr, København, prøve)*

Østre Landsret

Københavns Byrets dom 31. oktober 2017 (BS 14A-6002/2016)

Sagens baggrund og parternes påstande

Denne sag er anlagt den 4. oktober 2016.

Sagsøger Q 99 Ejendomme Aps, har nedlagt følgende påstande:

Principalt: Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævns afgørelse af 14. september 2016 i sagen 2016-0026369 ændres, således at sagsøger er berettiget til at fradrage i alt kr.

54.468,75 som forbedringsudgifter på den udvendige vedligeholdelseskonto efter [boligreguleringslovens § 18](#) for ejendommen beliggende Viborggade 24-26, 2100 København Ø, for årene 2010 og 2011.

Subsidiært: Sagen hjemvises til fornyet behandling ved Huslejenævnet i Københavns Kommune.

Sagsøgte, Grundejernes Investeringsfond, har nedlagt påstand om frifindelse.

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

Oplysningerne i sagen

Ankenævnet for Huslejenævnene har den 14. september 2016 truffet følgende afgørelse i sagen:

»Ved brev og e-mail af 1. februar 2016 har advokat Anders Lorentzen på vegne af udlejer, Q99 Ejendomme ApS, indbragt ovennævnte afgørelse.

Sagen er indbragt for ankenævnet i medfør af [boligreguleringslovens § 44](#), stk. 1.

Huslejenævnet traf afgørelse i sagen som forelagt af udlejer efter bestemmelsen i [boligreguleringslovens § 22](#) f.

Ankenævnets afgørelse:

Ankenævnet har besluttet at stadfæste huslejenævnets afgørelse. (Dissens).

Det betyder, at udlejer ikke kan fradrage udgifter til forbedringer på den udvendige vedligeholdelseskonto.

Huslejenævnets afgørelse:

»Nævnet har vedtaget, at der i dette konkrete tilfælde foreligger et sådant interessesammenfald mellem Q99 Ejendomme ApS og Q Apartments DK A/S, at der påhviler udlejer en ganske tung bevisbyrde for, at ejendommen ikke kan eller skal udbedres eller vedligeholdes efter [boligreguleringslovens § 18](#), jf. [§ 19](#).

Udlejer har ikke sandsynliggjort dette, og nævnet finder derfor ikke, at det afgivne samtykke kan tillægges betydning.

Det betyder, at nævnet ikke finder det godtgjort, at betingelserne for at fradage forbedringsudgifter på den udvendige vedligeholdelseskonto er opfyldte. (Dissens).

Baggrund:

Grundejernes Investeringsfond (herefter GI) har i afgørelse af 3. marts 2015 truffet afgørelse om, hvorvidt udlejer kan fradrage forbedringsudgifter på den udvendige vedligeholdelseskonto, jf. [boligreguleringslovens § 19](#).

Det fremgår af [boligreguleringslovens § 19](#), stk. 1, at »der på kontoen efter § 18 kan fradrages beløb, der er anvendt til opfyldelsen af udlejerens pligt til anden vedligeholdelse end omhandlet i § 21 i lov om leje, eller beløb anvendt til brandsikring og opretning. Endvidere kan der med tilslutning fra beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne fradrages beløb, der er anvendt til forbedring, isolering el.lign.«

I den aktuelle sag har Q99 Ejendomme ApS indgået lejekontrakter med Q Apartments DK A/S vedrørende flertallet af beboelseslejemålene i ejendommen, og Q Apartments DK A/S har videreudlejet disse lejemål til beboelse, herunder bl.a. til genhusning mv.

Ifølge udlejers advokat har Q Apartments DK A/S som lejer givet samtykke til, at de i sagen omhandlende forbedringsudgifter kan medtages over den udvendige vedligeholdelseskonto.

GI har dog i deres afgørelse fortolket bestemmelsen i [boligreguleringslovens § 19](#), stk. 1, 2. pkt., således, at det alene er beboerne i beboelseslejlighederne, dvs. de beboere, der faktisk bebor lejlighederne, der kan give tilslutning til, at forbedringsudgifter kan tages med over den udvendige vedligeholdelseskonto.

Udlejers advokat har på vegne af udlejer anført, at advokaten er uenig i GI's fortolkning af bestemmelsen, idet der efter advokatens opfattelse ikke i ordlyden af § 19 eller i forarbejderne er hjemmel eller på anden måde støtte til at antage, at samtykke skal gives fra de faktiske beboere.

Endvidere har udlejers advokat bemærket, at der ikke består noget direkte retsforhold mellem fremlejetagerne og udlejer, hvorfor et krav om, at udlejer skal indhente fuldmagter fra fremlejetagerne, i praksis vil være umuligt at efterleve.

Advokaten gør gældende, at det af Q Apartments DK A/S meddelte samtykke til medtagelse af forbedringsudgifterne over den udvendige vedligeholdelseskonto opfylder betingelsen i [boligreguleringslovens § 19](#), stk. 1.

GI har indsendt sine bemærkninger til sagen i brev af 27. april 2015.

GI's opfattelse om, at det alene er de faktiske beboere, der kan give samtykke er overordnet begrundet i, at [boligreguleringsloven](#) er en beskyttelseslov for beboelseslejerne.

GI har henvist til, at beboerrepræsentationen - som alene varetager beboelseslejernes interesse - eller et flertal af lejerne kan tilslutte sig, at forbedringsudgifter medtages over kontoen. Ifølge GI må det ud fra en sproglig fortolkning betyde, at det er lejerne af beboelseslejlighederne, der undtagelsesvist kan acceptere, at forbedringsudgifter medtages.

Endvidere har GI henvist til, at § 19, stk. 1, 2. pkt., er en undtagelse til hovedreglen, hvorfor denne bør fortolkes indskrænkende. Efter GI's opfattelse er det således alene de egentlige beboelseslejere, der kan give samtykke, og det er uanset, om der er indsat en fremlejer mellem udlejer og den egentlige beboelseslejer.

Udlejers advokat har indsendt to afgørelser fra hhv. Kalundborg og Frederiksberg huslejenævn vedrørende samme problemstilling.

Det er begge huslejenævns opfattelse (med dissens i Frederiksberg), at det er de direkte lejere, Q Apartments DK A/S, der har været berettiget til at meddele udlejer samtykke til, at de i sagen omhandlende forbedringsudgifter kan medtages over den udvendige vedligeholdelseskonto.

Huslejenævnene har lagt vægt på, at den af GI fremførte fortolkning vil afskære de direkte lejere fra indflydelse på, hvorledes væsentlige spørgsmål i forbindelse med deres lejemåls drift skulle besvares, f.eks. spørgsmål om, hvorvidt udlejer skal anvende midler fra indestående på vedligeholdelseskontoen, eller i stedet varsle lejeforhøjelse over for lejerne. En lejeforhøjelse vil ikke nødvendigvis efter [lejelovens](#) regler kunne pålægges fremlejetagerne.

I afgørelsen fra Frederiksberg bemærkes det endvidere, at uanset, om det er lejerne eller fremlejetagerne, der skal tage stilling til spørgsmålet om midler fra § 18 kan anvendes til forbedring, vil [boligreguleringsloven](#) stadig være en beskyttelseslov for lejere, og det er mest naturligt, at det er parterne i det oprindelige lejeforhold, dvs. udlejer og lejerne, der tager stilling til spørgsmålet.

Et nævnsmedlem i Frederiksberg er af samme opfattelse som GI.

I brev af 21. august 2015 har udlejers advokat redegjort for forholdet mellem Q99 Ejendomme ApS og Q Apartments DK A/S.

Det fremgår af brevet, at anpartskapitalen i Q99 Ejendomme ApS ejes af Q Ejendomme ApS, hvori anpartskapitalen ejes af Tharwa Investments ApS (navneændret til Q Apartments Group ApS), hvis ultimative ejer er Colum Campion.

Endvidere fremgår det, at aktiekapitalen i Q Apartments DK A/S ejes af Tharwa Investments ApS (navneændret til Q Apartments Group ApS hvis ultimative ejer er Colum Campion.

I en afgørelse af 19. december 2008, sagsnummer 2008-63902, har nævnet behandlet lejens størrelse for lejemålet Viborggade 26, 2. th.

Det fremgår af afgørelsen, at nævnet har lagt til grund, at Q Management Housing & Furniture Rentals A/S (nu Q Apartments DK A/S ifølge CVR) har fungeret som administrator for ejeren af ejendommen. Der var således i sagen ikke tale om et fremlejeforhold.

I brev af 2. september 2015 har udlejers advokat blandt andet anført, at det efter advokatens opfattelse ikke er korrekt, at nævnet i sin tidligere afgørelse har lagt til grund, at Q Apartments DK A/S har fungeret som administrator for ejer. Endvidere har advokaten anført, at afgørelsen i den aktuelle sag må ske i henhold til det faktum, at der er tale om selvstændige juridiske enheder.

I e-mail af 9. september 2015 gør GI blandt andet gældende, at der er personsammenfald mellem de to selskaber, hvorfor der kan rejses tvivl om, hvorvidt der foreligger et reelt fremlejeforhold.

Endvidere har GI henvist til hensigten bag lovændringen, der trådte i kraft den 13. juni 2010, hvorefter loven ifølge [lejelovens § 1](#), stk. 1 gælder, uanset om lejer er en person eller en virksomhed mv. (juridisk person). På baggrund af GI's redegørelse er det GI's opfattelse, at udlejer slet ikke kan bruge midler fra ejendommens § 18-konto til gennemførte forbedringer.

Endelig har GI henvist til, at lejen i fremlejeforholdet skal fastsættes efter det lejedes værdi i [boligreguleringslovens § 29 c](#). Hvis fremlejegiver kan give samtykke efter [boligreguleringslovens § 19](#), stk. 1, sidste punktum til, at der på kontoen efter § 18 kan fradrages beløb, der er anvendt til forbedring, vil det betyde, at udlejer vil få frigjort midler fra vedligeholdelseskontoen samtidig med, at forbedringerne indgår i det lejedes værdi efter [boligreguleringslovens § 29 c](#) ved fastsættelsen af lejen i fremlejemålet.

Udlejers advokat har i brev af 6. oktober 2015 fastholdt, at selskaberne er selvstændige juridiske enheder, og at huslejenævnets afgørelse i sagen må lægge disse fakta til grund.

Endvidere er det blandt andet advokatens opfattelse, at de af GI fremførte spekulationer vedrørende personsammenfald i selskabernes direktioner ikke kan føre til et andet resultat. Advokaten afviser desuden de af GI andre fremførte argumenter.

I brev af 13. oktober 2015 har udlejers advokat indsendt kopi af lejekontrakter mellem Q99 Ejendomme ApS og Q Apartments DK A/S samt mellem Q Apartments DK A/S og de respektive lejere for de samme lejemål. Udlejers advokat har endvidere oplyst, at i alt 24 lejemål i ejendommen er udlejet til Q Apartments DK A/S, og at i alt 3 lejemål i ejendommen er udlejet til andre efter sædvanlige vilkår.

Begrundelse og lovgrundlag:

Nævnet har behandlet sagen efter [boligreguleringslovens § 22 f](#), jf. [boligreguleringslovens § 19](#), stk. 1, 2. pkt.

Efter [boligreguleringslovens § 18](#) skal udlejeren som et led i opfyldelsen af sin pligt til vedligeholdelse af ejendommen afsætte et nærmere angivet beløb på en konto for udvendig vedligeholdelse.

Det fremgår af [boligreguleringslovens § 19](#), stk. 1, at »der på kontoen efter § 18 kan fradrages beløb, der er anvendt til opfyldelsen af udlejerens pligt til anden vedligeholdelse end omhandlet i § 21 i lov om leje, eller beløb anvendt til brandsikring og opretning. Endvidere kan der med tilslutning fra beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne fradrages beløb, der er anvendt til forbedring, isolering el.lign.«

Der er således tale om en bestemmelse, hvis formål er at sikre ejendommens vedligeholdelse, brandsikring og opretning.

Det må efter det oplyste lægges til grund, at der er interessesammenfald mellem ejeren af ejendommen, Q99 Ejendomme ApS, og lejererne af flertallet af beboelseslejemålene, Q Apartments DK A/S.

Nævnet bemærker, at selskaberne har samme overordnede ejer, at der er personsammenfald mellem bestyrelserne i de to selskaber, og at selskaberne har samme adresse.

Da der er tale om et regelsæt, der skal sikre de ovenfor nævnte formål, finder et flertal af nævnsmedlemmerne, at der, når der er interessesammenfald mellem lejer og udlejer, påhviler udlejer en meget tung bevisbyrde for, at der ikke på ejendommen er forhold, som skal eller kan udbedres eller vedligeholdes efter reglerne i [boligreguleringslovens § 18](#), jf. [§ 19](#).

Udlejer har ikke sandsynliggjort dette, og nævnets flertal finder derfor ikke, at det afgivne samtykke kan tillægges betydning.

Herefter finder flertallet det ikke godtgjort, at betingelserne for at fradrage forbedringsudgifter på den udvendige vedligeholdelseskonto er opfyldt.

Et nævnsmedlem er af den opfattelse, at selskaberne må anses for to selvstændige juridiske enheder. Efter [boligreguleringslovens § 19](#) er det lejerne, der skal give samtykke til, at forbedringsudgifter kan fradrages vedligeholdelseskontoen. Da der foreligger samtykke fra lejererne af flertallet af beboelseslejemålene, Q Apartments DK A/S, er der således efter dette nævnsmedlems opfattelse det fornødne samtykke, hvorfor betingelserne for at fradrage forbedringsudgifter på den udvendige vedligeholdelseskonto er opfyldt.

Der er truffet afgørelse efter stemmeflertallet.

Nævnet skal bemærke, at det vil være hensigtsmæssigt, hvis der i forarbejderne til en eventuel lovændring udtrykkeligt tages stilling til, hvem der skal give samtykke i det tilfælde, at flertallet af lejerne i en ejendom har videreudlejet lejligheder.«

Ankegrunde:

Udlejer har i ankeskrivelsen anført, at ejendommen ejes af Q99 Ejendomme ApS.

Flertallet af beboelseslejemålene er udlejet til Q Apartments DK A/S, som har videreudlejet disse lejemål til beboelse (servicerede lejligheder).

Det oplyses, at i alt 24 lejemål i ejendommen er udlejet til Q Apartments DK A/S, og at i alt tre lejemål i ejendommen er udlejet til andre efter sædvanlige vilkår.

Q Apartments DK A/S har som lejer meddelt udlejer samtykke til, at de i sagen omhandlede forbedringsudgifter kan medtages over den udvendige vedligeholdelseskonto.

Twisten angår Grundejernes Investeringsfonds fortolkning af bestemmelsen i [boligreguleringslovens § 19](#).

Det er Grundejernes Investeringsfonds fortolkning af bestemmelsen, at det alene er beboerne i beboelseslejlighederne - dvs. de beboere, der faktisk bebor lejlighederne - der kan give tilslutning til, at forbedringsudgifter kan tages med over den udvendige konto.

Q99 Ejendomme ApS kan som udlejer ikke anerkende Grundejernes Investeringsfonds fortolkning af bestemmelsen og fastholder, at det af Q Apartments DK A/S meddelte samtykke til medtagelse af forbedringsudgifter over den udvendige konto opfylder betingelsen i [boligreguleringslovens § 19](#), stk. 1, hvorefter afholdte udgifter kan tages med over vedligeholdelseskonti efter [boligreguleringslovens §§ 18 og 18 b](#).

Københavns Huslejenævns fortolkning af [boligreguleringslovens § 19](#) er i modstrid med bestemmelsens ordlyd, hvorefter det direkte fremgår, at »endvidere kan der med tilslutning fra beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne fradrages beløb, der er anvendt til forbedring, isolering el. lign.«.

Selskaberne er selvstændige juridiske enheder, og ankenævnet må ved sin afgørelse i sagen lægge dette faktum til grund.

Fremlejegiver kan fuldt gyldigt meddele udlejer samtykke til, at forbedringsudgifter kan medtages over den udvendige vedligeholdelseskonto, jf. [boligreguleringslovens § 19](#).

En rettighed, der tilkommer Q Apartments DK A/S i sin egenskab af lejer, kan ikke fratages selskabet mod bestemmelsens ordlyd, blot med henvisning til motiverne til ændringen af [lejeloven](#) i 2010 - det ville kræve en hjemmel, som ikke findes.

De af Grundejernes Investeringsfond fremførte spekulationer vedrørende personsammenfald i selskabernes direktioner kan ikke føre til et andet resultat, og huslejenævnets flertalsafgørelse, som støttes på dette forhold, er ikke hjemlet i loven.

Såfremt fratagelse af lovhjemlede rettigheder kunne ske alene på baggrund af personsammenfald i selskabers direktioner og/eller bestyrelser, ville der åbnes op for en helt absurd retstilstand i forhold til selskabers status som selvstændige juridiske enheder og deres evne til selvstændigt at påtage sig rettigheder og forpligtelser.

Det forhold, at ejendommens ejer udlejer lejlighederne til Q Apartments DK A/S, er alene begrundet i driftsmæssige forhold, og ikke i omgåelseshensigt. Det gøres gældende, at der ikke i ordlyden af [boligreguleringslovens § 19](#) - eller i forarbejderne hertil - er hjemmel eller støtte til at indarbejde den af Grundejernes Investeringsfond anlagte præmis om, at samtykke skal gives fra de faktiske beboere i de respektive lejemål.

Det bemærkes i den forbindelse, at der ikke består et direkte retsforhold mellem fremlejetagerne og udlejer.

Endvidere bemærkes, at beføjelserne efter [boligreguleringslovens § 19](#) alene kan overgå til fremlejetagerne ved en bestemmelse herom i lejekontrakterne.

Udlejer har endvidere anført, at Grundejernes Investeringsfonds oprindelige begrundelse for at nægte Q Apartments DK A/S samtykke til afholdelse af forbedringsudgifter på vedligeholdelseskontoen var, at det alene er beboerne af beboelseslejlighederne - fremlejetagerne - der kan give tilslutning til, at forbedringsudgifter kan medtages.

Øvrige oplysninger i sagen:

Grundejernes Investeringsfond har anført, de af udlejer fremlagte lejekontrakter for lejemålene Viborggade 26, 3. th., 26, 4. tv., og 24, 3. tv., alle er indgået med virkning fra den 1. marts 2008. Lijekontrakterne er således indgået før ændringen af [lejelovens § 1](#), der har virkning for lejekontrakter indgået fra den 13. juni 2010. Der er derfor tale om erhvervslejekontrakter i første led mellem to selskaber.

Allerede af den grund er lejeforholdet i hovedlejemålet ikke omfattet af [boligreguleringsloven](#), og Q Apartments DK A/S har derfor ikke kunnet give samtykke efter [boligreguleringslovens § 19](#), stk. 1, sidste pkt. til, at udgifterne til forbedringer kan medtages over vedligeholdelseskontoen. Det bemærkes, at der ikke tidligere er fremlagt lejekontrakter mellem Q99 Ejendomme ApS og Q Apartments DK A/S, og Grundejernes Investeringsfond formoder, at de øvrige lejekontrakter er indgået før 13. juni 2010.

Udlejers advokat har på ingen måde sandsynliggjort, at Q Apartments DK A/S har flertal i ejendommen i forhold [boligreguleringslovens § 19](#), stk. 1.

For god ordens skyld henledes ankenævnets opmærksomhed på, at det ikke er tidspunktet for, hvornår lejeaftalen i fremlejemålet er indgået, der skal indgå i vurderingen af, om hovedlejemålet er omfattet af [boligreguleringslovens](#) regler, jf. [lejelovens § 1](#).

Det afgørende kontrakttidspunkt skifter afhængigt af hvilken part, der gør et forhold gældende, og hvilken kontrakt, der bliver indgået.

[Lejelovens § 1](#) blev ændret for at beskytte lejerne i sidste led.

Ejeren af ejendommen skal ikke kunne bringe hovedlejemålet ind under [boligreguleringslovens](#) regler alene til gunst for ejeren selv ved at påberåbe sig aftaletidspunktet for den afledede senere kontrakt.

Afgørende for hvilken kontrakt, der skal indgå i vurderingen af, om en lejeaftale er før eller efter ændringen af [lejelovens § 1](#), er derfor, hvilket led der påberåber sig hvilken kontrakt.

Det gøres videre gældende, at ankenævnet efter officialmaksimen skal træffe den materielt rigtige afgørelse, og at Grundejernes Investeringsfond som følge heraf aldrig kan være afskåret fra at fremsætte nye anbringender som begrundelse for resultatet af afgørelsen af 3. marts 2015.

Ankenævnets begrundelse og bemærkninger:

Det fremgår af det til sagen oplyste, at der er 27 lejemål i ejendommen.

4 lejekontrakter er indgået med privatpersoner.

Heraf er én lejekontrakt indgået med henblik på videreudlejning til Q Apartments DK A/S.

19 lejemål er udlejet til Q Apartments DK A/S.

Heraf er 17 lejekontrakter indgået før ændringen af ordlyden i [lejelovens § 1](#), stk. 1, den 13. juni 2010.

To lejekontrakter er indgået efter ændringen af ordlyden.

1 (en) lejekontrakt er indgået mellem Andersen Ejendomme A/S og VICH 5950 ApS.

Endelig er der tre lejeforhold vedrørende kælderlejemål, der i BBR er registreret som erhverv.

Med virkning fra 1. april 2016 er der for de 19 lejeforhold, hvor Q Apartments DK A/S er lejer i første led, indgået nye lejekontrakter, hvor Q99 Ejendomme I/S står som udlejer.

Dette gør sig tillige gældende for lejemålet Viborggade 26, 5. tv., der hidtil har været udlejet af en privatperson med henblik på tilbageudlejning.

Det følger af [boligreguleringslovens § 19](#), at der på ejendommens § 18-konto kan fradrages beløb, der er anvendt til forbedring, isolering el. lign, hvis der er tilslutning fra beboerrepræsentationen eller et flertal af lejerne.

Endvidere fremgår det af bemærkningerne til [lejelovens § 1](#), stk. 1, at ordlyden af bestemmelsen blev ændret med virkning fra 13. juni 2010, således at lejekontrakter indgået efter denne dato er omfattet af boliglejelovgivningens regler, uanset om lejer er en person eller en virksomhed m.v. (juridisk person).

Hidtil har formuleringen af bestemmelsen været således, at hovedlejeforholdet var omfattet af erhvervslejelovgivningens regler, og at fremlejeforholdet var omfattet af lejelovgivningens regler.

Tre af ankenævnets fem medlemmer er af den opfattelse, at det er hovedlejeforholdene, der er afgørende for, hvem der er lejer, jf. Louise Faber i Festskrift til Dansk Selskab for Boligret (2016), og bemærkningerne i Karnov (2015) til [lejelovens § 1](#), stk. 1, og det er således disse nævnsmedlemmers opfattelse, at det er hovedlejeforholdet, der er afgørende for, hvem der kan give samtykke efter [boligreguleringslovens § 19](#).

Endvidere fremgår det af [boligreguleringslovens § 4](#), stk. 1, at [boligreguleringsloven](#) alene finder anvendelse, når lejemål helt eller delvist anvendes til beboelse.

På baggrund af det indsendte materiale har ankenævnet konstateret, at 21 ud af 27 hovedlejeforhold har været udlejet før ændringen af ordlyden i [lejelovens § 1](#), stk. 1, hvorfor flertallet i ankenævnet er af den opfattelse, at der er tale om erhvervslejeforhold for mere end halvdelen af lejemålene i denne ejendom.

For så vidt angår de resterende seks lejemål, udgør tre af dem rene beboelseslejemål udlejet til privatpersoner, to lejekontrakter er indgået efter 13. juni 2010, og er altså omfattet af boliglejelovgivningen, selvom det fremgår, at lejekontrakterne er indgået med fremlejeformål, og én lejekontrakt er indgået med en privatperson med det formål at tilbageudleje til ejendommens ejer.

På baggrund af ovennævnte er flertallet i ankenævnet af den opfattelse, at det alene er de resterende seks boliglejemål, der skal indgå i vurderingen af, om der er givet samtykke, og således også alene disse, der kan give samtykke til udlejer.

For så vidt angår afgivelsen af samtykke, er det tidspunktet for indberetningen til Grundejerns Investeringsfond, der er afgørende.

Således som sagen foreligger oplyst, er indberetningen foretaget i 2014, idet der foreligger en e-mail af 20. oktober 2014 fra Morten Westergaard fra QHome (nu Q Apartments DK A/S) til Grundejerns Investeringsfond, hvor det gøres gældende, at QHome er flertallet af lejerne.

Ankenævnets flertal har lagt til grund, at de to lejeforhold, hvor Q Apartments DK A/S har indgået lejekontrakter efter 13. juni 2010, og hvor der således er tale om boliglejekontrakter i henhold til ændringen af ordlyden af [lejelovens § 1](#), stk. 1, har givet samtykke til, at der kan afholdes midler til forbedringer på ejendommens vedligeholdelseskonto.

Ankenævnets flertal har samtidig lagt til grund, at der ikke foreligger samtykke fra de resterende fire beboelseslejere, da tidspunktet for indberetningen er afgørende.

Det bemærkes, at flertallet i ankenævnet har besluttet at se bort fra den fuldmagt, der er dateret 19. maj 2016, afgivet af en af beboelseslejerne, idet indberetningen til Grundejerns Investeringsfond er foretaget i 2014.

Da der således ikke er givet samtykke fra flertallet af de seks beboelseslejere til, at der kan afholdes forbedringsudgifter over vedligeholdelseskontoen, har flertallet i ankenævnet besluttet, at der ikke kan fratrækkes udgifter til forbedringer på ejendommens vedligeholdelseskonto.

Flertallet bemærker i den forbindelse, at det forhold, at der er indgået nye lejekontrakter med virkning fra 1. april 2016 mellem ejendommens ejer, Q99 Ejendomme ApS, og fremlejemager, Q Apartments DK A/S, på en ny typeformular, ikke kan føre til et andet resultat, da ejer og fremlejemager er de samme, men alene fremstår med selskabernes nye navne.

Endvidere følger det af note 6 til [lejelovens § 1](#), stk. 1 (Karnov 2015), der omtaler ændringslovens ikrafttrædelsesregler, at såfremt der i hovedlejeforholdet indtræder en ny lejer (fremlejemager) i kraft af en afståelsesret, finder den nye § 1, stk. 1, ikke anvendelse. Dette gælder, uanset om afståelsesretten er aftalt i forbindelse med lejeaftalens indgåelse eller på et senere tidspunkt.

Endelig er flertallet i ankenævnet af den opfattelse, at der er interessesammenfald mellem ejendommens ejer og lederen i hovedparten af beboelseslejemålene, idet selskaberne har samme ejer.

Der er person- og interessesammenfald mellem bestyrelserne i de to selskaber, og selskaberne har samme adresse.

Et mindretal på to af ankenævnets fem medlemmer er af den opfattelse, at selskaberne i størstedelen af hovedlejeforholdene må anses for to selvstændige juridiske enheder, og at lejerne i disse lejeaftaler, Q Apartments DK A/S, har kompetencen til at give samtykke til udlejer, Q99 Ejendomme ApS, om afholdelse af forbedringsudgifter på ejendommens vedligeholdelseskonto.

Disse to medlemmer er således af den opfattelse, at der er givet samtykke til udlejer fra et flertal af lejerne, således at betingelserne for at fradrage forbedringsudgifter på ejendommens vedligeholdelseskonto kan anses for opfyldt. Der er truffet afgørelse efter stemmeflertallet.

Det betyder, at betingelserne i [boligreguleringslovens § 19](#) for at kunne afholde forbedringsudgifter på ejendommens vedligeholdelseskonto ikke er opfyldt, og at huslejenævnets afgørelse stadfæstes. ...«

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af Morten Westergaard, der har forklaret blandt andet, at han er direktør for Q 99 Ejendomme ApS. Selskabet har mere end 900 lejligheder. Der er tale om servicede lejligheder. Det var ham, der korresponderede med Grundejernes Investeringsfond. Han mener, at der ikke var andre synspunkter i den tidligere korrespondance med Grundejernes Investeringsfond end det, som han refererer til i mailen på side 74 i ekstrakten. Der blev skrevet nye lejekontrakter i april 2016, men der skete ingen ændringer i den faktiske anvendelse af lejlighederne. Han går ud fra, at der skete nyistandsættelse af lejlighederne som anført, men han har ikke arbejdet med lejemålene på den måde. Han ved ikke, hvorfor der blev skrevet 18 nye lejekontrakter. Det kan han ikke svare på. Det var selskabets advokat, som udarbejdede kontrakterne. Trine Lindgaard er husadvokat for Q 99 Ejendomme ApS. Han ved ikke, hvem der har underskrevet på side 104 i ekstrakten.

Parternes synspunkter

Q99 Ejendomme ApS har i sit påstandsdokument af den 18. august 2017 anført følgende:

»Til støtte for sagsøgers påstande gør sagsøger gældende:

Vedrørende »interessesammenfald mellem implicerede selskaber«:

at der er tale om reelle fremlejerforhold,

at Q Apartments DK A/S, CVR 25512138 (hovedlejer) er en selvstændig juridisk person i forhold til sagsøger, Q99 Ejendomme ApS, CVR 29696675 (udlejer), og at sagsøger ikke ejer kapitalandele i Q Apartments DK A/S, CVR 25512138 (hovedlejer), hverken direkte eller indirekte, hvilket skal lægges til grund ved bedømmelsen af, hvorvidt det er selvstændige juridiske enheder der har indgået lejeaftaler vedrørende lejemålene i ejendommen på armslængdevilkår,

at personsammenfald i bestyrelser og/eller direktion ikke kan føre til andet resultat,

at den del af Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævns flertalsafgørelse, som støttes på personsammenfald, ikke er hjemlet i loven; såfremt fratagelse af lovhjemlede rettigheder kunne ske alene på baggrund af personsammenfald i selskabers direktioner og/eller bestyrelser, ville der åbnes op for en umulig (og uhjemlet) retstilstand i forhold til selskabers status som selvstændige juridiske enheder og selskabernes evne til selvstændigt at påtage sig rettigheder og forpligtelser, og huslejenævnsforvaltningen af bestemmelsen i boligreguleringslovens § 19 ville i så fald ske på baggrund af et ikke lovhjemlet skøn over betydningen af personsammenfald i de respektive selskabers bestyrelser og ejerkredse,

at der ikke er tale om en omgåelsessituation, hvilket finder støtte i Kalundborg Kommunes Huslejenævns afgørelse i sagen 326-2015-18732 (bilag 37, Klosterparkvej 20-22 ApS mod Grundejernes Investeringsfond): »Det bemærkes, at der efter nævnets opfattelse ikke er holdepunkt i sagen for, at der skulle være tale om en egentlig omgåelsessituation...«, hvilket tillige finder støtte i Frederiksberg Huslejenævns afgørelse i sagen 03.09.10-K02-1-15 (bilag 38, Q Ejendomme ApS mod Grundejernes Investeringsfond): »GI anfører, at uanset, at man har indsat en fremlejer mellem udlejer og den egentlige beboelseslejer, kan dette ikke føre til et andet resultat, end det egentlige formål med boligreguleringsloven, beskyttelse for beboelseslejerne, og at de lejere, der omtales i § 19, stk. 1, 3. pkt., er de reelle beboelseslejere. Hertil bemærker nævnets flertal, ejerrepræsentanten og formanden, at uanset om det er lejerne eller fremlejetagerne, der skal tage stilling til spørgsmålet om midler fra § 18 kan anvendes til forbedring, vil boligreguleringsloven dog stadig være en beskyttelseslov for lejere, og at det er mest naturligt, at det er parterne i det oprindelige lejerforhold, dvs. udlejer og lejerne, der tager stilling til spørgsmålet...«

Vedrørende »erhvervslejekontrakt uanset ændringen af lovens § 1 stk. 1«:

at der ikke er hjemmel til at tilsidesætte erhvervslejerens samtykke - det fremgår ikke af [boligreguleringslovens § 19](#) stk. 1, at det kun er beboelseslejemålene der skal medregnes ved opgørelsen af flertallet, hvortil samtidig skal bemærkes, at hensættelser efter §§ 18 og 18b også opkræves for erhvervslejemål, hvorfor det må have formodningen imod sig, at erhvervslejemålene ikke skal medregnes ved opgørelsen af flertallet iht. [boligreguleringslovens § 19](#), stk. 1,

at samtlige de oprindelige 18 lejekontrakter skal indgå i vurderingen af om sagsøger havde flertal af lejerne til at udgifter til forbedringer kan medtages på vedligeholdelseskontoen iht. [boligreguleringslovens § 19](#) stk. 1,

at det ikke er tidspunktet for indberetningen af vedligeholdelsesudgifterne, som er afgørende for vurderingen af, hvilke lejemål der kan give samtykke, og hvornår samtykket korrekt er givet - sagsøger bestrider at det af forarbejderne til lovændringen pr. 13. juni 2010 kan udledes, at erhvervslejerens samtykke afgivet i henhold til [boligreguleringslovens § 19](#) stk. 1, ikke skal medregnes ved bedømmelsen af »flertallet af lejerne«,

at den faktiske anvendelse af lejemålene har været uændret hhv. før og efter lovændringen i 2010,

at de af sagsøgte fremførte synspunkter angående bestemmelserne i bekendtgørelse om binding af afsætningsbeløb i Grundejernes Investeringsfond og [boligreguleringslovens § 29 c](#) ikke kan føre til andet resultat - fratagelse af en rettighed, som er lovhjemlet, kan ikke ske på baggrund deraf,

Vedrørende »lejernes samtykke«, herunder hvorvidt det er hovedlejer eller fremlejetager der kan meddele samtykke iht. [boligreguleringslovens § 19](#), stk. 1:

at det er hovedlejerforholdene, der er afgørende for, hvem der kan anses som lejer i [boligreguleringslovens § 19](#) stk. 1's forstand,

at Q Apartments DK A/S den 20. oktober 2014 har meddelt samtykke til anvendelse af midler fra ejendommens §§ 18- og 18b-konti hos GI til forbedringsudgifter (bilag 32),

at Q Apartments DK A/S som hovedlejer/fremlejegiver fuldt gyldigt kan meddele sagsøger samtykke til, at forbedringsudgifter kan medtages over den udvendige vedligeholdelseskonto, jfr. [boligreguleringslovens § 19](#),

at det ikke af ordlyden af [boligreguleringslovens § 19](#) eller af forarbejderne dertil fremgår, at der er hjemmel eller på anden måde støtte til at indarbejde den af sagsøgte anlagte præmis om, at samtykke skal gives fra de faktiske beboere i de respektive lejemål - da der ikke består noget direkte retsforhold mellem sagsøger og »slutbrugerne«/fremlejetagerne, ville det i praksis være umuligt at administrere en (uhjemlet) praksis om at skulle indhente »slutbrugernes«/fremlejetagernes samtykker, ...

at det er hovedlejeren, der naturligt skal have indflydelse på, hvordan de væsentlige spørgsmål i forbindelse med deres lejemåls drift (herunder hvorvidt udlejer skal anvende midler fra indestående på vedligeholdelseskontoen eller i stedet varsle lejeforhøjelse overfor lejerne) skal besvares,

hvilket finder støtte i Kalundborg Kommunes Huslejenævns afgørelse i sagen 326-2015-18732 (bilag 37, Klosterparkvej 20-22 ApS mod Grundejernes Investeringsfond): »Det er nævnets opfattelse, at de direkte lejere efter [Boligreguleringsloven](#) har beføjelse til at tage stilling til den i § 19 omhandlede beslutning om, at anden vedligeholdelse end omhandlet i § 21 i Lov om Leje kan fradrages på kontoen for vedligeholdelse efter § 18. Huslejenævnet lægger i denne forbindelse vægt på, at den af GI fremførte fortolkning ville afskære de direkte lejere fra indflydelsen på, hvorledes de væsentlige spørgsmål i forbindelse med deres lejemåls drift skulle

besvares. Det kan ikke antages, at denne beføjelse er overgået til fremlejerer uden en bestemmelse herom i fremlejekontrakten...»,

hvilket tillige finder støtte i Frederiksberg Huslejenævns afgørelse i sagen 03.09.10-K02-1-15 (bilag 38, Q Ejendomme ApS mod Grundejernes Investeringsfond): »Nævnets flertal, ejerrepræsentanten og formanden, finder, i lighed med Kalundborg Kommunes Huslejenævn, at såfremt GI's fortolkning af loven skal anlægges, vil det betyde, at lejerne, som dog er part i det oprindelige lejeforhold mellem udlejer og lejer, vil blive frataget muligheden for indflydelse på fx spørgsmålet om, hvorvidt udlejer skal anvende midler fra indestående på vedligeholdelseskontoen eller i stedet varsle lejeforhøjelse overfor lejerne. I givet fald vil en eventuel lejeforhøjelse ikke nødvendigvis efter [lejelovens](#) regler kunne pålægges fremlejetagerne. Det vil i givet fald være konsekvensen af GI's afgørelse, der således vil stille lejerne ringere...», hvilket tillige finder støtte i Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævns afgørelse i sagen 2016-0026369 (nærværende sag): »Tre af ankenævnets fem medlemmer er af den opfattelse, at det er hovedlejeforholdene, der er afgørende for, hvem der er lejer ... og det er således disse nævnsmedlemmers opfattelse, at det er hovedlejeforholdet, der er afgørende for, hvem der kan give samtykke efter [boligreguleringslovens § 19](#) stk. 1...«

at Kirsten Panling, Viborggade 24, 4.th., 2100 København Ø, den 19. maj 2016 har meddelt gyldigt samtykke til anvendelse af midler fra ejendommens §§ 18- og 18b-konto hos GI til forbedringsudgifter afholdt i 2010, 2011, 2012 og 2013 (bilag 33),

at der ikke findes hjemmel til at tilsidesætte et samtykke som en lejer har afgivet med virkning for tidligere regnskabsår,

at der foreligger gyldigt samtykke fra flertallet af de resterende beboelseslejere, såfremt boligretten måtte tilsidesætte det af Q Apartments DK A/S meddelte samtykke for lejemål indgået før 13. juni 2010,

Vedrørende sagsøgers subsidiære påstand om hjemvisning:

at sagsøgte ved sin skrivelse af 3. marts 2015 fastholdt at nægte sagsøger fradrag for afholdte forbedringsudgifter, jfr. ovenfor, idet sagsøgte til støtte herfor fremførte, at det var sagsøgtes opfattelse, at det alene var de faktiske fremlejetagere (beboerne i fremlejemålene), der kunne meddele samtykke iht. [boligreguleringslovens § 19](#) stk. 1 (bilag 35),

at huslejenævnet i sin afgørelse bl.a. anførte, at det afgivne samtykke (fra Q Apartments DK A/S) ikke kunne tillægges betydning, og huslejenævnet besluttede derfor, at sagsøger ikke var berettiget til at fradrage afholdte forbedringsudgifter i bindingsbeløbet efter §§ 18- og 18b-kontoen - tilsvarende begrundelse fremgår af ankenævnets afgørelse i sagen,

at denne begrundelse for at nægte sagsøger fradragsret - oprindeligt meddelt af sagsøgte som myndighed - er ulovhjemlet, ligesom denne begrundelse som anført i Københavns Huslejenævns afgørelse og Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævns afgørelse i sagen er lovhjemlet, hvorfor sagen bør hjemvises til fornyet behandling ved huslejenævnet dersom sagsøger ikke måtte opnå medhold i sin principale påstand...«

Sagsøgte, Grundejernes Investeringsfond, har i sit påstandsdokument af den 17. august 2017 anført følgende:

»Til grund for den nedlagte påstand gør sagsøgte overordnet gældende, at det kun er lejere af beboelseslejemål, som er omfattet af [boligreguleringsloven](#), og som følge heraf kan give samtykke efter [boligreguleringslovens § 19](#). Det er ikke et flertal af lejerne af beboelseslejemålene, der har givet samtykke, hvorfor forbedringerne ikke kan medtages over vedligeholdelseskontoen.

Efter sagsøgtes opfattelse er det afgørende, om de 24 lejekontrakter vedrørende beboelseslejemålene, jf. BBR-meddelelserne, er erhvervslejekontrakter eller boliglejekontrakter.

Det følger af [lejelovens § 1](#), stk. 1, at »loven gælder for leje - herunder fremleje - af hus eller husrum, uanset om lejer er en person eller en virksomhed m.v. (juridisk person). « Samtidig følger det af samme lovs § 2, stk. 4, at loven ikke gælder for lejeforhold, som er omfattet af lov om leje af erhvervslokaler.

Af [boligreguleringslovens § 4](#), stk. 1, fremgår, at reglerne i kapitel II - IV om omkostningsbestemt leje gælder for lejeforhold, der er omfattet af lov om leje, når det lejede helt eller delvis anvendes til beboelse. Reglerne om vedligeholdelse og opretning, herunder reglen i [boligreguleringslovens](#) 19, stk. 1, sidste punktum om accept af forbedringsudgifter over vedligeholdelseskontoen, fremgår af kapitel III.

Der er således ikke tvivl om, at kun de lejemål, der er omfattet af [lejelovens § 1](#), stk. 1, er omfattet af [boligreguleringslovens](#) kapitel III og derved kan give samtykket efter [boligreguleringslovens § 19](#), stk. 1, sidste punktum.

[Lejelovens § 1](#), stk. 1, blev ændret ved [L 2010 632](#) med ikrafttræden den 13. juni 2010, hvor slutpassagen i stk. 1 (»uanset om... «) blev indsat og finder kun anvendelse på lejekontrakter, som indgås efter dette tidspunkt. Dette er nærmere beskrevet i note 6 til bestemmelsen i Karnov 2016.

Før ændringen af [lejelovens § 1](#), stk. 1, var retstillingen den, at når en juridisk person var lejer af et beboelseslejemål, var lejeforholdet omfattet af [erhvervslejeloven](#) og ikke af [lejeloven](#) og [boligreguleringsloven](#). Der henvises til Østre Landsrets dom af 4. april 2002 trykt i Tidsskrift for Bolig- og Byggeret under [TBB 2002.292 Ø](#) og note 20 til [lejelovens § 4](#), stk. 2, i Karnov 2016.

Sagsøger har som bilag 1-27 fremlagt lejekontrakter for lejemålene i ejendommen.

De tre lejekontrakter for erhvervslejemålene i kælderens er alle udlejet før 2010 og er erhvervslejekontrakter i første led.

Af de 24 beboelseslejemål er 18 af lejekontrakterne indgået med et selskab som lejer, og kontrakterne er indgået før den 13. juni 2010, hvor [lejelovens § 1](#), stk. 1, er ændret.

Samtlige af de oprindelige 18 lejekontrakter er derfor erhvervslejekontrakter og er ikke omfattet af [lejeloven](#) og [boligreguleringsloven](#), hvorfor disse lejemål ikke kan indgå i vurderingen af, om sagsøger havde tilsagn fra et flertal af lejerne til, at udgifter til forbedringer kan medtages på vedligeholdelseskontoen, jf. [boligreguleringslovens § 19](#), stk. 1, sidste pkt.

Der henvises til oversigten over de forskellige lejekontrakter, bilag C.

Sagsøger har samtidig med, at sagen verserede i ankenævnet, udarbejdet 18 nye lejekontrakter på typeformular A, 9. udgave vedrørende de samme lejemål alle indgået med virkning fra den 1. april 2016 med Q 99 Ejendomme ApS som udlejer og Q Apartment A/S som lejer.

Flertallet i ankenævnets afgørelse af 14. september 2016, sagsnummer: 2016-0026369 / KSK, bilag 39, var enig i, at erhvervslejekontrakterne ikke skal indgå i vurderingen af, om der er givet samtykke til at medtage forbedringsudgifter over vedligeholdelseskontoen.

Af de resterende 6 lejemål er 1 lejemål, bilag 11.2, udlejet med virkning pr. 15. oktober 2015 - det vil sige efter, at [lejelovens § 1](#) er ændret, og efter at GI traf afgørelse om vedligeholdelsesregnskaberne. Yderligere 2 lejemål,

bilag 5.1 og 13, er udlejet efter, at lejelovens § 1 er ændret i 2010. Af de resterende 3 lejemål (24, 4. th., 26, 1. th. og 26, 3. tv.), bilag 10, 16 og 19, er to lejemål utvivlsomt udlejet til beboelse (lejemålets benyttelse, jf. lejekontrakterne).

Lejeren, Kirsten Panling, (lejemålet 24, 4. th.) har givet samtykke i et brev af 19. maj 2016 til, at forbedringsudgifterne i ejendommen i 2010, 2011, 2012 og 2013 medtages i regnskabet, bilag 33.

Et samtykke fra én lejer kan aldrig udgøre et flertal i en ejendom med mere end ét beboelseslejemål.

De nye kontrakter er i den sammenhæng sagen uvedkommende, da det som udgangspunkt er ejendommens sammensætning på det tidspunkt, hvor udgifterne indberettes, der er afgørende, ligesom lejeren, Kirsten Panlings efterfølgende samtykke ikke kan tillægges betydning.

Det er dette resultat, ankenævnets flertal når frem til, hvorfor udgifterne ikke kan medtages over vedligeholdelseskontoen.

Interessesammenfald mellem implicerede selskaber:

En gennemgang af selskaberne (jf. bilag 41-44) på www.BiO.dk viser, at der er personsammenfald i den personkreds, som sidder i bestyrelserne eller er direktører for de 4 selskaber. Det fremgår således, at direktøren i Q 99 Ejendomme ApS, som er udlejer af ejendommen, også er (med)direktør i Q Apartments DK A/S, som har fremlejet flertallet af beboelseslejlighederne i ejendommen og videreudlejet dem til beboelse.

Det fremgår af »Ejerskabsoversigten«, bilag D, at både sagsøger og hovedlejer er ejet af de samme personer.

Sagsøgte gør gældende, at der derfor ikke er tale om et reelt fremleje forhold, og at fremlejegiver ikke kan meddele sagsøger samtykke til, at forbedringsudgifter kan medtages over den udvendige vedligeholdelseskonto.

Det bemærkes, at der er indgået nye lejekontrakter pr. 1. april 2016, hvor sagen verserede i ankenævnet, mellem selskaberne Q 99 Ejendomme ApS og Q Apartment A/S, uden at dette i øvrigt er nærmere begrundet.

Både huslejenævnets flertal i afgørelsen af 22. januar 2016, sagsnummer: 2015-0085530 / CR, bilag 36, og ankenævnets flertal i afgørelsen af 14. september 2016, sagsnummer: 2016-0026369 / KSK, bilag 39, fandt, at der i det konkrete tilfælde forelå et interessesammenfald mellem Q 99 Ejendomme ApS og Q Apartment DK A/S.

Erhvervslejekontrakt uanset ændringen af lejelovens § 1, stk. 1:

For det tilfælde, at retten finder, at det ikke er tidspunktet for indberetningen af vedligeholdelsesudgifterne, der er afgørende for vurderingen af, hvilke lejemål der kan give samtykke, og hvornår samtykket korrekt er givet, gør sagsøgte gældende, at uanset at der er indgået nye lejekontrakter efter den 13. juni 2010 med et selskab som lejer, er det ikke alle tilfælde, hvor disse lejeaftaler om beboelseslejemål er beboelseslejekontrakter.

Ifølge lejelovens § 1, stk. 1, gælder loven, uanset om lejeren er en person eller en virksomhed m.v. (juridisk person).

Hensigten med lovændringen var, at det ikke længere skulle være muligt for en ejer/udlejer at betinge sig, at lejeren kom med et selskab, som kunne være lejer i hovedlejemålet/første led, og at ejeren derved kunne frigøre sig for boligreguleringsloven.

Inden lovændringen medførte denne konstruktion, at første led var et erhvervslejemål, og at lejer (fremlejetageren) kun kunne rette sit krav efter [boligreguleringsloven](#) mod det selskab, som lejer selv havde anvist.

Det fremgår af forarbejderne til ændringen, at der med forslaget blev opnået en ligestilling af lejeforhold om boliger, således at det ikke har betydning, om en bolig udlejes til lejerens beboelse eller med henblik på fremleje til beboelse.

Forslaget skulle ikke berøre de gældende og nødvendige muligheder for, at firmaer og andre juridiske personer lejer boliger med henblik på at fremleje disse eller stille dem til rådighed for ansatte eller andre, som firmaet ønsker at kunne tilbyde en bolig.

Hensigten med ændringen var ifølge forarbejderne, at ejeren ikke skal kunne frigøre sig fra [boligreguleringsloven](#), når der er en lejer (en fysisk person, som beboer lejemålet) involveret. Det er eksemplet, hvor lejer selv skal anvise et firma, som går igen i forarbejderne.

I kommentaren til bestemmelsen, note 6 i Karnov 2016, er det ligeledes anført, at »bestemmelsen rummer en række uklarheder, herunder om *alle* bestemmelserne i [lejeloven](#) og [brl](#) gælder i hovedlejeforholdet, og om tvister mellem parterne i hovedlejeforholdet skal indbringes for huslejenævnet som 1. instans«.

Endvidere er det anført, at det må antages, at bestemmelsen tillige gælder i det tilfælde, hvor en hel ejendom med et større antal beboelseslejemål udlejes på én lejeaftale. Det samme må gælde, såfremt det er en hel ejendom med flere boliger, der udlejes med henblik på fremleje.

Sagsøgte gør gældende, at det ikke var hensigten med lovændringen, at hvis ejeren udlejer en gruppe af lejemål til et selskab, som skal fremleje lejlighederne, så skal huslejenævnet, jf. [lejelovens § 106](#), tage stilling til flytteopgøret mellem ejeren og selskabet, når lejeaftalen om gruppen af lejemål ophører.

Når lejer ikke er en fysisk person, som bebor lejemålet, har ejeren og selskabets lejeaftale mere karakter af et erhvervsforhold, hvor der ikke er det samme hensyn at tage til parterne, som hvis lejeaftalen involverede en fysisk lejer.

I de nye lejekontrakter med virkning pr. 1. april 2016 er det anført, at lejemålet benyttes som »Erhvervsmæssig videreudlejning til beboelse«.

Sagsøgte er derfor af den opfattelse, at det uanset lovændringen i 2010 ikke er alle tilfælde, hvor samtlige af [boligreguleringslovens](#) regler gælder i hovedlejemålet mellem ejeren og selskabet. Hensigten med lovændringen var at sikre retsstillingen for de fysiske personer, som bebor lejemålene.

Det er ikke usædvanligt, at der er regler i [lejeloven](#), som i et konkret tilfælde ikke finder anvendelse. Det kan for eksempel være ejendomme, som er opført med offentlig støtte, hvor [lejeloven](#) og [boligreguleringslovens](#) regler om lejefastsættelse ikke finder anvendelse, men hvor øvrige regler om flytteopgør, varmeregnskaber og lignende er gældende i lejeforholdet.

Hvis ejeren og selskabets lejeaftale i hovedlejemålet skal sidestilles med en erhvervslejeaftale, reguleres forholdet ikke af [boligreguleringslovens](#) regler, og selskabet har derfor ikke kunnet give samtykket i [boligreguleringslovens § 19](#), stk. 1, sidste pkt. til ejeren af ejendommen.

Samtykke fra Q Apartments DK A/S, bilag 32, kan derfor ikke tillægges betydning, og sagsøger kan derfor ikke bruge midler fra ejendommens § 18 b-konto til gennemførte forbedringer.

Samtykke efter [boligreguleringslovens § 19](#), stk. 1, fra de faktiske beboelseslejere:

Sagsøgte gør gældende, at det kun er de faktiske lejere af beboelseslejemålene, der kan give samtykke efter [boligreguleringslovens § 19](#), stk. 1, hvorfor samtykket fra Q Apartments DK A/S ikke kan tillægges betydning.

Flertallet i huslejenævnets afgørelse af 22. januar 2016 og flertallet i ankenævnets afgørelse af 14. september 2016 fandt, at samtykket fra Q Apartments DK A/S ikke kan tillægges betydning.

Formålet med [boligreguleringsloven](#) er at sikre de fysiske lejerers interesser. Uanset at det ikke kan udledes direkte af [boligreguleringslovens § 19](#), stk. 1, eller af forarbejderne til bestemmelsen, at det er de faktiske beboere, som skal give samtykket, gør sagsøgte gældende, at princippet og lovens hensigter kan udledes af forarbejderne til [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 4 (tidligere § 5, stk. 3).

Efter [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 2, kan et gennemgribende forbedret lejemål udlejes til det lejedes værdi. I bestemmelsen er fastsat kriterier for, hvornår et lejemål opfylder kravene til at være gennemgribende forbedret. Lejefastsættelse efter [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 2, vil oftest medføre en højere leje end hovedreglen om en beregnet leje efter [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 1.

[Boligreguleringslovens § 5](#), stk. 4, blev indsat i loven ved [L 2000 406](#) som nyt stk. 3. Bestemmelsen trådte i kraft den 1. januar 2001. Det fremgår af Karnov 2016 note 49 til bestemmelsen, at efter motiverne er formålet med bestemmelsen at sikre, »at der ikke sker udlejning efter § 5, stk. 2, i nedslidte ejendomme med vedligeholdelsesmangler«.

Efter [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 4, skal en udlejer orientere lejerne/beboerrepræsentanterne om, hvilket eller hvilke lejemål der er eller vil blive forbedret og udlejet efter § 5, stk. 2, samt om indholdet af stk. 4, herunder om adgangen til at indbringe sag om vedligeholdelsespåbud for huslejenævnet inden udløbet af 14-dages fristen. Giver udlejer ikke den krævede orientering, er vilkåret om lejefastsættelse efter § 5, stk. 2, ugyldigt.

Lovgiver har klart tilkendegivet, at de fysiske personer, der faktisk bebor en ejendom, skal have mulighed for at have indflydelse på, hvordan udlejer disponerer over ejendommens vedligeholdelseskonto. Udlejeren skal ikke kunne benytte kontoen til at lave gennemgribende modernisering af lejemål, hvis ejendommen samtidig har vedligeholdelsesmangler.

Sagsøgte gør gældende, at dette kan anvendes analogt på samtykket i [boligreguleringslovens § 19](#), stk. 1, og at det derfor er de lejere, der fysisk bor og lever i ejendommen, der skal have indflydelse på, hvordan midlerne på vedligeholdelseskontoen anvendes, og som følge heraf er det kun de fysiske lejere i ejendommen, der kan give samtykket efter § 19, stk. 1.

Konsekvensen af at lejekontrakter indgået efter den 13. juni 2010 anses som boliglejekontrakter, og at der som følge deraf kan gives samtykke efter [boligreguleringslovens § 19](#), stk. 1, sidste punktum:

Udgifter, som dækkes af en forbedringsforhøjelse, kan ikke medtages i regnskabet som udgifter, der kan debiteres kontoen, jf. [boligreguleringslovens § 19](#) og bekendtgørelse ([bekendtgørelse 2016-02-26 nr. 163](#) tidligere [bekendtgørelse 2006-06-15 nr. 632](#)) om binding af afsætningsbeløb i Grundejernes Investeringsfond og om administrationsgebyrs § 6, stk. 2.

Hvis selskabet Q Apartments DK A/S lovligt kan udleje beboelseslejlighederne til de enkelte beboere, og forholdet skal betragtes som fremleje, vil lejen skulle fastsættes efter det lejedes »regulerede« værdi i [boligreguleringslovens § 29 c](#).

Lejen vil ikke væsentligt kunne overstige lejen i ejendomme med omkostningsbestemt leje efter [boligreguleringslovens](#) kapitel II - IV, og hvor lejen er reguleret efter § 7.

Efter [boligreguleringslovens § 5](#), stk. 1, fastsættes lejen som omkostningsbestemt leje. For forbedrede lejemål kan der til lejen lægges en beregnet forbedringsforhøjelse.

Når lejen i fremlejemålet bliver fastsat efter [boligreguleringslovens § 29 c](#), vil forbedringer indgå i vurderingen af lejen efter det lejedes »regulerede« værdi.

Hvis selskabet Q Apartments DK A/S kan give samtykket efter [boligreguleringslovens § 19](#), stk. 1, sidste punktum til, at der på kontoen efter § 18 kan fradrages beløb, der er anvendt til forbedring, er konsekvensen, at der opnås dækning to gange; både via lejen og via vedligeholdelseskontoen.

Dette er ikke i overensstemmelse med § 6, stk. 2, i bekendtgørelse om binding af afsætningsbeløb i Grundejernes Investeringsfond og om administrationsgebyr.

Sagsøgte er derfor af den opfattelse, at det ikke kan have været hensigten med lovændringen i [lejelovens § 1](#), at man på den ene side sikrede, at en ejer af en udlejningsejendom ikke kan frigøre sig fra [boligreguleringsloven](#) ved stråmandsudlejning, for på den anden side at lukke op for, at der kan ske udbetaling af midler fra vedligeholdelseskontoen, selvom udlejeren opnår dækning for udgifterne i form af en indirekte forbedringsforhøjelse.

Sagsøgerens subsidiære påstand om hjemvisning nedlagt i påstandsdokumentet. Betingelserne for hjemvisning er på ingen måde opfyldt, da afgørelserne fra huslejenævnet og ankenævnet ikke lider af væsentlige mangler, som kan have betydning for sagens udfald...«

Parterne har i det væsentligste procederet i overensstemmelse hermed.

Rettens begrundelse og afgørelse

Retten finder af de af huslejeankenævnet anførte grunde, at det er hovedlejerforholdet, der er afgørende for, hvem der kan give samtykke efter [boligreguleringslovens § 19](#), stk. 1, 2. pkt.

Retten finder efter en sproglig fortolkning af [boligreguleringslovens § 19](#), stk. 1, 2. pkt., at det alene er lejere af beboelseslejemål, som kan give samtykke efter bestemmelsen.

På baggrund af de foreliggende oplysninger lægges det til grund, at der er 27 lejemål i ejendommen.

Det lægges til grund som ubestridt, at de 3 kælderlejemål er erhvervslejemål.

18 lejekontrakter er indgået med et selskab som lejer forud for den 13. juni 2010, hvor [lejelovens § 1](#), stk. 1, blev ændret. Retten lægger til grund, at disse lejemål er erhvervslejemål, og det bemærkes, at de nye lejekontrakter fra april 2016 ikke kan tillægges nogen betydning for sagen allerede af den grund, at kontrakterne er indgået, efter at Grundejernes Investeringsfond traf afgørelse i sagen.

Det er herefter alene de resterende 6 lejemål, der skal indgå i vurderingen af, om der er givet samtykke i henhold til [boligreguleringslovens § 19](#), stk. 1, 2. pkt.

Den ene af disse lejere, Kirsten Panling, Viborggade 24, 4. th., har givet samtykke efter [boligreguleringslovens § 19](#), stk. 1, 2. pkt., den 19. maj 2016. Retten finder, at dette samtykke ikke kan tillægges betydning for sagen, da

samtykket er afgivet, efter at Grundejernes Investeringsfond traf afgørelse i sagen.

Retten lægger til grund, at de to lejemål, hvor Q Apartments DK A/S har indgået lejekontrakter efter den 13. juni 2010, hvor [lejelovens § 1](#), stk. 1, blev ændret, har givet samtykke efter [boligreguleringslovens § 19](#), stk. 1, 2. pkt.

Da to lejemål ikke udgør et flertal af de resterende 6 lejemål, der skal indgå i vurderingen af, om der er givet samtykke i henhold til [boligreguleringslovens § 19](#), stk. 1, 2. pkt., er sagsøger ikke berettiget til at fradrage 54.468,75 kr. som forbedringsudgifter på den udvendige vedligeholdelseskonto efter [boligreguleringslovens § 18](#) for ejendommen. Sagsøgtes frifindelsespåstand tages derfor til følge.

Det nedenfor fastsatte omkostningsbeløb skal dække sagsøgtes udgifter til advokatbistand inklusive moms. Retten har ved fastsættelsen taget hensyn til sagens værdi, forløb og udfald.

Thi kendes for ret

Sagsøgte, Grundejernes Investeringsfond, frifindes.

Sagsøger, Q99 Ejendomme ApS, skal betale sagens omkostninger med 27.000 kr. til sagsøgte, Grundejernes Investeringsfond.

...

Østre Landsrets dom

Københavns Byrets dom af 31. oktober 2017 (...) er anket af Viborggade 24-26 ApS med påstand om, at Grundejernes Investeringsfond dømmes til at anerkende, at Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævns afgørelse af 14. september 2016 i sagen 2016-0026369 ændres, således at appellant er berettiget til at fradrage i alt 54.468,75 kr. som forbedringsudgifter på den udvendige vedligeholdelseskonto efter [boligreguleringslovens § 18](#) for ejendommen beliggende Viborggade 24-26, 2100 København Ø, for årene 2011 og 2012, subsidiært at sagen hjemvises til fornyet behandling ved Huslejenævnet i Københavns Kommune.

Indstævnte, Grundejernes Investeringsfond, har påstået stadfæstelse.

Forklaringer

Der er i landsretten afgivet supplerende forklaring af Morten Westergaard.

Der er endvidere afgivet forklaring af Trine Lindgaard.

Morten Westergaard har forklaret blandt andet, at han, der var direktør for Q Ejendomme ApS, overgik som direktør i Viborggade 24-26 ApS, men fratrådte i august 2017 efter salget til Københavns Boligejendomsselskab A/S, hvori han er bestyrelsesmedlem. Han var direktør i Ejendomsadministrationen FRB ApS, der administrerede selskabernes ejendomme. Vedrørende mailen af 20. oktober 2014 fra ham til Grundejernes Investeringsfond har han forklaret, at han som direktør for ejendomsadministrationen var ansvarlig for alle indberetningerne til Grundejernes Investeringsfond. I dette tilfælde havde Q Home, som var lejer, givet samtykke, og det var det, han indberettede. I forbindelse med salget af Q Ejendomme ApS til Københavns Boligejendomsselskab A/S blev ejerforholdet ændret, således at ejerskabet er delt mellem Q Apartments Group ApS og andre ejere.

Trine Lindgaard har forklaret, at hun som advokat oprindeligt havde Q-gruppen som klienter, men fra 1. januar 2015 overgik til ansættelse i alle de Q-selskaber, hvor der er noget aktivitet, herunder også Kdl Invest ApS. Hun er ikke længere ansat i Q-gruppen. Hun var blandt andet ansat i Q Apartments Group ApS og Q Apartments DK

A/S. Hun tør ikke sige, om hun var ansat i Q Ejendomme ApS. Hun var ikke ansat i de nye selskaber, dvs. Københavns Boligejendomsselskab A/S og alle selskaber derunder. Hun deltog i et møde i Grundejernes Investeringsfond den 16. december 2014, hvor hun forklarede, hvordan ejerforholdene var, og hvordan virksomhederne blev drevet på begge sider. Hun var ikke ansat som administrator, men kiggede på de 18 kontrakter på grund af denne sag, og de blev enige om, at dels var de meget uensartede, og dels var det gamle lejekontrakter fra før 13. juni 2010. Derfor skrev de 18 nye lejekontrakter med samme parter og om samme lejemål, mens sagen verserede i huslejenævnet. Kontrakterne blev alle dateret i april 2016. Det var også, fordi det var nemmere at have ensartede lejekontrakter, når selskabet skulle sælges. Det er ikke hende, men administrator, der har udarbejdet de 18 nye lejekontrakter, men hun har været inde over dem. Det var Morten Westergaard, der som administrator stod for kontrakterne. Foreholdt, at Morten Westergaard i byretten henviste til hende vedrørende de 18 nye kontrakter, er det rigtigt, at hun har været inde over ændringerne. Underskriveren 1. april 2016 for både Q 99 Ejendomme ApS som udlejer og Q Apartments A/S som lejer er i begge tilfælde Kim Bøttger, der har underskrevet som direktør. Det er rigtigt, at Kim Bøttger er medejer af både Kdl Invest ApS og af Q Apartments Groups ApS. Q Apartments DK A/S råder i dag stadig over mange lejemål, som udlejes til banker og forsikringsselskaber. Hun er ikke bekendt med, om der verserer andre sager i Grundejernes Investeringsfond om samtykker. Et resultat af Grundejernes Investeringsfonds tilsidesættelse af samtykker er, at hun må rådgive udlejere til at varsle huslejeforhøjelse i stedet for at indhente samtykker, så udlejerne kan være sikre på at få pengene igen.

Procedure

Parterne har for landsretten gentaget deres anbringender for byretten og har procederet i overensstemmelse hermed.

Appellanten har som en nyt anbringende for landsretten yderligere gjort gældende, at individuelle forbedringer kan medtages over det udvendige vedligeholdelsesregnskab, idet der hverken efter ordlyden af eller forarbejderne til [boligreguleringslovens § 19](#) er lovgrundlag for at nægte fradrag herfor. Appellanten har til støtte for sin subsidære påstand om hjemvisning henvist til, at huslejenævnets og ankenævnets begrundelse for at nægte appellanten fradragsret er ulovhjemlet.

Indstævnte har yderligere gjort gældende, at der ikke efter [boligreguleringslovens § 19](#), stk. 1, 2. pkt., kan gives samtykke til, at individuelle forbedringer i enkelte lejemål kan medtages over det udvendige vedligeholdelsesregnskab, idet individuelle forbedringer ikke kan danne grundlag for forbedringsforhøjelser for de øvrige lejere i ejendommen. En lejeforhøjelse for en individuel forbedring vedrører således kun lejerens af det pågældende lejemål. Indstævnte har vedrørende appellants subsidære påstand om hjemvisning henvist til, at huslejenævnets og ankenævnets afgørelser ikke lider af retlige mangler, hvorfor hjemvisning ikke bør ske.

Landsrettens begrundelse og resultat

Der er mellem parterne enighed om, at der i ejendommen Viborggade 24-26 var 24 beboelseslejemål i alt, hvoraf 18 lejekontrakter er indgået med Q Apartments A/S som lejer forud for den 13. juni 2010 og fornyet pr. 1. april 2016. For så vidt angår de øvrige seks lejemål er der endvidere enighed om, at tre lejekontrakter er indgået med Q Apartments A/S som lejer efter den 13. juni 2010, og at tre er indgået med henholdsvis to privatpersoner og et selskab som beboelseslejere.

Landsretten lægger til grund, at der er afgivet samtykke af Q Apartments A/S både vedrørende de 18 lejemål og vedrørende de tre yderligere lejemål, og at der derudover er meddelt samtykke fra den ene beboelseslejer, Kirsten Panling.

Landsretten tiltræder, at det følger af [lejelovens § 1](#), stk. 1, og [boligreguleringslovens § 19](#), stk. 1, 2. pkt., at samtykke efter [boligreguleringslovens § 19](#), stk. 1, 2. pkt., skal meddeles af hovedlejer. Det tiltrædes endvidere, at det følger af [lejelovens § 1](#), stk. 1, og [§ 2](#), stk. 1, at lejemål med selskaber som lejere, der er indgået før lovændringen pr. 13. juni 2010, er erhvervslejemål, og at det således alene er lejerne i henhold til de lejemål med selskaber, der er indgået efter den 13. juni 2010, og egentlige beboelseslejemål, der kan give samtykke efter [boligreguleringslovens § 19](#), stk. 1, 2. pkt., jf. tillige [boligreguleringslovens § 4](#), stk. 1.

Det tiltrædes derfor, at lejerne i henhold til de 18 lejemål, der er indgået før den 13. juni 2010, ikke kan give samtykke efter [boligreguleringslovens § 19](#), stk. 1, 2. pkt., og at fornyelsen af disse lejekontrakter pr. 1. april 2016 ikke ændrer herved.

For så vidt angår de seks lejemål, der herefter kan indgå i vurderingen af, om der er givet det fornødne samtykke, bemærkes følgende:

De tre lejemål, der er indgået med Q Apartments A/S som lejer og appellantens som udlejer, er indgået mellem parter i en selskabskonstruktion med et vist sammenfald for så vidt angår ledelse, bestyrelse og ejerforhold. Bevisbyrden for, at denne situation konkret har indebåret misbrug, hviler på appellantens, og den er ikke løftet. Landsretten lægger derfor til grund, at der er givet samtykke vedrørende disse tre lejemål.

For så vidt angår samtykket fra beboelseslejer Kirsten Panling, finder landsretten, at et sådant samtykke må foreligge senest på det tidspunkt, hvor det skal indgå i Grundejernes Investeringsfonds grundlag for at vurdere, om betingelserne for fradrag i henhold til [boligreguleringslovens § 19](#), stk. 1, 2. pkt., er opfyldt. Da samtykket er meddelt efter Grundejernes Investeringsfonds afgørelse, tiltrædes det, at det ikke er tillagt betydning.

Der foreligger herefter ikke samtykke fra det flertal, som må kræves efter [boligreguleringslovens § 19](#), stk. 1, 2. pkt.

Landsretten stadfæster derfor byrettens dom, hvorved bemærkes, at det ikke er godtgjort, at der er begået væsentlige fejl af betydning for sagens udfald, hvorfor appellantens subsidære påstand om hjemvisning ikke tages til følge.

Efter sagens udfald skal Viborggade 24-26 ApS betale sagsomkostninger for landsretten til Grundejernes Investeringsfond til dækning af udgiften til advokatbistand med i alt 25.000 kr. Ved fastsættelsen af beløbet er der ud over sagens værdi taget hensyn til sagens omfang og varighed. Beløbet er ikke tillagt moms, da Grundejernes Investeringsfond, der ikke er momsregistreret, har givet møde ved en ansat advokat.

Thi kendes for ret

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal Viborggade 24-26 ApS betale 25.000 kr. til Grundejernes Investeringsfond.

...