



Udskrift af dombogen

DOM

Afsagt den 14. december 2017 i sag nr. BS H-2384/2016:

L
...vej 26. 4. tv.
2000 Frederiksberg
mod
Frederiksberg Kommune
Smallegade I
2000 Frederiksberg

Sagens baggrund og parternes påstande.

Denne sag er anlagt den 28. december 2016 og behandlet med deltagelse af lægdommere.

Sagen angår prøvelse af afgørelse truffet af Byfornyelsesnævnet. Hovedstaden vedrørende spørgsmål om, hvorvidt der gælder et loft for huslejen for en erstatningsbolig, som kommunen har pligt til at stille til rådighed for en lejer i medfør af byfornyelseslovens § 61, stk. 2

L har nedlagt følgende påstande

Principalt: Sagsøgte skal anerkende, at sagsøgte har pligt til at tilbyde sagsøger en erstatningsbolig, hvor lejen pr. 28. april 2016 ikke overstiger kr. 63.145,44 årligt.

Subsidiært: Sagsøgte skal anerkende, at sagsøgte har pligt til at tilbyde sagsøger en erstatningsbolig, hvor lejen pr. 28. april 2016 ikke overstiger et af Retten fastsat beløb, dog mindre end kr. 82.198,68 årligt.

Frederiksberg Kommune har påstået frifindelse.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

Oplysningerne i sagen.

Byfornyelsesnævnet, Hovedstaden traf den 30. november 2016 følgende afgørelse:

".....Tilbud om permanent genhusning på ... Allé 3, st. th., 2000

Frederiksberg

Ved e-post af 8. juli 2016 med bilag har Frederiksberg Kommune indbragt din indsigelse af 8. juni 2016 over kommunens tilbud om en erstatningsbolig på ovennævnte adresse for Byfornyelsesnævnet i Region Hovedstaden, jf. byfornyelseslovens § 62, stk. 6, jf. stk. 3.

Byfornyelsesnævnets afgørelse

Det er byfornyelsesnævnets opfattelse, at den af Frederiksberg Kommune tilbudte erstatningsbolig på adressen ... Allé 3, st. th., 2000 Frederiksberg, er passende.

Sagens baggrund

Frederiksberg Kommune har den 28. april 2016 tilbudt dig en permanent erstatningsbolig på ... Allé 3, st. th., 2000 Frederiksberg, der er en 4-værelses lejlighed på 109 m² til 13.116,33 kr. pr. måned eksklusiv forbrug.

Ved brev af 8. juni 2016 har du gjort indsigelse mod boligtilbuddet på grund af huslejen. Du har oplyst, at din nuværende husleje på ...vej 26, 4. sal tv., 2000 Frederiksberg - der er en 4-værelses lejlighed på 95 m² - er på 3.790,12 kr. pr. måned eksklusiv forbrug, at huslejen for dette lejemål efter byfornyelsen bliver på 6.849,89 kr. pr. måned eksklusiv forbrug, og at denne huslejeforhøjelse er større, end du efter byfornyelseslovens § 61, stk. 2, skal acceptere.

Du har gjort gældende, at eftersom det fremgår af byfornyelseslovens § 61, stk. 2, at du, på grund af en huslejeforhøjelse over et vist niveau, har ret til at få anvist en erstatningsbolig, må formålet med bestemmelsen samtidig medføre, at huslejen på erstatningsboligen heller ikke må være højere end det niveau, der fremgår af § 61, stk. 2.

Ved brev af 21. juni 2016 til dig har Frederiksberg Kommune oplyst, at det følger af byfornyelseslovens § 62, stk. 2, at en erstatningsbolig skal have passende kvalitet, udstyr og beliggenhed, men at bestemmelsen ikke omtaler huslejen eller huslejens størrelse. Kommunen har vurderet, at den tilbudte erstatningsbolig er passende i forhold til kriterierne i byfornyelsesloven. Kommunen har derfor ikke godkendt din afvisning af erstatningsboligen på ... Allé til permanent genhusning.

Frederiksberg Kommune har i brev af 8. juli 2016 til byfornyelsesnævnet bl.a. oplyst, at Advokatfirmaet Isaksen & Nomanni for Frederiksberg Kommune har forsøgt at finde en lejlighed svarende til dine ønsker og med en lavere husleje, men uden resultat. Kommunen har endvidere oplyst, at byfornyelseslovens § 61 og § 62 om genhusning ikke foreskriver, at huslejen for en permanent genhusningsbolig skal være tilsvarende eller rimelig i forhold til den genhusedes oprindelige husleje.

Kommunen har derfor afvist din klage.

Frederiksberg Kommune har den 12. juli 2016 telefonisk oplyst, at du er blevet tilbudt permanent genhusning pga. lejeforhøjelsen efter byfornyelsen, jf. byfornyelseslovens § 61, stk. 2.

Ved e-post af 5. august 2016 har du indsendt bemærkninger til kommunens e-post af 8. juli 2016 med bilag. Du har bl.a. oplyst, at du har boet i lejligheden på ...vej i 29 år, og at du har fleksjob, en indtægt på 16.120,00 kr. pr. måned før skat og to hjemmeboende mindreårige børn.

Du har ved e-post af 14. november 2016 indsendt yderligere bemærkninger til sagen. Du har bl.a. henvist til, at huslejen i den tilbudte erstatningsbolig på ... Allé er så høj, at du efter boligstøttelovens § 15 ikke vil kunne få boligstøtte hertil.

Ved e-post af 14. november 2016 har du tillige indsendt dokumentation for din husleje på ...vej. Det fremgår heraf, at din husleje er 3.79012 kr. pr. måned.

Byfornyelsesnavnets begrundelse

Formanden konstaterede ved mødets begyndelse, at din klage er rettidigt indbragt for byfornyelsesnævnet, jf. byfornyelseslovens § 62, stk. 6.

Du har klaget over tilbuddet om permanent genhusning på ... Allé 3, stk. th., 2000 Frederiksberg på grund af huslejens størrelse.

Eftersom klagen alene vedrører huslejens størrelse, har byfornyelsesnævnet ikke fundet anledning til at besigtige lejligheden på ... Allé.

Det følger af byfornyelseslovens § 61, at en lejer, der på grund af byfornyelse ikke kan blive boende i sin hidtidige lejlighed, har ret til at blive permanent genhuset. Permanent genhusning er nødvendig, når lejligheden er en del af en ejendom, som skal rives ned, når lejligheden skal lægges sammen med en anden lejlighed, når lejligheden på grund af byfornyelse vil være ubeboelig i mere end 6-12 måneder, eller hvis lejligheden skal fraflyttes, fordi den er sundheds- eller brandfarlig. Herudover har en lejer ret til at blive permanent genhuset, hvis byfornyelsen sammen med andre forbedringer gennemført inden for de sidste 3 år medfører en årlig lejeforhøjelse på mere end 192 kr. pr. m² bruttoetageareal (2016 niveau, jf. Vejledning om regulering pr. 1. januar 2016 af satser på boligområdet, vejledning nr. 9030 af 25. januar 2016).

Det følger af byfornyelseslovens § 62, at genhusningsboligen skal have passende kvalitet, udstyr og beliggenhed (stk. 2, 2. pkt.), boligen skal have enten ét rum mere end antallet af husstandsmedlemmer, eller samme antal rum som den tidligere lejlighed, medmindre denne var beboet af mere end to

personer pr. beboelsesrum (stk. 2. 1. pkt.), og boligen skal så vidt muligt ligge i det samme kvarter som den tidligere bolig (stk. 1).

Hvis en genhusning medfører huslejestigninger, vil en lejer være berettiget til indfasningsstøtte, jf. byfornyelses lovens § 67.

Det er byfornyelsesnævnets opfattelse, at den af Frederiksberg Kommune tilbudte erstatningsbolig på adressen ... Allé 3, st. th., 2000 Fredensberg, er passende, jf. byfornyelseslovens § 62.

Nævnet har ved afgørelsen lagt vægt på, at der ved vurderingen af om erstatningsboligen er passende ikke kan lægges vægt på erstatningsboligens husleje. Af byfornyelseslovens § 62 og af forarbejderne til bestemmelsen fremgår intet om huslejens størrelse. § 62 henviser som nævnt alene til boligens kvalitet, udstyr, beliggenhed og størrelse.

Nævnet finder ikke, at bestemmelsen i byfornyelseslovens § 61, stk. 2 - om lejerens ret til permanent genhusning, hvis byfornyelsen sammen med andre forbedringer gennemført inden for de sidste 3 år medfører en årlig lejeforhøjelse på mere end 192 kr. pr. m² bruttoetageareal (2016 niveau) — kan føre til en ændret vurdering, fordi bestemmelsen regulerer, hvornår en lejer har ret til at få anvist en erstatningsbolig, men ikke hvilke krav, der kan stilles til erstatnings boligen.

Nævnet opfordrer dig til at kontakte kommunen for nærmere vejledning om mulighederne for indfasningstøtte og boligstøtte....."

L. har fri proces under sagen.

Kommunernes Landsforening er indtrådt i sagen som biintervinient til støtte for Frederiksberg Kommune.

Forklaringer.

Der er under sagen afgivet forklaring af L. A og B.

Parternes synspunkter.

Sagsøger har i påstandsdokument af 3. november 2017 anført følgende:

".....Det gøres overordnet gældende, at anvisningen af en erstatningsbolig efter byfornyelseslovens § 61, stk. 2 er begrænset af et loft for lejen.

Det må lægges til grund, at formålet med byfornyelseslovens § 61, stk. 2 er, at lejeren uagtet byfornyelsen kan få mulighed for at bevare en bolig, som i leje ikke er væsentligt dyrere end den leje, som lejeren betalte inden byfornyelsen. Ud over de krav, som lejeren retmæssigt kan stille til en

lejebolig efter byfornyelseslovens § 62, stk. 2, må derfor også gælde et loft for lejens størrelse. I modsat fald er byfornyelseslovens § 61, stk. 2 uden betydning.

Det gøres gældende, at det loft for lejen, der gælder for anvisning af en erstatningsbolig, er identisk med det lejeniveau, som følger af byfornyelseslovens § 61, stk. 2, dvs. gældende leje med tillæg af kr. 192 (2016-niveau) pr. m2....."

Sagsøgte har i påstandsdokument af 12. oktober 2017 anført følgende:

- 1 Denne sag drejer sig om, hvorvidt Frederiksberg Kommune har opfyldt sin forpligtelse i henhold til byfornyelseslovens § 61, stk. 2, ved at tilbyde sagsøger permanent genhusning i en bolig beliggende ... Allé 3, st. th., 2000 Frederiksberg.
- 2 Sagens nærmere omstændigheder er som følger:
- 3 Sagsøger har i 29 år beboet lejemålet ...vej 26, 4. tv., 2000 Frederiksberg. Lejemålet er en 4-værelseslejlighed.
- 4 I forbindelse med byfornyelse af den ejendom, hvori sagsøgers lejemål er beliggende, er sagsøgers husleje steget fra kr. 3.790,12 pr. måned, svarende til en årlig leje på kr. 45.481,44, til kr. 6.849,89 pr. måned, svarende til en årlig leje på kr. 82.198,68.
- 5 Frederiksberg Kommune har den 28. april 2016 tilbud sagsøger en erstatningsbolig, jf. byfornyelseslovens § 61, stk. 2.
- 6 Erstatningsboligen er beliggende ... Allé 3, st. th., 2000 Frederiksberg, og er en 4-værelses lejlighed på 109 km². Lejen for den tilbudte erstatningsbolig er opgjort til kr. 13.116,33 pr. måned, svarende til en årlig leje på kr. 157.395,96.
- 7 Sagsøger gjorde den 8. juli 2016 indsigelse mod Frederiksberg Kommunes tilbud om en erstatningsbolig, idet det var sagsøgers opfattelse, at huslejen var (er) for høj.
- 8 Ved afgørelse af 3. november 2016, bilag 1, traf Byfornyelsesnævnet beslutning om, at den tilbudte erstatningsbolig er passende, iht. byfornyelseslovens § 62.

Argumentation

- 9 Parternes uenighed i nærværende sag angår alene spørgsmålet om, hvorvidt den tilbudte erstatningsbolig, jf. byfornyelseslovens § 61, stk. 2, for så vidt angår huslejens størrelse kan betragtes som passende, jf.

byfornyelseslovens § 62.

- 10 Sagsøger gør gældende, at Frederiksberg Kommune skulle være forpligtet til at tilbyde sagsøger en erstatningsbolig, hvor huslejen pr. 28. april 2016 ikke overstiger 63.145,44 kr./årligt (den principale påstand), henholdsvis et beløb mindre end 82.198,68 kr. årligt (den subsidiære påstand).
- 11 Sagsøgte bestrider, at sagsøger med henvisning til byfornyelseslovens §§ 61-62 har krav på at blive tilbudt permanent genhusning i en bolig med et bestemt lejeniveau.
- 12 Det fremgår af byfornyelseslovens § 61, stk. 2, at lejer af en beboelseslejlighed eller et udlejet enkeltværelse, der ifølge lov om leje er beskyttet mod opsigelse, har ret til at få anvist en erstatningsbolig, hvis en ombygning af boligen eller ejendommen medfører en lejeforhøjelse, der sammen med lejeforhøjelser for forbedringer gennemført i de sidste 3 år og uden fradrag af indfasningsstøtte efter § 15 vil udgøre mere end 192 kr. pr. m² bruttoetageareal (2016-niveau).
- 13 Kravene til erstatningsboligen fremgår af byfornyelseslovens § 62, som har følgende ordlyd:

"En husstand, der anvises en erstatningsbolig efter § 61, har fortrinsret til de boliger, der anvises i det samme boligkvarter som den fraflyttede bolig eller et tilstodende boligkvarter.

Stk. 2. Den anviste erstatningsbolig skal have enten et rum mere end antallet af husstandsmedlemmer eller samme rumantal som den tidligere bolig, medmindre denne var beboet af mere end 2 personer pr. beboelsesrum. Boligen skal have passende kvalitet, udstyr og beliggenhed.

Stk. 3. En husstand, der får tilbudt en erstatningsbolig, der opfylder kravene i stk. 2, har én gang ret til at afvise den tilbudte erstatningsbolig og få tilbudt en anden erstatningsbolig i stedet.

Stk. 4. En husstand, der har fået anvist en erstatningsbolig, har i indtil 2 år efter anvisningen ret til at få tilbudt en anden erstatningsbolig. Husstanden har fortrinsret til boliger, der anvises i husstandens tidligere boligkvarter.

Stk. 5. Tilbuddet om erstatningsbolig skal indeholde oplysning om husstandens adgang til at gøre indsigelse samt oplysning om fristen herfor, jf. stk. 6. Indeholder tilbuddet om erstatningsbolig ikke disse oplysninger, løber fristen på 6 uger først fra det tidspunkt, kommunalbestyrelsens oplysning om husstandens adgang til at gøre indsigelse

og oplysningen om fristen herfor er kommet frem til husstanden.

Stk. 6. Hvis husstanden ikke finder den erstatningsbolig, som kommunalbestyrelsen tilbyder, passende, skal husstanden gøre indsigelse herom til kommunalbestyrelsen senest 6 uger efter, at tilbuddet er fremsat over for husstanden. Vil kommunalbestyrelsen ikke godkende husstandens afvisning af den tilbudte erstatningsbolig, skal kommunalbestyrelsen indbringe sagen for byfornyelsesnævnet senest 6 uger efter, at husstandens afvisning er kommet frem, hvis kommunalbestyrelsen fastholder, at den tilbudte erstatningsbolig er passende, jf. stk. 2."

- 14 Det gøres gældende, at kravene til erstatningsboligen, jf. byfornyelses-lovens § 62, ikke omfatter huslejens størrelse, men alene boligens størrelse, kvalitet, udstyr og beliggenhed.
- 15 Bestemmelsen i byfornyelseslovens § 61, stk. 2, kan ikke føre til et andet resultat, idet den pågældende bestemmelse alene regulerer spørgsmålet om, hvornår en lejer har ret til at få anvist en erstatningsbolig, men ikke hvilke krav, der kan stilles til erstatningsboligen, jf. også præmisserne i Byfornyelsesnævnets afgørelse af 30. november 2016 (bilag 1).
- 16 Det gøres desuden gældende, at boliglejeres mulighed for at sikre sig mod en (for) høj husleje efter gennemførelse af byfornyelsesprojekter er udtømmende reguleret gennem bestemmelserne i byfornyelseslovens § 67 om indfasningsstøtte.
- 17 En boliglejer har således i medfør af byfornyelseslovens § 67, stk. 1, krav på tilskud i form af en 10-årig indfasningsstøtte til nedsættelse af lejen i den anviste erstatningsbolig.
- 18 Den blotte eksistens af byfornyelseslovens § 67, stk. 1, taler imod, at der skulle gælde et løft for huslejen i en erstatningsbolig.
- 19 Det bemærkes, at Frederiksberg Kommune – uanset det ovenfor anførte – konkret har forsøgt at finde en erstatningsbolig til sagsøger, som både opfylder bestemmelserne i byfornyelseslovens § 62 om erstatningsboligens størrelse, kvalitet, udstyr og beliggenhed, og som har en lavere husleje end sagsøgers nuværende bolig efter byfornyelsesprojek-tets gennemførelse.
- 20 Det har imidlertid, trods en stor indsats fra kommunens side, ikke været muligt at finde en sådan bolig.
- 21 Det skal i den sammenhæng bemærkes, at huslejen for sagsøgers aktuelle lejemål må betragtes som unaturligt lav set i forhold til markedet generelt, hvilket forhold formentlig kan henføres til den oplyste botid

på 29 år.

- 22 Huslejen for den tilbudte erstatningsbolig beliggende ... Allé 3. st.th., 2000 Frederiksberg, er på ca. 894 kr./m²/år, hvilket sammenholdt med Frederiksberg Kommunes kendskab til det omkostningsbestemte huslejeniveau i kommunen ikke overstiger den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold, hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje.
- 23 Det er Frederiksberg Kommunes opfattelse, at det ikke inden for kommunens grænser vil være muligt at finde en erstatningsbolig til sagsøger med en husleje i det niveau, som fremgår af påstandsbeløbet.
- 24 Såfremt sagsøger måtte få medhold i, at sagsøger har krav på at blive permanent genhuset i en bolig med en lavere husleje end 82.198,68 kr. årligt, ville Frederiksberg Kommune følgelig selv skulle betale den del af huslejen, som måtte overstige den idømte maksimumhusleje.
- 25 Det gøres imidlertid gældende, at kommuners mulighed for at bidrage til privatpersoners huslejebetaling er udtømmende reguleret i den skrevne lovgivning, herunder boligreguleringslovens § 67 og boligstøtteleven, hvorfor Frederiksberg Kommune ikke umiddelbart har hjemmel til at yde "boligstøtte" herudover.
- 26 Det må antages, at en domsfældelse til fordel for sagsøger vil kunne påvirke fremtidige byfornyelsesprojekter i negativ retning, idet Frederiksberg Kommunes eneste mulighed for at undgå i al fremtid at skulle bidrage til de berørte lejeres husleje herefter vil være helt at undlade yde byfornyelsesstøtte til forbedring af udlejningsejendomme....."

Parterne har i det væsentligste procederet i overensstemmelse hermed.

Retten begrundelse og afgørelse.

Det følger af byfornyelseslovens § 62 blandt andet, at den anviste erstatningsbolig skal have passende kvalitet, udstyr og beliggenhed. Herudover er der krav til antallet af rum. Sagsøgtes lejlighed beliggende ...vej 26, 4. tv, Frederiksberg er en 4 værelses lejlighed og den tilbudte lejlighed på ... Allé 3. st. th opfylder herefter lovens krav til antallet af rum og beliggenhed, herunder en anmodning fra L om beliggenhed i stueplan. Der er endvidere ikke rejst indsigelse mod lejlighedens kvalitet og udstyr.

2 voterende udtaler herefter:

I byfornyelsesloven af 10. marts 2016 § 62 henvises alene til den anviste erstatningsboligs kvalitet, udstyr og beliggenhed. Der fremgår intet i loven eller

i den tidligere bestemmelse i § 144 i lov af 7. april 2003 eller forarbejderne til disse bestemmelser om huslejens størrelse. Bestemmelsen i den tidligere lovs § 144 afløste bestemmelsen i Lov om byfornyelse og boligforbedring § 38. Det fremgår af bemærkningerne til denne bestemmelse, jf. lovforslag nr. 160, af 29. februar 1980 til lovforslagets § 34, at der :

"Efter gældende lov skal der tilbydes en efter husstanden økonomi og familieforholde passende bolig. Henvísningen til husstandens økonomi er udeladt i forslaget. De almindelige bestemmelser for opnåelse af støtte til betaling af husleje i lov om boligydelse eller lov om boligsikring tilgodeser en løsning af dette spørgsmål."

Det følger videre af byfornyelseslovens § 67, stk. 1, at en lejer, som efter § 61 har ret til en erstatningsbolig har krav på tilskud i form af en 10 årig indfasningsstøtte til nedsættelse af lejen i den anviste erstatningsbolig. Retten til indfasningsstøtte tilkommer også lejer ved fortsat beboelse i den hidtgedede bolig.

På dette grundlag, og da Frederiksberg Kommune findes at have udfoldet tilstrækkelige bestræbelser på at finde en erstatningsbolig, der opfylder kravene i byfornyelseslovens § 62, stemmer vi for at frifinde Frederiksberg Kommune.

En voterende udtaler:

Det oprindelige formål med den nuværende § 61 stk. 2 i byfornyelsesloven har efter 1 dommers opfattelse helt klart været af økonomisk karakter, der skal sikre lejere med lav indkomst muligheden for at bevare en bolig, som i leje ikke er væsentlig dyrere end den leje, som lejeren betalte inden byfornyelsen, ud over de krav, som lejeren i øvrigt retmæssig kan stille til en genhusningsbolig efter byfornyelseslovens § 62 stk. 2.

I forbindelse med lovændringerne til byfornyelsesloven den 7. april 2003 hvor den tidligere § 144 stk. 1 og 2 blev ændret til nuværende § 61 stk. 1 og 2 blev den daværende § 144 stk. 9 fjernet. Denne bestemmelse gav tidligere kommunalbestyrelsen mulighed for en skønsmæssig adgang til at anvise erstatningsboliger i tilfælde, hvor forhøjelsen af boligudgiften ikke var så stor at den udløser ret til genhusning efter daværende § 144 stk. 2 (nuværende § 61 stk. 2). Denne bestemmelse blev fjernet med begrundelse i de foreslåede bestemmelser i lovforslaget om indfasningsboligstøtte og dels boligstøtte efter boligstøttelovens almindelige bestemmelser.

At § 144 stk. 2 i den tidligere lov ikke blev fjernet med samme begrundelse, men bibeholdt som § 61 stk. 2 viser tydeligt, efter denne dommers opfattelse, at bestemmelsen i § 61 stk. 2 har et økonomisk sigte, så en husstand med lav indkomst har mulighed for at bevare en bolig som ikke er væsentlig dyrere, end den leje der betales inden byfornyelsen.

Også på dette grundlag, stemmer denne dommer for at give sagsøger

medhold i den principale påstand.

Der afsiges dom efter stemmeflertallet.

Sagen vedrører et spørgsmål af principiel betydning om et tvivlsomt fortolkningsspørgsmål mellem en borger og en offentlig myndighed. På den baggrund finder boligretten, at ingen af parterne skal betale sagsomkostninger til den anden part

Thi kendes for ret:

Frederiksberg Kommune frifindes.

Hver part betaler egne omkostninger.

[Faded signature]

[Faded text]

[Faded signature]