

UDSKRIFT
AF
ØSTRE LANDSRETS DOMBOG

D O M

Afsagt den 5. november 2018 af Østre Landsrets 13. afdeling
(landsdommerne Morten Christensen, John Mosegaard og Jakob Friis Nolsø (kst.)).

13. afd. nr. B-42-18:

L

(advokat Henrik Palmkvist)

mod

Frederiksberg Kommune

(advokat Veronica Wolthers-Petersen)

Frederiksberg Boligrets dom af 14. december 2017 (BS II-2384/2016) er anket af L med påstand om, at Frederiksberg Kommune dømmes til at anerkende, at kommunen har pligt til at tilbyde hende en erstatningsbolig, hvor lejen pr. 28. april 2016 ikke overstiger 63.145,44 kr. årligt, subsidiært skal kommunen anerkende, at kommunen har pligt til at tilbyde hende en erstatningsbolig, hvor lejen pr. 28. april 2016 ikke overstiger et af retten fastsat beløb mindre end 83.855,40 kr. årligt.

Indstævnte, Frederiksberg Kommune, har påstået stadfæstelse.

Supplerende sagsfremstilling

Ls husleje var før byfornyelsen 3.790,12 kr. pr. måned og efter byfornyelsen 6.987,95 kr.

Efter byfornyelseslovens § 61, stk. 2, indtræder retten til at få tilbudt en erstatningsbolig for Ls vedkommende ved en beløbsgrænse på 5.262,12 kr. pr. måned (3.790,12 kr. + 92 m² á 192 kr./12).

Ls principale påstand med en leje på 63.145,44 kr. årligt fremkommer som 5.262,12 kr. x 12 og den subsidiære påstand med en leje på mindre end 83.855,40 kr. årligt fremkommer som 6.987,95 kr. x 12.

L skal i den hidtidige lejlighed efter byfornyelse i en 10-års periode med indfasningsstøtte i år 1 betale 5.837,40 kr. og i år 10 betale 6.872,90 kr. pr. måned.

Den tilbudte erstatningsbolig med en månedlig leje på 13.116 kr. ville efter fradrag af indfasningsstøtte føre til, at L i år 1 skulle betale 6.899 kr. og i år 10 betale 12.494 kr. pr. måned.

Der er under ankesagen fremlagt oversigt over 15 udlejningsejendomme tilhørende Frederiksberg Kommune med i alt 711 boliger, hvoraf 52 har 4 rum, samt statistik over huslejeniveauet i Frederiksberg Kommune, hvorefter huslejen i 2016 for private udlejningsboliger i ejendomme opført til og med 1949 udgjorde 735 kr. pr. m² og i ejendomme opført 1950 -1973 udgjorde 723 kr. pr. m². Der er endvidere fremlagt et ministersvar fra 2011 til Folketingets Boligudvalg med statistiske oplysninger om antal private udlejningsboliger på landsbasis under forskellige reguleringsformer primo 2010.

Forklaringer

Der er i landsretten afgivet supplerende partsforklaring af L og vidneforklaring af B.

L har forklaret blandt andet, at hun efter byfornyelsen fortsat bor i lejligheden ...vej 26, 4. tv. Hun er netop kommet på førtidspension og vil herefter få ca. 1.000 mere i månedlig indtægt før skat. Hun har solgt næsten alt, hvad hun kan sælge, for at få råd til fortsat at bo i lejligheden. Hun har ikke råd til at flytte, når kommunen ikke kan tilbyde hende andet end lejligheden ... Allé 3, st.th. Kommunens pensionskontor fortalte hende, at hun efter forholdet mellem indtægt og husleje ikke var berettiget til boligstøtte i den lejlighed. Da hun derfor kun kunne få indfasningsstøtte, der nedtrappes,

havde hun ikke råd til lejligheden, som hun i øvrigt gerne ville have. Hun betaler i dag for den byfornyede lejlighed 6.987,95 kr. månedlig, hvorfra skal trækkes indfasningsstøtten og herudover boligstøtte på ca. 3.300 kr. månedligt.

B har forklaret blandt andet, at man for en 4-værelses lejlighed på Frederiksberg i gennemsnit betaler 20-25.000 kr. om måneden. Den lovpligtige anvisningsordning omfatter hver tredje ledige lejlighed og i den rækkefølge, de bliver ledige. De søger at imødekomme lejernes ønsker om erstatningsbolig, her en 4-værelses lejlighed i stuen. Gjorde man ikke det, risikerede man i højere grad, at lejerne udnytter den 2-årige fortrydelsesret ved permanent genhusning. Der er på årsbasis kun ca. 8 lejligheder på 4 værelser til rådighed, og det var kun den på ... Allé, der lå i stuen. Lejen for denne lejlighed var også væsentligt under det nævnte lejeniveau på 20-25.000 kr., da det er en almen bolig. Lejlighederne i de private udlejningsejendomme bliver ved ledighed typisk istandsat, hvilket giver udlejeren mulighed for at opnå en højere leje. En lejlighed med 4 rum er dyrere pr. kvadratmeter end en lejlighed med 1 rum. De har efterfølgende tilbudt L en 4-værelses lejlighed, der var en smule billigere, men den lå på 4. sal. Hun har ikke sagt noget til L om at få en uddannelse, men hun har sagt, at der kan ske meget på 10 år, og at Ls behov derfor kan have ændret sig, når indfasningsstøtten er aftrappet. Der er f.eks. muligheden for at bytte til en mindre lejlighed, når børnene flytter hjemmefra. Vidnet kender ikke nærmere til reglerne om omkostningsbestemt leje, men ved, at en privat udlejer ved fornyelser i lejligheden har mulighed for at sætte en højere leje. Hun har ikke grundlag for at forholde sig til den fremlagte statistik med gennemsnitlige huslejeniveauer på 735 og 723 kr. pr. m². Der er dog nok ikke mange 4-værelses lejligheder i den statistik. Hun genkender nogle af adresserne på oversigten over udlejningsejendomme tilhørende Frederiksberg Kommune.

Retsgrundlaget

Retsgrundlaget er byfornyelseslovens § 61 om kommunens pligt til at anvise en erstatningsbolig, § 62 om en passende erstatningsbolig og § 67 om indfasningsstøtte (lov nr. 1234 af 27. december 2003 med senere ændringer). Hertil kommer reglerne om boligsikring efter lov om individuel boligstøtte. Indfasningsstøtten trådte i stedet for en tidligere byfornyelsesboligsikring.

I det følgende redegøres for bestemmelsen om erstatningsbolig i byfornyelseslovens § 62 (stk. 2, 2. punktum) og de før da gældende regler om erstatningsboliger.

Den tidligere saneringslov (senest bekendtgørelse nr. 356 af 3. juli 1975 af lov om sanering med senere ændringer) indeholdt i § 55, stk. 1, følgende bestemmelse:

”§ 55. Det påhviler kommunalbestyrelserne at sikre, at der anvises boliger til husstande, der bebor lejligheder, som må rømmes af hensyn til en sanering eller som følge af beslutninger i medfør af lov om boligtilsyn. Det skal tilstræbes, at den enkelte husstand, som ikke selv kan skaffe anden bolig, anvises en efter sin økonomi og familieforhold passende bolig.”

Den tidligere bestemmelse i byfornyelseslovens § 38 (lov nr. 300 af 9. juni 1982 med senere ændringer) havde i § 38, stk. 1, 4. punktum, en bestemmelse om, at den tilbudte erstatningsbolig skal være af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr. I § 38, stk. 2, fandtes følgende bestemmelse:

”Stk. 2. Til husstande, hvis boligudgift forøges som følge af forbedringer, der gennemføres efter reglerne i denne lov, og som ikke er omfattet af stk. 1, kan kommunalbestyrelsen anvise en erstatningsbolig, såfremt forholdet mellem boligudgiften og husstandens samlede økonomi forrykkes væsentligt som følge af forbedringen.”

Bestemmelsen gav kommunalbestyrelsen en skønsmæssig adgang til at anvise erstatningsboliger i tilfælde, hvor forhøjelsen af boligudgiften ikke var så stor, at den udløste ret til genhusning.

Lovforslag af 29. februar 1980 til lov om byfornyelse og boligforbedring som uændret fremsat 20. januar 1982 indeholdt i § 34, stk. 1, en bestemmelse svarende til den vedtagne bestemmelse i § 38, stk. 1, 4. punktum, om en erstatningsbolig af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr. Det hedder i lovforslagets bemærkninger til bestemmelsen blandt andet:

”Efter gældende lov skal der tilbydes en efter husstandens økonomi og familieforhold passende bolig. Henvisningen 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 evt. de særlige bestemmelser i § 10 i lov om boligsikring tilgodeser en løsning af dette spørgsmål.

Begrebet passende bolig, indeholdt i de gældende bestemmelser, er i lovforslaget erstattet med, at boligen skal være af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr.”

Det fremgår af ministerens skriftlige fremsættelse af lovforslaget blandt andet:

”Lige så vigtigt er det, at huslejen i boliger, som fornys, bliver af en sådan størrelse, at de hidtidige lejere kan blive boende. Dette søges opnået gennem en særlig boligsikring og en særlig finansieringsordning.”

I et svar på udvalgsspørgsmål nr. 125 om, hvordan den faktiske nettohusleje ville udvikle sig for forskellige indkomstgrupper, når der toges hensyn til rentesikring og den særlige genhusningsboligsikring, skrev ministeren blandt andet, at

”... at ydelse af byfornyelsesboligsikring og almindelig boligsikring og boligydelse yderligere vil reducere huslejestigningerne, samt at de nye finansieringsregler i øvrigt repræsenterer en stærk forbedring i forhold til saneringslovens regler.”

Den tidligere bestemmelse i byfornyelseslovens § 144 (senest lovbekendtgørelse nr. 260 af 7. april 2003) havde i § 144, stk. 4, 2. punktum en tilsvarende bestemmelse om, at boligen skal have passende kvalitet, udstyr og beliggenhed. Bestemmelsen afløste den tidligere lovs § 38. Loven indeholdt herunder i stk. 9 en bestemmelse, der modsvarer den tidligere lovs § 38, stk. 2. Forarbejderne indeholder ikke fortolkningsbidrag af betydning for denne sag (lovforslag af 19. marts 1997, LFF 1996-1997.1.197).

Det fremgår af den gældende byfornyelseslovs § 62, stk. 2, 2. punktum, at boligen skal have passende kvalitet, udstyr og beliggenhed. Efter bemærkningerne i lovforslaget af 13. november 2003 (LFF 2003-2004.1.73) erstatter bestemmelsen i § 62 den dagældende lovs § 144, stk. 3-9. Det hedder blandt andet:

”Den anviste erstatningsbolig skal efter *stk. 2* være af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr.

Boligen har passende størrelse, når den:

...

Med hensyn til at afgrænse de tilfælde, hvor en erstatningsbolig ikke er af passende kvalitet og udstyr, må skønnet herudover i vidt omfang bero på lokale forhold. Vejledende for, om erstatningsboligen ikke er af passende kvalitet og udstyr vil navnlig være, om tilstedeværelsen af usædvanligt udstyr og lignende vil medføre en særlig høj boligudgift. Som eksempel på udstyr, der i det enkelte tilfælde kan tænkes karakteriseret som usædvanligt kan nævnes sauna, swimmingpool, m.m.”

Under lovforberedelsen besvarede ministeren blandt andet spørgsmål 4 fra Boligudvalget om, hvorvidt lejere efter den nye lov ville blive stillet dårligere end efter de dagældende regler. Ministeren bemærkede blandt andet, at

”...ingen lejere i byfornyede ejendomme [stilles] ringere end efter lejelovens almindelige regler. Tværtimod vil lejerne efter de foreslåede byfornyelsesregler stadig være væsentligt bedre stillet med indfasningsstøtten, end hvis forbedringerne blev foretaget i privat regi efter lejelovens regler.”

Som svar på spørgsmål 12 fra Boligudvalget bekræftede ministeren, ”at den rene lejestigning – før indfasningsstøtte og byfornyelsesboligsikring – ligger på et højere niveau end efter de gældende regler”.

Efter bemærkningerne til lovforslaget foresloges den hidtidige bestemmelse i § 144, stk. 9, afskaffet under hensyn til muligheden for dels indfasningsstøtte efter de foreslåede bestemmelser i den nye lov, dels boligstøtte efter lovgivningens almindelige regler om individuel boligstøtte.

Procedure

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten, der er uddybet i parternes påstandsdokumenter for landsretten, og har procederet i overensstemmelse hermed.

Landsrettens begrundelse og resultat

Landsretten er enig med boligrettens flertal i, at hverken ordlyden af byfornyelseslovens § 62 eller lovens forarbejder sammenholdt med tidligere lovgivning giver grundlag for at indfortolke et økonomisk kriterium, som kommunen ved tilbud om en erstatningsbolig har pligt til at tilgodese, således som I. har anført.

Det fremgår således af retsgrundlaget, at lovgiver har været fuldt ud opmærksom på de sociale og økonomiske forhold, der kan gøre sig gældende ved anvisning af erstatningsboliger.

Det forhold, at en kommune i almindelighed vil være opmærksom på lejerens ønsker og økonomiske formåen og så vidt muligt vil søge målrettet efter en erstatningsbolig svarende hertil, ændrer ikke ved, at kommunens pligt er begrænset til den anvisningspligt, der følger af loven, ligesom det følger af legalitetsprincippet, at kommunen ikke uden hjemmel kan yde økonomisk støtte til en lejer. Lejerens sociale og økonomiske forhold skal således

tilgodeses gennem indfasningsstøtte, boligstøtte og eventuel anden lovgivning med socialt sigte.

Landsretten er endvidere efter bevisførelsen for landsretten enig med boligrettens flertal i, at Frederiksberg Kommune har udfoldet tilstrækkelige bestræbelser på at finde en erstatningsbolig, der opfylder kravene i byfornyelseslovens § 62.

Landsretten stadfæster derfor boligrettens dom.

Sagens omkostninger

Landsretten finder ikke, at der i medfør af retsplejelovens § 312, stk. 3, foreligger særlige grunde til at ophæve sagens omkostninger. Der skal derfor i medfør af retsplejelovens § 312, stk. 1, træffes sædvanlig omkostningsafgørelse. Landsrettens afgørelse omfatter ikke stillingtagen til boligrettens omkostningsafgørelse, idet hverken påstanden om stadfæstelse eller anbringender giver mulighed herfor.

L skal herefter betale sagsomkostninger for landsretten til Frederiksberg Kommune med i alt 25.000 kr. Beløbet omfatter udgifter til advokatbistand inkl. moms. Ved fastsættelsen af beløbet til dækning af udgifterne til advokatbistand er der ud over sagens værdi taget hensyn til sagens omfang og varighed.

T h i k e n d e s f o r r e t :

Boligrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal L inden 14 dage betale 25.000 kr. til Frederiksberg Kommune.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.