



UDSKRIFT
AF
ØSTRE LANDSRETS DOMBOG

DOM

Afsagt den 8. december 2011 af Østre Landsrets 19. afdeling (landsdommerne Jon Fridrik Kjølbro, Linde Jensen og Lone Dahl Frandsen).

19. afd. nr. B-2077-09:

1) **Sagsøger 1**

(advokat Michael Anker Transø Schultz)

2) **Sagsøger 2**

(advokat Michael Anker Transø Schultz)

3) **Sagsøger 3**

(advokat Michael Anker Transø Schultz, besk.)

mod

Byggeselskabet Borgergården

(advokat Jesper Bang)

Denne sag, der er anlagt ved Københavns Byret, er ved kendelse af 22. juli 2009 henvist til behandling ved Østre Landsret i medfør af retsplejelovens § 226, stk. 1.

Sagsøger 1, **Sagsøger 2** og **Sagsøger 3**, har endeligt nedlagt påstande om, at sagsøgte, Byggeselskabet Borgergården, tilpligtes at:

1. anerkende, at samtlige lejeforhøjelser siden 1977 er ugyldige

2. anerkende, at lejeniveauet i 2003 udgjorde 122,79 kr. pr. m² svarende til en årlig leje for sagsøger 1 på 10.375,76 kr. for sagsøger 2 på 11.308,96 kr. og for sagsøger 3 på 6.876,24 kr.
3. tilbagebetale sagsøger 1 for meget betalt leje fra 1. april 2004 til 1. januar 2005 svarende til 16.983,87 kr. med tillæg af procesrente fra 1. januar 2005, fra 1. januar 2005 til 1. januar 2006 27.565,59 kr. med tillæg af procesrente fra 1. januar 2006, fra 1. januar 2006 til 1. januar 2007 27.970,35 kr. med tillæg af procesrente fra 1. januar 2007, fra 2. januar 2007 til 1. januar 2008 27.970,35 kr. med tillæg af procesrente fra 1. januar 2008 og fra 1. januar 2008 til 1. januar 2009 29.930,75 kr. med tillæg af procesrente fra 1. januar 2009 til betaling sker.
4. tilbagebetale sagsøger 2 for meget betalt leje fra 1. april 2004 til 1. januar 2005 svarende til 18.511,41 kr. med tillæg af procesrente fra 1. januar 2005, fra 1. januar 2005 til 1. januar 2006 30.044,86 kr. med tillæg af procesrente fra 1. januar 2006, fra 1. januar 2006 til 1. januar 2007 30.486,02 kr. med tillæg af procesrente fra 1. januar 2007, fra 2. januar 2007 til 1. januar 2008 30.486,02 kr. med tillæg af procesrente fra 1. januar 2008 og fra 1. januar 2008 til 1. januar 2009 32.622,74 kr. med tillæg af procesrente fra 1. januar 2009 til betaling sker.
5. tilbagebetale sagsøger 3 for meget betalt leje fra 1. januar 2006 til 1. januar 2007 svarende til 18.536,56 kr. med tillæg af procesrente fra 1. januar 2007, fra 2. januar 2007 til 1. januar 2008 18.592,56 kr. med tillæg af procesrente fra 1. januar 2008, og fra 1. januar 2008 til 1. januar 2009 19.835,76 kr. med tillæg af procesrente fra 1. januar 2009 til betaling sker.

Byggeselskabet Borgergården har nedlagt endelig påstand om frifindelse, subsidiært betaling af et mindre beløb, dog ikke fra et tidligere tidspunkt end 1. juni 2004.

Den beløbsmæssige opgørelse af lejeniveauet for 1977 til 122,79 kr. pr. m² er ikke bestridt.

Sagsfremstilling

Sagsøger 1 har fra 1. maj 1987 været lejer af en lejlighed på 84,5 m² beliggende

Adresse 1, København K.

Sagsøger 2 har fra 1. maj 1988 været lejer en lejlighed på 92,1 m2 beliggende **Adresse 2**, København K.

Sagsøger 3 har fra 15. november 2006 været lejer af en lejlighed på 56,25 m2 beliggende **Adresse 3**, København K.

Alle 3 lejligheder er beliggende i bebyggelsen "Borgergården", der omfatter lejemål beliggende Adelgade, Klerkegade samt Borgergade og er ejet af Byggeselskabet Borgergården, der er udlejer.

Byggeselskabet Borgergården er en selvejende institution, der efter det oplyste blev stiftet i forbindelse med ejendommens opførelse, og er tinglyst ejer af ejendommen.

Ejendommen er efter det oplyste opført i 1950'erne med offentlig støtte, og der er mellem parterne enighed om, at ejendommen er omfattet af § 13 i lov nr. 107 af 14. april 1955 om byggeri med offentlig støtte og Boligministeriets cirkulære af 16. september 1975 om lejekontrol m.v. i statsstøttet privat boligbyggeri til udleje.

Af § 13 i lov nr. 107 af 14. april 1955 fremgår:

Stk. 1. Lejen i ejendomme, der er opført med lån i henhold til ... § 38 ... i nærværende lov ... skal ved første udlejning godkendes af indenrigs- og boligministeren, og senere lejeforhøjelser og andre ændringer i lejevilkårene, hvorved disse bliver mere byrdefulde for lejeren, skal godkendes af kommunalbestyrelsen, så længe lånet ikke er fuldt indfriet. Deklaration herom skal tinglyses.

Stk. 2. ...

Stk. 3. Indenrigs- og boligministeren kan bemyndige kommunalbestyrelsen til på hans vegne at godkende lejen ved første udlejning som nævnt i stk. 1 og 2.

Stk. 4. Nægter kommunalbestyrelsen at godkende en lejeforhøjelse eller anden ændring af lejevilkårene, kan nægtelsen indbringes for indenrigs- og boligministeren til endelig afgørelse.

Stk. 5. En i henhold til stk. 1 og 2 på begæring af udlejeren godkendt lejeforhøjelse kan gennemføres med 3 måneders varsel."

Af Boligministeriets cirkulære af 16. september 1975 om lejekontrol m.v. i statsstøttet privat boligbyggeri til udleje fremgår blandt andet:

"I loven om boligbyggeri er fastsat særlige regler om lejen i de private udlejnings-ejendomme, der er opført med offentlig støtte. Disse regler medfører, at lejemål i ejendomme, der omfattes af reglerne, er undtaget fra bestemmelserne om huslejens

størrelse og regulering i lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

...

Lejekontrolreglernes omfang.

1. For visse ejendomme, hvortil der er ydet statsstøtte, er der fastsat særlige regler om kontrol med lejen.

Disse regler omfatter følgende ejendomme:

a) *beboelsesbygninger*, der er opført med støtte i henhold til ... § 38 ... i lov nr. 107 af 14. april 1955 ...

Kontrolreglernes indhold.

2. Reglerne om den særlige lejekontrol i disse ejendomme findes i § 63 i lov nr. 356 af 27. december 1958 med senere ændringer og i § 72 i lov nr. 245 af 8. juni 1967 med senere ændringer.

Efter disse regler har lejen i de pågældende ejendomme ved første udlejning efter opførelsen eller ombygningen skullet godkendes af boligministeriet eller kommunalbestyrelsen. Endvidere indebærer reglerne om lejekontrol, at enhver senere lejeforhøjelse eller anden ændring i lejevilkårene, hvorved disse bliver mere byrdefulde for lejeren, kun kan gennemføres med kommunalbestyrelsens godkendelse, så længe der indestår statslån eller statsgaranteret lån i ejendommen, eller der ydes driftsstøtte. Deklaration herom er tinglyst på hver enkelt ejendom.

Kommunalbestyrelsens afgørelse kan indbringes for boligministeriet. Lejeforhøjelse efter disse regler kan gennemføres med 3 måneders varsel.

Godkendelse af lejeforhøjelser.

3. Ansøgning om lejeforhøjelse bilægges et driftsbudget og driftsregnskaber for de sidste tre regnskabsår.

Bestemmelser om, hvor store forhøjelser, der kan godkendes, er ikke fastsat. Der forudsættes alene godkendt forhøjelser, der er nødvendige for ejendommens forsvarlige drift, således at indtægterne dækker udgifterne til forsvarlig vedligeholdelse og øvrige sædvanlige driftsudgifter, herunder rimelige beløb til prioritetsydelse og til forrentning af den godkendte egenkapital. Til forrentning af egenkapital bør normalt ikke godkendes større kronebeløb end det, der har været afsat hertil i det oprindelige driftsbudget.

Også lejeforhøjelser af den i lejelovens § 43 nævnte art kræver kommunalbestyrelsens godkendelse. Kommunalbestyrelsen vil dog kunne give udlejeren en almindelig tilladelse til at gennemføre sådanne forhøjelser uden særlig godkendelse i hvert enkelt tilfælde. Kommunalbestyrelsen vil dog altid kunne forlange dokumentation for forhøjelsens berettigelse.

Ved bedømmelsen af driftsbudgettet kan anlægges en helhedsvurdering, således at høje beløb på nogle poster afbalanceres af lavere beløb på andre poster.

Med hensyn til de enkelte udgiftsposter på driftsbudgettet vil reglerne i pkt. 3 i boligministeriets cirkulære af 24. juni 1975 om de almennyttige boligselskabers økonomi m.v. kunne benyttes som vejledning.

Disse regler om lejeforhøjelse gælder i stedet for reglerne om lejeforhøjelse i lov om leje og i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

...

Fritagelse for lejekontrol.

5. Ifølge § 88 i lov nr. 83 af 19. marts 1975 om boligbyggeri kan boligministeren fritage for lejekontrol og tillade en tinglyst lejedeklaration aflyst for så vidt angår ejendomme, der omfattes af lejekontrol efter den hidtidige lovgivning om offentlig støtte til boligbyggeri ..."

Af Boligministeriets cirkulære af 24. juni 1975 om de almennyttige boligselskabers økonomi m.v. fremgår blandt andet:

"Ved lov nr. 83 af 19. marts 1975 om boligbyggeri er gennemført nye bestemmelser om finansiering af nyt almennyttigt boligbyggeri. Loven indeholder endvidere på andre væsentlige områder ændrede bestemmelser i forhold til de hidtil gældende regler.

Inden for det almennyttige byggeris økonomiske drift m.v. adskiller den nye lov sig på følgende væsentlige punkter fra den tidligere lov:

1. Lejeforhøjelser – til opfyldelse af kravet om balance på driftsregnskabet – i selvejende boligselskaber og boligselskaber med indbetalt garantikapital (garantiselskaber) skal ikke længere godkendes af kommunalbestyrelsen. Herefter er reglerne på dette punkt ens for alle almennyttige boligselskaber uanset organisationsform.

...

Afsnit I

Driftsbudgetter. Lejefastsættelse.

...

Budgettets enkelte poster.

3. *Boligafgiften* skal fastsættes således, at den i forbindelse med forventede andre indtægter giver dækning for de budgetterede udgifter. På den anden side bør der ikke, når samtlige nødvendige udgiftsposter er medtaget i driftsbudgettet, yderligere kalkuleres med overskud på driften.

...

Fastsættelse og senere forhøjelse af boligafgiften.

...

6.

...

Efter den tidligere lov skulle lejeforhøjelser godkendes af kommunalbestyrelsen, hvis afgørelse kunne indbringes for boligministeren. Sådan kommunal godkendelse krævedes dog ikke i andelsboligforeninger, da beboerne i disse selskaber gennem generalforsamling eller repræsentantskab selv har indflydelse på ejendommens drift. Da beboerne i garantiselskaber (boligselskaber med indbetalt garantikapital) og selvejende byggevirksomheder ved bestemmelserne om valg af afdelingsbestyrelser har fået en indflydelse i disse selskaber, som nærmer sig den, andelshaverne har i andelsboligforeningerne, er bestemmelserne om kommunalbestyrelsens godkendelse af lejeforhøjelser i disse selskaber ophævet.

..."

Den i § 13 i lov om byggeri med offentlig støtte nævnte deklaration blev først tinglyst på ejendommen i 1995. Af deklarationen fremgår:

"I anledning af, at der i henhold til § 38 i lov nr. 107 af 14. april 1955 om byggeri med offentlig støtte er ydet statslån til ejendommen ..., erklærer undertegnede Byggeselskabet Borgergården v/Boligselskabet "Lejerbo" ..., som nuværende ejer af ejendommen på egne og efterfølgende ejeres vegne, at jeg er indforstået med, at lejen på ejendommen ved første udlejning skal godkendes af boligministeriet, så længe det omhandlede statslån indestår i ejendommen, og at den således godkendte leje ikke må forhøjes uden tilladelse fra Københavns kommune.

..."

Det er oplyst, at det ydede statslån vil være indfriet i 2017.

Det er oplyst, at Byggeselskabet Borbergården løbende har sendt regnskaber til Københavns Kommune. Ved brev af 29. maj 1978 sendte Byggeselskabet Borbergården således regnskab med tilhørende revisionsprotokol for perioden 1. januar til 31. december 1977. Ved brev af 16. juni 1978 svarede Københavns Kommune, at det indsendte regnskab "ikke har givet anledning til bemærkninger herfra."

På et møde den 7. september 1978 besluttede Københavns Kommune, Borgerrepræsentationen, midlertidigt at suspendere den forudgående lejekontrol for almennyttige boligselskaber og private boligselskaber, der kan sidestilles hermed. Af et referat af mødet fremgår blandt andet:

"...

Angående magistratens forslag af 3. oktober 1977 om den fremtidige administration af de kommunale lejedeklarationer har budgetudvalget, hvortil sagens henvistes i borgerrepræsentationens møde den 13. oktober 1977 ... den 28. august 1978 afgivet nærværende afsluttende betænkning.

Magistratens skrivelse indeholdt følgende 4 indstillingspunkter:

- 1) at lejekontrollen med det private forretningsmæssige udlejningsbyggeri opretholdes,
- 2) at forudgående lejekontrol med almennyttige boligselskaber, der kan sidestilles hermed, indtil videre suspenderes,

...

Overvejelserne i udvalget har været koncentreret om den del af magistratens forslag, som vedrører den fremtidige administration af deklarerationer om kommunal huslejekontrol i det private, forretningsmæssige udlejningsbyggeri.

Magistraten har under samrådet redegjort for de synspunkter, som ligger til grund for forslaget om, at huslejekontrollen i henhold til deklarerationerne for det private forretningsmæssige udlejningsbyggeris vedkommende vil blive administreret gennem en lejefastsættelse på grundlag af principperne i boligministeriets cirkulære af 16. september 1975 om lejekontrol m.v. i statsstøttet privat boligbyggeri til udleje med rimelig hensyntagen til den udvikling, der sket på ejendommene i normaliseringsperioden.

...

På det foreliggende grundlag skal udvalgets flertal herefter indstille, at magistratens forslag om, at lejekontrollen med det private forretningsmæssige udlejningsbyggeri opretholdes, og at forudgående lejekontrol med almennyttige boligselskaber og private boligselskaber, der kan sidestilles hermed, indtil videre suspenderes, tiltrædes af borgerrepræsentationen.

...

Udvalgsflertallets indstilling tiltrådtes."

Byggeselskabet Borgergården fortsatte med at sende regnskaber til Københavns kommune som hidtil, og det fremgår udtrykkeligt af breve fra Byggeselskabet Borgergården til Københavns Kommune, at selskabet fra 1996 tillige har fremsendt selskabets budget.

Det er dokumenteret, at Byggeselskabet Borgergården løbende har varslet lejestigninger over for sagsøgere.

Den 22. januar 1990 skrev **Sagsøger 2** til Københavns Kommune og gjorde indsigelse mod regnskabet for 1988 for Borgergården. Indsigelsen vedrørte lejeindtægter fra udlejning af garager.

Den 25. juli 1990 skrev Københavns Kommune således til **Sagsøger 2**:

"Som svar på skrivelse herfra ... vedrørende Deres indsigelse imod, at det af årsregnskabet 1988 for Byggeselskabet Borgergården ikke fremgår, hvad den samlede lejeindtægt fra garagerne i afdelingen udgør, samt hvilke udgifter der er forbundet med administrationen af disse, har man fra Boligselskabet Lejerbo modtaget den i kopi vedlagte skrivelse af 14. februar 1990 med bilag.

Det fremgår heraf, at ...

Man henleder opmærksomheden på, at Byggeselskabet Borgergården ikke er et almennyttigt boligselskab, og at selskabet således ikke er underlagt reglerne i lov om boligbyggeri med dertil hørende cirkulærer.

I denne anledning skal man meddele, at man ikke har yderligere bemærkninger til det af selskabet anførte, samt at man herfra betragter sagen som afsluttet.

..."

Den 6. maj 1992 skrev Københavns Kommune således til **Sagsøger 2**:

"Vedrørende den selvejende institution "Byggeselskabet Borgergården".

I skrivelse af 6. februar 1992 til overborgmesteren har De forespurgt om selskabet er underlagt bestemmelserne i § 39 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, eller om der er tale om en anden form for ejerskab, gerne med kopi af vedtægter etc.

...

I denne anledning skal man meddele følgende:

"Byggeselskabet Borgergården" er en selvejende institution, hvis vedtægter er godkendt af magistraten i 1959. Byggeselskabet er ikke et almennyttigt boligselskab, jfr.

skrivelse herfra af 25. juni 1990, og tilsyn med selskabet føres således ikke i medfør af reglerne om almennyttigt boligbyggeri.

...

Til den selvejende institutions bebyggelse i Borgergade/Adelgade er der i sin tid ydet statslån med kommunal garanti efter reglerne om lån til privat byggeri i henhold til lov om boligbyggeri (lov nr. 107 af 14. april 1955 om byggeri med offentlig støtte, § 38).

Under henvisning til denne offentlige støtte til bebyggelsen er ejendommen undergivet særlige regler om lejekontrol, jfr. § 88 i nugældende lov om boligbyggeri, hvorefter ejendomme, der omfattes af lejekontrol efter den hidtidige lovgivning om offentlig støtte til boligbyggeri, jfr. § 63 i bekendtgørelse nr. 239 af 15. juni 1965 af lov om boligbyggeri, og § 72 i bekendtgørelse nr. 483 af 16. august 1973 af lov om boligbyggeri, af boligministeren kan fritages for lejekontrol, og ministeren kan tillade en tinglyst lejedeklaration afløst.

Af Boligministeriets tilsagn om støtte til bebyggelsen i Adelgade/Borgergade af henholdsvis 28. januar og 25. marts 1959 fremgår, at lejen ved første udlejning skal godkendes af Boligministeriet, og senere lejeforhøjelser skal godkendes af kommunalbestyrelsen, så længe statslånet ikke er indfriet, samt at der på ejendommen skal tinglyses deklaration herom. I øvrigt henvises til § 63 i lov nr. 107 af 14. april 1958.

En sådan deklaration, der er forudsat fremsendt fra Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning, er imidlertid aldrig blevet tinglyst på ejendommene ...

På ejendommene er derimod i maj og august 1959 tinglyst kommunale lejedeklarationer, hvorefter ejendommens ejer forpligtes til ikke at opkræve højere leje af ejendommens beboelseslejligheder end godkendt af Københavns Magistrat.

Borgerrepræsentationen besluttede i mødet den 7. september 1978 indtil videre at suspendere den forudgående lejekontrol for almennyttige boligselskaber og private boligselskaber, der kan sidestilles hermed (d.v.s. hvor det fremgår af vedtægterne, at der ikke ved driften af ejendommen tilstræbes økonomisk gevinst for selskaberne). "Byggeselskabet Borgergården" henhører under den sidstnævnte kategori.

På baggrund af foranstående er det herefter reglerne i lejeloven og boligreguleringsloven om beregning af omkostningsbestemt leje m.m. samt huslejenævn (boligreguleringslovens § 39 m.fl.), der finder anvendelse for den selvejende institution "Byggeselskabet Borgergården", således at eventuelle tvistigheder vedrørende lejeforholdet i sædvanligt omfang vil kunne indbringes for huslejenævnet og boligretten.

Det tilføjes, at da den kommunale lejedeklaration ikke er afløst, men blot suspenderet, vil lejekontrollen fremdeles kunne bringes i anvendelse af magistraten, såfremt der fremkommer klager over lejen fra beboerne.

..."

I 1994 skrev advokat H. J. Beier på vegne af **Sagsøger 2** til Huslejenævnet og anmodede nævnet om at tage stilling til huslejestigninger, der gennem en årrække var varslet for Byggeselskabet Borgergården, idet det blev gjort gældende, at varslingerne var ugyldige.

Huslejenævnets afgørelse af 28. juni 1995 blev påklaget til Ankenævnet for de københavnske huslejenævne, der i en afgørelse af 8. maj 1996 blandt andet udtalte:

"Efter en gennemgang og drøftelse af sagens oplysninger skal meddeles, at det er ankenævnets opfattelse, at lejeforhold i ejendommen Borgergården er omfattet af bestemmelserne i lov nr. 107 af 14. april [1955] om byggeri med offentlig støtte samt Boligministeriets cirkulære af 16. september 1975 om lejekontrol m.v. i statsstøttet privat boligbyggeri til udleje. På denne baggrund finder ankenævnet ikke, at lejeloven og boligreguleringsloven finder anvendelse på lejeforholdet, jfr. herved lejelovens § 2, stk. 1 og boligreguleringslovens § 4, stk. 1.

Ankenævnet finder heller ikke, at den omstændighed, at Københavns Borgerrepræsentation har suspenderet lejekontrollen, kan bevirke, at reglerne i lejeloven og boligreguleringsloven finder anvendelse på lejeforholdet. Ankenævnet finder det ganske tvivlsomt, hvorvidt Københavns Borgerrepræsentation lovligt har kunnet suspendere lejekontrollen. Spørgsmål herom henhører dog under domstolenes afgørelse.

..."

Ankenævnets afgørelse af 8. maj 1996 blev ikke indbragt for boligretten.

Den 20. august 1996 skrev Københavns Kommune således til Boligselskabet Lejerbo, der var administrator af Byggeselskabet Borgergården:

"Gennem en periode har der mellem Plan- og Ejendomsdirektoratet, Lejerbo, Huslejenævnet/Ankenævnet og advokat H. J. Beier på vegne **Sagsøger 2** været korresponderet om byggeselskabets status, budgetlægning/regnskabsaflæggelse, "tilsynsregler" m.v.

Byggeselskabets status:

...

Ejendommen "Borgergården" er omfattet af reglerne i boligministeriets cirkulære af 16. september 1975 om lejekontrol m.v. i statsstøttet boligbyggeri til udleje ...

Af byggeselskabets vedtægter sammenholdt med 75-cirkulæret fremgår bl.a.

...

-at lejeændringer i ejendommen "Borgergården" skal godkendes af Københavns Kommune

...

-at Københavns Kommune skal gennemgå og godkende regnskaber

Ejendommen Borgergården – budgetlægning.

Med brev af 29. november 1995 har Lejerbo fremsendt budget for 1996 for ejendommen "Borgergården".

Advokat H. J. Beier har i breve af ... på vegne af sine klienter protesteret mod en række af budgetposterne, formalia omkring varsling m.v.

Indledningsvis bemærkes, at ifølge 75-cirkulæret skal der opereres med balancelaje

...

Budget for 1996:

Budgettet er opstillet efter reglerne for en afdeling under et almennyttigt boligselskab, hvilket ikke er et krav efter vedtægterne eller 75-cirkulæret.

Til de enkelte – omstridte – budgetposter skal anføres:

..."

På vegne af **Sagsøger 1** indbragte Københavns Lejerforening lejeforhøjelser pr. 1. januar 2003, 2004, 2005, 2006 og 2007 for huslejenævnet, der traf afgørelse den 14. maj 2008, og huslejenævnets afgørelse blev indbragt for ankenævnet, der traf afgørelse den 9. september 2008. Af afgørelsen fremgår blandt andet:

"... Det er således ankenævnets opfattelse af lejeforhold i ejendommen Borgergården er omfattet af bestemmelserne i lov nr. 107 af 14. april 1955 om byggeri med offentlig støtte samt Boligministeriets cirkulære af 16. september 1975 om lejekontrol m.v. i statsstøttet privat boligbyggeri til udleje. På denne baggrund finder ankenævnet ikke, at lejeloven og boligreguleringsloven finder anvendelse på lejeforholdet, jf. herved lejelovens § 2, stk. 1 og boligreguleringslovens § 4, stk. 1. Der henvises i øvrigt til ankenævnets afgørelse af 8. maj 1996 ..."

Ankenævnets afgørelse blev ikke indbragt for boligretten.

Vedtægterne fra 1959 for Byggeselskabet Borgergården er ikke dokumenteret under sagen, men af vedtægter godkendt af bestyrelsen den 20. juni 2000 fremgår blandt andet:

”§ 1.

Institutionens navn er ”Byggeselskabet Borgergården”.

Byggeselskabet er en selvejende institution med hjemsted og værning i København.

§ 2.

Institutionens formål er at erhverve og bebygge arealer omkring Adelgade - Borgergade – Sølvgade og Klerkegade.

Institutionen kan efter beslutning i bestyrelsen erhverve og bebygge andre egnede grundarealer i Storkøbenhavn.

...

§ 4.

Enhver ejendom eller ejendomme, mellem hvilke der består en naturlig forbindelse, gøres til selvstændig afdeling.

Den enkelte afdeling får som sådan skøde på ejendommen.

§ 5.

Enhver afdeling er økonomisk uafhængig af andre afdelinger og hæfter ikke for disses forpligtelser. Ej heller hæfter en afdeling for institutionens gæld. Institutionen hæfter ikke for en afdelings forpligtelser, uden for så vidt den særlig har påtaget sig hæftelser derfor.

§ 6.

I forbindelse med lejekontraktens oprettelse betaler lejereren et af bestyrelsen efter anskaffessummen for ejendommen og værdien af lejligheden fastsat indskud, der indgår som en del af byggeriets finansiering.

Når indskuddet er betalt, udsteder byggeselskabet et indskudsbevis.

§ 7.

Det til et lejemål svarende indskud vil ved lejemålets ophør blive udbetalt til den fraflyttede lejer, når den nye lejer har indbetalt sit indskud.

§ 8.

Lejligheder og lokaler kan kun udlejes til lejere, der er godkendt af bestyrelsen.

Lejen fastsættes af bestyrelsen under iagttagelse af reglerne om lejefastsættelse i almene boligorganisationer, således at afdelingen af sine indtægter ikke blot kan afholde løbende driftsudgifter, men også betale afdragene på prioriteter i ejendommene og foretage passende henlæggelser til hoveddistandsættelser, tab ved lejeledighed og lignende, herunder henlæggelse til skattebetaling. Om fornødent kan samtlige leje-beløb forhøjes med 3 måneders varsel til den første i en måned.

Lejebeløbene nedsættes ikke fordi en terminsydelse bortfalder ved udamortisering af en prioritet.

§ 9.

Bestyrelsen, der er selskabets øverste ledelse, består af 5 medlemmer, hvoraf lejerne vælger 4 medlemmer og forretningsførerorganisationen Lejerbo 1 medlem. Medlemmerne vælges for 4 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Samtidig med, at de ovenanførte bestyrelsesmedlemmer vælges, finder der valg sted af 2 suppleanter.

Bestyrelsen konstituerer sig selv og fastsætter selv sin forretningsorden.

Bestyrelsen fastsætter et passende vederlag for medlemmernes arbejde i bestyrelsen. Vederlaget kan dog ikke overstige bestyrelsesvederlag i almene boligorganisationer.

Bestyrelsen er berettiget til at antage fornøden medhjælp for at kunne udføre sit hverv.

Institutionen tegnes af de ved forretningsordenen dertil af bestyrelsen bemyndigede personer.

...

§ 11.

Magistraten påser, at dispositionsfondens midler af institutionen forvaltes i overensstemmelse med formål og vedtægter, og at de sikres behørigt.

...

Årsregnskabet består af særskilte regnskaber for institutionen og dennes enkelte afdelinger.

De af bestyrelsen underskrevne og af revisor påtegnede årsregnskaber forelægges Københavns magistrat til godkendelse sammen med bestyrelsens årsberetning og udskrift af revisors i revisionsprotokollen indførte beretning om årsregnskabet.

...

§ 15.

Institutionen kan ikke uden samtykke fra Københavns magistrat indgå aftale med et medlem af bestyrelsen, forretningsføreren eller en funktionær, hvorved denne – selvstændigt eller som befuldmægtiget for en anden – optræder som grundsælger, entreprenør, leverandør, advokat, arkitekt eller lignende. Samtykke er dog uforlødent, såfremt den pågældende optræder som befuldmægtiget for Lejerbo eller dets datterselskaber.

§ 16.

Uden samtykke fra Københavns magistrat kan en under institutionen henhørende afdeling optage sædvanlige byggelån og forskudslån i kredit- og hypotekforening m.v. og udstede de i denne anledning fornødne pantdokumenter samt foretage første prioritering af opførte ejendomme. Til enhver senere prioritering udkræves magistratens samtykke.

§ 17.

Til afhændelse af en ejendom eller væsentlig forandring deraf, til ændring af vedtægterne og til opløsning af institutionen kræves samtykke af Københavns magistrat.

§ 18.

Institutionen kan kun opløses ved likvidation, som skal vedtages af mindst 4 medlemmer i bestyrelsen.

Likvidationen af institutionen medfører likvidation også af samtlige dens afdelinger.

...

§ 20.

Den formue, som institutionen måtte eje, når likvidationen er afsluttet, indgår i den i § 10 nævnte dispositionsfond, der tilfalder Københavns kommune til anvendelse til boligformål."

Forklaringer

Der er under sagen afgivet forklaring af **Sagsøger 1**, **Sagsøger 2**, **Sagsøger 3**

Vidne 1, **Vidne 2**, **Vidne 3** og **Vidne 4**

Sagsøger 1 har forklaret blandt andet, at hun blev lejer i 1987. Ved lejemålets indgåelse gik hun ud fra, at Borgergården var en almennyttig forening. Boligselskabets formand, **Vidne 1**, havde oplyst, at Borgergården var en almennyttig forening, men samtidig også privat. Omkring 2007/2008 rettede hun henvendelse til Københavns Lejerforening, da der fortsat var tvivl om, hvorvidt Borgergården var almen eller privat. Hun er sådan set godt tilfreds med lejens størrelse, men ejendommen fremstår i dag meget forfalden, ligesom der i hendes lejlighed stort set kun er sket modernisering af et toilet. Hun kan ikke huske, hvornår hun fandt ud, at ejendommen var omfattet af lov om byggeri med offentlig støtte. Det var først omkring 2008/2009, at hun konstaterede, at kommunens lejekontrol var suspenderet. Ved møder i beboerrepræsentantskabet var ejendommens status næsten altid et tema, og det var den almindelige opfattelse, at der var tale om en "gråzone". Den fremlagte korrespondance omkring ejendommens status har været fremme på møderne siden 1990'erne, men det var en sag, som blev "dysset ned".

Sagsøger 2 har forklaret blandt andet, at hun i 1985 sammen med sin daværende ægtefælle, **Person 1**, flyttede ind i et lejemål i Borgergården. Hun fik ikke oplysninger om Borgergårdens organisation, og hun havde ikke kendskab til, om det var almennyttigt eller privat. Omkring 1988 begyndte hun sammen med sin ægtefælle at

reflektere over lejefastsættelsen i anledning af Borgergårdens udlejning af nogle garager. De rettede henvendelse til afdelingsbestyrelsen og senere beboerrepræsentationen. Ved kommunens brev af 6. maj 1992 fik hun kendskab til, at kommunen havde suspenderet kontrollen med lejen. Omkring 1994-1995 tog advokat Beier over, og det gik op for hende, at der var et eller andet galt. Beboerne var medlem af Lejernes Landsorganisation, men man kunne ikke henvende sig som enkeltperson, men alene via beboerrepræsentationen. Lejefastsættelsen og ejendommens status blev drøftet på beboermøder, og beboerrepræsentationen holdt årlige møder. Hun har ikke nærmere redegjort for korrespondancen med Københavns Kommune på disse møder, da kritiske spørgsmål ikke var velset af bestyrelsen. Hun henvendte sig til beboerrepræsentationen, Lejerbo og myndighederne vedrørende lejefastsættelsen, men hun kunne ikke få et klart svar, bortset fra at de var "små-grå". Hun har også henvendt sig til bestyrelsen og **Vidne 1**, men fik at vide, at hun skulle henvende sig til Lejerbo. Fra 1999 gik der omkring 9 år, før de fik et endeligt svar. I 2008 blev der holdt et fællesmøde, hvor hun fik kendskab til, at advokat **Vidne 4** var administrator. Beboerne blev ikke tilstrækkeligt adviseret om ejendommens status og Borgergårdens organisation, og i varslingsbrevene blev der henvist til forskellige paragraffer. Det var først i 2010, at beboerne fik mulighed for at godkende byggeselskabets regnskab på en generalforsamling. Hun og de øvrige sagsøgere samt nogle andre lejere blev af forretningsføreren indkaldt til et budgetmøde, hvor **Vidne 1** tillige var til stede. De var blevet indkaldt, idet de havde fremsat indsigelse over for regnskabet. Hun har ikke kendskab til, hvordan man kunne vælge medlemmer af bestyrelsen, eller hvordan man kunne fremsætte forslag til ændring af vedtægterne. Der var ingen af beboerne, som vidste, at der var et regnskab for afdelingen Borgergården og et regnskab for byggeselskabet. Da hun i sin tid overtog lejemålet, havde de en lejerforening, der senere overgik til at være en afdelingsbestyrelse, som efterfølgende blev til beboerrepræsentationen. **Vidne 4** deltog ikke i møder i beboerrepræsentationen, men det gjorde Lejerbo. Beboerrepræsentationen har ikke kompetence til at beslutte særlig meget.

Sagsøger 3 har forklaret blandt andet, at han overtog lejemålet i november 2006 efter henvisning fra Københavns Kommune. I forbindelse med overtagelsen gjorde han varmemesteren opmærksom på, at der var en række mangler ved lejemålet. I marts 2007 blev han indkaldt til beboerrepræsentationsmøde. Han rettede henvendelse til Lejerbo med henblik på at få en vedtægt for beboerrepræsentationen, men fik tilsendt vedtægterne for byggeselskabet Borgergården. Da der var sket en huslejestigning på 12 %, og idet han un-

drede sig over, at der ikke var en vedligeholdelseskonto, rejste han spørgsmål om lejens størrelse, men fik ikke et egentligt svar fra bestyrelsen. Han fik blot at vide, at det var regnskabet, der dannede grundlag for huslejestigningen. Man skulle ikke stemme om regnskabet eller budgettet på møder i beboerrepræsentationen. Han fandt ud af, at der var flere regelsæt. Omkring efteråret 2007 eller foråret 2008 fik han kendskab til, at ejendommen var omfattet af lov om byggeri med offentlig støtte. Han rettede henvendelse til Københavns Kommune for at få oplyst, om byggeselskabets nye vedtægter var godkendt af kommunen. Ejendommen er opdelt i lejligheder, der anvises af henholdsvis kommunen og byggeselskabet, hvilket giver anledning til en vis forskelsbehandling. Der er tillige uklare forhold om forretningsgangen, herunder klageadgangen. Det var først på en generalforsamling i 2008, at byggeselskabets administrator **Vidne 4** orienterede om organisationens opbygning. I de år, hvor han har haft lejemålet, har der været en huslejestigning på 30 %. Huslejen er hverken udsædvanlig dyr eller billig, men huslejens størrelse må ses i forhold til, at lejligheden er nedslidt og i meget dårlig stand, hvorfor lejen samlet set er for høj.

Vidne 1 har forklaret blandt andet, at han har boet i ejendommen som lejer siden november 1970. Oprindeligt var det hans opfattelse, at der var tale om et almennyttigt byggeri. Siden 1972 har han været medlem af afdelingsbestyrelsen, og han blev i 1986 formand herfor. I forbindelse med dette arbejde fik han kendskab til konstruktionen. I 1996 blev han valgt ind i byggeselskabets bestyrelse. Der er tale om to forskellige bestyrelser. Lejerforeningen blev ændret til afdelingsbestyrelse, der senere blev til beboerrepræsentationen. Sideløbende med afdelingsbestyrelsen var der en bestyrelse for selskabet. Afdelingsbestyrelsens rolle var primært at holde god ro og orden i ejendommen, og de fulgte både almennyttige og private regler, som tidligere havde været gældende. I afdelingsbestyrelsen deltog de i udarbejdelsen af budgetter sammen med administrator, og han har siden 1972 deltaget heri. Budgettet blev underskrevet og vedtaget af afdelingsbestyrelsen. Budgettet skulle ikke forelægges for beboerne på den årlige generalforsamling. Ifølge forretningsgangen blev budgettet tillige sendt til kommunen, men det var noget, som administrator tog sig af. På generalforsamlingen blev der fremlagt årsregnskab, og beboerne kunne stille spørgsmål hertil. De har aldrig oplevet, at et årsregnskab er blevet forkastet. Han er ikke klar over, hvad der vil ske, hvis lejerne ikke godkendte regnskabet. De har løbende fået juridisk rådgivning, som de har fulgt. Der afholdes årligt generalforsamling i byggeselskabet, hvor selskabets bestyrelse, administrator og forretningsfører deltager. Det er lejerne, som har valgt bestyrelsen på en generalforsamling i byggeselskabet. I afdelingsbestyrelsen blev man tillige valgt på en generalforsamling, og denne bestyrelse bestod kun

af lejere. Byggeselskabet er en selvejende institution, der har en bestyrelse bestående af 5 medlemmer, hvoraf lejerne har udpeget 4 medlemmer, og Lejerbo har udpeget 1 medlem. I 2000 accepterede kommunen en ændring af byggeselskabets vedtægter vedrørende medlemmernes sammensætning, og vedtægterne er godkendt af kommunen. Initiativet hertil fremkom fra beboerne i Borgergården. Omkring 2009 vedtog byggeselskabet nye vedtægter, som ligeledes blev godkendt af Københavns Kommune, hvoraf fremgår, at der nu er 7 bestyrelsesmedlemmer. Det er selskabets bestyrelse, der tager stilling til budgettet. På den årlige generalforsamling forelægges regnskabet, men ikke budgettet. Hvis lejerne er utilfredse med regnskabet eller øvrige forhold, må man vælge nogle andre medlemmer til bestyrelsen. Der er indgået aftale mellem byggeselskabet og Lejerbo om, at Lejerbo skal stå for den daglige drift og administration af Borgergården. Aftalen kan frit opsiges. Der afholdes budgetmøder med Lejerbo, men det er bestyrelsen, som har beslutningskompetencen. Det er Københavns Kommune, der i sidste ende er den øverste myndighed for ejendommen. Kommunen kan således foretage justeringer, hvis byggeselskabet ikke administrerer ejendommen forsvarligt. Herudover har han fået oplyst, at kommunen har mulighed for at afsætte bestyrelsen, hvis ejendommen ikke bliver drevet og vedligeholdt på korrekt måde. Problemstillingen omkring lejefastsættelsen og suspensionen har også været behandlet i bestyrelsen. Han blev bekendt med korrespondancen med kommunen, da han indtrådte i bestyrelsen i 1996, ligesom han fik kendskab til korrespondancen med advokat Beier. Der har været en betydelig korrespondance om ejendommens status og spørgsmålet om forhåndsgodkendelse. Herudover har problemstillingen omkring lejefastsættelsen til lige adskillige gange været et emne på det årlige afdelingsmøde mellem lejerne. Allerede omkring 1989 blev der rejst forespørgsler af nogle af sagsøgerne, ligesom der under generalforsamlingerne nok også er blevet stillet spørgsmål fra yderligere en lejer, men ikke fra de øvrige lejeres side. I bestyrelsen var de klar over suspensionen fra kommunens side, men de overlod den juridiske vurdering til administrator.

Hvis byggeselskabet skal betale de krævede beløb, vil det være lejerne, der som en udgiftspost på budgettet, skal betale beløbet. Hvis samtlige lejere skal have penge tilbage, kan det i værste fald føre til selskabets konkurs. Ved sammenligning med omkringliggende ejendomme må lejeniveauet i Borgergården anses for at være meget moderat. Budgettet fastlægges under hensyn til en vedligeholdelsesplan, og der afsættes løbende beløb til vedligeholdelse. Ejendommens vedligeholdelsesniveau beror på en subjektiv vurdering, men der er ikke tale om en forringelse af ejendommens stand.

Vidne 2 har forklaret blandt andet, at han er uddannet jurist og ansat som chefkonsulent i Center for Bydesign i Københavns Kommune, hvor han har været ansat i mere end 30 år, men at han alene har beskæftiget sig med støttet byggeri siden 1998. Byggeselskabet købte grunden af kommunen med henblik på at opføre bebyggelsen. Han mener, at det var Lejerbo, der tog initiativ til køb af grunden. I slutningen af 1950'erne var det almindeligt med støttet byggeri, men efterfølgende er de øvrige ejendomme, der har været omfattet af bestemmelserne i lov om byggeri med offentlig støtte, kommet ind under den almennyttige sektor. Han tror derfor, at Borgergården er den eneste af "den slags", der er tilbage. Han ved ikke, hvorfor Borgergården ikke har ændret organisationen. Den vigtigste forskel i forhold til den almennyttige sektor er, at man ikke skal betale til Landsbyggefonden, og at selskabet derfor heller ikke kan søge støtte gennem denne fond. Organisationens i Borgergården adskiller sig ikke væsentligt fra de almennyttige ejendomme, idet der er beboerflertal, ligesom boligafgiften følger et balanceprincip. Lejerbo, der er et alment boligselskab, administrerer også ejendommen efter samme kontoplan som i de almene afdelinger. Københavns Kommune har frem til slutningen af 1970'erne forhåndsgodkendt Borgergårdens regnskaber. I dag foregår regnskabskontrollen på samme måde som på det almene område. Der er tale om de samme nøgletal, og ved kommunens sagsbehandling skelnes der ikke mellem almene boligselskaber og Borgergårdens organisation. Kommunen har tilkendegivet over for Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, at man vil foretage tilsyn med Borgergårdens låntagning, likvidation og usædvanlige dispositioner. Han mener ikke, at kommunen har hjemmel til at afsætte bestyrelsen, men der vil kunne meddeles pålæg om vedligeholdelse og drift. For så vidt angår det almene område fremgår kommunens beføjelser direkte af loven.

Baggrunden for borgerrepræsentationens beslutning i september 1978 var formentlig en lovændring vedrørende den almene sektor, der førte til, at kommunen besluttede, at man heller ikke i organisationer, der kunne sidestilles hermed, skulle foretage en forhåndsgodkendelse. Han er ikke bekendt med, at kommunen skulle have fået en påtale vedrørende suspensionen. Kommunen har ikke behandlet de budgetter, som Borgergården løbende har fremsendt siden 1996, men alene regnskaberne. Kommunen har indimellem fået klager fra beboerne, men de har ikke angået selve lejefastsættelsen. Kommunen ville i givet fald i kraft af tilsynspligten kunne behandle en sådan klage. Der er formentlig en ulovbestemt rekursadgang til ministeriet. Der er ingen konsekvenser af kommunens manglende forhåndsgodkendelse. Ugyldighed vil være helt uantageligt, og kommunen vil højst kunne risikere at få en påtale.

Vidne 3 har forklaret blandt andet, at hun er forvaltningsdirektør i Lejerbo. Almene boligorganisationer er også selvejende, men Borgergården har en særstatus. Det var Lejerbo, der var initiativtager til opførelsen af ejendommen, men det skete i samarbejde med kommunen. Det var formentlig efter krav fra kommunen, at byggeriet blev finansieret med statsstøttet lån og indskud fra beboerne. Efter de oprindelige vedtægter var der 5 bestyrelsesmedlemmer, hvoraf Lejerbo udpegede 2 medlemmer, LLO udpegede 2 medlemmer og lejerforeningen udpegede 1 medlem. Lejerforeningen blev senere ændret til en afdelingsbestyrelse. Det var afdelingsbestyrelsen, som vedtog budgettet. Det blev vedtaget først på et beboermøde og dernæst på et "ejer-bestyrelsesmøde", som for Borgergården var byggeselskabets bestyrelse. Den daglige drift og rammerne herfor blev varetaget af afdelingsbestyrelsen. I 1994 udtrådte Lejernes Landsorganisation i praksis af bestyrelsen. Den såkaldte "Lejerbo-skandale" førte til, at man overvejede Borgergårdens status, og fra 2000 har Lejerbo alene haft en bestyrelsespost. Lejerbo er administrator af ejendommen Borgergården, men administrerer ikke selve byggeselskabet. Administrationsaftalen kan opsiges med 1 års varsel. Helt frem til 1994 gik man ud fra, at Borgergården var almennyttig. Balancelejeprincippet blev anvendt, og igennem lang tid blev der også indbetalt til Landsbyggefonden. Hun tror, at der alene er ganske få ejendomme med denne konstruktion tilbage, da de øvrige ejendomme er overgået til at være almennyttige. Lejerbo har ikke forholdt sig til borgerrepræsentationens beslutning om suspension af forhåndsgodkendelsen. Deklarationen fra 1995 blev af Lejerbo opfattet som en formel foranstaltning af ordenshensyn eller som en "oprydning" fra Hypotekbankens side. Ud fra den "almene tankegang" havde Lejerbo løbende sendt budgetter og regnskaber til kommunen, meget muligt også før 1996, og Lejerbo gik derfor ud fra, at kommunen i givet fald ville komme med eventuelle bemærkninger. De rettede sig efter kommunen. Der har været klager over organisationen, men ikke vedrørende lejens størrelse som sådan, ligesom der har været rejst spørgsmål om principperne for lejens fastsættelse. Kommunen har i et responsum fra 1994 anvist balancelejeprincippet, hvilket tillige støttes af huslejenævnets afgørelser. Byggeselskabet har ingen midler, og alt hvad byggeselskabet har brug for, må skaffes gennem lejen. Hvis samtlige lejere kræver tilbagebetaling, må byggeselskabet likvideres, og ejendommen vil overgå til Københavns Kommune. Lejerbo har opstillet nogle "skygebudgetter" efter boligreguleringsloven, som viser, at den omkostningsbestemte leje enten har ligget over eller været på nogenlunde samme lejniveau som i Borgergården. **Vidne 4** har været Lejerbos advokat i mange år.

Vidne 4 har forklaret blandt andet, at han i midten af 1990-erne var advokat for Lejerbo i nogle sager. Han blev bedt om at være administrator for Borgergården. Lejerbo kunne ikke være direkte administrator for byggeselskabet, da det blev opfattet som en "sideaktivitet". Han begyndte som administrator for byggeselskabet i 1996/1997, og han fremstod som byggeselskabets "mand", men han var ikke involveret i den daglige drift. Kommunen førte ikke et intensivt tilsyn. De har løbende fremsendt budgetter og regnskaber til kommunen. Han opfattede deklARATIONEN fra 1995 som en slags "reparation" af den formelle forpligtelse, der var blevet afløst af suspensionen. Kommunens forhåndsgodkendelse er helt overflødig. Lejernes indsigelsesadgang må afstemmes i bestyrelsen, og de har løbende fulgt balancelajeprincippet. Der er tale om et privat selskab, men der er ingen driftsherre eller andre, der skal have et afkast. Interessesubjektet er udelukkende lejerne. Hvis lejerne får medhold, er der tale om en cirkulær situation, hvor der kun er et sted at trække beløbet. Der er alene en mindre formue i den selvejende institution, og i værste fald risikerer selskabet at gå konkurs. Ejendommen er undergivet en tilbagefaldsklausul, og en eventuel formue vil derfor overgå til kommunen.

Anbringender

Sagsøgerne har navnlig gjort gældende, at tilsidesættelsen af det krav om forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelser, der følger af § 13 i lov 107 af 14. april 1955 om byggeri med offentlig støtte, indebærer, at lejeforhøjelserne siden 1977 er ugyldige. Det er ubestridt, at Københavns Kommune ikke siden 1977 har forhåndsgodkendt lejeforhøjelserne i Borgergården, men sagsøgerne gør gældende, at kommunens beslutning herom, således som den fremgår af borgerrepræsentationens beslutning af 7. september 1978, er uklar. Tilsidesættelsen af de formelle regler og dermed de beskyttelseshensyn til lejerne, som reglen må anses for at varetage, tilsiger, at sagsøgerne som lejere kan gøre ugyldigheden gældende på samme måde, som tilfældet ville være efter blandt andet lejelovens § 48, stk. 2, uanset bestemmelsen i § 13 ikke indeholder en udtrykkelig angivelse af ugyldighedsvirkning. Såvel Lejerbo som administrator som bestyrelsen i Byggeselskabet Borgergården må anses for at have været velkendte med, at der ikke forelå den påkrævede forhåndsgodkendelse. Risikoen for den mangelfulde varsling kan ikke påhvile sagsøgerne, der på intet tidspunkt er blevet korrekt informeret om deres adgang til at gøre indsigelse mod lejeforhøjelse og til at klage. Sagsøgernes retlige interesse i at gøre reglen i § 13 gældende med ugyldighedsvirkning til følge er ikke alene et spørgsmål om lejefastsættelsen men også sagsøgernes retlige interesse i, at de som lejere er korrekt oplyst

om regelgrundlaget for ejendommens administration og vedligehold og deres rettigheder som lejere. Byggeselskabets vedtægter er både mangelfulde og uklare blandt andet med hensyn til valg til bestyrelsen og lejernes adgang til at gøre indsigelse. Sagsøgerne har derfor krav på tilbagebetaling af for meget betalt leje som påstået, dvs. i forhold til den senest gyldige lejefastsættelse i 1977 på 122,79 kr. pr. m², hvorfor lejeniveauet siden 2003 ikke kan overstige dette. Det bestrides, at de lejeaftaler, som sagsøgerne individuelt har indgået, kan føre et andet resultat, og at sagsøgerne har udvist passivitet. Det forhold, at andre lejere eventuelt vil gøre tilsvarende krav gældende med den følge, at Byggeselskabet Borgergården risikerer konkurs, fører ikke til, at sagsøgernes rettigheder kan tilsidesættes.

Sagsøgte har navnlig gjort gældende, at Byggeselskabets Borgergårdens organisering og faktiske administration i alt væsentligt har været fuldt ud sammenlignelig med almene boligorganisationer, herunder med beboerindflydelse først i afdelingsbestyrelsen og siden i Byggeselskabets bestyrelse i henhold til vedtægterne. Lejefastsættelsen er stedse fastsat efter et balanceprincip alene med det formål at dække Borgergårdens forsvarlige vedligeholdelse og øvrige sædvanlige driftsudgifter. Det var derfor på tilsvarende måde som for almene boligorganisationer begrundet, at borgerrepræsentationen i Københavns Kommune i 1978 tiltrådte, at den forudgående lejekontrol med almennyttige boligselskaber og private boligselskaber, der kan sidestilles hermed, indtil videre blev suspenderet. I forhold til bestemmelsen i § 13 i lov af 14. april 1955 om byggeri med offentlig støtte må beslutningen om suspension anses for efterfølgende sanktioneret af vedkommende ressortministerium, men uanset dette har sagsøgerne som lejere i Borgergården ingen retlig interesse i at kunne gøre ugyldighed gældende som påstået, hvorved bemærkes, at bestemmelsen ikke regulerer forholdet mellem Byggeselskabet Borgergården og lejerne. Hvis det antages, at sagsøgerne kan gøre reglen gældende, bestrides det, at de varslede lejeforhøjelser kan anses for ugyldige. Bestemmelsen angiver ingen ugyldighedsvirkning, og hverken væsentlige eller reale grunde taler for ugyldighed. Byggeselskabet har løbende sendt årsregnskaber og i hvert fald fra 1996 også budgetter til kommunen. Kommunen har ikke reageret på modtagelsen af budgetter og har ikke haft indsigelser i anledning af regnskabsafleggelsen. Lejerne har ikke været afskåret fra at kræve forvaltningens stillingtagen til den årlige leje, og konkret har kommunen besvaret klager fra **Sagsøger 2**. Sagsøgerne har udvist passivitet og er endvidere som andre lejere forpligtet af de indgåede lejeaftaler, herunder om lejefastsættelsen. De påståede krav kan også af disse grunde ikke gøres gældende. Imødekommes sagsøgernes krav, vil det belaste lejebetalingen fra alle lejere i Borgergården, her-

under med risiko for likvidation eller konkurs såfremt andre lejere kan rejse tilsvarende krav.

Landsrettens begrundelse og resultat

Det er ubestridt, at ejendommen Borbergården, der fortsat har statslån, er omfattet af lov nr. 107 af 14. april 1955 om byggeri med offentlig støtte. Det følger af lovens § 13, at lejeforhøjelser skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 13 regulerer ikke forholdet direkte mellem sagsøgerne som lejere i Borbergården og Byggeselskabet Borbergården som udlejer, men bestemmelsen sikrer lejerne offentlig kontrol med lejefastsættelsen i statsstøttet byggeri, således at alene lejeforhøjelser, der er nødvendige for ejendommens forsvarlige drift, godkendes, jf. herved Boligministeriets cirkulære af 16. september 1975, pkt. 2 og 3. Landsretten finder derfor, at sagsøgerne som lejere har retlig interesse i søgsmålet.

Spørgsmålet er herefter, om kommunens manglende forhåndsgodkendelse af varslede lejeforhøjelser efter 1977 indebærer, at der forligger ugyldighed, uagtet at ugyldighedsvirkning ikke fremgår af ordlyden af § 13, og om sagsøgerne herefter har de påståede tilbagebetalingskrav.

Indledningsvis bemærkes, at det fremgår af det indledende afsnit og af pkt. 6 i Boligministeriets cirkulære af 24. juni 1975 om de almennyttige boligselskabers økonomi m.v. blandt andet, at bestemmelsen om kommunalbestyrelsens godkendelse af lejeforhøjelser i statsstøttede selvejende byggevirksomheder blev ophævet. Baggrunden herfor var, at den lejerindflydelse, som lejerne var blevet tillagt, nærmede sig den indflydelse, som andelshaverne havde i andelsboligforeningerne.

Landsretten lægger til grund, at borgerrepræsentationens beslutning af 7. september 1978 indebar, at kommunens forudgående lejekontrol med Byggeselskabet Borbergården blev suspenderet på en tilsvarende baggrund. Dette støttes af det oplyste i kommunens brev af 6. maj 1992 til **Sagsøger 2** og i forklaringerne fra blandt andre **Vidne 2** og **Vidne 3** :

Københavns Kommunes seneste meddelelse om godkendelse skete således ved brev af 16. juni 1978, hvor kommunen ikke havde bemærkninger til det indsendte regnskab for 1977 for Byggeselskabet Borgergården.

Efter bevisførelsen, herunder forklaringer fra **Vidne 1**, **Vidne 2** og **Vidne 3**, lægger landsretten til grund, at Byggeselskabet Borgergården løbende årligt har sendt årsregnskaber til Københavns Kommune og fra 1996 tillige budgetter for det kommende år, uden at kommunen har haft bemærkninger hertil over for byggeselskabet. Kommunen har endvidere kunnet behandle konkrete henvendelser eller klager fra lejere, herunder som det er sket for **Sagsøger 2's** vedkommende.

Landsretten lægger endvidere til grund, at lejefastsættelsen i Borgergården er sket efter balanceprincippet, hvor lejeforhøjelser er sket af hensyn til Borgergårdens vedligehold og drift. Beslutningerne om de omtvistede lejeforhøjelserne er truffet under medvirken af lejerrepræsentanter, og siden 1994 har lejerne haft flertallet i selskabets bestyrelse.

Under disse omstændigheder finder landsretten, at kommunens suspension af forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelser efter § 13 i 1955-loven og den heraf følgende manglende kommunale forhåndsgodkendelse af de omtvistede lejeforhøjelser ikke i sig selv indebærer, at lejeforhøjelserne er ugyldige. Endvidere finder landsretten ikke, at den manglende forhåndsgodkendelse kan anses for at have haft væsentlig betydning for sagsøgernes lejeforhøjelser.

Landsretten lægger herved vægt på det anførte om lejerrepræsentationen, lejefastsættelsen efter balanceprincippet, den løbende årlige fremsendelse af regnskaber og fra 1996 tillige budgetter uden bemærkninger fra kommunen og klageadgangen til kommunen.

Landsretten finder, at sagsøgerne som lejere, eventuelt ved deres lejerrepræsentanter, har fået eller umiddelbart har kunnet skaffe sig oplysning om regnskaber, budgetter og lejefastsættelsen i Byggeselskabet Borgergården, og der foreligger ikke andre konkrete grunde, som kan føre til, at landsretten statuerer ugyldighed som påstået.

Byggeselskabet Borgergården frifindes derfor for sagsøgernes påstande.

Efter sagens udfald skal sagsøgerne betale sagsomkostninger til Byggeselskabet Borgergården. Henset til sagens karakter, sagsforberedelsens og hovedforhandlingens

omfang og varighed og sagsgenstandens størrelse fastsættes sagsomkostningerne til 75.000 kr. Beløbet, der indeholder moms, betales for så vidt angår 50.000 kr. af sagsøgerne **Sagsøger 1** og **Sagsøger 2** in solidum. 25.000 kr. betales for **Sagsøger 3** der har fri proces, af statskassen.

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

Sagsøgte, Byggeselskabet Borbergården, frifindes for de af **Sagsøger 1**, **Sagsøger 2** og **Sagsøger 3**, nedlagte påstande.

I sagsomkostninger skal **Sagsøger 1** og **Sagsøger 2** in solidum betale 50.000 kr. til Byggeselskabet Borbergården. Endvidere skal statskassen betale 25.000 kr. i sagsomkostninger til Byggeselskabet Borbergården.

Det idømte skal betales inden 14 dage efter denne doms afsigelse.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.

(Sign.)

—————
Udskriftens rigtighed bekræftes. Østre Landsret, den - 8 DEC. 2011