

D O M

afsagt den 17. februar 2009 af Vestre Landsrets 1. afdeling  
(dommerne Annette Dellgren, Lars E. Andersen og Chris Olesen  
(kst.)) i ankesag V.L. B-0314-08

Århus Kommune

(advokat Lars Gregersen, Århus)

mod

Appelindstævnte (Tidl. Sagsøger) (Indstævnte)

(advokat Erik Høimark, Århus).

Retten i Århus, 2. afdeling, har den 12. februar 2008 afsagt  
dom i 1. instans (BS 63-2-3116/2006).

**Påstande**

For landsretten har appellanten, Århus Kommune, gentaget sin  
påstand om frifindelse.

Indstævnte

har påstået dommen stadfæstet.

**Supplerende sagsfremstilling**

Det fremgår af en indfrielseskvittering af 27. januar 2003  
fra Realkredit Danmark, at terminsydelsen for januar 2003 på  
lånet på oprindeligt 534.000 kr var 3.744,27 kr.

Af en lånespecifikation af 20. januar 2003 fra Nordea fremgår, at den første ordinære kvartalsydelse på lånet på 990.000 kr. var 17.280,73 kr.

Servitutten om bopælsret og forkøbsret for **Indstævnte** er nu aflyst af tingbogen den 2. maj 2008.

#### Supplerende forklaringer

**Vidne 2** har forklaret, at kommunen vurderede, at **Indstævntes** økonomi ville have været forsvarlig, hvis hun havde fortsat som ejer. De havde opstillet et budget for **Indstævnte**, som viste, at hun som ejer ville have et lidt større rådighedsbeløb - vist 97 kr. månedligt - end som lejer. Kommunen har kun haft få af denne slags sager. Efter Ankestyrelsens afgørelse af 5. december 2007 - M-7-07 - har kommunen rettet henvendelse til Velfærdsministeriet, som har oplyst, at By- og Boligministeriets skrivelse af 3. april 2001 stadig er gældende.

**Indstævnte** har forklaret, at hun har omlagt lånene i ejendommen for at få økonomien til at hænge sammen. I 1993 var det vist for at få en lavere rente. Hvis badeværelset skal sættes i stand til bunds, vil det koste 140.000 kr. ifølge et tilbud, som de har indhentet. Taget skal også udskiftes i løbet af 4-5 år. De har ikke villet foretaget noget ved huset, så længe denne sag verserer. Hun betaler stadig 6.000 kr. månedligt i husleje. Hun har blot gjort, som hendes pensionsrådgiver har rådet hende til.

**Vidne 3** har forklaret, at han nu er ansat som konsulent i kommunen. Han kan se af sagen, at **Indstævnte** er

blevet skriftligt orienteret om reglerne om boligydelse som ejer og som lejer i forbindelse med hendes overgang til folkepension. Det var ikke nødvendigt for **Indstævnte** at sælge ejendommen, da hun havde økonomisk mulighed for at blive boende som ejer.

**Vidne 1** har supplerende forklaret, at han er uddannet som maskintekniker. Det var banken, som rådede dem til, at hans mor skulle sælge til ham og hans søster. En totalrenovering af badeværelset vil koste 100.000 kr. Taget trænger også til en omgang. Forholdene er ikke blevet udbedret, da det kan blive nødvendigt for dem at sælge huset, hvis moderen ikke kan få boligydelse.

#### **Anbringender**

Århus Kommune har frafaldet anbringendet om, at kommunen ikke er rette sagsøgte.

I øvrigt har parterne gentaget deres anbringender for byretten. Heller ikke for landsretten har Århus Kommune gjort gældende, at den aftalte husleje er særlig høj.

#### **Retsgrundlaget**

Reglerne i boligstøttelovens § 15 blev oprindeligt ved lov nr. 308 af 19. juni 1974 om ændring af lov om boligsikring indsat i boligsikringsloven ved en ændring af § 4, stk. 4. I Boligudvalgets betænkning herom hedder det i bemærkningerne (Folketingstidende 1973-74, 2. samling, Tillæg B, side 703):

"Den gældende boligsikringslov indeholder i § 4, stk. 4, et vist værn mod misbrug.

Kommunalbestyrelsen kan således afslå boligsikring eller nedsætte ydelsen, hvis

- 1) lejen overstiger halvdelen af indkomsten og
- 2) det efter en samlet vurdering af lejerens økonomiske og personlige forhold findes urimeligt, at der ydes boligsikring efter lovens regler.

En udvidelse af kommunens beføjelser til at hindre misbrug har vist sig påkrævet i en række enkeltsager.

Ændringsforslaget tilsigter at øge kommunernes mulighed herfor ved at fastsætte, at selv om lejen ikke overstiger halvdelen af husstandsindkomsten, kan kommunalbestyrelsen nægte at yde boligsikring, når forhold i forbindelse med lejeaftalens indgåelse indicerer, at aftalen tilsigter opnåelse af boligsikring som et primært formål.

Kommunalbestyrelsen vil især kunne anvende bestemmelsen:

*hvor* indkomsten er nedbragt gennem skattemæssige fradrag, der efter forholdene er unormale. Der tænkes navnlig på sådanne fradrag, der ikke modsvares af direkte udgifter for boligtageren,

*hvor* huslejen også efter ydelse af boligsikring vil beslaglægge så stor del af indkomsten, at det må anses for nødvendigt, at der herudover skal ydes offentlig støtte, for at husstanden kan bebo lejligheden,

*hvor* husstanden i forvejen bebor eller uden vanskelighed vil kunne skaffe sig en billigere lejlighed, der må anses for en tilfredsstillende bolig for husstanden,

*hvor* boligsikring søges efter ansøgers afhændelse af ejerbolig og ansøger forbliver boende i samme bolig som lejer eller der i øvrigt er nær forbindelse mellem ham og udlejer, eller

*hvor* en person, der ikke er hus-

standsmedlem, må antages væsentligt at bidrage til husstandens opretholdelse".

I By- og Boligministeriets vejledning nr. 177 af 11. december 2000 om individuel boligstøtte er anført:

"...

#### **8.4. Særlig høj leje i forhold til indkomsten.**

Efter § 15 har kommunalbestyrelsen pligt til at foretage en nærmere undersøgelse af forholdene, herunder en samlet vurdering af husstandsmedlemernes økonomiske og personlige forhold, når:

- 1) Lejen overstiger halvdelen af husstandsindkomsten.
- 2) Lejen forekommer særlig høj, og særlige forhold, f.eks. i forbindelse med ansøgerens afståelse af sin hidige bolig og leje af den lejlighed, hvortil boligstøtte søges, sandsynliggør, at lejeaftalen er tilrettelagt særligt med henblik på opnåelse af boligstøtte.

§ 15 finder ligeledes anvendelse, når der sker væsentlige ændringer i boligstøttemodtagerens forhold, herunder indkomstforhold.

##### **8.4.1 Lejen overstiger halvdelen af husstandsindkomsten.**

...

##### **8.4.2. Særlig høj leje.**

Bestemmelsen i § 15,2 pkt., tager sigte på den situation, hvor lejen ikke overstiger halvdelen af husstandsindkomsten, men dog forekommer særlig høj, og der foreligger særlige forhold i forbindelse med lejeaftalens indgåelse, der tyder på, at aftalen tilsigter opnåelse af boligstøtte som et primært formål.

Det er en betingelse for at bringe § 15,2. pkt., i anvendelse, at lejen forekommer særlig høj.

Boligtageren vil efter omstændighederne være omfattet, når boligstøtte søges efter afhændelse af en ejerbolig, og ansøgeren bliver boende i samme bolig som lejer, og der i øvrigt er nær forbindelse mellem lejer og udlejer.

...

Ved skrivelse nr. 12423 af 3. april 2001 til bl.a. kommunernes boligstøttekontorer har By- og Boligministeriet anført:

"...

*Lejeaftaler tilrettelagt med henblik på opnåelse af boligstøtte*

Der har i den seneste tid været omtalt eksempler på annoncer vedrørende andelsboliger, der opfordrer til, at pensionister, der ønsker at flytte ind i en andelsbolig, lader deres børn købe andelen og leje boligen ud til forældrene med henblik på, at forældrene kan få boligydelse som lejere fremfor som andelshavere.

Efter § 30 i lov om individuel boligstøtte udbetales boligydelse til lejere som tilskud. Efter § 32 udbetales bolig ydelse til pensionister, der er andelshavere i en privat andelsboligforening med 40 pct. som tilskud og 60 pct. som lån.

Boligstøttelovens regler om boligstøtte til lejere er som udgangspunkt ikke til hinder for, at en lejer, der har lejet en lejlighed af et familiemedlem, kan modtage boligstøtte hertil som lejer.

Hvis den leje, der er aftalt mellem parterne, er væsentligt højere end den sædvanlige leje, kan kommunen imidlertid som ved andre lejeforhold nedsætte lejen efter lovens § 11, så der alene ydes boligstøtte til en normal leje for sædvanlige lejligheder af tilsvarende størrelse.

På baggrund af de nævnte eksempler vedrørende udlejning af andelsboliger skal By- og Boligministeriet henlede kommunernes opmærksomhed på, at det i § 15 i lov om individuel boligstøtte er fastsat, at en kommune i nærmere angivne tilfælde kan afslå at yde boligstøtte eller yde støtte med et nedsat

beløb. Det gælder bl.a., hvis særlige forhold, f.eks. i forbindelse med ansøgerens afståelse af sin hidtidige bolig og leje af den lejlighed, hvortil boligstøtte søges, sandsynliggør, at lejeaftalen er tilrettelagt med særligt henblik på opnåelse af boligstøtte.

Baggrunden for bestemmelsen er ifølge forarbejderne hertil at give kommunerne mulighed for at hindre misbrug, når forhold i forbindelse med lejeaftalens indgåelse indicerer, at aftalen tilsigter opnåelse af boligstøtte som et primært formål.

Det er By- og Boligministeriets opfattelse, at bestemmelsen kan anvendes, hvor det primære formål med en lejeaftale ikke er at sikre lejerens en bolig, men at lejerens skal opnå boligstøtte. Ministeriet finder herunder, at bestemmelsen kan anvendes, hvor det primære formål med aftalen er, at lejerens skal kunne få boligsikring som lejer, eller at en lejer, der er pensionist, skal opnå en højere boligydelse som lejer, end den pågældende ville kunne få som andelshaver i samme bolig.

Ministeriet finder således, at en kommune kan yde boligydelse med et nedsat beløb, hvis det er sandsynliggjort, at et lejeforhold, hvor en pensionist lejer en andelsbolig, er tilrettelagt med det primære formål, at pensionisten skal kunne få en højere boligydelse som tilskud, end pensionisten ville kunne få, hvis den pågældende selv havde købt andelen og boede i den samme lejlighed som andelshaver.

Ministeriet finder i denne forbindelse ikke, at det under alle omstændigheder vil være en betingelse for nedsættelse af boligstøtten, at lejen er særligt høj. Afgørende må efter ministeriets opfattelse være, om det primære formål med lejeaftalen har været at opnå boligstøtte eller forhøjet boligstøtte. Dette vil typisk kunne være tilfældet, hvor der er aftalt en særligt høj leje, men vil også kunne forekomme i andre situationer, herunder når formålet med lejeaftalen er at opnå boligstøtte som lejer frem for som andelshaver.

..."

Det anførte svarer til by- og boligministerens svar af 6.

april 2001 på § 20 spørgsmål nr. S 2278.

Vejledningen fra 2000 blev erstattet af Socialministeriets vejledning nr. 103 af 23. oktober 2002 om individuel boligstøtte. Heri er det ovenfor citerede fra vejledningen fra 2000 uændret - under punkterne 96 og 98.

#### Landsrettens begrundelse og resultat

**Indstævnte** har forklaret, at hun har givet provenuet ved salget af huset som gave og lån til sine børn. Salget har således ikke herved forbedret hendes likviditet. Det lægges efter forklaringerne, og således som sagen er forelagt, til grund, at **Indstævntes** rådighedsbeløb - indregnet boligydelse som henholdsvis ejer og lejer - ikke er blevet større ved salget. Efter bevisførelsen var vedligeholdelsesarbejderne på huset endvidere ikke nært forestående, da hun solgte huset. Herefter og da salget er sket til søn og datter, tiltrædes det, at Århus Kommune har sandsynliggjort, at lejeaftalen er tilrettelagt med særligt henblik på opnåelse af boligstøtte uden tilbagebetalingspligt.

Herefter er spørgsmålet, om det er en yderligere betingelse, at lejen er eller forekommer særlig høj. Som anført har Århus Kommune ikke gjort gældende, at lejen er særlig høj.

Landsdommerne Annette Dellgren og Chris Olesen udtaler herom:

Boligstøttelovens § 15's formål er at hindre misbrug af mulighederne for at opnå boligstøtte. I forarbejderne til boligstøttelovens § 15, 2. pkt., er det nævnt som et blandt flere eksempler, at kommunalbestyrelserne især vil kunne anvende bestemmelsen, hvor boligsikring søges efter ansøgers

afhændelse af ejerbolig og ansøger forbliver boende i samme bolig som lejer.

Vi lægger på baggrund af By- og Boligministeriets vejledning nr. 177 af 11. december 2000 om individuel boligstøtte med senere ændringer til grund, at bestemmelsen efter fast administrativ praksis er fortolket således, at det har været en forudsætning for anvendelse af bestemmelsen, at lejen er forekommet særlig høj. Dette støttes af Ankestyrelsens praksis som anført af byretten. Denne praksis må efter vores opfattelse ses i lyset af, at **Indstævnte**, såfremt hun flyttede til en anden lejebolig, også ville være berettiget til boligsikring, og at boligstøttelovens § 15, 2. pkt. alene må antages at have til formål at hindre misbrug ved at lejen fastsættes særlig højt med henblik på at opnå højere boligsikring, end lejerens ellers ville have været berettiget til.

På denne baggrund finder vi, uanset By- og Boligministeriets skrivelse af 3. april 2001, som ikke er fulgt i By- og Boligministeriets senere vejledning eller i Ankestyrelsens praksis, at boligstøttelovens § 15, 2. pkt., må fortolkes således, at bestemmelsen kun kan anvendes, hvis lejen forekommer særlig høj.

Det er ubestridt, at **Indstævntes** leje ikke er særlig høj. Herefter og da den omstændighed, at **Indstævnte** som lejer opnår boligsikring uden tilbagebetalingspligt ikke kan føre til andet resultat, stemmer vi for at stadfæste byrettens dom.

Landsdommer Lars E. Andersen udtaler:

Efter ordlyden af boligstøttelovens § 15, 2. pkt., er det i

omgåelsestilfælde ikke en yderligere betingelse, at lejen er særlig høj. Det kan heller ikke udledes af forarbejderne, der i øvrigt særskilt nævner tilfælde, hvor ansøger sælger en ejerbolig og forbliver i boligen som lejer, og tilfælde hvor der i øvrigt er nær forbindelse mellem ansøger og udlejer. I By- og Boligministeriets skrivelse af 3. april 2001 er det anført, at det ikke under alle omstændigheder vil være en betingelse for nedsættelse af boligstøtten, at lejen er særlig høj. Almindelige omgåelsesbetragtninger støtter også dette resultat. Jeg finder som følge heraf, at betingelsen om, at lejen er særlig høj, ikke har hjemmel i boligstøttelovens § 15, 2. pkt., og det er derfor uden betydning, at det modsatte er anført i vejledningerne fra 2000 og 2002. Jeg stemmer herefter for at tage Århus Kommunes påstand om frifindelse til følge.

Der afsiges dom efter stemmeflertallet, og landsretten stadfæster derfor dommen.

Efter sagens udfald skal Århus Kommune betale sagsomkostninger for landsretten til **Indstævnte** med 25.000 kr., der dækker udgifter til advokatbistand tillagt moms, samt 393,50 kr. i godtgørelse af udgifter til vidneførsel.

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

Byrettens dom stadfæstes.

Appellanten, Århus Kommune, skal betale sagens omkostninger for landsretten til **Indstævnte** med 25.393,50 kr.

Det idømte skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.

Annette Dellgren

Lars E. Andersen

Chris Olesen

(kst.)