

U.2012.2159V

Den aftalte leje for parcelhus oversteg ikke væsentligt det lejedes værdi. Lejerne havde ikke loftet bevisbyrden for, at der ikke fandtes sammenlignelige lejemål.

Leje af fast ejendom 42.2.

Lejerne, L, havde lejet et parcelhus beliggende på Feddet i Risskov tæt ved Aarhusbugten af udlejerne U, der var i udlandet i en periode, og L havde brug for et sted at bo, mens de fik bygget et hus. Lejemålet startede den 15. oktober 2005, og den årlige leje var aftalt til 180.000 kr. L fraflyttede lejemålet den 31. august 2008. Lejemålet skulle efter lejekontrakten være ophørt senest 30. september 2007, men det blev forlænget, og huslejen blev forhøjet til 204.000 kr. for den sidste del af perioden. Efter fraflytningen klagede L til Huslejenævnet over lejens størrelse. Huslejenævnet nedsatte efter besigtigelse af lejemålet med virkning fra den 1. oktober 2007 den årlige leje til 126.000 kr. U anlagde sag ved boligretten med påstand om, at L skulle anerkende, at den årlige leje med virkning fra 1. oktober 2007 på 204.000 kr. ikke væsentligt oversteg det lejedes værdi. L påstod frifindelse og krævede den for meget erlagte leje fra 1. oktober 2007 til fraflytningen tilbagebetalt. L gjorde bl.a. gældende, at der ikke var sammenlignelige lejemål, og at lejen derfor skulle fastsættes på grundlag af et skyggebudget, jf. boligreguleringslovens § 29 c, 4. pkt. Dette fik L ikke medhold i, og U fik herefter medhold i deres påstand, idet L ikke havde godtgjort, at lejen væsentligt oversteg det lejedes værdi. For landsretten påstod L principalt

2160

ophævelse af boligrettens dom, idet boligretten havde anvendt § 29 c forkert ved at forudsætte, at der fandtes sammenlignelige lejemål i Aarhus Kommune, men det relevante kvarter var alene Risskov. Landsretten tiltrådte, at sammenlignelige lejemål godt kunne ligge i andre attraktive dele af byen og dens nære omegn, og at det ikke kunne udelukkes, at der fandtes sammenlignelige lejemål. Det var L, der som betingelse for, at lejen skulle fastsættes efter § 29 c, 4. pkt., havde bevisbyrden for, at sådanne lejemål ikke fandtes. Der var derfor ikke grundlag for at ophæve boligrettens dom og hjemvise sagen, og det var heller ikke godtgjort, at der var grundlag for at nedsætte den aftalte leje.

V.L.D. 9. marts 2012 i anke 1. afd. B-0809-11

(Dorte Jensen, Kristian Petersen, Hans-Jørgen Nymark Beck).

*Helle Christensen og Lasse Christensen (adv. Martin Hørmann Palle-
sen, Aarhus)*

mod

*Ebbe Johansen og Jette Blaase Johansen (adv. Lars Kyhl Nielsen,
Aarhus).*

Retten i Aarhus' dom af 15. marts 2011, BS 12-36/2010.

Sagens baggrund og parternes påstande

Under denne sag har sagsøgerne, Ebbe Johansen og Jette Blaase Johansen, endeligt nedlagt påstand om, at de sagsøgte, Helle og Lasse Christensen, tilpligtes at anerkende, at den aftalte leje for lejemålet beliggende Strandborgvej 40, 8240 Risskov, på årligt 204.000 kr. pr. 1. oktober 2007 ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Helle og Lasse Christensen har påstået frifindelse. Helle og Lasse Christensen har desuden nedlagt påstand om, at Ebbe Johansen og Jette Blaase Johansen skal tilbagebetale den af de sagsøgte for meget erlagte leje for lejemålet beliggende Strandborgvej 40, 8240 Risskov,

i perioden fra den 1. oktober 2007 til den 31. august 2008, i alt 104.500 kr. med renter med den i rentelovens § 5, stk. 1 og 2, fastsatte rentesats fra de enkelte månedlige lejedylders betaling.

Sagen drejer sig i det væsentlige om, hvorvidt den pr. 1. oktober 2007 aftalte leje for det omhandlede lejemål væsentligt overstiger det lejedes værdi, jf. nærmere reglerne i boligreguleringslovens § 29c.

Oplysningerne i sagen

Med virkning fra den 15. oktober 2005 lejede Helle og Lasse Christensen lejemålet beliggende Strandborgvej 40, 8240 Risskov, af Jette og Ebbe Johansen. Af lejekontrakten fremgår blandt andet, at det lejede er en villa med et samlet bruttoetageareal på 140 kvadrater, og at der desuden er brugsret til en carport og et udhus. Den årlige leje blev aftalt til 180.000 kr.

Af et »§ 11 bilag« til lejekontrakten, hvortil er henvist i kontrakten, fremgår blandt andet, at ejendommen ved lejemålets ophør skal afleveres vel vedligeholdt og i samme stand som ved lejemålets start. Om vedligeholdelse er i øvrigt anført følgende:

»...

Indvendig:

Indvendig vedligeholdelse påhviler lejer.

Inventaret overleveres i brugbar stand og ved lejemålets ophør afleveres i brugbar stand.

Lejer er forpligtet til at vedligeholde og om nødvendigt at forny dette inventar ved lejemålets ophør.

Udvendig:

Vedligeholdelse af hus og udbygninger påhviler udbygninger, dog påhviler det lejer løbende at rense alle tagrender.

Lejer er forpligtiget til at vedligeholde haven således at den til enhver tid fremstår som vel vedligeholdt. Såfremt planter/buske går ud/beskadiges - og dette skyldes lejers adfærd - er lejer forpligtiget til at foretage nyplantning i nødvendigt omfang.

Snerydning påhviler også lejer.

Det bemærkes specielt at vinduer og døre i husets nederste etage løbende skal udskiftes for udlejers regning, og lejer skal derfor tåle de eventuelle gener som måtte opstå.«

Det er oplyst, at de sagsøgte fraflyttede lejemålet den 31. august 2008.

Lejerne klagede i september 2008 over lejens størrelse til Huslejenævnet. I en afgørelse af 14. december 2009 meddelte Huslejenævnet, efter at have besigtiget lejemålet den 29. oktober 2009, at det var blevet besluttet at nedsætte den årlige leje med virkning fra 1. oktober 2007 til 126.000 kr. eksklusivt forbrug. Huslejenævnet anførte følgende i begrundelsen:

»Nævnets formand ville nedsætte den årlige leje til kr. 126.000, da den aftalte leje under hensyn til det under besigtigelsen konstaterede anses for væsentligt at overstige den leje, der betales for tilsvarende lejerforhold, hvor lejen reguleres efter reglerne om omkostningsbestemt leje, jf. boligreguleringslovens § 29 c og lejelovens § 49.

Et medlem ville godkende en højere leje end formanden, idet dette medlem finder, at den aftalte leje nok overstiger det lejedes værdi, men at lejen på den anden side henses til lejemålets kvalitet, udstyr og beliggenhed, størrelse og vedligeholdelsesstand bør sættes til et højere beløb, end det formanden ville godkende.

Det andet medlem ville alene godkende en årlig leje på kr. 90.000.

...

Det bemærkes hertil, at lejeren i medfør af boligreguleringslovens § 17, stk. 2 har fortabt et evt. tilbagebetalingskrav, idet lejeren ikke har indbragt sagen for huslejenævnet inden 1 år efter, at den aftalte leje første gang

2161

blev betalt. Lejen er imidlertid reguleret efterfølgende, hvorved lejeren har bevaret et tilbagebetalingskrav fra 1. oktober 2007.«

Sagen er herefter modtaget ved boligretten den 6. januar 2010.

I forbindelse med sagens behandling ved boligretten har de sagsøgte advokat rettet henvendelse til Huslejenævne i Århus og til Århus Lejerforening. I brevene har advokaten kort beskrevet lejemålet og har herudover blandt andet anført følgende:

» . . .

I forbindelse med boligretssagen søger jeg på vegne min klient lejemål, som er sammenlignelige med det af min klient lejede med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand, og hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje i boligreguleringslovens § 7 (lejeforhold i ejendomme med mere end 6 boliger).

Såfremt De måtte have kendskab til sådanne sammenlignelige lejemål - eller såfremt det er Deres vurdering, at sådanne lejemål *ikke* findes - er det min forhåbning, at De vil ulejlige Dem med at kontakte mig . . .«

Huslejenævnet har i besvarelsen af henvendelsen anført, at nævnets kontor ikke kan oplyse om konkrete sammenligningslejemål, men at advokaten har mulighed for at anmode om aktindsigt i sager på konkret angivne adresser.

Lejernes LO - Århus Lejerforening, har besvaret henvendelsen således:

»Det omhandlede lejemål er beliggende i et velhaverparcelluskarver ekstremt tæt på vandet, hvilket vanskeliggør, hvis ikke umuliggør, mulighederne for at finde sammenligningslejemål. Lejemålet ligger centralt placeret i et område, hvor der udelukkende findes parcelluse og som i særlig grad for områdets centrale beliggenhed (i forhold til midtbyen) bærer præg af sin mangel på større udlejningsejendomme.

Det er således min vurdering at der ikke findes ejendomme i området, hvor lejen er omkostningsbestemt og som kan anvendes som sammenligningsgrundlag. Lejen bør derfor fastsættes på baggrund af et skyggebudget.«

De sagsøgte har udarbejdet skyggebudget for lejemålet. Heri er de samlede udgifter for ejendommen - som ifølge noterne til budgettet til dels er baseret på skønsmæssigt anslåede tal - beregnet til 87.623 kr. for 2007 og 89.289 kr. for 2008.

Boligretten har under hovedforhandlingen besigtiget det omhandlede lejemål.

Der er ikke afgivet forklaringer under sagen.

Parternes synspunkter

Sagsøgerne har til støtte for den nedlagte påstand gjort gældende, at der er tale om en småhusejendom, som er omfattet af reglerne om det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 29 c, jf. lejelovens §§ 47-49.

Den aftalte leje overstiger ikke væsentligt det lejedes værdi. De sagsøgte har bevisbyrden for, at den aftalte leje væsentligt overstiger det lejedes værdi. Denne bevisbyrde er ikke løftet af de sagsøgte.

Sagsøgerne har bestridt, at lejen skal fastsættes i henhold til boligreguleringslovens § 29 c, 4. pkt., hvorfor det af de sagsøgte fremlagte bilag E ikke kan tillægges betydning for sagen. Det udarbejdede skyggebudget bestrides i øvrigt størrelsesmæssigt, og det er ikke dokumenteret af underbilag.

Sagsøgerne har bestridt, at Huslejenævnet i bilag C har oplyst noget om konkrete sammenligningslejemål, idet Huslejenævnet tværtimod har afvist at tage stilling hertil. Sagsøgerne har endelig gjort gældende, at det fremlagte bilag D fra Århus Lejerforening må betragtes som et partsindlæg, der ikke kan tillægges betydning. Da der ikke er fremlagt sammenligningslejemål, uanset Århus Kommunes størrelse, skal den aftalte leje ikke nedsættes.

De sagsøgte har til støtte for de nedlagte påstande gjort gældende, at den pr. 1. oktober 2007 aftalte leje på 204.000 kr. årligt er væsentligt højere end det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 29 c, stk. 1, 1. pkt., jf. lejelovens § 49, hvilket også er antaget af Huslejenævnet.

Den aftalte leje overstiger endvidere væsentligt den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand, omfattet af reglerne i boligreguleringslovens kap. II-IV, og hvor lejen er reguleret efter boligreguleringslovens § 7.

Den korrekte, lovlige årlige leje pr. 1. oktober 2007 udgør højst 90.000 kr., og lejen skal derfor pr. denne dato nedsættes til dette beløb, subsidiært et andet beløb lavere end 204.000 kr. årligt efter rettens skøn.

De sagsøgte har videre gjort gældende, at der ikke findes sammenlignelige lejemål, hvor lejen er reguleret efter boligreguleringslovens § 7, jf. bl.a. sagens bilag C og D. Huslejenævnet har heller ikke i sin begrundelse for afgørelsen i sagen henvist til sammenligningslejemål.

Lejen skal derfor fastsættes på grundlag af et skyggebudget, jf. boligreguleringslovens § 29 c, 4. pkt. Skyggebudgettet fremlagt som sagens bilag E dokumenterer, at lejens størrelse pr. 1. oktober 2007 skal nedsættes til 90.000 kr. årligt. Tallene i budgettet bygger på offentligt tilgængelige tal samt skøn.

Det er ubestridt, at parterne med virkning pr. 1. oktober 2007 indgik aftale om at forhøje lejen for det omhandlede lejemål til 17.000 kr. månedligt, svarende til 204.000 kr. årligt, og at lejerne ubestridt har erlagt dette beløb siden dette tidspunkt.

De sagsøgte krav om nedsættelse af lejen blev fremsat for Huslejenævnet ved brev af 15. september 2008, altså inden 1 år efter det tidspunkt, hvor lejen blev

2162

aftalt forhøjet. De sagsøgte har derfor et tilbagebetalingskrav fra 1. oktober 2007 til 31. august 2008, opgjort som forskellen mellem den aftalte og erlagte leje og den lovlige leje, i den nævnte periode svarende til i alt kr. 104.500 kr. Tilbagebetalingskravet skal forrentes i henhold til boligreguleringslovens § 17, stk. 3, 1. pkt.

Boligrettens afgørelse og begrundelse:

De sagsøgte har ikke påberåbt sig sammenligningslejemål.

Uanset lejemålets beliggenhed nær strand og vand i et parcelluskarver finder boligretten det efter lejemålets beskaffenhed i øvrigt ikke efter den skete bevisførelse bevist, at der ikke i Aarhus Kommune findes lejemål, som er sammenlignelige med det omhandlede lejemål efter reglerne i boligreguleringslovens § 29 c.

Boligreguleringslovens § 29 c, 4. pkt., om anvendelse af skyggebudget finder derfor ikke anvendelse.

Efter bevisførelsen finder boligretten herefter ikke, at de sagsøgte, som har bevisbyrden herfor, har bevist, at lejen for det omhandlede lejemål væsentligt overstiger det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 29 c, jf. lejelovens §§ 47-49.

Herefter, og da det af de sagsøgte anførte heller ikke i øvrigt kan føre til et andet resultat, tages sagsøgernes påstand til følge.

Efter sagens udfald skal de sagsøgte betale sagsomkostninger til sagsøgerne. Efter sagens karakter og omfang samt efter de involverede værdier fastsættes sagens omkostninger til 25.000 kr. Beløbet er inklusive moms og udgør et passende beløb til dækning af sagsøgernes udgift til advokatbistand under sagen. Der er ikke betalt retsafgift i sagen.

Thi kendes for ret:

De sagsøgte, Helle og Lasse Christensen, skal anerkende, at den aftalte leje for de sagsøgte lejemål beliggende Strandborgvej 40, 8240 Ris-skov, på årligt 204.000 kr. pr. 1. oktober 2007 ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi.

De sagsøgte, Helle og Lasse Christensen, skal inden 14 dage betale sagens omkostninger til sagsøgerne, Ebbe Johansen og Jette Blaaase Johansen, med 25.000 kr.

Vestre Landsrets dom.

Retten i Århus har den 15. marts 2011 som boligret afsagt dom i 1. instans (- - -).

Påstande

For landsretten har appellanterne, Helle Christensen og Lasse Christensen, principalt påstået boligrettens dom ophævet og sagen hjemvist til ny behandling ved boligretten.

De indstævnte, Ebbe Johansen og Jette Blaase Johansen, har over for denne påstand påstået frifindelse.

Helle Christensen og Lasse Christensen har subsidiært gentaget deres påstande for boligretten.

Ebbe Johansen og Jette Blaase Johansen har heroverfor påstået stadfæstelse, dog således at Helle Christensen og Lasse Christensen i sagsomkostninger for boligretten skal betale 48.750 kr., subsidiært et mindre beløb.

Helle Christensen og Lasse Christensen har over for påstanden vedrørende sagsomkostninger for boligretten påstået stadfæstelse.

Supplerende sagsfremstilling

Af lejekontrakten fremgik, at lejemålet skulle ophøre senest den 30. september 2007. Helle Christensen og Lasse Christensen, der planlagde at opføre eget hus, rettede i 2007 henvendelse til Ebbe Johansen og Jette Blaase Johansen med anmodning om forlængelse af lejemålet. Mailkorrespondancen herom afsluttedes i juni 2007 med følgende mail fra Lasse Christensen:

» . . .

I kan absolut stole på, at vore hensigter er reelle, og vi er taknemmelige for, at I er villige til at forlænge lejemålet.

Vi er enige i, at forudsætningerne for den oprindelige lejeperiode har ændret sig, og at det ikke kan lastes jer. Tværtom har vi forståelse for, at huset kun er »til låns« indtil I skal tilbage fra Ebbe's udstationering.

Vedrørende husleje er vi indforståede med, at den stiger. Værdien af jeres hus er utvivlsomt steget, medens vi har boet her, og kr. 17.000 er en fair husleje. OK også med eventuel regulering pr. 1. januar 2008.

. . . «

Ejendommen Strandborgvej 40, Risskov, ligger i et stort parcelhusområde i den nordlige del af Aarhus. Ejendommen er beliggende næsten for enden af Strandborgvej, der fører ned mod Aarhusbugten og stranden.

Helle Christensen og Lasse Christensen har for landsretten fremlagt oplysninger om en række lejemål i Risskov og Egå.

Landsretten har efterkommet en begæring fra Helle Christensen og Lasse Christensen om at anmode huslejenævnet om en redegørelse for sin afgørelse, jf. boligreguleringslovens § 43, stk. 4. I huslejenævnets udtalelse hedder det:

» . . .

Det bemærkes, at det ikke er huslejenævnets opgave at anføre konkrete ejendomme, hvilket der heller ikke er hjemmel til at pålægge huslejenævnet i medfør BRL § 43, stk. 4.

Nævnet har en generel opfattelse af, at der er sammenlignelige lejemål i Aarhus Kommune. Denne opfattelse er baseret på T:BB 2000.395V,

. . . «

Procedure

Helle Christensen og Lasse Christensen har til støtte for påstanden om ophævelse af boligrettens dom og

2163

hjemvisning af sagen til ny behandling ved boligretten gjort gældende, at boligretten har anvendt reglerne i boligreguleringslovens § 29 c forkert. Boligretten har forudsat, at der kan findes sammenligningslejemål i området, og har herved henvist til hele Aarhus Kommune. Det kvarter eller område, der er relevant i denne sag, skal afgrænses til det nord for Risskoven på vandsiden af Nordre Strandvej beliggende kvarter eller område eller i hvert fald til det på vandsiden af Grenåvej

beliggende område. Desuden burde boligretten have taget materielt stilling til, hvorvidt der findes sammenlignelige lejemål, og foretaget et materielt skøn vedrørende spørgsmålet om lejens størrelse i stedet for at afgøre disse spørgsmål udelukkende med henvisning til bevisbyrdefordeling.

Helle Christensen og Lasse Christensen har til støtte for de subsidiære påstande i det væsentlige gentaget deres anbringender for boligretten. De har i forbindelse hermed som for boligretten gjort gældende, at der ikke findes sammenlignelige lejemål i det område, der er relevant, hvorfor lejen skal fastsættes på grundlag af et skyggebudget, jf. boligreguleringslovens § 29 c, 4. pkt. Da Ebbe Johansen og Jette Blaase Johansen ikke har opfyldt opfordringen i ankestævningen til at kommentere og tilvejebringe yderligere oplysninger til brug for budgettet, må det fremlagte skyggebudget lægges til grund.

Ebbe Johansen og Jette Blaase Johansen, der i øvrigt har gentaget deres anbringender for boligretten, har til støtte for frifindelsespåstanden overordnet bestridt, at boligretten har begået fejl, der kan føre til, at dommen skal ophæves og sagen hjemvises, og navnlig gjort gældende, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte boligrettens enstemmige skøn og bevisbedømmelse.

Landsrettens begrundelse og resultat:

Ved bedømmelsen af lejen for lejemålet skal der efter boligreguleringslovens § 29 c sammenlignes med tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af lovens kapitel II-IV om huslejeregulering, og hvor lejen er reguleret efter § 7.

Den lejede ejendom er et parcelhus med have, der, som anført af boligretten, er beliggende nær strand og vand. Ejendommen ligger i et udstrakt parcelhuskvarter i Aarhus, og dens attraktive beliggenhed gør den ikke enestående eller på anden måde usammenlignelig med eventuelle ejendomme, omfattet af den nævnte bestemmelse i boligreguleringsloven, i de attraktive dele af byen og dens nære omegn.

Det kan således ikke på forhånd udelukkes, at der findes sammenlignelige lejemål, og det er Helle Christensen og Lasse Christensen, der som betingelse for, at lejen skal fastsættes efter boligreguleringslovens § 29 c, 4. pkt., må bevise, at sådanne lejemål ikke findes.

Boligretten, der har lokalkendskab, og hvor lægdommere har medvirket, har ikke fundet det bevist, at der ikke findes sammenlignelige lejemål, og Helle Christensen og Lasse Christensen har først for landsretten ved konkrete oplysninger om andre lejemål søgt at sandsynliggøre dette. Landsretten finder, at Helle Christensen og Lasse Christensen ikke herved har løftet bevisbyrden. Det bemærkes tillige, at heller ikke den udtalelse, der for landsretten er indhentet fra huslejenævnet, taler for, at der ikke findes sammenlignelige lejemål.

Herefter tager landsretten ikke påstanden om ophævelse af boligrettens dom og hjemvisning af sagen til følge.

Da det heller ikke er godtgjort, at der er grundlag for at nedsætte den aftalte husleje, stadfæster landsretten boligrettens dom.

Da Helle Christensen og Lasse Christensen var fraflyttet, inden sagen blev anlagt, er sagens økonomiske værdi efter parternes påstande 104.500 kr. Herefter og efter det oplyste om sagens omfang og sagsforløbet for boligretten er der ikke grundlag for at ændre boligrettens afgørelse om sagsomkostninger.

I sagsomkostninger for landsretten skal Helle Christensen og Lasse Christensen til Ebbe Johansen og Jette Blaase Johansen betale 40.000 kr. Beløbet, der angår udgifter til advokatbistand, er inkl. moms, da Ebbe Johansen og Jette Blaase Johansen ikke er momsregistrerede. Landsretten har ved fastsættelsen af beløbet lagt vægt på sagens økonomiske værdi og dens omfang og på sagsforløbet for landsretten.

- - -