

DOM

Afsagt den 2. marts 2015 i sag nr. BS 4-825/2014:

Anthon Seeberg
Gl. Viborgvej 80
8920 Randers NV
mod
Else Bonde Korekte
Violvej 11, 1.
8930 Randers NØ

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen, der er anlagt den 3. juli 2014, er behandlet sammen med sag nr. BS 4-824/2014, under medvirken af boligdommere, angår lejens størrelse, jf. boligreguleringslovens § 29 c.

Sagsøgeren, Anthon Seeberg, har påstået, at sagsøgte, Else Bonde Korekte, skal anerkende, at lejen for Violvej 11, 1., 8930 Randers NØ, skal fastsættes til 65.400 kr. årligt, subsidiært 63.000 kr. årligt, og at trappelejen pr. 1. januar 2014 på 2.400 kr. årligt skal tillægges lejen fra nævnte tidspunkt.

Sagsøgte har påstået, at sagsøgeren skal anerkende, at lejen for det omhandlede lejemål pr. 1. januar 2012 skal fastsættes til 51.175 kr. årligt.

Sagsøgte har endvidere påstået, at trappelejeforhøjelsen pr. 1. januar 2012, 1. januar 2013 og 1. januar 2014 skal bortfalde, og at sagsøgeren skal tilbagebetale de for meget erlagte lejeudgifter med procesrente fra de enkelte lejeudgiftsbetalinger.

Oplysningerne i sagen

Denne dom indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a, stk. 2.

Det fremgår bl.a. af Huslejenævnets afgørelse af 6. juni 2014:

"...

Essensen af huslejenævnets afgørelse

Lejen pr. 1. januar 2012 nedsættes fra 65.400,00 kr. til 51.175 kr. årligt.

Depositum skal reguleres.

De for meget opkrævede beløb skal tilbagebetales til lejeren med tillæg af nærmere beregnede renter (jf. nedenfor) senest 6 uger fra modtagelsen af afgørelsen.

...

Parternes indlæg

...

Udlejeren har oplyst, at ejendommen i årene 2007 - 2009 gennemgik en større renovering bestående af hulmursisolering, isolering af etagedæk mod kælder og mellem stue og 1. sal, efterisolering af tagetage, nyt tag, nye vinduer i kvistene, nyt lavenergiglas i alle ruder i stuen og i gavlvinduerne på 1. sal samt nye vinduer i kælderen. Murværket blev fuget om og haven blev lagt om med nye fliser rundt om ejendommen. Der blev anlagt parkeringsplads ved ejendommen. Alle vandrør til og afløb fra lejlighederne blev skiftet. Varmeanlægget blev delvist skiftet og fornyet. Der blev indlagt kabelTV i lejlighederne.

Det er endvidere oplyst, at i lejligheden på 1. sal blev gulvene taget op, bjælkelaget blev rettet op og nyt gulv blev lagt i form af gulvspånplader med parketgulv over. Væg mellem køkken og entre blev fjernet, således at det nye køkken blev bedre indrettet og mere funktionelt. Der blev opsat nye lofter i hele lejligheden og el-installationerne blev fornyet fra stofledninger til moderne kabler og kontakter. Badeværelset er lavet ca. 2002.

Udlejeren har gjort gældende, at der er tale om en gennemgribende renovering, hvor alt slidbart er udskiftet. Det meste af arbejdet er udført af udlejers egne håndværkere samt af udlejer, så værdien er ikke gjort op.

...

Faktiske oplysninger

Lejeforholdet er aftalt til påbegyndelse den 15. juli 2011.

Ejendommen består ifølge BBR af 3 beboelseslejligheder på i alt 207 m². lejlighedens bruttoareal udgør 89 m².

Ifølge lejekontrakten udgør lejlighedens areal 90 m².

Den aftalte, årlige leje udgør 5.250,00 kr. månedligt, eller 63.000,00 kr. årligt, svarende til 707,87 kr. årligt ved et areal på 89 m².

Herudover betaler lejeren særskilt vandbidrag med 250,00 kr. må-nedligt.

Den månedlige leje er aftalt forhøjet med 200,00 kr. hver den 1. januar i perioden 2012 - 2014.

Den månedlige leje er således pr. 1. januar 2012 forhøjet til 5.450,00 kr. månedligt, eller 65.400,00 kr. årligt, svarende til 734,83 kr. pr. m² ved et areal på 89 m².

Depositum er betalt med 15.750,00 kr., svarende til 3 gange den aftalte, månedlige leje.

Forpligtelsen til indvendig vedligeholdelse påhviler lejeren.

Forpligtelsen til vedligeholdelse efter lejelovens § 20 i dens affattelse efter den 1. juli 1994 er ikke aftalt fraveget.

Følgende er aftalt i lejekontraktens § 11:

"Lejligheden er i de seneste år blevet istandsat med bad (ca. 8 år gl), køkken (ca. 2 år gl.), nye lofter, nye gulve, ny varmeinstallation, delvis ny el installation. desuden er ejendommen bl.a. efterisoleret og der er nye vinduer i kvisterne, samt nye lav energi ruder i gavlvinduerne. Lejligheden overtages nymalet og skal afleveres nymalet."

Huslejenævnet besøgte lejligheden den 14. maj 2014, hvor udlejer og lejer var til stede.

Huslejenævnets afgørelse og begrundelse

...

Lejlighedens areal

Huslejenævnet lægger arealet ifølge BBR på 51 m² til grund.

Aftalt leje

Lejefastsættelsen er omfattet af boligreguleringslovens § 29c.

Udlejeren foreviste under besigtigelsen de forbedringsarbejder, der var gennemført i lejligheden og i ejendommen, og som tillige er beskrevet under partshøringen. Det fremgik bl.a., at lejligheden er etableret ved sammenlægning af 2 lejligheder.

Huslejenævnet finder, at lejen væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Flertallet finder, at lejen passende kan ansættes til 575 kr. pr. m² årligt.

Mindretallet finder, at lejen passende kan ansættes til 450 kr. pr. m² årligt.

Efter voteringen fastsættes lejen til 550 kr. pr. m², eller 51.175 kr. årligt.

Da der er gået mere end et år fra lejemålets påbegyndelse og indtil sagens indbringelse for huslejenævnet, jf. BRL § 17, stk. 2 (jf. U 1987.290 HD og U 1986.214 VLD), har lejefastsættelsen virkning fra den seneste lejeforhøjelse, eller pr. 1. januar 2012.

Den årlige leje pr. 1. januar 2012 på 65.400,00 kr. nedsættes herefter til 51.175 kr.

Depositum

Huslejenævnet henleder opmærksomheden på lejelovens § 34, hvorefter depositum skal reguleres i overensstemmelse med huslejenævnets afgørelse.

Tilbagebetalingskrav

De for meget opkrævede beløb skal tilbagebetales til lejeren. Beløbene forrentes fra de enkelte betalingstidspunkter med en årlig rente, der svarer til den rente, der er fastsat efter § 5 stk. 1 og 2 i lov om renter ved forsinket betaling m.v.

For de lejebeløb, som er forfaldne og betalt inden den 1. marts 2013, betales renter i overensstemmelse med rentelovens regler før den 1. marts 2013. For de beløb, der er forfaldne og betalt efter den 1. marts 2013, betales renter i overensstemmelse med rentelovens nuværende indhold. Jf. U 2003.776 V.

Under henvisning til reglerne om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme, jf. LL § 113 a, stk. 1 og 3, fastsættes fristen for udlejeren til at foretage tilbagebetaling med renter til 6 uger fra modtagelsen af afgørelsen, jf. vedlagte kopi af LL § 113a.

..."

Der har under sagen været foretaget besigtigelser af det omtvistede lejemål og af lejemålet beliggende Violvej 11, st. tv., 8930 Randers NØ (det omtvistede lejemål i sag nr. BS 4-824/2014) samt sammenligningslejemålene:

påberåbt af sagsøgeren:

Stemannsgade 15, st.tv., 8900 Randers C.

Storegade 14, 3. th., 8900 Randers C.

Vestergrave 41, 3. sal, 8900 Randers C.

påberåbt af sagsøgte:

Trapsgade 7, 2. tv., 8900 Randers C.

Mariagervej 62 E, st.th., 8920 Randers NV

og påberåbt af begge parter:

Nørre Boulevard 76, 2. sal, 8900 Randers C.

Trapsgade 7, st. th., 8900 Randers C.

Forklaringer

Sagsøgeren, Anthon Seeberg har ad lejemålet Violvej 11, st. th. forklaret, at dette var den første lejlighed i ejendommen, som han havde gjort alt ved. Pladerne blev taget af, gulvene blev afhøvlet, og tapetet samt ledningsnettet blev skiftet. I forhold til i dag var der sat et andet køkken ind. Dette køkken blev sat ind i 1996-97. Han tog det fra sit eget hus, da han der skulle have nyt køkken. Det var funktionsdygtigt. Der blev lavet nyt badeværelse, der også blev gjort 10-15 cm bredere. Ejendommen er udvendigt hulmursisoleret og er isoleret i etagedækket ned mod kælderen. Radiatorsystemet blev lavet om til målere. Rørsystemer blev fornyet. Der var blevet sat nye vinduer i i 1993, før hans køb af ejendommen 1995. Han satte nye energiruder i de gamle trærammer, da de oprindelige ruder punkterede. Pia Hanne Nielsen var ved indflytningen desperat efter at få en lejlighed, så de aftalte, at gulvene skulle skiftes ca. 3 måneder efter indflytningen. Køkkenet er efter hendes flytning udskiftet.

Sagsøgeren forklarede ad Violvej 11, 1. sal, at dette nok oprindeligt bestod af to lejligheder uden bad. Sammenlægningen er ikke sket i hans ejertid. Lejemålet var oprindeligt beklædt med paneler, men han kom istedet gips på væggene, og der blev tapetseret. Han kan ikke, huske hvornår han lavede disse arbejder. Badeværelset blev lavet, og taget på den side blev skiftet og efterisoleret. Nogle år senere blev ejendommen gennemgribende renoveret. Den anden del af taget og kvistene blev lavet, og der blev efterisoleret. En væg blev fjernet, og køkkenet blev åbnet op og blev en del af indgangspartiet. Pladegulv blev lagt på med

parketgulv ovenpå. Gavlvinduer i nyt glas blev monteret, og der blev sat nye vinduer i kvistene. Rørene blev dannet om til en streng med måler i kælderen. Der blev lavet p-pladser, lagt belægning samt anlagt græsplæne. Han var "hele vejen rundt" i ejendommen.

Parternes synspunkter

Sagsøgeren har i det væsentlige procederet i overensstemmelse med sit påstandsdokument, hvori følgende er gjort gældende:

"...

at den pr. 1. januar 2012, subsidiært 31. december 2011 gældende leje kan ikke tilsidesættes, jfr. boligreguleringslovens regler,

at denne leje i øvrigt er korrekt i henhold til boligreguleringslovens regler,

at huslejenævnet ikke i tilstrækkeligt omfang har taget hensyn til den skete modernisering, herunder køkkenmodernisering,

at bevisbyrden for den påståede overskridelse af den lovlige leje påhviler sagsøgte, hvilken bevisbyrde ikke er løftet.

..."

Sagsøgte har i det væsentlige procederet i overensstemmelse med sit påstandsdokument, hvori følgende er gjort gældende:

"...

at det følger af BRL § 29 c, stk. 1, at lejen for lejemålet, Violvej 11, 1., 8900 Randers C, ikke pr. 1. januar 2012 kan overstige 51.175,00 kr. årligt, svarende til 89 m² X kr. 575,00 pr. m² årligt. Af samme grund skal trappelejeforhøjelsen pr. 1. januar 2012, pr. 1. januar 2013 og pr. 1. januar 2014 bortfalde, hvorfor

at der i den forbindelse henvises til følgende sammenligningsleje-mål som med hensyn til standard og udstyr er betydeligt bedre end det omtvistede lejemål, Violvej 11, 1., 8930 Randers NØ,

...

(4) Trapsgade 7, 2.tv., 8900 Randers C, på 63 m², hvor Huslejenævnet, fastsatte den årlige leje fra den 1. juli 2007 til 24.948,00 kr., dvs. en årlig m² leje på 396,00 kr., jf. **bilag I, faneblad 1**.

...

(6) Mariagervej 62 E, st. th., 8900 Randers, på 54 m², hvor Huslejenævnet j.nr. H 300-11, nedsatte den årlige leje fra den 1. december 2010 fra 34.800,00 kr. til 25.773,92 kr., dvs. en årlig m² leje på 477,29 kr., jf. **bilag I, faneblad 3**.

...

(12) Nørre Boulevard 76, 2. sal, 8900 Randers, på 75 m², hvor Huslejenævnet j.nr. H 438-11, nedsatte den årlige leje fra den 1. februar 2010 fra 46.968,00 kr. til 39.546,25 kr., dvs. en årlig m² leje på 527,28 kr., jf. **bilag I, faneblad 9**.

...

(35) Trapsgade 7, st. th., 8900 Randers C, på 91 m², hvor Huslejenævnet, j.nr. 89-06, nedsatte den årlige leje fra den 1. januar 2006 fra 53.895,84 kr. til 48.320,06 kr., dvs. en årlig m² leje på 531,00 kr., jf. **bilag I, faneblad 32**.

Samme lejemål, hvor Vestre Landsret den 30. november 2012, V.L. B-2809-11, fastsatte den årlige leje til 44.798,36 kr., dvs. en årlig m² leje på 492,28 kr., jf. **bilag J**.

...

Til støtte for sagsøgtes påstand, gøres det ift. sagsøgers påberåbte sammen-ligningslejemål gældende,

at de af sagsøger i replikken fremlagte sammenligningslejemål ikke findes sammenlignelige med sagsøgtes lejemål og i øvrigt for størstedelens vedkommende ikke er prøvet i Huslejenævn og/eller Boligretten – og kan derfor ikke tjene som sammenligningslejemål.

Det gøres afslutningsvist gældende,

at det følger af lov om renter ved forsinket betaling m.v. § 5, stk. 1 og 2, at sagsøger er pligtig til sagsøgte at tilbagebetale for meget erlagte lejeudgifter tillagt sædvanlig procesrente fra de enkelte lejeudgifts erlæggelse indtil tilbagebetaling sker.

..."

Rettens begrundelse og afgørelse

Boligretten lægger efter sagens oplysninger til grund, at lejen skal fastsættes efter boligreguleringslovens § 29 c, hvor den den aftalte leje udgør 65.400 kr. årligt. Herefter og på baggrund af navnlig kvaliteten og vedligeholdelsestilstanden af de foreviste sammenligningslejemål sammenholdt med det omtvistede lejemåls ringere kvalitet og vedligeholdelsesmæssige stand, lægger boligretten til grund, at lejen væsentligt overstiger det lejedes værdi, og at lejen i overensstemmelse med Huslejenævnets afgørelse passende kan fastsættes til 575 kr. pr. m² årligt svarende til 51.175 kr. årligt.

De voterende er herefter enige i, at trappelejeforhøjelserne skal bortfalde.

Efter sagens udfald skal sagsøgeren betale sagsomkostninger til sagsøgte. Henset til sagens genstand, omfang og forløb skal sagsøgeren betale 20.000 kr. til sagsøgte. Beløbet, der er inkl. moms, er til dækning af sagsøgtes udgifter til advokatbistand, hvorved der tillige er henset til, at sagen er behandlet sammen med sag nr. BS 4-824/2014.

Thi kendes for ret:

Sagsøgeren, Anthon Seeberg, skal anerkende, at lejen for Violvej 11, 1., 8930 Randers NØ, pr. 1. januar 2012 skal fastsættes til 51.175 kr. årligt, herunder at trappelejeforhøjelserne skal bortfalde.

Sagsøgeren skal til sagsøgte, Pia Hanne Nielsen, inden 14 dage tilbagebetale de for meget erlagte lejeudgifter med procesrente fra de enkelte lejeudgiftsbetalinger. *

Sagsøgeren skal inden samme frist til sagsøgte betale sagsomkostninger med 20.000 kr., der forrentes efter rentelovens § 8 a.

Lene Holm Trøst
kst. dommer

* Sagsøgeren skal til sagsøgte, *Else Bonde Korrekte*, inden 14 dage tilbagebetale de for meget erlagte lejeudgifter med procesrente fra de enkelte lejeudgiftsbetalinger.

Berigtiget i medfør af retsplejelovens § 221, stk. 1.

Retten i Randers den 5. maj 2015

Lene Holm Trøst
kst. dommer