

DOM

afsagt den 11. februar 2016 af Vestre Landsrets 2. afdeling (dommerne Chr. Bache, Astrid Bøgh og Rikke Foersom) i ankesag

V.L. B-0827-15

Anthon Seeberg

(advokat Jan Toft Olesen, Randers)

mod

Else Bonde Korekte

(advokat Bjarne Overmark, Randers)

Retten i Randers har som boligret den 2. marts 2015 afsagt dom i 1. instans (rettens nr. BS 4-825/2014).

Påstande

For landsretten har appellanten, Anthon Seeberg, nedlagt påstand om, at indstævnte, Else Bonde Korekte, skal anerkende, at lejen pr. 1. januar 2012 for lejemålet Violvej 11, 1., 8930 Randers NØ, fastsættes til 65.400 kr., subsidiært 63.000 kr., årligt, og at trappelejeforhøjelsen af lejen pr. 1. januar 2014 på 2.400 kr. årligt tillægges lejen fra det nævnte tidspunkt.

Indstævnte, Else Bonde Korekte, har påstået dommen stadfæstet.

Supplerende sagsfremstilling

Det er oplyst, at Trapsgade 7 ligger i en karré kaldet Nørreris tæt på Randers bymidte. Ejendomskomplekset består af 3 adskilte bygninger, der er beliggende henholdsvis Østergade 14, Trapsgade 1-7 og Stemannsgade 15. Ifølge BBR-meddelelse udskrevet den 3. december 2015 består ejendomskomplekset af både boliger og erhverv. Trapsgade 7 ligger i en bygning, hvor der ikke er erhverv.

Det er endvidere oplyst, at Nørre Boulevard 76 og Mariagervej 62 E er en del af Boulevardgården, som er en sammenhængende bebyggelse i den nordlige del af Randers centrum. Ejendomskomplekset består af flere matrikelnumre beliggende på adresserne Mariagervej 62 A-F, Nørre Boulevard 74-82, Ny Vinkelvej 3-11 og Nørre Allé 6-8. Ejendomskomplekset består 90 beboelseslejligheder på i alt 5.791 m² samt 45 m² erhvervsareal.

Ved huslejenævnets afgørelse af 18. september 2009 blev den årlige leje for Trapsgade 7, st. th., nedsat fra 53.895,84 kr. til 48.320,06 kr. med virkning fra den 1. januar 2006. Ved Vestre Landsrets anke af 30. november 2012 blev lejen yderligere nedsat til 44.798,36 kr. pr. 1. januar 2006 under henvisning til boligreguleringslovens § 5, stk. 8, hvorefter der ikke kan indgås en lejeaftale, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefuld for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen. Det er oplyst, at lejer i 2012 fortsat betalte en årlig leje på 44.798,36 kr., idet der dog i december 2012 skete en forhøjelse med 59,68 kr. pr. måned på grund af stigning i ejendomsskatter.

Ved huslejenævnets afgørelse af 30. april 2013 blev den årlige leje for Trapsgade 7, 2. tv., nedsat fra 45.140,64 kr. til 24.948 kr. med virkning fra den 1. juli 2007. Ifølge udskrift af retsbogen for retten i Randers for den 12. januar 2015 er der mellem lejer og udlejer indgået forlig om, at huslejen for lejemålet fra den 1. december 2014 udgør 2.200 kr. pr. måned eksklusiv forbrug, svarende til 26.400 kr. årligt.

Ved huslejenævnets afgørelse af 16. april 2013 blev den årlige leje for Nørre Boulevard 76, 2., nedsat fra 46.968 kr. til 39.546,25 kr. med virkning fra den 1. februar 2010.

Ved huslejenævnets afgørelse af 16. april 2013 blev den årlige leje for Mariagervej 62 E, st. th., nedsat fra 34.800 kr. til 25.773,92 kr. med virkning fra den 1. december 2010.

Procedure

Anthon Seeberg har for landsretten supplerende gjort gældende, at lejemålene i Trapsgade 7, st. th. og 2. tv., Mariagervej 62 E, st. th. og Nørre Boulevard 76, 2., Randers, ikke kan

tillægges vægt som sammenligningslejemål. Lejen i disse lejemål er fastsat med skæringstidspunkter i henholdsvis 2007 og 2010, som ligger nogen tid forud for skæringstidspunktet i denne sag. Der er endvidere tale om blandede beboelses- og erhvervsejendomme, som ikke kan danne grundlag for den sammenligning, der skal ske i forhold til lejemålet på Violvej 11, der udelukkende består af boliglejemål. Dette følger af boligreguleringslovens § 29 c, 3. pkt.

Lejemålene er heller ikke sammenlignelige i forhold til beskaffenheden af Violvej 11, der ligger i et villakvarter med adgang til have.

Else Bonde Korekte har for landsretten gjort gældende, at de fire nævnte lejemål kan tillægges vægt som sammenligningslejemål, og at lejer med disse har løftet bevisbyrden for, at lejen væsentligt overstiger, hvad der betales for tilsvarende lejemål. Skæringstidspunkterne i henholdsvis februar og december 2010 for lejemålene Nørre Boulevard 76, 2., og Mariagervej 62 E, st. th., ligger så tæt på skæringstidspunktet i denne sag, at dette ikke gør dem uanvendelige som sammenligningslejemål. Det er om de to andre lejemål i øvrigt oplyst, at der på nuværende tidspunkt betales en leje, der fortsat ligger væsentligt under den husleje, som udlejer kræver.

Det er uden betydning, at sammenligningslejemålene ligger i ejendomme, hvorfra der også drives erhverv. Bestemmelsen i boligreguleringslovens § 29 c, 3. pkt. er reelt ikke længere aktuel. Den havde alene til formål – også for så vidt angår småhuse – at sikre en gradvis gennemførelse fra den 1. januar 1995 af huslejeforhøjelser som følge af indførelsen af bruttoetageareal som kriterium for fordeling af budgetudgifter mellem bolig- og erhvervslejemål, jf. § 4, stk. 6, i lov nr. 419 af 1994.

Parterne har i øvrigt i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten og har procederet i overensstemmelse hermed.

Landsrettens begrundelse og resultat

Bestemmelsen i boligreguleringslovens § 29 c, 3. pkt. gælder ikke direkte for småhuse, der alene benyttes til beboelse. Under hensyn til den tid, der er gået, siden bestemmelsen blev

indført, sammenholdt med bestemmelsens formål og i mangel af oplysninger om særlige forhold vedrørende sammenligningslejemålene i relation til overgangsreglen i lov nr. 419 af 1994, § 4, stk. 6, finder landsretten ikke, at oplysningerne om erhvervslejemål i de pågældende ejendomme gør lejemålene uanvendelige som sammenligningslejemål. Landsretten finder heller ikke i øvrigt, at der oplyst forhold, som gør lejemålene uanvendelige som sammenligningslejemål, herunder med hensyn skæringstidspunkter.

Huslejenævnets medlemmer har efter besigtigelse af lejemålet været enige om, at lejen væsentligt oversteg det lejedes værdi, og flertallet fandt, at lejen passende kunne fastsættes til 51.175 kr. årligt. Endvidere har en enig boligret, blandt andet i lyset af lejemålets kvalitet i forhold til 7 sammenligningslejemål, efter besigtigelse tiltrådt huslejenævnets afgørelse.

På denne baggrund og da det, der i øvrigt er fremkommet for landsretten, ikke kan føre til andet resultat, stadfæster landsretten boligrettens dom.

Efter sagens udfald sammenholdt med parternes påstande skal Anthon Seeberg betale sagsomkostninger for landsretten til Else Bonde Korekte med i alt 15.000 kr. i udgifter til advokatbistand inklusive moms. Landsretten har ved fastsættelsen af beløbet lagt vægt på sagens økonomiske værdi og dens omfang.

Th i k e n d e s f o r r e t:

Byrettens dom stadfæstes.

Anthon Seeberg skal betale sagens omkostninger for landsretten til Else Bonde Korekte med 15.000 kr.

Det idømte skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.