

HØJESTERETS DOM

afsagt tirsdag den 20. juni 2017

Sag 147/2016

(1. afdeling)

Anthon Seeberg

(advokat Jan Toft Olesen)

mod

Else Bonde Koretke

(advokat Claus Allan Bonnez)

I tidligere instanser er afsagt dom af Boligretten i Randers den 2. marts 2015 og af Vestre Landsrets 2. afdeling den 11. februar 2016.

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Marianne Højgaard Pedersen, Poul Søgaard, Vibeke Rønne, Henrik Waaben og Jan Schans Christensen.

Påstande

Parterne har gentaget deres påstande.

Anbringender

Anthon Seeberg har uddybende anført bl.a., at der alene kan ske sammenligning med ejendomme, hvori der ikke er lejemål, der anvendes til andet end beboelse, jf. boligreguleringslovens § 29 c, 3. pkt. Det må have været lovgivers hensigt, at der ikke kan ske sammenligning mellem forskellige ejendomstyper.

De fire sammenligningslejemål er ikke anvendelige, da de ikke har skæringstidspunkter, som er nogenlunde sammenfaldende med skæringstidspunktet for det omtvistede lejemål. Skæringstidspunktet for sammenligningslejemålene ligger op mod 6 og 7 år før skæringstidspunktet i det omtvistede lejemål. Hertil kommer, at de påberåbte sammenligningslejemål ikke er sammenlignelige med det omtvistede lejemål, ligesom der ikke er fremlagt et tilstrækkeligt

antal sammenligningslejemål. Lejemålet Trapsgade 7, st. th., må under alle omstændigheder udgå, da lejen er nedsat efter lovens § 5, stk. 8 (nu stk. 9).

Else Bonde Koretke har uddybende anført bl.a., at der kan ske sammenligning med lejemål i blandede ejendomme og uregulerede ejendomme, jf. boligreguleringslovens § 11, stk. 1, og formålet med denne bestemmelse. De fire sammenligningslejemål er anvendelige, da skæringstidspunkterne ligger forud for skæringstidspunktet i det omtvistede lejemål, og lejefastsættelsen var gældende på det relevante skæringstidspunkt. Der er ført bevis for, at den årlige leje ikke kan overstige 51.175 kr.

Retsgrundlag

Boligreguleringsloven indeholder et kapitel IV A om huslejeregulering for mindre ejendomme. § 29 c har følgende ordlyd:

”§ 29 c. For ejendomme, hvis opførelse ikke er finansieret med indekslån efter § 29, stk. 2, i lov om realkredit, gælder reglerne om ændring af lejevilkår i kapitel VIII i lov om leje. Lejen i disse ejendomme kan dog ikke væsentligt overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af reglerne i kapitel II-IV, og hvor lejen er reguleret efter § 7. Ved afgørelse efter 2. pkt. skal der for lejeforhold i ejendomme med lokaler, som anvendes til andet end beboelse, ske sammenligning med lejen for lejeforhold i tilsvarende ejendomme. Såfremt der ikke findes sammenlignelige lejemål, hvor lejen er reguleret efter § 7, eller såfremt lejens størrelse for sammenlignelige lejemål må anses for at være atypisk, kan huslejenævnet i henhold til § 40 indhente oplysninger om ejendommens driftsudgifter m.v. og på grundlag af disse oplysninger ansætte den leje, som ville kunne opkræves, hvis lejen skulle beregnes efter § 7. 2.-4. pkt. gælder dog ikke for lejeforhold omfattet af § 53, stk. 3-5, i lov om leje.”

Bestemmelsen blev – bl.a. uden det nuværende 3. pkt. – sat ind i loven ved lov nr. 419 af 1. juni 1994 med ikrafttræden den 1. januar 1995.

Af forarbejderne til denne lovændring (FT 1993-94, tillæg A, lovforslag nr. L 229, sp. 7847 ff.) fremgår bl.a. følgende:

”Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

...

Lovforslagets hovedelementer er følgende:

...

2. Den gældende fordelingsnøgle efter boligreguleringslovens § 11 for ejendomme, som indeholder såvel beboelsesarealer som erhvervsarealer, tager udgangspunkt i lejeværdien pr. 1.3.1975.

Med forslaget ændres fordelingsgrundlaget til bruttoetageareal.

Ændringen medfører ud over en betydelig forenkling, at huslejespændet i forhold til rene beboelsesejendomme, der ikke begrundes i forholdet imellem pris og kvalitet, udlignes.

I de tilfælde, hvor ændringen medfører lejeforhøjelser, sikrer en overgangsordning, at lejeforhøjelsen sker over en rimelig periode.

...

4. Ejendomme med 6 eller færre beboelseslejligheder i regulerede kommuner overføres til lejelovens område. Hermed fritages disse ejendomme fra reglerne om omkostningsbestemt huslejberegning (dog således, at det omkostningsbestemte lejeniveau fastholdes som maksimum), reglerne om afsætning og binding til vedligeholdelse samt de særlige regler om varsling af iværksættelse af forbedringsarbejder.

Ved lejeregulering efter det lejedes værdi skal der sammenlignes med lejemål, der er omfattet af kapitel II-IV i boligreguleringsloven, og hvor der mindst én gang tidligere er gennemført en omkostningsbestemt lejeregulering.

Huslejenævnets kompetence fastholdes for disse ejendomme...

Økonomiske og administrative konsekvenser

...

Ad 7) Ændret lejefastsættelse for små ejendomme.

Efter forslaget vil små ejendomme med 6 eller færre boliger fremover alene være omfattet af lejelovens bestemmelser. Dette betyder bl.a., at lejen for fremtiden vil blive fastsat efter det lejedes værdi.

Ved fastsættelse af det lejedes værdi skal der ifølge forslaget tages udgangspunkt i den omkostningsbestemte leje i tilsvarende lejemål, omfattet af boligreguleringslovens bestemmelser.

...

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

...

Til § 29 c

Det foreslås, at ændre lejefastsættelsen og lejereguleringen for de omfattede ”småejendomme” således, at reglerne i lejelovens kapitel VIII om ændring af lejevilkår gælder for disse ejendomme. Dette bevirker, at lejefastsættelse og -regulering for disse ejendomme ikke længere skal ske i henhold til reglerne om omkostningsbestemt husleje, men efter lejelovens bestemmelser om det lejedes værdi.

Det foreslås dog samtidig, at der ved fastlæggelse af det lejedes værdi skal sammenlignes med lejemål, hvor lejen mindst én gang er reguleret i henhold til reglerne om omkostningsbestemt husleje.

Dette bevirker, at niveauet for det lejedes værdi for ”småejendommene” svarer til det niveau, som gælder for sammenlignelige lejemål i ejendomme, som er omfattet af kapitel II-IV, og hvor lejen er reguleret efter § 7. Heraf følger, at der for disse lejemåls vedkommende ikke kan sammenlignes med lejemål, hvor lejen er fastsat efter § 5, stk. 1, på et tidspunkt, hvor der for det pågældende lejemål endnu ikke er gennemført en lejeregulering efter § 7.

Såfremt der ikke findes lejemål i området, som opfylder alle kravene til sammenlignelighed, herunder lejemål, hvor lejen er reguleret efter § 7 eller, hvis lejen for de lejemål, som opfylder kravene, må anses at være atypisk, kan huslejenævnet indhente oplysninger om ejendommens driftsudgifter mv. og på grundlag heraf ansætte den leje, som nævnet skønner, ville kunne opkræves, såfremt lejen blev beregnet efter reglerne om omkostningsbestemt husleje.

Baggrunden for at overføre de mindre ejendomme fra bl.a. boligreguleringslovens lejeberegningsregler til lejelovens regler – med den modifikation, at det lejedes værdi for disse ejendomme er det omkostningsbestemte niveau – er især et ønske om at lette administrationen af disse ejendomme.

Det bemærkes, at den foreslåede ændrede lejefastsættelse for lejeforhold i ”småejendomme” gælder for både lejligheder og værelser, der ikke er en del af udlejers beboelseslejlighed eller en del af et én- eller tofamilieshus, som udlejer beboer – de såkaldte klubværelser.
...”

Året efter blev boligreguleringsloven ændret på ny ved lov nr. 360 af 14. juni 1995, hvorved ordet ”tidligere” udgik af § 29 c, 2. pkt., og det nuværende 3. pkt. blev sat ind i § 29 c, jf. ændringslovens § 2, nr. 5. Ændringen trådte i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende, jf. ændringslovens § 3, stk. 1.

Af forarbejderne til denne lovændring (FT 1994-95, tillæg A, lovforslag nr. L 170, s. 2174 ff.) fremgår bl.a. følgende:

”Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Den seneste lejelovsændring, jf. lov nr. 419 af 1. juni 1994, har siden vedtagelsen for så vidt angår enkelte dele af den samlede ændring givet anledning til debat ikke mindst i pressen.

...

Endvidere foreslås indført en bestemmelse, hvorefter det udtrykkeligt fremgår, at der for lejemål i småejendomme, der indeholder lokaler til andet end beboelse (blandede ejendomme), ved lejeregulering skal ske sammenligning med lejemål ligeledes i blandede ejendomme med omkostningsbestemt husleje.

Hermed sikres, at den overgangsordning, som gælder for blandede ejendommers overgang til arealfordeling af budgetudgifterne efter reglerne om omkostningsbestemt husleje, får afsmittende virkning på lejereguleringen i blandede småejendomme og hermed sikres, at eventuelle lejeforhøjelser, der følger af det ændrede fordelingsgrundlag, gennemføres over en rimelig periode.

...

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

...

Til § 2

...

Til nr. 5

Ved indførelsen af de særlige regler om huslejeregulering for mindre ejendomme i lovens kapitel IV A forudsattes, at der for lejemål i såkaldte blandede småejendomme – det vil sige ejendomme, som indeholder lokaler, der anvendes til andet end beboelse, typisk erhverv – skal ske sammenligning med blandede ejendomme med aktuel omkostningsbestemt husleje.

Baggrunden herfor var, at den overgangsordning, der gælder for blandede ejendommers overgang til arealfordelte budgetudgifter, jf. § 4, stk. 6, i ændringsloven, ved sammenligning ville få indirekte virkning på blandede småejendomme og dermed sikre en jævn overgang til et højere huslejeniveau for sådanne ejendomme, hvor det arealmæssige fordelingsgrundlag ville bevirke lejestigninger.

Da der imidlertid er skabt usikkerhed med hensyn til denne forudsætning, idet det fra nogle sider anføres, at det med de gældende regler formentlig ikke kan forlanges, at sammenligning for lejemål i blandede småejendomme skal ske med lejemål i blandede ejendomme med omkostningsbestemt husleje, foreslås det præciseret, at sammenligning i disse tilfælde skal ske med lejemål i blandede ejendomme med omkostningsbestemt husleje.

Med denne præcisering sikres, at overgangsordningen for lejeforhøjelser, som følger af overgang til arealfordeling, får virkning på lejeforhøjelser for lejemål i blandede småejendomme.

Ved lejereguleringer skal der således sammenlignes med lejen for lejemål i blandede ejendomme med omkostningsbestemt husleje, herunder med overgangsordninger, der for de enkelte ejendomme i det væsentlige er sammenlignelige.

På grundlag af det huslejeniveau, som kan konstateres ved sammenligningen, fastsætter huslejenævnet i tilfælde af en sag om huslejens størrelse, den leje, som kan opkræves for det pågældende lejeforhold.

Findes der ikke i området eller kvarteret lejemål i blandede ejendomme med omkostningsbestemt husleje og overgangsordninger, som er sammenlignelige, skal huslejenævnet ansætte den leje, der kan opkræves for det pågældende lejemål som omkostningsbestemt husleje, herunder med den begrænsning i overgangen til lejen efter det nye fordelingsgrundlag, som gælder efter overgangsordningen.

...

Efter § 29 c må lejen i en småejendom ikke overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed osv. omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje, og hvor lejen tidligere er reguleret efter disse regler.

For at afskære enhver tvivl om, at lejemål, hvor der engang er varslet en omkostningsbestemt lejeforhøjelse, men hvor lejen nu er fastsat f.eks. efter det lejedes værdi, ikke kan anvendes som sammenligningslejemål, foreslås, at ordet "tidligere" udgår. Herefter skulle der ikke være tvivl om, at den leje, som der sammenlignes med, rent faktisk skal være omkostningsbestemt."

Højesterets begrundelse og resultat

Else Bonde Koretke lejede med virkning fra den 15. juli 2011 lejemålet Violvej 11, 1., Randers NØ, af Anthon Seeberg. Lejemålet er beliggende i en mindre ejendom med tre beboelseslejemål, og huslejereguleringen er derfor omfattet af boligreguleringslovens kapitel IV A. Den månedlige leje blev aftalt til 5.250 kr. svarende til 63.000 kr. årligt. Lejeren indbragte spørgsmålet om lejens størrelse for huslejenævnet, der gav hende medhold i, at lejen oversteg det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 29 c. Udgangspunktet efter denne bestemmelse er, at lejen ikke væsentligt må overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af reglerne om huslejeregulering, og hvor lejen har været reguleret efter lovens § 7 om omkostningsbestemt leje.

Anthon Seeberg indbragte huslejenævnets afgørelse for boligretten. Lejeren har under sagen henvist til lejemålene Trapsgade 7, st. th. og 2. tv, Nørre Boulevard 76, 2. og Mariagervej 62 E, st. th., alle i Randers. Det er udlejers opfattelse, at disse lejemål ikke er sammenlignelige, og at lejer derfor ikke har bevist, at den aftalte leje er for høj.

Boligreguleringslovens § 29 c, 3. pkt., omhandler, hvilke sammenligningslejemål der kan anvendes for lejemål i mindre ejendomme med lokaler, som anvendes til andet end beboelse. Det omtvistede lejemål ligger i en ejendom udelukkende med beboelseslejemål. Lovens § 29 c, 3. pkt., er derfor ikke i sig selv til hinder for, at der kan anvendes sammenligningslejemål fra ejendomme med både beboelses- og erhvervslejemål. Højesteret finder, at det må afgøres efter det generelle kriterium i § 29 c, 2. pkt., om et lejemål i en sådan ejendom kan anvendes til sammenligning. Der skal herefter sammenlignes med lejen i tilsvarende lejeforhold med hensyn til bl.a. art.

Som det fremgår af landsrettens dom, er der i et vist omfang erhvervslejemål i begge ejendomskarreer, hvor de fire sammenligningslejemål er beliggende. Højesteret tiltræder, at oplysningerne om erhvervslejemålene i de pågældende ejendomme ikke gør de fire lejemål uanvendelige som sammenligningslejemål.

Der foreligger for alle fire lejemål oplysninger om, hvad den gældende leje var den 1. januar 2012, som er skæringstidspunktet for det omtvistede lejemål. Allerede derfor tiltræder Højesteret, at det oplyste om skæringstidspunkter ikke gør de fire lejemål uanvendelige som sammenligningslejemål.

Lejen for Trapsgade 7, st. th., der af landsretten i november 2012 blev yderligere nedsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 8 (nu stk. 9), har også været reguleret efter boligreguleringslovens § 7. Højesteret finder, at dette lejemål derfor kan indgå i sammenligningsgrundlaget.

Herefter og i øvrigt af de grunde, landsretten har anført, tiltræder Højesteret, at lejer har løftet sin bevisbyrde for, at den aftalte leje for Violvej 11, 1., væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Højesteret stadfæster derfor dommen.

Thi kendes for ret:

Landsrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for Højesteret skal Anthon Seeberg betale 30.000 kr. til Else Bonde Korretke.

De idømte beløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse.

Sagsomkostningsbeløbene forrentes efter rentelovens § 8 a.