

HØJESTERETS KENDELSE

afsagt onsdag den 4. marts 2015

Sag 173/2014

L

(advokat Henrik B. Jensen)

mod

U

(advokat Simon Langvardt Müller)

I tidligere instanser er afsagt beslutning af Boligretten i København den 5. februar 2014 og kendelse af Østre Landsrets 13. afdeling den 25. marts 2014.

I påkendelsen har deltaget tre dommere: Michael Rekling, Hanne Schmidt og Lars Hjortnæs.

Påstande

Kærende, L, har nedlagt påstand om, at Østre Landsrets kendelse af 25. marts 2014 ændres, således at hun ikke skal betale sagsomkostninger til U, og at U skal betale sagsomkostninger til hende efter Højesterets skøn.

Indkærede, U, har nedlagt påstand om, at U tilkendes yderligere omkostninger for Boligretten i København, Østre Landsret og Højesteret, subsidiært at Østre Landsrets kendelse stadfæstes.

Sagsfremstilling

Den 1. februar 2008 påbegyndtes et lejeforhold mellem L og U vedrørende lejemålet ... 2300 København S. Den årlige leje, som udgjorde 69.192 kr. reguleret af et vilkår om trappeleje, der var indsat i lejekontrakten, var fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 (det lejedes værdi).

L indbragte lejefastsættelsen for Huslejenævnet, som traf afgørelse om, at lejen skulle beregnes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1 (omkostningsbestemt leje), og at lejen skulle nedsættes til 35.534,10 kr. pr. år, dog til 32.531,10 kr. i perioden fra 1. februar 2008 til 1. maj 2008. Ankenævnet for Huslejenævnene stadfæstede nævnets afgørelse.

Herefter udtog U stævning mod L med påstand om, at L skulle anerkende en årlig leje på 69.192 kr. pr. 1. februar 2008, og at lejekontraktens vilkår om trappeleje ikke skulle tilside-sættes. L påstod frifindelse.

Sagen var afgiftsfri i medfør af boligreguleringslovens kapitel II, jf. retsafgiftslovens § 12, stk. 2, og blev ved Boligretten behandlet sammen med en tilsvarende sag mellem U og en anden lejer (BS 1644/2012). Sideløbende hermed verserede en række andre stort set tilsvarende sager mellem U og andre lejere, som Boligretten ved dom af 19. marts 2013 gav medhold i, at lejen skulle fastsættes som omkostningsbestemt leje efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1.

Under sagen blev der afholdt syn og skøn for så vidt angår forbedringerne i lejemålet. Skønsmandens honorar på 7.500 kr. blev foreløbigt udlagt af U.

Sagen blev herefter forligt, således at den årlige leje pr. 1. februar 2008 fastsattes til 43.886,95 kr., idet ”Lejen er fastsat omkostningsbestemt og reguleres efter boligreguleringslovens sædvanlige bestemmelser herom.” Parterne overlod det til Boligretten at træffe bestemmelse om sagens omkostninger.

Den 5. februar 2014 traf Boligretten i København følgende beslutning vedrørende sagens omkostninger:

”... Der har været afholdt syn og skøn. Sagsøger har betalt 7.500 kr. inkl. moms til skønsmanden.

Twisten har angået, både om den aftalte leje væsentligt overstiger det lejedes værdi og om gyldigheden af en aftalt trappelejeklausul. Efter indholdet af det indgåede forlig anses sagsøgte for at have vundet sagen, og der skal derfor som udgangspunkt tilkendes sagsomkostninger.

Retten lægger til grund, at sagsøgte ikke er momsregistreret.

Retten finder, at sagsøgte skal tilkendes sagsomkostninger, der fastsættes med udgangspunkt i det vundne beløb og under hensyntagen til sagens forløb, at der har været afholdt syn og skøn, at sagen er forliget før hovedforhandling og til at sagen har været behandlet sammen med en tilsvarende sag BS 1644/2012.

Herefter bestemmes:

Sagsøger, U, skal til sagsøgte, L, inden 14 dage betaler 15.000 kr. i sagsomkostninger.
..."

Ved kendelse af 25. marts 2014 ophævede Østre Landsret sagens omkostninger med følgende begrundelse:

"Tvisten angik i første række, om huslejen skulle fastsættes efter det lejedes værdi. I anden række angik tvisten fastsættelsen af omkostningsbestemt husleje. Landsretten finder efter en samlet vurdering af resultatet af forliget sammenholdt med de nedlagte påstande og anbringender, at hver part bør bære egne omkostninger til advokat. Udgift til syn og skøn skal deles lige, og udgift til retsafgift erstattes i forhold til det vundne beløb.

L skal således betale 4.250 kr. i sagsomkostninger til U til delvis dækning af udgift til syn og skøn med 3.750 kr. og delvis dækning af udgift til retsafgift med 500 kr...."

Anbringender

L har navnlig anført, at hun fik medhold svarende til 69 %, hvorfor det har været endnu mere relevant for hende at føre sagen, end det har været for U. Som en altovervejende hovedregel bør hun som den vindende part helt eller delvist have erstattet sine sagsomkostninger fra udlejer. Tvisten angik i første række, hvorvidt lejen skulle fastsættes efter midlertidig boligreguleringslov § 5, stk. 2, eller § 5, stk. 1, og der har i den anledning været udvekslet adskillige processkrifter, afholdt indtil flere telefoniske retsmøder, været foretaget syn og skøn, været foretaget en vurdering af det omkostningsbestemte grundlag for fastsættelse af leje efter midlertidig boligreguleringslov § 5, stk. 1, herunder af den allerede afsagte dom fra marts 2013, afsluttende med parternes forligsmæssige aftale om den omkostningsbestemte lejes størrelse. Det var ikke relevant at indhente sammenligningslejemål, medmindre der var et grundlag for at fastsætte lejen efter midlertidig boligreguleringslov § 5, stk. 2, hvilket grundlag U ikke kunne tilvejebringe. Us vanskeligheder med at føre bevis for grundlaget for en § 5, stk. 2-fast-sættelse af lejen hverken kan eller skal have betydning for omkostningsspørgsmålet.

U har heroverfor anført, at det lejedes værdi fastsættes på baggrund af en sammenligning med den leje, som er almindeligt gældende i kvarteret for tilsvarende lejligheder, hvorfor bevismidlet i den forbindelse er sammenligningslejemål. L påberåbte sig ikke sammenligningslejemål under sagen, og det kan derfor lægges til grund, at hendes tidsforbrug i forhold til den nedlagte påstand om, at lejen skal fastsættes efter § 5, stk. 2, har været på et absolut minimum, idet stridigheden i første omgang vedrørte Us muligheder for at dokumentere, at boligreguleringslovens § 5, stk. 3, var opfyldt. Størstedelen af tidsforbruget i sagen har således alene vedrørt spørgsmålet om, hvorledes den omkostningsbestemte leje efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, herunder særligt forbedringstillægget, kunne fastsættes. Oplysningsforpligtelsen i boligreguleringslovens § 5, stk. 3, er iagttaget. U kunne dog desværre ikke fremskaffe dokumentation herfor, idet den medarbejder, der havde administreret ejendommen, var blevet afskediget og efterfølgende bortvist, hvilket U tog til efterretning og accepterede. U har under hele sagsforløbet eftersøgt dette dokument, og det har derfor været nødvendigt at opretholde påstanden, idet den omvendte fremgangsmåde med en forhøjelse af påstanden samt en anmodning om besigtigelse af relevante sammenligningslejemål helt givet ville have kunnet føre til en udsættelse af sagen, såfremt det var lykkedes at tilvejebringe dokumentationen. Der har dog reelt været tale om en ”dvælende” påstand, der afhang af, hvorvidt det lykkedes udlejer at fremskaffe dokumentation for, at boligreguleringslovens § 5, stk. 3, var opfyldt, og det er også sådan, U har ageret under sagen. Indholdet i retssagen har derfor i realiteten i det store hele alene vedrørt fastsættelse af den omkostningsbestemte leje, hvilket Østre Landsret lagde til grund. U har med forliget fået forhøjet den årlige leje med 11.355,85 kr. svarende til en forhøjelse på ca. 1/3 i forhold til den oprindeligt fastsatte leje. U har således haft grundlag for at rejse et krav mod L, idet U ikke kunne have opnået denne forhøjede leje uden at anlægge sag. U skal derfor tillægges sagsomkostninger, og L skal ligeledes erstatte udlejers udgift til retsafgiften. Det bestrides, at L har haft et betydeligt tidsforbrug på andet end de forhold, U har fået medhold i. Syn og skøn blev udmeldt for at fastlægge værdien af forbedringsarbejderne i lejemålet, idet L bestred den fremlagte ingeniørrapport, og det skyldes således alene Ls forhold, at det var nødvendigt at gennemføre syn og skøn.

Højesterets begrundelse og resultat

Twisten i sagen ved Boligretten angik i første række spørgsmålet, om lejen skulle fastsættes i medfør af boligreguleringslovens § 5, stk. 1, eller § 5, stk. 2. I anden række angik sagen

spørgsmålet om lejens størrelse. Ved det mellem parterne indgåede forlig blev det i overensstemmelse med lejer Ls påstand aftalt, at lejen skulle fastsættes i medfør af boligreguleringslovens § 5, stk. 1. I forliget aftalte parterne endvidere en årlig husleje pr. 1. februar 2008 på 43.886,95 kr., hvilket er betydeligt mindre end den årlige leje på 69.192 kr., som udlejer U havde nedlagt påstand om, og kun noget mere end den årlige leje på 35.534,10 kr., der var fastsat af Ankenævnet for Huslejenævnene.

Da forliget kun i mindre grad afviger fra de påstande, der var nedlagt af L, finder Højesteret, at U skal betale sagsomkostninger til L. På denne baggrund og i øvrigt af de grunde, der er anført af Boligretten, tiltræder Højesteret, at U skal betale sagsomkostninger for Boligretten til L med 15.000 kr.

Thi bestemmes:

U skal i sagsomkostninger for Boligretten betale 15.000 kr. til L.

I sagsomkostninger for landsret og Højesteret skal U betale 5.000 kr. til L.

De idømte beløb skal betales inden 14 dage fra denne kendelses afsigelse og forrentes efter rentelovens § 8 a.

Kærefgiften for Højesteret tilbagebetales til L.