

# RET TEN I VIBORG

## Udskrift af dombogen

### DOM

Afsagt den 11. april 2017 i sag nr. BS 1-817/2016:

A

...

8643 Ans By

og

B

...

8643 Ans By

mod

Henriksen & Birch Ejendomme Ans ApS

Vestervang 6

8882 Fårvang

### Sagens baggrund og parternes påstande

Denne sag, der er anlagt den 20. juli 2016, drejer sig om, hvorvidt manglende iagttagelse af oplysningspligten i lejelovens § 4, stk. 5, i forbindelse med indgåelse af en lejeaftale medfører, at udlejer er afskåret fra at medtage afkastet af ejendommens værdi ved fastsættelse af huslejen.

Sagsøgerne, A og B, har nedlagt påstand om, at sagsøgte, Henriksen & Birch Ejendomme Ans ApS, tilpligtes at anerkende, at lejen for lejemålet ..., 8643 Ans By pr. 1. februar 2015 fastsættes til 55.156,62 kr. årligt.

Sagsøgerne har endvidere nedlagt påstand om, at sagsøgte til sagsøgerne skal tilbagebetale de for meget erlagte lejeudbetalinger tillagt sædvanlig procesrente fra de enkelte lejeudbetalers erlæggelse.

Sagsøgte har nedlagt påstand om frifindelse, således at den årlige leje for lejemålet ..., 8643 Ans By pr. 1. februar 2015 fastsættes til 96.480 kr., samt frifindelse overfor betalingspåstanden.

### Oplysningerne i sagen

Sagsøgerne indgik pr. 1. februar 2015 aftale med sagsøgte om leje af ejendommen ... i Ans By for en årlig husleje på 96.480 kr.

Der er mellem parterne enighed om, at lejekontrakten ikke indeholder oplysninger om, at huslejen er fastsat som omkostningsbestemt leje efter lov om midlertidig regulering af boligforholdene, § 5, stk. 1, eller oplysninger om sammensætningen af huslejen, herunder at der er medtaget afkast beregnet efter lov om midlertidig regulering af boligforholdene, § 9, stk. 2.

Sagsøgerne indbragte den 28. januar 2016 spørgsmålet om huslejens størrelse for Huslejenævnet i Silkeborg, der den 13. juni 2016 traf afgørelse om at godkende den årlige leje på 96.480 kr.

Af huslejenævnets afgørelse fremgår blandt andet:

"...

*Afkast*

Lejemålet er i henhold til BBR opført i 2014, hvorfor udlejer som udgangspunkt er berettiget til at beregne afkastet efter boligreguleringslovens § 9, stk. 2.

Udlejer har dokumenteret grundkøb på 8.905.371 kr. og en opførelsessum på 33.601.782 kr., og har berenet et beløb ud fra et 30 års realkreditlån på 2,5 % og bidrag på 1,25 % med tillæg af en forrentning på 14 % af anskaffelsessummen med fradrag af lejerindskud.

Nævnet godkender dermed udlejers beregning af afkastet jf. § 9, stk. 2.

Det fremgår ikke af lejekontrakten - som foreskrevet i lejelovens § 4, stk. 5 - at udlejer opkræver en leje, hvor afkastet beregnes efter boligreguleringslovens § 9, stk. 2. Denne bestemmelse er indført i loven i

2004 med henblik på undgå store huslejestigninger i forbindelse med varsling af omkostningsbestemt leje, hvor udlejer ikke opkræver en leje, der giver dækning for et maksimalt opnåelige afkast. Reglen har ikke haft til formål at hindre en udlejer i ved udlejning at beregne sig et afkast efter boligreguleringslovens § 9, stk. 2, og det er i bemærkningerne til loven (lovforslag nr. 78 i folketingsåret 2003-2004, i de almindelige bemærkninger under pkt. 4) forudsat, at oplysningerne kan gives efter lejeaftalen indgåelse. Nævnet finder således ikke, at bestemmelsen skal fortolkes således, at udlejer fuldstændigt forhindres i at opkræve et afkast.

..."

I huslejenævnets afgørelse fremgår et budget pr. 1. januar 2015 for ejendommen, og der er enighed om, at det omtvistede beløb er den årlige ydelse på 30 årigt prioritetslån, som udgør 2.011.903 kr.

**Parternes synspunkter**

Sagsøgerne har til støtte for deres påstande i påstandsdokument af 23. februar 2017 anført følgende:

"...

**ANBRINGENDER:**

Det gøres gældende, at lejen pr. 1. februar for lejemålet ..., 8643 Ans By skal fastsættes i henhold til BRL § 5, stk. 1

således  $(kr. 3.664.668,00 - 2.011.903) = kr. 1.652.765,00 : 3.416 m^2$   
 $= kr. 483,83$  pr.  $m^2$  årligt, svarende til  $114 m^2 \times kr. 483,83 = kr. 55.156,62$  årligt.

Det bemærkes, at der er tale om et byggeri nyopført i 2014.

Lovens udgangspunkt om lejefastsættelse efter BRL § 5, stk. 1, har følgende ordlyd:

"§ 5. Ved lejeaftalens indgåelse må lejen ikke fastsættes til et beløb, som overstiger det beløb, der kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 8, og afkastningen af ejendommens værdi, jf. § 9. For lejemål, som er forbedret, kan der til lejen efter 1. pkt. lægges en beregnet forbedringsforhøjelse, jf. dog stk. 2."

Det fremgår af BRL § 9, stk. 2, sagsøgte har mulighed for i ejendomme taget i brug efter 1963 som afkastning at beregne et beløb med udgangspunkt i ejendommens anskaffelsessum – men forudsætningen for at sagsøgte kan beregne sig et afkast i henhold til BRL § 9, stk. 2 er at sagsøgte har iagttaget bestemmelsen i LL § 4, stk. 5, hvoraf følgende fremgår:

”Stk. 5. Ønsker udlejer en opkræve en leje, hvor afkastet beregnes efter § 9, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, skal det fremgå af lejeaftalen, hvornår den aftalte leje senest er fastsat efter § 7 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, samt i aftalen skønsmæssigt angives størrelsen af den leje, der maksimalt kan beregnes for lejemålet på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse. Det skal tillige fremgå, om den aftalte leje er nedsat i henhold til § 7, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.”

Lejeaftalen **jf. bilag 1**, oplyser åbentlyst ikke det i LL § 4, stk. 5 nævnte, hvorfor sagsøgte er afskåret fra at beregne sig et afkast i henhold til BRL § 9, stk. 2 – med den virkning at den lovlige leje alene kan beregnes på grundlag af ejendommens løbende driftsudgifter jf. BRL § 8.

Det bemærkes i den forbindelse, at LL § 4, stk. 5 i henhold til sin ordlyd omfatter en hver lejefastsættelse, hvor udlejer vil beregne sig et afkast i henhold til BRL § 9, stk. 2 – og ikke alene gælder, når udlejer vil varsle en lejeforhøjelse for et givet lejemål.

Det gøres gældende, at lejen for ..., 8643 Ans By skønsmæssigt skal fastsættes til kr. 483,83 x 114 m<sup>2</sup> = kr. 55.156,62 årligt.

Der tages forbehold om at nedlægge en ny påstand om lejens størrelse, når sagsøgte har fremlagt dokumentation for ejendommens løbende driftsudgifter pr. 1. juli 2013 jf. BRL § 8.

..."

Sagsøgte har til støtte for sin påstand i påstandsdokument af 27. februar 2017 anført følgende:

"...

#### **ANBRINGENDER**

7 Til støtte for påstanden gøres det gældende, at den aftalte leje ikke overstiger den beregnede leje efter BRL § 5, stk. 1. Det fremgår af denne bestemmelse, at afkastningen af ejendommens værdi skal medregnes i den beregnede leje, jf. BRL § 9. Endvidere fremgår det af BRL § 9, at udgangspunktet for ejendomme taget i brug efter 1973 er, at en passende forretning anses for at være 14 %.

8 Udlejer er dermed berettiget til at beregne afkastet efter BRL § 9, stk. 2, medmindre adgangen hertil i det konkrete tilfælde klart er afskåret.

9 Det gøres supplerende gældende, at de af lovgiver anførte sanktioner ved manglende overholdelse af oplysningspligten efter LL § 4, stk. 5 er udtømmende.

10 I nærværende sag er der ikke hjemmel til at statuere, at udlejer er afskåret fra at beregne sig et afkast i henhold til BRL § 9, stk. 2,

idet bestemmelsen om oplysningspligt, LL § 4, stk. 5, ikke har haft til formål at hindre en udlejer i ved udlejning at beregne begyndelseslejen med et afkast efter BRL § 9, stk. 2. En udlejer er i forhold til begyndelseslejen således berettiget til beregne afkastet efter BRL § 9, stk. 2.

11 Der henvises i øvrigt til huslejenævnets enstemmige præmisser for afgørelsen af 13. juni 2016, fremlagt som bilag 2, og til bemærkningerne i lovforslaget.

12 Der er i bemærkningerne til lovforslaget vedr. LL § 4, stk.5 anført følgende:

13 *”Ad 4. Muligheden for at varsle store lejeforhøjelser i pludselige spring begrænses for lejemål i ejendomme, hvor afkastet beregnes efter boligreguleringslovens § 9, stk. 2, samt pligt til oplysning om afkastberegning.”*

14 Herefter anføres baggrunden for lovforslaget, herunder at de nuværende forhold efter regeringens opfattelse skabte unødigt utryghed omkring boligforholdene for ejer i sådanne ejendomme.

15 Derefter er det præciseret, at lovforslaget vedrører *”at undgå situationer med betydelige huslejestigninger i uventet spring i ejendomme, hvor afkastet beregnes efter § 9, stk. 2”* og senere følgende:

16 *”Lejeren betaler i sidste ende ikke mere for sin bolig, end vedkommende ville have gjort, hvis udlejeren løbende havde ajourført lejen, men måden, som lejeren oplever huslejestigningen på, er langt mere drastisk. Det er dette forhold, regeringen ønsker at ændre på.”*

17 Lovforslaget blev fulgt op med, at man afskar udlejeren fra drastiske huslejestigninger, idet man i de pågældende tilfælde pålagde udlejer at tilbyde lejeren passende erstatningsbolig. Udlejer kan undgå at skulle tilbyde erstatningsbolig, såfremt man regelmæssigt foretager varsling af lejestigninger.

18 Sanktionen for den manglende iagttagelse af oplysningspligten efter LL § 4, stk. 5 er ikke, at lejer har krav på – som lejer anmoder om i nærværende sag – en halvering af begyndelseslejen, men derimod at udlejer alene fremadrettet kan forhøje lejen på grundlag af stigninger i ejendommens driftsudgifter siden lejeaftalens indgåelse, hvilket er fastsat i BRL § 7, stk. 5. Lovgiver har således klart forholdt til hvilken sanktion/er, der skal finde anvendelse ved manglende oplysningspligt.

19 Det bestrides at der – som anført af lejer – er hjemmel til at fastsætte et afkast på et vilkårligt grundlag, når BRL § 9 angiver en beregning af afkastet på baggrund af ejendommens opførelsestidspunkt.

20 Endelig henvises til senere retspraksis, hvorefter Højesteret ikke har statueret ugyldighed, jf. bl.a. U2009.2338H, hvor en varsling af leje forhøjelse var gyldig, selvom den ikke indeholdt oplysning om ejendommens lejeindtægter, og U.2017.65H, hvorefter den manglende dokumentation for, at man som udlejer tidligere ved udlejning af et BRL § 5, stk. 2 lejemål har opfyldt oplysningspligten efter BRL § 5, stk. 4, ikke medfører, at lejeafastsættelsen

for et senere udlejet lejemål efter § 5, stk. 2 medfører ugyldighed og hermed, at lejen skal fastsættes efter BRL § 5, stk.

1.  
..."

### **Retten's begrundelse og afgørelse**

Det følger af lejelovens § 4, stk. 5, at hvis en udlejer ønsker at opkræve en leje, hvor afkastet beregnes efter § 9, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, skal det fremgå af lejeaftalen, hvornår den aftalte leje senest er fastsat efter § 7 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, og i aftalen skønsmæssigt angive størrelsen af den leje, der maksimalt kan beregnes for lejemålet på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse.

Hvis udlejeren i forbindelse med indgåelse af lejeaftalen helt eller delvist undlader at give de oplysninger, som er omtalt i lejelovens § 4, stk. 5, følger det af lov om midlertidig regulering af boligforholdene, § 7, stk. 5, at den gældende leje alene kan forhøjes på grundlag af stigninger i ejendommens driftsudgifter siden lejeaftalens indgåelse.

Sagsøgte har oplyst, at huslejen er fastsat som omkostningsbestemt leje efter lov om midlertidig regulering af boligforholdene, § 5, stk. 1. Parterne er enige om, at sagsøgte ikke har overholdt oplysningspligten i lejelovens § 4, stk. 5.

To af retten's medlemmer, Mette Faurskov Kristiansen og Jesper Dybdahl, udtaler:

Det fremgår af lovmotiverne, at formålet med bestemmelsen i lejelovens § 4, stk. 5, er at begrænse muligheden for at varsle store lejeforhøjelser for lejemål i de ejendomme, hvor afkastet i den omkostningsbestemte leje fastsættes efter lov om midlertidig regulering af boligforholdene, § 9, stk. 2.

Efter en formålsfortolkning af bestemmelsen i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, § 7, stk. 5, medfører denne bestemmelse ikke, at udlejer på tidspunktet for lejemålets indgåelse ikke kan vælge at fastsætte huslejen som omkostningsbestemt leje efter lovens, § 5, stk. 1, således at huslejen sammensættes af ejendommens driftsudgifter og afkastet af ejendommen.

Den manglende overholdelse af oplysningspligten i lejelovens § 4, stk. 5, har således alene den konsekvens, at udlejer er afskåret fra senere at kræve lejeforhøjelse på baggrund af andre stigninger end stigninger i ejendommens driftsudgifter.

Herefter stemmer disse medlemmer for at tage sagsøgtes påstand om frifindelse til følge.

Et af retten's medlemmer, Karsten Gylling, udtaler:

Det er en betingelse for at kunne kræve lejeforhøjelse med beregning af ejendommens afkast efter lov om midlertidig regulering af boligforholdene, § 7, stk. 1, at udlejeren ved indgåelse af lejeaftalen har gjort lejeren opmærksom på, at lejen er fastsat efter denne bestemmelse, samt at den maksimale leje for lejemålet er angivet.

Udlejeren kan i forbindelse med udlejning af lejemålet vælge, om han vil anvende reglerne om fri lejefastsættelse, eller om han vil fastsætte lejen efter lov om midlertidig regulering af boligforholdene som omkostningsbestemt leje.

Det er udlejer, der som den professionelle part har ansvaret for overholdelse

af reglerne i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, når han vælger at anvende regelsættet, og udlejers manglende overholdelse af oplysningspligten skal ikke komme lejer til skade.

Lovens intention har ikke været, at udlejer kan vælge at beregne lejen efter reglerne om fri lejefastsættelse eller efter lov om midlertidig regulering af boligforholdene alt efter, hvad der er mest fordelagtigt for udlejeren. Når udlejeren ikke i forbindelse med fastsættelse af lejen har overholdt den i lejeloven § 4, stk. 5, fastsatte oplysningspligt, kan udlejer ikke medtage ejendommens afkast i huslejen, som derfor alene kan udgøre ejendommens driftsudgifter. Derfor stemmer dette medlem for at tage sagsøgernes påstande til følge.

Der afsiges dom efter stemmeflertallet.

Under hensyn til sagens resultat, karakter og omfang skal sagsøgerne betale sagsomkostninger til sagsøgte med 25.000 kr. Beløbet dækker sagsøgtes udgifter til advokatbistand inklusive moms.

**Thi kendes for ret:**

Sagsøgte, Henriksen & Birch Ejendomme Ans ApS, frifindes.

Sagsøgerne, A og B, skal in solidum inden

14 dage betale 25.000 kr. i sagsomkostninger til sagsøgte, Henriksen & Birch Ejendomme Ans ApS