

HØJESTERETS DOM

afsagt fredag den 17. august 2018

Sag 255/2017

(1. afdeling)

A og B

(advokat Claus Bonnez for begge)

mod

Henriksen & Birch Ejendomme Ans ApS

(advokat John Bjerre Andersen)

I tidligere instanser er afsagt dom af Boligretten i Viborg den 11. april 2017 og af Vestre Landsrets 1. afdeling den 15. september 2017.

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Vibeke Rønne, Jens Peter Christensen, Hanne Schmidt, Jan Schans Christensen og Lars Apostoli.

Påstande

Parterne har gentaget deres påstande.

Retsgrundlag

Lejelovens § 4, stk. 5 (nu stk. 6), har følgende ordlyd:

”Ønsker udlejeren 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, 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.”

Boligreguleringsloven indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

”§ 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. ...

...

§ 7. Hvis lejen ikke kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 8, og afkastningen af ejendommens værdi, jf. § 9, kan udlejeren forlange lejeforhøjelse til udligning af forskellen.

Stk. 2. Lejeforhøjelse kan ikke kræves, hvis lejen efter lejeforhøjelsen vil overstige det lejedes værdi efter § 47, stk. 2, i lov om leje. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi finder § 5, stk. 8, tilsvarende anvendelse. 1. pkt. gælder ikke for ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån, og ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift, såfremt beregning af afkastning sker efter § 9, stk. 4.

...

Stk. 4. Vil et krav om lejeforhøjelse efter stk. 1 eller efter § 50 i lov om leje, hvor afkastet er beregnet efter § 9, stk. 2, medføre en lejeforhøjelse, der sammen med lejeforhøjelser, jf. stk. 1-3, inden for de sidste 3 år overstiger 75 kr. pr. m² bruttoetageareal, skal udlejeren senest samtidig med varslingen underrette lejereren om, at denne kan forlange at få tilbudt en anden passende bolig. § 26, stk. 2-4, finder tilsvarende anvendelse. Det i 1. pkt. nævnte beløb er opgjort i 2004-niveau og reguleres en gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste kronebeløb.

Stk. 5. Har udlejeren helt eller delvis undladt at give de i § 4, stk. 5, i lov om leje omtalte oplysninger i forbindelse med indgåelsen af en lejeaftale, kan den gældende leje alene forhøjes på grundlag af stigninger i ejendommens driftsudgifter siden lejeaftalens indgåelse. Er lejeforhøjelse opkrævet for et beløb, der ligger ud over det i 1. pkt. tilladte, kan lejereren kræve det for meget betalte tilbagebetalt. § 17 finder tilsvarende anvendelse.

...

§ 9. Til afkastning af ejendommens værdi afsættes på budgettet et beløb, der ikke må overstige 7 pct. af den ejendomsværdi, der er fastsat pr. 1. april 1973 ved 15. almindelige vurdering af landets faste ejendomme.

Stk. 2. I stedet for en afkastning efter reglen i stk. 1 kan udlejeren i ejendomme, der tages i brug efter 1963, som afkastning beregne et beløb, der ikke må overstige rimelige ydelser på sædvanlige langfristede prioritetslån, der er optaget til finansiering af ejendommens opførelse, med tillæg af en passende forrentning af den resterende del af den rimelige anskaffelsessum med fradrag af lejerindskud. Som passende forrentning anses:

<i>Ibrugtagelsesår</i>		<i>Pct.</i>
1964	8
1965-69	10

1970-73	12
efter 1973	14”

Bestemmelserne i lejelovens § 4, stk. 5, og boligreguleringslovens § 7, stk. 4 og 5, blev indsat ved lov nr. 470 af 9. juni 2004. I de almindelige bemærkninger til lovforslaget (Folketings-tidende 2003-04, tillæg A, lovforslag nr. L 78, s. 2527 og s. 2530-2531) hedder det bl.a.:

”Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Lovforslaget indeholder følgende 4 delelementer:

...

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

...

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

Baggrund for lovforslaget

I den seneste tid er der set en række eksempler på, at udlejere i ejendomme med omkostningsbestemt husleje, hvor afkastet beregnes efter boligreguleringslovens § 9, stk. 2, har varslet meget store samlede lejeforhøjelser. Forhøjelser i en størrelsesorden, som ofte vil kunne betyde, at en lejer ikke længere har råd til at bo i den pågældende bolig. Dertil kommer, at forhøjelserne træder i kraft 3 måneder efter varslingen, hvilket kan gøre det vanskeligt for lejeren at finde en anden billigere bolig så hurtigt. Dette forhold skaber efter regeringens opfattelse en uacceptabel og unødigt utryghed omkring boligforholdene for lejere i sådanne ejendomme.

For at undgå situationer med betydelige huslejestigninger i uventede spring i ejendomme, hvor afkastet beregnes efter § 9, stk. 2, i boligreguleringsloven, foreslår regeringen for det første, at lejeren skal tilbydes en passende erstatningsbolig ved varsling af betydelige huslejestigninger, der må antages at overstige en almindelig lejers økonomiske formåen. For det andet foreslås, at lejeren i forbindelse med aftaleindgåelsen bliver gjort opmærksom på baggrunden for den aktuelle lejefastsættelse i ejendommen, samt for det tredje, at udlejerens muligheder for at varsle huslejestigninger begrænses, hvis oplysningspligten ikke er overholdt.

Disse huslejestigninger adskiller sig ikke fra andre huslejestigninger ved beregningsmåden, men alene ved den måde opkrævningen tilrettelægges. Lejeren betaler i sidste ende ikke mere for sin bolig, end vedkommende ville have gjort, hvis udlejeren løbende hav-

de ajourført lejen, men måden, som lejerer oplever huslejestigningen på, er langt mere drastisk. Det er dette forhold, regeringen ønsker at ændre på.

...

For yderligere at give lejerer mulighed for at forudse udviklingen i huslejeniveauet foreslås det i lejeloven at indsætte en pligt for udlejerer til i forbindelse med lejeaftalens indgåelse at give lejerer nærmere bestemte oplysninger om grundlaget for den aktuelle lejeafastsættelse, når der er tale om en ejendom, hvor afkastet i den omkostningsbestemte husleje fastsættes efter boligreguleringslovens § 9, stk. 2. Hvis udlejer undlader at overholde denne oplysningspligt, kan der kun varsles en huslejestigning for den pågældende lejer, der svarer til den pågældende boligs andel af stigningen i ejendommens driftsudgifter, der har været siden aftalens indgåelse.”

I lovforslagets bemærkninger til boligreguleringslovens § 7, stk. 4 og 5 (Folketingstidende 2003-04, tillæg A, lovforslag nr. L 78, s. 2539) hedder det bl.a.:

”For den lejers vedkommende, hvor oplysningspligten ikke er overholdt, indebærer den foreslåede bestemmelse, at udlejer alene kan varsle huslejeforhøjelse svarende til den pågældendes forholdsmæssige andel i stigningen i ejendommens driftsudgifter siden indgåelsen af lejeaftalen.

Heraf følger, at ved beregningen af den huslejestigning, der kan varsles overfor den pågældende lejer, skal forskellen mellem driftsudgifterne, der ligger til grund for den seneste varsling, kendes. For så vidt angår stigningen i driftsudgifterne, der har været i perioden, kan den pågældende lejers andel heraf, jf. boligreguleringslovens § 10, varsles som huslejeforhøjelse.

Når lejerer – enten af udlejerer selv eller af huslejenævnet/retten – har fået sin leje fastsat efter denne bestemmelse, kan der for denne lejers vedkommende fremover alene varsles huslejestigninger på baggrund af stigninger i driftsudgifterne.”

Højesterets begrundelse og resultat

Efter lejelovens § 4, stk. 5 (nu stk. 6), skal udlejerer i forbindelse med lejeaftalens indgåelse give lejerer en række oplysninger om grundlaget for lejeafastsættelsen, når der er tale om en ejendom, hvor en del af den omkostningsbestemte husleje fastsættes efter boligreguleringslovens § 9, stk. 2. Det er ubestridt, at udlejerer i denne sag ikke har opfyldt oplysningspligten. Sagen angår retsvirkningen af udlejerers manglende overholdelse af oplysningspligten.

§ 4, stk. 5, blev indsat i lejeloven ved lov nr. 470 af 9. juni 2004. Ved samme lov blev bestemmelsen om retsvirkningen af udlejerers undladelse af at give de i lejelovens § 4, stk. 5, nævnte oplysninger indsat i boligreguleringslovens § 7, stk. 5. Efter boligreguleringslovens §

7, stk. 5, er retsvirkningen, at den gældende leje alene kan forhøjes på grundlag af stigninger i ejendommens driftsudgifter siden lejeaftalens indgåelse.

Efter ordlyden af boligreguleringslovens § 7, stk. 5, og da det efter forarbejderne til lejelovens § 4, stk. 5, og boligreguleringslovens § 7, stk. 5, alene er formålet med bestemmelserne at begrænse udlejers mulighed for at varsle store og uforudsete lejeforhøjelser, finder Højesteret, at den manglende overholdelse af oplysningspligten ikke har betydning for størrelsen af be-
gyndelseslejen.

Højesteret stadfæster herefter dommen.

Thi kendes for ret:

Landsrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for Højesteret skal A og B betale i alt 30.000 kr. til Henriksen & Birch Ejendomme Ans ApS.

De idømte sagsomkostningsbeløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms af-
sigelse og forrentes efter rentelovens § 8 a.