



HØJESTERETS KENDELSE

afsagt onsdag den 18. september 2024

Sag BS-7731/2024-HJR

[REDACTED]
(advokat John Bjerre Andersen)

mod

[REDACTED]
(advokat Mads Bagger Holtug)

I tidligere instanser er afsagt kendelse af Boligretten i Aarhus den 10. marts 2023 (BS-18332/2021-ARH) og af Vestre Landsrets 2. afdeling den 22. november 2023 (BS-33399/2023-VLR).

I påkendelsen har deltaget fem dommere: Hanne Schmidt, Kurt Rasmussen, Lars Apostoli, Rikke Foersom og Peter Mørk Thomsen.

Påstande

Kærende, [REDACTED] har påstået stadfæstelse af boligrettens kendelse.

Indkærede, [REDACTED] har påstået stadfæstelse af landsrettens kendelse.

Supplerende retsgrundlag

Lejelovens § 32 lyder:

”Reglerne i kapitel 4 og 5 finder anvendelse for ejendomme omfattet af § 7. 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 § 6, stk. 1, og hvor lejen er reguleret efter § 23. 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 § 23, eller såfremt lejens størrelse for sammenlignelige lejemål må anses for at være atypisk, kan huslejenævnet i henhold til § 83 i lov om boligforhold 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 § 23. 2.-4. pkt. gælder dog ikke for lejeforhold omfattet af § 54, stk. 1.”

Af bemærkningerne til lovforslaget fremgår, ud over hvad der er gengivet i landsrettens kendelse, bl.a. (Folketingstidende 2021-22, tillæg A, lovforslag nr. L 47, side 57 og 60):

”2.3. Omkostningsbestemt husleje

2.3.1. Gældende ret

...

2.3.1.10. Huslejeregulering for mindre ejendomme

Af den gældende boligreguleringslovs § 29 c følger det, at reglerne om ændring af lejevilkår i kapitel VIII i lov om leje gælder for ejendomme, hvis opførelse ikke er finansieret med indeksslån efter § 29, stk. 2, i lov om realkredit. 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 mv. 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 medfører, at lejen for de mindre ejendomme i regulerede kommuner ikke fastsættes efter reglerne om omkostningsbestemt husleje, men i stedet efter det lejedes værdi, dog med den modifikation, at der kun kan ske sammenligning med lejeforhold, hvor lejen er reguleret efter boligreguleringslovens § 7.

Kan der ikke findes sammenligningslejemål, kan huslejenævnet fastsætte lejen ved at indhente oplysninger om ejendommens driftsudgifter m.v. og på dette grundlag ansætte den leje, som vil kunne opkræves. Dette kaldes et skyggebudget.

2.3.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

...

2.3.2.10. Huslejeregulering i mindre ejendomme

Reglerne om huslejeregulering for mindre ejendomme foreslås med sproglige justeringer videreført i lejelovens kapitel 3.

...

Der er ikke tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.”

Af bemærkningerne til § 32 fremgår, ud over hvad der er gengivet i landsrettens kendelse, bl.a. (Folketingstidende 2021-22, tillæg A, lovforslag nr. L 47, side 172-173):

”I § 32, 1. pkt., foreslås, at reglerne i kapitel 4 og 5 finder anvendelse for ejendomme omfattet af § 7.

Bestemmelsen indebærer, at reglerne i kapitel 4 og 5 gælder for disse ejendomme. Dette bevirker, at lejefastsættelse og -regulering for disse ejendomme ikke skal ske i henhold til reglerne om omkostningsbestemt husleje, men efter reglerne om det lejedes værdi.

Udlejeren kan herefter kræve lejen forhøjet efter lovforslagets § 42, hvis lejen er væsentlig lavere end det lejedes værdi, når der sammenlignes med ejendomme, som er reguleret efter lovforslagets § 23, jf. 2. pkt. Omvendt kan lejeren kræve lejen nedsat, hvis lejen er væsentligt over den lovlige leje. I begge tilfælde gælder udgangspunktet, at det er den part, som ønsker lejen ændret, som bærer bevisbyrden for, at lejen væsentligt afviger fra det lejedes værdi i tilsvarende lejeforhold, hvor lejen er reguleret efter lovforslagets § 23.

Baggrunden for at undtage de mindre ejendomme er især et ønske om at lette administrationen af disse ejendomme.

I 2. pkt. foreslås, at lejen i disse ejendomme dog ikke væsentligt kan overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af § 6, stk. 1, og hvor lejen er reguleret efter § 23.

...

Er det omtvistede lejemål gennemgribende moderniseret, således at lejen, såfremt ejendommen havde været omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje, kunne være fastsat til det lejedes værdi, jf. lovforslagets § 19, stk. 2, kan der sammenlignes med gennemgribende moderniserede lejemål i storejendomme. Dette kræver dog, at lejen for disse efterfølgende har været forhøjet efter lovforslagets § 23.”

Højesterets begrundelse og resultat

I oktober 2017 indgik [REDACTED] lejeaftale om lejemålet Montanagade 15, 3. sal, i Aarhus. Den årlige leje blev aftalt til 100.800 kr.

[REDACTED] klagede i december 2020 til huslejenævnet over, at lejen var for høj. Nævnet traf den 16. april 2021 afgørelse om at nedsætte den årlige leje til 66.000 kr. med henvisning til dagældende boligreguleringslovs § 29 c (nu lejelovens § 32) om huslejeregulering for mindre ejendomme.

Udlejer, [REDACTED] indbragte nævnets afgørelse for boligretten med påstand om, at lejen ikke skulle nedsættes.

Under sagen fremlagde [REDACTED] 13 huslejenævnsafgørelser (bilag B-N) vedrørende lejemål, som skulle anvendes som sammenligningslejemål. De pågældende lejemål havde fået nedsat huslejen af huslejenævnet med henvisning til dagældende boligreguleringslovs § 5, stk. 1 (nu lejelovens § 19, stk. 1).

[REDACTED] protesterede mod fremlæggelsen af bilagene med henvisning til, at de er uden relevans for sagen, jf. retsplejelovens § 341.

Boligretten traf afgørelse om, at bilag B-N ikke skulle tillades fremlagt, idet de pågældende lejemål ikke var omkostningsreguleret efter lejelovens § 23. Landsretten tillod bilagene fremlagt, uanset at lejen i lejemålene ikke var reguleret efter lejelovens § 23.

Spørgsmålet i kæresagen er, om huslejenævnsafgørelserne i bilag B-N skal tillades fremlagt som sammenligningslejemål i den verserende sag for boligretten, selv om lejen i de pågældende lejemål ikke er reguleret efter lejelovens § 23 (tidligere boligreguleringslovens § 7).

[REDACTED] og [REDACTED] er enige om, at lejemålet er omfattet af lejelovens § 7, og at lejen reguleres efter lejelovens § 32.

Efter lejelovens § 32, 2. pkt., kan lejen i ejendomme omfattet af § 7 ikke væsentligt overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til be-

liggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af § 6, stk. 1, og hvor lejen er reguleret efter § 23. Det fremgår af § 32, 4. pkt., at såfremt der ikke findes sammenlignelige lejemål, hvor lejen er reguleret efter § 23, kan huslejenævnet indhente oplysninger om ejendommens driftsudgifter mv. og på grundlag af disse oplysninger ansætte den leje, som ville kunne opkræves, hvis lejen skulle beregnes efter § 23.

Det fremgår således klart af ordlyden af lejelovens § 32, at der ved fastsættelse af det lejedes værdi skal sammenlignes med den leje, der betales i tilsvarende lejeforhold, og hvor lejen er reguleret efter § 23. Dette understøttes også af forarbejderne til § 32.

Højesteret finder herefter, at lejemål, hvor huslejenævnet har truffet afgørelse om omkostningsregulering efter lejelovens § 19, stk. 1, kun kan anvendes som sammenligningslejemål, hvis der har været en efterfølgende lejeregulering efter § 23.

Da lejen i lejemålene i bilag B-N ikke er reguleret efter lejelovens § 23, kan de omhandlede lejemål ikke anvendes som sammenligningslejemål i denne sag, jf. § 32.

Højesteret tiltræder på denne baggrund boligrettens afgørelse om, at bilagene ikke tillades fremlagt, jf. retsplejelovens § 341, og stadfæster derfor boligrettens kendelse.

██████████ skal i kæreomkostninger for landsret og Højesteret betale 15.500 kr. til Rasmussen Ejendomme. Heraf udgør 1.500 kr. kæreafgift for Højesteret, og 14.000 kr. udgør udgift til advokatbistand.

THI BESTEMMES:

Boligrettens kendelse stadfæstes.

I kæreomkostninger for landsret og Højesteret skal ██████████ betale 15.500 kr. til ██████████. Det idømte omkostningsbeløb skal betales inden 14 dage efter denne kendelses afsigelse og forrentes efter rentelovens § 8 a.

Publiceret til portalen d. 18-09-2024 kl. 12:00

Modtagere: Advokat Mads Bagger Holtug, Advokat (H) John Bjerre
Andersen