RETTEN I ODENSE
DOM

afsagt den 6. oktober 2020

Sag BS-13917/2019-ODE

mod

og

Denne afgørelse er truffet af dommer og boligdommerne
og .

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen er modtaget ved boligretten retten den 28. marts 2019 og drejer sig om lejens størrelse i et lejemål beliggende i Odense C.

Sagsøgeren, har nedlagt påstand om, at de sagsøgte,
og , tilpligtes til at anerkende, at den årlige leje for beboelseslejemålet Helsingborggade 11, , 5000 Odense C pr. 7. juli 2017 udgør 73.740 kr., samt at de dømmes til betaling af differencen mellem den påstået og den faktiske betalte leje med tillæg af procesrente fra de respektive forfaldsdatoer til betaling sker, subsidiært et lavere beløb end 73.740

kr. årligt, men højere end 54.400 kr. årligt med renter og betalingspligt som anført i den principale påstand.

og har nedlagt påstand om, at J.H. Invest 2000 A/S tilpligtes at anerkende, at den årlige leje for beboelseslejemålet Helsingborggade 11, ., 5000 Odense pr. 7. juli 2017 udgør 54.400 kr. ekskl. vand og varme, subsidiært et højere beløb efter boligrettens skøn, dog mindre end 73.740 kr., at skal tilpligtes til at anerkende, at depositummet skal nedsættes fra 18.435 kr. til 13.600 kr., og at tilpligtes at tilbagebetale således for meget erlagt leje og depositum, med tillæg af rente efter boligreguleringslovens § 17, fra de enkelte lejebeløbs betaling.

Sagsfremstilling

og lejede pr. 7. juli 2017 beboelseslejemålet Helsingborggade 11, ., 5000 Odense C, der tilhører Bruttoetagearealet er 68 m², den årlige leje blev aftalt til 73.740 kr. svarende til 6.145 kr. pr. måned, hvilket udgør ca. 1.084 kr. pr. m². Der blev indbetalt et depositum på 18.435,00 kr.

og indbragte spørgsmålet om lejens størrelse for Huslejenævnet i Odense Kommune. Af huslejenævnets afgørelse af 14. marts 2019 fremgår:

> "...
>
> Udlejeren har gjort gældende, at lejen er fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, og har sendt dokumentation herfor i form af en arkitektberegning. Ifølge denne beregning er moderniseringen udført inden for en periode på 2 år i tidsintervallet 1994-1999, og udgiverne er opgjort i 1996-tal. På baggrund af beregningen har udlejeren opgjort forbedringsudgifterne til i alt 167.711,25 kr., svarende til 2.466,34 kr. pr. kvm.
>
> Lejernes Hus har gjort gældende, at lejen skal fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, idet betingelserne for fastsættelse efter § 5, stk. 2 vurderes ikke at være opfyldt.
>
> I henhold til Bygnings- og boligregistret er det lejede en 2-værelses lejlighed på 68 kvm. beliggende i ejendom fra 1939. Lejerne er flyttet ind i lejemålet pr. 7. juli 2017.

Nævnet har den 20. februar 2019 foretaget en besigtigelse af forholdene på stedet.

AFGØRELSE

Nævnet har i medfør af boligreguleringslovens § 15, stk., vedtaget at fastsætte lejen i overensstemmelse med boligreguleringslovens § 5, stk. 2, og har herefter vedtaget at nedsætte den årlige leje til 54.400.00 ekskl. varme og vand.

Lejenedsættelsen har virkning fra indflytningstidspunktet pr. 7.7.2017.

Nævnet har endvidere vedtaget at nedsætte det indbetalte depositum til kr. 13.600,00.

Der skal ske tilbagebetaling til lejerne inden 6 uger fra udlejeren har modtaget afgørelsen.

BEGRUNDELSE

Vedrørende lejens størrelse:

Nævnet har lagt til grund, at lejeforholdet er omfattet af bestemmelserne i boligreguleringslovens kapital II-IV, således at parternes aftalefrihed med hensyn til fastsættelsen af lejen ved lejemålets begyndelse er begrænset af

§ 5, stk. 1, hvorefter lejen ikke må overstige en beregnet omkostningsbestemt leje med et beregnet tillæg for forbedringer, eller af

§ 5, stk. 2 hvorefter lejen i en gennemgribende moderniseret lejlighed ikke væsentligt må overstige det lejedes værdi efter § 49, stk. 2, i lov om leje, eller af

§ 5, stk. 9 hvorefter der ved lejeaftalens indgåelse ikke kan "aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefuld for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen".

Nævnet har lagt til grund,

at lejemålet skal opfylde 3 betingelser for at kunne anses for gennemgribende forbedret efter boligreguleringslovens S 5, stk. 2,

1) dels skal forbedringerne væsentligt have forøget det lejedes værdi,

2) dels skal forbedringsudgiften i 1996 prisniveau enten overstige kr. 1.500,00 pr. m^2 eller et samlet beløb på kr. 170.000,00, og

3) dels skal forbedringerne være gennemført inden for en periode på 2 år og må ikke være omfattet af lov om sanering, lov om byfornyelse og boligforbedring, lov om byfornyelse eller lov om privat byfornyelse.

at alle 3 betingelser er opfyldt i nærværende sag, hvorefter lejefastsættelse kan ske i overensstemmelse med § 5, stk. 2,

at en eventuel lejenedsættelse derfor alene kan finde sted, såfremt lejen overstiger det lejedes værdi, jf. lovens § 5, stk. 2, sammenholdt med § 47, stk. 2, i lov om leje.

Idet vi henholder os til de i sagen forelagte oplysninger og dokumentationer, og hvad vi har konstateret under besigtigelsen af lejligheden, finder vi - under hensyntagen til de i lejelovens § 47, stk. 2, omtalte forhold, herunder det lejedes kvalitet-, at lejen væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Der er derfor grundlag for at foretage lejenedsættelse, jf. lejelovens S 49, stk. 1, og nævnet har fundet en årlig leje på 54.400,00 kr. eksklusive varme og vand, for passende.

Vedrørende depositum:

Det følger af boligreguleringslovens S 6, at udlejeren maksimalt kan oppebære 3 måneders husleje i depositum, og op til 3 måneders leje i forudbetalt leje.

Lejernes indbetalte depositum skal derfor nedsættes til 13.600,00 kr.

..."

Huslejenævnets afgørelse, hvorved den årlige kvadratmeterleje blev nedsat til 800 kr. blev indbragt for boligretten. Der har for boligretten ikke været tvist om, at lejemålet er gennemgående forbedret og omfattet af boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Hovedforhandlingen blev påbegyndt den 27. november 2019, hvor det blev oplyst, at og var fraflyttet lejemålet.

Boligretten har besigtiget det omtvistede lejemål og følgende sammenlignings-lejemål, som har påberåbt sig:

Helsingborggade 11, ., 5000 Odense C. der er et lejemål på 68 m². Det er oplyst, at den årlige kvadratmeterleje pr. 1. juli 2017 var 1.096 kr.

Helsingborggade 11, ., 5000 Odense C, der er et lejemål på 68 m². Det er oplyst, at den årlige kvadratmeterleje pr. 1. juli 2017 var 1.084 kr.

Damhusvej 50, ., 5000 Odense C der er et lejemål på 60 m². Det er oplyst, at den årlige kvadratmeterleje pr. 1. juli 2017 var 1.059 kr.

Georgsgade 28, , 5000 Odense C, der er et lejemål på 54 m². Det er oplyst, at den årlige kvadratmeterleje pr. 1. juli 2017 var 1.221 kr.

Georgsgade 28, ., 5000 Odense C, der er et lejemål på 74 m². Det er oplyst, at den årlige kvadratmeterleje pr. 1. juli 2017 var 1.104 kr.

Schacksgade 12, , 5000 Odense C, der er et lejemål på 71 m². Det er oplyst, at den årlige kvadratmeterleje pr. 1. juli 2017 var 1.124,00 kr.

Skibhusvej 114, , 5000 Odense C, der er et lejemål på 60 m². Huslejenævnet godkendte den 26. september 2017 en årlig kvadratmeterleje pr. 1. januar 2016 på 1.175 kr. Det er oplyst, at den årlige kvadratmeterleje pr. 1. januar 2018 var 1.195 kr.

Grønlandsgade 3, ., 5000 Odense C, der er et lejemål på 62 m². Det er oplyst, at den årlige kvadratmeterleje pr. 1. juli 2017 var 1.011 kr.

Boligretten har besigtiget følgende sammenligningslejemål, som og har påberåbt sig:

Læssøegade 5, ., 5000 Odense C, der er et lejemål på 133 m². Det er oplyst, at den årlige kvadratmeterleje pr. 1. august 2014 var 938 kr.

Munkerisvej 33, ., 5230 Odense M, der er et lejemål på 87 m² samt kælder. Det er oplyst, at den årlige kvadratmeterleje pr. 1. september 2007 var 726 kr.

Sct. Jørgens Gade 33B, , 5000 Odense C, der er et lejemål på 85 m². Huslejenævnet har godkendt en årlig kvadratmeterleje pr. 1. januar 2018 på ca. 691 kr.

Forklaringer

Direktør har forklaret, at han er ejer af
Han har beskæftiget sig med udlejning af beboelseslejemål i ca. 20 år. Hans selskab har ca. 400 lejemål, hvoraf omkring 300 ligger i Odense. Hans selskab har istandsat en enkelt af lejlighederne i Helsingborggade 11, de andre lejemål i ejendommen, herunder det omtvistede, var moderniseret af den tidligere ejer. Den lejlighed, selskabet selv har moderniseret, er moderniseret efter samme koncept. Lejemålene Helsingborggade 11 er stort set ens, og fremtræder som da de blev moderniseret. I forbindelse med genudlejningen syner de lejemålene og vurderer, om der skal gøres noget for at fastholde, at lejemålet er gennemgribende moderniseret. I det omtvistede lejemål var der nogle ting, som lejerne ikke var tilfredse med, og det blev udbedret. Han så ikke selv lejemålet i forbindelse med udlejningen, men han besøgte efterfølgende lejerne. Han mener, at et køle/fryseskab og noget linoleum blev udskiftet og muligvis et skab.

har forklaret, at der var ting, der ikke virkede i lejemålet, da de flyttede ind, og som de måtte påtale flere gange. Efter at de var gået til huslejenævnet, kom forbi og spurgte, hvad der var galt, og de fik et nyt køle/fryseskab. Der blev i den forbindelse rykket på et skab i køkkenet, og linoleumsgulvet blev skiftet. Emhætten virkede ikke på noget tidspunkt, den er blevet skiftet, efter at de er flyttet. Fraflytningsopgørelsen er blevet afregnet med udgangspunkt i det depositum, som de betalte, da de flyttede ind. De fortsatte med at betale den aftalte leje efter huslejenævnets afgørelse.

Procedure

Parterne har i det væsentligste procederet i overensstemmelse med de anbringender, som de har anført i deres påstandsdokumenter.

Af påstandsdokument fremgår:

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende

at den aftalte leje ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi, hvilket er dokumenteret gennem de af sagsøgeren fremlagte og foreviste sammenligningslejemål,

at det lejedes værdi efter bevisførelsen bør ansættes til mindst kr. 950 kr. pr. m² årligt, hvilket efter væsentlighedskriteriet på +/- 10-15% berettiger til et udsving til en aftalt leje på imellem 807,50

kr. pr. m² til 1.092,50 kr. pr. m² og derfor ikke hjemler ret til en nedsættelse,

at sagsøgeren med henvisning til de fremlagte sammenligningslejemål har løftet sin bevisbyrde,

at størrelsen af den aftalte leje svarer til den leje som betales for tilsvarende lejemål i kvarteret eller området, jf. lejelovens § 47, stk. 2, idet det afgørende for lejefastsættelsen ikke er tidspunktet for udførelsen af moderniseringen, men indholdet og omfanget af moderniseringen, jf. U2016.2446H,

at lejligheden fremtræder som en moderniseret lejlighed indeholdende alle moderne faciliteter i god kvalitet, og at der ikke for lejligheder moderniseret før 1/1 2001 er nogen pligt til at dokumentere eller opbevare bilagene for moderniseringen og ej heller er nogen orienteringspligt om moderniseringen efter de dagældende regler.

Af og påstandsdokument fremgår:

Sagen omhandler lejens værdi i et lejemål, der er "gennemgribende forbedret".

Det er sagsøgerens bevisbyrde om lejen væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Det gøres således gældende, at lejen overstiger det lejedes værdi væsentligt, og at sagsøgeren, der har bevisbyrden for det modsatte, ikke har løftet denne. Det gøres herunder gældende, at det selvsagt skal tillægges betydning hvilke arbejder, der er gennemført, og tidspunktet de er gennemført på, idet der er tale om arbejder som er mere end 20 år gamle.

og har under proceduren henvist til lejelovens § 47, stk. 3, således som denne er ændret pr. 1. juli 2020 ved lov nr. 817/2020 § 1, nr. 3. De har gjort gældende, at bestemmelsen finder anvendelse på tvisten i denne sag.

Heroverfor har anført, at bestemmelsens ikrafttrædelsesbestemmelser klargør, at det nuværende lejelovs § 47, stk. 3, ikke finder anvendelse i dette lejemål, hvor der var truffet afgørelse i huslejenævnet før lovens ikrafttræden.

Boligrettens begrundelse og resultat

Lov nr. 817 i 2020, der trådte i kraft den 1. juli 2020, skal efter bestemmelsens stk. 2, anvendes på eksisterende lejeforhold. Der var i denne sag truffet afgørel-

se i huslejenævnet, og det omtvistede lejeforhold var ophørt, forud for den 1. juli 2020, og derfor finder bestemmelsen i den nuværende lejelovs § 47, stk. 3, ikke anvendelse i denne sag.

Boligretten finder, at de lejemål, som har påberåbt sig, og som boligretten har besigtiget, er sammenlignelige med det omtvistede lejemål.

Lejemålet Munkerisvej 33, , er beliggende uden for Odense C, og den oplyste leje vedrører et tidspunkt i 2007, lejemålet Læssøegade 5, . er et betydeligt større lejemål, og lejemålet Skt. Jørgensgade 33 er beliggende i en baggård, og de lejemål som og har påberåbt sig findes mindre sammenlignelige med det omtvistede lejemål.

har herefter, uanset at den aftalte leje i det omtvistede lejemål ud fra kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand findes at overstige det lejedes værdi, løftet sin bevisbyrde for, at den aftalte leje ikke overstiger det lejede værdi i så væsentlig grad, at der er grundlag for at nedsætte den aftalte leje.

Der gives herefter medhold i den principale påstand som nedenfor bestemt, idet det er ubestridt, at og , også efter huslejenævnets afgørelse, har betalt den aftalte leje.

og har tabt sagen og skal betale sagsomkostninger til . Ved fastsættelse heraf lægger boligretten vægt på sagens værdi, på at der har været en hovedforhandling af i alt cirka en dags varighed og har indebåret besigtigelse af sammenligningslejemål. Det nedenfor nævnte beløb er fastsat således, at 30.000 kr. inkl. moms vedrører omkostninger til advokatbistand, og 1.220 kr. vedrører udgift befordring i forbindelse med besigtigelserne.

THI KENDES FOR RET:

og tilpligtes at anerkende, at den årlige leje for beboelseslejemålet Helsingborggade 11, , 5000 Odense pr. 7. juli 2017 udgør 73.740 kr.

Inden 14 dage skal og til betale sagsomkostninger med 31.220 kr.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.