



RETEN I SVENDBORG DOM

afsagt den 6. marts 2020

Sag BS-40979/2018-SVE

██████████

(advokat Kim René Fraussing Nielsen)

mod

1) ██████████

(advokat Charlotte Kjærgaard)

og

2) ██████████

(advokat Charlotte Kjærgaard)

og

3) ██████████

(advokat Charlotte Kjærgaard)

og

4) ██████████

(advokat Charlotte Kjærgaard)

og

5) ██████████

(advokat Charlotte Kjærgaard)

og

6) [REDACTED]
(advokat Charlotte Kjærgaard)

og

7) [REDACTED]
(advokat Charlotte Kjærgaard)

og

8) [REDACTED]
(advokat Charlotte Kjærgaard)

og

9) [REDACTED]
(advokat Charlotte Kjærgaard)

og

10) [REDACTED]
(advokat Charlotte Kjærgaard)

og

11) [REDACTED]
(advokat Charlotte Kjærgaard)

og

12) [REDACTED]
(advokat Charlotte Kjærgaard)

og

13) [REDACTED]
(advokat Charlotte Kjærgaard)

og

14) [REDACTED]
(advokat Charlotte Kjærgaard)

og

15) [REDACTED]
(advokat Charlotte Kjærgaard)

og

16) [REDACTED]
(advokat Charlotte Kjærgaard)

og

17) [REDACTED]
(advokat Charlotte Kjærgaard)

og

18) [REDACTED]
(advokat Charlotte Kjærgaard)

og

19) [REDACTED]
(advokat Charlotte Kjærgaard)

og

20) [REDACTED]
(advokat Charlotte Kjærgaard)

og

21) [REDACTED]
(advokat Charlotte Kjærgaard)

og

22) [REDACTED]
(advokat Charlotte Kjærgaard)

og

23) [REDACTED]

(advokat Charlotte Kjærgaard)

og

25) [REDACTED]
(advokat Charlotte Kjærgaard)

og

26) [REDACTED]
(advokat Charlotte Kjærgaard)

og

29) [REDACTED]
(advokat Charlotte Kjærgaard)

og

30) [REDACTED]
(advokat Charlotte Kjærgaard)

og

31) [REDACTED]
(advokat Charlotte Kjærgaard)

og

32) [REDACTED]
(advokat Charlotte Kjærgaard)

og

33) [REDACTED]
(advokat Charlotte Kjærgaard)

og

34) [REDACTED]
(advokat Charlotte Kjærgaard)

og

35) [REDACTED]
(advokat Charlotte Kjærgaard)

og

36) [REDACTED]
(advokat Charlotte Kjærgaard)

og

39) [REDACTED]
(advokat Charlotte Kjærgaard)

og

40) [REDACTED]
(advokat Charlotte Kjærgaard)

og

41) [REDACTED]
(advokat Charlotte Kjærgaard)

og

42) [REDACTED]
(advokat Charlotte Kjærgaard)

og

43) [REDACTED]
(advokat Charlotte Kjærgaard)

og

44) [REDACTED]
(advokat Charlotte Kjærgaard)

og

46) [REDACTED]
(advokat Charlotte Kjærgaard)

og

47) [REDACTED]
(advokat Charlotte Kjærgaard)

og

49) [REDACTED]
(advokat Charlotte Kjærgaard)

og

50) [REDACTED]
(advokat Charlotte Kjærgaard)

og

51) [REDACTED]
(advokat Charlotte Kjærgaard)

og

52) [REDACTED]
(advokat Charlotte Kjærgaard)

og

53) [REDACTED]
(advokat Charlotte Kjærgaard)

og

54) [REDACTED]
(advokat Charlotte Kjærgaard)

og

55) [REDACTED]
(advokat Charlotte Kjærgaard)

og

56) [REDACTED]
(advokat Charlotte Kjærgaard)

og

57) [REDACTED]
(advokat Charlotte Kjærgaard)

Denne afgørelse er truffet af dommer Gert Holst Matthiesen.

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen er anlagt den 26. oktober 2018. Sagen drejer sig om opkrævning af varslede lejeforhøjelser begrundet i en stigning af skatter og afgifter.

Sagsøgeren, [REDACTED], har fremsat følgende påstand:
De sagsøgte skal anerkende, at sagsøger kan opkræve de over for de sagsøgte varslede lejeforhøjelser vedrørende stigninger i skatter og afgifter til ikrafttræden 1. september 2018 og med virkning fra 1. januar 2018.

De sagsøgte skal til sagsøger betale for lidt erlagt leje med tillæg af procesrente fra hver enkelt betalings forfald og til betaling sker.

De sagsøgte har fremsat påstand om frifindelse

Sagsøgte [REDACTED] har herudover nedlagt følgende påstand:
Sagsøgeren skal anerkende, at den årlige leje for lejemålet [REDACTED], på varslings tidspunktet udgjorde 64.039,92 kr., hvilket beløb derfor skal anvendes i forbindelse med en eventuel varsling.

[REDACTED] har heroverfor påstået frifindelse.

De sagsøgte [REDACTED] har fri proces.

Der har medvirket boligdommere.

De sagsøgte 24), [REDACTED], 27) [REDACTED], 37) [REDACTED],
[REDACTED], 38) [REDACTED], 45) [REDACTED] og 48) [REDACTED]
er udskilt til særskilt afgørelse ved udeblivelsesdom af dags dato og sagsøgte 27) [REDACTED] er udskilt til særskilt afgørelse ved erkenderdom af den 16. september 2019.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

Oplysningerne i sagen

Det fremgår af sagen, at de sagsøgte alle bor til leje i ejendommen [REDACTED]
[REDACTED]

Ved brev af den 3. maj 2018 varslede ejendommens administrator, [REDACTED]
[REDACTED], lejeforhøjelse på grund af stigninger i skatter og afgifter i henhold til lejelovens § 50 - § 51.

Varslingerne skete til ikrafttræden den 1. september 2018, men med virkning fra den 1. januar 2018, jf. lejelovens § 50, stk. 3.

Ejendommens beboerrepræsentation gjorde indsigelse mod lejeforhøjelsen, hvorefter ejendommens administrator indbragte sagen for huslejenævnet.

Huslejenævnet traf afgørelse i sagen den 11. oktober 2018.

Huslejenævnet fandt, at det var et mere byrdefuldt vilkår for de sagsøgte, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 9, at der varsles stigninger i skatter og afgifter, da det i lejekontrakterne for 9 af lejerne (lejere A-I) i ejendommen er aftalt, at der ikke kan ske lejeforhøjelse på grund af stigninger i skatter og afgifter. De pågældende 9 lejere er ikke omfattet af nærværende sag, da der ikke kræves lejeforhøjelse fra disse.

Parternes synspunkter

[REDACTED] har i sit påstandsdokument anført følgende:

”at reglen om byrdefulde vilkår ikke er gældende for de sagsøgte, bortset fra sagsøgte 3, 14, 24, 31, 32, 40, 41, 49, 51, 53, 55 og 56, da parterne har aftalt, at bestemmelsen ikke finder anvendelse,

at reglen i boligreguleringslovens § 5, stk. 9 om byrdefulde vilkår ikke er til hinder for, at der kan varsles lejeforhøjelser efter lejelovgivningens almindelige regler,

at der i øvrigt ikke gælder mere byrdefulde vilkår for de sagsøgte,

at de sagsøgte har bevisbyrden herfor, og denne er ikke løftet,

at det ikke et mere byrdefuldt vilkår for de sagsøgte, at nogle få andre lejere har en aftale om, at de ikke skal betale stigninger i skatter og afgifter,

- at en forudsætning for, at der kan statueres mere byrdefulde vilkår er, at et flertal af de øvrige lejere bor på lempeligere vilkår, end de lejere, der hævder, at de bor på mere byrdefulde vilkår, og det er ikke tilfældet her,
- at der udover aftalt indeksering af lejen kan kræve lejeforhøjelser pga. stigninger i skatter og afgifter,
- at dette gælder uanset, om der er taget forbehold herfor eller ej,
- at der tillige kan kræves lejeforhøjelse pga. stigninger i skatter og afgifter for de af de sagsøgte, hvor der ikke er aftalt fravigelse af BRL §§ 5 - 14 (omkostningsbestemt leje), og at dette ikke er et byrdefuldt vilkår,
- at et vilkår ikke kan tilsidesættes i medfør af aftalelovens § 36, selvom vilkåret i øvrigt måtte anses for at være mere byrdefuldt,
- at vurderingen, af om et aftalevilkår kan ændres eller tilsidesættes efter aftalelovens § 36 efter bestemmelsens ordlyd, forudsætter, at vilkåret vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre gældende, og denne vurdering er en helt og aldeles anden vurdering end, om vilkåret er mere byrdefuldt i medfør af BRL § 5, stk. 9, hvorfor det således bestemt har betydning om vurderingen skal foretages efter det ene eller det andet regelsæt.

Til støtte for den nedlagte frifindelsespåstand i forhold til [REDACTED] (sagsøgte 3) påstand gøres det gældende,

- at det er uden betydning for opgørelsen af lejeforhøjelsens størrelse, om den gældende leje på varslingstidspunktet er anført med et forkert beløb eller ej, idet lejeforhøjelsen fordeles efter areal. ”

De sagsøgte har i deres påstandsdokument anført følgende:

”For alle gøres det gældende til støtte for frifindelsespåstanden, at der ved en gennemførelse af de varslede stigninger, vil ske en ulovlig forskelsbehandling på de respektive lejere, jfr. § 5 stk. 9, i Boligreguleringsloven, der forbyder fastsættelse af mere byrdefulde vilkår end for øvrige lejere i ejendommen.

Det gøres supplerende gældende, at for de lejere, hvor bestemmelserne i §§ 5-14 i Boligreguleringsloven er fraveget og det ikke udtrykkeligt fremgår, at der kan foretages forhøjelse efter §§ 50-52 i Lejeloven, kan det ikke kræves, idet dette kræver udtrykkelig hjemmel.

For så vidt angår de lejere, for hvem det fremgår, at der kan kræves en sådan forhøjelse på trods af fravigelsen af reglerne om omkostningsbestemt leje, gøres det gældende, at dette ikke kan aftales jfr. Lejelovens § 53 stk. 6, som udtrykkeligt angiver hvornår der kan kræves lejeforhøjelse.

Subsidiært gøres det i denne sammenhæng gældende, at der er tale om et mere byrdefuldt vilkår, som for disse lejeres vedkommende kan tilsidesættes efter Aftalelovens § 36.

Endvidere gøres det gældende for så vidt angår de lejere, hvor reglerne om omkostningsbestemt lejefastsættelse finder anvendelse, at der også for disse er tale om et mere byrdefuldt vilkår, som skal tilsidesættes efter Boligreguleringslovens § 5 stk. 9, som således ikke er fraveget for disse.

Det gøres gældende, at den omstændighed, at visse af lejerne er omfattet af Aftalelovens § 36, mens andre er omfattet af Boligreguleringslovens § 5 stk. 9, ikke i sig selv betyder noget i forhold til bedømmelsen af, om et vilkår er mere byrdefuldt. Det har således ingen betydning, at der er tale om en afgørelse efter to forskellige regelsæt.

Det gøres endvidere gældende, at der ikke er krav om, at der skal være et flertal af lejere, som ikke har det mere byrdefulde vilkår, for at det mere byrdefulde vilkår kan tilsidesættes.

For [REDACTED] gøres supplerende gældende, at lejen skal fastsættes i overensstemmelse med de beløb, der fremgår af email af 19. juni 2018 fra Lejerforening Sydbyn til administrator for udlejer. Dette stemmer overens med Huslejenævnets afgørelse, og det er således alene en stadfæstelse heraf."

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

Rettens begrundelse og resultat

Der er foretaget varslinger om lejeforhøjelser over for de sagsøgte lejere på grund af stigninger i skatter og afgifter i henhold til lejelovens § 50 og § 51, men ikke over for lejerne A-I.

Ved sagen skal der tages stilling til,

- 1) om der herved er tale om en ulovlig forskelsbehandling for så vidt angår de lejemål omfattet af sagen, hvor boligreguleringslovens § 5 - § 14 finder anvendelse, jf. § 5, stk. 9,
- 2) for så vidt angår de lejemål omfattet af sagen, hvor boligreguleringslovens § 5 - § 14 er fraveget og
 - a) det *ikke* udtrykkeligt fremgår, at der kan ske forhøjelse efter § 50 - § 52, om der er hjemmel til en forhøjelse på det anførte grundlag, eller
 - b) hvor det fremgår, at der *kan* ske forhøjelse på det grundlag, om det er i strid med lejelovens § 53, stk. 6, og subsidiært
 - c) om det er i strid med aftalelovens § 36, fordi det er mere byrdefuldt end i de øvrige lejemål.

Ad 1) Der er enighed om, at lejekontrakterne vedrørende lejemålene [REDACTED] [REDACTED], lejet af henholdsvis de sagsøgte 3, 14, 24, 31, 32, 40, 41, 49, 51, 53, 55 og 56 ikke indeholder bestemmelser om, at boligreguleringslovens § 5 - § 14 fraviges. Det lægges herved til grund, at boligreguleringslovens § 5 - § 14 finder anvendelse, herunder reglen i lovens § 5, stk. 9.

Den i sagen fremlagte lejekontrakt, der repræsenterer de lejeforhold hvor boligreguleringslovens § 5 - § 14 finder anvendelse, vedrører lejemålet [REDACTED], der er indgået den 5. december 1991 (bilag 6). De øvrige i sagen fremlagte lejekontrakter er indgået henholdsvis den 25. april 2004 ([REDACTED] bilag 3), antagelig umiddelbart forud for den 1. januar 2017 ([REDACTED] - bilag 4) og den 23. september 2007 ([REDACTED] - bilag 5) og lejemålene divergerer bl.a. i størrelse og lejeniveau.

Selv om lejemålene, der er lejet af lejerne A - I, efter bestemmelser i deres kontrakter ikke kan reguleres efter lejelovens § 50 - § 52, finder retten ikke, at de sagsøgte 3, 14, 31, 32, 40, 41, 49, 51, 53, 55 og 56 har bevist, at lejevilkåret i deres lejeaftaler om en mulighed for regulering af lejen i medfør af lejelovens § 50 - § 52 ved lejeaftalernes indgåelse efter en samlet bedømmelse var mere byrdefulde for disse sagsøgte end de vilkår, der gælder/gjaldt for andre lejere i ejendommen.

Retten tager derfor [REDACTED] påstand til følge vedrørende disse sagsøgte.

Ad 2 a) Der er enighed om, at lejekontrakterne vedrørende lejemålene [REDACTED] [REDACTED], lejet af henholdsvis de sagsøgte 2, 4, 5, 6, 7, 10, 12, 15, 18, 20, 26, 27 og 28 alle indeholder bestemmelser om, at boligreguleringslovens § 5 - § 14 fraviges, og at der ikke er en henvisning til lejelovens § 50 - § 52.

2 af rettens medlemmer (dommer Gert Holst Matthiesen og boligdommer Majbritt Birch) udtaler: Vi finder ikke, at det forhold, at der ikke i lejeaftalerne er henvist til eller taget forbehold for regulering for skatte- og afgiftsstigninger i medfør af lejelovens § 50 - § 52, indebærer, at udlejeren har givet afkald på regulering af leje efter de anførte bestemmelser. Vi finder således, at en regulering af lejen på grund af skatte- eller afgiftsstigninger efter ordlyden af lejelovens § 50 - § 51 kan ske direkte i medfør af de nævnte bestemmelser, uanset om en sådan reguleringsmulighed positivt er aftalt mellem parterne.

Vi stemmer derfor for at tage [redacted] påstand til følge vedrørende de sagsøgte 2, 4-7, 10, 12, 15, 18, 20 og 26.

1 af rettens medlemmer (boligdommer Per Ankersø) udtaler: Jeg finder, at udlejer, når han ikke i lejeaftalen har taget forbehold for regulering efter lejelovens § 50 - § 52, stiltiende har givet afkald på mulighed for regulering af leje ved skatte- eller afgiftsstigninger.

Jeg stemmer derfor for at tage de pågældende sagsøgtes frifindelsespåstand til følge.

Der afsiges dom efter stemmeflertallet.

Ad 2 b) Der er enighed om, at lejekontrakterne vedrørende lejemålene [redacted] [redacted] lejet af henholdsvis de sagsøgte 1, 8, 9, 11, 13, 16, 17, 19, 21, 22, 23, 25, 29, 30, 36, 37, 38, 42, 45, 46, 48, 52 og 57 alle indeholder bestemmelser om, at boligreguleringslovens § 5- § 14 fraviges og samtidig indeholder en henvisning til lejelovens § 50- 52.

I den lejekontrakt, der er fremlagt vedrørende lejemålet [redacted] [redacted], hedder det således bl.a. i § 11 Særlige vilkår:

"Jf. lejelovens § 53, stk. 6, er det aftalt, at den til enhver tid gældende leje reguleres hvert år den 1. januar med den procentvise stigning i nettoprisindekset ...

Den gældende leje kan udover ovenfor anførte reguleringer forhøjes med skatte- & afgiftsstigninger, jf. lejelovens § § 50 – 52."

Retten finder ikke, at det forhold, at lejen reguleres efter nettoprisindekset i sig selv er til hinder for en forhøjelse efter begge regelsæt, og retten tager derfor [redacted] påstand til følge vedrørende de sagsøgte 1, 8, 9, 11, 13, 16, 17, 19, 21-23, 25, 29, 30, 36, 42, 46, 52 og 57.

Ad 2 c)

Retten finder ikke, at det vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre vilkåret om regulering af lejen for afgifts- og skattestigninger gældende vedrørende de lejekontrakter, hvor boligreguleringslovens § 5 - § 14 er fraveget, med den følge, at aftalerne skal tilsidesættes eller ændres i medfør af aftalelovens § 36.

Herefter tages [redacted] påstande over for de sagsøgte 1 - 23, 25-26, 29-36, 39-44, 46-47 og 49 - 57 til følge.

Særligt for så vidt angår lejemålet [redacted], lejet af sagsøgte 3, [redacted]

Der er enighed om, at den i varslingskrivelsen til [redacted] angivne "nuværende årlige leje" med 65.664,04 kr. er angivet med et forkert beløb, således at beregningen af "ny årlig leje", efter den varslede ændring som følge af reguleringen i henhold til lejelovens § 50 og § 52, tillige er forkert angivet. Da det er ubestridt, at varslingerne i øvrigt er korrekte - og under hensyntagen til, at retten ikke tager de sagsøgtes påstand om frifindelse til følge i den over for under pkt. 1) behandlede situation - frifindes [redacted] for [redacted] selvstændige anerkendelsespåstand.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 20.000 kr. [redacted] er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

De sagsøgte 1) [redacted], 2) [redacted], 3) [redacted], 4) [redacted],
 [redacted], 5) [redacted], 6) [redacted], 7) [redacted], 8) [redacted],
 [redacted], 9) [redacted], 10) [redacted], 11) [redacted],
 [redacted], 12) [redacted],
 [redacted], 13) [redacted], 14) [redacted], 15) [redacted],
 [redacted], 16) [redacted], 17) [redacted],
 [redacted], 18) [redacted], 19) [redacted],
 20) [redacted], 21) [redacted], 22) [redacted],
 23) [redacted], 25) I [redacted], 26) [redacted], 29) [redacted],
 [redacted], 30) [redacted], 31) [redacted], 32) [redacted],
 [redacted], 33) [redacted], 34) [redacted], 35) [redacted],
 [redacted], 36) [redacted], 39) [redacted], 40) [redacted],
 [redacted], 41) [redacted], 42) [redacted], 43) [redacted], 44) [redacted],
 [redacted], 46) [redacted], 47) [redacted], 49) [redacted],
 [redacted], 50) [redacted], 51) [redacted], 52) [redacted]

[redacted], 53) [redacted], 54) [redacted], 55) [redacted], 56) [redacted], 57) [redacted], anerkende, at sagsøger, [redacted], kan opkræve de over for de sagsøgte varslede lejeforhøjelser vedrørende stigninger i skatter og afgifter til ikrafttræden 1. september 2018 og med virkning fra 1. januar 2018.

De sagsøgte 1-23, 25-26, 29-36, 39-44, 46-47 og 49-57 skal til sagsøger betale for lidt erlagt leje med procesrente fra hver enkelt betalings forfald og til betaling sker.

[redacted] frifindes for sagsøgte 3), [redacted] selvstændige påstand.

De sagsøgte 1-23, 25-26, 29-36, 39-44, 47, 49-52 og 54-57 og statskassen for henholdsvis sagsøgte 46, [redacted], og sagsøgte 53, [redacted], skal in solidum til [redacted] betale sagsomkostninger med 20.000 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.