



ADVOKATERNE I JYLLANDSGÅRDEN A/S

Frederiksgade 72 • 8100 Århus C

Tlf. (+45) 86 12 23 66 • CVR-nr. 25 90 89 02

E-mail: info@kupas.dk • www.kupas.dk • Jyske Bank 5076 1320014

Advokat Erik Aagaard Poulsen (H)

Advokat Lars Kyhl Nielsen (H)

Advokat Thomas Mikkelsen

J.nr. 110258 aap/hm

Hvorvidt kan beviset for det lejedes værdi føres (alene) ved lejemål i samme ejendom?

af advokat (H) Erik Aagaard Poulsen
Århus

I sager om det lejedes værdi for gennemgribende moderniserede lejligheder efter BRL § 5, stk. 2, er der omvendt bevisbyrde, hvilket medfører, at udlejeren, uanset om huslejenævnet har godkendt den aftalte leje eller nedsat denne, har bevisbyrden, når sagen indbringes for boligretten.

Dette medfører, at udlejeren skal fremlægge oplysninger om relevante sammenlignelige lejemål for at kunne forsvare den aftalte leje.

Boligretten i Århus har den 26. april 2018 afsagt en vigtig dom, der tager stilling hertil og i et vist omfang ændrer den hidtidige retspraksis.

Lejemålet

Der var tale om en lejlighed på 70 m², beliggende på Katrinebjergvej, tilhørende en pensionskasse. Lejen var aftalt til kr. 1.496,00 pr. m² pr. 1/1 2017.

Lejligheden var moderniseret i 2016 og blev genudlejet pr. 15/2 2016.

Huslejenævnet

Huslejenævnet afgjorde med dommerstemmerne 2 – 1, at kunne godkende den aftalte leje på kr. 1.496,00 pr. m², med formuleringen om at flertallet fandt, at lejen på indbringelsestidspunktet oversteg det lejedes værdi, men ikke væsentligt, hvorfor den ikke blev nedsat, men godkendt.

Boligretten

Under sagens behandling i boligretten fremlagde lejereren 24 sammenligningslejemål, fortrinsvis beliggende indenfor Ringgaderne.

Udlejeren fremlagde 13 sammenligningslejemål fra samme ejendom og 12 sammenligningslejemål fra Trøjborg og Christiansbjerg.

Under retssagen besigtigede boligretten i alt 14 lejligheder, heraf 5 af udlejers, beliggende i samme ejendom som det omtvistede lejemål.

Lejer gjorde særligt gældende, at udlejers lejemål i samme ejendom havde begrænset bevisværdi og at man også skulle anvende sammenligningslejemål udenfor Christiansbjerg, det vil sige fra Midtbyen indenfor Ringgaderne.

Heroverfor gjorde udlejeren gældende, at lejemål i den samme ejendom som det omtvistede lejemål var "særdeles velegnet" som sammenligningslejemål, idet disse havde samme beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand som det omtvistede lejemål, hvorfor egne sammenligningslejemål burde tillægges betydelig vægt.

Boligrettens afgørelse

Boligrettens flertal tilkendegav, at flertallet af lejerens sammenligningslejemål, som var beliggende i Midtbyen, ikke kunne anvendes som sammenligningslejemål, da de lå udenfor kvarteret eller området for Christiansbjerg. Endvidere udtalte flertallet, at egne lejemål i samme ejendom ikke skulle tillægges begrænset bevismæssig vægt og dermed blev tillagt fuld bevismæssig vægt, og fremhævede særligt 5 af lejemålene i samme ejendom og et af udlejerens sammenligningslejemål i Otte Ruds Gade var tilstrækkeligt bevis for det lejedes værdi og vandt dermed sagen.

Konklusion

Udlejeren havde henvist til den trykte retspraksis for både Østre og Vestre Landsret. Disse udtaler kun, at man også kan anvende egne sammenligningslejemål fra samme ejendom, men ikke noget om hvorvidt disse har mere eller mindre bevismæssig vægt.

At boligrettens flertal fremhæver og præciserer den bevismæssige vægt af disse sammenligningslejemål er ikke alene en tilfredsstillende, men også en logisk konsekvens af det bevis man efter lejelovens § 47, stk. 2, skal føre, nemlig *"i afgørelsen efter stk. 1 skal der foretages en sammenligning af den leje der er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende hus og husrum med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand."*

Et bedre bevis end tilsvarende lejligheder til samme leje i samme ejendom kan ikke føres, da det netop er udtryk for, hvad man skal betale for en lignende lejlighed. Og så er beliggenheden naturligvis den bedste som sammenligningsgrundlag.

En vigtig og god præcisering!

Dommen er trykt i GD 2018/49 B.