



## ADVOKATERNE I JYLLANDSGÅRDEN A/S

Frederiksgade 72 • DK-8000 Århus C

Tlf. (+45) 86 12 23 66 • Fax (+45) 86 12 97 07 • CVR-nr. 25 90 89 02

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

Advokat Erik Aagaard Poulsen (H)

Advokat Lars Kyhl Nielsen (H)

Advokat Helge Find Rasmussen (L)

J.nr. 110258 aap/hm

### **EN GOD DAG I BOLIGRETTEN** **Leje pr. 1/1 2015 på kr. 1.556,00 pr. m<sup>2</sup> godkendt**

af advokat (H) Erik Aagaard Poulsen  
Århus

#### Indledning:

Ejeren af en 3-værelses lejlighed på 68 m<sup>2</sup> i Skt. Pauls Gade i Aarhus gennemførte i 2001 modernisering af flere lejligheder i ejendommen i 2001 i forbindelse med nedlæggelse af bagtrappen. Den i sagen omhandlede lejlighed blev moderniseret med et nyt badeværelse med en ændret indretning og et nyt køkken med en ændret indretning, nye termovinduer, nye elinstallationer, lydisolering af gulve, og i forbindelse med en genudlejning i 2014 etablering af en pæn stor altan.

Lejligheden ligger på 3. sal og har flot udsigt over den sydlige del af byen, og til ejendommen hører i øvrigt brugsret til et pænt stort haveareal i forbindelse med tidligere gennemført gårdrydning.

Lejligheden blev genudlejet pr. 1/7 2014 til kr. 1.517,00 pr. m<sup>2</sup> med en aftalt trappeleje, hvorefter lejen pr. 1/1 2015 steg til kr. 1.556,00 pr. m<sup>2</sup> årligt.

Udgiften til gennemgribende modernisering af lejligheden udgjorde ca. kr. 7.600,00 pr. m<sup>2</sup>, hvilket havde sammenhæng med at der i forbindelse med modernisering af lejligheden også blev udskiftet til nye termovinduer og foretaget lydisolering af lejlighedens gulve.

#### Huslejenævnet:

Lejeren indbragte størrelsen af den aftalte husleje for huslejenævnet, der i august måned 2015 traf afgørelse om, at nedsætte lejen til kr. 1.324,00 pr. måned fra 1/7 2014, idet huslejenævnet samtidig bekræftede, at betingelserne i BRL § 5, stk. 2, var opfyldte.

Huslejenævnets afgørelse var ikke enstemmig, og efter indholdet af de enkelte huslejenævnsmedlemmers begrundelse fremtræder afgørelsen mere som en boligpolitisk udtalelse end en juridisk afgørelse. Et mindretal ville alene godkende en væsentlig lavere leje, men efter BRL § 5, stk. 1, det vil sige omkostningsbestemt, hvilket forekommer dybt useriøst henset til det dokumenterede omfang og udgift til moderniseringen på kr. 7.600,00 pr. m<sup>2</sup>.

Et andet mindretal, som man nemt kan gætte på var udlejerrepræsentanten, ville godkende den aftalte leje, idet denne udtalte, at lejen ikke væsentligt oversteg det lejedes værdi.

Det tredje medlem af huslejenævnet, som var formanden, ville alene godkende kr. 1.324,00 pr. m<sup>2</sup>, hvilket beløb ligger midt imellem de to andre medlemmers votum, og ved stemmelighed er formandens stemme udslagsgivende, hvorfor nedsættelse til kr. 1.324,00 pr. m<sup>2</sup> blev resultatet.

En korrekt begrundelse for lejenedsættelsen, som skal træffes efter lejelovens § 47, stk. 2, ville have været, at flertallet tog stilling til det lejedes værdi af lejligheden og herefter tog stilling til om den aftalte leje væsentligt oversteg den fastsatte lejeværdi, men en sådan korrekt begrundelse findes kun yderst sjældent i huslejenævnenes afgørelser.

#### Bevisførelsen:

For at kunne løfte bevisbyrden for den aftalte leje skal udlejeren, som har bevisbyrden efter BRL § 5, dokumentere kravene i lejelovens § 47, stk. 2, som lyder:

”Ved afgørelse efter stk. 1, 1. punktum (det lejedes værdi) skal der foretages en sammenligning med den leje, som er almindelig gældende i kvarteret, eller området for tilsvarende hus og husrum med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr, og vedligeholdelsesstand.”

Da kvarteret eller området i Aarhus sædvanligvis er området, der ligger indenfor Ringgaderne, fremlagde udlejer oplysninger om 14 domme eller retsforlig med en gennemsnitlig leje på kr. 1.373,00 og 30 huslejenævnsafgørelser med en gennemsnitlig leje på kr. 1.348,00 pr. m<sup>2</sup>, og 81 lejekontrakter med en gennemsnitlig leje på kr. 1.471,00 pr. m<sup>2</sup>.

Lejerens advokat fremlagde dokumenterede oplysninger om ca. 25 sammenligningslejemål med en gennemsnitlig leje pr. m<sup>2</sup>, der var noget lavere end udlejers sammenligningslejemål, og under sagens behandling i boligretten, som varede halvanden dag, blev der den første dag kørt rundt og foretaget besigtigelse af 20 sammenligningslejemål.

12 af disse sammenligningslejemål var udlejers og de havde et gennemsnit på kr. 1.440,00 pr. m<sup>2</sup>, mens 8 af sammenligningslejemålene var fremlagt af lejers advokat og havde et gennemsnit på kr. 1.241,00 pr. m<sup>2</sup>.

Rent praktisk gennemførtes besigtigelsen ved at der blev anvendt en stor taxa med plads til 8 personer, således at alle kunne køre i den samme bil rundt i byen, således at besigtigelsen blev gennemført forholdsvis hurtigt og smidigt.

### Lejers argumenter og procedure:

Lejer gjorde gældende, at udlejer ikke havde løftet bevisbyrden for den aftalte leje på kr. 1.517,00 pr. m<sup>2</sup> pr. 1/7 2014 og kr. 1.556,00 pr. m<sup>2</sup> pr. 1/1 2015. Til støtte herfor henviste lejerens dels til de fremlagte lejemål og dels til de lejemål der var besigtiget af boligretten, og gjorde særligt gældende, at der var tale om en modernisering, som var ca. 15 år gammel, hvilket skulle tillægges betydning i forhold til nogle af de andre fremviste sammenligningslejemål, som var moderniseret for kun et eller to år siden og derfor havde et noget mere moderne inventar.

### Udlejers argumenter og procedure:

Til støtte for udlejers påstand om godkendelse af den aftalte leje henviste udlejer til særligt de fremviste sammenligningslejemål, som havde en gennemsnitlig aftalt leje i 2014 på kr. 1.440,00 pr. m<sup>2</sup>, og at disse lejemål dels bestod af tidligere domme eller retsforlig, dels tidligere huslejenævnskendelser, og dels til lejekontrakter fra andre sammenligningslejemål, hvoraf de lejemål med den højeste leje, også havde både altan og lydisolerede gulve.

Endvidere henviste udlejer til de i alt fremlagte oplysninger om ikke mindre end 125 sammenligningslejemål, som påstås dokumenterede et generelt lejenniveau i kvarteret og området efter LL § 47, stk. 2, på imellem kr. 1.350,00 – kr. 1.450,00 pr. m<sup>2</sup>, og hvor nogle af disse sammenligningslejemål hverken havde lydisolerede gulve, nyere altaner, eller var af samme høje kvalitet, som det omtvistede lejemål.

Endelig gjorde udlejer gældende, at boligretten først skulle finde frem til og fastslå størrelsen af det lejedes værdi for det omtvistede lejemål, og at dette, henset til omfanget og kvaliteten af den fremsynede modernisering for 15 år siden måtte ligge på et lejeniveau mellem kr. 1.375,00 – kr. 1.450,00 pr. m<sup>2</sup>, således at der hertil kan lægges 10 – 15%, og som følge af væsentlighedsbetingelsen behøver der ikke at være hjemmel til at kunne nedsætte den aftalte leje, idet denne efter væsentlighedsbetingelsen under alle omstændigheder kunne overstige kr. 1.517,00 pr. 1/4 2014.

Endelig gjorde udlejer gældende, at ingen af de sammenligningslejemål, som lejerens havde fremvist, havde både lydisolerede gulve og nyere stor altan.

### Boligrettens dom:

Boligretten udtalte indledningsvis, at alle 3 dommere var enige om, at det om det ene af lejerens sammenligningslejemål, som var beliggende i Langelandsgade 207 var oplyst, at der i øjeblikket verserer sag ved boligretten om lejens størrelse for dette.

Som følge heraf kunne dette sammenligningslejemål ikke indgå i bevisbedømmelsen, hvorefter hans sammenligningslejemål var reduceret til 7 stk.

Herefter udtalte boligretten også enstemmigt, at der var enighed om at det lejedes værdi for det omtvistede lejemål var lavere end gennemsnit af udlejers sammenligningslejemål (gennemsnit kr. 1.440,00 pr. m<sup>2</sup>) men højere end lejerenes sammenligningslejemål, som var på kr. 1.241,00 pr. m<sup>2</sup>.

Herefter delte boligretten sig i 3, hvor lejerrepræsentanten udtalte, at han stemte for at udlejeren ikke havde løftet bevisbyrden for, at lejen pr. 1/7 2014 var højere end de kr. 1.324,00 pr. m<sup>2</sup>, som huslejenævnet var nået frem til.

En anden lægdommer voterede for, at udlejeren havde ført bevis for, at lejeværdien af det omtvistede lejemål var kr. 1.450,00 pr. m<sup>2</sup> efter indholdet af sammenligningslejemålene og besigtigelsen, og at dette kun var 4,6% lavere end den aftalte leje på kr. 1.517,00, hvorfor denne ikke kunne nedsættes, men skulle godkendes.

Den tredje dommer, som var retsformanden, udtalte på samme grundlag som ovennævnte boligretsmedlem, at det lejedes værdi for lejemålet vurderedes pr. 1/7 2014 at udgøre kr. 1.400,00 pr. m<sup>2</sup>, og da den aftalte leje på kr. 1.517,00 pr. m<sup>2</sup> kun var 8,45% herover, oversteg den aftalte leje ikke det lejedes værdi væsentligt og kunne derfor ikke nedsættes.

Efter udfaldet af flertallets afgørelse blev den aftalte leje derfor godkendt. Denne godkendelse omfattede også de aftalte trappelejestigninger, således at også lejen pr. 1/1 2015 til kr. 1.556,00 pr. m<sup>2</sup> godkendtes.

I sagsomkostningerne blev lejeren pålagt at betale kr. 42.418,00 inkl. kørselsudgifter, og da lejeren havde fri proces blev beløbet betalt af statskassen.

#### Afslutning:

Det var en rigtig god dag i boligretten og dommen som blev afsagt den 1. juli 2016 løftede herved niveauet for det lejedes værdi i den centrale del af Aarhus med godt kr. 100,00 pr. m<sup>2</sup> i forhold til huslejenævnets hidtidige praksis, hvor det har været svært at få godkendt husleje på mere end kr. 1.400,00 pr. m<sup>2</sup> igennem længere tid.

Det skal præciseres, at for at komme op på dette niveau skal indholdet og omfanget af moderniseringen være "toppen af poppen" og derfor ikke alene indeholde gode materialer og udførelse i høj kvalitet, men også at man ved modernisering af lejlighederne har tænkt sig om og foretaget de ændringer af døre eller vægge, som medfører en optimal indretning af lejlighederne, så de er moderne, særligt for så vidt angår køkken og bad i den relevante størrelse, og at lejligheden i øvrigt er hensigtsmæssigt indrettet.

Der er ingen tvivl om, at både lydisoleringen af etageadskillelsen i gulvene og pæne nye store altaner også har gjort sit til dette løft og det er derfor ikke enhver gennemgribende moderniseret lejlighed, der vil kunne komme op på et så pænt højt niveau.