



ADVOKATERNE I JYLLANDSGÅRDEN A/S

Frederiksgade 72 • DK-8000 Århus C

Tlf. (+45) 86 12 23 66 • 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 HUSLEJENÆVNET

Leje i småhusejendomme på kr. 1.564,00 pr. m² godkendt

af advokat (H) Erik Aagaard Poulsen
Århus

Indledning:

I Århus har det i en årrække været praksis i huslejenævnet, at såfremt en lejlighed i en småhusejendom har både moderniseret køkken og badeværelse, og i øvrigt er velbeliggende og i orden, kan der godkendes ca. kr. 1.000,00 – kr. 1.100,00 pr. m² i leje, men huslejenævnet har også truffet enkeltstående afgørelser om højere husleje i småhusejendomme, herunder Broagervej 7 og Dr. Holst Vej 26 A til kr. 1.440,00, Jens Baggesens Vej 33 til kr. 1.469,00, Niels Juels Gade 23 til kr. 1.400,00, samt Studsgade 10 A til kr. 1.386,00, men alle for væsentlige mindre lejligheder end 93 m².

Er småhuslejligheden ikke, eller kun delvist moderniseret, ligger huslejenævnets praksis på omkring ca. kr. 600,00 pr. m² og opefter, alt efter størrelse, kvalitet og beliggenhed.

Det er meget sjældent, at huslejenævnet beder om et skyggebudget, idet nævnet typisk i begrundelsen anfører, at de er bekendt med størrelsen af den omkostningsbestemte leje for tilsvarende lejemål beliggende i store ejendomme.

Der skal således noget helt særligt til, hvis man som udlejer ønsker godkendt en leje, der er væsentligt højere end den anførte praksis.

Baggrunden:

I 2007 – 2009 foretog ejeren af ejendommen Heibergsgade 9, der er et halvt dobbelthus, en gennemgribende forbedring og isolering af ejendommen, der blev afsluttet med at der i 2009 blev indrettet 3 nye lejligheder med hver egen altan eller tagterrasse.

Udgifterne til den samlede ombygning var 5,8 millioner kroner, hvoraf udgiften til de individuelle forbedringsarbejder i de 3 lejligheder udgjorde ca. 3,6 millioner, eller i gennemsnit ca. 1,2 millioner kroner pr. lejlighed, som var på hhv. 96, 109 og 93 m².

Udover at hver af lejlighederne fik egen alten eller tagterrasse, etableredes endvidere en stor fælles terrasse i gården for alle lejlighederne.

Men hvordan kan man få godkendt en leje, der er 50% højere end hidtidig praksis? – det kan man også kun, hvis man følger nedennævnte usædvanlige opskrift.

"Som nybyggeri".

For det første medførte det afsatte beløb til modernisering af et lejemål på 1,2 millioner kroner, at der ikke er nogen fysiske grænser for omfanget af moderniseringen. Alt inventar og alle installationer af enhver art, døre, vinduer, varme-, vand- og elinstallationer, og gulve blev udskiftet, således at der intet synligt er tilbage af den tidligere indretning, hvilket også gælder placering af døre og vinduer, hvis disse står i vejen for en moderne og effektiv udnyttelse af arealet.

Alle gulvene blev lydisolerede og efterfølgende beklædt med askeparket, og ikke alene nye lavenergivinduer, men også alle nye hårde hvidevarer og elforbrugende faciliteter monteredes i den mest energivenlige form. Badeværelset er stort og moderne og med vaskesøjle og varme i gulvet, herunder med marmorfliiser, og der anvendes kun førsteklasses materialer og inventar, hvilket også er tilfældet i køkkenet, hvor der heller ikke er sparet på noget, således at det endelige indtryk er fuldstændig lige som at træde ind i nybyggeri.

Nogen kalder indtrykket og kvaliteten "toppen af poppen" eller "creme de la creme", men en præcis og dækkende beskrivelse vil i øvrigt være at sige, at alt er førsteklasses håndværk og inventar, og der er ingen forskel på den renoverede lejlighed og nybyggeri.

Lejligheden blev udlejet den 1/10 2015 og lejerens klagede til huslejenævnet over lejens størrelse den 13/12 2016.

Dokumenteret økonomi og "skyggebudget".

For det andet var sagen under behandlingen i huslejenævnet på udlejerens vegne varetaget af en professionel ejendomsadministrator. Som led i dokumentationen fremsendte denne dels et byggeregnskab og dels på baggrund heraf en beregning af hvad et moderniseringstillæg efter lejelovens § 58 ville udgøre, nemlig ca. kr. 2.000,00 for lejlighedens andel i den generelle modernisering, og godt kr. 8.000,00 månedligt for indretning og individuelle forbedringer, hvortil kom en detaljeret beregning af den omkostningsbestemte leje, og herunder lejlighedens andel heraf.

Administrator kunne således dokumentere med et skyggebudget, at størrelsen af den omkostningsbestemte leje med moderniseringstillæg for såvel den udvendige del af moderniseringen, som den indvendige, er langt højere end den aftalte leje på kr. 145.476,00 årligt, eller for 93 m² kr. 1.564,00 pr. m².

Den aftalte leje var således væsentlig lavere end den leje, som kunne beregnes efter BRL § 5, stk. 1, hvis lejligheden var beliggende i en stor ejendom med omkostningsbestemt leje.

Var dette tilfældet kan en sådan leje ved genudlejning af lejligheden ikke nedsættes. Herudover henviste administrator til, at lejligheden var mindst lige så gennemgribende moderniseret, som en lejlighed som var udlejet efter gennemgribende modernisering i henhold til BRL § 5, stk. 2, og til en af boligrettens seneste afgørelser, hvor der for en § 5, stk. 2-lejlighed i den indre by i Aarhus blev godkendt kr. 1.556,00 pr. m². Med denne og andre henvisninger dokumenteres det således, at den aftalte leje ikke oversteg det lejedes værdi i henhold til LL § 47.

Behandling i huslejenævnet.

Det fremgår af huslejenævnets afgørelse, at nævnet ved besigtigelsen har lagt mærke til – og formentlig været imponeret over det syn der mødte dem – nemlig at alt var topmoderniseret, og at der herudover til lejemålet hørte både egen terrasse, hems, fælles terrasse og alle moderne faciliteter, både fælles og inde i lejligheden.

I begrundelsen for afgørelsen skrev huslejenævnet blandt andet følgende:

”Flertallet lagde i medfør af lejelovens § 47, stk. 2, blandt andet særligt vægt på, at der er tale om en helt nyindrettet lejlighed i 2007 – 2009 med meget højt udstyrsniveau, beliggende i Aarhus C i det mest attraktive kvarter, Frederiksbjerg, at ombygningsudgifterne utvivlsomt har været omfattende, at lejligheden, herunder særligt køkken og badeværelse fremstår i meget høj kvalitet med alt i hårde hvidevarer, og at der fra lejligheden er adgang til en stor altan på ca. 15 m², som i øvrigt ikke medregnes i lejlighedens bruttoetageareal på 93 m². Overordnet fremtræder lejemålet som nybyggeri.

Flertallet lagde endvidere vægt på hemsen i lejemålet, idet den er indrettet hensigtsmæssigt og har en høj brugsværdi, og at arealet ikke er medregnet i BBR.”

Flertallet godkendte herefter den aftalte leje på kr. 1.564,00 pr. m², mens mindretallet voterede for en lavere leje uden at anføre noget beløb herfor.

”Toppen af poppen”.

Hvad er det der gør indtryk og som medfører, at der er grundlag for at fravige det niveau, som den hidtidige praksis ligger på? Når udgangspunktet er, at moderniseringen er så gennemgribende, at det ligner nybyggeri, er lejelovgivningens regler at der er fri lejefastsættelse, når der er tale om nybyggeri. Dette udgangspunkt kan desværre ikke bruges, når der er tale om ombygning af eksisterende lejemål.

Derfor lægger man til en topmoderniseret lejlighed, at der herudover er både en stor og velindrettet hems, hvis areal ikke er regnet med i de 93 m², og en stor og velindrettet individuel terrasse på 15 m², der heller ikke regnes med i arealet. Hvis man gjorde det, ville lejen komme ned på ca. kr. 1.100,00 pr. m².

Når der herudover er alle moderne faciliteter i topkvalitet, bliver resultatet, at man kun kan sammenligne med det bedste af det bedste i byen. Derfor sammenlignede administratoren også med et omkostningsbestemt lejemål på Trøjborg til kr. 1.785,00 pr. m², og denne kategori findes der flere af rundt omkring i byen, hvilket huslejenævnet er bekendt med. Ligeledes er huslejenævnet bekendt med, at alle de større byggerier i byen, der er taget i brug efter 1/1 1992, har en lige så høj omkostningsbestemt leje, hvilket også gælder for alle de ejendomskomplekser, der typisk er ejet af pensionskasser, ibrugtaget efter 1964, som har omkostningsbestemt leje med forhøjet afkast. Der er således ikke noget usædvanligt i en høj omkostningsbestemt leje, hvorfor huslejenævnets afgørelse holder efter en prøvelse, både efter BRL § 29 c om småhusejendomme og henvisning til lejelovens LL § 47, stk. 2.

Det videre forløb:

Huslejenævnets afgørelse er truffet den 25/1 2017, og i skrivende stund vides det således ikke om huslejenævnets afgørelse er endelig, før der er gået 4 uger fra denne dato.

Vælger lejeren at indbringe sagen for boligretten, vil det være op af bakke at få boligretten til at ændre afgørelsen og nedsætte lejen, da det er lejeren, der har bevisbyrden for at den "almindeligt gældende leje i kvarteret eller området for tilsvarende hus og husrum, med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand, er væsentligt lavere." Det er den nemlig ikke, da tilsvarende lejemål i samme kvalitet, beliggende i store ejendomme, typisk vil være moderniseret efter BRL § 5, stk. 2, hvorfor de ikke må anvendes som sammenligningslejemål, og det vil således ikke være til at opdrive sammenligningslejemål, beliggende i store ejendomme, der er gennemgribende moderniseret i samme niveau og ikke er udlejet efter det lejedes værdi, men udlejet til omkostningsbestemt leje. Tilsvarende sammenligningslejemål, beliggende i andre småhusejendomme, må man ikke sammenligne med – helt generelt er det sjældent, at udlejer går så grundigt til værks og anvender så mange penge til topmodernisering af lejligheder i småhusejendomme, som sket i denne sag.

Som følge heraf viser retspraksis også, at lejere i denne type sager har meget svært ved at løfte bevisbyrden for en lejenedsættelse, men det vil bestemt heller ikke være rimeligt, at lejen for topkvalitet skal nedsættes til den samme leje, som det man betaler for en væsentlig ringere kvalitet, som mere kan betegnes som en gennemsnitlig standardvare.

Jeg mener derfor helt klart, at afgørelsen er rigtig, og kun meget vanskeligt kan ændres.

Det er da betryggende!

Flot lejlighed. Flot husleje. Tillykke.