



ADVOKATERNE I JYLLANDSGÅRDEN A/S

Frederiksgade 72 • Postboks 5052 • DK-8100 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 Thomas Christensen

FRYGT IKKE LEJEFORHØJELSEN

Af advokat (H) Erik Aagaard Poulsen, Aarhus.

Østre Landsret har fornyelig afsagt en principiel dom, der fortolker bestemmelsen i boligreguleringslovens § 7, stk. 2, om, at en varslet (omkostningsbestemt) lejeforhøjelse ikke kan kræves, hvis lejen efter lejeforhøjelsen vil overstige det lejedes værdi efter lejelovens § 47, stk. 2.

1. Forhøjelsen:

En udlejer i Odense ønskede at varsle omkostningsbestemte lejeforhøjelser for lejerne i en ejendom, der var opført i 1990. Den omkostningsbestemte leje blev forholdsvis høj, idet der som følge af at ejendommen var opført efter 1963, kan beregnes et afkast, beregnet på grundlag af ydelsen på sædvanlige langfristede prioritetslån på opførelsestidspunktet på op til 14%. Dette afkast bliver således mange gange højere, end det afkast som kan beregnes for øvrige ejendomme, nemlig kun 7% af 15. Alm. Vurdering fra 1973.

Det er almindeligt i sådanne ejendomme, at tidligere ejere typisk ikke har medtaget et afkast på 14% ved beregning af den omkostningsbestemte leje, fordi lejen hermed for mindre lejligheder ofte kom langt over såvel det lejedes værdi som markedslejen, og der er som bekendt ikke noget ved at have en lovlig omkostningsbestemt leje på kr. 1.500,00 – kr. 1.600,00 pr. m², hvis man ikke kan leje lejligheden ud til denne pris.

Derfor er lejen i sådanne ejendomme ofte midlertidigt reduceret af udlejer frivilligt til det lejedes værdi.

Endvidere gælder der en særlig begrænsning i lejestigningerne i sådanne ejendomme, såfremt der ikke er taget udtrykkelig forbehold i lejekontrakten, idet der i 2004 blev indført den begrænsning, at der ikke kunne varsles en lejeforhøjelse, der sammen med lejeforhøjelserne de seneste 3 år oversteg kr. 81,00 pr. m² (i 2008), med mindre udlejeren samtidig med den varslede lejeforhøjelse tilbød en passende erstatningslejlighed.

Såfremt der er store lejereserver i en sådan ejendom, som følge af det midlertidige nedsatte afkast, er nye omkostningsbestemte lejeforhøjelser således begrænset udover henvisningen til de almindelige regler ved det lejedes værdi i BRL § 7, stk. 2.

2. Kan den lovlige leje nedsættes?

I sådanne ejendomme er der eksempler på, at alene afkastet overstiger kr. 1.000,00 pr. m², hvorfor den omkostningsbestemte leje ofte ligger på kr. 1.500,00 – kr. 1.600,00 pr. m². Spørgsmålet er herefter, om den omkostningsbestemte leje lovligt kan beregnes, når en lejlighed genudlejes til den korrekt beregnede omkostningsbestemte leje, selvom denne f.eks. kr. 1.600,00 pr. m² ?

Dette er der som udgangspunkt intet til hinder for, idet hovedreglen i boligreguleringslovens § 5, stk. 1, netop udtaler, at lovlig leje er de nødvendige driftsomkostninger med tillæg af afkast for ejendommen, og at der ikke er nogen overgrænse til det lejedes værdi på det tidspunkt, hvor en lejeaftale indgås og en lejlighed genudlejes.

Midlertid gælder ved siden af reglen i BRL § 5, stk. 8, hvorefter der ”ved lejeaftalens indgåelse ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren, end de vilkår der gælder for andre lejere i ejendommen.”

Såfremt andre lejemål i ejendommen på genudlejningstidspunktet var lejet ud til f.eks. kr. 900,00 pr. m², kan den lejer, der ved den efterfølgende genudlejning har skrevet under på en lejekontrakt til en leje på kr. 1.600,00 pr. m², kræve sin leje nedsat med henvisning til BRL § 5, stk. 8 – måske!

Der foreligger nemlig 2 byretsdomme, en fra Randers og en fra Århus, som af-viser nedsættelse af lejen efter lighedsreglen i denne situation, fordi begge byretsdomme udtaler, at det aldrig har været meningen, at BRL § 5, stk. 8, skulle anvendes til at nedsætte en lovlig leje, men kun må anvendes til at nedsætte en ulovlig (for høj) leje.

Dommen fra Århus har netop været prøvet ved Vestre Landsret, hvor landsretten kom frem til det modsatte resultat af de 2 boligretsdomme, og således har statueret, at lighedsreglen i BRL § 5, stk. 8, er til hinder for, at en lejlighed kan genudlejes til kr. 1.600,00 pr. m², såfremt der på genudlejningstidspunktet er andre tilsvarende lejligheder i ejendommen, som kun betaler f.eks. kr. 900,00 pr. m².

Forskellen imellem kr. 900,00 pr. m² og kr. 1.600,00 pr. m² er naturligvis væsentlig, idet væsentligheds-kriteriet generelt betegnes som en forskel på ca. 10%.

Denne afgørelse, som er principiel, bliver muligvis indbragt for højesteret.

3. Varslingen.

I sagen fra Odense var ca. halvdelen af lejlighederne, der var omfattet af den varslede lejeforhøjelse, på 51 m², mens den anden halvdel var på 57 m², og den gældende leje for lejlighederne på 51 m² udgjorde før varslingen kr. 928,00 pr. m².

Den varslede lejeforhøjelse var på kr. 76,00 pr. m², og den beregnede nye leje herefter på kr. 1.004,00 pr. m².

Da en leje på kr. 1.004,00 pr. m² for lejligheden af udlejer blev anset for at være væsentlig højere end det lejedes værdi, tilføjede udlejer i varslingen, at den fremtidige leje som følge heraf – indtil videre – blev nedsat til kr. 975,00 pr. m².

Det kan således konstateres, at den beregnede og varslede lejeforhøjelse udgjorde ca. 8% (til kr. 1.004,00), mens den opkrævede lejeforhøjelse til kr. 975,00 pr. m² alene udgjorde ca. 5%.

Som følge heraf protesterede flertallet af lejerne imod den varslede lejeforhøjelse, hvorefter sagen blev indbragt for huslejenævnet.

4. Huslejenævnets afgørelse.

Huslejenævnet traf afgørelse i sagen efter at have besigtiget 3 repræsentative lejemål i ejendommen, og vedtog at tilsidesætte den varslede lejeforhøjelse med det resultat, at udlejer ikke kunne kræve nogen del af lejeforhøjelsen.

Begrundelsen herfor var alene, at nævnets flertal fandt, at "lejen efter lejeforhøjelsen vil overstige det lejedes værdi efter § 47, stk. 2, i lejeloven."

Nævnet tog således ikke direkte stilling til, om en uvæsentlig lejeforhøjelse (på ca. 5%) var lovlig, eller om der gælder et væsentlighedskrav eller ej (på 10 – 12%), men vurderede alene, at lejens størrelse efter varslingen ville overstige det lejedes værdi.

5. Boligretten.

Sagen blev forståeligt nok indbragt for boligretten, hvorunder der blev besigtiget 9 andre udlejningsejendomme i byen med en leje, der varierede fra ca. kr. 800,00 til kr. 975,00 pr. m², og en enkelt noget lavere. På dette grundlag kunne boligretten herefter vurdere størrelsen af det lejedes værdi på den omtvistede

ejendom i forhold til sammenligningslejemålene.

Boligrettens flertal nåede frem til, at der efter henvisningen i boligreguleringslovens § 7, stk. 2, til lejelovens § 47, stk. 2, ikke gælder noget væsentlighedskriterium, og at lejeforhøjelsen derfor skal tilsidesættes, uanset at lejeforhøjelsen ikke er væsentlig, da denne var under 10%.

Resultatet forekommer stødende, idet konsekvensen heraf er, at hvis man på forhånd kender det lejedes værdi for et lejemål præcist og sikkert, betyder boligrettens afgørelse, at en årlig omkostningsbestemt lejeforhøjelse på 1 eller 2% ikke kan gennemføres, og dermed heller ikke separat varsling af forhøjelser til udvendig vedligeholdelse efter BRL § 18 eller 18 b, eller separate skatte- og afgiftsforhøjelser efter lejelovens § 50.

Hvis dette er rigtigt, skal udlejeren vente med at varsle omkostningsbestemt lejeforhøjelse, indtil det lejedes værdi er steget, og denne værdi stiger ikke med 1 eller 2% om året, men kan kun registreres ved større udsving og kendes typisk slet ikke sikkert på forhånd, idet det lejedes værdi typisk aldrig er prøvet i en ejendom med omkostningsbestemt leje.

Som følge heraf blev afgørelsen naturligvis indbragt for Østre Landsret.

6. Østre Landsrets dom.

I forbindelse med sagens indbringelse for Østre Landsret var parterne enige om at præcisere, at såvel den varslede som den opkrævede lejeforhøjelse ikke var væsentlig, idet den lå under 9%.

I landsretten gjorde udlejeren naturligvis gældende, at BRL § 7, stk. 2, måtte forstås således, at der gælder et krav om væsentlighed (på mindst 10%) for at en varslet lejeforhøjelse kan nægtes gennemført.

Dette er en naturlig konsekvens af, at der i lejelovens § 47, stk. 1, om varsling af lejeforhøjelsen, gælder et væsentlighedskrav på ca. 10%, og der ved varsling af lejenedsættelser efter LL § 49, stk. 1, gælder et tilsvarende væsentlighedskrav, og uanset at det ikke er præciseret i boligreguleringslovens § 7, stk. 2, må varslingsreglen naturligvis forstås på tilsvarende måde.

Dette gav landsretten udlejeren enstemmigt medhold i.

Landsrettens begrundelse herfor var, at en lejeforhøjelse alene kunne nægtes, hvis den forhøjede leje **væsentligt oversteg det lejedes værdi**, hvilket ikke var tilfældet.

Dommen er gengivet i Ugeskrift for Retsvæsen 2012, side 396.