



## 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

### **BRL § 5, STK. 2 – KLUBVÆRELSE TIL KR. 1.400,00 PR. M<sup>2</sup> MEDREGNES BÅDE HEMS OG FORBRUG I LEJEVÆRDIEN? KAN UDLEJERS EGNE SAMMENLIGNINGSLEJEMÅL I SAMME EJENDOM ANVENDES SOM BEVIS?**

af Erik Aagaard Poulsen (H)  
Århus

I den centrale del af Århus er der i en ejendoms loftsetage indrettet en værelsesgang med 12 klubværelser, der har fælles køkkenfaciliteter, vaskerum og toilet og badeværelser.

Alle værelserne har endvidere en indbygget hems af varierende størrelse, der af nogen bruges til arbejdsplads og andre til soveplads.

Efter lejekontrakterne betaler lejerer kr. 100,00 pr. måned for at få alle fællesarealer rengjort en gang om ugen, således at lejerne ikke skal deltage i en turordning med rengøring af fællesarealerne, hvilket ofte er det mest almindeligt forekommende, når der er flere værelseslejere om sådanne fællesfaciliteter i en ejendom.

Der var imidlertid det specielle ved værelsesgangen, at tagetagen for ca. 15 år siden blev moderniseret i forbindelse med at ejendommen blev pålagt nyt tag, hvorved der på værelsesgangen ikke alene blev etableret nye hems og nye og større karnapper, men også samtidig en omfattende isolering af tagetagen i forbindelse med montering af nye termovinduer. Herudover blev også samtlige fælles faciliteter fornyet og de samlede udgifter hertil var så store, at værelserne var lejet ud til det lejedes værdi efter BRL § 5, stk. 2. Dette forekommer sjældent, fordi der til værelserne sædvanligvis ikke hører hverken eget køkken eller bad, som er de dyre dele af moderniseringsudgifterne, men alene en brugsret hertil, så faciliteterne deltes sammen med flere andre.

#### Areal og hems:

Efter lejernes indbringelse af sag om lejens størrelse for huslejenævnet var det første huslejenævnet foretog sig en stillingtagen til det areal, der var aftalt i lejekontrakten, da størrelsen af bruttoetagearealet er afgørende for lejens størrelse.

I lejekontrakten var der for den ene lejlighed aftalt et areal på 36 m<sup>2</sup>, men huslejenævnet traf afgørelse om at anvende det areal, der fremgik af BBR registeret, som var på 24 m<sup>2</sup>.

Dette var specificeret som 14 m<sup>2</sup> værelse, 3 m<sup>2</sup> hems og 7 m<sup>2</sup> for andel af fællesarealer.

Udlejerens areal var opmålt af egen arkitekt, og da det er en klassisk fejl, at både huslejenævnet og boligretter i vidt omfang anvender BBR registerets areal, lod udlejer en landinspektør foretage en opmåling efter de regler som skal anvendes efter lejeloven, nemlig Arealbekendtgørelsen fra 1983. Landinspektørens opmåling resulterede i et bruttoetageareal på 32 m<sup>2</sup>, men det interessante er, at der i begge opmålinger er medregnet arealet af hems, idet der ikke foreligger nogen fast eller afklaret retspraksis herom.

Da landinspektøropmålingen først fandt sted efter huslejenævnets afgørelse, og inden sagen blev indbragt for boligretten, var dette således et af argumenterne for at huslejenævnets afgørelse ikke var korrekt.

Der blev samtidig behandlet 2 sager, hvor der var et tilsvarende arealproblem vedrørende sag nr. 2, hvor forskellen i opmålingsresultaterne dog ikke var særlig stor med et areal på 28 m<sup>2</sup> ifølge BBR, og 31 m<sup>2</sup> ifølge landinspektørens opmåling.

#### Huslejenævnets afgørelse:

I den ene sag, hvor arealet efter BBR var 24 m<sup>2</sup>, men efter landinspektøropmålingen var 32 m<sup>2</sup>, nedsatte huslejenævnet den aftalte leje fra kr. 42.000,00 til kr. 28.800,00 årligt.

Efter det af huslejenævnet anvendte areal svarede den nedsatte leje for det forudsatte areal til en nedsættelse fra kr. 1.750,00 pr. m<sup>2</sup> til kr. 1.200,00 pr. m<sup>2</sup>.

Ved den til brug for boligretten foretagne arealopmåling af landinspektøren, hvorefter arealet var 32 m<sup>2</sup>, ser regnestykket helt anderledes ud, nemlig som en nedsættelse fra kr. 1.312,00 pr. m<sup>2</sup> til kr. 900,00 pr. m<sup>2</sup>.

I den anden samtidig behandlede sag var problematikken tilsvarende, hvorefter sagen for boligretten drejede sig om hvorvidt den aftalte leje på kr. 1.432,00 pr. m<sup>2</sup> kunne nedsættes til kr. 1.084,00 pr. m<sup>2</sup>?

#### Værdi af forbrug:

Da værelseslejen lovligt indeholdt udgiften til forbrug af varme, vand, fælles el og rengøring af fællesarealer, beregnede udlejer en, at den gennemsnitlige udgift hertil pr. værelse (uanset størrelse) svarede til ca. kr. 6.005,00 årligt, eller kr. 500,00 pr. måned, eller for det store værelse kr. 188,00 pr. m<sup>2</sup>, og det lille værelse svarer til kr. 194,00 pr. m<sup>2</sup>.

Da disse forbrugsudgifter således udgør en væsentlig del af den samlede leje der betales, var et spørgsmål under sagens behandling ved boligretten om hvorvidt og i hvilket omfang der ved fastsættelsen af det lejedes værdi skulle tages hensyn til denne værdi, hvis der skete sammenligning med andre sammenligningslejemål, hvor værdien af el, vand, varme og rengøring ikke var indregnet, f.eks. sammenlignet med 1-værelses lejligheder, eller andre værelser, hvor lejeren betalte særskilt for forbrug ved siden af lejen?

Reelt var huslejenævnets nedsættelse af lejen større, idet den aftalte ydelse på kr. 100,00 pr. måned for rengøring af fællesarealer blev tilsidesat som ulovlige, hvilket udlejer accepterede. Lejen blev således nedsat yderligere med kr. 1.200,00 årligt.

#### Boligretten 1:

Uanset at huslejenævnets flertal havde truffet afgørelse om, at loftsetagen, og dermed værelserne, var gennemgribende moderniseret for mere end kr. 1.500,00 pr. m<sup>2</sup>, således at lejen kunne fastsættes efter reglerne om det lejedes værdi i BRL § 5, stk. 2, påstod lejerne ved sagens indbringelse for boligretten, at klubværelserne ikke var gennemgribende moderniseret og gjorde derfor gældende, at lejen skulle fastsættes som omkostningsbestemt leje med et forbedringstillæg efter BRL § 5, stk. 1.

Det er også lidt af en sjældenhed, at dette er tilfældet, idet der næppe er ret mange værelser, selv i så stor en by som Aarhus, som i sig selv opfylder betingelserne for at være forbedret for mere end kr. 1.500,00 pr. m<sup>2</sup>.

Dette problem blev udskilt til en delafgørelse, og et af problemerne i forbindelse hermed var, at langt størstedelen af arbejderne var udført af udlejers egne ansatte, hvorefter beviset måtte føres dels ved en besigtigelse, dels en forklaring fra den arkitekt, der havde forestået moderniseringen, og dels en gennemgang af udlejerens interne bogholderi, hvor udgiften til modernisering var registreret hhv. som vedligeholdelsesarbejder og forbedringsarbejder.

På dette grundlag afsagde boligretten en delafgørelse, hvorefter boligretten var enig med huslejenævnet i, at lejemålet var gennemgribende moderniseret og opfyldte betingelserne i BRL § 5, stk. 2, til at lejen kunne fastsættes efter det lejedes værdi.

#### Boligretten 2:

Da sagerne 2. gang skulle behandles i boligretten efter delafgørelsen om BRL § 5, stk. 2, havde begge parter advokater fremlagt sammenligningslejemål og ud af disse valgt de lejemål der skulle besigtiges.

Det havde vist sig, at begge parter advokater havde vanskeligt ved at finde andre klubværelser i byen, der var gennemgribende moderniseret, og spørgsmålet var herefter, hvad det næstbedste bevis kunne bestå i.

Udlejers advokat havde valgt fremvisning af 5 andre klubværelser på samme adresse tilhørende samme udlejer, og 2 af klubværelserne fra en værelsesgang med 8 værelser et andet sted i byen, men også tilhørende samme udlejer, og endelig som det næstbedste 3 små 1-værelses lejligheder tilhørende en anden udlejer, men som også var specielle, fordi de ikke havde eget bad men fællesbad med andre, og kun et lille trinettekøkken, hvorved ethvert klubværelse ændrer karakter til en lejlighed og samtidig lettere kan opfylde betingelserne i BRL § 5, stk. 2.

Lejeren havde valgt fremvisning af hhv. 1-værelses og 2-værelses lejligheder, som helt traditionelle små lejligheder med sædvanligt eget køkken og bad, hvor den aftalte leje lå væsentligt lavere på omkring kr. 1.000,00 pr. m<sup>2</sup>. Et af lejernes sammenligningslejemål, som var beliggende i 8200 Aarhus N, og ikke i 8000 Aarhus C, blev dog af en enig boligret afvist som sammenligneligt, alene begrundet i beliggenheden.

#### Beviset:

Lejerens hovedargument var, at lejens størrelse for et enkeltværelse uden eget bad og uden eget køkken naturligvis måtte ligge væsentligt under hvad det lejedes værdi var for en lille 1 eller 2-værelses lejlighed, hvilket umiddelbart forekommer logisk.

Endvidere gør lejeren gældende, at størstedelen af udlejers sammenligningslejemål ikke kunne tillægges afgørende eller nævneværdig vægt, fordi det var egne sammenligningslejemål hhv. i samme ejendom og egne lejemål i en nærliggende ejendom, og at udlejer herudover kun havde 3 andre sammenligningslejemål, tilhørende en anden udlejer, som ikke var klubværelser, men lejligheder.

Udlejers argument var, at naturligvis kunne udlejers egne sammenligningslejemål også i egen ejendom anvendes som bevis og også tillægges afgørende vægt, når det kunne lægges til grund, at der stort set ikke fandtes andre sammenligningslejemål i byen, som følge af det specielle forhold at klubværelser typisk ikke opfylder betingelserne i BRL § 5, stk. 2.

Herudover var udlejers argument endvidere, at de 3 små lejligheder, tilhørende anden udlejer, som alene havde et beskedent trinettekøkken og fælles badeværelse med andre, var det næstbedste sammenligningslejemål og reelt et fyldestgørende bevis, da værdien af eget toilet og bad må anses for at være større end værdien af et beskedent køkkenarrangement, således at denne type lejemål var tilstrækkelig sammenligneligt.

Endelig havde udlejer det argument, at der ved sammenligning endvidere må lægges afgørende vægt på, at lejerens forbrug af el, vand og varme, var indeholdt i lejen, med et dokumenteret beløb på ca. kr. 200,00 pr. m<sup>2</sup>.

Når det blev taget højde herfor og væsentlighedskravet på +/- 10 – 15% også skulle være opfyldt, måtte bevisbyrden være løftet.

#### Dommen:

Boligretten fastslår i dommen, at de af lejereren anvendte sammenligningslejemål både 1 og 2-værelses lejligheder, ikke er anvendelig som sammenligningslejemål, dels fordi de har eget køkken og badeværelse, og dels fordi at lejerens forbrug ikke er indeholdt i lejen. Dermed fik lejerens bevis i form af sammenligningslejemål ingen betydning for afgørelsen.

Da bevisbyrden påhviler udlejeren, blev det i dommen fastslået, dels at udlejers egne sammenligningslejemål godt kunne anvendes som beviser, og dels at de 3 sammenligningslejemål, der tilhørte anden udlejer, som teknisk set var lejligheder, men som hverken havde egne badeværelser eller et egentligt køkken, godt kunne anvendes som sammenlignelige.

Da lejereren ikke havde bestridt størrelsen af den indregnede udgift til forbrug, indgik værdien heraf også i resultatet i boligretten, idet denne flertals formulerede, at der efter "en samlet vurdering" var godtgjort, at den aftalte leje ikke væsentligt oversteg det lejedes værdi, hvorefter de aftalte huslejer blev godkendt.

#### Væsentlighedsbetingelsen:

I hvert fald kunne den ene af sagerne have været afgjort alene på væsentlighedsbetingelsen i lejelovens § 47, stk. 2. Som oplyst vurderede huslejenævnet i begge sager, at det lejedes værdi af klubværelserne udgjorde kr. 1.200,00 pr. m<sup>2</sup> årligt.

Efter arealkorrektionen, hvor det ene af værelserne endte med at det blev lagt til grund, at bruttoetagearealet var på 32 m<sup>2</sup>, svarede den af huslejenævnet nedsatte leje til kr. 1.312,00 pr. m<sup>2</sup>.

Som det blev fastslået ved Højesterets dom af 17/3 2011, anses væsentlighedsbetingelsen i både lejelovens § 47, stk. 2, erhvervslejelovens § 13 og boligreguleringslovens § 29 c, at udgøre en forskel på +/- 10 – 15%, beregnet i forhold til det lejedes værdi.

Når det lægges til grund, at det lejedes værdi var kr. 1.200,00 pr. m<sup>2</sup>, medfører en beregning af væsentlighedsbetingelsen, at der ikke kan ske tilsidesættelse af en leje, der er aftalt på imellem kr. 1.020,00 og kr. 1.380,00 pr. m<sup>2</sup>, idet afstanden fra kr. 1.200,00 pr. m<sup>2</sup> ikke er tilstrækkelig væsentlig til at kunne nedsætte eller forhøje en sådan leje indenfor de nævnte rammer.

Boligretten kunne således for så vidt angår det ene lejemål have nøjes med at konstatere, at forskellen imellem den aftalte leje på nu kr. 1.312,00 pr. m<sup>2</sup> og det lejedes værdi på kr. 1.200,00 pr. m<sup>2</sup> ikke var tilstrækkelig væsentlig til at foretage nogen nedsættelse.

Det andet lejemål havde efter den nye arealfastsættelse på 31 m<sup>2</sup> en beregnet leje på kr. 1.084,00 pr. m<sup>2</sup>, og dette ligger således også indenfor grænserne af væsentlighedsbetingelsen.

Det er imidlertid hensigtsmæssigt af hensyn til eventuelle fremtidige sager i de nævnte værelsesgange, at få fastlagt ved dom, at der er ført bevis for størrelsen af den aftalte lejeværdi.

(Højesteretsdom er trykt i U 2011.1639 H og T:BB 2011.429 H).

#### Konklusion:

Dommen viser, at selvom lejeværdien for en gennemgribende moderniseret lille lejlighed typisk ligger i intervallet kr. 1.000,00 – kr. 1.300,00 pr. m<sup>2</sup>, kan lejen for et klubværelse, selvom det ikke indeholder eget køkken og bad, godt have en anden højere lejeværdi, dels fordi værdien af det i lejen indeholdte forbrug også bør tillægges vægt og dels fordi at man ikke nødvendigvis kan sammenligne klubværelser på en værelsesgang med selvstændige små lejligheder.

Udlejer gjorde i sagen også gældende, at det burde tillægges vægt, at lejen også indeholdt betaling for rengøring af køkken, toilet og badeværelser og fælles vaskeri en gang om ugen, hvilket de unge mennesker, der nok fornyelig var flyttet hjemmefra, lagde vægt på og ikke selv var så gode til.

Herudover bør det heller ikke underkendes, at mange unge mennesker, der netop var flyttet hjemmefra fornyelig, tillægger det sociale element vægt, hvorved de på en sådan værelsesgang har et større socialt fællesskab, også i forbindelse med madlavning, spisning m.v., end de vil have, hvis de sad og kuglelurede alene i en lille lejlighed.

Denne "værdi" er dog ikke omtalt i dommens præmisser, men der er jo plads til meget i begrundelsen "efter en samlet bedømmelse", som kan indeholde alle aspekter.

Men det er nu meget rart at vide, at værdien af et klubværelse med hems og fælles adgang til køkken, bad og fællesvaskeri godt kan have en højere lejeværdi end en 1-værelses lejlighed med eget (lille) køkken og bad!