



## 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

### **EN GOD DAG I BOLIGRETEN ELLER FINANSKRISEN OG LEJEVÆRDIEN KR. 1.200,00 pr. m<sup>2</sup>**

Af advokat (H) Erik Aagaard Poulsen, Aarhus.

#### Indledningen:

Forud for finanskrisen i slutningen af 2008 kunne det konstateres, at centralt beliggende lejligheder i Aarhus, som tidligere var gennemgribende moderniseret, kunne genudlejes for en leje på kr. 1.100,00 – kr. 1.200,00 pr. m<sup>2</sup> årligt, uanset der ikke var så stort et pres på private udlejningsmarkeder, idet mange yngre mennesker i stedet for købte ejerlejligheder mens priserne herfor fortsat var stigende.

En af virkningerne efter finanskrisen var som bekendt, at ejendomspriserne, og især prisen på ejerlejligheder, faldt væsentligt, mest i de store byer. Handlen med fast ejendom gik samtidig næsten i stå, og folks manglende lyst til at købe deres egen bolig medførte, at antallet af udbudte boliger til salg var usædvanligt højt. Oveni dette fulgte, at bankerne blev tilbageholdne med at yde lån, også til unge menneskers køb af egen ejerlejlighed, idet bankerne typisk var tilbageholdne med kreditgivning.

En af følgevirkningerne af disse forhold var naturligvis, at samtidig med at efterspørgslen på ejerboliger faldt, steg efterspørgslen på lejeboliger, og da der i de seneste år ikke er tilført markedet ret mange nye nybyggede almene boliger, har efterspørgslen naturligvis været størst på de private udlejningsboliger.

Omvendt har det tilsyneladende været en opfattelse hos nogle medlemmer i visse huslejenævn, at finanskrisen har medført et fald i lejeværdien. Om denne opfattelse bygger på, at der i de store byer har stået mange lejligheder tomme i længere tid, beror således på en misforståelse, idet efterspørgslen på centralt beliggende moderniserede lejligheder både i Aarhus og København konstant har været stigende, hvorfor der naturligvis ikke har været grundlag for nogen nedsættelse af lejeværdien. Tværtimod.

Imidlertid blev der i 2009 og 2010 afsagt en række huslejenævnskendelser i Aarhusområdet, hvor den aftalte leje på kr. 1.100,00 – kr. 1.200,00 pr. m<sup>2</sup> blev nedsat til kr. 900,00 – kr. 1.000,00 pr. m<sup>2</sup>.

To af disse afgørelser er fornyelig prøvet ved boligretten i Aarhus.

## 1. Moderniseringen:

Lejlighederne i sagen er begge 2-værelses lejligheder på 62 m<sup>2</sup>, beliggende centralt i Aarhus på hjørnet af Vesterbro Torv og Langelandsgade, og blev lejet ud hhv. pr. 1/9 2008 og 1/7 2008, til kr. 1.200,00 pr. m<sup>2</sup>.

Begge lejligheder blev gennemgribende moderniseret i 1999, hvor ejendommens bagtrappe blev nedlagt, og i forbindelse hermed blev bagtrappearealet tillagt det hidtidige toilet, således at der blev etableret et stort nyt badeværelse.

Samtidig hermed blev lejligheden moderniseret med nyt køkken, nye elinstallationer, nye lydrudder, og i den ene lejlighed blev der foretaget ekstra isolering af etageadskillelsen med nye lydgulve til følge, mens dette ikke ansås at være nødvendigt i den anden lejlighed, der var beliggende lige ovenover en bank, hvorfra der ikke var nævneværdig støj.

Moderniseringen blev grundigt udført med omtanke for detaljerne og ingen gamle synlige forsyningsrør og installationer, således at det generelle indtryk af lejligheden var, at denne ved moderniseringen var bragt op til en tidssvarende moderne bolig.

Det fremgik under sagen, at udlejeren havde gået grundigt til værks, og moderniseringsudgifterne af lejligheden kunne opgøres til ca. kr. 450.000,00, hvoraf de ca. kr. 350.000,00 var beregnet som udgiften for forbedringsdelen.

## 2. Huslejenævnet:

Efter en besigtigelse af lejlighederne nedsatte huslejenævnet i oktober 2009 den aftalte og gældende leje på kr. 74.400,00 årligt, til kr. 55.800,00, hvilket svarer til en lejenedsættelse fra kr. 1.200,00 pr. m<sup>2</sup> til kr. 900,00 pr. m<sup>2</sup> årligt.

Flertallet traf afgørelse om, at betingelserne for genudlejning til det lejedes værdi efter BRL § 5, stk. 2, var til stede, hvilket utvivlsomt også var veldokumenteret, idet der var indsendt bilag på de afholdte håndværkerudgifter.

Efter de dagældende regler skulle der alene kunne dokumenteres afholdte forbedringer på kr. 1.500,00 pr. m<sup>2</sup>, og til overflod var der således i sagen dokumenteret afholdt over kr. 5.000,00 pr. m<sup>2</sup> i forbedringsudgifter.

Uanset denne overvældende dokumentation sammenholdt med huslejenævnets konstatering af moderniseringens omfang, voterede et af huslejenævnets medlemmerne – (gæt selv hvem!) – for, at der ikke var dokumentation for forbedringer på over kr. 1.500,00 pr. m<sup>2</sup>, og at lejen herefter skulle nedsættes til den omkostningsbestemte leje efter BRL § 5, stk. 1.

Et medlem ville godkende den aftalte leje.

Herefter er der en stemme for at godkende den aftalte leje og en stemme for at nedsætte den aftalte leje til et ukendt lavt beløb, hvorefter formandens stemme bliver udslagsgivende, og denne voterede således for en lejenedsættelse til kr. 900,00 pr. m<sup>2</sup>, som måske er et sted midt imellem de to andre voterende medlemmer af huslejenævnet.

Huslejenævnets afgørelse er således vanskelig at uddrage nogle fornuftige konklusioner af, idet der ikke foreligger nogen klar vurdering fra huslejenævnets side af, hvor lejeværdien for en sådan lejlighed ligger, og svaret i huslejenævnets afgørelse er således, at lejeværdien er enten kr. 1.200,00, kr. 900,00 eller et lavere beløb, og en sådan afgørelse kan således ikke bruges til noget fornuftigt, eller tillægges nogen betydning, når sagen efterfølgende indbringes for boligretten.

### 3. Boligretten – første gang:

Under sagens forberedelse ved boligretten blev det besluttet, at behandle begge sager om lejens størrelse i de to lejligheder i ejendommen samlet, idet indholdet og omfanget og moderniseringen af lejlighederne i al væsentlighed var den samme, således at der var tale om den samme bevisførelse i to sager.

Sagerne starter således i retten med at alle de fremlagte bilag og papirer gennemgås, hvorefter boligretten kører ud sammen med parterne og disses advokat og foretager besigtigelse af de to lejligheder, og bagefter besigtigelse af sammenligningslejemål.

Udlejeren havde som sammenligningslejemål fremlagt oplysninger om tidligere boligretsdomme og retsforlig, samt 30 huslejenævnsafgørelser, hvor der i perioden 2003 til 2008 var sket godkendelser i huslejenævnet af den aftalte leje fra kr. 1.025,00 pr. m<sup>2</sup> op til kr. 1.213,00 pr. m<sup>2</sup>, og de fleste lå på intervallet fra 1.000,00 til kr. 1.100,00. Herudover havde udlejeren fremlagt kopi af lejekontrakter fra 34 andre sammenligningslejemål til en gennemsnitlig leje på ca. kr. 1.050,00 til kr. 1.200,00 pr. m<sup>2</sup> for et lejemål udlejet i perioden 2006 til 2008.

Udlejeren havde til behandlingen af sagen i april måned 2011 aftalt med 10 lejere fra de omtalte sammenligningslejemål, at de var hjemme, således at boligretten kunne komme ind og besigtige deres lejligheder.

Imidlertid havde lejerens advokat protesteret imod, at der blev foretaget besigtigelse af nogle sammenligningslejemål, fordi det ikke mindst 4 uger før sagens behandling i retten var oplyst præcist hvilke sammenligningslejemål man kunne komme ind og se.

Begrundelsen herfor var, at retsplejeloven indeholder en bestemmelse om, at forberedelsen af en sag slutter 4 uger før sagens behandling i retten, og efter forberedelsens afslutning kan der således ikke fremlægges nye bilag eller nye

beviser i retten de sidste 4 uger før sagens behandling.

Heroverfor gjorde udlejerens advokat gældende, at oplysningen om sammenligningslejemålene og bilagene hertil var fremsendt til retten og modparten og fremlagt i sagen 5 uger før sagens behandling, og dermed inden forberedelsens afslutning, og at lejeren og dennes advokat herefter måtte forberede sig på, at samtlige lejemål eventuelt skulle besigtiges, således at udlejerens advokat kunne frafalde besigtigelsen af de resterende sammenligningslejemål.

Retten traf afgørelse om, at det første retsmøde alene skulle bruges til at gennemgå samtlige sagens bilag, og at foretage besigtigelse af de to omtvistede lejemål, hvorefter sagen blev udsat til færdigbehandling i marts 2012, til præcisering af at retten og modpartens advokat i god tid skulle have besked om, hvilke sammenligningslejemål der ønskedes besigtiget.

#### 4. Udlejers bevisbyrde:

I sager om det lejedes værdi, hvor der er tale om udlejning af gennemgribende moderniserede lejligheder, er der omvendt bevisbyrde, idet der i BRL § 5 står, at udlejerens ikke alene skal kunne bevise, at lejligheden er gennemgribende moderniseret, og at dette er sket indenfor 2 år, men også hvornår moderniseringen er udført, og dokumentere udgiften hertil. Samtidig er det herudover præciseret, at det er udlejer, der har bevisbyrden for at den aftalte leje ikke er for høj.

Den normale bevisregel i lejeloven findes i lejelovens § 47, hvorefter det er den person, der ønsker at ændre den aftalte leje, som har bevisbyrden for at der er grundlag for at ændre den aftalte leje, enten ved en lejeforhøjelse, eller en lejenedsættelse.

Bevisførelsen i disse sager sker efter LL § 47, hvoraf fremgår, at beviset for det lejedes værdi føres ved at foretage "en sammenligning med den leje, som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende hus og husrum" for tilsvarende lejligheder.

Dette krav medfører, at beviset dels omfatter dokumentation for det lejedes værdi og dokumentation for størrelsen af den leje, som der rent faktisk sker udlejning til i kvarteret eller området af tilsvarende moderniserede lejligheder, og dels at dette lejeniveau skal svare til lejeniveauet i de omtvistede lejligheder, hvor dog må være den forskel, at afvigelser på 10 – 12% anses som uvæsentlige og accepteres.

Sagt med andre ord, hvis man kan bevise, at lejeværdien for tilsvarende lejligheder i kvarteret er kr. 1.100,00 pr. m<sup>2</sup>, kan en leje på kr. 1.200,00 pr. m<sup>2</sup> ikke nedsættes, fordi forskellen på kr. 100,00 ikke er væsentlig, da den ikke overstiger 10%.

Det er i forvejen et vanskeligt og tidskrævende arbejde, at fremskaffe oplysninger om domme, retsforlig og tidligere huslejenævnsafgørelser fra kvarteret, hvortil kommer fremskaffelse af lejekontrakter fra andre udlejere i kvarteret eller området.

Når dette materiale er indsamlet, kan der herefter indgås aftale med en række lejere om at få adgang til besigtigelse af deres lejemål, præcist den dag hvor sagen skal behandles i retten, og indenfor samme tidspunkt, hvilket typisk vil sige at besigtigelserne vil ske imellem kl. 10.00 og 13.00, hvor de fleste ikke er hjemme. Er der tale om unge studerende, er de typisk på læreranstalten, og har de arbejde er de naturligvis ikke hjemme, ligesom hvis der er tale om voksne mennesker, der er færdige med deres uddannelse, er der kun få der er hjemme, og man kan naturligvis ikke forvente, at folk vil blive hjemme, fordi boligretten skal komme på besigtigelse og se lejligheden.

Det er således min erfaring, at når man retter henvendelse til mere end 30 lejere om besigtigelse, vil der højst være mulighed for at få adgang til besigtigelse af 8 – 10 af disse, og at de fleste ikke svarer.

Hvis man skriver til de lejere, hvis lejemål man gerne vil besigtige, flere måneder før besigtigelsestidspunktet, vil de fleste enten ikke svare, eller ikke kunne svare, om de netop kan være hjemme den pågældende dag 2 – 3 måneder fremme i tiden.

Derfor er der i disse sager umuligt at få en aftale i stand og give besked til retten og modpartens advokat mere end 1 måned før besigtigelserne skal finde sted.

Erfaringsmæssigt vil lejere af sammenligningslejemål først kunne give en tilbagemelding om, hvorvidt de er hjemme på det pågældende tidspunkt, ca. 1 uge før. Dette kolliderer naturligvis med fristen på 4 uger før retsmødet, hvorefter der ikke længere fremsættes krav om ny bevisførelse eller lignende.

Umiddelbart er min holdning til en løsning af problemet, at uanset at der er fremlagt oplysninger om 80 lejemål fra udlejerens side, at modparten må forberede sig på at samtlige lejemål bliver påberåbt og besigtiget. Antallet kan herefter reduceres i ugen op til retsmødet, idet udlejer blot kan frafalde besigtigelsen af 70 ud af de 80 sammenligningslejemål. I øvrigt har retten mulighed for at afskære overflødig bevisførelse og det vil naturligvis være overflødigt at foretage og gennemføre besigtigelse af samtlige 80 lejemål i ovennævnte eksempel.

#### 5. Udvælgelsen af sammenligningslejemål:

I god tid inden sagen fortsatte i retten i det næste retsmøde i marts måned 2012, udvalgte udlejer 9 angivne ejendomme med 17 lejemål til mulig besigtigelse, og dette blev i ugen op til retsmødet med den afsluttende hovedforhandling reduceret til 6 ejendomme, hvori der blev besigtiget 9 sammenligningsleje-

mål.

Den gennemsnitlige leje for de besigtigede lejemål var på kr. 1.189,00 pr. m<sup>2</sup>.

Hertil kom oplysningen i de i øvrigt fremlagte domme, retsforlig, og huslejenævnsafgørelser og lejekontrakter, til belysning af det almindelige lejeniveau i kvarteret. Det kunne heraf konstateres, at gennemsnittet for lejen i domme og retsforlig var på kr. 1.146,00 pr. m<sup>2</sup>, mens gennemsnittet af 34 huslejenævnsafgørelser var på kr. 1.160,00 pr. m<sup>2</sup>, mens gennemsnittet af ca. 30 lejekontrakter lå på ca. kr. 1.180,00 pr. m<sup>2</sup>.

I weekenden før sagens behandling i retten var der i Politiken gengivet resultatet af en undersøgelse af priserne på private udlejningsboliger, som viste at efter finanskrisen var lejen steget 15% i København og 20% i Aarhus. Disse statistiske oplysninger stod således i skærende kontrast til huslejenævnets nedsættelse af lejen, svarende til et fald fra kr. 1.200,00 til kr. 900,00 pr. m<sup>2</sup>.

#### 6. Dommen:

Boligretten afsagde dom den 3/4 2012, hvorved boligretten godkendte den aftalte leje på kr. 1.200,00 pr. m<sup>2</sup> for begge lejemål med følgende begrundelse:

”Udlejer har påberåbt sig en lang række lejemål, hvor lejefastsættelsen enten har været prøvet af huslejenævnet, eller lejen er fastsat i forbindelse med domme eller retsforlig. Boligretten har endvidere besigtiget i alt 9 lejemål, hvor huslejen har været kontraktmæssig fastsat, heraf tre ved huslejenævnsafgørelser og en godkendt ved dom.”

”To dommere finder, at de foreviste lejemål, bortset fra Dalgas Avenue og Søndre Ringgade, er anvendelige som sammenligningslejemål, idet de alle er beliggende i indre by, og størrelsesmæssigt er tilsvarende eller sammenlignelige med de omtvistede lejemål. Disse dommere finder endvidere, at udlejer ved bevisførelsen har godtgjort, at den aftalte leje ved en sammenligning af lejlighedernes kvalitet, udstyr og beliggenhed, ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi, jfr. boligreguleringslovens § 5, stk. 2, jfr. lejelovens § 47, stk. 2. Den aftalte leje står derfor ved magt.”

Et medlem af boligretten afgav dissens, idet denne dommer ikke var enig i, at der var bevis for et lejeniveau på kr. 1.100,00 – kr. 1.200,00 pr. m<sup>2</sup>.

#### 7. Afsluttende bemærkninger:

Det må anses som absolut tilfredsstillende, at det nu er fastslået ved de to domme, at det lejedes værdi pr. 1/7 og 1/9 2008 for en centralt beliggende moderniseret lejlighed i Aarhus på 62 m<sup>2</sup> var kr. 1.200,00 pr. m<sup>2</sup>, som aftalt i lejekontrakterne.

Herefter kan det blive spændende at få afgjort tilsvarende sager, hvor udlejningen er sket i 2009, 2010 og 2011, til dokumentation af at lejeværdien i private udlejningsejendomme ikke er faldet under og efter finanskrisen, men som minimum har været stagnerende, eller hvad der er min opfattelse, har været stigende.

Det forekommer mig logisk, at når markedet for ejerboliger, omfattende både andelsboliger, ejerlejligheder og parcelhuse, dels har haft et prisfald og dels hvor omsætningen har været både faldende og beskeden, har medført at langt flere end tidligere har søgt lejeboliger enten i den almene sektor eller fortrinsvis hos private udlejere.

Dette forhold har utvivlsomt medført stigende efterspørgsel, med deraf følgende naturlig stigning i priserne for lejeboliger, som på alle andre varer. Hertil kommer, at der naturligvis også har været en prisstigning på lejeværdien, som følge af de almindelige stigninger i driftsudgifterne de senere år.

Det var en god dag i boligretten.