



Dansk Selskab for Boligret

14. maj 2019

”Det lejedes værdi – beviser og bevisvurdering”

v/

*Jakob Juul-Sandberg*

*Videnadvokat, ph.d.*

# Disposition

- § 1. Bevisbyrder mm.
- § 2. Hvor mange sammenligningslejemål?
- § 3. Fastsættelse af det lejedes værdi i huslejenævnet
- § 4. Sammenlignelige lejemål
- § 5. Hvilke krav kan der stilles til sammenligningslejemål (for at de har bevisværdi)?

# Bevisbyrder mv.

- § Udgangspunktet: den, der kræver lejen ændret, bærer bevisbyrden i alle instanser for domstolene
- § BRL § 5, stk. 2 - jf. stk. 5: *"påhviler det udlejer at godtgøre..."*
- § - Hvad hvis udlejer ikke "godtgør" noget? Se fx **GD 2017/38 Ø**
- § i forhold til BRL § 5, stk. 2 om beløbsgrænser overholdt også:
- § *"...Kan sådan dokumentation ikke fremlægges, kan stk. 2 alene finde anvendelse, såfremt det utvivlsomt må anses godtgjort, at forbedringer er udført i tilstrækkeligt omfang og inden for en periode på 2 år."*
- § - indført 1/1 2001 men var der mindre krav til beviset før? Fx **GD 2016/4 V** (giver ikke svaret entydigt dog)
- § Ved lejeforhøjelser efter BRL § 7 (§ 7, stk. 2): lejereren (og væsentlighedskrav gælder **U 2012.396 Ø**)
- § BRL § 5, stk. 9: lejereren

# Hvad skal bevises?

- § At lejen afviger ”væsentligt” fra det lejedes værdi.
- § = 10 % i huslejenævnene (?)
- § Retspraksis 10-15 %, jf. U 2011.1639 H ”*Det beror på en samlet konkret bedømmelse, om der foreligger en væsentlig forskel. Ved denne bedømmelse må bl.a. indgå, hvor sikkert det er muligt at fastslå, hvad markedslejen er...*”
- § TBB 2014.457 V 11,43 % væsentligt
- § TBB 2015.385 Ø: 9,2 % ikke væsentligt
- § TBB 2016.614 Ø: 7,35 % ikke væsentligt (erhvervslejemål)

# Betydningen af BRL § 5, stk. 9 ved udlejning efter BRL § 5, stk. 2

- § U 2018.1142 H: Kun lejemål udlejet efter BRL § 5, stk. 2 skal sammenlignes (i forhold til stk. 9)
- § Kan § 5, stk. 2 lejemål i samme ejendom udlejes til forskellig leje? Kræver dokumentation for at forholdene er forskellige (= at det lejes værdi er højere / lavere). Omfattende bevisførelse.
- § Hvis det lejes værdi er x kr. for alle BRL § 5, stk. 2 lejemål i samme ejendom – kan udlejer så genudleje til  $x + 10\%$ ?
- § - er en ikke væsentlig afvigelse ”mere byrdefuld”
- § - har stk. 9 forrang for stk. 2
- § - er udlejer (indtil han varsler alle op) bundet af det lejes værdi

# Hvor mange sammenligningslejemål?

- § U 2006.2530 H – udgangspunktet. Afhænger af hvor mange der er ...
- § GD 2014/7 Ø bekræfter, at ét sammenligningslejemål ikke er tilstrækkeligt, hvor der findes (mange) flere.
- § TBB 2015.567 Ø – her var et sammenligningslejemål nok – men under særlige omstændigheder
- § I TBB 2018.99 V fandtes sammenligningslejemål i én ejendom at være tilstrækkeligt til at løfte bevisbyrden for, at lejen for et småhuslejemål lå væsentligt over det lejedes værdi.
- § Det lejedes værdi, s. 77: *»Afgørelsen bekræfter reglen, da der var tale om en kommune, hvor der ikke synes at være andre ejendomme, hvor der fandtes sammenligningslejemål; men præjudikatsværdien kan formentligt ikke udstrækkes videre end til det anførte – antallet af sammenligningslejemål der er »nødvendige« skal ses i sammenhæng med, hvor mange der potentielt findes«.*

# Fastsættelsen af det lejedes værdi i huslejenævnet

- § Bevisbyrdeforhold?
- § Ingen betydning
  
- § Påberåbte sammenligningslejemål?
- § Enkelte huslejenævn besigtiger – principielt må huslejenævnet forholde sig til de, der påberåbes (evt. afvise dem som egnede)
  
- § Skal huslejenævnet henvise til konkrete sammenligningslejemål?
- § Hovedregel = nej, jf. TBB 2016.127 V nedenfor næste planche
- § Huslejenævnets skøn ud fra generelt kendskab OK

# TBB 2016.127 V

- § Lejeren af et småhuslejemål fik i huslejenævnet fået nedsat sin leje. Nævnet udtalte:
- § *»På baggrund af besigtigelsen og ud fra sit kendskab til lejeniveauet i ejendomme, hvor lejen er fastsat efter reglerne om omkostningsbestemt leje, jf. boligreguleringslovens § 29 c, finder et enigt huslejenævn, at lejen væsentligt overstiger det lejedes værdi, som passende kan ansættes til 650 kr. pr. m<sup>2</sup>«.*
- § Sagen blev indbragt for boligretten, hvis flertal udtalte, at de tre sammenligningslejemål, der for boligretten var påberåbt af lejeren, ikke var egnede, hvorfor det ikke fandtes bevist, at den aftalte leje væsentlig oversteg det lejedes værdi.
- § Denne afgørelse blev indbragt for landsretten med påstand om, at sagen skulle hjemvises til fornyet behandling ved huslejenævnet.
- § Nævnet oplyste supplerende under landsretssagen, at der utvivlsomt fandtes sammenligningslejemål, men at man ikke under sagsbehandlingen havde foretaget sammenligninger med konkrete lejemål.



# TBB 2016.127 V

- § Lejeren indbragte for landsretten – og gjorde på den baggrund gældende, at det er i strid med officialprincippet ikke at foretage en sådan konkret sammenligning, hvorfor nævnet, når sådanne oplysninger ikke blev givet, kunne pålægges at udarbejde et skyggebudget.
- § Der blev stillet følgende spørgsmål til nævnet under sagen:
- § *»1) Har huslejenævnet ved afgørelsen af ovennævnte sag sammenlignet med »tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af reglerne i kapitel II-IV, og hvor lejen er reguleret efter § 7« jf. ordlyden af boligreguleringslovens § 29 c?*
- § *2) (Hvis spørgsmål 1 besvares bekræftende): Hvilke konkrete lejeforhold har huslejenævnet sammenlignet med?*
- § *3) Huslejenævnet bedes venligst oplyse i hvilket omfang nævnet har kendskab til andre ejendomme, som efter nævnets opfattelse kan være sammenlignelige med den omhandlede lejlighed på Kirsebærvej 8 B, th, 8920 Randers NV ?«*

# TBB 2016.127 V

§ Huslejenævnet for Randers Kommune besvarede ved brev af 16. december 2014 spørgsmålene som følger:

»Ad 1: *Ja, jf. dog pkt. ad 2.*

§ *Ad 2: Huslejenævnet har ikke sammenlignet med konkrete lejemål. Det er utvivlsomt, at der findes lejemål i samme kvarter eller område, hvor det omtvistede lejemål er beliggende i Randers, og hvor lejen er reguleret efter boligreguleringslovens § 7. Huslejenævnet er generelt bekendt med lejeniveauet i sådanne lejemål. Huslejenævnet har ikke konkret sammenlignet med de lejemål, som parterne har påberåbt sig for nævnet.*

§ *Ad 3: Der findes efter huslejenævnets opfattelse andre sammenlignelige lejemål. Det ligger dog uden for hjemmelen i boligreguleringsloven eller andre love at pålægge huslejenævnet generelt at oplyse parterne i en sag, der har verseret for huslejenævnet, om det generelle lejeniveau i området, herunder kan huslejenævnet ikke oplyse om de vota, som er afgivet under nævnsmødet eller oplyse om, hvilke lejemål det enkelte nævnsmedlem generelt måtte finde er sammenlignelige med det omtvistede«.*

# Fastsættelse af det lejedes værdi i huslejenævnet

- § Landsretten udtalte i TBB 2016.127 V, at det ikke kan antages at stride mod officialmaksimen, at nævnet ikke havde anført, hvilke konkrete lejemål der havde dannet grundlag for nævnets vurdering.
- § Sagen kunne således ikke hjemvises til huslejenævnet,
- § og da lejereren ikke havde ført yderligere beviser for lejens størrelse, blev boligrettens afgørelse stadfæstet.
- § Resultatet må være udtryk for gældende ret.
- § Spørgsmålet omtalt i Det lejedes værdi, 4. udg., kapitel 7, afsnit 2.8.3. (s. 357 ff.) bl.a. med henvisning til tidligere domme.

# Sammenlignelige lejemål

- § Formel sammenlignelighed (hvilke sammenligningslejemål kan man overhovedet sammenligne med)
- § - Lejemål hvor lejen ikke er fastsat efter det lejedes værdi ?
- § Fx TBB 2016.537 V, hvor landsretten udtalte: *»... Som fast antaget i retspraksis er udgangspunktet ved udvælgelsen af sammenligningslejemål, at lejemål med omkostningsbestemt leje er uegnede til sammenligning til brug for fastsættelsen af det lejedes værdi, fordi sådanne lejemål ikke viser noget om det lejedes værdi, som er et kriterium, der skal fungere på tværs af regelbundne reguleringer«.*
- § Konklusion – Det lejedes værdi, s. 86: *»Såfremt lejemål, hvor lejen ikke er fastsat efter det lejedes værdi, jf. LL §§ 47-49, i øvrigt anvendes til sammenligning, må den bevismæssige vægt, som de pågældende lejemål tillægges, være begrænset, og anvendelsen må alene kunne bruges til at indikere et højeste eller i de fleste tilfælde et laveste niveau for, hvilken leje, der er »almindeligt gældende ...«.*

# Sammenlignelige lejemål

- § Formel sammenlignelighed – andre kategorier...
- § - Lejemål hvor lejens størrelse ikke er »prøvet«
- § - Lejemål hvor der er tvist om lejens størrelse
- § - Lejemål (i samme ejendom) ejet af samme udlejer
- § - Sammenligningstidspunktet (i forhold til hvornår det omtvistede lejemål er indgået)
- § - Kvarteret eller området
  
- § HUSK LL § 47, stk. 2 og BRL § 5, stk. 7 der angiver en række lejemålstyper, der ikke kan indgå i sammenligningen.

# TBB 2013.137 V

- § Vedrørte et BRL § 5, stk. 2, lejemål (udlejer har bevisbyrden, jf. BRL § 5, stk. 5)
- § Boligretten besigtigede tre lejemål, som udlejer havde fremlagt oplysninger om til sammenligning.
- § Et af lejemålene fandtes ikke at kunne indgå ved sammenligningen, da det ikke var beliggende i samme kvarter eller i området.
- § Et andet lejemål var beliggende i den samme ejendom, hvori lejerne, hvis leje var under prøvelse, boede, hvorfor det alene kunne tillægges begrænset betydning som sammenligningslejemål.
- § Udlejer havde efter boligrettens opfattelse herefter ikke bevist, at den aftalte leje ikke væsentligt oversteg det lejedes værdi

# TBB 2013.137 V

- § Landsretten stadfæstede boligrettens dom og tilkendegav, at lejemål beliggende i samme ejendom, lejemål, der er indgået senere end de omtvistede, lejemål, der ikke har været forelagt huslejenævn eller domstolene, såvel som lejemål, der ikke har været besigtiget af boligretten, kan anvendes som sammenligningslejemål, men med forskellig bevismæssig vægt ved den samlede vurdering af det lejedes værdi.
  
- § Se også GD 2014/6 Ø:
  
- § *»Landsretten finder, at ordlyden af LL § 47, stk. 2, ikke er til hinder for, at lejemål, hvor lejeaftalen er indgået efter lejeaftalen i nærværende sag, kan anvendes som sammenligningslejemål. Endvidere kan lejemål, der ikke har været besigtiget, lejemål hvor lejens størrelse ikke har været prøvet af huslejenævn eller boligret samt lejemål beliggende i samme ejendom som lejemålet i denne sag, anvendes som sammenligningslejemål med den bevisvægt, der efter en konkret vurdering findes at kunne tillægges de enkelte lejemål«.*

# Sammenlignelige lejemål

§ Materiel sammenlignelighed:

§ Det lejedes værdi, s. 99: = » ... boligrettens »retsanvendelse«. Inden for sammenligningsgrundlaget selekteres og vurderes de forskellige lejeforholds egenskaber og vilkår med udgangspunkt i omstændighederne i LL § 47, stk. 2 for at nå frem til, i hvilket omfang der skal ske tillæg eller fradrag i lejeniveauet i forhold til det omtvistede lejemål ...”

§ Og s. 128: »At der lægges en sammenligning til grund ved en »tilpasning« af forskellige lejemåls værdi medfører, at det lejedes værdi for et konkret lejemål i mange tilfælde vil komme til at svare til et gennemsnit af lejen i de sammenlignelige lejemål, således at der findes en slags gennemsnitslejemål at tage udgangspunkt i. Hvis sammenligningsleje- målene viser et entydigt niveau med få mindre afvigelser, må man se bort fra disse afvigelser og fastlægge niveau med udgangspunkt i den gruppe lejemål, der dokumenterer det samme niveau. Det lejeniveau vil alt andet lige være at betragte som det lejedes værdi. Herefter må det så vurderes, om lejen i det omtvistede lejemål afviger væsentligt for dette lejeniveau, hvis der skal være grundlag for en lejeændring«.

§ HUSK LL § 47, stk. 1 og BRL § 5, stk. 8



# Sammenlignelige lejemål

§ Eksemplificeret ved:

§ U 2017.2922 H:

§ *»... og på baggrund af navnlig kvaliteten og vedligeholdelsestilstanden af de foreviste sammenligningslejemål sammenholdt med det omtvistede lejemåls ringere kvalitet og vedligeholdelsesmæssige stand, lægger boligretten til grund, at lejen væsentligt overstiger det lejedes værdi...«.*

# Bevisværdien af sammenligningslejemål

§ TBB 2015.567 Ø:

§ *»Af de grunde, der er anført af boligrettens flertal, og idet bemærkes, at de for landsretten fremlagte sammenligningslejemål med den bevismæssige vægt, som disse hver især kan tillægges, understøtter dette resultat, er landsretten enig i byrettens resultat«*

§ U 2016.2446 H:

§ *»U1 og U2 har til sammenligning af lejen fremlagt lejekontrakter vedrørende en række lejligheder i fredede ejendomme i København (indre by), hvor lejen er fastsat efter renovering af bl.a. køkken og bad. Vilklårene i lejekontrakterne svarer i det væsentlige til vilklårene i lejekontrakten vedrørende L1 og L2's lejlighed. Lejemålene er af varierende størrelse (fra 89 m<sup>2</sup> til 125 m<sup>2</sup>), og tidspunktet for lejekontrakternes indgåelse varierer også (fra 2004 til 2010). Kvadratmeterprisen lå på 1.200 kr. eller derover bortset fra en af lejlighederne, hvor kvadratmeterprisen var på 1.080,85 kr. Lejens størrelse har for en af lejlighederne (på 113 m<sup>2</sup>) været indbragt for Huslejenævnet i Københavns Kommune, som godkendte, at lejen udgjorde 1.227 kr. pr. m<sup>2</sup>. På den anførte baggrund finder Højesteret, at lejen ikke væsentligt har oversteget det lejedes værdi«*

# Bevisværdien af sammenligningslejemål

§ GD 2017/23 V:

§ *»Det lægges til grund, at boligrettens flertal ved sagens afgørelse har forudsat, at det påhvilede L at godtgøre, at den aftalte leje væsentligt oversteg det lejedes værdi. Da boligrettens flertal således har anvendt bevisbyrdereglen i BRL § 5, stk. 5, forkert, kan boligrettens skøn over det lejedes værdi ikke tillægges betydning. Lejemålene i de lejekontrakter, som U har fremlagt for landsretten, har ikke været påberåbt som sammenligningslejemål for boligretten og er ikke blevet besigtiget. Det er ikke alene på grundlag af en gennemgang af lejekontrakterne muligt at vurdere, om disse lejemål afspejler den leje, som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende hus eller husrum med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand, jf. LL § 47, stk. 2. På denne baggrund har U efter en samlet vurdering ikke løftet bevisbyrden for, at den aftalte leje ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi... «.*

§ GD 2017/53 V:

§ *»Boligretten har ikke foretaget besigtigelse af lejemålene med omkostningsbestemt fastsatte huslejer beliggende A-vej, D-vej, E-vej, F-vej, G-vej og H-vangen. Lejemålene kan indgå som sammenligningslejemål, men tillægges mindre bevismæssig vægt«*

# Bevisværdien af sammenligningslejemål

§ U 2017.3251 V:

§ »Huslejenævnet har i sin afgørelse af 29. maj 2013 enstemmigt godkendt den aftalte leje på 45.600 kr. og trappelejeforhøjelserne indtil sagens indbringelse i september 2012. Det er fastslået i retspraksis, at lejemål beliggende i samme ejendom kan anvendes som egnede sammenligningslejemål, ligesom også lejemål, der ikke har været forelagt huslejenævnet eller boligretten, og ikke-besigtigede lejemål kan anvendes, men med forskellig bevismæssig værdi.

§ Landsretten finder efter en samlet vurdering af sagens beviser, herunder huslejenævnets afgørelse og oplysningerne om lejeniveauet i sammenligningslejemålene, hvor lejen er fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, at Niels Erik Kjær har godtgjort, at den aftalte husleje ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi, jf. § 5, stk. 5, sidste pkt.«.

§ I GD 2017/32 V afviste boligretten en række lejemål som værende sammenlignelige. Landsretten fandt dog, at de pågældende lejemål var sammenlignelige. Herefter blev sagen hjemvist til boligretten som skulle vurdere lejemålenes bevisværdi i relation til fastsættelsen af det lejedes værdi...

# (forsøg på en) konklusion

- § Det må fortsat umiddelbart kunne lægges til grund, at lejemål som ikke er besigtiget af boligretten, kun kan tillægges en meget begrænset bevisværdi.
- § De ikke besigtigede lejemål vil (bør) formentlig alene kunne tillægges en bevisværdi, hvor de understøtter et lejeniveau, som er dokumenteret ved besigtigede lejemål.
- § Spørgsmålet er, om U 2016.2446 H har eller vil ændre på dette?
- § Det vil som minimum skærpe krav til dokumentationen for lejens »rigtighed« i de sammenligningslejemål, der påberåbes (men ikke besigtiges).
- § Retspraksis er dog fortsat ikke entydig.

Tak for i dag  
Eventuelle spørgsmål mv. til

[jjs@focus-advokater.dk](mailto:jjs@focus-advokater.dk)