



Det lejedes værdi i boliglejemål

*Jakob Juul-Sandberg
Adjunkt, ph.d.
Syddansk Universitet, Odense*

27.02.2008



Det lejedes værdi
Dansk Selskab for Boligret

27.02.2008

Baggrund

- Ph.d. afhandling »Det lejedes værdi«
- *En analyse af begrebet det lejedes værdi i forbindelse med huslejefastsættelsen i private beboelseslejemål:*
- **grundlaget for og indholdet af den sammenligning, der skal foretages ved en fastsættelse af det lejedes værdi**
- **hvorledes begrebet det lejedes værdi anvendes i samspil med den almindelige obligationsret, særligt aftaleretten**
- **det lejedes værdis betydning i forhold til reglerne om omkostningsbestemt leje**
- **de processuelle reglers betydning for fastsættelsen af lejeværdien**



Det lejes værdi
Dansk Selskab for Boligret

27.02.2008

Disposition

»udvalgte emner«:

- ▶ Sammenligningsleje
- ▶ BRL § 29c
- ▶ Huslejenævnsprøvelse/ domstolsprøvelse
- ▶ Nova i lejeværdisager (ændrede beviser, påstande og anbringender)



Det lejes værdi
Dansk Selskab for Boligret

27.02.2008

Sammenligningsleje

- *»tilsvarende hus eller husrum«*,
- *»almindeligt gældende leje«*
- **Lejemål hvor lejen er fastsat efter andre regler end i det omtvistede?**
 - BRL § 5, stk. 2: T:BB 2005.548 Ø (+ sammenligne BRL § 5, stk. 1)
 - LL § 47: T:BB 1998.312 V; T:BB 2002.347 B (80/20 ejendomme)
- **Lejemål hvor lejens størrelse ikke er prøvet i nævnet?**
 - mindre bevismæssig vægt?
 - begrænset anvendelse hvis lejen er fastsat efter andre regler



Det lejes værdi
Dansk Selskab for Boligret
27.02.2008

Sammenligningsleje

- »Kvarteret eller området«
 - geografisk afgrænsning (cf. beliggenhed)
- København, Århus (Odense, Ålborg) afgrænsning af *kvarterer*
- Resten af landet = *områder*
 - hele provinsbyer (Randers, Esbjerg), hele kommuner?
dog U 1996.438 V (Frederikshavn) og T:BB 2006.576/2 V (Hals!)
- Betydning i småhuse?



Det lejes værdi
Dansk Selskab for Boligret

27.02.2008

BRL § 29c

- Sammenligningsgrundlaget
 - kun lejemål hvor lejen er reguleret efter BRL § 7 i forhold til den nuværende lejer
 - *Ikke* selvom lejen ved lejeaftalen er fastsat på grundlag af en beregning, jf. BRL § 5, stk. 1
 - *Ikke* selvom reguleringer efter § 7 forud for det løbende lejeforhold
 - *Ikke* skatte- og afgifts- eller forbedringsforhøjelser (alene)
 - *Ikke* andre småhus-lejemål (se dog U 1998.1621 Ø)



Det lejes værdi
Dansk Selskab for Boligret
27.02.2008

BRL § 29c

- »Gennemgribende« forbedrede småhuse
 - sammenligning med BRL § 5, stk. 2, lejemål? √ Hvis budgetlejen (§ 5, stk. 1, lejen) kan udskilles
 - lejen kan ikke overstige omkostningsbestemt leje + forbedringstillæg i sammenligningslejemål
 - nævnet skal ikke vurdere, om budgetleje, der er betaling for forbedringer, er beregnet i overensstemmelse LL § 58 (i sammenligningslejemål)



Det lejes værdi
Dansk Selskab for Boligret
27.02.2008

Særligt om BRL § 5, stk. 8, og § 5, stk. 2

→ Sammenligningsgrundlaget

Andre lejemål hvor lejen er *fastsat* efter § 5, stk. 2?

Andre lejemål af tilsvarende stand?

→ Kan lejen differentieres i samme ejendom?

Ud fra dokumenterede udgifter til modernisering?

Ud fra »omstændighederne« i LL § 47, stk. 2?



Det lejedes værdi
Dansk Selskab for Boligret

27.02.2008

Huslejenævn/ Domstolsprøvelse

- officialprincippet forhandlingsprincippet
 huslejenævn → boligret → landsret

- ▶ »de processuelle reglers normerende betydning for fastsættelsen af
 det lejedes værdi«

≈ rækkevidden af huslejenævnets skøn som bevis?



Det lejedes værdi
Dansk Selskab for Boligret
27.02.2008

Huslejenævn/ Domstolsprøvelse

1. type:

Samme lejeværdi fastsat af huslejenævn + boligret
– landsretten ændrer.

Præmisser:

- ikke fremlagt (tilstrækkeligt antal) sammenligningslemål
 - den part, der har krævet lejen ændret, har ikke løftet sin bevisbyrde
- ▶ Huslejenævnets skøn tillægges *ikke* betydning



Det lejedes værdi
Dansk Selskab for Boligret
27.02.2008

Huslejenævn/ Domstolsprøvelse

2. type:

Samme lejeværdi fastsat af huslejenævn + boligret
– landsretten stadfæster.

Præmisser:

- en vurdering af huslejenævnets og boligrettens skøn
 - ikke grundlag for at tilsidesætte skønnet, såfremt ej godtgjort at fejlagtigt
- ▶ Huslejenævnets skøn *indgår* i vurderingen af sagen



Det lejes værdi
Dansk Selskab for Boligret
27.02.2008

Huslejenævn/ Domstolsprøvelse

- anvendelsen af en retlig standard fører til konkrete afgørelser (et individuelt skøn)
- forskelligt grundlag for prøvelsen af samme sag fører til forskellige (materielt rigtige ?!) resultater
- ingen entydig linie i retspraksis. Domstolene anvender (prøver) ikke huslejenævnets skøn efter faste retningslinier/ fast praksis



Det lejedes værdi
Dansk Selskab for Boligret
27.02.2008

Huslejenævn/ Domstolsprøvelse

- Præjudikatsværdier? (huslejenævn ↔ domstol)
- ▶ »konflikten« mellem officialprincippet og forhandlingsprincippet kan medføre, at huslejenævnet ikke er bundet af domstolspraksis
- kendskab til lejeniveau, der ikke er dokumenteret i boligretten
- ingen bevisbyrdeproblematik



Det lejes værdi
Dansk Selskab for Boligret
27.02.2008

Nova (i lejeværdisager)

- Problemstilling:
huslejenævn → nyt processtof → boligret (→ landsret)
- beviser (sammenligningslejemål) → OK
- anbringender → afhængig af huslejenævnsafgørelse
fx BRL § 5, stk. 1/§ 5, stk. 2
- påstande → op – bundet af formel varslings
ned – begrænsning ok (U 1986.811 V)



Det lejes v erdi
Dansk Selskab for Boligret

27.02.2008

Jakob Juul-Sandberg
Syddansk Universitet, Juridisk Institut
Campusvej 55
5230 Odense M

Telefon: 65503051/ 50804535

Fax: 65930726

Mail: jju@sam.sdu.dk