

Huslejenævnsafgørelsens bevismæssige vægt i lejeværdisager efter BRL § 29 c

The evidentiary weight of the decisions regarding rental value cases in accordance with BRL § 29 c made by the rental assessment committee

af METTE LYKKE GJEDDEBÆK LAURSEN

Afhandling omhandler huslejenævnsafgørelsens bevismæssige vægt i lejeværdisager efter boligreguleringslovens § 29 c (BRL). BRL § 29 c regulerer lejen i småhuse og leje-fastsættelsen sker efter principperne om det lejedes værdi i lejeloven, men med den betydningsfulde modifikation, at der skal ske sammenligning med de omkostningsbestemte lejemål. Derudover er der adgang til at fastsætte lejen efter et skyggebudget, hvis der ikke findes sammenligningslejemål.

Huslejenævnet behandler lejeværdisager som "1. instans". Nævnet besidder sagkundskab og lokalkendskab, og er undergivet officialprincippet modsat domstolene, der er undergivet forhandlingsprincippet. I forbindelse med sagsbehandlingen af lejeværdisager besigtiger nævnet de omtvistede lejemål, men meget sjældent sammenligningslejemål, hvorefter de træffer deres afgørelse på baggrund af deres generelle kendskab til lejeniveauet i området.

Retspraksis viser, at domstolene ikke tillægger nævnets skøn over lejeværdien nogen særlig bevismæssig vægt, men derimod kan bevisbyrden kun løftes ved fremlæggelse af konkrete sammenligningslejemål. Huslejenævnets skøn over forekomsten af sammenligningslejemål tillægges heller ikke nogen bevismæssig vægt, hvis afgørelsen ikke er tilstrækkeligt begrundet.

Der kan anskues flere problemstillinger ved retspraksis og udformningen af BRL § 29 c. Bl.a. står lejereren svagt i disse sager, da lejereren har svært ved at løfte bevisbyrden på grund af huslejenævnsafgørelsens manglende bevismæssige vægt og da det er svært at finde egnede sammenligningslejemål, grundet indskrænkningen i sammenligningsgrundlaget. Endvidere vurderes det at være uhensigtsmæssigt at domstolene ikke lægger vægt på huslejenævnets afgørelse, da der er tale om et sagkyndigt organ, hvorfor de må formodes at have den nødvendige sagkundskab og lokalkendskab til at fastsætte lejen størrelse.

Indholdsfortegnelse

Kapitel 1. Indledende.....	3
1.1 Indledning	3
1.2 Problemformulering.....	4
1.3 Afgrænsning	4
1.4 Metode	4
1.5 Ordforklaring	5
Kapitel 2. Lejefastsættelse og lejeregulering.....	5
2.1 Lejefastsættelse ved lejeaftalens indgåelse.....	5
2.1.1 Det obligationsretlige udgangspunkt.....	5
2.1.2 Lejeloven.....	5
2.1.3 Boligreguleringsloven	5
2.2 Lejeregulering under lejeforholdets beståen.....	7
2.2.1 Lejeloven.....	7
2.2.2 Boligreguleringsloven	7
2.3 Delkonklusion.....	8
Kapitel 3. Begrebet ”Det lejedes værdi”	8
3.1 Historie	8
3.2 LL § 47 og § 49	9
3.3 Sammenligningsgrundlaget	10
3.4 Væsentlighedskravet.....	12
Kapitel 4. Huslejenævnets sagsbehandling i lejeværdisager	12
4.1 Historie og kompetenceområde	12
4.2 Sættelse og sagkundskab	13
4.3 Sagsbehandling	13
4.3.1 Officialprincippet	13
4.3.2 Partshøring.....	14
4.3.3 Besigtigelse	14
4.3.4 Begrundelse	15
4.3.4.1 Begrundelsens formål og indhold.....	15
4.3.4.2 Begrundelseskravets opfyldelse	16
Kapitel 5. Boligrettens sagsbehandling i lejeværdisager.....	16
5.1 Historie og kompetenceområde	16
5.2 Sættelse og sagkundskab	17
5.3 Sagsbehandling i lejeværdisager.....	18
5.3.1 Forhandlingsprincippet.....	18
5.3.2 Besigtigelse	18
5.3.3 Redegørelse fra huslejenævnet	19
5.4 Særligt om NOVA i lejeværdisager.....	19
5.5 Omfanget af domstolsprøvelsen	20
Kapitel 6. Huslejenævnsafgørelsens bevismæssige vægt i lejeværdisager efter BRL § 29 c	22
6.1 Småhuse og det lejedes værdi.....	22
6.1.1. Definition og afgrænsning.....	22
6.1.2 Det modificerede sammenligningsgrundlag.....	23

6.1.3 Skyggebudget	24
6.2 Beviset	25
6.2.1 Bevisbyrden	25
6.2.2 Bevistemaer	26
6.2.4 Bevismidler	27
6.3 Huslejenævnsafgørelsens bevismæssige vægt	27
6.3.1 Huslejenævnsafgørelsens bevismæssige vægt ved lejeværdifastsættelsen	27
6.3.2 Huslejenævnsafgørelsens bevismæssige vægt ved lejefastsættelse på baggrund af et skyggebudget	31
6.3.4. Konklusionen på huslejenævnsafgørelsens bevismæssige vægt	34
Kapitel 7. Sammenfatning og problemstillinger ved retspraksis i lejeværdisager efter BRL § 29 c	36
7.1 Lejeren står svagt på grund af bevisbyrden	36
7.2 Det vanskelige sammenligningsgrundlag	37
7.3 Kunstig lejeniveau i småhuse	37
7.4 Amatørudlejerens mareridt	38
7.5 Huslejenævnets behandling bliver illusorisk	39
7.6 Boligrettens sagkundskab tilsidesættes	39
7.7 Domstolenes godkendte lejeniveau	40
Kapitel 8. Konklusion	41
Litteraturfortegnelse	42

Kapitel 1. Indledende

1.1 Indledning

”Hvis en af vore lejere i småhuslejemål indbringer en sag om lejenedsættelse efter boligreguleringslovens § 29 c for huslejenævnet, er der stor risiko for, at lejeren vinder sagen og lejen dermed sættes ned. Vi tøver ikke med at indbringe sagen for boligretten, da vores erfaring er, at disse sager tabes af lejeren ved domstolene, da det er lejeren, som skal bevise, at lejen væsentligt overstiger det lejedes værdi.” Citat af en medarbejder fra en privat udlejningsvirksomhed i Aarhus.

Ovenstående citat giver anledning til undren. Kan det virkelig være rigtigt, at lejeren af et småhuslejemål taber sagen om lejenedsættelse, hvis huslejenævnets afgørelse indbringes for domstolene (boligretten)? Det synes interessant at undersøge, om retspraksis stemmer overens med ovenstående citat og i givet fald, hvad årsagen til dette kan være.

Det må siges at være u hensigtsmæssigt, hvis lejeren, som er den svage part i et leje-forhold, med stor sandsynlighed vil tabe sagen om lejenedsættelse efter boligreguleringslovens¹ § 29 c (herefter BRL). BRL § 29 c finder anvendelse på et stort antal af de private udlejningsboliger, hvorefter der må være tale om en bestemmelse, som berører en stor del af lejerne. I 2010 var der 169.100 udlejede boliger i småhuse, heraf 19.200 var udlejede ejerlejligheder. Dette viser, at BRL § 29 c finder anvendelse på den næst-

¹ LBKG 2010 962

største gruppe af private udlejningsboliger, kun overgået af de omkostningsbestemte lejemål, hvor der i 2010 var 192.200 udlejede boliger.²

Huslejenævnet behandler lejeværdisager som 1. instans, jf. LL § 106, stk. 1 og BRL § 35, stk. 1. Huslejenævnet er et sagkyndigt forvaltningsorgan med lokalkendskab, som er undergivet officialprincippet modsat domstolene, der er undergivet forhandlingsprincippet. Det må formodes, at huslejenævnets afgørelse har en vis form for bevismæssig vægt ved domstolene, da afgørelsen er truffet af et sagkyndigt forvaltningsorgan med lokalkendskab, hvorefter de kan siges at være særlig kompetent, til at behandle disse sager. Det er interessant at undersøge, om domstolene tillægger huslejenævnets afgørelse bevismæssig vægt efter BRL § 29 c.

1.2 Problemformulering

Afhandlingens hovedspørgsmål er:

Hvilken bevismæssig vægt har huslejenævnets afgørelse i lejeværdisager efter BRL § 29 c?

Først redegøres der kort for lejefastsættelse ved lejeaftalens indgåelse og efterfølgende lejeregulering i henhold til LL og BRL. Endvidere belyses indholdet af det lejeretlige begreb ”det lejedes værdi” i LL. Dernæst undersøges huslejenævnets og boligrettens sammensætning og sagsbehandling i lejeværdisager. Herefter sættes fokus på lejeregulering af småhuse efter BRL § 29 c. Ved hjælp af retspraksis foretages der en analyse af, hvorvidt domstolene lægger bevismæssig vægt på huslejenævnets afgørelse i lejeværdisager efter BRL § 29 c, herunder dets vægt ved lejefastsættelse efter et skøn over lejeværdien og ved lejefastsættelse efter et skyggebudget. Slutteligt gives der en sammenfatning, hvor potentielle problemstillinger vedrørende praksis diskuteres.

1.3 Afgrænsning

Huslejenævnsafgørelsens bevismæssige vægt i lejeværdisager er afgrænset til behandlingen af lejeværdisager efter BRL § 29 c om småhuse, da en nærmere analyse af samtlige lejemål omfattet af det lejedes værdi i LL, vil være for omfattende. Dermed er også al anden lovgivning end LL og BRL fravalgt.

I tilknytning til hovedemnet er der foretaget yderligere afgrænsning. Afhandlingen behandler ikke nærmere indholdet af den omkostningsbestemte leje. Endvidere behandles ikke reglerne om varsling, frist for indbringelse mv., som udlejeren og lejeren skal iagttage ved henholdsvis en lejeforhøjelse eller en lejenedsættelse i henhold til §§ 47 og 49, jf. BRL § 29 c. Vurderingen af lejeværdien efter gennemførelse af forbedringer behandles ikke. Endvidere behandles ikke ”overgangsreglen” ifølge § 4, stk. 11³.

1.4 Metode

Problemformuleringen besvares ved anvendelse af den almindelige juridiske metode med inddragelse af faglitteratur, lovforarbejder, betænkninger, tidsskrifter og retspraksis fra henholdsvis boligretten, landsretten og højesteret.

De love, som danner udgangspunktet for analysen, er først og fremmest BRL og LL, men også forvaltningsloven⁴ (herefter FVL) og retsplejeloven⁵ (herefter RPL).

² Socialministerens endelige svar på spørgsmål nr. 75 til Folketingets Boligudvalg (BOU Alm. del)

³ L 1994 419

⁴ LBKG 2012 988

De centrale begreber i afhandlingen er ”det lejedes værdi,” officialprincippet og forhandlingsprincippet, som alle er nærmere defineret i afhandlingen.

1.5 Ordforklaring

I afhandlingen anvendes betegnelsen ”huslejenævnet” og ”boligretten” i ental. Der er i alle tilfælde tale om en flerhed af huslejenævn og boligretter.

Derover anvendes betegnelsen professionelle udlejere, som de udlejere, som driver erhvervsmæssig udlejningsvirksomhed og amatørudlejere, om de udlejere, som ikke driver erhvervsmæssig udlejningsvirksomhed.

Kapitel 2. Lejefastsættelse og lejeregulering

2.1 Lejefastsættelse ved lejeaftalens indgåelse

2.1.1 Det obligationsretlige udgangspunkt

Det obligationsretlige udgangspunkt ved indgåelse af aftaler er, at der er aftalefrihed.⁶ Dermed er dette udgangspunkt gældende, hvis ikke der står andet i særlovgivning. Inden for lejelovgivningen findes der imidlertid fire særlige love, nemlig LL, BRL, erhvervslejeloven⁷ og almenlejeloven⁸. Afhandlingen omfatter alene LL og BRL.

2.1.2 Lejeloven

LL er den primære lov inden for boligudlejning. Ifølge LL § 1 gælder loven for leje af hus eller husrum, uanset om udlejer er en privat eller juridisk person. Lovens bestemmelser gælder ikke i det omfang lejeforholdet er omfattet af anden særlovgivning, jf. LL § 2. En central særlov i denne sammenhæng er BRL, som har et særdeles stort anvendelsesområde inden for området lejefastsættelse og lejeregulering for boliglejemål, jf. straks nedenfor.

Lejefastsættelsen ved lejeaftalens indgåelse er ikke reguleret i LL. Parterne, lejer og udlejer, kan således frit aftale lejens størrelse, som dermed følger den almindelige obligationsretlige regel.⁹ Dog er lejefastsættelsen indirekte begrænset af det lejedes værdi, hvilket gennemgås nærmere i kapitel 3.

2.1.3 Boligreguleringsloven

BRL er en særlov, der supplerer LL i de større kommuner. Som udgangspunkt finder loven anvendelse i kommuner hvor folketallet pr. 1. april 1979 oversteg 20.000 indbyggere, men kommunalbestyrelsen har i sidste ende kompetencen til at afgøre, hvorvidt loven skal gælde i deres kommune, jf. BRL § 1. Loven anvendes på de samme lejemål, som er omfattet af LL, jf. BRL § 4, stk. 1, dog er nogle typer lejemål og ejendomme undtaget loven eller dele deraf.

Ved lejeaftalens indgåelse begrænser BRL lejens størrelse og giver dermed lejer en ekstra beskyttelse i forhold til lejeniveauet.

Hovedreglen i BRL er, at der ikke kan aftales en leje, som overstiger den omkostningsbestemte leje med et forbedringstillæg, jf. BRL § 5, stk. 1. Denne regel finder an-

⁵ LBKG 2013 1139

⁶ Madsen. *Aftaler og mellemænd*, s. 22

⁷ LBKG 2010 1714

⁸ LBKG 2010 961

⁹ Grubbe og Edlund. *Bolig lejeret*, s. 176

vendelse for lejeforhold i ejendomme med over 6 beboelseslejligheder. Den omkostningsbestemte leje fastsættes ud fra et budget, som dækker ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. BRL § 8 og afkastningen af ejendommens værdi, jf. BRL § 9. Dertil begrænser lighedsreglen i BRL § 5, stk. 8 også lejefastsættelsen ved aftalens indgåelse. Ifølge denne bestemmelse må der ikke ved lejeaftalens indgåelse aftales en leje eller andre lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefuld for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen. Dermed må begyndelseslejen ikke fastsættes til et beløb, der er større end den, der betales i andre tilsvarende lejemål i ejendommen.

Reglerne om omkostningsbestemt leje er meget krævende. Selve beregningen og varslingen af lejen er omstændelig og administrativt belastende, hvilket er årsagen til, at lovgiver har tilføjet nogle undtagelser og særregler for visse typer af ejendomme og lejemål, hvor reglerne vil være endnu mere belastende og derfor ikke hensigtsmæssige.¹⁰

Småhuse er af disse grunde undtaget reglerne om den omkostningsbestemte leje, jf. BRL § 4, stk. 5, 1. pkt. Småhuse er defineret som ejendomme, der den 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder, jf. § 4, stk. 5, 1. pkt., jf. nærmere om afgrænsningen nedenfor afsnit 6.1.1. I disse lejemål er der aftalefrihed ved lejeaftalens indgåelse, da BRL ikke indeholder regler herom. Lejefastsættelsen i småhuse er ikke begrænset af lighedsreglen i BRL § 5, stk. 8.

Derudover er 80/20 ejendomme undtaget reglerne om den omkostningsbestemte leje, jf. BRL § 4, stk. 3. 80/20 ejendomme er ejendomme, hvor mere end 80 % af ejendommens bruttoetageareal den 1. januar 1980 anvendtes til andet end beboelse, jf. BRL § 4, stk. 3. Afgørende for, om reglen finder anvendelse er ejendommens status den 1. januar 1980, hvilket betyder, at efterfølgende ændringer som f.eks. nedrivning, tilbygning samt ændring af anvendelsen, er uden betydning for ejendommens status som 80/20 ejendom.¹¹ Eftersom BRL heller ikke indeholder regler om lejefastsættelsen ved aftalens indgåelse for disse lejemål, gælder der også her det almindelige udgangspunkt om aftalefrihed. Lejefastsættelsen er heller ikke her begrænset af lighedsreglen i BRL § 5, stk. 8.

Yderligere finder reglerne om den omkostningsbestemte leje ikke anvendelse på enkeltværelser til beboelse, når værelserne er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller er en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor, jf. BRL § 4, stk. 4. Herefter er der også aftalefrihed ved lejeaftalens indgåelse for accessoriske enkeltværelser.

Gennemgribende forbedrede lejemål er også undtaget reglerne om den omkostningsbestemte leje, jf. BRL § 5, stk. 2. Årsagen til, at de gennemgribende forbedrede lejemål er undtaget er, at der vil blive fjernet et incitament for udlejeren til at modernisere deres ejendomme og lejemål, hvis lejefastsættelsen skulle være omkostningsbestemt med et forbedringstillæg. Dette fordi, at det vil begrænse lejens størrelse, da lejen i mange tilfælde vil være lavere end den leje, som kan fastsættes efter det lejedes værdi.¹²

Definitionen af et gennemgribende forbedret lejemål er, at der er sket forbedringer efter principperne i LL § 58, hvorved lejemålets værdi er væsentligt forøget, og forbedringsudgiften skal overstige 1600 kr. pr. M² eller et samlet beløb på 183.000 kr.¹³, jf.

¹⁰ Grubbe og Edlund. *Bolig lejeret*, s. 300

¹¹ Grubbe og Edlund. *Bolig lejeret*, s. 308

¹² Juul-Sandberg. *Det lejedes værdi*, s. 197

¹³ Disse beløb reguleres årligt efter nettoprisindeks, jf. BRL § 5, stk. 2, 4. pkt. Beløbene er pr. 01.01.2014, 2167 kr. og 247.824 kr. Det er beløbet i færdiggørelsesåret, som skal lægges til grund.

BRL § 5, stk. 2, 2. pkt. Derudover skal forbedringerne være færdiggjort inden for en periode på 2 år, jf. BRL § 5, stk. 2, 3. pkt.

Ifølge BRL § 5, stk. 2, 1. pkt. må lejen for lejemål, som er gennemgribende forbedret, ved lejeaftalens indgåelse ikke fastsættes til et beløb, der væsentligt overstiger det lejedes værdi efter LL § 47, stk. 2. Dermed får det lejedes værdi i LL betydning for lejefastsættelsen i disse lejemål. Yderligere finder lighedsreglen i BRL § 5, stk. 8 også anvendelse ved lejefastsættelsen ved lejeaftalens indgåelse for de gennemgribende forbedrede lejemål.¹⁴

Endvidere skal det kort nævnes, at nybyggeri og ombyggede erhvervslokaler er undtaget reglerne om den omkostningsbestemte leje, jf. BRL § 15 a, stk. 1-3. I disse lejemål følger lejefastsættelsen markedsforholdene og der er således tale om aftalefrihed.

2.2 Lejeregulering under lejeforholdets beståen

2.2.1 Lejeloven

I de uregulerede kommuner reguleres lejens størrelse efter LL § 47 og § 49. Disse bestemmelser indeholder hjemmel for henholdsvis udlejeren og lejeren, til at kræve lejen forhøjet eller nedsat, hvis den væsentligt afviger fra det lejedes værdi, hvilket gennemgås nærmere i kapitel 3.

Som nævnt, er nybyggeri og ombyggede erhvervslokaler undtaget reglerne om den omkostningsbestemte leje, men derudover, er de også undtaget reglerne om det lejedes værdi, jf. LL § 53, stk. 3-5. Dette betyder, at hvis lejen vurderes enten for lav eller for høj, er den eneste mulighed for regulering, at lejeren eller udlejeren påberåber sig aftalelovens¹⁵ § 36, om urimelige aftaler.

2.2.2 Boligreguleringsloven

De lejemål, som er omfattet reglerne om den omkostningsbestemte leje i BRL § 5, stk. 1 ved lejeaftalens indgåelse, skal under lejeforholdets beståen reguleres efter BRL § 7. Efter BRL § 7, stk. 1 har udlejeren ensidigt krav på lejeforhøjelse, hvis lejen ikke kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter og afkastningen af ejendommens værdi. Lejeforhøjelsen kan dog ikke kræves, hvis den vil overstige det lejedes værdi efter LL § 47, stk. 2, jf. BRL § 7, stk. 2. Herefter må lejen efter lejeforhøjelsen maksimalt være lig det lejedes værdi, selvom beregningen af driftsudgifter anses for at være korrekt.¹⁶ Dette betyder, at en afgørelse efter stk. 2, kan føre til en lavere leje end før lejeforhøjelsen, dog ikke til en leje, der er lavere end lejen ved lejeaftalens indgåelse.¹⁷ Lejerens mulighed for at protestere over lejen findes enten i BRL § 12, stk. 2 eller § 15, stk. 1.¹⁸ Efter disse bestemmelser, har mindst ¼ af lejerne i fællesskab eller blot en enkelt lejer mulighed for at klage over, at den varslede leje overstiger det lejedes værdi i BRL § 7, stk. 2.

Ved lejeregulering for småhuse finder BRL kapitel IV A anvendelse, jf. BRL § 29 b. Det fremgår, at LL kapitel VIII om ændring af lejevilkår skal gælde, jf. BRL § 29 c, stk. 1. Dermed skal lejen under lejeforholdets beståen reguleres efter det lejedes værdi i LL

¹⁴ Se dommene T:BB 2005.149 og TBB 2006.322 Ø, hvor de fastslår at lejens størrelse for gennemgribende forbedrede lejemål ikke kun er begrænset af det lejedes værdi, men også af lighedsreglen.

¹⁵ LBKG 1996 781

¹⁶ Juul-Sandberg. *Det lejedes værdi*, s. 213

¹⁷ Grubbe og Edlund. *Bolig lejeret*, s. 300

¹⁸ Hvis der i ejendommen findes en beboerrepræsentant, har denne også mulighed for at protestere over lejeforhøjelsen, jf. BRL § 13

§ 47 og § 49, dog er sammenligningsgrundlaget modificeret, hvilket gennemgås nærmere i afsnit 6.1.

80/20 ejendommen er, som nævnt, ikke omfattet af reglerne om den omkostningsbestemte leje, jf. BRL § 4, stk. 3, og herfor falder disse ejendomme tilbage på LL. Dermed finder LL kapitel VIII anvendelse og lejen skal under lejeaftalens beståen reguleres efter LL § 47 og § 49 om det lejedes værdi.

For accessoriske enkeltværelser finder BRL kapitel V anvendelse ved regulering af lejen, jf. BRL § 30. BRL § 31 fastslår, at hvis lejereren finder lejen urimelig, da kan lejen ændres efter LL § 49. Reglen fastslår blot, at lejeforholdet falder tilbage på LL's regler om det lejedes værdi, hvilket imidlertid vil være tilfældet, når lejeforholdet ikke er omfattet af BRL.

BRL § 5, stk. 2 indeholder ikke særlige regler om regulering af lejen under lejeforholdets beståen for de gennemgribende forbedrede lejemål. Der findes heller ikke andre særlige bestemmelser i BRL, som fastsætter den efterfølgende lejeregulering i disse lejemål. Det må derfor antages, at lejen skal reguleres efter BRL § 7, på samme måde, som de omkostningsbestemte lejemål.¹⁹ Dermed kan lejen reguleres, hvis den ikke kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter og kapitalafkast, og endvidere må den ikke overstige det lejedes værdi efter LL § 47, stk. 2, jf. BRL § 7, stk. 1 og 2.

2.3 Delkonklusion

Det kan konkluderes, at der er flere måder til fastsættelse af lejens størrelse ved lejeaftens indgåelse og ved efterfølgende lejeregulering. Det afhænger først og fremmest af, om lejemålet befinder sig i en ureguleret kommune, hvor LL finder anvendelse, eller en reguleret kommune, hvor BRL finder anvendelse, herunder om lejemålet eller ejendommen er omfattet eller undtaget reglerne om den omkostningsbestemte leje. Det lejedes værdi finder direkte eller indirekte anvendelse ved alle af de omtalte typer lejemål og ejendomme. På baggrund heraf, må det kunne konkluderes, at det lejedes værdi spiller en væsentlig rolle inden for privat boligudlejning.

Kapitel 3. Begrebet ”Det lejedes værdi”

Som det fremgår af kapitel 2, så anvendes begrebet ”det lejedes værdi” til fastsættelse af lejen i både de uregulerede og de regulerede kommuner. Der kan dog være forskel på, i hvilken form det lejedes værdi anvendes, jf. nedenfor afsnit 6.1 om lejeregulering i småhuse efter BRL § 29 c.

For at kunne behandle afhandlingens hovedemne, synes det nødvendigt, kort at belyse begrebet ”det lejedes værdi”.

3.1 Historie

Det lejedes værdi, som lejeretligt begreb, blev indført med 1925-loven²⁰ og 1931-loven²¹, som en videreudvikling af de første lejeretlige regler fra 1916²², som skulle forhindre uforholdsmæssige lejestigninger i private udlejningsboliger på grund af bolig-

¹⁹ *Festskrift til Dansk Selskab for Boligret*, s. 111

²⁰ Lov nr. 83 af 1.4.1925

²¹ Lov nr. 133 af 28.4.1931

²² Lov nr. 187 af 9.6.1916

nød, som følge af 1. verdenskrig.²³ Der var ikke i forarbejder taget nærmere stilling til, hvordan sådan en generel formuleret regel skulle forstås, formentlig fordi, at der på indførelsetidspunktet ikke var de store forskelle i (sammenlignings)lejeboliger, som der imidlertid er blevet gennem tiden.²⁴

Begrebet gav lejeren mulighed for at kræve lejenedsættelse, hvis lejen stod ”i misforhold til det udlejedes værdi”.²⁵ Langt senere i 1967²⁶ blev kravet om ”misforhold” lempet til, at lejen skulle være ”væsentligt højere” og bestemmelsen blev indført som § 49 i 1979^{27, 28}.

Udlejerens krav på lejeforhøjelse blev indført i 1958, da der skulle ske en afvikling af de strenge lejerestriktioner, hvorefter de mindre kommuner selv kunne bestemme, om de ville afskaffe huslejestoppet. Dette medførte, at udlejerens fik behov for en adgang til at forhøje lejen, eftersom det ikke var muligt, at opsigte lejeren.²⁹

3.2 LL § 47 og § 49

LL kapitel VIII indeholder reglerne om det lejedes værdi i § 47 og § 49. Ordlyden af bestemmelserne er følgende:

§ 47, stk. 1 og stk. 2:

Stk. 1. ”Er lejen væsentligt lavere end det lejedes værdi, kan udlejerens under iagttagelse af § 66 forlange lejen forhøjet til det beløb, der er rimeligt under hensyn hertil. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra:

- a) lejeforhøjelser efter §§ 58, stk. 3, og 62 b og forbedringer efter §§ 46 a, stk. 3, og 62 b,
- b) lejeforhøjelser efter § 63 b og forbedringer, der er udført for beløb omfattet af § 63 a,
- c) lejeforhøjelser og forbedringer efter § 53 i lov om sanering og efter § 60 i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993,
- d) lejeforhøjelse og forbedringer efter § 60, stk. 3-6, i lov om byfornyelse og boligforbedring,
- e) lejeforhøjelse og forbedringer efter lov om byfornyelse,
- f) lejeforhøjelser uden fradrag af tilskud og forbedringsarbejder med hertil knyttede nødvendige følgearbejder efter lov om privat byfornyelse, og
- g) forbedringer, som lejeren har udført for egen regning med udlejerens tilladelse.

Ved den første lejefastsættelse for forbedringer, hvortil der er ydet støtte efter lov om sanering eller lov om byfornyelse og boligforbedring, finder reglen i litra c dog ikke anvendelse.”

Stk. 2. ”Ved afgørelse efter stk. 1, 1. pkt., skal der foretages en sammenligning med 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. Ved sammenligningen ses bort fra lejemaal, der er forbedret efter § 62 b, samt lejemaal omfattet af kapitel VIII A, § 53, stk. 3-5, og lov om privat byfornyelse samt kapitel 5 i lov om byfornyelse. Ligeledes ses bort fra lejemaal i ejendomme, der er omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse og boligforbedring, hvortil der efter samme lovs § 67, stk. 2 er meddelt bindende tilsagn efter udgangen af 1994, medmindre lejemalet er beliggende i en ejendom, der er omfattet af en beslutning, hvor by- og boligministeren har tilladt, at bestemmelserne om lejefastsættelse i kapitel VIII i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgø-

²³ *Lejekommissionens betænkning*, s. 99

²⁴ Juul-Sandberg. *Det lejedes værdi*, s. 26

²⁵ *Lejekommissionens betænkning*, s. 99

²⁶ Lov nr. 23 af 14.2.1967

²⁷ Lov nr. 237 af 8.6.1979

²⁸ Grubbe og Edlund. *Bolig lejeret*, s. 199

²⁹ Grubbe og Edlund. *Bolig lejeret*, s. 198

relse nr. 658 af 11. august 1993, fortsat finder anvendelse efter udgangen af 1994. Der ses tillige bort fra lejemål i ejendomme, som er omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse.”

§ 49, stk. 1 og stk. 2:

Stk. 1. ”Er lejen væsentligt højere end det lejedes værdi, kan lejeren forlange lejen nedsat til et beløb, der er rimeligt under hensyn hertil. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi finder reglen i § 47, stk. 1, tilsvarende anvendelse.”

Stk. 2. ”Ved afgørelse efter stk. 1 skal der tages hensyn til de i § 47, stk. 2, nævnte omstændigheder.

Som det fremgår af bestemmelserne, har udlejerens adgang til at kræve lejen forhøjet efter LL § 47 og lejeren adgang til at kræve lejen nedsat efter LL § 47, begge når den aftalte leje væsentligt afviger fra det lejedes værdi. Lejen skal sættes til et beløb, der er rimeligt under hensyn til det lejedes værdi.

LL § 47 indeholder det materielle grundlag for en lejefastsættelse efter det lejedes værdi, og er dermed den centrale bestemmelse om det lejedes værdi. LL § 49 henviser hertil, hvad angår det materielle grundlag for en lejenedsættelse.

Da lejeren har adgang til at kræve lejenedsættelse straks efter lejeforholdets begyndelse³⁰, har det lejedes værdi en indirekte betydning for lejefastsættelsen ved lejeaftalens indgåelse.³¹

Reglerne om det lejedes værdi, kan efter LL § 53, stk. 1, ikke fraviges ved aftale til ugunst for lejeren. Dermed vil LL § 49 altid være gældende, trods anden aftale mellem lejeren og udlejerens, hvorimod udlejerens ved aftale kan fravige LL § 47 og dermed adgangen til lejeforhøjelse.

Der er ikke nogen nærmere definition af begrebets indhold, kun de kriterier, som fremgår af LL § 47, stk. 1 og 2, hvilket umiddelbart gør begrebets materielle indhold uklart. Det lejedes værdi karakteriseres som en retlig standard, og dermed må bestemmelsens indhold defineres ved hjælp af retspraksis.³² I det følgende belyses begrebets indhold nærmere.

3.3 Sammenligningsgrundlaget

For at kunne regulere lejen til det lejedes værdi, skal man ifølge ordlyden af § 47, stk. 2, 1. pkt. sammenligne med 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. Det er således den ”almindeligt gældende leje” for ”tilsvarende lejemål” der fastsætter det lejedes værdi.

Lejen i sammenligningslejemål skal være gældende, men det er imidlertid ikke afgørende, om lejen er fastsat ved aftale eller ved en senere retsafgørelse, dog vejer det sidstnævnte tungere.³³ Forhåndsgodkendte lejeløb udarbejdet af huslejenævnet, kan ikke indgå i sammenligningen, da denne leje ikke er opnået ved udlejning, men kun viser, at lejen er lovlig.³⁴

For at finde den almindeligt gældende leje, skal der ske sammenligning med tilsvarende lejemål. Hvor mange sammenligningslejemål, der er nødvendige for at kunne

³⁰ LL § 49, stk. 4 sætter en tidsgrænse for, hvor længe lejeren kan gøre et krav om lejenedsættelse gældende.

³¹ Grubbe og Edlund. *Bolig lejeret*, s. 199

³² Juul-Sandberg. *Det lejedes værdi*, s. 38

³³ Grubbe og Edlund. *Bolig lejeret*, s. 201

³⁴ Grubbe og Edlund. *Bolig lejeret*, s. 201

dokumentere den almindeligt gældende leje, er der ikke nogen retningslinjer for, men det må afhænge af, hvor mange sammenligningslejemål der må formodes at findes.³⁵ Der må her kigges nærmere på det omtvistede lejemåls type og beliggenhed.

Der skal ske sammenligning med den almindeligt gældende leje i kvarteret eller området, da det må formodes, at have indflydelse på det lejedes værdi. Først når det tilsvarende lejemål ligger inden for kvarteret eller området, kan det være sammenligneligt. Det betyder, at sammenligningskriteriet beliggenhed, skal være inden for kvarteret eller området.³⁶ Kvarteret skal forstås, som en nærmere afgrænset området, hvorimod området skal forstås, som et større areal f.eks. en hel by eller en hel kommune. I de største byer kan det endda forekomme, at der skal skelnes mellem kvarterer og bydele, da dette kan have stor indflydelse på det lejedes værdi.³⁷

Sammenligningen skal ske med ”tilsvarende” lejemål, men her forstås ikke en fuldstændig identitet mellem det omtvistede lejemål og sammenligningslejemålene. *Juul-Sandberg* anfører på baggrund af ordlyden af LL § 47, stk. 2 og tidligere gældende bestemmelser om det lejdes værdi, at ”Der kan således anvendes en bred fortolkning af, hvad der er materielt ”tilsvarende”, sådan at lejemål, der er formelt sammenlignelige, vil kunne indgå, selvom der er væsentlige materielle forskelle på det pågældende lejemål og det lejemål, hvor det lejedes værdi skal fastsættes.”³⁸ *Grubbe og Edlund* anfører også, at det er accepteret, at sammenligningslejemålene ikke er helt identiske. De anfører, at i nogle tilfælde kan forskellen udlignes ved beregning, hvilket kan være tilfældet med lejemålets størrelse og kvalitet, der beror på udførte forbedringer, hvorimod dette ikke gælder andre forskelle, som f.eks. beliggenhed og vedligeholdelsestilstand. Dog anfører de, at i nogle tilfælde kan det være acceptabelt at foretage en skønsmæssig vurdering af disse forhold.³⁹

Sammenligningslejemål må gerne være beliggende i samme ejendom som det omtvistede lejemål, og de må også gerne tilhøre den samme udlejer, som er part i tvisten.⁴⁰

Hvad angår sammenligningstidspunktet anfører *Grubbe og Edlund*, at ”Der skal sammenlignes med den leje, der gælder i sammenligningslejemålene på den dag, hvor den forlangte nye leje for det omtvistede lejemål skal træde i kraft.”⁴¹ *Juul-Sandberg* anfører omkring tidspunktet for sammenligningslejemålenes indgåelse, i forbindelse med omtale af U 1994.123 V, at ”Udgangspunktet må derfor være, at det er et formelt kriterium, at sammenligningslejemålet er indgået senest samtidig med det omtvistede lejemål.”⁴²

I forbindelse med sammenligningsgrundlaget, er der en række lovbestemte begrænsninger i LL § 47, stk. 1, 2. pkt. og LL § 47, stk. 2, 2.-4. pkt.

I LL § 47, stk. 1, 2. pkt. a-g, er der oplyst en række forbedringer, som skal ses bort fra i det omtvistede lejemål i forbindelse med vurderingen af lejen og det lejedes værdi. Dermed skal sammenligningen ske på grundlag af lejemålets tilstand før de nævnte forbedringer blev gennemført. Dette kan være meget vanskeligt at håndtere i praksis, da

³⁵ Juul-Sandberg. *Det lejedes værdi*, s. 75

³⁶ Juul-Sandberg. *Det lejedes værdi*, s. 91

³⁷ Juul-Sandberg. *Det lejedes værdi*, s. 92-93

³⁸ Juul-Sandberg. *Det lejedes værdi*, s. 75

³⁹ Grubbe og Edlund. *Bolig lejeret*, s. 203-204

⁴⁰ Grubbe og Edlund. *Bolig lejeret*, s. 201

⁴¹ Grubbe og Edlund. *Bolig lejeret*, s. 202

⁴² Juul-Sandberg. *Det lejedes værdi*, s. 89

sammenligningen skal ske på et hypotetisk grundlag og dermed ikke umiddelbart kan konstateres ved at besigtige lejemålet.⁴³

I LL § 47, stk. 2, 2.-4. pkt. er der tillige oplyst en række begrænsninger for så vidt angår sammenligningslejemål. Herefter kan et lejemål ikke anvendes som sammenligningslejemål, hvis det kan konstateres, at lejemålet er omfattet af disse begrænsninger.

3.4 Væsentlighedskravet

LL § 47 og § 49 fastslår, at lejen skal være *væsentligt* lavere, henholdsvis højere, end det lejedes værdi, inden udlejeren eller lejereren kan kræve lejen reguleret. Væsentlighedskravet kan dermed siges, at danne grænsen for aftalefriheden ved lejeaftalens indgåelse.⁴⁴

Spørgsmålet er, hvor meget der skal til før lejen væsentligt afviger fra det lejedes værdi. Retspraksis danner her rammerne for, hvornår væsentlighedskravet anses for opfyldt. Retspraksis viser, at det er den relative afvigelse målt i procent, der anvendes ved bedømmelsen af væsentligheden.⁴⁵ Der skal tages udgangspunkt i afvigelsen mellem den aktuelle aftalte leje og den leje, som vil kunne opnås efter det lejedes værdi.⁴⁶ En afvigelse på ca. 10 - 15 % bør være en væsentlig afvigelse efter retspraksis, jf. U 1993.617 V, U 1996.1284 V og U 2004.1996 Ø, hvilket den juridiske litteratur er forholdsvis enige i.⁴⁷

Kapitel 4. Huslejenævnets sagsbehandling i lejeværdisager

4.1 Historie og kompetenceområde

I 1916 blev den første lejelov⁴⁸, som regulerede fastsættelsen af huslejen, vedtaget. Loven gav kommunalbestyrelsen bemyndigelse til at nedsætte et huslejenævn til at afgøre tvister mellem lejereren og udlejeren. Huslejenævnets formål var bl.a. at beskytte lejeren mod ubillige lejeforhøjelser.⁴⁹ Dermed var huslejenævnets traditionelle udgangspunkt lejerbeskyttelse. I dag er formålet derudover at gøre klageprocessen lettere og billigere for parterne end en traditionel retssag.⁵⁰ Derudover behandles sagerne hurtigt og med afgørelser, som parterne oftest vælger at acceptere.⁵¹

Før 2001 var der kun huslejenævn i de regulerede kommuner, hvor BRL var gældende, men fra 2001 blev det vedtaget, at der skulle være et huslejenævn i alle kommuner.⁵² Hjemlen er i BRL § 35, stk. 1. Nogle kommuner har valgt i fællesskab at nedsætte et huslejenævn, jf. BRL § 35, stk. 1, 2. pkt. Andre kommuner har nedsat flere huslejenævne, jf. BRL § 35, stk. 2, hvilket på nuværende tidspunkt er tilfældet i København, Frederiksberg og Århus.⁵³

⁴³ Grubbe og Edlund. *Bolig lejeret*, s. 205

⁴⁴ Juul-Sandberg. *Det lejedes værdi*, s. 169

⁴⁵ Grubbe og Edlund. *Bolig lejeret*, s. 205

⁴⁶ Juul-Sandberg. *Det lejedes værdi*, s. 170

⁴⁷ Juul-Sandberg. *Det lejedes værdi*, s. 170

⁴⁸ Lov nr. 187 af 9.6.1916

⁴⁹ *Lejekommissionens betænkning*, s. 460-461

⁵⁰ Grubbe og Edlund. *Bolig lejeret*, s. 208

⁵¹ *Lejekommissionens betænkning*, s. 56

⁵² LBKG 2010 962, KARNOV online note 334 (dato: 27.7.2014), kommenteret af H. Krag Jespersen

⁵³ LBKG 2010 962, KARNOV online note 336 (dato: 27.7.2014), kommenteret af H. Krag Jespersen

Huslejenævnet er kompetent til at afgøre tvister efter BRL og LL, jf. BRL § 35, stk. 1. Huslejenævnet betegnes som første instans i de tvister, hvor det har afgørelseskompetencen. Huslejenævnet har kompetence til at behandle alle tvister i henhold til BRL, jf. BRL § 35, stk. 1, men er begrænset i forhold til LL, jf. LL § 106. LL § 106 indeholder en positivafgrænsning af huslejenævnets kompetenceområder, og hjemlen til at træffe afgørelse i tvister om lejeregulering efter det lejedes værdi i LL fremgår af LL § 106, nr. 1.

Huslejenævnet er et tvistnævn, da det behandler sager mellem borgere inden for kompetenceområdet.⁵⁴

4.2 Sammensætning og sagkundskab

I BRL § 36 er huslejenævnets sammensætning bestemt. Huslejenævnet består af en formand og to andre medlemmer, jf. BRL § 36, stk. 1. Formanden skal have bestået en juridisk kandidateksamen og må ikke have en særlig tilknytning til grundejer- eller lejerorganisationer, jf. BRL § 36, stk. 2. De to andre medlemmer skal være kendt med lejeforhold, og skal være indstillet fra henholdsvis en større lejerforening og en større udlejerforening, jf. BRL § 36, stk. 3. Både formanden og medlemmerne er omfattet af reglerne om inhabilitet i retsplejeloven.⁵⁵

Huslejenævnets sammensætning gør dem således sagkyndige inden for det lejeretlige område, og gør dem i stand til at varetage både lejerens og udlejerens forhold. Derudover har huslejenævnet også et stort kendskab til lejeforholdene, herunder lejeniveauet, i lokalområdet på grund af det store antal sager, de fleste huslejenævne behandler årligt.⁵⁶ Den særlige sammensætningen gør således huslejenævnet til et særligt sagkyndigt forvaltningsorgan.

4.3 Sagsbehandling

Huslejenævnet er en selvstændig administrativ myndighed og dets afgørelser er således forvaltningsakter. Det betyder, at huslejenævnet udover at være omfattet af de særlige regler i BRL §§ 39-44 om behandling af sager i huslejenævnet, også er omfattet af de almindelige forvaltningsretlige principper og regler, herunder FVL.⁵⁷ I det følgende vil de regler, som er centrale for huslejenævnets sagsbehandling af lejeværdisager blive gennemgået, heriblandt officialprincippet, begrundelseskravet, partshøring og besigtigelse.

4.3.1 Officialprincippet

Huslejenævnet er undergivet officialprincippet, også kaldet undersøgelsesprincippet. At princippet finder anvendelse indebærer, at forvaltningen har ansvaret for, at alle nødvendige oplysninger foreligger og alle nødvendige undersøgelser foretages.⁵⁸ På baggrund heraf, skal forvaltningen træffe en forsvarlig og materielt korrekt afgørelse.⁵⁹

Officialprincippet fremgår bl.a. af BRL § 40, stk. 2, hvorefter huslejenævnet selv afgør, hvilke nærmere undersøgelser der skal foretages i den enkelte sag.

Officialprincippet indebærer dog ikke, at det altid er forvaltningens, her huslejenævnets opgave, at fremskaffe alle relevante oplysninger, hvorefter dette også kan påhvile

⁵⁴ *Lejekommissionens betænkning*, s. 100

⁵⁵ Juul-Sandberg. *Det lejedes værdi*, s. 288

⁵⁶ Grubbe og Edlund. *Bolig lejeret*, s. 208

⁵⁷ *Bevisbyrderapporten*, s. 21

⁵⁸ Garde m.fl. *Forvaltningsret - almindelige emner*, s. 329

⁵⁹ Vogter. *Forvaltningsloven med kommentarer*, s. 361

borgeren, her udlejereren eller lejereren.⁶⁰ BRL § 40, stk. 2, 2. pkt., giver huslejenævnet hjemmel til at kræve fornødne oplysninger hos sagens parter. I lejeværdisager kan det f.eks. være lejekontrakter, sammenligningslejemål, det omtvistede lejemåls driftsudgifter til udarbejdelse af skyggebudget mv. Hvis ikke parterne fremkommer med de fornødne oplysninger, kan det have betydning for fremlæggelsen af oplysningerne i en senere boligretssag, hvilket gennemgås nærmere i afsnit 5.3 om nova. Derudover har huslejenævnet også ret til efter BRL § 40, stk. 2, 2. pkt., at indhente oplysninger ved alle offentlige myndigheder og private.

Hvis huslejenævnet ikke lever op til princippet, vil domstolene kunne erklære afgørelsen ugyldig og herunder hjemvise afgørelsen til fornyet behandling i huslejenævnet, hvilket f.eks. er tilfældet i nedenstående dom.

T:BB 2014.38 Ø vedrørte en tvist om lejenedsættelse for et lejemål beliggende i et småhus, som tidligere havde været anvendt til tankstation. Huslejenævnet traf afgørelse om, at lejen skulle nedsættes, med henvisning til, at lejen væsentligt oversteg det lejedes værdi. Huslejenævnet havde besigtiget lejemålet, og havde afgjort tvisten ud fra deres generelle kendskab til lejeniveauet i området, hvorefter det ikke var muligt at henvise til konkrete lejemål. Efter en redegørelse fra huslejenævnet fandt boligretten det uklart, hvorvidt der fandtes sammenligningslejemål. Boligretten hjemviste afgørelsen til fornyet behandling i huslejenævnet, da de ikke havde truffet afgørelse på grundlag af sammenligningslejemål eller et udarbejdet skyggebudget, jf. BRL § 29 c, 2. og 4. pkt. og dermed ikke havde opfyldt officialprincippet. Landsretten stadfæstede boligrettens afgørelse.

Den praktiske betydning af officialprincippet er, at det ikke har den store betydning, hvem af parterne der indbringer kravet om lejeregulering, og dermed hvem der bærer bevisbyrden, da det er huslejenævnet opgave, at oplyse sagen tilstrækkeligt. Der er således tale om en bevislættelse for parterne. Det er først når huslejenævnets afgørelse indbringes for boligretten, hvor forhandlingsprincippet finder anvendelse, at det er relevant, hvem af parterne, der bærer bevisbyrden, jf. nedenfor afsnit 6.2.1 om bevisbyrdeforholdet.

4.3.2 Partshøring

BRL § 39, stk. 2 og FVL § 19 vedrører huslejenævnets pligt til høring af sagens parter. Efter BRL § 39, stk. 2, skal nævnet senest 1 uge efter sagens indbringelse give den anden part i lejeforholdet underretning om indbringelsen med angivelse af, at parten må fremsætte sine ytringer i sagen inden for 2 uger. FVL § 19 supplerer denne regel, hvad angår kontradiktion. Ifølge denne bestemmelse, skal der ske partshøring, hvis huslejenævnet er i besiddelse af bestemte oplysninger om sagens faktiske omstændigheder, som er til ugunst for parten og af væsentlig betydning for afgørelsen.

Juul-Sandberg anfører, at et specielt problem i forbindelse med lejeværdisager kan være, når huslejenævnet vælger at inddrage sammenligningslejemål i afgørelsen. I denne forbindelse tænkes på, om huslejenævnet har en pligt til partshøring. Han anfører, at der ikke umiddelbart er taget stilling til dette i praksis, men at der næppe vil være grundlag for hjemvisning til fornyet sagsbehandling på grund af formalitetsfejl.⁶¹

4.3.3 Besigtigelse

Efter BRL § 41, stk. 1, 1. pkt. kan huslejenævnet foretage besigtigelse. Det er yderst relevant i forhold til lejeværdisager, da huslejenævnet er mere eller mindre nød til at

⁶⁰ Garde m.fl. *Forvaltningsret - almindelige emner*, s. 329

⁶¹ Juul-Sandberg. *Det lejedes værdi*, s. 296-297

besigtige det omtvistede lejemål, for at have mulighed for at skønne over det lejedes værdi ud fra tilsvarende lejemål, hvad angår kvalitet, udstyr mv., jf. LL § 47, stk. 2.⁶²

Hvis huslejenævnet skal træffe en afgørelse uden forinden at have besigtiget det omtvistede lejemål, skal der være en meget tungtvejende begrundelse herfor.⁶³ Hvis huslejenævnet f.eks. har besigtiget andre lejemål i ejendommen kan det være i orden, at undlade en besigtigelse, jf. T:BB 2005.31 V, hvor det ikke lykkedes huslejenævnet at besigtige det omtvistede lejemålet, idet der ikke var nogen hjemme. Huslejenævnet havde dog besigtiget andre lejemål i den samme ejendom, og havde indhentet de for sagen relevante økonomiske oplysninger om ejendommen til udarbejdelse af et skyggebudget.

Huslejenævnet har også i BRL § 41, stk. 1, 1. pkt. hjemmel til at besigtige lejemål, som kan være sammenlignelige med det omtvistede lejemål. *Arbejdsgruppen* anfører, at det anses som sædvanligt i praksis, at huslejenævnet besigtiger det omtvistede lejemål, hvorimod det er almindeligt, at huslejenævnet undlader at besigtige mulige sammenligningslejemål.⁶⁴ Dette kan også udledes af den refererede praksis nedenfor afsnit 6.3.

Årsagen til, at huslejenævnet kun sjældent besigtiger sammenligningslejemål kan formodes at være, at det er for omfattende og tidskrævende, og at huslejenævnet allerede har et særdeles godt kendskab til lejeniveauet i området, hvorefter det ikke er nødvendigt at besigtige, for at kunne foretage et korrekt skøn over det lejedes værdi.

4.3.4 Begrundelse

4.3.4.1 Begrundelsens formål og indhold

Begrundelseskravet er særligt vigtigt i forbindelse med behandling af lejeværdisager. Begrundelsen skal give parterne en indsigt i, på hvilket grundlag skønnet er udøvet, og dermed om der er grundlag for at anfægte afgørelsen. Specielt ved indbringelse for boligretten har begrundelsen stor betydning for sagens parter, hvilket gennemgås nærmere i afsnit 6.3.⁶⁵ Begrundelsens indhold har særlig betydning for parten, som bærer bevisbyrden.

Begrundelseskravet er hjemlet i BRL § 42, stk. 5. Her står, at afgørelsen skal begrundes, og hvis afgørelsen ikke er enstemmig, skal dette fremgå af afgørelsen tillige med begrundelsen herfor. Særlovgivningen suppleres af det forvaltningsretlige begrundelseskrav i FVL § 22, da huslejenævnet, som tidligere nævnt, er en administrativ myndighed. Ordlyden af BRL § 42, stk. 5 er tavs om selve indholdet af begrundelsen, men ifølge FVL § 22, stk. 1 skal begrundelsen indeholde en henvisning til de retsregler, i henhold til hvilke afgørelsen er truffet. Hvis afgørelsen efter disse regler beror på et administrativt skøn, da skal begrundelsen tillige angive de hovedhensyn, der har været bestemmende for skønsudøvelsen. Ifølge FVL § 22, stk. 2 skal begrundelsen endvidere om fornødent indeholde en kort redegørelse for de oplysninger vedrørende sagens faktiske omstændigheder, der er tillagt væsentligt betydning for afgørelsen. Denne bestemmelse angiver dermed nærmere om begrundelsens indhold, men det er stadig tvivlsomt, hvad der skal til, for at begrundelseskravet i lejeværdisager er opfyldt, da der er tale om skønsudøvelse. *Vogter* anfører, at det i forbindelse med afgørelser, truffet på baggrund af et skøn, ikke vil være tilstrækkeligt at anføre f.eks. ”efter alt foreliggende”, ”på baggrund af en samlet bedømmelse” eller ”på denne baggrund finder man ikke at...”.⁶⁶ Da

⁶² Juul-Sandberg. *Det lejedes værdi*, s. 297

⁶³ Juul-Sandberg. *Det lejedes værdi*, s. 297

⁶⁴ *Bevisbyrderapporten*, s. 24

⁶⁵ Juul-Sandberg. *Det lejedes værdi*, s. 300

⁶⁶ *Vogter. Forvaltningsloven med kommentarer*, s. 448

reglernes ordlyd ikke giver et klart svar, må det med udgangspunkt i retspraksis undersøges, hvor meget der skal til, førend huslejenævnet må anses at have opfyldt kravet om begrundelse i lejeværdisager.

4.3.4.2 Begrundelseskravets opfyldelse

I lejeværdisager fastsættes lejeværdien på baggrund af den almindeligt gældende leje i sammenligningslejemål, jf. LL § 47, stk. 2. Sammenligningslejemålene danner derfor grundlag for fastsættelsen af det lejedes værdi og dermed afgørelsen. Som nævnt, er det sjældent, at huslejenævnet besigtiger sammenligningslejemål i forbindelse med konkrete sager, og derfor kan huslejenævnet i mange tilfælde heller ikke oplyse om konkrete sammenligningslejemål i deres begrundelse.

Spørgsmålet er, om huslejenævnet skal anvende konkrete sammenligningslejemål i de enkelte sager, og derfor er nød til at oplyse om disse, for at opfylde begrundelseskravet. I praksis træffer huslejenævnet ofte deres afgørelse på baggrund af deres ”generelle kendskab til lejeniveauet i området”, jf. den refererede retspraksis nedenfor afsnit 6.3. Et af mange eksempler på dette er dommen T:BB 2014.38, hvor boligretten anmodede huslejenævnet om en redegørelse for sin afgørelse, hvoraf det bl.a. fremgik: ”Det kan dertil oplyses, at nævnets afgørelse er baseret på nævnets generelle kendskab til lejeniveauet i området for forskellige typer ejendomme. Som følge heraf kan nævnet ikke henvise til konkrete lejemål, hvor lejen er fastsat i henhold til en budgetleje.” Endvidere kan nævnes dommene T:BB 2010.213 Ø, T:BB 1999.384 Ø og T:BB 2004.143 V, hvor det samme gør sig gældende. Det kan derfor udledes af praksis, at domstolene har accepteret, at huslejenævnet ikke anvender konkrete sammenligningslejemål, men blot træffer deres skønsmæssige afgørelse på baggrund af deres generelle kendskab til lejeniveauet i området, hvorefter domstolene må finde, at begrundelseskravet i BRL § 42, stk. 5 og FVL § 22 er opfyldt, da det ellers må formodes, at domstolene ville hjemvise afgørelserne til fornyet behandling i huslejenævnet. Hjemvisning af huslejenævnets afgørelse er blot sket ved en enkelt trykt dom, nemlig U 1996.452 Ø, da huslejenævnet ikke havde besigtiget og begrundet med konkrete sammenligningslejemål.⁶⁷

Kapitel 5. Boligrettens sagsbehandling i lejeværdisager

5.1 Historie og kompetenceområde

Boligretten som institution blev oprettet som en voldgiftsret i LL fra 1937⁶⁸, men kun i København, Frederiksberg og Gentofte kommune. Ved senere ændring af LL i 1951⁶⁹, blev boligretten en del af domstolssystemet, dog ikke for Københavns kommune, som først blev en del af dette med LL fra 1967⁷⁰. Herefter var systemet landsdækkende.⁷¹

Byretten benævnes boligretten, når den behandler sager om leje af hus eller husrum. Boligretten er en særlig domstol, da dens kompetenceområde er begrænset til sager om leje af hus eller husrum og da dens sammensætning er speciel.⁷²

⁶⁷ Juul-Sandberg. *Det lejedes værdi*, s. 304

⁶⁸ Lov nr. 54 af 23. marts 1937

⁶⁹ Lov nr. 251 af 14. juni 1951

⁷⁰ Lov nr. 23 af 14. februar 1967

⁷¹ *Bevisbyrderapporten*, s. 17

⁷² *Bevisbyrderapporten*, s. 18

Boligretten er 1. instans i tvister om lejeforhold i LL, som huslejenævnet ikke har kompetence til at behandle, jf. LL § 106, jf. LL § 107, stk. 1, 1. pkt. Dog kan parterne også aftale, når der *er* opstået en tvist, at tvisten skal indbringes for boligretten, som 1. instans og dermed springe sagens behandling i huslejenævnet over, jf. LL § 107, stk. 1, 3. pkt.

Derudover fungerer boligretten, som prøvelsesinstans for huslejenævnets afgørelse, hvis en af sagens parter er uenig i huslejenævnets afgørelse eller sagsbehandling. Hjemlen er i BRL § 43, stk. 1, hvorefter huslejenævnets afgørelse af hver af parterne kan indbringes for boligretten. Huslejenævnet er ikke part i sagen.

Indbringelsen skal ske senest 4 uger efter, at underretning om huslejenævnets afgørelse er meddelt parterne, men 4 ugers reglen kan dog dispenseres, hvis der inden 1 år efter meddelelsen er ansøgt boligretten om tilladelse til indbringes efter fristens udløb, jf. BRL § 43, stk. 2, 1. og 2. pkt. Dette sker dog kun undtagelsesvis, og der skal således foreligge særlige omstændigheder førend dette kan tillades. Der henvises til T:BB 2000.157, hvor der ikke ansås at være særlige omstændigheder, modsat T:BB 2000.62, hvor afgørelsen blev indbragt for boligretten trods fristens udløb.

Indbringelse af huslejenævnets afgørelse for boligretten gælder undtagelsesvis ikke afgørelser afgjort i Københavns kommune, dog er afgørelser efter LL §§ 79a-79c omfattet, jf. BRL § 43, stk. 1 og BRL § 44, stk. 1. Huslejenævnets afgørelser indbringes i Københavns kommune for ankenævnet, jf. BRL § 44, stk. 1 og efterfølgende kan ankenævnets afgørelse indbringes for boligretten.

Boligretten er kompetent til at behandle sager om lejeforhold inden for sin retskreds. Det vil sige, at den omtvistede ejendom skal ligge i retskredsen, jf. LL § 111, stk. 1.

5.2 Sammensætning og sagkundskab

Boligrettens sammensætning fremgår af LL. Byretsdommeren er boligrettens formand, men hvis der skulle være flere dommere, fastsættes det, hvem der skal være boligrettens formand, jf. LL § 108, stk. 1.

Boligretten kan tiltrædes af to lægdommere, såfremt en af sagens parter begærer det, eller retten selv finder, at der skal medvirke lægdommere, jf. LL § 107, stk. 2. På to lister opføres personer, efter forhandling med de større grundejer- og lejerforeninger i retskredsen, jf. BRL § 108, stk. 2.

Der er visse krav, som lægdommere, og dermed de personer, som beskikkes, skal opfylde. Bl.a. skal de være bekendt med bolig- og husleje forhold, jf. LL § 109, stk. 1, for at sikre, at boligretten har en sagkyndig viden inden for det lejeretlige område.

Hvis en af sagens parter eller retten finder, at der skal medvirke lægdommere i den konkrete sag, skal boligrettens formand efter forhandling med parterne udpege én fra hver liste, som har særlig kendskab til lejeforhold af den art, som sagen vedrører og som er omfattet af RPL's regler om dommers inhabilitet, jf. LL § 110, stk. 1. Det vil sige, at lægdommeren kun medvirker i den konkrete sag modsat huslejenævnets medlemmerne.

Af dommene fremgår det i almindelighed, hvis der under sagens behandling ved boligretten har medvirket lægdommere og dommernes eventuelle dissens.⁷³

Boligrettens sammensætning bevirker, at den har en særlig sagkundskab inden for lejeområdet og et godt lokalkendskab. Ikke nok med, at lægdommeren er bekendt med lejeforhold, der beskikkes også nye fra sag til sag. Det vil sige, at de personer, som har den bedste viden inden for det konkrete lejeområde, vil medvirke som lægdommere.

⁷³ *Bevisbyrderapporten*, s. 19

Sagkyndigheden i lejeværdisager skal bunde i, at lægdommerne efter en besigtigelse kan vurdere det lejedes værdi, hvilket tilmed gør sig gældende for huslejenævnsmedlemmerne.

Denne vurderingen kan ikke umiddelbart siges, at kræve nogen ”specialviden” om faktiske eller retlige forhold. Hvis der i boligretssagen bliver påberåbt særlige forhold ved ejendommen, kan det dog være nødvendigt, at indhente specialviden fra en tredje mand, hvis lægdommernes sagkundskab ikke synes tilstrækkelig.⁷⁴ Boligretten kan derfor tillade syn og skøn ifølge RPL § 196, stk. 1, hvis en af sagens parter fremsætter begæring om dette. Det er dog ikke almindelig praksis i lejeværdisager, at der udmeldes syn og skøn i boligretten.⁷⁵

5.3 Sagsbehandling i lejeværdisager

Efter LL § 112, stk. 1, er boligretten omfattet af RPL’s regler for byretssager med de ændringer, som forholdene gør nødvendige. Nedenstående gennemgås de vigtigste af boligrettens sagsbehandlingsregler efter RPL og LL ved behandling af lejeværdisager.

5.3.1 Forhandlingsprincippet

Ved prøvelse af forvaltningsafgørelser finder den civile retsplejes almindelige regler anvendelse.⁷⁶ Dette indebærer, at forhandlingsprincippet finder anvendelse ved prøvelse af huslejenævnets afgørelse i boligretten. *Gomard* anfører, at ”Hvor sagen oplyses af parterne, og processen former sig som en forhandling mellem parterne, siges der at gælde et *forhandlingsprincip* eller *–maksime* i modsætning til en *officialmaksime*.”⁷⁷

Udgangspunktet er, at retten ikke kan tilkende en part mere, end han har påstået, og at retten kun kan tage hensyn til anbringender, som parten har gjort gældende, eller som ikke kan frafalde, jf. RPL § 338. Det er herefter parternes egen opgave at oplyse sagen og fremkomme med alle beviser, påstande og anbringender, hvilket betyder, at retten ikke kan inddrage yderligere, men må, på grundlag af det, der er passeret under forhandlingerne og bevisførelsen, afgøre, hvilke faktiske omstændigheder der skal lægges til grund for sagens pådømmelse, jf. RPL § 344.

Spørgsmålet er, hvordan forhandlingsprincippet og lægdommernes sagkundskab fungerer sammen i praksis i lejeværdisager, hvor lægdommerne på forhånd har kendskab til lejeniveauet, og hvor parterne ikke har fremlagt sammenligningslemål, jf. den refererede praksis i afsnit 6.3 og nærmere afsnit 7.6.

Grundet forhandlingsprincippet er det afgørende, hvilken part der i lejeværdisager bærer bevisbyrden, hvilket gennemgås nærmere i afsnit 6.2.1.

5.3.2 Besigtigelse

Boligretten kan ifølge LL § 112, stk. 3 foretage besigtigelse af det lejede. Det er både den juridiske dommer og lægdommeren, som skal foretage besigtigelse i henhold til reglen. Dog kan lægdommerne også foretage besigtigelse selv, hvis boligrettens formand finder det forsvarligt og der er en særlig begrundelse.^{78, 79}

Boligretten besigtiger både det omtvistede lejemål og de konkrete sammenligningslemål, som parterne påberåber sig under bevisførelsen, jf. retspraksis nedenfor afsnit

⁷⁴ Juul-Sandberg. *Det lejedes værdi*, s. 311

⁷⁵ *Bevisbyrderapporten*, s. 30

⁷⁶ Garde m.f. *Forvaltningsret - almindelige emner*, s. 377

⁷⁷ Gomard og Kistrup. *Civilprocessen*, s. 577

⁷⁸ Se U 1993.95 Ø, hvor det fremgik, at besigtigelse alene med lægdommere krævede særlig begrundelse.

⁷⁹ LBKG 2010 963, KARNOV online note 855 (dato 25.7.2014), kommenteret af H. Krag Jespersen

6.3. Dette er modsat huslejenævnet, som ofte ikke besigtiger sammenligningslejemål. Dog er det ikke et krav, at boligretten besigtiger alle sammenligningslejemål, hvilket dommen T:BB 2000.293 illustrerer. Her blev der fremlagt 3 sammenligningslejemål af sagsøgeren, som alle blev besigtiget af boligretten. Derudover fremlagde sagsøgte 15 sammenligningslejemål, hvoraf boligretten besigtigede de 4.

5.3.3 Redegørelse fra huslejenævnet

Efter BRL § 43, stk. 4 skal huslejenævnet efter boligrettens nærmere bestemmelse redegøre for sin afgørelse under boligretssagen. Boligretten kan dermed afkræve huslejenævnet en redegørelse, som kan give boligretten en dybere indsigt i, hvad huslejenævnet har lagt vægt på i deres afgørelse. Dette er af særlig betydning, da huslejenavnets afgørelse i lejeværdisager ofte ikke er tilstrækkeligt begrundet, jf. ovenfor afsnit 4.3.4. På denne baggrund kan boligretten opnå en viden, som de kan tillægge bevismæssig vægt, såfremt huslejenævnet fremkommer med en brugbar redegørelse med f.eks. angivelse af hvilke konkrete sammenligningslejemål der har været anvendt⁸⁰, eller hvad der ligger til grund for huslejenavnets skøn over, at der ikke findes sammenligningslejemål efter BRL § 29 c, 4. pkt.

Eftersom huslejenævnet ofte skønner over lejeniveauet ud fra deres generelle kendskab til lejeniveauet i området for tilsvarende lejemål, da vil det ofte heller ikke være muligt for huslejenævnet i deres redegørelse at henvise til konkrete sammenligningslejemål som begrundelse for deres afgørelse.

Ordlyden af BRL § 43, stk. 4 fastsætter ikke, hvorledes redegørelsen skal afgives, men i praksis kan det afgives både skriftligt og ved en vidneafhøring.⁸¹

5.4 Særligt om NOVA i lejeværdisager

RPL begrænser adgangen for nova – nye påstande, anbringender og beviser - i ankesager.

Udgangspunktet inden for den civile retspleje er, at hvis modparten protesterer over nye påstande og anbringender, som ikke har været gjort gældende i foregående instans, kan disse kun tages i betragtning med rettens tilladelse, jf. RPL § 383, stk. 1. Hvis de nye påstande og anbringender gør det nødvendigt for retten at tage stilling til forhold, som ikke har foreligget for den foregående instans, kan retten nægte disse under anken, selv om modparten ikke protesterer, jf. RPL § 384. Under anken kan parterne dog frit føre nye beviser.⁸²

Udgangspunktet ved domstolsprøvelse af forvaltningsakter er, at der er fri adgang for nova ved den første domstolsprøvelse. *Gomard* anfører, at ”Adgangen til at fremkomme med nyt (nova) under domstolens prøvelse i 1. instans af forvaltningens afgørelse er ikke som ved appel i civile sager efter Rpl §§ 383-384 undergivet begrænsninger.”⁸³ Det samme anfører *Bent Christensen*: ”Udgangspunktet er, at der ikke kræves identitet mellem det processtof, der var grundlag for forvaltningsakten, og processtoffet hos domstolene. Der er altså fri adgang for nova.”⁸⁴

Praksis inden for boligretssager viser imidlertid, ifølge *Juul-Sandberg*, at parterne i vidt omfang ikke kan fremkomme med nyt materiale i boligretten, som ikke har været

⁸⁰ *Bevisbyrderapporten*, s. 31

⁸¹ Juul-Sandberg. *Det lejedes værdi*, s. 314

⁸² Gomard og Kistrup. *Civilprocessen*, s. 841

⁸³ Gomard og Kistrup. *Civilprocessen*, s. 39

⁸⁴ Christensen. *Forvaltningsret. Prøvelse*, s. 37

forelagt huslejenævnet som ”1. instans”, hvilket i praksis begrundes med, at det vil stride mod den tvungne indbringelse for huslejenævnet, hvis boligretten tager hensyn til oplysninger, som ikke har været forelagt for huslejenævnet. Landsretterne har stadfæstet denne praksis.⁸⁵ Retspraksis kan derfor siges at være i strid med det sædvanlige udgangspunkt ved prøvelse af forvaltningsakter.

Højesteret tog i nedenstående dom stilling til spørgsmålet om nova, hvorefter det er delvist afklaret.

U 2009.2465 H omhandlede en sag om lejenedsættelse efter BRL § 5, stk. 1. Huslejenævnet anmodede om udlejerens bemærkninger, idet de bad om en række nærmere angivne oplysninger om det omkostningsbestemte budget m.v. Udlejeren anførte i sit svar, at lejen skulle fastsættes efter BRL § 5, stk. 2, om det lejedes værdi, og tilkendegav, at man først, når dette blev afvist, ville fremlægge oplysninger til brug for beregningen af den omkostningsbestemte leje. Huslejenævnet traf afgørelse om nedsættelse af lejen efter BRL § 5, stk. 1. De anførte, at udlejeren trods anmodningen herom ikke havde indsendt behørig dokumentation for, at orienteringspligten efter § 5, stk. 3, var overholdt. Udlejeren indbragte afgørelsen for boligretten og fremlagde under sagen en række nye bilag til belysning af lejefastsættelse efter § 5, stk. 2. Lejeren protesterede imod fremlæggelsen af bilagene, men boligretten gav udlejeren tilladelse til at fremlægge disse. Landsretten stadfæstede afgørelsen. Højesteret udtalte, at det måtte følge af bestemmelserne BRL § 40, stk. 2 og § 42, stk. 2, at en part, der ikke har efterkommet huslejenævnets nærmere specificerede krav om oplysning og dokumentation, der er fornødne for afgørelse af sagen, som udgangspunkt er afskåret fra at fremlægge sådanne oplysninger i boligretten, hvis modparten protesterer herimod. Under de foreliggende omstændigheder fandt Højesteret imidlertid ligesom landsretten og boligretten, at udlejeren var berettiget til at fremlægge de pågældende oplysninger, og Højesteret stadfæstede landsrettens kendelse.

Juul-Sandberg anfører, at ”Dommen kan tolkes således, at det alene er oplysninger, som vedrører konkrete forhold, som skal lægges til grund for den afgørelse, som nævnet skal træffe, der kan afskæres, såfremt en part ikke – trods opfordring der til – afgiver oplysninger eller fremlægger dokumentation.”⁸⁶

Spørgsmålet er, hvordan praksis om inddragelse af nova stiller parterne i lejeværdisager. I korte træk anfører *Juul-Sandberg* om nova i lejeværdisager, at ”Selvom huslejenævnet måtte have opfordret en part til at fremlægge sammenligningslejemål for nævnet, må der kun være begrænset adgang til at afskære bevisførelsen på dette område.”⁸⁷ Endvidere anfører han, at ”Baggrunden herfor skal formentlig findes i det forhold, at huslejenævnene skønner ved fastsættelsen af det lejedes værdi, og derved skønner over den sammenligning, der skal ske. Der er ikke tale om oplysninger, som en part var eller burde være i besiddelse af. Konklusionen må derfor være, at det forhold, at der ikke for huslejenævnet er påberåbt sammenlignelige lejemål, ikke medfører, at en part ikke kan påberåbe sig sammenligningslejemål for domstolene.”⁸⁸

5.5 Omfanget af domstolsprøvelsen

GRL § 63, stk. 1, 1. pkt. fastslår, at domstolene er berettiget til at påkende ethvert spørgsmål om øvrighedsmyndighedens grænser. Dermed har domstolene, herunder boligretten, kompetence til at prøve huslejenævnets afgørelse, hvis den vel at mærke, indbringes af en af sagens parter. Dette udgangspunkt er også specifikt hjemlet i BRL § 43.

⁸⁵ *Juul-Sandberg. Det lejedes værdi*, s. 345

⁸⁶ *Juul-Sandberg. Det lejedes værdi*, s. 347

⁸⁷ *Juul-Sandberg. Det lejedes værdi*, s. 348

⁸⁸ *Juul-Sandberg. Det lejedes værdi*, s. 348

Udgangspunktet ved prøvelse af forvaltningsakter er, at domstolene prøver forvaltningsakten i det omfang, den bygger på retsanvendelse og dermed ikke forvaltningens skøn.⁸⁹ Domstolene er alt fald tilbageholdende med prøvelsen, når der er tale om en afgørelse truffet af et sagkyndigt forvaltningsorgan, på baggrund af et skøn. Dette er særligt tilfældet, når der ikke findes denne sagkundskab ved domstolen, hvilket der imidlertid findes ved boligretten, men ikke landsretten.⁹⁰

Huslejenævnets skøn over det lejedes værdi, er ikke bare et skøn, men mere specifikt, anvendes betegnelsen værdiskøn. Begrebet værdiskøn er forbundet med en retsregel, hvori der er et element, som er udtrykt i ord og som skal oversættes til et tal.⁹¹ Denne definition stemmer overens med LL § 47 og § 49, da huslejenævnet skal fastsætte lejens størrelse, som er et givet tal, ud fra det lejedes værdi, som jo er udtrykt i ord. Huslejenævnet kan dog ikke frit skønne over det lejedes værdi, da de skal gøre det på baggrund af sammenligningslejemål i henhold til LL § 47, stk. 2. Dermed smelter retsanvendelse og skøn sammen, og herefter synes domstolsprøvelsen ikke at være begrænset.⁹²

En central dom i denne sammenhæng er nedenstående dom, U 1993.957 Ø, hvor landsretten har taget stilling til prøvelsens omfang i lejeværdisager.

I dommen nedsatte Ankenævnet for de Københavnske huslejenævn lejen i en lejlighed efter det lejedes værdi i den dagældende BRL § 5, stk. 1 og § 5, stk. 4. Boligretten ændrede afgørelsen, da de fandt, at lejeren ikke havde løftet sin bevisbyrde ved de forelagte sammenligningslejemål. En dommer udtaler i dissens, ”at den part, som ønsker ændring af en afgørelse, som hviler på et skøn, udøvet i overensstemmelse med forvaltningsretlige principper af et særligt sagkyndigt forvaltningsorgan, må godtgøre, at der foreligger særlige grunde for at tilsidesætte dette sagkyndige skøn. Under alle omstændigheder tillægger denne dommer en enig ankenævnsafgørelse særdeles stor bevisværdi. Denne dommer lægger til grund, at et enigt ankenævn har foretaget en reel sammenligning med tilsvarende lejemål i kvarteret og derved nået til en enig afgørelse. Dommeren finder det uden betydning, at ankenævnet ikke har angivet konkrete lejemål i selve kendelsen. Ved landsretten gjorde lejeren gældende, at domstolene ved prøvelse af en ankenævnsafgørelse er stillet som ved prøvelse af andre forvaltningsakter, hvor afgørelser er truffet af et særligt sagkyndigt organ. Det betyder, at den, der indbringer ankenævnets afgørelse til domstolsprøvelse må bevise, at det af ankenævnet udøvede skøn er fejlagtigt, og en tilsidesættelse vil yderligere forudsætte, at ankenævnsafgørelsen er behæftet med et væsentligt fejlskøn.” Landsretten stadfæster boligrettens dom på grundlag af de af boligrettens flertal anførte grunde og udtaler, ”at der findes ikke efter de for domstolenes behandling af lejesager gældende regler, jf. lejelovens kap. XVIII, grundlag for at antage, at domstolene skulle være begrænset i deres prøvelsesret.”

Landsretten fastslår dermed i dommen, at domstolene ikke er begrænset i deres prøvelse af skønnet i lejeværdisager. *Juul-Sandberg* anfører herom, at ”En tilbundsgående prøvelse kan altså betyde, at det skøn, som det sagkyndige forvaltningsorgan (ankenævnet) har udøvet, ikke får nogen bevismæssig betydning i retssagen. Retspraksis anerkender dermed i videre omfang end teorien, at prøvelsen af huslejenævnets skøn kan være fuldstændig.”⁹³ Dette leder frem til det centrale spørgsmål i afhandlingen, nemlig hvorvidt domstolene lægger bevismæssig vægt på huslejenævnets afgørelse i lejeværdisager.

⁸⁹ Garde, m.fl. *Forvaltningsret – almindelige emner*, s. 354 og 390

⁹⁰ *Bevisbyrderapporten*, s. 36

⁹¹ Christensen. *Forvaltningsret. Prøvelse*, s. 118

⁹² Juul-Sandberg. *Det lejedes værdi*, s. 319

⁹³ Juul-Sandberg. *Det lejedes værdi*, s. 328

Kapitel 6. Huslejenævnsafgørelsens bevismæssige vægt i lejeværdisager efter BRL § 29 c

I dette kapitel vil lejereguleringen i småhuse blive behandlet med henblik på at undersøge, hvilken bevismæssig vægt huslejenævnets skøn over lejeværdien og over forekomsten af sammenligningslejemål har. Yderligere vil bevisbyrdeforholdet ved sagens behandling ved domstolene blive behandlet.

6.1 Småhuse og det lejedes værdi

Hovedbestemmelsen i analysen er BRL § 29 c om lejeregulering i småhuse. Bestemmelsen har følgende ordlyd:

BRL § 29 c:

”For ejendomme, hvis opførelse ikke er finansieret med indeksslån efter § 29, stk. 2, i lov om realkredit, gælder reglerne om ændring af lejevilkår i kapitel VIII i lov om leje. Lejen i disse ejendomme kan dog ikke væsentligt overstige den leje, der betales for 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. Ved afgørelsen efter 2. pkt. skal der for lejeforhold i ejendomme med lokaler, som anvendes til andet end beboelse, ske sammenligning med lejen for lejeforhold i tilsvarende ejendomme. Såfremt der ikke findes sammenlignelige lejemål, hvor lejen er reguleret efter § 7, eller såfremt lejens størrelse for sammenlignelige lejemål må anses for at være atypisk, kan huslejenævnet i henhold til § 40 indhente oplysninger om ejendommens driftsudgifter mv. og på grundlag af disse oplysninger ansætte den leje, som ville kunne opkræves, hvis lejen skulle beregnes efter § 7. 2.-4. pkt. gælder dog ikke for lejeforhold omfattet af § 53, stk. 3-5, i lov om leje.”

6.1.1. Definition og afgrænsning

Småhuse er defineret i BRL § 4, stk. 5, 1. pkt. som ejendomme, der den 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder. Ved fastsættelsen af, hvor mange lejemål der er i den pågældende ejendom, finder det udvidede ejendomsbegreb i BRL § 4 a anvendelse, jf. BRL § 4, stk. 5, 1. pkt. Efter BRL § 4 a anses flere ejerlejligheder, der hører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, for at være én ejendom, jf. stk. 1. Er flere ejendomme, der ejes af samme ejer, opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og har disse ejendomme fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, anses disse ligeledes som én ejendom, jf. stk. 2. Der gælder en særlig regel for ejendomme, som ejes af andelsboligforeninger, hvorefter småhusreglerne finder anvendelse, hvis der er udlejet 6 eller færre beboelseslejligheder af andelsboligforeningen, jf. BRL § 29 b, 2. pkt.

Afgrænsningen af, hvorvidt småhusreglerne finder anvendelse er, at alt hvad der end måtte være sket med ejendommen f.eks. nedrivning, tilbygning, frasalg eller tilkøb, efter den 1. januar 1995 er uvedkommende for, om reglerne om småhuse finder anvendelse.⁹⁴ Dette samme er gældende for afgrænsningen af, hvorvidt småhusreglerne finder anvendelse i udlejede andelsboliger. Her er der blot tale om, hvor mange der var udlejet af andelsboligforeningen den 1. januar 1995, hvorefter det ikke har nogen betydning, hvor mange der er udlejet efter denne dato. Et andet afgrænsningsspørgsmål er, hvis andelsboligforeningen vælger at sælge ejendommen efter denne dato, hvordan lejen da skal fastsættes i ejendommen. Dette er netop fastslået i Højesterets dom af 21. maj

⁹⁴ Grubbe og Edlund. *Bolig lejeret*, s. 301

2014, som har stadfæstet landsrettens dom, U 2013.2157 V. Efter denne praksis skal der ved salg af ejendommen ikke tages hensyn til, hvor mange andelslejligheder der var udlejet den 1. januar 1995, men derimod har det betydning, hvor mange lejligheder der er i ejendommen på det tidspunkt den er solgt. Hvis der er mere end 6 lejligheder, er ejendommen ikke længere omfattet af småhusreglerne.

6.1.2 Det modificerede sammenligningsgrundlag

Som nævnt i afsnit 2.1.3, er småhuse undtaget fra reglerne om den omkostningsbestemte leje, hvorefter der er aftalefrihed ved lejeaftens indgåelse. Aftalefriheden begrænses dog af lejerens mulighed for at fremsætte et krav om lejeregulering straks efter lejeaftens begyndelse, jf. ovenfor afsnit 3.2. BRL kapitel IVA finder anvendelse ved lejeregulering af småhuse, jf. BRL § 29 b og herefter er det BRL § 29 c, som danner grundlag for lejereguleringen.

Efter denne bestemmelse gælder reglerne om ændring af lejevilkår i LL kapitel VIII, således at lejeforhøjelse og lejenedsættelse skal ske efter LL §§ 47 og 49, jf. BRL § 29 c, 1. pkt. Dermed får principperne om det lejedes værdi i LL betydning for lejefastsættelse, dog med den betydningsfulde modifikation til grundlaget for vurderingen i LL § 47, stk. 2 som følger af BRL § 29 c, 2. pkt. Herefter må lejen i lejeforhold der omfattes af småhusreglerne, ikke væsentligt overstige den leje, som betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af reglerne i BRL kapitel II-IV, og hvor lejen er reguleret efter § 7. Dermed skal den almindeligt gældende leje bedømmes ud fra lejemål, hvor lejen er fastsat omkostningsbestemt, og hvor der er sket en lejeregulering efter BRL § 7, hvilket betyder, at der ikke er tale om en egentlig fastsættelse af lejen efter det lejedes værdi i LL. Årsagen til, at lejen skal være reguleret efter BRL § 7 er formentligt, at lejeren dermed har haft mulighed for at gøre indsigelse og indbringe en klage for huslejenævnet. På grund af det modificerede sammenligningsgrundlag, da styres lejen i småhuse af driftsudgifterne i de omkostningsbestemte lejemål, jf. BRL § 5, stk. 1, hvorimod lejeværdien efter LL § 47, stk. 2 og som anført af *Juul-Sandberg* "... skal afspejle det konkrete lejemåls kvaliteter ud fra en individuel vurdering og et skøn."⁹⁵ Endvidere anfører han, at henvisningen i BRL § 29 c mest af alt har betydning for formaliteten og ikke for materialiteten af lejereguleringen.⁹⁶ *Dons og Bang* kalder denne specielle form for det lejedes værdi i BRL § 29 c for "det lejedes regulerede værdi"⁹⁷, hvilket stemmer godt overens med grundlaget for vurderingen.

Ifølge bemærkningerne til lovforslaget var baggrunden for at indføre "det lejedes regulerede værdi" især et ønske om at lette administrationen for småhuse, hvorefter udlejerne ikke skulle belastes af de strenge regler om den omkostningsbestemte leje.⁹⁸ Derfor har hensigten ikke været, at lejen skulle løsrives fra det omkostningsbestemte lejeniveau.

Sammenligningen skal ske med lejeforhold, som er tilsvarende det omtvistede lejemål. Som omtalt i afsnit 3.3 er det accepteret, at sammenligningslejemål ikke er helt identiske, hvorefter nogle kriterier kan udlignes ved beregning og andre ved en skønsmæssig vurdering. På grund af det modificerede sammenligningsgrundlag, hvorefter sammenligningen er begrænset til lejemål i ejendomme, hvor der er over 6 beboelses-

⁹⁵ Juul-Sandberg. *Det lejedes værdi*, s. 248

⁹⁶ Juul-Sandberg. *Det lejedes værdi*, s. 249

⁹⁷ Dons og Bang. *Omkostningsbestemt leje og forbedring*, s. 268

⁹⁸ L 1994 419. Folketingstidende 1993-1994, Tillæg A, sp. 7925

lejligheder, vil det ikke altid være muligt at foretage en sammenligning, på grund af det omtvistede lejemåls fysiske tilstand.⁹⁹ Her tænkes f.eks. på fritliggende enfamiliehuse beliggende i landdistrikter, som umiddelbart er svært sammenlignelige med de omkostningsbestemte lejemål, jf. f.eks. T:BB 2010.213 Ø og U 2005.2530 H refereret nedenfor afsnit 6.3. Det ses også, at det ikke er muligt at finde egnede sammenligningslejemål til omtvistede lejemål beliggende i midt i storbyen, jf. f.eks. T:BB 2005.71 B, også refereret nedenfor afsnit 6.3.

Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi, er der nogle forhold, som skal ses bort fra ifølge LL § 47, stk. 1, 2. pkt., litra a-g, jf. ovenfor afsnit 3.3. Disse forhold stemmer ikke overens med forholdene efter BRL § 5, stk. 7, nr. 1-6, hvilket betyder, at hvis lejemålet har nogle af disse indretninger, skal der ved sammenligningen ses bort fra disse. Dette kan skabe nogle problemer i praksis. Hvis lejeren f.eks. har udført forbedringer for egen regning, da skal der ses bort fra disse i det omtvistede lejemål, jf. LL § 47, stk. 1, 2. pkt., litra g, hvorimod dette ikke er tilfældet med sammenligningslejemålene. Småhuse er ikke omfattet af afsætninger efter BRL § 18 b, men som *Dons og Bang* anfører, så kan de ovenstående uoverensstemmende regler få det til følge, at der skal sammenlignes med lejen inklusive afsætninger efter BRL § 18 b, som således overføres til lejeniveauet for småhuse.¹⁰⁰

Ifølge BRL § 29 c, 3. pkt., skal der ved sammenligningen af lejeforhold i ejendomme med lokaler, som anvendes til andet end beboelse, sammenlignes med lejen for lejeforhold i tilsvarende ejendomme. Herefter skal der tages hensyn til boligprocenten i ejendommen.

6.1.3 Skyggebudget

Det kan være særdeles svært, at finde sammenlignelige lejemål, og i flere tilfælde vil det, som anført, ikke være muligt, grundet de mange forskellige typer af småhuse, som ikke umiddelbart kan sammenlignes med lejemål med over 6 beboelseslejligheder.

I § 29 c, 4. pkt. er der indsat en særlig bestemmelse om ansættelse af lejen efter et skyggebudget. Efter BRL § 29 c, 4. pkt. kan huslejenævnet i henhold til § 40 indhente oplysninger om ejendommens driftsudgifter mv. og på grundlag af disse oplysninger ansætte den leje, som ville kunne opkræves, hvis lejen skulle beregnes efter § 7, såfremt der ikke findes sammenligningslejemål, hvor lejen er reguleret efter § 7 eller såfremt lejens størrelse for sammenligningslejemål må anses for at være atypisk.

Det er omdiskuteret, hvorvidt huslejenævnet har en pligt til at udarbejde et skyggebudget, hvis ikke der findes sammenligningslejemål eller hvis lejen må anses for værende atypisk. Retspraksis er ikke entydig. Dommene T:BB 2004.143 V og T:BB 2010.213 Ø fastslår, at huslejenævnet ikke er forpligtet til at udarbejde skyggebudget, hvorefter de fastsætter det lejedes værdi ud fra deres generelle kendskab til lejeniveauet i området. Hvorimod dommene T:BB 2009.640 V og T:BB 2014.38 Ø fastslår, at huslejenævnet er forpligtet, hvilket betyder, at der skal ske hjemvisning til huslejenævnet, hvis de ikke har udarbejdet et skyggebudget og det bevises under sagen, at der ikke findes sammenligningslejemål. Da retspraksis ikke er entydig, kan det ikke med sikkerhed konkluderes, hvorvidt huslejenævnet har en pligt til at udarbejde et skyggebudget, men efter de to nyeste domme afsagt af henholdsvis Vestre Landsret og Østre Landsret, skal der dog ske hjemvisning til fornyet behandling i huslejenævnet med henblik på udarbejdelse af skyggebudget, hvis parten, som bærer bevisbyrden, godtgør, at der ikke findes

⁹⁹ Juul-Sandberg. *Det lejedes værdi*, s. 254

¹⁰⁰ Dons og Bang. *Omkostningsbestemt leje og forbedring*, s. 278

sammenligningslejemål. Retspraksis kan dermed siges at være i strid med ordlyden af BRL § 29 c, 4. pkt., hvor der står, at huslejenævnet ”kan” ansætte lejen efter et skyggebudget.

6.2 Beviset

Da domstolene (boligretten) er underlagt RPL, herunder forhandlingsprincippet, ved prøvelse af huslejenævnets afgørelse, er det af betydning hvilken part, der bærer bevisbyrden, og hvilke bevistemaer og bevismidler der kan anvendes ved bevisførelsen i forbindelse med domstolsprøvelse af lejeværdisager efter BRL § 29 c.

6.2.1 Bevisbyrden

Det har stor betydning for sagens parter, hvem der skal bære bevisbyrden ved domstolene, da forhandlingsprincippet finder anvendelse. Den part, som bærer bevisbyrden i lejeværdisager efter BRL § 29 c, skal kunne bevise, at lejen væsentligt afviger fra det lejedes værdi eller at der ikke findes sammenligningslejemål, hvorefter det er berettiget at udarbejde et skyggebudget til fastsættelse af lejens størrelse. Når parten, som har bevisbyrden, fører et bevis, skal den anden part dernæst føre et modbevis. Hvis det efter bevisførelsen er uklart, hvorvidt lejen væsentligt afviger fra det lejedes værdi, da taber parten, der bærer bevisbyrden.

Det almindelige udgangspunkt inden for retsplejen er, at der er ligefrem bevisbyrde, hvilket betyder, at den part, som gør et krav gældende, skal bevise, at kravet består.¹⁰¹

Det almindelige udgangspunkt ved domstolsprøvelse af forvaltningsakter truffet af et sagkyndigt forvaltningsorgan er, at der er en formodning om, at forvaltningsakten er korrekt og derfor må den part, som anfægter afgørelsen, løfte bevisbyrden for, at den er forkert.¹⁰²

LL og BRL er tavse om bevisbyrdeforholdet.¹⁰³ Det er dog, ifølge den lejeretlige teori og retspraksis i lejeværdisager, fast antaget, at det er den part, som har indbragt lejens størrelse for huslejenævnet, som bærer bevisbyrden for, at lejen er væsentligt lavere, henholdsvis højere, end det lejedes værdi. *Grubbe og Edlund* anfører herom: ”Loven indeholder ikke særlige regler om bevisbyrden i sager om regulering til det lejedes værdi, og udgangspunktet på derfor være, at hvis der ikke under sagen kan skabes klarhed om, hvor stor den gældende leje er, må den, der har rejst kravet, tabe sagen.”¹⁰⁴ *Dons og Bang* anfører: ”Udgangspunktet er, at den part, der kræver lejeforhøjelse, respektivt lejenedsættelse, har bevisbyrden.”¹⁰⁵ Dette stemmer overens med det almindelige udgangspunkt inden for retsplejen.

Det er altså den part, som *oprindeligt* indbragte lejens størrelse for huslejenævnet - lejer ved sager om lejenedsættelse og udlejer i sager om lejeforhøjelse - der skal løfte bevisbyrden under domstolsprøvelsen. Bevisbyrden er dermed ikke afhængig af, hvem der indbringer afgørelsen til domstolsprøvelse, hvilket ville have haft betydning, hvis det almindelige udgangspunkt ved prøvelse af forvaltningsakter, truffet af et sagkyndigt

¹⁰¹ Gomard og Kistrup. *Civilprocessen*, s. 660

¹⁰² Christensen. *Forvaltningsret. Prøvelse*, s. 51

¹⁰³ Der er en særlig bevisbyrde-regel for de gennemgribende forbedrede lejemål i BRL § 5, stk. 4, 3. pkt., hvorefter det påhviler udlejeren ved indbringelse for boligretten at godtgøre, at den aftalte leje væsentligt overstiger det lejedes værdi.

¹⁰⁴ Grubbe og Edlund. *Bolig lejeret*, s. 207

¹⁰⁵ Dons og Bang. *Omkostningsbestemt leje og forbedring*, s. 254

forvaltningsorgan, blev fulgt.¹⁰⁶ Årsagen hertil, kan formentligt findes i, at huslejenævnet er et tvistnævn og dermed behandler tvister mellem to borgere. Huslejenævnet er af denne grund ikke part i sagen ved indbringelse for boligretten, hvorfor det særlige beskyttelseshensyn til borgeren over for forvaltningen ikke er tilstede.

Følgende domme illustrerer bevisbyrdeforholdet i lejeværdisager.

U 1993.197 V vedrørte en klage om lejenedsættelse af nogle værelser beliggende i et lejemål i Århus. Huslejenævnet nedsatte lejen i medfør af den dagældende BRL § 5, stk. 1, jf. § 15, stk. 1, men uden at der var nærmere oplysninger om sammenligningslejemål. I boligretten fremlagde udlejeret et par værelser, som sammenligningslejemål, men for sent til, at boligretten kunne lægge afgørende vægt på disse. Boligretten udtalte, at ”sagsøgeren ses som følge af det nævnte ikke at have godtgjort, at den af huslejenævnet foretagne vurdering kan tilsidesættes. De nævnte medlemmer af retten stemmer herefter for at stadfæste huslejenævnets afgørelse...”. Vestre Landsret udtalte, at ”Under sagens behandling ved boligretten har bevisbyrden for, at lejen overstiger det lejedes værdi, påhvilet de indstævnte, som ønsker den aftalte leje nedsat, og også under ankebehandlingen påhviler bevisbyrden for, at lejen overstiger det lejedes værdi, de indstævnte. Da de indstævnte ikke ved tilvejebringelse af oplysninger om lejen for lejemål i kvarteret eller området, som med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand er sammenlignelige med de indstævnets lejemål, har ført bevis for, at den aftalte leje i 1989 oversteg det lejedes værdi, afsiger landsretten dom i overensstemmelse med appellants påstande.”

I T:BB 1999.384 Ø fastslog boligretten og landsretten, at ovenstående udgangspunkt, også er gældende i lejeværdisager efter BRL § 29 c. Lejeren, som var sagsøgt i en tvist om lejenedsættelse, påstod, at udlejeret havde bevisbyrden for, at den aftalte leje var lovlig, da bevisbyrden var vendt om i BRL § 29 c i forhold til de gamle regler. Boligretten fandt, at bevisbyrden påhvilede lejeren, som dermed skulle bevise, at lejen var højere end det lejedes værdi. Se endvidere dommene T:BB 2010.213 Ø, U 2011.109 Ø og GD 2009.67 Ø, som omhandler lejerens indbringelse af en lejenedsættelse, hvor domstolene fastslår, at det er lejeren, der bærer bevisbyrden for, at lejen væsentlig overstiger det lejedes værdi.

6.2.2 Bevistemaer

LL og BRL indeholder begge regler om bevistemaer i lejeværdisager. Bevistemaet er, hvad der betales i andre tilsvarende lejemål. I henhold til LL § 47, stk. 2., skal der ved afgørelse af, om lejen er væsentligt lavere, henholdsvis højere, end det lejedes værdi, foretages en sammenligning med den leje, som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for et tilsvarende hus eller husrum med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand.

Sammenligningsgrundlaget for småhuse er indskrænket i BRL § 29 c, 2. pkt., hvorefter bevistemaet er, hvad der betales i andre tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af reglerne om den omkostningsbestemte leje, i kapitel II-IV i BRL, og hvor lejen er reguleret efter BRL § 7, jf. ovenfor afsnit 6.1.2. Det vil sige, at det skal være tilsvarende lejemål, men med den modifikation, at der kun må sammenlignes med lejemål, hvor lejen er fastsat omkostningsbestemt, og hvor der er sket en efterfølgende lejeforhøjelse.

¹⁰⁶ U 1993.957 Ø angående nedsættelse af lejen ifølge den dagældende BRL § 5, stk. 1 og stk. 1, udtaler en boligretsdommer (dissens) sig om bevisbyrdeforholdet. Han udtaler, at den part, som ønsker ændring af en afgørelse, som hviler på et skøn, udøvet i overensstemmelse med forvaltningsretlige principper af et særligt sagkyndigt forvaltningsorgan, må godtgøre, at der foreligger særlige grunde for at tilsidesætte dette sagkyndige skøn.”

6.2.4 Bevismidler

RPL § 344 finder anvendelse ved domstolene, og herefter afgør retten, på grundlag af det, der er passeret under forhandlingerne og bevisførelsen, hvilke faktiske omstændigheder der skal lægges til grund for sagens pådømmelse.

Umiddelbart indeholder LL og BRL ingen regler om konkrete bevismidler, der skal fremlægges i lejeværdisager. Praksis viser, at det er normalt, at parterne fremlægger lejekontrakter, oplysninger om konkrete sammenligningslejemål m.v. for at bevise, at den aftalte leje væsentligt afviger fra det lejedes værdi eller for at sandsynliggøre, at der ikke findes sammenligningslejemål. Det kan diskuteres, hvorvidt sammenligningslejemål er et nødvendigt bevismiddel efter ordlyden af LL § 47, stk. 2 og BRL § 29 c, 2. pkt.

Den huslejenævnsafgørelse som indbringes for domstolen, er ikke i sig selv, et bevis, men kan have en bevismæssig vægt, da den er truffet af et sagkyndigt forvaltningsorgan.¹⁰⁷ Spørgsmålet er, hvilken bevismæssig vægt domstolene tillægger afgørelsen.

6.3 Huslejenævnsafgørelsens bevismæssige vægt

Idet forhandlingsprincippet er gældende ved domstolene, er det interessant at undersøge, hvorvidt den part, som bærer bevisbyrden, kan anvende huslejenævnets afgørelse som led i bevisførelsen.

Efter at have gennemgået huslejenævnet som organ og dets sagsbehandlingsregler i kapitel 4, må det formodes, at huslejenævnets afgørelse skal have en form for bevismæssig vægt ved afgørelsens indbringelse for domstolene. Spørgsmålet er, hvilken bevismæssig vægt afgørelsen tillægges i praksis.

Undersøgelsen vil være begrænset til, i hvor høj grad domstolene lægger vægt på huslejenævnets skøn og afgørelse i forbindelse med lejeværdisager efter BRL § 29 c. Det specielle ved lejeværdisager efter BRL § 29 c er, at der er tale om, at huslejenævnets skøn kan komme til udtryk på to måder. For det første er der skønnet over lejeværdifastsættelsen, og for det andet er der skønnet over, hvorvidt der findes sammenligningslejemål og dermed om der er grundlag for, at fastsætte lejens størrelse efter et skyggebudget. I de følgende afsnit undersøges dette nærmere med udgangspunkt i bolig- og landsretspraksis.

6.3.1 Huslejenævnsafgørelsens bevismæssige vægt ved lejeværdifastsættelsen

Huslejenævnet har i deres afgørelse skønnet, hvorvidt den aftalte leje væsentligt afviger fra "det lejedes regulerede værdi" og fastsat lejens størrelse til et beløb, der er rimeligt under hensyn hertil, på baggrund af deres sagkundskab og kendskab til lokalområdet.

Med udgangspunkt i retspraksis, undersøges det, om domstolene lægger bevismæssig vægt på huslejenævnets skøn over lejeværdifastsættelsen, således at huslejenævnets afgørelse får en vis form for bevismæssig vægt i de tilfælde, hvor det må formodes, at der findes sammenligningslejemål, jf. BRL § 29 c, 2. pkt. og i tilfælde, hvor det formodes, at der ikke findes sammenligningslejemål, men hvor huslejenævnet har fastsat lejen efter et skøn i stedet for at ansætte lejen på grundlag af et skyggebudget, jf. BRL § 29 c, 4. pkt. Huslejenævnets skøn er i begge tilfælde udøvet på baggrund af deres generelle kendskab til lejeniveauet i området for tilsvarende lejemål.

Nedenstående domme har det til fælles, at boligrettens skøn er sammenfaldende med huslejenævnets, uden at den part, som bærer bevisbyrden, fremfører yderligere (betyde-

¹⁰⁷ *Bevisbyrderapporten*, s. 39

lige) beviser. Landsretterne ændrer derimod afgørelsen på grund af, at bevisbyrden ikke er løftet af den part, som har indbragt sagen for huslejenævnet.

T:BB 2000.395 V omhandlede en lejenedsættelse i medfør af BRL § 29 c. Huslejenævnet fandt, grundet besigtigelsen, at lejen væsentligt oversteg det lejedes værdi. Boligretten stadfæstede huslejenævnets afgørelse på grundlag af ét (tvivlsomt) sammenligningslejemål og da de fandt, at lejemålet var beliggende i et belastet kvarter og da vedligeholdelsesstandarden var under det niveau, som man ville kunne forvente til den aftalte leje. Landsretten ændrede afgørelsen, da lejerer ikke havde løftet sin bevisbyrde ved at fremlægge et sammenligningslejemål, som i øvrigt ikke ansås som sammenligneligt.

I T:BB 2005.341 Ø forlangte udlejerer en lejeforhøjelse efter BRL § 29 c. Huslejenævnet godkendte lejeforhøjelsen på baggrund af deres erfaringsgrundlag med tilsvarende lejemål med omkostningsbestemt leje. Udlejerer fremkom ikke med sammenligningslejemål, men boligretten havde kendskab til flere sammenligningslejemål. Boligretten fandt, ”at det efter besigtigelsen, og efter at sagsøgerens påstand indebærer en betydelig forhøjelse af den gældende leje, er godtgjort, at den gældende leje er væsentlig lavere end det lejedes værdi. Boligretten stadfæstede på denne baggrund huslejenævnets afgørelse. Landsretten udtalte: ”De indstævnte har for boligretten ikke påberåbt sig sammenligningslejemål, men har henvist til Huslejenævnets og Boligrettens kendskab til lejeforholdene.” På dette grundlag fandt landsretten det ikke bevist, at lejen var væsentligt lavere end det lejedes værdi.

I GD 2010/11 Ø indbragte lejerer en sag om lejenedsættelse for huslejenævnet. Huslejenævnet fastsatte lejen på baggrund af deres generelle kendskab til lejeniveauet i området og besigtigelsen, da der ikke var bragt egnede sammenligningslejemål i forslag og da udlejerer ikke opgav oplysninger om driftsudgifter mv. Boligretten stadfæstede afgørelsen, selvom lejerer ikke havde fremlagt sammenligningslejemål, idet udlejerer ikke havde fremsendt oplysninger om driftsudgifter til huslejenævnet. Landsretten godkendte den aftalte leje, da lejerer ikke havde fremlagt dokumentation for lejens størrelse i sammenligningslejemål for hverken huslejenævnet eller boligretten, og da lejerer ikke havde godtgjort, at der ikke fandtes sammenligningslejemål. Dermed havde lejerer ikke løftet bevisbyrden for, at lejen væsentligt oversteg det lejedes værdi efter BRL § 29 c.

T:BB 2011.109 Ø omhandlede en sag om lejenedsættelse efter BRL § 29 c. Huslejenævnet nedsatte lejen efter besigtigelse af det omtvistede lejemål og med henvisning til deres generelle kendskab til lejeniveauet i området. For boligretten fremlagde lejerer ét sammenligningslejemål, men som boligretten ikke fandt sammenligneligt på grund af sin art og størrelse. Boligretten stadfæstede dog huslejenævnets afgørelse med henvisning til deres særlige kendskab til lejeniveauet i området. I landsretten fremlagde lejerer ikke yderligere sammenligningslejemål. Landsretten fandt, at eftersom lejerer ikke havde fremlagt dokumentation for lejens størrelse i sammenligningslejemål jf. BRL § 29 c, 2. pkt., da var det ikke bevist, at den aftalte leje væsentligt oversteg det lejedes værdi.

GD 2013/20 Ø vedrørte en lejenedsættelse efter BRL § 29 c, hvor huslejenævnet nedsatte lejen. I boligretten blev der ikke fremlagt sammenligningslejemål fra nogen af parterne, hvorefter boligretten nedsatte lejen under henvisning til deres besigtigelse af det omtvistede lejemål og en samlet vurdering af sagen. Landsretten fandt derimod, at lejen ikke kunne nedsættes, da bevisbyrden for at lejen væsentligt oversteg det lejedes værdi påhvilede fremlægger, som ikke for hverken boligretten eller landsretten havde fremlagt sammenligningslejemål eller havde gjort gældende, at der ikke fandtes sammenligningslejemål.

I ovenstående domme stadfæstede boligretten huslejenævnets afgørelse. Dommene har det til fælles, at parten, som bærer bevisbyrden, ikke havde fremlagt yderligere beviser, herunder sammenligningslejemål, for boligretten. På nær T:BB 2000.395 V, hvor der blev fremlagt ét tvivlsomt sammenligningslejemål for boligretten. Dermed bliver boligrettens afgørelse truffet på baggrund af deres besigtigelse af det omtvistede lejemål, og

deres sagkundskab og kendskab til området. Det er imidlertid svært at vurdere ud fra dommene, om boligretten i en eller anden grad lagde vægt på huslejenævnets skøn, således at huslejenævnets afgørelse havde en form for bevismæssig vægt. Boligretten gav ikke direkte udtryk for dette og det kan derfor formentlig antages, at boligretten ikke lagde vægt på denne.

Landsretterne lagde kun vægt på bevisbyrden, og hverken huslejenævnets eller boligrettens sammenfaldende skøn var tilstrækkelig til, at løfte bevisbyrden for, at lejen væsentligt afveg fra det lejedes værdi. Landsretterne lagde blot vægt på bevisbyrden og fandt det ikke godtgjort, at lejen væsentligt afveg fra det lejedes værdi, på grund af den manglende dokumentation i sammenligningslejemål.

Det kan dermed siges, at landsretten lægger afgørende vægt på, om bevisbyrden er løftet ved fremlæggelse af konkrete sammenligningslejemål, hvorefter huslejenævnets og boligrettens sammenfaldende skøn således ingen form for bevismæssig vægt får.

I en anden række af domme, lægger boligretten også blot vægt på, om bevisbyrden er løftet ved fremlæggelse af konkrete sammenligningslejemål, hvorefter huslejenævnets afgørelse ingen betydning har.

T:BB 1999.108 Ø nedsatte huslejenævnet lejen i medfør af BRL § 29 c efter besigtigelse af det omtvistede lejemål. Huslejenævnet udtalte i en redegørelse i forbindelse med boligrets-sagen; "... at huslejenævnets afgørelse i sagen er truffet ud fra nævnets generelle kendskab til det omkostningsbestemte lejeniveau i Odense. Det bemærkes, at nævnet har truffet afgørelse i mere end 200 sager om huslejeregulering for mindre ejendomme, jfr. Boligreguleringslovens kapitel IV A, siden reglernes ikrafttræden den 1/1 1995. Da afgørelsen ikke er truffet på baggrund af konkrete sammenligningslejemål, men som nævnt på baggrund af nævnets generelle kendskab til det omkostningsbestemte lejeniveau i Odense, er det ikke muligt at tilsende Dem de ønskede oplysninger." Boligretten ændrede afgørelsen, da huslejenævnets afgørelse, som ikke var begrundet, var truffet uden sammenligning med konkrete lejemål og da lejeren ikke havde fremlagt konkrete sammenligningslejemål, og dermed ikke havde løftet bevisbyrden. I landsretten fremlagde lejeren et sammenligningslejemål, som dog ikke havde været besigtiget af huslejenævnet eller boligretten. Derudover gjorde lejeren gældende, at bevisbyrden var løftet ved huslejenævnets afgørelse. Landsretten stadfæstede herefter boligrettens afgørelse af de i dommen anførte grunde og da lejeren ikke havde ført det fornødne bevis ved fremlæggelse af et sammenligningslejemål, som ikke var besigtiget.

I T:BB 1999.384 Ø nedsatte huslejenævnet lejens størrelse efter BRL § 29 c på baggrund af besigtigelsen af det omtvistede lejemål og lejeniveauet i Rødovre Kommune. Boligretten fandt det ikke bevist, at lejen væsentligt oversteg det lejedes værdi, da lejer ikke havde fremlagt dokumentation for lejens størrelse i sammenligningslejemål eller havde dokumenteret, at der ikke fandtes sammenlignelige lejemål og da huslejenævnet i sin afgørelse ikke havde taget hensyn til lejens størrelse for tilsvarende lejemål. Landsretten stadfæstede afgørelsen.

GD 2009/67 Ø omhandlede en lejenedsættelse efter BRL § 29 c af et lejemål beliggende midt i København. Huslejenævnet fandt, at lejen væsentligt oversteg det lejedes værdi og nedsatte lejen. Ankenævnet nedsatte også lejen, men dog i mindre omfang. Lejeren fremlagde sammenligningslejemål og nogle huslejenævns- og ankenævnsafgørelser. Boligretten besigtigede det omtvistede lejemål og nogle af de fremlagte sammenligningslejemål. Boligretten fandt ikke bevisbyrden løftet ved de fremlagte sammenligningslejemål, som ikke ansås at være sammenlignelige. For landsretten fremlagde lejeren yderligere tre huslejenævnsafgørelser. Landsretten fandt det ikke på dette grundlag godtgjort, at lejen væsentligt oversteg det lejedes værdi.

I GD 2010/54 B indbragte lejereren en lejenedsættelse for huslejenævnet. Lejemålet var beliggende i et småhus, som også indeholdte erhvervslejemål. Huslejenævnet nedsatte lejen og det samme gjorde ankenævnet, dog i mindre omfang. I boligretten blev fremlagt nogle ankenævnsafgørelser og nogle sammenligningslejemål, som boligretten ikke fandt sammenlignelige. Boligretten fandt, at lejereren ikke havde ført det nødvendige bevis for at lejen væsentligt oversteg det lejedes værdi efter BRL § 29 c.

Boligretten har i ovenstående domme rettet sig ind efter landsretternes praksis om fremlæggelse af sammenligningslejemål, som eneste bevismiddel for, at den aftale leje væsentligt overstiger det lejedes værdi. Dermed anvender boligretten kun deres sagkundskab til at vurdere fremlagte sammenligningslejemål og træffer således ikke en afgørelse baseret på deres sagkundskab, som de gjorde i de første refererede domme.

Det kan dermed udledes, at huslejenævnets skøn, som er udøvet på baggrund af deres sagkundskab og særlige kendskab til lokalområdet, ikke tillægges nogen form for bevismæssig vægt i hverken boligretten eller landsretten, da huslejenævnsafgørelsen ikke er begrundet med konkrete sammenligningslejemål. Det er dermed ikke nok, at huslejenævnet henviser til deres generelle kendskab til lejeniveauet i området, hvis afgørelsen skal have en bevismæssig vægt.

En dom, som specielt skiller sig ud er T:BB 2010.213 Ø. Landsretten udtalte sig her om huslejenævnets skøn, som bevis i sagen.

T:BB 2010.213 Ø vedrørte en sag om lejenedsættelse efter BRL § 29 c af et fritliggende en-familieshus omgivet af skov. Huslejenævnet havde nedsat lejen på baggrund af deres generelle kendskab til lejeniveauet i området og endvidere henvist til, at lejerens vedligeholdelsespligt var mere vidtgående end normalt. Boligretten fandt det efter bevisførelsen godtgjort, at der ikke i området fandtes sammenligningslejemål, hvor lejen var fastsat som omkostningsbestemt leje. Huslejenævnet havde ikke udarbejdet et skyggebudget, og boligretten fandt ikke, at huslejenævnet havde pligt hertil. På baggrund af boligrettens besigtigelse og generelle kendskab til lejeniveauet i Næstved og omegn fandt de ikke grundlag for at tilsidesætte huslejenævnets skøn vedrørende det lejedes værdi. Landsretten fandt det godtgjort, at der ikke fandtes sammenligningslejemål. Dernæst fandt landsretten, i overensstemmelse med boligretten, at huslejenævnet ikke havde en pligt til at udarbejde et skyggebudget, men udtalte, at huslejenævnets skøn ville fremstå bedre begrundet og dermed ville kunne tillægges større vægt, såfremt huslejenævnet havde forholdt sig til et skyggebudget. Lejereren havde fået udarbejdet et skyggebudget på baggrund af udlejerens oplysninger, hvilket skabte en formodning for, at huslejenævnets fastsatte leje, ikke var mindre end den leje, som ville kunne opkræves efter reglerne om omkostningsbestemt leje, og da boligrettens skøn over det lejedes værdi var sammenfaldende med huslejenævnets skøn, fandt landsretten, det efter en samlet vurdering godtgjort, at den aftale leje væsentlig oversteg det lejedes værdi.

Landsretten kan her siges, at prøve huslejenævnets skøn over lejeværdien, som bevis i sagen. De fandt, at den ville stå med større vægt, hvis der var udarbejdet et skyggebudget. At landsretten i deres præmisser udtalte sig om huslejenævnets skøn, som bevis, er særligt i forhold til de andre domme, hvor landsretten kun lægger vægt på, om den part, som bærer bevisbyrden, har løftet denne. Huslejenævnets og boligrettens skøn var sammenfaldende, hvilket landsretten lagde betydeligt vægt på udover lejerens uarbejdede skyggebudget, som underbyggede det lejedes værdi.

6.3.2 Huslejenævnsafgørelsens bevismæssige vægt ved lejefastsættelse på baggrund af et skyggebudget

Lejefastsættelsen for et småhus kan, som behandlet ovenfor i afsnit 6.1.3, også foregå på baggrund af et skyggebudget, hvis betingelserne herfor er opfyldt. Her tænkes på, at der ikke må findes sammenlignelige lejemål eller at lejens størrelse i sammenlignelige lejemål må anses for at være atypisk, jf. BRL § 29 c, 4. pkt.

Parten, som bærer bevisbyrden, skal dermed først bevise ved domstolene, at der ikke findes sammenlignelige lejemål eller at lejens størrelse er atypisk, førend lejen kan ansættes på baggrund af det af huslejenævnet udarbejdede skyggebudget. Parten skal føre et udelukkelsesbevis.

Spørgsmålet er således også i denne situation, hvorvidt domstolene lægger vægt på huslejenævnets afgørelse. Ud fra retspraksis undersøges det, hvor stor en vægt domstolene lægger på huslejenævnets skøn over, at der ikke findes sammenlignelige lejemål og hvordan parten, som bærer bevisbyrden, kan godtgøre, at der ikke findes sammenlignelige lejemål. Hvis det lykkes parten at bevise, at der ikke findes sammenligningslejemål, undersøges det endvidere, om domstolene lægger vægt på huslejenævnets fastsættelse af leje efter skyggebudgettet.

I T:BB 2002.148 V fastsatte huslejenævnet i medfør af BRL § 29 c den aftalte leje på grundlag af et skyggebudget, idet ingen af parterne havde anvist sammenligningslejemål, og nævnet ikke havde viden om relevante sammenligningslejemål. Boligretten fandt, at lejeren ikke havde løftet sin bevisbyrde for, at den aftalte leje væsentligt oversteg lejeværdien, da der ikke var fremlagt dokumentation for det lejedes værdi i sammenlignelige lejemål og på den anden side heller ikke godtgjort, at der ikke fandtes sammenlignelige lejemål, idet huslejenævnets bemærkninger herom ikke kunne anses som bevis herfor. Lejeren blev derfor dømt til at anerkende den aftalte leje. Landsretten stadfæstede afgørelsen af de anførte grunde.

T:BB 2004.22 V omhandlede lejenedsættelse af en lejlighed beliggende i en småhusejendom i Skive. Efter besigtigelse skønnede huslejenævnet over lejens størrelse og nedsatte lejen efter BRL § 29c. Huslejenævnet fandt ikke et, af udlejerens fremlagt lejemål, sammenligneligt. Boligretten lagde til grund, at der ikke fandtes sammenlignelige lejemål. Lejeren havde, til støtte for sin påstand om frifindelse i boligretten, henvist til huslejenævnets afgørelse, herunder at de havde udtalt, at det fremlagte lejemål ikke var sammenligneligt og at lejen skulle fastsættes på baggrund af et skyggebudget. Boligretten stadfæstede herefter afgørelsen. Landsretten bestemte, at den aftalte leje uanset huslejenævnets afgørelse skulle være gældende mellem parterne. Landsretten anførte herved, at lejeren ikke havde fremlagt dokumentation for lejens størrelse i sammenlignelige lejemål og heller ikke havde godtgjort, at der ikke fandtes sammenlignelige lejemål, hvor lejen var reguleret efter § 7. Huslejenævnets bemærkning herom i relation til en anden ejendom kunne ikke anses som bevis for, at sammenlignelige lejemål ikke fandtes. Lejeren havde herefter ikke løftet sin bevisbyrde for, at den mellem parterne aftalte husleje skulle nedsættes efter BRL § 29 c.

Det må kunne udledes af ovenstående landsretspraksis, at der ikke tillægges huslejenævnets skøn over forekomsten af sammenligningslejemål bevismæssig vægt. Det er dermed ikke tilstrækkeligt for den part, som bærer bevisbyrden, at henvise til huslejenævnets afgørelse. I T:BB 2004.22 V fandt boligretten dog, at der ikke fandtes sammenligningslejemål efter lejerens bevisførelsen, som kun indebar en henvisning til huslejenævnet skøn. Dermed må det antages, at boligretten enten har lagt vægt på huslejenævnets skøn, som et bevis i sagen, eller også har boligretten trukket på sin egen sagkundskab og lokalkendskab. Landsretten tillagde ikke en enig huslejenævns- og boligretsafgørelse betydning, da bevisbyrden ikke kunne løftes blot ved huslejenævnets bemærk-

ning herom. Landsretten lægger i dommene kun vægt på bevisbyrden, som ikke kan løftes blot ved henvisning til huslejenævnets skøn. Der skal tilsyneladende noget mere til end blot huslejenævnets skøn.

I T:BB 2005.31 V lykkedes det at løfte bevisbyrden for, at der ikke fandtes sammenligningslejemål, hvorefter lejen blev nedsat i overensstemmelse med huslejenævnets udarbejdede skyggebudget. Dommen omhandlede en sag om lejenedsættelse efter BRL § 29 c indbragt af Hammel Kommune. Huslejenævnet fastsatte lejen i henhold til et skyggebudget, idet de udtalte, at der ikke fandtes sammenligningslejemål i kommunen. Boligretten fandt det godtgjort, at der ikke fandtes sammenligningslejemål efter nævnets redegørelse suppleret med en vidneforklaring fra nævnets mangeårige formand. Landsretten fandt det ligeledes godtgjort, at der ikke fandtes sammenligningslejemål, men navnlig på baggrund af vidneforklaringen fra nævnets mangeårige formand. Se tilmed T:BB 2005.79 V fra samme kommune, hvor udlejerens påberåbte sig formandens udtalelsen i boligretten.

Huslejenævnets begrundelse blev heller ikke i disse domme tillagt nogen selvstændig bevismæssig vægt, førend afgørelsen var sandsynliggjort med en redegørelse fra huslejenævnet og en vidneforklaring fra en mangeårig formand.

Heraf må det kunne udledes, at en redegørelse og en forklaring fra en erfaren formand, er tilstrækkeligt til at bevise, at der ikke findes sammenligningslejemål, hvorefter lejen kan ansættes på baggrund af et skyggebudget. Når først det er godtgjort, at der ikke findes sammenligningslejemål, lægger både boligretten og landsretten vægt på huslejenævnets ansættelse af lejen på baggrund af skyggebudgetet. Dermed får huslejenævnets fastsættelse af lejen efter et skyggebudget en bevismæssig vægt, hvis det lykkes parten, at bevise, at der ikke findes sammenligningslejemål. Hvis ikke, da tillægges denne lejefastsættelse ingen vægt af domstolene.

Hvis huslejenævnet begrunder deres skøn over forekomsten af sammenligningslejemål, kan den blive tillagt bevismæssig vægt.

T:BB 2005.71 B vedrørte lejenedsættelse af et lejemål beliggende i nyhavn i København, jf. BRL § 29c. Huslejenævnet havde nedsat lejen efter et skyggebudget på baggrund af besigtigelse af det omtvistede lejemål og efter at have vurderet ud fra konkrete lejemål, at der ikke fandtes sammenligningslejemål. Ankenævnet fandt ikke grundlag for at anvende et skyggebudget, men traf ikke afgørelsen på grundlag af konkrete sammenligningslejemål. Ankenævnet nedsatte også lejen, men dog i mindre omfang end huslejenævnet. Boligretten besigtigede det omtvistede lejemål og yderligere to sammenligningslejemål blev fremlagt af lejerens. De fandt det efter en samlet vurdering sandsynliggjort, at der ikke fandtes sammenlignelige lejemål, hvor de lagde yderligere til grund, at huslejenævnet havde kendskab til lokalområdet og at de efter en vurdering af mulige sammenligningslejemål, havde fundet, at der ikke fandtes sammenligningslejemål og at ankenævnet fandt, at der fandtes sammenlignelige lejemål, men dog uden at have kendskab til nogle. Boligretten ændrede dermed ankenævnets afgørelse og lejen blev fastsat efter det af huslejenævnet udarbejdede skyggebudget.

Boligretten lagde her vægt på huslejenævnets skøn over forekomsten af sammenligningslejemål. Huslejenævnets afgørelse var velbegrundet – de henviste til flere mulige sammenligningslejemål, som ikke fandtes sammenlignelige – hvilket må antages at være årsagen til, at boligretten vælger at lægge vægt på huslejenævnets vurdering i denne dom. Huslejenævnets lejefastsættelse efter det udarbejdede skyggebudget blev dermed også tillagt vægt. I nedenstående dom blev huslejenævnets skøn også tillagt vægt.

I T:BB 2009.22 V havde huslejenævnet på baggrund af oplysninger indhentet fra den pågældende kommune lagt til grund, at der ikke fandtes ejendomme med mere end 6 beboelseslejemål, der kunne indeholde sammenlignelige lejemål. Huslejenævnet fastsatte lejen efter et skyggebudget, hvilket boligretten stadfæstede. De bl.a. lagde stor vægt på, at huslejenævnet - som havde lokalkendskab, og havde foretaget en undersøgelse af markedet, herunder henvendt sig til kommunen - havde erklæret, at der ikke i kommunen fandtes sammenlignelige lejemål. For landsretten forklarede en repræsentant fra kommunen, at en nærmere undersøgelse viste, at der fandtes 2-3 ejendomme, hvor lejen muligvis kunne være reguleret efter BRL § 7. Da eksistensen af sammenligningslejemål herefter ikke kunne udelukkes, kunne lejen på det foreliggende grundlag ikke fastsættes på baggrund af et skyggebudget. Lejeren havde derfor ikke løftet bevisbyrden for, at lejen oversteg det lejedes værdi.

Det fremgik direkte af boligrettens dom, at de lagde vægt på huslejenævnets lokalkendskab og det, at de havde foretaget en undersøgelse af markedet. Landsretten ændrede dog boligrettens dom, da en repræsentant fra kommunen kunne fortælle, at der muligvis var 2-3 regulerede omkostningsbestemte ejendomme. Dette var dog på ingen måde sikkert, men denne udtalelse vægtede dog mere end huslejenævnets og boligrettens skøn.

Højesteret har i dom udtalt sig om huslejenævnet kendskab til lokalkendmarkedet og lagt vægt på huslejenævnets skøn over forekomsten af sammenligningslejemål i deres bevisbedømmelse.

U 2006.2530 H omhandlede en lejenedsættelse af et fritliggende enfamilieshus med have beliggende i et landdistrikt. Udlejeren havde påberåbt sig nogle sammenligningslejemål, som huslejenævnet ikke fandt sammenlignelige. Huslejenævnet fandt, at der efter deres opfattelse ikke fandtes sammenligningslejemål, hvor lejen var reguleret efter BRL § 7 og derfor fastsatte de lejen på baggrund af et skyggebudget, jf. BRL § 29 c, 4. pkt. Boligretten fandt det ikke godtgjort, at der ikke fandtes sammenligningslejemål. De lagde ikke vægt på huslejenævnets vurdering. Landsretten fandt, at lejemålet ikke var sammenligneligt med lejemål, hvor lejen var reguleret efter BRL § 7, da man ikke kunne sammenligne et fritliggende enfamilieshus med have beliggende i et landdistrikt, med et lejemål i en ejendom med mere en 6 beboelseslejemål. Landsretten fandt derfor ikke grundlag for at tilsidesætte den leje, som huslejenævnet havde fastsat ud fra et skyggebudget. Højesteret stadfæstede landsrettens afgørelse, dog med en anden begrundelse. Højesteret udtalte, at der ved bedømmelsen af det lejedes værdi for et fritliggende enfamilieshus med have, beliggende i et landdistrikt, skulle ske sammenligning med lejemål med tilsvarende beliggenhed, art og kvalitet, og hvor lejen var fastsat efter reglerne om omkostningsbestemt leje. Højesteret udtalte yderligere, at ”Det kan ikke på forhånd udelukkes, at der findes sammenlignelige lejemål med omkostningsbestemt leje, men det er ikke sandsynligt. Huslejenævnet har gennemgået de sammenligningslejemål, (udlejeren) påberåbte sig, og vurderet, at de ikke var sammenlignelige. Nævnet, der må formodes at have kendskab til det lokale marked, har oplyst, at der efter nævnets opfattelse ikke fandtes sammenlignelige lejemål med omkostningsbestemt leje. Under sagens behandling ved domstolene har (lejeren) sandsynliggjort, at den liste over ejendomme, som (udlejer) har fremlagt, ikke indeholder sammenlignelige lejemål. Herefter finder vi det godtgjort, at nævnet har været berettiget til som sket at ansætte lejen på grundlag af oplysninger om ejendommens driftsudgifter mv.”

Højesterets flertal henviste til huslejenævnets skøn over forekomsten af sammenligningslejemål i bevisbedømmelsen og tillagde dermed huslejenævnets afgørelse en vis bevismæssig vægt, da huslejenævnet måtte formodes at have kendskab til det lokale marked. Dermed lagde højesteret vægt på huslejenævnets sagkundskab. Huslejenævnet havde dog også forholdt sig til nogle sammenligningslejemål påberåbt af udlejeren, hvilket var med til at understøtte deres skøn. Højesteret fandt også, at huslejenævnets

udarbejdede skyggebudget, hvorefter lejen blev fastsat, kunne lægges til grund for le-
jens fastsættelse.

Højesterets mindretal udtalte: ”Det påhviler Nysted Kommune (lejereren), der har
krævet lejen for lejemålet nedsat, at godtgøre, at der ikke findes sammenlignelige leje-
mål. Boligretten har under medvirken af lægdommere med lokalkendskab ikke fundet
det godtgjort, at der ikke findes sådanne sammenlignelige lejemål. Kommunen har ikke
under sagen søgt huslejenævnets udtalelse om, at der ikke findes sammenlignelige leje-
mål i området, nærmere belyst, og kommunen har efter vores opfattelse heller ikke i
øvrigt godtgjort, at sådanne lejemål ikke findes. Vi stemmer derfor for at stadfæste bo-
ligrettens dom.” Højesterets mindretal følger dermed den praksis, som ellers bliver fulgt
af domstolene, hvorefter bevisbyrden ikke blot er løftet ved at henvise til huslejenæv-
nets skøn.

Efter højesteretsdommen har landsretten også tillagt huslejenævnets skøn en vis form
for bevismæssig vægt, hvis skønnet er udøvet på baggrund af en vurdering af sammen-
ligningslejemål.

I T:BB 2009.479 Ø lægger både boligretten og landsretten vægt på huslejenævnets skøn og
skyggebudget, hvorefter bevisbyrden tillægges mindre vægt. I sagen havde huslejenævnet
fastsat lejen for et småhus på baggrund af et skyggebudget, da de ikke fandt, at udlejerens
fremlagte lejemål var sammenlignelige og da de ikke havde kendskab til relevante sammen-
ligningslejemål. Boligretten fandt ikke, at udlejerens yderligere påberåbte lejemål var
sammenlignelige (lejereren, som havde bevisbyrden, fremlagde ingen lejemål) og henviste
derudover til, at huslejenævnet måtte formodes at have kendskab til det lokale marked.
Landsretten lagde vægt på, at huslejenævnet havde besigtiget det omtvistede lejemål og
havde vurderet et fremlagt sammenligningslejemål, og at boligretten havde besigtiget et
sammenligningslejemål. Landsretten stadfæstede herefter boligrettens dom.

På trods af, at lejereren, som bar bevisbyrden, ikke havde fremlagt beviser for, at der ikke
fandtes sammenligningslejemål, fandt domstolene alligevel, at dette var tilfældet. Bolig-
retten udtalte, at de lagde vægt på huslejenævnets kendskab til lokalområdet. Landsret-
ten lagde også vægt på huslejenævnets skøn, da de havde besigtiget det omtvistede le-
jemål og havde vurderet et fremlagt lejemål. Huslejenævnets skøn over, at der ikke
fandtes sammenligningslejemål var begrundet, hvilket formentlig var årsagen til, at båd-
e boligretten og landsretten lagde vægt på denne. Det samme var tilfældet i højeste-
retsdommen.

6.3.4. Konklusionen på huslejenævnsafgørelsens bevismæssige vægt

På baggrund af ovenstående retspraksis søgtes det besvaret, hvilken bevismæssig vægt
huslejenævnets afgørelse i lejeværdisager efter BRL § 29 c har, ved indbringelse for
domstolene.

Den overordnede konklusion på retspraksis om huslejenævnsafgørelsens bevismæs-
sige vægt ved lejefastsættelse efter et skøn på baggrund af huslejenævnets generelle
kendskab til lejeniveauet i området er, at huslejenævnets afgørelse ikke tillægges nogen
bevismæssig vægt af hverken boligretten eller landsretterne, hvis ikke huslejenævnet
har forholdt sig til sammenligningslejemål. Dette betyder, at der er stor sandsynlighed
for, at huslejenævnets skøn tilsidesættes med den begrundelse, at parten, som bærer
bevisbyrden, ikke har løftet denne ved fremlæggelse af egnede sammenligningslejemål,
hvorefter der ikke er sket en reel sammenligning.

Boligrettens praksis er dog ikke entydig. I en række domme har boligretten skønnet
over det lejdes værdi blot på baggrund af deres sagkundskab, hvorefter deres skøn er

sammenfaldende med huslejenævnets. Landsretterne tillægger i flere tilfælde heller ikke huslejenævnets og boligrettens sammenfaldende skøn bevismæssig vægt i sager efter BRL § 29 c, hvis parten, som bærer bevisbyrden, ikke har fremlagt dokumentation for det lejedes værdi i sammenligningslejemål for boligretten, jf. T:BB 2000.395, T:BB 2005.341 Ø, GD 2010/11, T:BB 2010.109 Ø og GD 2013/20 Ø. Det er dermed landsretspraksis, at en lejeregulering efter BRL § 29 c kun kan ske ved fremlæggelse af sammenligningslejemål, hvorefter dette er det nødvendige bevismiddel til at løfte bevisbyrden. Man kan sætte spørgsmålstejn ved, hvorfor to sagkyndige organer skal træffe afgørelser om det lejedes værdi, hvis deres skøn ikke tillægges nogen vægt. Boligretten bliver dermed nødt til, at rette sig ind efter landsrettens praksis, om fremlæggelse af sammenligningslejemål, hvorefter boligretten kun anvender deres sagkundskab til at vurdere de beviser, som fremlægges af parterne.

T:BB 2010.213 Ø er særlig, da landsretten normalt ikke udtaler sig om huslejenævnets skøn i deres præmisser, på trods af, at en af sagens parter har påberåbt sig denne, som led i bevisførelsen. I denne dom, udtalte de, at huslejenævnets skøn ville fremstå bedre begrundet og dermed ville kunne tillægges større vægt, såfremt huslejenævnet havde forholdt sig til et skyggebudget. Dette kan betyde, at de har prøvet huslejenævnets skøn, som bevis i sagen. Landsretspraksis kan dermed heller ikke siges at være entydig.

Konklusionen på retspraksis om huslejenævnsafgørelsens bevismæssig vægt ved lejefastsættelse på baggrund af et skyggebudget må deles op i to. For det først er der spørgsmålet om, hvorvidt domstolene lægger vægt på huslejenævnets skøn over forekomsten af sammenligningslejemål og for det andet, hvorvidt domstolene lægger bevismæssig vægt på lejefastsættelsen efter det udarbejdede skyggebudget, jf. BRL § 29 c, 4. pkt.

Det må kunne konkluderes, at huslejenævnets skøn over forekomsten af sammenligningslejemål ikke tillægges nogen bevismæssig vægt ved domstolene, når den ikke er begrundet. Huslejenævnets skøn er dermed ikke i sig selv tilstrækkelig til at løfte bevisbyrden for, at sammenligningslejemål ikke findes. En redegørelse og en udtalelse fra en mangeårig, og dermed erfaren, formand i huslejenævnet må være tilstrækkelig til at sandsynliggøre, at huslejenævnets skøn er korrekt og dermed løfte bevisbyrden for, at der ikke findes sammenligningslejemål, jf. T:BB 2005.31 V og T:BB 2005.79 V. Hvis huslejenævnets afgørelse er begrundet, kan den imidlertid tillægges nogen vægt ved domstolene, hvilket er tilfældet i T:BB 2005.71 B, hvor boligretten udtalte, at huslejenævnet havde kendskab til lokalområdet og at de efter en vurdering af mulige sammenligningslejemål, havde fundet, at der ikke fandtes sammenligningslejemål og T:BB 2009.479 Ø, hvor også landsretten tillægger denne vægt. Højesteret lagde i U 2006.2530 H vægt på huslejenævnets skøn over forekomsten af sammenligningslejemål i deres bevisbedømmelse, da de udtalte, at huslejenævnet måtte formodes, at have kendskab til det lokale marked. Huslejenævnet skøn over det lejedes værdi har dog endnu ikke været prøvet af højesteret, men eftersom højesteret lægger vægt på huslejenævnets skøn over forekomsten af sammenligningslejemål og fastholder lejefastsættelsen efter skyggebudgettet, kan det tale for, at højesteret også vil lægge vægt på huslejenævnets skøn over det lejedes værdi. Det vides dog ikke før den dag højesteret får muligheden herfor.

Det må kunne konkluderes, at domstolene lægger vægt på lejefastsættelsen efter det udarbejdede skyggebudget, hvis parten, der bærer bevisbyrden har godtgjort, at der ikke findes sammenligningslejemål. Retspraksis viser, at både boligretten og landsretterne

lægger vægt på huslejenævnets udarbejdede skyggebudget, hvis ikke er fejl i denne, jf. T:BB 2005.31 V, T:BB 2005.79 V, T:BB 2005.71 B, U 2006.2530 H og T:BB 2009.479 Ø.

Samlet kan det udledes af retspraksis, at hvis huslejenævnet ændrer lejen efter et skøn på baggrund af deres generelle kendskab til lejeniveauet i området, skal parten, som bærer bevisbyrden, fremlægge konkrete sammenligningslejemål, for at kunne dokumentere, at den aftalte leje væsentligt afviger fra det lejedes værdi. Hvis ikke dette lykkes, risikerer denne, at huslejenævnets skøn tilsidesættes af boligretten og/eller landsretterne. Hvis derimod huslejenævnet vurderer, at der ikke findes sammenligningslejemål, hvorefter de fastsætter lejen på baggrund af et skyggebudget, risikerer parten, der bærer bevisbyrden, at huslejenævnets lejefastsættelse tilsidesættes, hvis der ikke føres et tilstrækkeligt udelukkelsesbevis. Alt i alt er der stor risiko for, at parten, der bærer bevisbyrden, ikke kan løfte denne, hvorefter huslejenævnets skøn tilsidesættes.

Kapitel 7. Sammenfatning og problemstillinger ved retspraksis i lejeværdisager efter BRL § 29 c

Efter at have gennemgået retspraksis i lejeværdisager efter BRL § 29 c, vil der i dette kapitel foretages en sammenfatning af afhandlingens behandlede emner sammenholdt med retspraksis. De områder, som kan give anledning til problemer vil blive fremdraget og diskuteret i det følgende.

7.1 Lejeren står svagt på grund af bevisbyrden

Retspraksis om lejeværdisager efter BRL § 29 c, giver et klart billede af, at det svært at løfte bevisbyrden, da huslejenævnets afgørelse ikke tillægges nogen (særlig) bevismæssig vægt. De huslejenævnsafgørelser, som indbringes til prøvelse ved boligretten, er i overvældende grad sager om lejenedsættelse indbragt af lejeren.

Bevisbyrden bliver central ved domstolene på grund af forhandlingsprincippet. Som behandlet i afsnit 6.2.1, er det den part, som oprindeligt indbragte en sag om lejefastsættelse for huslejenævnet, som bærer bevisbyrden ved domstolene. Dermed er det lejeren, som må bevise, at den aftalte leje væsentligt overstiger det lejedes værdi, jf. BRL § 29 c, 2. pkt. eller bevise, at der ikke findes sammenligningslejemål, hvis der skal ske lejefastsættelse på baggrund af et skyggebudget, jf. BRL § 29 c, 4. pkt. Dette ses i praksis at være en svær opgave for lejeren, hvilket resulterer i, at den aftalte leje ikke bliver nedsat, på trods af, at lejeren har fået medhold i huslejenævnet.

Årsagen til, at lejeren står svagt er, at retspraksis kræver, at der skal ske fremlæggelse af konkrete sammenligningslejemål for at kunne dokumentere lejeværdien og dermed sandsynliggøre huslejenævnsafgørelsens rigtighed. Hvis der er tale om en lejefastsættelse på baggrund af et skyggebudget, skal lejeren fremlægge beviser, der udelukker, at der findes sammenligningslejemål. Lejerens problem består i at finde disse egnede sammenligningslejemål eller sandsynliggøre, at de ikke findes.

Idet huslejenævnets afgørelse ikke tillægges bevismæssig uden en nærmere begrundelse for afgørelsen, vil det stille lejeren bedre, hvis der blev indført en særlig bevisbyrderegel for udlejeren af småhuset. I BRL § 5, stk. 2 om gennemgribende forbedrede lejemål, er der i BRL § 5, stk. 4, 3. pkt. indsat en specifik bevisbyrderegel, som fastslår, at bevisbyrden påhviler udlejeren ved indbringelse for boligretten, usanset om der er

tale om en lejenedsættelses- eller lejeforhøjelsessag. Der kunne med fordel indføres en lignende regel for småhuse, hvorefter lejeren ikke vil stå tilbage, som den svage part.

7.2 Det vanskelige sammenligningsgrundlag

Det må siges at være u hensigtsmæssigt, at lejeren vinder i huslejenævnet og herefter taber i boligretten og landsretten på grund af, at de ikke kan løfte bevisbyrden. Specielt når de taber sagen på baggrund af deres (næsten) umulige opgave med at fremskaffe egnede sammenligningslejemål efter BRL § 29 c, 2. pkt.

Som omtalt i afsnit 6.1.2, er sammenligningsgrundlaget modificeret og sammenligningen skal dermed ske med lejemål, som er tilsvarende med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstandard, og som er omfattet af reglerne om den omkostningsbestemte leje og reguleret efter BRL § 7.

Definitionen af begrebet småhuse bevirker, at småhusreglerne anvendes på mange forskellige typer lejemål - alt fra lejligheder beliggende i midtbyen til enfamilieshuse og gårde beliggende i mindre byer og landdistrikter. Grundet de mange forskellige typer af småhuse, kan forekomsten af egnede sammenligningslejemål være meget begrænset, især når der er tale om enfamilieshuse. Det er langt fra tilfældet, at der findes lejemål omfattet af reglerne om den omkostningsbestemte leje og som er reguleret efter BRL § 7, i mindre byer og landdistrikter. Hermed bliver det meget vanskeligt for lejeren at løfte bevisbyrden, da han selv skal finde sammenligningslejemål og sørge for, at der er oplysninger om og adgang til disse, hvilket ikke er tilfældet med sagens behandling i huslejenævnet, hvor officialprincippet finder anvendelse. Hvis der ikke findes sammenligningslejemål, skal lejeren godtgøre dette, hvilket retspraksis også viser, er vanskeligt at bevise, hvis ikke afgørelsen er begrundet.

Da domstolene ikke lægger vægt på huslejenævnets afgørelse, og bevisbyrden påhviler lejeren, som på grund af det særlige sammenligningsgrundlag har store vanskeligheder ved at løfte bevisbyrden, må det være særdeles fristende for udlejeren - med henvisning til de ressourcestærke professionelle udlejere, som nævnt i citatet i indledningen - at indbringe huslejenævnets afgørelse for boligretten, da udlejeren på forhånd er tæt på at være sikret medhold, da lejeren har særdeles svært ved at bevise, at huslejenævnets skøn er korrekt. Det er formentlig en risiko, som de fleste udlejere tør tage.

7.3 Kunstig lejeniveau i småhuse

Hvis lejeren eller udlejeren får medhold i en lejefastsættelsessag ved huslejenævnet, bør man kunne gå ud fra, at det er den korrekte fastsættelse af lejen, specielt når boligretten stadfæster huslejenævnets afgørelse på baggrund af deres særlige sagkundskab.

Landsretspraksis, men også boligretspraksis, bevirker, at en materielt korrekt afgørelse, kan ende med at blive materielt forkert, på grund af forhandlingsprincippet og kravet om fremlæggelse af konkrete sammenligningslejemål som det nødvendige bevismiddel, og på grund af huslejenævnsafgørelsens ringe bevismæssige vægt. Grundet parten har store vanskeligheder ved at løfte bevisbyrden, for at den aftale leje væsentligt afviger fra det lejedes værdi eller sandsynliggøre, at der ikke findes sammenligningslejemål, er domstolene med til at fastfryse lejeniveauet for småhuse på et kunstigt niveau i forhold til det omkostningsbestemte lejeniveau. Da praksis viser, at det langt oftest er lejenedsættelsessager, som indbringes for boligretten og landsretten, må der være en tendens til, at lejen i et småhuslejemål ofte ligger på et kunstigt højt niveau. Modsat kan lejen dog ligeledes komme til ligge på et kunstigt lavt niveau, da udlejeren på samme måde som lejeren, har svært ved, at løfte bevisbyrden.

7.4 Amatørudlejerens mareridt

På grund af BRL § 29 c's modificerede sammenligningsgrundlag bliver lejefastsættelsen endnu mere vanskelig end normalt.

Hensigten med småhusreglerne er, at lette udlejerens administration ved lejefastsættelsen og samtidig holde lejen på det omkostningsbestemte lejeniveau, jf. ovenfor afsnit 6.1.2. Dermed skal udlejeren ikke beregne lejen efter BRL § 5, stk. 1, men han skal alligevel fastsætte lejen, så den svarer til den omkostningsbestemte leje for sammenlignelige lejemål, hvilket praksis imidlertid viser, er en svær opgave, eftersom lejen får medhold i lejenedsættelsessager ved huslejenævnet. Udlejeren, specielt amatørudlejeren, må antages at fastsætte lejen ud fra, hvad han anser for rimeligt i forhold til de udgifter, der er forbundet med det pågældende lejemål.

At lejens størrelse for småhuse skal fastsættes på baggrund af en sammenligning med de regulerede omkostningsbestemte lejemål, kan give økonomiske udfordringer for udlejeren. Der tages nemlig ikke hensyn til, om lejen kan dække lejemålets udgifter, hvilket specielt må være et problem for amatørudlejeren, som må antages at være økonomisk afhængig af at opnå en bestemt leje, så det kan løbe rundt. Udlejeren, som udlejer sin andelslejlighed, ejerlejlighed eller villa, på grund af, at tiderne gør det vanskeligt at sælge uden et større tab, risikerer ikke at kunne dække sine udgifter, da BRL § 29 c forhindrer dette.

Problemet opstår, når lejen vælger at indbringe en sag om lejens størrelse for huslejenævnet og får medhold, hvorefter lejen nedsættes til et niveau, der kan ramme udlejeren hårdt. Den gennemgæede praksis viser, at udlejeren vinder, hvis huslejenævnets afgørelse indbringes for domstolene, hvorefter man kan påstå, at lejenedsættelsen alligevel ikke vil påvirke udlejerens økonomiske situation. Det er dog langt fra alle huslejenævnsafgørelser, som indbringes for boligretten, da det kræver flere ressourcer, at gennemføre en boligretssag, hvorefter det formentligt oftest er den professionelle udlejer, som indbringer afgørelsen for domstolene.

Som noget nyt, har det siden 1. april 2013 været muligt for en ejer af enkelt ejerbolig og en andelshaver af andelsboligforening, at få huslejenævnet til at forhåndsgodkende lejens størrelse, jf. LL § 59 d og BRL § 25 d. Af forarbejderne¹⁰⁸ fremgår det om baggrunden for bestemmelsens indførelse, at disse lejere har svært ved at fastsætte den korrekte leje, da de ikke søger professionel hjælp. Endvidere fremgår det af forarbejderne: ”Dette har i praksis medført, at der ofte sker udlejning til en husleje, som overstiger det, som lejelovgivningen giver mulighed for. Klager lejen over huslejen til huslejenævnet, nedsætter nævnet – ofte helt uventet for ejeren – den aftalte leje med virkning for fremtiden og i nogle tilfælde med tilbagevirkende kraft. For at give disse ejere mulighed for at sikre sig imod en sådan uforudset lejenedsættelse, og at vurdere, om det er hensigtsmæssigt at leje ud foreslås det, at der indføres en forhåndsgodkendelsesordning for denne type af lejeforhold, hvorefter ejeren kan anmode huslejenævnet om at fastsætte den leje, som lovligt kan opkræves for den pågældende lejlighed.”¹⁰⁹ ”Huslejenævnet kan kun ændre den forhåndsgodkendte leje ved en senere sag imellem ejeren og kommende lejere, hvis der foreligger ændrede forhold.”¹¹⁰

Dette er en god løsning for amatørudlejeren, da han dermed ikke bliver overrasket med en sag om lejenedsættelse og da den forhåndsgodkendte leje ikke kan ændres. Det

¹⁰⁸ L 2013 270. Folketingstidende 2012-13, lovforslag 99, s. 8

¹⁰⁹ L 2013 270. Folketingstidende 2012-13, lovforslag 99, s. 8

¹¹⁰ L 2013 270. Folketingstidende 2012-13, lovforslag 99, s. 9

ændrer dog ikke ved, at lejen størrelse efter BRL § 29 c, kan ligge på et niveau, som ikke kan dække lejemålets udgifter.

7.5 Huslejenævnets behandling bliver illusorisk

Efter gennemgangen af huslejenævnets sammensætning og dets sagsbehandling i kapitel 4 må det formodes, at huslejenævnet er særdeles kompetent til at behandle lejeværdisager. Huslejenævnet er et særligt sagkyndigt forvaltningsorgan og de behandler et større antal lejeværdisager årligt, hvilket som minimum må gælde de større kommuner, og dette må give dem et godt kendskab til lejeniveauet i lokalområdet. Dermed må de formodes at have en stor indsigt i det omkostningsbestemte lejeniveau og må ligeledes på denne baggrund være kompetente til at vurdere, hvorvidt der findes sammenligningslejemål eller ej.

Efter den nugældende retspraksis i lejeværdisager, hvorefter huslejenævnsafgørelsen ingen eller ringe bevismæssig vægt har, synes huslejenævnets behandling af lejeværdisager efter BRL § 29 c, at blive illusorisk! Hvad er hensigten med at have et særligt sagkyndigt organ, hvis afgørelser ingen betydning har, hvis den indbringes for domstolene? Det er al fald ikke den traditionelle holdning til afgørelser truffet af et sagkyndigt forvaltningsorgan.

På grund af deres sagkundskab og lokalkendskab, formodes det ikke at være problematisk, at de træffer en afgørelse om det lejedes værdi på grundlag af deres generelle kendskab til lejeniveauet i området, og ikke yderligere begrunder deres afgørelser med konkrete sammenligningslejemål. Af hensyn til den part, som bærer bevisbyrden, vil det dog være hensigtsmæssigt, at afgørelsen begrundes yderligere med angivelse af sammenligningslejemål. Afgørelsen vil da formentligt tillægges større bevismæssig vægt af domstolene, hvorefter den part, som bærer bevisbyrden, formentligt ikke skal sandsynliggøre huslejenævnsafgørelsens rigtighed med fremlæggelse af sammenligningslejemål.

På den anden side, kan man også stille spørgsmålstejn ved, at domstolene ikke stiller krav til, at huslejenævnet begrunder deres afgørelse yderligere, eftersom de kræver fremlæggelse af konkrete sammenligningslejemål til at dokumentere det lejedes værdi ved domstolene. *Krag Jespersen* anfører om dette: ”Da der – naturligvis ikke er forskel på de til grund liggende materielle retsregler ved behandlingen for huslejenævn i forhold til behandlingen ved domstolene, skulle man umiddelbart tro, at et krav ved domstolene om fremlæggelse af konkrete sammenligningslejemål til godtgørelse af det lejedes værdi, ved huslejenævnene erstattedes af et krav om, at huslejenævnene selv skal sørge for fremskaffelse af de fornødne sammenligningslejemål eller i det mindste henvisse til, hvilke lejemål der har ligget til grund for sammenligningen.”¹¹¹

At henvisse til huslejenævnets generelle kendskab til lejeniveauet i området, virker umiddelbart som en begrundelse, der må have svært ved at leve op til kravet om begrundelse i BRL § 42, stk. 5 og FVL § 22. Spørgsmålet er, om huslejenævnet ikke bør lave deres praksis om og anføre konkrete sammenligningslejemål i deres begrundelse. Dermed lettes bevisbyrden, og ikke mindst giver det en vis form for retssikkerhed, at sagens parter kan se, på hvilket konkret grundlag skønnet er udøvet.

7.6 Boligrettens sagkundskab tilsidesættes

Når boligretten tiltrædes af lægdommere opnås der sagkundskab, jf. ovenfor afsnit 5.2. Boligretten har til opgave at prøve huslejenævnets afgørelse, hvorefter de udøver et

¹¹¹ Krag Jespersen. T:BB 2001.523, afsnit 12

slags "overskøn". I flere af de refererede domme i afsnit 6.3.1, herunder T:BB 2011.109 Ø, ændrer landsretten boligrettens afgørelse, da de træffer deres afgørelse på grundlag af deres sagkundskab og ikke på grundlag af egnede fremlagte sammenligningslejemål. Boligretten kan således ikke anvende deres sagkundskab til at træffe en materielt korrekt afgørelse, hvilket huslejenævnet kan, da det er accepteret af domstolene, at de henviser til deres generelle kendskab til lejeniveauet i området for tilsvarende lejemål. *Krag Jespersen*¹¹² anfører om dette: "Det er under alle omstændigheder utilfredsstillende - og højst mærkværdigt - at et huslejenævn kan afsige en »rigtig« kendelse ud fra sit almindelige kendskab til lejeniveauet, men hvis kendelsen på det samme grundlag indbringes for boligretten, uden at den part, som har bevisbyrden, fremlægger egnede sammenligningslejemål, bliver kendelsen »urigtig« allerede af denne grund. Boligretten bør her anses for at være »overskøn« i forhold til huslejenævnet og "...» landsretterne og Højesteret kun »kassationsinstanser« dels for formelle fejl (normalt med hjemvisning til følge), dels for åbenbare fejlskøn (som efter min mening normalt bør medføre, at der udmeldes syn og skøn). Det er meget påfaldende, at huslejenævnene formenes at være i stand til at foretage en selvstændig vurdering af lejeniveauet, mens den principielt samme besætning i boligretten ikke findes at være det. Begge instanser har nemlig den samme funktion, og at huslejenævnene er underkastet officialprincippet, gør "...» ingen forskel...".

Problemet med den nuværende retspraksis er, at huslejenævnet kan afgøre en materielt korrekt afgørelse, hvorefter boligretten kan være nødsaget til, at afsige en materielt forkert afgørelse, selvom de er bevidste om, at huslejenavnets lejefastsættelse er korrekt. Dette på grund af forhandlingsprincippet og idet landsretspraksis kræver fremlæggelse af egnede sammenligningslejemål i forbindelse med lejefastsættelse efter det lejes værdi, og ved lejefastsættelse efter et skyggebudget skal der også yderligere beviser til. Hvis parten, som bærer bevisbyrden, ikke fremlægger disse beviser og boligretten afsiger en materielt korrekt afgørelse på baggrund af deres sagkundskab og lokalkendskab, da vil landsretten med stor sandsynlighed tilsidesætte denne afgørelse, på trods af, at den bliver materielt forkert, med henvisning til, at bevisbyrden ikke er løftet.

7.7 Domstolenes godkendte lejeniveau

Et interessant spørgsmål er, om huslejenævnet er bundet af det lejeniveau, som boligretten og landsretten godkender?

Hvis en lejeværdisag indbringes for domstolen, sker det jo ofte, at huslejenavnets skøn over lejeværdien tilsidesættes. Den leje, som fastsættes af boligretten og landsretten, burde give et billede af det korrekte lejeniveau, da der sker en prøvelse af huslejenavnets afgørelse, men som nævnt, kan det forekomme, at domstolenes afgørelser ikke bliver materielt korrekte på grund af, at de er undergivet forhandlingsprincippet, hvorefter de skal træffe deres afgørelse på grundlag af de oplysninger, som parterne tilvejebringer. Hvis ikke det lykkes parten, som bærer bevisbyrden, at løfte denne, ved fremlæggelse af egnede sammenligningslejemål eller på anden måde bevise, at der ikke findes sammenligningslejemål, kan det tænkes, at domstolenes godkendte lejeniveauet reelt ikke ligger på det omkostningsbestemte lejeniveau.

Huslejenævnet er undergivet officialprincippet og dermed har huslejenævnet pligt til at oplyse sagen og tilvejebringe grundlaget for afgørelsen, så de kan træffe en forsvarlig og en materielt korrekt afgørelse, jf. ovenfor afsnit 4.3.1. Hvis huslejenævnet skal siges

¹¹² Jespersen. T:BB 2001.523, afsnit 13

at være bundet af domstolenes godkendte lejeniveau i lejeværdisager efter BRL § 29 c, kan det betyde, at det bliver en afgørelse i strid med officialprincippet, da huslejenævnet vil blive nødt til, at fastsætte lejen efter et lejeniveau, som de er bevidste om er forkert, ud fra deres viden om lejeniveauet i lokalområdet. Dette vil betyde, at huslejenavnets afgørelse heller ikke bliver materielt korrekt. Der kan siges, at være en konflikt mellem officialprincippet og forhandlingsprincippet i denne sammenhæng.

Kapitel 8. Konklusion

I henhold til LL §§ 47 og 49 kan der ske lejeregulering, hvis lejen væsentligt afviger fra det lejedes værdi. For at finde det lejedes værdi skal der foretages en sammenligning med den almindeligt gældende leje for tilsvarende lejemål med hensyn til størrelse, kvalitet mv. Det lejedes værdi finder anvendelse i uregulerede kommuner, men også i regulerede kommuner, hvor udgangspunktet er den omkostningsbestemte leje, anvendes det lejedes værdi ved lejefastsættelse og lejeregulering i visse typer af lejemål og ejendomme. Dette er bl.a. tilfældet med småhuse, hvor lejeregulering sker i henhold til BRL § 29 c. Herefter finder det lejedes værdi i LL anvendelse, dog med den betydningsfulde modifikation til sammenligningsgrundlaget, at der skal ske sammenligning med regulerede omkostningsbestemte lejemål, og derudover er der også adgang til at ansætte lejen efter et skyggebudget, hvis der ikke findes sammenligningslejemål.

Huslejenævnet behandler sager om det lejedes værdi, som ”1. instans”. Huslejenævnet er en administrativ myndighed og er derfor undergivet officialprincippet i deres sagsbehandling. Derudover sikrer deres sammensætning sagkundskab inden for det lejerelevante område. Huslejenævnet har adgang til at foretage bestigelse og praksis viser, at de foretager besigtigelse i det omtvistede lejemål, men ikke i sammenligningslejemål. De skønner derfor oftest over det lejedes værdi ud fra deres generelle kendskab til lejeniveauet i området, hvorefter de heller begrundes deres afgørelser med konkrete sammenligningslejemål.

Boligretten prøver huslejenavnets afgørelse. Boligretten kan tiltrædes af lægdommere, hvorefter de også har sagkundskab. Boligretten er undergivet RPL's regler, herunder forhandlingsprincippet. Bevisbyrden påhviler den part, som oprindeligt indbragte en sag om lejefastsættelse for huslejenævnet.

Ved domstolene, skal parten, som bærer bevisbyrden, bevise, at lejen væsentligt afviger fra det lejedes værdi, eller at der ikke findes sammenligningslejemål, hvorefter lejen kan fastsættes efter et skyggebudget. Spørgsmålet var, hvilken bevismæssig vægt huslejenavnets afgørelse havde i lejeværdisager efter BRL § 29 c. Bolig- og landsretspraksis viser, at huslejenavnets afgørelse har ingen eller meget ringe bevismæssig vægt, specielt hvis den ikke er begrundet.

I sager, hvor huslejenævnet skønner over det lejedes værdi på baggrund af deres generelle kendskab til lejeniveauet i området, bliver afgørelsen ikke tillagt bevismæssig vægt og lejeværdifastsættelsen tilsidesættes, hvis det ikke lykkes at sandsynliggøre afgørelsen ved fremlæggelse af sammenligningslejemål, hvilket således må formodes, at være det nødvendige bevismiddel i lejeværdisager. Kun i en enkelt dom, T:BB 2010.213 Ø, udtaler landsretten sig om huslejenavnets skøn, som bevis i sagen. Dog har boligretten i nogle tilfælde truffet deres afgørelse på baggrund af deres sagkundskab, hvorefter sammenligningslejemål ikke har haft betydning for sagens udfald. Landsretten har dog efterfølgende ændret boligrettens afgørelse.

Huslejenævnets skøn over, at der ikke findes sammenligningslejemål bliver ikke tillagt nogen bevismæssig vægt uden at afgørelsen er begrundet. Der skal således føres yderligere beviser, som kan sandsynliggøre, at der ikke findes sammenligningslejemål. Hvis det lykkes at bevise, at der ikke findes sammenligningslejemål, er praksis, at lejen bliver fastsat i henhold til huslejenævnets udarbejdede skyggebudget, hvis ikke der findes fejl i udregningen.

Højesteret har i U 2006.2530 H udtalt sig om huslejenævnets lokalkendskab og tillagt deres afgørelse vægt i bevisbedømmelsen, for så vidt angår skønnet over forekomsten af sammenligningslejemål. Højesteret har dog endnu ikke haft mulighed for, at tage stilling til, hvorvidt huslejenævnets skøn over det lejedes værdi, skal tillægges bevismæssig vægt.

Der kan anskues flere problemstillinger ved den gældende retspraksis i lejeværdisager efter BRL § 29 c. Den part, som bærer bevisbyrden, hvilket ofte er lejeren, står svagt, da huslejenævnets afgørelse ingen eller meget ringe bevismæssig vægt har, og da domstolene kræver fremlæggelse af sammenligningslejemål, hvilket indskrænkningen i sammenligningsgrundlaget besværliggør. Hvis huslejenævnet begrundede deres afgørelse med konkrete sammenligningslejemål, ville den formentligt blive tillagt større vægt. Derudover kan der være problemer i forhold til, at lejeniveauet kan risikeres at fastfryse på et kunstigt niveau i forhold til hensigten med reglen. Endvidere kan lejefastsættelse efter BRL § 29 c være svær at gennemskue, specielt for amatørudlejer, hvorefter lejen fastsættes forkert med risiko for lejenedsættelse. Yderligere er det svært at gennemskue, om huslejenævnet er bundet af bolig- og landsrettens godkendte lejeniveau, men der kan siges at være en konflikt mellem officialprincippet og forhandlingsprincippet. Boligretten må anses for at være bundet af landsretspraksis, hvorefter de er nødsaget til at lægge vægt på, om der sker fremlæggelse af sammenligningslejemål. Hvis de træffer deres afgørelse på baggrund af deres sagkundskab, da er der stor sandsynlighed for, at deres afgørelse tilsidesættes i landsretten.

Litteraturfortegnelse

Bøger

- Christensen, Bent: Forvaltningsret. Prøvelse, 2. udg., 1994
Dons, Marianne og Jesper Bang: Omkostningsbestemt leje og forbedring, 3. udg., 1997
Festskrift til Dansk Selskab for Boligret: lejefastsættelse og lejeregulering, 1. udg., 2011
Garde, Jens, m.fl.: Forvaltningsret - almindelige emner, 5. udg., 2009
Gomard, Bernhard og Michael Kistrup: Civilprocessen, 7. udg., 2013
Grubbe, Niels og Hans Henrik Edlund: Bolig lejeret, 1. udg., 2008
Juil-Sandberg, Jakob: Det lejedes værdi, 3. udg., 2014
Madsen, Palle Bo og Lennart Lynge Andersen: Aftaler og mellemmand, 5. udg., 2006
Vogter, John: Forvaltningsloven med kommentarer, 3. udg., 2001

Tidskrift for Bolig- og Byggeret

- Jespersen, Halfdan Krag: Sammenligningslejemål i lejeværdisager – Beboelseslejemål og erhvervslejemål, T:BB 2001.523

Betænkninger

- Lejelovskommissionens betænkning, betænkning nr. 1331, Boligministeriet, 1997

Redegørelser

Bygge- og Boligstyrelsen: Bevisbyrdeforhold i lejeværdisager ("Bevisbyrderapporten"), 1996

Andet

Socialministerens endelige svar på spørgsmål nr. 75 til Folketingets Boligudvalg (BOU Alm. del)