



Udskrift af dombogen

Den 17. december 2002 afsagdes i sagen

BS.nr. 415/2002

**H.U.K. Finans Skive ApS
Vittrupvej 15, Lånrum
7850 Stoholm**

mod

Sagsøgte
Adresse 1
7800 Skive

følgende

D O M :

Ved lejekontrakt af 26. oktober 2000 indgik **Sagsøgte** **Adresse 1**, Skive, aftale med sagsøgeren, H.U.K. Finans Skive ApS, Lånrum, aftale om leje af en lejlighed beliggende **Adresse 2**, Skive. Det fremgår af lejekontrakten, at lejemålet skulle påbegyndes pr. 15. september 2000, og at der skulle betales en årlig leje på 37.200 kr. eller 3.100 kr. pr. måned + varme.

På foranledning af Lejernes Landsorganisation blev spørgsmålet om lejens størrelse indbragt for Det fælleskommunale Huslejenævn for Fjends, Sallingsund, Sundsøre, Spøttrup og Skive Kommuner, der den 2. april 2002 traf følgende afgørelse:

"HUSLEJENÆVNETS afgørelse vedr. lejemålet **Adresse 2**, Skive - udlejer HUK Finans, Skive ApS - tidl. lejer **Sagsøgte**

Afgørelse:

Nævnet ansatte i medfør af boligreguleringslovens § 29c lejen til kr. 2.400 pr. md. med virkning fra indflytningstidspunktet den 15.9.2000. Det for meget betalte i leje skal tilbagebetales med renter, jf. boligreguleringslovens § 17.

Nævnet har ved ansættelsen taget hensyn til at lejemålet er forbedret."

.....

"Sagsfremstilling:

Lejernes Landsorganisation har i brev af 4.9.2001 indbragt spørgsmålet om lejens størrelse for nævnet, idet en leje på kr. 3.100 pr. md. findes at være højere end den leje, der vil kunne fastsættes efter boligreguleringslovens § 29 c.

Udlejer har oplyst, at ejendommen er købt i 1995, hvor der var 4 lejligheder og 1 erhvervslejemål i ejendommen. Huset er ombygget i 1997, hvor der blev 7 lejemål. Udlejer finder derfor at lejemålene kan sammenlignes med lejemål i **Adresse 3**, hvor lejen andrager 795 pr. m². Nævnet har i brev af 19.10.2001 oplyst udlejer om, at disse lejemål ikke kan anvendes som sammenligningslejemål, idet lejen i denne ejendom - i mangel af sammenlignelige lejemål - er ansat af huslejenævnet som den leje, der kunne opkræves, hvis lejen skulle beregnes efter boligreguleringslovens § 7. Det forhold, at huslejenævnet har ansat lejen, medfører ikke, at lejen er reguleret efter boligreguleringslovens § 7.

Udlejer har fremsendt opstilling over udgifter til forbedring af ejendommen samt driftsudgifter og indtægter vedr. ejendommen.

Huslejenævnet har besigtiget ejendommen, hvor udlejer og tidligere lejer var til stede."

Under denne sag, der er anlagt den 1. maj 2002, har sagsøgeren nedlagt følgende påstand:

"Den i henhold til lejekontrakt af 26. oktober 2000 aftalte leje på 3.100 kr. skal fortsat være gældende.

Huslejenævnets afgørelse af 22. april 2002, hvor huslejen nedsættes til 2.400 kr. med tilbagevirkende kraft til indflytningstidspunktet, tilsidesættes."

Sagsøgte har nedlagt følgende påstand:

"Frifindelse/stadfæstelse af Huslejenævnets afgørelse af 2. april 2002, således at sagsøgte har krav på tilbagebetaling af for meget husleje fra den 15.09.2000 til den 30.05.2001."

Der er under sagen meddelt sagsøgte fri proces med retshjælpsforsikring.

Vidne 1 har som vidne forklaret, at han er direktør for og enejer af det sagsøgende selskab, som erhvervede ejendommen på Holstebro og ejendommen i **Adresse 3** samme år. De to ejendomme blev endvidere renoveret det samme år. Lejlighederne i **Adresse 3** er lidt mindre end lejlighederne på **Adresse 2**. Da huslejenævnet behandlede sagen vedrørende Thorupsgade, fremsendte han samtlige bilag til nævnet. Det er vidnet selv, der har udregnet huslejen for **Adresse 3** til 795 kr. pr.

m2. Han gik ud fra, at m2-prisen var den samme for ejendommen i denne sag. Da det omhandlede lejemål blev indbragt for huslejenævnet, fremsendte vidnet en oversigt over forbedringsudgifter, ligesom han også fremsendte en opstilling over de løbende udgifter vedrørende ejendommen. Huslejenævnet meddelte imidlertid tilbage, at hans opstilling ikke kunne accepteres.

Sagsøgte har forklaret, at han ikke er klar over, hvad der af sagsøgeren blev fremsendt til huslejenævnet, men han fik indtryk af, at nævnet var af den opfattelse, at sagsøgerens dokumentation ikke var tilstrækkelig god.

Sagsøgeren har til støtte for sin påstand navnlig anført, at boligreguleringslovens § 29c forudsætter, at lejeren skal bevise, at lejen væsentligt overstiger den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold. Dette bevis er ikke ført, og huslejenævnets afgørelse skal derfor tilsidesættes. Parterne er enige om, at der ikke findes sammenlignelige lejemål, men huslejenævnet kan ikke foretage et frit skøn, men bør anvende de oplysninger, som sagsøgeren har indleveret til nævnet med henblik på udarbejdelse af et skyggebudget. Nævnet har ikke udarbejdet et sådant budget, og også af denne grund bør Nævnets skønsmæssige ansættelse tilsidesættes.

Sagsøgte har til støtte for sin frifindelsepåstand navnlig anført, at det er sagsøgeren, der som lejer skal frembringe et materiale, som godtgør, at den aktuelle husleje er rimelig. Huslejenævnet har udtalt, at sagsøgerens anden ejendom i **Adresse 3** ikke er sammenlignelig, og at huslejefastsættelsen derfor bør foretages i overensstemmelse med et skyggebudget. Huslejenævnet har ikke begået formelle fejl, og Nævnets afgørelse bør derfor stadfæstes med den følge, at sagsøgte har krav på tilbagebetaling af for meget betalt husleje fra den 15. september 2000 til den 30. maj 2001.

Rettens overvejelser og resultat:

Det kan lægges til grund, at der ikke findes sammenlignelige lejemål, hvor lejen er reguleret efter § 7 i lov om midlertidig boligregulering, jf. § 29c. Lejens størrelse skal herefter fastsættes på baggrund af oplysninger om ejendommens driftsudgifter m.v.

Efter huslejenævnets afgørelse har der til grund for nævnets afgørelse foreligget oplysninger om udgifter til forbedringer af ejendommen samt driftsudgifter og indtægter, og nævnet har tilsyneladende blandt andet på dette grundlag ansat en leje.

Retten har ikke modtaget oplysninger i sagen om indtægter og udgifter mv., ligesom sagsøgeren heller ikke har anmodet retten om foretagelse af besigtigelse m.v.

Under hensyn hertil, og da retten ikke finder, at huslejenævnet har begået

sådanne fejl, at afgørelsen skal tilsidesættes, tages sagsøgtes frifindelsespåstand til følge.

THI KENDES FOR RET:

Sagsøgte, Skive, frifindes.

Sagsøgeren, H.U.K. Finans ApS, Lånrum, betaler inden 14 dage til sagsøgte i sagsomkostninger 7.500 kr.

Dommer

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Retten i Skive, den 17. december 2002.

Anonymiseret elev