



Udskrift af dombogen

Dom, afsagt den 22. december 2006 i sagen BS 4-303/2006:

Part 1

Adresse 1

6700 Esbjerg,

mod

Part A

Adresse 2

By 1

I 1994 lejede sagsøgte, Part A, en 85 m² stor 2 værelseslejlighed i ejendommen Adresse 3, Esbjerg. Den 12. august 1998 blev der mellem udlejeren og sagsøgte indgået en lejekontrakt. Det fremgår af lejekontrakten, at den månedlige leje blev aftalt til 982,25 kr., hvortil kom et månedligt a conto varmebidrag på 350,00 kr. Pr. 5. januar 2000 fremlejede sagsøgte lejligheden til sagsøgeren, Part 1. I en lejekontrakt, der er oprettet den 28. december 1999, har parterne aftalt, at sagsøgeren skulle betale 2.150 kr. pr. måned i leje for lejligheden og et månedligt a conto varmebidrag på 350,00 kr. Da sagsøgeren blev klar over, at sagsøgte krævede en højere leje af hende end den leje, han betalte til sin udlejer, krævede hun differencen tilbagebetalt. Det afviste sagsøgte. Sagsøgeren er flyttet fra lejligheden den 31. januar 2006.

Under denne boligretssag, der er anlagt den 3. maj 2006, har sagsøgeren efter sin endelige påstand påstået sagsøgte dømt til at betale 59.453,25 kr. med procesrente, beregnet fra datoen for hver indbetaling af husleje og frem til betaling sker, subsidiært fra et af retten fastsat senere tidspunkt. Sagsøgeren har til støtte for sin påstand gjort gældende blandt andet, at sagsøgte jfr. BRL § 29 c ikke kan opkræve en højere leje end 982,25 kr. pr. måned.

Sagsøgte, der størrelsesmæssigt anerkender sagsøgerens krav, har nedlagt påstand om frifindelse, subsidiært mod betaling af et mindre beløb. Sagsøgte har til støtte for sin påstand gjort gældende blandt andet, at lejelovgivningen ikke hindrer, at en lejer fremlejer sin lejlighed til en højere leje end lejen i hovedlejerforholdet.

Det påståvnte beløb udgør sagsøgerens tilbagebetalingskrav på for meget betalt husleje i perioden fra den 1. maj 2001 til udgangen af august 2005.

Forklaringer

Der er under sagen afgivet forklaring af parterne.

Sagsøgeren har blandt andet forklaret, at hun er uddannet fysioterapeut. Umiddelbart før hun indgik lejeaftalen med sagsøgte, havde hun hørt gennem en veninde, at hans lejlighed var ledig. Hun var godt klar over, at sagsøgte kun boede til leje i ejendommen. Hun kontaktede ham, og de drøftede en lejeaftale. De talte ikke om, hvad hun skulle betale for lejligheden, og hvad han betalte til sin udlejer. Det fik hun slet ikke at vide. Sagsøgte sagde, at lejligheden kostede 2.150 kr. pr. måned, hvortil kom et a conto varmebidrag. Hun betalte uden indsigelse den leje, han forlangte, for hun troede, at det skulle være sådan. Han oplyste intet om, hvorvidt han fremlejede lejligheden til hende med udlejerens samtykke, men på et tidspunkt blev udlejer klar over, at hun boede i lejligheden. Udlejer gjorde ikke ophævelse herimod. Da ejendommen blev solgt, talte hun med ejendommens nye ejer, der fortalte hende, hvad sagsøgte betalte i husleje. Hun syntes ikke, at lejligheden var for dyr, men det var hendes opfattelse, at det var urimeligt, at sagsøgte skulle tjene på fremlejemålet. Da hun foreholdt ham, hvad den nye ejer havde fortalt hende, svarede han, at han skulle tjene en skilling på aftalen. Hun kontaktede herefter lejerforeningen, som oplyste, at det var ulovligt at opkræve en højere leje i fremlejemålet end den leje, sagsøgte betalte. Da lejligheden var i en dårlig stand, og da hun ventede et barn, opsagde hun lejeaftalen. Hun stillede opsigelsen til ejendommens nye ejer.

Sagsøgte har blandt andet forklaret, at han overtog lejligheden den 1. december 1994. Ejendommens ejer og han underskrev en lejekontrakt. Lejligheden var i en meget dårlig stand, så han satte den i stand. Istandsættelsen omfattede afhøvling af gulve, samt renovering af skabene i køkkenet og i soveværelset. Han satte et brugt komfur og et brugt køleskab ind i lejligheden. Der blev i 1998 lavet en ny lejekontrakt, fordi den gamle ikke var opdateret. I november 1998 fik han arbejde i Norge. Da han ikke vidste, hvor lang tid han ville blive deroppe, besluttede han at beholde lejligheden og fremleje den, så han havde noget at komme hjem til. Han flyttede til Norge umiddelbart herefter. Lejligheden stod tom, indtil sagsøgeren overtog den. Under deres samtale om fremlejekontrakten fortalte han hende, at hun kun fremlejede lejligheden. Han foreslog hende, at hun betalte 2.150 kr. pr. måned for lejligheden. Da hun syntes, at det var en rimelig leje, overtog hun lejemålet. Han kontaktede herefter sin udlejer og orienterede ham om aftalen med sagsøgeren. Udlejer accepterede fremlejeaftalen. Hans kontrakt i Norge udløb i 2002, hvorefter hans familie og han vendte tilbage til Danmark. Allerede inden da havde han købt et hus i Esbjerg. Da huset skulle sættes i stand, inden han kunne flytte ind i det, lejede hans familie og han midlertidigt en anden lejlighed. Da sagsøgeren fik at vide, at han vendte tilbage til byen, blev hun bekymret for, om hun kunne blive boende. Han fortalte hende, at det kunne hun. I sommeren 2005 skiftede ejendommen ejer. Da den nye ejer gerne ville overtage lejekontrakten med sagsøgeren, blev det ordnet således, at sagsøgeren indgik en aftale med den nye ejer. Sagsøgte modtog den sidste husleje fra hende den 2. august 2005. Han har ikke sendt den nye ejer den lejekontrakt, som han har indgået med sagsøgeren, men han har fortalt ejeren,

hvad hun betaler i husleje. Hun har aldrig gjort indsigelser mod lejens størrelse eller reklameret over, at der blev betalt en ulovlig dusør.

Parternes anbringender og procedure

Sagsøgeren har i sit påstandsdokument gjort følgende anbringender gældende til støtte for sin påstand:

"at såfremt der ikke er indgået en gyldig fremlejeaftale, jf. lejelovens kap. XII, kan sagsøgte ikke opkræve differencehuslejen i forhold til udlejer, at difference indbetaling af husleje må betragtes som ulovlig dusør, jfr. lejelovens § 6, og at sagsøgte jfr. BRL § 29 c ikke kan opkræve en højere leje end 982,25 kr. pr. måned."

Sagsøgeren har blandt andet nærmere anført, at de arbejder, som sagsøgte har forklaret om, ikke isoleret set kan begrunde, at han kan betinge sig en højere leje for lejligheden end den leje, han betaler til sin udlejer. Lejeloven er en beskyttelseslov, der blandt andet skal sikre, at lejere ikke betaler en leje, der er i strid med lejelovgivningens bestemmelser om lejefastsættelsen. Sagsøgte har omgået lejeloven og har krævet en leje, som hans udlejer ikke lovligt kunne oppebære. Det bestrides, at sagsøgerens krav er forældet, og at kravet er fortabt ved passivitet. Sagsøgte skal derfor have medhold i sin påstand.

Sagsøgte har i sit påstandsdokument gjort følgende anbringender gældende til støtte for sin påstand,

"

- at der ikke er tale om ulovlig dusør jfr. lejelovens § 6.
- at sagsøgte opkræver en højere leje i fremlejeforholdet end i hovedlejeforholdet betyder ikke, at merlejen udgør ulovlig dusør.
- at sagsøgte ikke kræver eller modtager vederlag fra lejer, som ikke er et led i lejeaftalen, hvorfor der ikke er tale om ulovlig dusør.
- at den aftalte leje er lovlig i h.t. lejelovens og boligreguleringslovens regler.
- at kompetence til at prøve lejens lovlighed i h.t. boligreguleringslovens § 29 c henhører under huslejenævnet, hvorfor boligretten ikke kan tage stilling hertil og skal afvise spørgsmålet.
- at sagsøger har bevisbyrden for, at lejen er for høj.
- at sagsøger ikke har bevist, at lejen er for høj.

- at sagsøger ved passivitet har fortabt sin indsigelsesret over for den aftalte leje og dusør ved først mere end 6 år efter lejekontraktens indgåelse og efter lige så lang tids indsigelsesfri lejeudbetaling at påstå, at lejen er for høj, og at der er tale om ulovlig dusør.
- at boligreguleringsloven ikke hindrer fremleje til en højere leje end i hovedlejeforholdet.
- at kravet er forældet i h.t. boligreguleringslovens § 49, stk. 4 og boligreguleringslovens § 17
- at et eventuelt tilbagebetalingskrav maksimalt kan andrage eventuelt for meget betalt leje for et år,
- at sagsøgtes retsforhold i forhold til ejeren af ejendommen er uden betydning for vurderingen af retsforholdet imellem sagsøger og sagsøgte, og
- at der er indgået en gyldig fremlejeaftale."

Sagsøgte har blandt andet nærmere anført, at sagsøgeren allerede fra lejeaftalens indgåelse var klar over, at sagsøgte kun boede til leje, og at han derfor ikke var ejendommens ejer. Han foreslog hende, at hun skulle betale 2.150 kr. i månedlig leje. Hun accepterede denne husleje, som er den rene leje for lejligheden. Retten kan lægge til grund, at ejendommens daværende ejer samtykkede i fremlejemålet og den leje, som sagsøgeren betalte, til sagsøgte. Da ejendommen skiftede ejer i 2005, indtrådte den nye ejer i sagsøgtes aftale med sagsøgeren, der herefter fra den 1. september 2005, og indtil hun flyttede den 31. januar 2006, har betalt lejen til ham. Sagsøgeren har først efter sin fraflytning gjort gældende, at hun har betalt for meget i leje. På denne baggrund er det sagsøgtes opfattelse, at kravet er forældet og subsidiært, at sagsøgeren har fortabt retten til at få den for meget betalte leje tilbagebetalt.

Boligrettens begrundelse og afgørelse:

Indledningsvist bemærkes, at denne sag drejer sig om et tilbagesøgningskrav. Boligretten er derfor kompetent til at behandle sagen.

Lejelovens og boligreguleringslovens regler om lejefastsættelsen gælder også for fremlejeforhold, jfr. lejelovens § 1, stk. 1, og boligreguleringslovens § 4, stk.1. Det betyder, at fremlejegiveren ikke kan oppebære en højere leje i fremlejeforholdet end den leje, der lovligt kan opkræves i hovedleje-forholdet.

Det lægges til grund, at sagsøgte har betalt en månedlig leje på 982,25 kr. for lejligheden, og at sagsøgeren har betalt en månedlig leje på 2.150 kr. for lejligheden. Retten lægger endvidere til grund, at lejen i hovedlejeforholdet som udgangspunkt svarer til den leje, der lovligt kan oppebæres for lejlighede-

den. Da sagsøgeren således har godtgjort, at hun betaler en højere leje i fremlejerforholdet end den leje, som sagsøgte har betalt i hovedlejerforholdet, må det påhvile sagsøgte at godtgøre, at han er berettiget til at oppebære den højere leje. Da sagsøgte ikke har løftet denne bevisbyrde, da sagsøgerens krav ikke er forældet, og da hverken almindelige passivitetsgrundsætninger eller de synspunkter, sagsøgte i øvrigt har gjort gældende, kan begrunde andet resultat, tager retten herefter i medfør af lejelovens § 7, stk. 1, sagsøgerens påstand, som sagsøgte har anerkendt størrelsesmæssigt, til følge som nedenfor bestemt.

Sagens omkostninger:

Da sagsøgte har tabt sagen, skal sagsøgte i medfør af retsplejelovens § 312, stk. 1, betale sagsøgeren sagens omkostninger. Disse omkostninger omfatter sagsøgerens udlæg på 1.800 kr. til retsafgifter og 12.500 kr. til dækning af sagsøgerens advokatomkostninger eller i alt 14.300 kr.

THI KENDES FOR RET

Inden 14 dage skal sagsøgte, **Part A**, betale sagsøgeren, **Part 1**, 59.453,25 kr. med procesrente, beregnet fra datoen for hver indbetaling af husleje og frem til betaling sker, samt sagens omkostninger med 14.300 kr.

Dommer