English Summary

The subject of the dissertation is an analysis of the concept of »the value of the premises« (»det lejedes værdi«) and the legal aspects of the use of this concept as a basis for determination and regulation of the rent – the starting point being the Danish Rent Act (»lejeloven«), sections 47 to 49. The object of the dissertation is to investigate and establish more closely the substance of the concept, to illustrate when and how the value of the premises is used as a basis for determining the rent, and of increasing and reducing the rent, as the case may be, to illustrate how the concept is used when interacting with other mandatory rules of determining the rent, and to investigate how the procedural rules, that the rent assessment committee (»huslejenævnet«) and courts of justice are subject to when they are to determine the value of the premises, can be of importance to the use of the concept and to the size of the value of the premises.

In the mandatory rental-legal statutory prescription, the value of the premises is one of the main principles, and a tool to determine the proper rent for any tenancy at any time, is to establish the value of the premises. In the dissertation, a definition of the concept is put forward through a description of its substance as it has been laid down – primarily through case law. The conclusion is that as a concept the value of the premises must be considered a legal standard to be completed at the courts of justice on the basis of a discretion on basis of the circumstances listed in section 47(2).

The value of the premises is determined by comparing the terms of other tenancies and is thereby an expression of the level of the rent in corresponding tenancies. On determining the tenancies suitable for this comparison, the dissertation presupposes that a division is made of these tenancies into criteria of formal and substantive requirements. A tenancy must be comparable in form, i.e. as a rule the rent must be determined in accordance with the value of the premises, and the size of the rent must not be in dispute so that the tenancy can be used in the comparison of the substance.

On the comparison in substance, corrections must be made for individual factors – differences – between the tenancy for which the value of the premises is going to be determined, and the tenancies which are going to be used in the comparison. In the light of the comparison the value of the premises will be determined from discretion by the rent assessment committee and/or the courts of justice, respectively. It can be concluded that the discretion is individually based, implying that it is relatively difficult to define any general lines indicating what the value of the premises will amount to in a given tenancy at a given time.

When determining the value of the premises, this value is part of the mandatory statutory prescription, and the question is whether it confines the parties so that they are restricted in their freedom to negotiate the size of the rent, which the tenant is to pay, to get disposal of the premises. The conclusion is that the mandatory statutory prescription is complementary to the general law of contract rules on invalid contracts and sets narrow limits to the freedom of contract of the parties, in spite of the fact that it is no easy matter to determine the value of the premises. Further, it is confirmed that the parties cannot, to the effect of validity, agree on deviating from determining the rent in consideration of the value of the premises, including agree on abandoning the right of the tenant to have the size of the rent tested by submission to the rent assessment committee and to the courts.

The rent agreed on cannot, to the effect of validity, be substantially deviating from the value of the premises. How much a substantial deviation is, is not quite clear in case law. The conclusion in the dissertation is that it can be of great importance whether the rent is determined right below – or right above – what will be considered a substantial deviation from the value of the premises, since the rent, if it differs substantially, will be reduced to the value of the premises, and not solely below the limit of substantiality. This may have great economic consequences for each party.

The subject of how and on which basis changes in the rent are claimable when the adjustment must be observed on basis of to the value of the premises is then analysed. As the value of the premises is determined concretely and by discretion, there cannot be laid down any definite guidelines resolving when an increase or

a reduction in the rent, as the case may be, is claimable. The starting point is that a change in the tenancy can be documented in accordance with section 47(2) of the Danish Rent Act. In connection with improvements in a tenancy there is e.g. a basis for presupposing that a rent increase can be carried through provided that the landlord has not demanded an increase due to the improvement as stated in the provisions of the rent legislation. Whether the tenant can claim a rent reduction, often depends on whether there have been major negative changes in or around the tenancy.

The value of the premises is also used in other connections than what directly follows from the basis in the sections 47 to 49 of the Rent Act. According to the Act of Temporary Regulation of Housing Conditions (»boligreguleringsloven«), determining the rent from the value of the premises is a rule to be used only where it is subject to statutory authority under this law. It is concluded that the same issues apply to the value of the premises under both the Rent Act and the Act on Temporary Regulation of Housing Conditions when it comes to determining the said value in a tenancy. However, in the Act on Temporary Regulation of Housing Conditions it follows from the wider range of different rules on determining the rent, that each case must be evaluated in order to determine which rules will apply to the specific tenancy in question. It means that the complexity in the interaction between the rules becomes even greater and that it can be even more difficult to find the value of the premises at a given time for a given tenancy, including determine the kinds of tenancies to be used in the comparison.

As regards the Act of Temporary Regulation of Housing Conditions, the dissertation deals especially with tenancies in which the rent is determined under section 5(2), and the interaction of this legal basis with »the equality rule« (»lighedsreglen«) in section 5(8) of the Act, as this interaction may have consequences to the extent in which the value of the premises can be used as a basis for determining the rent in the tenancies in question. It is stated that the present state of the law in the area is not quite clarified, but that it must nevertheless be so that the rule of section 5(8) does not invalidate the rule of section 5(2).

Equally section 29, paragraph (c) of the Act of Temporary Regulation of Housing Conditions, is analysed in relation to the interaction of this rule with the value of the premises as the basis for adjustment of the rent. It is forthwith established that the rule, according to which the rent also must be determined by discretion, but in relation to the rent in similar tenancies in which the rent is calculated (cost-determined), is not easy to use, inter alia because the rule can lead to extensive complications as to the evidence when it is to be established whether there are comparable tenancies, and whether the tenancies are comparable in form as well as in substance. These circumstances may often mean that it is impossible to carry through a rent increase or reduction.

Where no comparable tenancies exist the rent assessment committee may obtain information on operating costs etc. for the property in question, and may on that basis determine the amount of rent chargeable if the rent were to be calculated. This rule is criticized.

In chapter 7 the process of determining the value of the premises is described, and the weight of evidence from rent assessment committee decisions at the courts, is analysed. The present state of the law depicted is not unambiguous. The state of the law is therefore estimated to be untenable because it creates doubt as to the basis from which a dispute on the value of the premises should be solved. The ambiguity in the state of the law is mainly about different cases, from which can be drawn no clear-cut line forthwith into practice, and in which the courts have chosen to weight the value of the premises, as it is set by the rent assessment committee or the housing tribunal (»boligretten«), as evidence, or have chosen to disregard this discretion and solely decide the case based on the burden of proof. The state of the law illustrates the issues arising when a case, which has been treated according to the inquisitorial procedure (»officialprincippet«), is being submitted to the courts according to the adversarial system (»forhandlingsprincippet«). It is then concluded that in many cases neither the landlord nor the tenant will have the chance of assessing in advance whether there is a basis for trying to enforce a change of the rent, when bringing a case before the courts.

In the last chapter the conclusions depicted above are summarized, and some legal-political remarks are attached dealing with the extent to which there is a basis for changing the present rules in the area. It is concluded that at present there is no basis for making a new proposal to simplify the rent legislation in which the value of the premises does not form the basis of the rent regulation. Instead the proposal is a simplification, which will probably be saving costs of litigation, to the effect that the above-mentioned demand for substantiality must be expressed in a fixed percentage. Further, it is proposed that the rules on examination in the rent assessment committee are made more stringent in so far as regards the demand for

reasons for the committees decisions, so that a better basis for the judicial review is created, when the decision is tried in court.

As regards the use of the value of the premises in relation to the Act of Temporary Regulation of Housing Conditions, it is proposed that section 29, paragraph (c) is abolished, or that the fourth sentence of the provision, on obtaining information on operating costs etc. where no comparable tenancies exist, is abolished, and replaced by a right to the rent assessment committee to more freely assess the size of the rent in these cases.

Resumé

Emnet for afhandlingen er en analyse af begrebet det lejedes værdi og de retlige aspekter af anvendelsen af begrebet som grundlag for lejefastsættelse og lejeregulering – med udgangspunkt i lejelovens §§ 47-49. Formålet med afhandlingen er at undersøge og fastlægge det nærmere materielle indhold af begrebet, at belyse hvornår og hvordan det lejedes værdi anvendes som grundlag for lejefastsættelse og henholdsvis lejeforhøjelse og lejenedsættelse, at belyse hvordan begrebet anvendes i samspil med andre præceptive regler for lejefastsættelse, samt at undersøge hvordan de processuelle regler, som huslejenævn og domstole, der skal fastsætte det lejedes værdi, er underlagt, kan have betydning for begrebsanvendelsen og størrelsen af det lejedes værdi for et givent lejemål.

I den præceptive lejeretlige lovregulering er »det lejedes værdi« et af grundprincipperne, og et redskab til at fastsætte den gyldige leje for et givent lejemål på et givent tidspunkt er at kunne fastslå det lejedes værdi. I afhandlingen opstilles en definition af begrebet gennem en beskrivelse af dets materielle indhold, som det er blevet fastlagt – primært gennem retspraksis. Konklusionen er, at som begreb må det lejedes værdi betragtes som en retlig standard, der skal udfyldes ved domstolene på grundlag af et skøn, som dog er »bundet« af de omstændigheder, som er indeholdt i lejelovens § 47, stk. 2.

Det lejedes værdi fastlægges gennem en sammenligning med andre lejemål, og er derved et udtryk for, hvad lejeniveauet i tilsvarende lejemål udgør. Ved fastlæggelsen, af hvilke lejemål der kan anvendes til denne sammenligning, opstilles der i afhandlingen en forudsætning om, at der skal ske en opdeling af disse lejemål ud fra formelle og materielle kriterier. Et lejemål skal være formelt sammenligneligt, det vil som hovedregel sige at lejen skal være fastsat efter det lejedes værdi, og lejens størrelse må ikke være omtvistet, for at lejemålet kan anvendes i den materielle sammenligning.

Ved den materielle sammenligning skal der korrigeres for individuelle forhold – forskelle – mellem det lejemål, hvor det lejedes værdi skal fastsættes, og de lejemål der anvendes i sammenligningen. På baggrund af sammenligningen kan det lejedes værdi skønsmæssigt fastsættes af henholdsvis huslejenævnet og/eller domstolene. Det kan konkluderes, at der er tale om et individuelt skøn, hvilket medfører, at det er forholdsvis svært at definere nogle generelle retningslinier for, hvad det lejedes værdi vil udgøre for et givent lejemål på et givent tidspunkt.

I afhandlingen behandles også spørgsmålet, hvilke rammer den præceptive lovregulering, som fastsættelsen det lejedes værdi udgør en del af, sætter for parterne i et lejeforholds frihed til at aftale størrelsen af det vederlag, som lejeren skal betale for at få det lejede stillet til rådighed. Det konkluderes, at den præceptive lejeregulering supplerer de almindelige aftaleretlige ugyldighedsregler og danner snævre rammer for parternes aftalefrihed, på trods af, at det ikke er umiddelbart lige til at fastsætte det lejedes værdi. Det bekræftes endvidere, at parterne ikke gyldigt kan aftale at fravige, at lejen skal fastsættes under hensyntagen til det lejedes værdi, herunder aftale at afskrive lejerens ret til at få lejens størrelse prøvet ved domstolene.

Den aftalte leje kan ikke gyldigt afvige væsentligt fra det lejedes værdi. Hvor meget væsentligt er, fremgår ikke helt klart af retspraksis. I afhandlingen konkluderes det, at det kan have stor betydning om lejen fastsættes lige under – eller lige over – hvad der vil være en væsentlig afvigelse fra det lejedes værdi, idet

lejen, såfremt den afviger væsentligt, vil blive nedsat til det lejedes værdi, og ikke alene ned under væsentlighedsgrænsen. Det kan have store økonomiske konsekvenser for parterne.

I afhandlingen analyseres herefter spørgsmålet, hvordan, og på hvilket grundlag, der kan kræves lejeændringer, når reguleringen i forhold til det lejedes værdi skal iagttages. Da det lejedes værdi fastsættes konkret og skønsmæssigt, kan der ikke opstilles nogen faste retningslinier for, hvornår der kan kræves henholdsvis en lejeforhøjelse eller en lejenedsættelse til det lejedes værdi. Der skal som udgangspunkt kunne dokumenteres en ændring i lejemålet ud fra omstændighederne i lejelovens § 47, stk. 2. I forbindelse med at der gennemføres forbedringer i et lejemål, er der f.eks. grundlag for at opstille en formodning for, at en lejeforhøjelse kan gennemføres, såfremt der ikke er krævet en forbedringsforhøjelse efter lejelovgivningens regler herom. Hvorvidt der kan kræves en lejenedsættelse, beror tilsvarende oftest på, om der er sket væsentlige negative ændringer i eller omkring lejemålet.

Det lejedes værdi anvendes også i andre sammenhænge end hvad direkte følger af udgangspunktet i lejelovens §§ 47-49. Efter boligreguleringsloven er lejefastsættelse ud fra det lejedes værdi en særregel, som anvendes, hvor der er særlig hjemmel. Det konkluderes i afhandlingen, at det er de samme problemstillinger som efter lejeloven, der gør sig gældende, når det lejedes værdi for et lejemål omfattet af boligreguleringsloven skal fastsættes. Dog indebærer reglerne om lejefastsættelse i boligreguleringsloven, at det i hvert tilfælde skal vurderes, med hvilken hjemmel lejen for det givne lejemål skal (kan) fastsættes. Det medfører, at kompleksiteten i samspillet mellem reglerne bliver endnu større, og at det kan blive endnu vanskeligere at fastsætte det lejedes værdi på et givent tidspunkt for et givent lejemål, herunder vurdere hvilke lejemål som vil være sammenlignelige.

Vedrørende boligreguleringsloven behandles særligt lejemål, hvor lejen er fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, til det lejedes værdi, og denne hjemmels samspil med »lighedsreglen« i boligreguleringslovens § 5, stk. 8, idet dette samspil kan have konsekvenser for, i hvilket omfang det lejedes værdi kan anvendes som grundlag for lejefastsættelse i de pågældende lejemål. Det anføres, at retstilstanden på området ikke er helt afklaret, men at det dog må være således, at reglen i § 5, stk. 8, ikke sætter reglen i § 5, stk. 2, ud af kraft.

Også lejemål, hvor lejen skal fastsættes efter boligreguleringslovens § 29c, analyseres i forhold til samspillet med det lejedes værdi som reguleringsmekanisme ved lejens regulering. Det fastslås umiddelbart, at reglen, hvor lejen skal fastsættes skønsmæssigt, men i forhold til lejen i lejemål hvor lejen er beregnet (omkostningsbestemt), ikke er let anvendelige, bl.a. fordi reglen kan føre til store bevismæssige komplikationer, når det skal fastslås om der findes sammenligningslejemål, og hvorvidt lejemålene er formelt såvel som materielt sammenlignelige. Forholdene kan ofte føre til, at det ikke er muligt hverken at få gennemført en lejeforhøjelse eller en lejenedsættelse. Boligreguleringslovens § 29c indeholder endvidere en regel om fastsættelse af lejen efter et skyggebudget. Denne regel kritiseres.

I afhandlingens kapitel 7 er processen ved fastsættelse af det lejedes værdi beskrevet, og det er analyseret, hvilken bevismæssigt vægt huslejenævnsafgørelser tillægges ved domstolene. Den retstilstand, som beskrives, er ikke entydig. Retstilstanden vurderes derfor ikke at være holdbar, idet den skaber tvivl om, på hvilket grundlag en tvist om det lejedes værdi skal løses. Uklarheden i retstilstanden drejer sig i hovedtræk om, at domstolene i forskellige sager, og umiddelbart uden at der kan udledes nogen linie i praksis, vælger at vægte huslejenævnets eller boligrettens skøn over det lejedes værdi som et bevis, eller vælger helt at se bort fra skønnet og alene afgøre sagen på grundlag af bevisbyrdeforholdene. Retstilstanden illustrerer, de problemer som opstår, når en sag, der har været behandlet efter officialprincippet, skal undergives prøvelse ved domstolene efter forhandlingsprincippet.

Det konkluderes herefter, at det dermed i mange tilfælde vil være umuligt for såvel udlejer som lejer på forhånd at vurdere, om der er grundlag for at forsøge at gennemtvinge en lejeændring for domstolene.

I afhandlingens sidste kapitel er de konklusioner, som er beskrevet ovenfor, sammenfattet og tilknyttet nogle retspolitiske bemærkninger om, i hvilket omfang der vil være grundlag for at ændre de gældende regler på området. Det konkluderes, at der ikke på nuværende tidspunkt er grundlag for at fremkomme med et nyt forslag til en forenklet lejelovgivning, hvor det lejedes værdi ikke skal danne grundlag for lejereguleringen. Det foreslås i stedet som en forenkling, der formentlig vil kunne være procesbesparende, at det omtalte væsentlighedskrav skal være udtrykt i en fast procentsats. Endvidere foreslås det, at sagsbehandlingsreglerne i huslejenævnet strammes op for så vidt angår begrundelseskravet, for på den vis at skabe et bedre grundlag for domstolsprøvelsen af huslejenævnets afgørelser.

Vedrørende det lejedes værdis anvendelse i forhold til boligreguleringsloven foreslås det, at boligreguleringslovens § 29c ophæves, eller at bestemmelsens 4. pkt. om skyggebudget ophæves og erstattes af en hjemmel for huslejenævnet til frit at skønne over lejens størrelse i de tilfælde, hvor der ikke findes sammenlignelige lejemål.