

<b>Kommune</b> København	<b>Kommunennummer</b> 101	<b>Medhold</b> Lejer
<b>Indbringelsesdato</b> 27.09.2012	<b>Afgørelsesdato</b> 04.07.2012	<b>Dato for offentliggørelse</b> 24.07.2012
<b>Primære lov</b> Boligreguleringsloven Kap. II. Huslejeregulering for beboelseslejligheder § 5, stk. 2	<b>Afgørelsesnummer</b> 2	<b>Besigtigelse</b> Lejlighed ikke besigtiget

**Sagsnummer**

2012-7935

1420 København K

Lejens størrelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2

I brev af 12. januar 2012 har udlejer indbragt ovennævnte afgørelse.

Huslejenævnets afgørelse er indbragt for ankenævnet efter boligreguleringslovens § 44, stk. 1. Sagen blev indbragt for huslejenævnet af lejerne efter boligreguleringslovens § 15, stk. 1, jf. § 5, stk. 2.

**Ankenævnets afgørelse:**

Ankenævnet har vedtaget at stadfæste huslejenævnets afgørelse. Dette medfører, at lejen er nedsat fra 207.437,60 kr. svarende til 1.152 kr. pr. m<sup>2</sup> til 180.000 kr. svarende til 1.000 kr. pr. m<sup>2</sup>. (*dissens*)

Lejenedsættelsen har virkning fra 1. januar 2011.

Trappelejeforhøjelsen pr. 1. juli 2011 kan endvidere ikke godkendes. Lejen skal derfor fortsat være 180.000 kr. årligt fra denne dato.

Depositum er tilsvarende nedsat til 45.000 kr. svarende til 3 måneders godkendt leje og forudbetalt leje til 30.000 kr. svarende til 2 måneders godkendt leje.

Udlejer har pligt til at tilbagebetale for meget betalt leje, depositum og forudbetalt leje med renter efter renteloven fra betalingstidspunkterne.

Der henvises til lejelovens § 113 a, jf. bilag. tilbagebetaling af for meget betalt leje, depositum, forudbetalt leje og renter senere end 1. august 2012 anses som en overtrædelse af disse bestemmelser.

**Huslejenævnets afgørelse:**

Nævnet har vedtaget at nedsætte lejen pr. 1. januar 2011 fra 207.437,60 kr. årligt svarende til 1.152 kr. pr. m<sup>2</sup> til 180.000 kr. årligt svarende til 1.000 kr. pr. m<sup>2</sup>. Den godkendte leje er fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 og er eksklusive varme.

Endvidere har nævnet vedtaget, at der ikke er grundlag for en trappelejeforhøjelse pr. 1. juli 2011, hvorfor lejen også er 180.000 kr. årligt pr. 1. juli 2011.

Endelig har nævnet nedsat depositumet og den forudbetalte leje til henholdsvis 45.000 kr. og 30.000 kr. svarende til 3 og 2 måneders godkendt leje, jf. lejekontrakten.

Lejenedsættelsen har virkning fra den 1. januar 2011. Udlejer har pligt til at tilbagebetale for meget betalt leje og depositum med tillæg af renter efter renteloven fra betalingstidspunkterne.

Desuden henvises til reglerne i lejelovens § 113 a, jf. bilag. Tilbagebetaling af for meget betalt leje, depositum og renter senere end den 1. marts 2012 anses for en overtrædelse af disse bestemmelser.

**Baggrund:**

Lejemålet er begyndt den 1. juli 2010.

Den indvendige vedligeholdelse påhviler efter kontrakten lejer.

Lejemålets bruttoetageareal er ifølge lejekontrakten og BBR 180 m<sup>2</sup>.

Ejendommen er opført i 1906.

Det fremgår af et tillæg til lejekontraktens § 11, at lejemålet er udlejet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Moderniseringen af lejligheden har fundet sted i 2004.

Lejen pr. 1. juli 2010 er 207.000 kr. årligt svarende til 1.150 kr. pr. m<sup>2</sup> ved et bruttoetageareal på 180 m<sup>2</sup>.

Udlejer har ved brev af 20. april 2011 varslet lejeforhøjelse som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter efter lejelovens §§ 50 og 51 med tilbagevirkende kraft til 1. januar 2011. Lejerne har med indbringelsen vedlagt kopi af varslingen. Den årlige leje pr. 1. januar 2011 er forhøjet til 207.437,60 kr.

Yderligere er der i tillægget til lejekontrakten aftalt en trappelejeklausul, hvor lejen forhøjes hvert år pr. 1. juli.

I forbindelse med lejeaftalens indgåelse har lejerne betalt 3 måneders leje i depositum og 2 måneders forudbetalt leje.

Nævnet har ved afgørelse af 28. januar 2005 behandlet lejen efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1. Nævnet beregnede lejen pr. 20. juli 2004 til 167.905,98 kr. svarende til 897,81 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Nævnet opgjorde forbedringsudgifterne til 929.676,51 kr.

Ved brev af 25. november 2011 har udlejers advokat dokumenteret, at boligreguleringslovens § 5, stk. 3 er iagttaget ved den tidligere administrators brev af 3. marts 2004 til lejerne i ejendommen.

Nævnet har besøgt lejemålet tirsdag den 29. november 2011. Tilstede var lejer og en repræsentant for udlejer. Ved besigtigelsen kunne nævnet konstatere, at lejligheden opvarmes med fjernvarme, og at den er forsynet med dørtелефон og forsatsvinduer. Enkelte steder er der kun enkeltglasvinduer. I lejemålet er et nyere moderniseret køkken udstyret med nedfældet gasblus og indbygget ovn, emhætte, køle-/fryseskab og opvaskemaskine. Der er endvidere i lejemålet et nyere moderniseret badeværelse med fliser på gulvet og malede vægge udstyret med toilet, håndvask og brusekabine. Efter lejers opfattelse er badeværelset ikke indrettet håndværksmæssigt korrekt. Endelig er der en fransk altan i lejemålets køkken.

#### **Begrundelse og lovgrundlag:**

Beløbsgrænserne for et § 5, stk. 2-lejemål var i 2004 1.773 kr. pr. m<sup>2</sup> eller 202.776 kr. for hele lejemålet. Lejemålet skal derved være forbedret for 202.776 kr. for at være et gennemgribende moderniseret lejemål.

Nævnet er på baggrund af det foreliggende materiale i sagen samt indtrykkene på besigtigelsen af den opfattelse, at der utvivlsomt er tale om et gennemgribende forbedret lejemål i henhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 2, og at forbedringerne er gennemført indenfor en periode på 2 år, samt at forbedringerne væsentligt har forøget det lejedes værdi, jf. principperne i lejelovens § 58.

Nævnet er imidlertid af den opfattelse, at lejen væsentligt overstiger det lejedes værdi efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, jf. lejelovens § 47, stk. 2, hvorefter lejen skal sammenlignes med den leje, der er almindeligt gældende i kvarteret eller området med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand.

To af nævnets medlemmer har derefter vedtaget alene at godkende en årlig leje pr. 1. januar 2011 på 180.000 kr. som efter disse nævnsmedlemmers opfattelse modsvarer det lejedes værdi.

Et nævnsmedlem stemte for alene at godkende en årlig leje på 162.000 kr.

Der er truffet afgørelse efter stemmeflertallet.

Endvidere har nævnet nedsat depositumet og den forudbetalte leje til henholdsvis 45.000 kr. og 30.000 kr. svarende til 3 og 2 måneders godkendt leje, jf. lejekontrakten og lejelovens § 34, stk. 1.

Lejenedsættelsen har virkning fra den 1. januar 2011, jf. boligreguleringslovens § 17, da spørgsmålet om lejens størrelse er indbragt af lejerne inden et år efter, at lejen er forhøjet på baggrund af stigninger i skatter og afgifter pr. 1. januar 2011.

Endelig har nævnet vedtaget, at der ikke er grundlag for, at lejen kan forhøjes pr. 1. juli 2011 efter trappelejeklausulen.

#### **Ankegrunde:**

Udlejers advokat har anført, at huslejenævnets afgørelse er helt ude af trit med, hvad der godkendes af nævn og ankenævnet, idet niveauet for § 5, stk. 2-lejer ligger på minimum 1.200 kr. pr. m<sup>2</sup>. Væsentlighedskriteriet er i øvrigt under ingen omstændigheder opfyldt.

#### **Oplysninger i øvrigt:**

Lejerforeningen mener, at den indsendte dokumentation for udgifterne til renovering alene vedrører vedligeholdelsesarbejder, hvorfor boligreguleringslovens § 5, stk. 2 ikke kan anvendes. Der er henvist til huslejenævnets tidligere afgørelse af 28. januar 2005 vedrørende samme lejemål, hvor lejen er vurderet efter

Hvis ankenævnet mener at boligreguleringslovens § 5, stk. 2 kan anvendes, da henviser foreningen til mindretallets votum og tilføjer, at forbedringerne ikke er holdt vedlige. Der er indsendt en liste over mangler i lejemålet og det er oplyst, at der er skimmelsvamp i ejendommen.

Udlejer advokat har efterfølgende afvist det af foreningen anførte. Der er bestridt, at forbedringerne ikke er vedligeholdt. Det påberåbte mangler bestrides derudover og forekommer i øvrigt at være uden betydning for lejefastsættelsen. Det anførte vedrørende skimmelsvamp er udokumenteret.

#### **Ankenævnets begrundelse og bemærkninger:**

Ankenævnet har besigtiget lejemålet den 14. maj 2012.

Efter gennemgang af det indsendte materiale og en drøftelse af indtrykkene fra besigtigelsen finder ankenævnet, at betingelserne for at udleje efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 er opfyldt.

Det er endvidere ankenævnets opfattelse, at en leje på 207.437,60 svarende til 1.152 kr. pr. m<sup>2</sup> væsentligt overstiger den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand udlejet efter samme bestemmelse, jf. lejelovens § 47, stk. 2

Et flertal på tre af ankenævnets fem medlemmer har ikke fundet grundlag for at godkende en højere leje end fastsat af huslejenævnet på 180.000 kr. svarende til 1.000 kr. pr. m<sup>2</sup>. Det er flertallet opfattelse at dette beløb svarer til det lejedes værdi efter ovennævnte kriterier.

Et mindretal på to af ankenævnets fem medlemmer stemte for at nedsætte lejen til 162.000 kr. pr. m<sup>2</sup> svarende til 900 kr. pr. m<sup>2</sup>, jf. huslejenævnets dissens.

Der gives afgørelse efter stemmeflertallet.

Ankenævnet har endelig vedtaget, at der ikke er grundlag for den aftalte trappelejestigning pr. 1. juli 2011.

Depositum og forudbetalt leje er hver nedsat til et beløb, der svarer til henholdsvis tre og to måneders godkendt leje, jf. boligreguleringslovens § 6.

Lejer har indbragt sag om lejens størrelse for huslejenævnet mere end ét år efter lejemålets begyndelse. Udlejer har derfor først pligt til at tilbagebetale for meget betalt leje med tillæg af renter fra 1. januar 2011, hvor spørgsmålet om lejens størrelse er indbragt af lejerne inden et år efter, at lejen er forhøjet på baggrund af stigninger i skatter og afgifter pr. 1. januar 2011, jf. boligreguleringslovens § 17, stk. 2 og 3.

#### **Klagevejledning:**

*I henhold til boligreguleringslovens § 44, stk. 6 kan ankenævnets afgørelse af hver af parterne indbringes for boligretten. Indbringelse må ske senest 4 uger efter, at underretning om ankenævnets afgørelse er meddelt parterne.*

*Såfremt afgørelsen indbringes for boligretten er det af væsentlig betydning for nævnets virksomhed, at parterne giver ankenævnet underretning herom samt om udfaldet af sagen.*

*Indbringelse for boligretten skal ske i overensstemmelse med retsplejelovens regler om udfærdigelse af stævning. Stævningen indleveres til: Københavns Byret, Domhuset, Nytorv, 1450 København K.*

*Ankenævnet kan ikke yde bistand til sagens indbringelse for boligretten, og henvendelser til ankenævnet herom afbryder ikke den nævnte frist på 4 uger. Ankenævnet skal ikke medindstævnes, da ankenævnet ikke er part i en eventuel retssag.*