

Kommune København	Kommunennummer 101	Medhold Udlejer
Indbringelsesdato 04.10.2012	Afgørelsesdato 03.07.2012	Dato for offentliggørelse 24.07.2012
Primære lov Boligreguleringsloven Kap. II. Huslejeregulering for beboelseslejligheder § 5, stk. 2	Afgørelsesnummer 13	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2012-24396

2300 København S

Lejens størrelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2

I brev af 12. februar 2012 har udlejers advokat på vegne af udlejer indbragt ovennævnte afgørelse.

Sagen er indbragt efter boligreguleringslovens § 44, stk. 1. Lejerforeningen har for lejer indbragt sagen for huslejenævnet. Huslejenævnet har behandlet sagen efter boligreguleringslovens § 15, stk. 1, jf. § 5, stk. 2.

Ankenævnets afgørelse:

Ankenævnet har vedtaget at godkende den aftalte leje på 56.181,60 kr., svarende til 1.124 kr. pr. m². (*Dissens*).

Herudover kan opkræves acontovarmebidrag.

Depositum og forudbetalt leje er tilsvarende godkendt.

Huslejenævnets afgørelse ændres i overensstemmelse hermed.

Huslejenævnets afgørelse:

Nævnet har vedtaget at nedsætte lejen pr. 1. maj 2011 fra 56.181,60 kr. årligt svarende til 1.124 kr. pr. m² til 45.000 kr. årligt svarende til 900 kr. pr. m². Den godkendte leje er fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 og er eksklusiv varme.

Endvidere har nævnet nedsat depositumet og den forudbetalte leje til henholdsvis 11.250 kr. og 3.750 kr. svarende til 3 måneders og 1 måneds godkendt leje, jf. lejekontrakten.

Lejenedsættelsen har virkning fra den 1. maj 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. maj 2008.

Lejemålets bruttoetageareal er ifølge lejekontrakten og BBR 50 m².

Ejendommen er opført i 1900.

Det fremgår af lejekontraktens § 11, at lejemålet er udlejet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. I § 11 er endvidere aftalt en trappelejeklausul.

Lejen pr. 1. maj 2011 er i henhold til trappelejeklausulen 56.181,60 kr. årligt svarende til 1.124 kr. pr. m² ved et bruttoetageareal på 50 m². Ved siden af lejen betales månedligt 400 i a conto varme.

I forbindelse med lejeaftalens indgåelse har lejer betalt 3 måneders leje i depositum og 1 måneds forudbetalt leje.

Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler efter kontrakten lejer.

Moderniseringen af køkken, bad og el har fundet sted i 2008. Udlejer har fremlagt et byggeregnskab, hvor udlejer opgør de samlede omkostninger til moderniseringen til 406.821 kr. inklusive teknikerhonorar, administration, finansiering og moms.

Udlejer har endvidere dokumenteret, at boligreguleringslovens § 5, stk. 3 er iagttaget.

Nævnet har besigtiget lejemålet tirsdag den 1. november 2011. Tilstede var lejer og en repræsentant for udlejer. Ved besigtigelsen kunne nævnet konstatere, at lejligheden opvarmes med fjernvarme, og at den

at lejer. Ved besigtigelsen kunne nævnet konstatere, at lejligheden opvarmes med fjernvarme, og at den er forsynet med termovinduer og dørtelefon. I lejemålet er et nyere moderniseret køkken udstyret med komfur, emhætte, køle-/fryseskab og vaskemaskine. Det blev på besigtigelsen oplyst, at køle-/fryseskabet og vaskemaskinen tilhører lejer. Der er endvidere i lejemålet et nyere moderniseret badeværelse med fliser på gulvet og malede vægge udstyret med toilet, håndvask og bruseniche. Endelig blev det oplyst, at der er installeret nye "Torex" kælderrum i ejendommen.

Begrundelse og lovgrundlag:

Beløbsgrænserne for et § 5, stk. 2-lejemål var i 2008 1.904 kr. pr. m² eller 217.772 kr. for hele lejemålet. Lejemålet skal derved alene være forbedret for 95.200 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 på 45.000 kr. som efter disse nævnsmedlemmers opfattelse modsvarer det lejedes værdi.

Et nævnsmedlem stemte for at godkende en højere leje.

Der er truffet afgørelse efter stemmeflertallet.

Endvidere har nævnet nedsat depositumet og den forudbetalte leje til henholdsvis 11.250 kr. og 3.750 kr. svarende til 3 måneders og 1 måneds godkendt leje, jf. lejekontrakten og lejelovens § 34, stk. 1.

Lejenedsættelsen har virkning fra den 1. maj 2011, jf. boligreguleringslovens § 17, da spørgsmålet om lejens størrelse er indbragt af lejer inden et år efter, at den forhøjede leje i 2011 første gang er betalt."

Ankegrunde:

Udlejers advokat har anmodet ankenævnet om at godkende den aftalte leje.

Der er henvist til huslejenævnets dissens for højere leje.

Øvrige oplysninger:

Hverken lejerforeningen eller lejer har indsendt kommentarer til sagen.

Ankenævnets begrundelse:

Ankenævnet har besigtiget lejemålet den 18. juni 2012.

Efter en gennemgang af det indsendte materiale samt efter en drøftelse af indtrykkene fra besigtigelsen har et flertal på tre af ankenævnets fem medlemmer ikke fundet grundlag for at nedsætte den aftalte leje.

Det er således flertallets opfattelse, at den aftalte leje ikke væsentligt overstiger den leje, som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende hus og husrum med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand for lejemål af samme standard, der er udlejet efter samme bestemmelse, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2, jf. lejelovens § 47.

Et mindretal på to af ankenævnets fem medlemmer stemte for at godkende en lavere leje end godkendt af ankenævnet.

Det er således mindretallets opfattelse, at den aftalte leje væsentligt overstiger lejen for tilsvarende lejemål, der er udlejet efter samme bestemmelse.

Der gives afgørelse efter stemmeflertallet.

Det aftalte depositum og den forudbetalte leje er tilsvarende godkendt, jf. boligreguleringslovens § 6.

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.