

<b>Kommune</b> København	<b>Kommunenummer</b> 101	<b>Medhold</b> Delt
<b>Indbringelsesdato</b> 03.10.2012	<b>Afgørelsesdato</b> 23.03.2011	<b>Dato for offentliggørelse</b> 06.08.2012
<b>Primære lov</b> Lejeloven Kap. II. Lejeaftalen §§ 4-8 (§ 5)	<b>Afgørelsesnummer</b> 154	<b>Besigtigelse</b> Lejlighed ikke besigtiget

**Sagsnummer**

2010-173143

2500 Valby

Lejens størrelse og lejekontraktens gyldighed sammenholdt med blanketreglen i lejelovens § 5, stk. 2

I brev af 24. november 2010 har en lejerforening indbragt ovennævnte afgørelse på vegne lejer.

Huslejenævnets afgørelse er indbragt for ankenævnet efter boligreguleringslovens § 44, stk. 1. Sagen blev indbragt for huslejenævnet af en lejerforening på vegne af lejer og huslejenævnet behandlede sagen efter lejelovens § 106, nr. 1 og

§ 49 sammenholdt med boligreguleringslovens § 29 b og c.

**Ankenævnets afgørelse:**

Ankenævnet har vedtaget at nedsætte den årlige leje fra 117.900 til 85.850 kr., svarende til 850 kr. pr. m<sup>2</sup>. Lejen er eksklusiv vand.

Lejenedsættelsen har virkning fra den 1. september 2009.

Depositum nedsættes til 21.462,50 kr.

Ankenævnet har ikke fundet grundlag for at tilsidesætte vilkår som ugyldige.

Huslejenævnets afgørelse ændres således for så vidt angår lejens størrelse, men stadfæstes for så vidt angår spørgsmålet om de mere byrdefulde vilkår.

Udlejer har pligt til at tilbagebetale lejer for meget betalt leje og depositum med tillæg af renter efter renteloven fra betalingstidspunkterne.

Der henvises desuden til reglerne i lejelovens § 113 a, jf. bilag. Tilbagebetaling af for meget betalt leje, depositum og renter efter den 1. maj 2011 anses som en overtrædelse af disse bestemmelser.

**Huslejenævnets afgørelse:**

I afgørelsen udtalte huslejenævnet:

"Huslejenævnet har besluttet at regulere og nedsætte den årlige leje pr. 1. september 2010 til 101.000 kr. Den godkendte leje svarer til ca. 1.000 kr. pr. m<sup>2</sup>, eksklusiv afsætning til indvendig vedligeholdelseskonto. Lejen er eksklusiv vandudgifter, der afregnes særskilt efter forbrugsmålere. Huslejenævnet har samtidig besluttet at nedsætte depositum fra 29.475 kr. til 25.250 kr. svarende til 3 måneders godkendt leje.

Efter huslejenævnets opfattelse er lejekontrakten for denne bolig konkret individuelt udarbejdet, og har ikke karakter af en blanket, der skal opfylde de særlige regler i lejelovens § 5.

Huslejenævnet har noteret, at udlejer har frafaldet varslet Lejeforhøjelse 1. februar 2010 årligt (52,21 kr. x 12) = 656,52kr., jf. udlejers advokats brev af 16. aug. 2010 til nævnet.

Udlejer har pligt til at tilbagebetale for meget betalt leje og depositum med tillæg renter efter renteloven.

Der henvises til reglerne i lejelovens § 113 a, jf. vedlagt bilag. Tilbagebetaling af for meget betalt leje samt depositum senere end den 1. december 2010 vil som udgangspunkt være en overtrædelse af disse regler.

**Lovgrundlag og baggrund:**

Lejeren er af den opfattelse,

at udlejer forlanger højere leje end tilladt efter reglerne i lejelovgivningen,

at lejekontraktens udformning er i strid med den såkaldte blanketregel i lejelovens § 5, stk. 2, hvorefter

kontraktbestemmelser med fravigelse af lejelovens almindelige regler er ugyldige, hvis udlejer har anvendt en uautoriseret blanket.

Der er tale om en lejlighed i et 2 familieshus. Lejeforholdet er derfor ikke omfattet af reglerne om lejefastsættelse i boligreguleringslovens kapitel II-IV, jf. lovens § 4, stk. 5

Huslejenævnet har behandlet sagen efter reglerne i lejelovens § 106, nr. 1, og § 49 sammenholdt med § 29 b og § 29 c i boligreguleringsloven.

Efter reglen i lejelovens § 49 sammenholdt med § 29 c i boligreguleringsloven må lejen ikke væsentligt overstige den leje, der gælder for tilsvarende boliger i private udlejningsejendomme, hvor lejen er reguleret og fastsat efter reglerne i kapitel II-IV i boligreguleringsloven (omkostningsbestemt budgetleje + tillæg for øget brugsværdi som følge af forbedringer udført efter 1973).

Ejendommens offentlige vurdering/belåning har ingen afgørende betydning for vurderingen af lejens størrelse efter reglen i § 29 c i boligreguleringsloven.

Huslejenævnet har sammen med sagens parter besigtiget lejligheden tirsdag den 14. september 2010.

Lejlighedens areal er på 101 m<sup>2</sup> fordelt på entre, 4 værelser, toilet-/badeværelse. Indretning/udstyr:

1. Central-ifyernvarme (ældre radiatoranlæg)
2. Vinduerne (bortset fra i badeværelset) er indrettet med forsatsruder. I badeværelset kun med enkelt lag glas.
3. Køkkenet er nyere indrettet med elementer i 2008 og er udstyret med gaskomfur, køle-/fryseskab og opvaskemaskine, jf. kontraktens § 9
4. Badeværelset er nyere indrettet med fliser og med separat bruseniche samt gulvvarme.
5. Elinstallationer er delvist forbedret.
6. Forbrugsvandmålere.
7. Adgang til fælles vaske- og tørrerum i kælder samt fælles have.
8. Udlejer fremhæver lejlighedens attraktive beliggenhed i "forfatterkvarteret".

Om lejens størrelse har udlejer henvist til en udtalelse af 1. juli 2010 fra en lokal ejendomsmægler. Mægleren har oplyst, at et lejeniveau på pr. måned 10.000 kr. (årligt 120.000 kr., ca. 1.090 kr./m<sup>2</sup>) til 11.000 kr. (årligt 132.000 kr., ca. 1.300 kr./m<sup>2</sup>) må være typisk gældende for boliger med tilsvarende stand og beliggenhed.

Efter en gennemgang og drøftelse af sagens papirer samt indtrykkene ved besigtigelsen er det huslejenævnets opfattelse, at den pr. 1. september 2009 opkrævede leje væsentligt overstiger lejen for tilsvarende boliger i private udlejningsejendomme, hvis leje er fastsat efter reglerne i kapitel II-IV i boligreguleringsloven.

Huslejenævnet har derfor besluttet at regulere og nedsætte lejen pr. 1. september 2009 til årligt 101.000 kr. svarende til ca. 1.000 kr. pr. m<sup>2</sup> eksklusiv afbetaling til indvendig vedligeholdelse. Lejen er eksklusiv vandudgifter, der afregnes særskilt efter forbrugsmålere.

Efter reglerne i lejelovens § 34, stk. 1, kan depositum ikke overstige beløb svarende til 3 måneders leje. Depositum nedsættes derfor til 25.250 kr.

Ved vurderingen af lejen er der taget hensyn til dels øget brugsværdi som følge af forbedret køkken og badeværelse samt el, jf. reglerne i lejelovens § 58, dels at ejendommens vandudgifter, der normalt indgår i lejen, afregnes særskilt efter forbrugsmålere. Endvidere er der taget hensyn til, at lejer har adgang til fælles vaske- og tørrekælder samt have.

Da sagen er indbragt for huslejenævnet inden 1 år efter det tidspunkt, hvor lejen første gang skulle betales, har huslejenævnets afgørelse virkning fra den 1. september 2009, jf. reglen i § 17, stk. 2, i boligreguleringsloven.

Ad kontraktens gyldighed sammenholdt med reglerne i lejelovens § 5, som har følgende ordlyd:

"Anvendes der blanketter ved indgåelse af lejeaftaler, skal bestemmelser, der pålægger lejer større forpligtelser eller giver lejer mindre rettigheder end angivet i loven, fremhæves for at være gyldige.

Stk. 2. Ved indgåelse af lejeaftale om beboelseslejligheder eller enkelte værelser til beboelse må blanketter kun anvendes, hvis de er autoriserede ved aftale mellem landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger eller af indenrigs- og socialministeren. Anvendes en blanket, der ikke er autoriseret, er bestemmelser, der pålægger lejer større forpligtelser eller giver lejer mindre rettigheder end angivet i loven, ugyldige. Indenrigs- og socialministeren fastsætter efter forhandling med landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger nærmere regler om udarbejdelse af autoriserede standardblanketter for lejeaftaler.

Stk. 3. Reglerne i stk. 1 og 2 gælder også for andre skriftlige aftaler, der indeholder ensartede lejevilkår for flere lejere i samme ejendom, når de fremtræder på en sådan måde, at lejer må opfatte dem som standardiserede."

Udlejers advokat har i brev af 16. august 2010 udtrykt følgende om udlejers kontrakt:

"Spørgsmålet er, om der er tale om anvendelse af en ikke autoriseret blanket.

Efter min vurdering er svaret nej. Aftalen fremtræder som udarbejdet individuelt for netop det pågældende lejemål.

Lejekontrakten er udformet med individuelle bestemmelser, der regulerer forholdet mellem lejer og udlejer af det pågældende lejemål. Formålet er klart at regulere alle de specifikke forhold, som er gældende for netop dette lejemål, som er beliggende i en lille ejendom med meget få beboere. Ved udarbejdelse af lejekontrakten er der netop ikke anvendt en blanket, da det blev vurderet, at det ville være mere hensigtsmæssigt at beskrive særlige forhold vedrørende ejendommen og det pågældende lejemål i lejekontrakten. Der henvises til den meget specifikke beskrivelse i § 1 af lejemålets areal og beliggenhed, herunder at det lejede udgør en del af en større lejlighed. Der henvises endvidere til den specifikke angivelse af, hvordan varme og vand fordeles i det pågældende lejemål i § 5. Endvidere skal fremhæves, at bestemmelser om vedligeholdelse i i lejeperioden i § 8 også indeholder bestemmelser om trappevask mellem 1. og 2. sal og oplysning om hvordan trægulvet i den pågældende lejlighed skal renholdes. Endvidere skal nævnes den omtalte mulighed for anvendelse have, omtalte regler for vaskerum, forbudet mod at henstille ting i kælder, retningslinjer for parkering etc., der alle er forhold, der ikke typisk indgår i en lejekontrakt, der er udformet som blanket.

Der er efter min vurdering tale om en lejeaftale med ikke standardiserede vilkår, hvortil kommer, at der ikke er anvendt afkrydsningsrubrikker, eller rubrikker, der blot skal udfyldes med navn, lejemålets beliggenhed, lejens størrelse eller i øvrigt anden typografi eller lignende, der leder tankerne hen på standardiserede tekster.

Kontrakten fremtræder individuelt udarbejdet for lejers lejemål og ansporer klart til omhyggelig gennemgang af kontrakten, som man muligt ikke ville foretage, hvis der var tale om en blanketkontrakt, og som det må antages at være bestemmelsens hovedformål at kompensere for gennem autorisationsordningen ved anvendelse af "blanketter".

Efter min opfattelse er lejekontrakten herefter ikke udfærdiget på en blanket, der har krævet særlig autorisation"...

Huslejenævnet kan iltrede det af advokat anførte. Efter huslejenævnets opfattelse er lejemålet konkret og individuelt udarbejdet, og har ikke karakter af en blanket, der skal opfylde de særlige regler i lejelovens § 5.

I private udlejningsejendomme omfattet af reglerne i kapitel II-IV i boligreguleringsloven udgør den beregnede omkostningsbestemte leje, dels lejlighedens andel af ejendommens nødvendige driftsudgifter (skatter/afgifter, forsikring, renholdelse, afsætning til vedligeholdelse etc.), samt generelt afkast 7 % af 15. almindelige vurdering,

dels tillæg for øget brugsværdi som følge af forbedringer udført efter 15. almindelige vurdering (1973). Som udgangspunkt vurderes tillæg for øget brugsværdi som følge af forbedringer på grundlag af de med rimelighed afholdte forbedringsudgifter og med et årligt afkast/forrentning heraf svarende til ydelsen på et sædvanligt 20-årigt obligationslån på udførelsestidspunktet. Efter reglerne i lejelovgivningen er en forbedring bygningsindgreb, hvis formål det er at forbedre ejendommen/lejligheden i forhold til dens oprindelige standard/indretning. Udgifter, der vedrører vedligeholdelses-/opretnings-arbejder, er som udgangspunkt ikke værdiforøgende forbedringsudgifter, der lejeretlig kan begrunde tillæg for øget brugsværdi. Der henvises til reglerne i lejelovens § 58 sammenholdt med praksis i huslejenævnet og ved domstolene."

#### Ankegrunde:

Lejerforeningen anker såvel huslejenævnets afgørelse om lejens størrelse som spørgsmålet om, hvorvidt lejekontrakten strider imod blanketreglen i lejelovens § 5, stk. 2.

For såvidt angår lejens størrelse gøres gældende, at den af huslejenævnet godkendte leje overstiger gældende leje i ejendommen, hvor lejen er fastsat omkostningsbestemt. Lejerforeningen anmoder ankenævnet om at pålægge udlejer at dokumentere tidspunktet for udførelsen af forbedringer og omkostningerne forbundet med dem.

Supplerende har lejer henvist til huslejenævnets afgørelse vedr. lejemålet på 1. sal. Huslejenævnet har her godkendt 550 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Med hensyn til lejevilkårenes gyldighed henvises til det til huslejenævnet anførte.

Herudover påpeger lejerforeningen at den anden lejer af ejendommen har en lignende kontrakt. Denne kontrakt vedlægges. De to kontrakter har sammenfald på en række punkter samt i typografi og layout. Lejerforeningen gør opmærksom på, at udlejer kunne have indføjet særlige aftaler under særlige vilkår, og at udlejer ved at blande ordlyd og opbygning sammen med typeformular A8 har gjort, at kontrakten fremstår mere uklar for lejer.

Tidsbegrænsningen og øvrige forhold, der er fraveget til skade for lejer, ønskes tilsidesat.

Supplerende har lejer bemærket, at der for lejemålet på 1. sal og dette lejemål er flere standardvilkår såsom individuelle vandmålere, adgang til fællesvask og have, vask af trappeopgang, vask af gulve, ansvar for unødigt vandspild m.v. Lejer mener ikke, at der er tale om individuelle forhold i de to kontrakter, men snarere vilkår, som lejer helt naturligt har opfattet som standardvilkår.

#### Oplysninger i øvrigt:

Advokat har kommenteret sagen på vegne af udlejer.

Der henvises til det til huslejenævnet anførte og herudover bemærkes følgende:

For så vidt angår lejens størrelse accepteres huslejenævnets afgørelse. Til sammenligning vedlægges avisudklip vedrørende lejligheder til leje i Valby City.

Med hensyn til gyldigheden af lejevilkårene gøres gældende, at lejekontrakten fremstår som individuelt udarbejdet. Det bemærkes, at der ikke er anvendt afkrydsningsfelt eller rubrikker, der blot skal udfyldes, og at de to kontrakter indeholder vilkår, der nøje angår det pågældende forhold.

Videre anfører udlejers advokat, at kontrakten ansporer til omhyggelig gennemgang, som man muligt ikke ville foretage, hvis det var en blanketkontrakt.

Det fremhæves, at der kun er tale om to lejemål i ejendommen, og at de er meget forskelligartede. Indholdet af kontrakten er forskellig for de to lejemål, og de to kontrakters opbygning, typografi og layout kan ikke fratage kontrakterne deres individuelle karakter.

Det oplyses, at der for huslejenævnet er indbragt sag for den anden lejer. Bilag desangående vedlægges til orientering.

Lejerforeningen har til udlejers bemærkninger anført, at annoncen ikke kan anvendes som sammenligningsgrundlag, da den leje ikke er prøvet, jf. TBB 2009.164 V. Videre er Lejerforeningen ikke enig i udlejers betragtninger om, at de for de to lejere forskellige vilkår gør, at det ikke er en blanket.

Ankenævnet har konstateret, at huslejenævnet har truffet afgørelse for det andet lejemål i ejendommen. Afgørelsen er dateret 27. januar 2011, sagsnummer 2010-143120. Huslejenævnet nedsatte lejen for det lejemål og vedtog, at kontrakten ikke har karakter af en blanket, der skal opfylde de særlige regler i lejelovens § 5.

#### Ankenævnets begrundelse og bemærkninger:

Ankenævnet har besigtiget lejemålet den 21. februar 2011.

Indledningsvis bemærkes, at det af kontrakten fremgår, at den indvendige vedligeholdelse påhviler lejer.

På baggrund af indtrykkene fra besigtigelsen samt efter en drøftelse af sagen, finder ankenævnet, at en årlig leje på 117.900 kr. svarende til godt 1.167 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 omfattet af boligreguleringslovens kap. II – IV, og hvor lejen er reguleret efter boligreguleringslovens § 7 (omkostningsbestemt leje), jf. boligreguleringslovens § 29 c.

Ankenævnet har vedtaget, at nedsætte denne leje til 85.850 kr., svarende til 850 kr. pr. m<sup>2</sup>, idet dette beløb findes at svare til en leje vurderet efter ovennævnte kriterier.

Det bemærkes, at ankenævnet ikke har anvendt konkrete sammenligningslejemål, men at medlemmerne har taget udgangspunkt i deres almindelige kendskab til det sædvanligt forekommende omkostningsbestemte niveau for tilsvarende ejendomme i området.

Depositum er nedsat til et beløb, der svarer til tre måneders godkendt leje, jf. lejelovens § 34. Det lægges til grund, at der ikke er betalt forudbetalt leje.

Lejer har indbragt sag om lejens størrelse for huslejenævnet inden ét år efter lejemålets begyndelse. Udlejer har derfor pligt til at tilbagebetale for meget betalt leje fra lejemålets begyndelse med tillæg af renter, jf. boligreguleringslovens § 17, stk. 2 og 3.

Ankenævnet kan tiltræde huslejenavnets afgørelse, hvorefter lejekontrakten fremstår konkret og individuelt udarbejdet og ikke har karakter af en blanket. Herefter skal kontrakten ikke opfylde de særlige regler i lejelovens § 5, og der er således ikke grundlag for at tilsidesætte mere byrdefulde vilkår som følge af kontraktens udformning.

#### **Klagevejledning:**

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