

<b>Kommune</b> København	<b>Kommunenummer</b> 101	<b>Medhold</b> Udlejer
<b>Indbringelsesdato</b> 03.10.2012	<b>Afgørelsesdato</b> 21.06.2011	<b>Dato for offentliggørelse</b> 07.08.2012
<b>Primære lov</b> Lejeloven Kap. VIII. Ændring af lejevilkår §§ 47-53 § 53, stk. 2	<b>Afgørelsesnummer</b> 166	<b>Besigtigelse</b> Lejlighed ikke besigtiget

**Sagsnummer**

2010-97511

1123 København K

Aftalt vilkår om trapeleje

I brev af 28. juni 2010 har udlejer indbragt ovennævnte afgørelse.

Huslejenævnets afgørelse er indbragt for ankenævnet efter boligreguleringslovens § 44, stk.1. Sagen blev indbragt for huslejenævnet af lejeren og huslejenævnet har behandlet sagen efter boligreguleringslovens § 15, stk. 1, jf. § 5, stk. 1.

**Ankenævnets afgørelse:**

Ankenævnet har vedtaget at godkende det aftalte trapelejevilkår.

Ankenævnet har ikke herved taget stilling til de aftalte lejestigninger, idet disse ikke har været behandlet i huslejenævnet, som har tilsidesat trapelejeklausulen.

Huslejenævnets afgørelse ændres i overensstemmelse hermed.

**Huslejenævnets afgørelse:**

Huslejenævnet har godkendt den aftalte leje, som udgør 58.697,21 kr., svarende til 978,29 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. 15. maj 2009.

Huslejenævnet har endvidere tilsidesat den aftalte trapelejeklausul som ugyldig, idet nævnet finder, at der ikke kan aftales anden regulering, end hvad der fremgår af reglerne i boligreguleringsloven, når lejeaftalen er indgået efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1. Det vil sige, at lejen alene kan reguleres for stigninger i den omkostningsbestemte leje, skatter og afgifter samt øgede hensættelsesbeløb.

Huslejenævnet har således tilsidesat de aftalte lejestigninger i trapelejeklausulen, der er foretaget efter lejekontraktens indgåelse som ugyldige.

Nævnet har endelig meddelt, at fordelingen af stigningen i skatter og afgifter er fordelt efter gældende leje, hvilket beregningsgrundlag er forkert. Der skal således ske omberegning af forhøjelsen. Forhøjelsen kan ikke overstige det varslede beløb.

**Ankegrunde:**

Udlejers advokat har alene indbragt tilsidesættelsen af trapelejeklausulen og ikke lejens størrelse, som i øvrigt er godkendt. Advokaten har oplyst, at han er bekendt med, at lejen, fastsat som en beregnet leje efter reglerne om omkostningsbestemt leje med forbedringstillæg, vil være væsentligt højere end den aftalte leje.

Det er således advokatens opfattelse, at lejen efter 10 år med stigninger ifølge trapelejeklausulen vil være nået op på den leje, der ville kunne være aftalt ved kontraktens indgåelse efter reglerne om omkostningsbestemt leje. På denne baggrund mener udlejer ikke, at der er tale om en trapelejeregulering, der er i strid med boligreguleringslovens regler.

**Oplysninger i øvrigt:**

Lejeren har ikke indsendt kommentarer til sagen.

**Ankenævnets begrundelse:**

Efter en gennemgang af det indsendte materiale samt efter en drøftelse af sagen har ankenævnet ikke fundet grundlag for at tilsidesætte det indgåede vilkår om trapeleje.

Vilkåret opfylder betingelserne i lejelovens § 53, stk. 2, hvorefter der kan aftales forhøjelser med bestemte beløb til bestemte tidspunkter.

Under sagen har udlejer oplyst, at der er 26 beboelseslejemål i ejendommen, hvoraf der i kontrakterne for de 25 af lejemålene er indgået vilkår om trapeleje med samme indhold som i den konkrete sag.

Det er herefter ankenævnets opfattelse, at det indgåede vilkår om trappeleje ikke efter en samlet bedømmelse er mere byrdefuldt for denne lejer end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 8. Der er derfor ikke grundlag for at tilsidesætte vilkåret.

Ankenævnet skal bemærke, at lejen inklusiv de aftalte stigninger i trappelejen aldrig kan overstige en beregnet omkostningsbestemt leje.

Ankenævnet kan ikke tage stilling til de aftalte stigninger, idet disse henhører under huslejenævnet som 1. instans.

#### **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.*