

Kommune København	Kommunennummer 101	Medhold Delt
Indbringelsesdato 04.10.2012	Afgørelsesdato 16.04.2012	Dato for offentliggørelse 26.07.2012
Primære lov Boligreguleringsloven Kap. IV A. Huslejeregulering for mindre ejendomme § 29 b-29 e § 29 c, 2. pkt.	Afgørelsesnummer 28	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2011-166530

2100 København Ø

Lejeforhøjelse pr. 1. september 2011 i udlejet ejerlejlighed

Ved brev af 21. november 2011 har lejerforeningen indbragt ovennævnte afgørelse på vegne lejer.

Sagen er indbragt for ankenævnet i medfør af boligreguleringslovens § 44, stk. 1. Huslejenævnet traf afgørelse i sagen som indbragt af en advokat på vegne udlejer i henhold til lejelovens § 48, stk. 3, da lejerforeningen har gjort indsigelse imod lejeforhøjelsen på vegne lejer.

Ankenævnets afgørelse:

Ankenævnet har vedtaget at stadfæste huslejenævnets afgørelse.

Dette medfører at det alene godkendes, at lejen pr. 1. september 2011 forhøjes fra 88.550 kr. med 25.300 kr. til 113.850 kr. Den godkendte leje svarer til 450 kr. pr. m².

Hvis lejer har betalt den varslede lejeforhøjelse helt eller delvis eller forhøjelse af depositum/forudbetalt leje i den forbindelse, har udlejer pligt til at tilbagebetale lejer den for meget betalte med tillæg af renter efter renteloven fra betalingstidspunkterne.

Der henvises desuden til reglerne i lejelovens § 113 a, jf. bilag. Tilbagebetaling af eventuelt for meget betalt leje, depositum og forudbetalt leje samt renter efter den 1. juni 2012 anses som en overtrædelse af disse bestemmelser.

Huslejenævnets afgørelse:

"Nævnet kan alene godkende, at den årlige leje forhøjes fra 88.550 kr. med 25.300 kr. til 113.850 kr. Den godkendte leje svarer til 450 kr. pr. m² ved 253 m².

Lejeforhøjelsen har virkning fra den 1. september 2011.

Baggrund:

Lejer flyttede ind i lejligheden den 1. maj 1969. Der er tale om en 253 m² stor ejerlejlighed, beliggende i en ejendom, der er opført i 1906.

Lejer har den indvendige vedligeholdelsespligt. På indflytningstidspunktet var lejemålet i en meget dårlig stand. Lejer istandsatte selv lejemålet og indrettede nyt badeværelse og køkken.

I en afgørelse af 29. september 2005 tog nævnet stilling til en varslet lejeforhøjelse pr. 1. august 2005.

Der var varslet en lejeforhøjelse fra 88.550 kr. til 99.600 kr. årlig. Nævnet godkendte ikke lejeforhøjelsen, og lejen har herefter været uændret 88.550 kr. årlig.

I brev af 4. maj 2011 har udlejer varslet en lejeforhøjelse fra 88.550 kr. med 63.250 kr. til 151.800 kr. årlig, svarende til 600 kr. pr. m².

I brev af 16. maj 2011 har lejerforeningen gjort indsigelse mod lejeforhøjelsen for lejer, og sagen er herefter indbragt af udlejer for nævnet.

I indbringelsen af sagen er det gjort gældende, at den leje, der betales, er væsentligt lavere end det lejedes værdi. Der er tale om et lejemål beliggende i en særdeles flot ejendom i ambassadekvarteret.

Lejer har kommenteret sagen. Det oplyses, at der ved indflytningen i 1969 slet ikke var noget badeværelse. Lejer har istandsat og selv renoveret lejligheden i 1969 efter indflytningen. I 1987 blev både køkken og badeværelse renoveret igen. Alle udgifter er afholdt af lejer.

Nævnet har besigtiget lejemålet den 12. oktober 2011 med deltagelse af sagens parter. Under besigtigelsen kunne det konstateres, at lejemålet opvarmes ved fjernvarme. Der er termovinduer, og nævnet fik forevist de forbedringer, der er bekostet af lejer.

Nævnet har herefter truffet afgørelse i sagen.

Begrundelse og lovgrundlag:

Lejefastsættelsen er omfattet af reglerne i boligreguleringslovens kapitel IV A. Sammenligningsgrundlaget er her almindelige udlejningsejendomme med omkostningsbestemt leje.

Efter det under besigtigelsen konstaterede er nævnet af den opfattelse, at den leje, der betales for lejemålet, er væsentligt lavere end det lejedes værdi. Der er derfor grundlag for en lejeforhøjelse, jf. lejelovens § 47, stk. 1 sammenholdt med kriterierne i boligreguleringslovens § 29 c.

Nævnet er dog samtidig af den opfattelse, at lejen efter den varslede forhøjelse væsentligt vil overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje i boligreguleringslovens kapitel II – IV, og hvor lejen er reguleret efter § 7, jr. kriterierne i boligreguleringslovens § 29 c.

Nævnet har besluttet alene at godkende, at den årlige leje forhøjes med 25.300 kr. til 113.850 kr., hvilken leje skønnes at svare til det lejedes værdi, jf. de nævnte kriterier i boligreguleringslovens § 29 c.

Nævnet har ved afgørelsen lagt vægt på, at lejemålet udover fjernvarme og termovinduer var uden tidssvarende faciliteter, da lejemålet blev overtaget. Alle forbedringer i lejemålet er bekostet af lejer.”

Ankegrunde:

lejerforeningen gør gældende, at den leje huslejenævnet har fastsat ikke behørigt tager hensyn til, at lejer selv har udført meget arbejde i det lejede. Badeværelset er installeret af lejer, og i 1987 har lejer på egen bekostning renoveret både bad og køkken.

Efter modtagelse af udlejers kommentarer til sagen, har lejerforeningen igen påpeget, at der ikke var bad og køkken ved lejeaftalens indgåelse, og at der står indrette i kontrakten – ikke ændre.

lejerforeningen medsender plantegning over lejligheden fra den gang køkkenet blev etableret, samt oversigt over de elementer og øvrige arbejder, som blev udført i den forbindelse. Det fremgår heraf bl.a., at der er monteret overskabe, krydderihylder, vægbeklædning, sandwich-enhed samt underskabe, og at bordpladen er fastgjort til sandwich-enhed.

Videre har lejerforeningen sendt regningen for gulvet i badeværelset og har oplyst, at der var trægulv i det pågældende værelse, inden badeværelset blev etableret. Der henvises i den forbindelse til regningen.

Øvrige oplysninger i sagen:

Sagen er forelagt udlejer, og advokaten har på dennes vegne fastholdt, at den af huslejenævnet godkendte leje minimum svarer til det lejedes værdi.

For så vidt angår lejemålets stand ved overtagelsen bemærkes, at der var et badeværelse, men lejer fik den gang lov til at ændre dette og etablere håndvask og nyt toilet. Der henvises i den forbindelse til kontrakten.

Videre anfører advokaten, at der var køkkenfaciliteter ved indflytningen, og at lejer selv har valgt at udskifte køkkenet med nye køkkenskabe. Efter udlejers opfattelse har ingen af de installationer, som lejer har opsat, nogen værdi, idet der er tale om installationer, der er afskrevet og ikke har nogen værdi på nuværende tidspunkt. Derfor anføres, at disse arbejder ikke skal tillægges nogen betydning ved fastsættelse af det lejedes værdi, idet arbejderne er udført for mere end 40 år siden.

Efter advokatens opfattelse skal lejer dokumentere, at der er foretaget forbedringer, der påvirker lejefastsættelsen. Det oplyses, at udlejer har bekostet isætning af termoruder, og at der tidligere i huslejenævnet er godkendt en lejeforhøjelse for termovinduer på 32 kr. pr. m².

Afslutningsvis anføres, at huslejenævnet har lagt til grund, at en del af indretningerne er bekostet af lejer, hvilket ikke er korrekt.

Efter modtagelse af yderligere kommentarer fra lejerforeningen fastholder advokaten, at lejemålet på tidspunktet for lejemålets indgåelse var indrettet med bade-faciliteter og køkken. Der skal således, ifølge advokaten, tages udgangspunkt i, at lejemålet på indflytningstidspunktet indeholdt køkken og badeværelses-faciliteter.

Ankenævnets begrundelse og bemærkninger:

Ankenævnet har besigtiget lejemålet den 26. marts 2012.

På baggrund af besigtigelsen samt efter en gennemgang og drøftelse af sagen, finder ankenævnet, at en årlig leje på 88.550 kr., svarende til 350 kr. pr. m² er væsentligt lavere end 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 finder imidlertid, at den varslede årlige leje på 151.800 kr., svarende til 600 kr. pr. m² væsentligt overstiger det lejedes værdi efter de ovennævnte kriterier og kan alene godkende, at den årlige leje forhøjes til 113.850 kr., svarende til 450 kr. pr. m² efter de samme kriterier.

Ved bedømmelsen af lejen har ankenævnet lagt lejekontrakten til grund, hvoraf fremgår, at der ved lejemålets begyndelse i lejemålet var 7 værelser, toilet, køkken og entré, og at lejer indretter badeværelse efter eget ønske, køkken med elementer, fadetur etc. Samtidig har ankenævnet taget hensyn til de af lejer udførte arbejder i køkkenet.

Det bemærkes, at afgørelsen efter boligreguleringslovens § 29 c ikke er truffet ved anvendelse af konkrete sammenligningslejemål, men at medlemmerne ved sagens bedømmelse har taget udgangspunkt i deres almindelige kendskab til det sædvanligt forekommende omkostningsbestemte niveau for tilsvarende ejendomme i området.

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.