

Kommune København	Kommunennummer 101	Medhold Udlejer
Indbringelsesdato 28.09.2012	Afgørelsesdato 05.07.2012	Dato for offentliggørelse 24.07.2012
Primære lov Boligreguleringsloven Kap. II. Huslejeregulering for beboelseslejligheder § 5, stk. 2	Afgørelsesnummer 6	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2011-159481

2100 København Ø

Lejens størrelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2

I brev af 7. november 2011 har lejer indbragt ovennævnte afgørelse.

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

Ankenævnets afgørelse:

Ankenævnet har vedtaget at stadfæste huslejenævnets afgørelse. Dette medfører, at den forhøjede leje pr. 1. januar 2011 på 110.072 kr. svarende til 1.010 kr. pr. m² er godkendt.

Huslejenævnets afgørelse:

Nævnet har vedtaget at godkende den aftalte leje efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Baggrund:

Lejemålet er begyndt den 1. september 2008.

Den indvendige vedligeholdelse påhviler efter kontrakten lejer.

Lejemålets bruttoetageareal er ifølge lejekontrakten og BBR 109 m².

Ejendommen er opført i 1908.

Lejen er pr. 1. september 2008 i henhold til lejekontrakten fastsat til 109.200 kr. årligt. Lejer har med indbringelsen vedlagt en kopi af en varsling af lejeforhøjelse pr. 1. januar 2011 efter boligreguleringslovens § 13 a. Det fremgår af varslingen, at lejen pr. 1. januar 2011 årligt er 110.072 kr. svarende til 1.010 kr. pr. m² ved et bruttoetageareal på 109 m².

Det fremgår af lejekontraktens § 11, at lejen er fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Endelig fremgår det af lejekontraktens § 11, at lejer skal betale et genudlejningsgebyr, hvis lejer i forbindelse med en opsigelse ønsker at blive frigjort fra lejemålet tidligere end 3 måneder fra opsigelsen.

Ved brev af 29. juni 2011 har udlejer redegjort for moderniseringen af lejemålet. Badeværelset er moderniseret i juli 2005, og køkkenet er moderniseret i starten af 2007. Ved breve af 1. december 2005 og 1. februar 2006 til beboerrepræsentationen har udlejer iagttaget boligreguleringslovens § 5, stk. 3. Med brevet til nævnet har udlejer vedlagt et tilbud af 22. februar 2005 fra CEG A/S på badeværelsesmoderniseringen. Tilbuddet lyder på 285.623 kr. eksklusiv moms. Endvidere er der vedlagt et byggeregnskab for køkkenmoderniseringen i 2007 med de underliggende fakturaer. De samlede omkostninger til køkkenmoderniseringen opgøres til 235.833,75 kr. inklusive moms, hvor udlejer henvører 176.875,31 kr. til forbedringer.

Nævnet har besigtiget lejemålet onsdag den 28. september 2011. Tilstede var lejer og udlejer. Ved besigtigelsen kunne nævnet konstatere, at lejligheden opvarmes med fjernvarme, og at den er forsynet med forsatsvinduer og dørtelefon. I lejemålet er et nyere moderniseret elementkøkken med spiseplads udstyret med gaskomfur, emhætte og køle-/fryseskab. Det blev på besigtigelsen oplyst, at hvidevarerne tilhører lejer. Der er endvidere i lejemålet et nyere moderniseret badeværelse med fliser på gulvet og væggene udstyret med toilet, håndvask, håndklædetørrer og bruseniche. El-installationerne i lejemålet er af ældre dato. Yderligere er stuerne i lejemålet indrettet med høje paneler og stuk. Endelig er der adgang til et gårdanlæg.

Begrundelse og lovgrundlag:

Beløbsgrænserne for et § 5, stk. 2-lejemål var i 2005 1.799 kr. pr. m² eller 205.818 kr. for hele lejemålet. Lejemålet skal derved være forbedret for 196.091 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.

To af nævnets medlemmer er endvidere af den opfattelse, at den fastsatte leje ikke 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, hvorfor de to nævnsmedlemmer godkender lejen.

Et nævnsmedlem stemte for alene at godkende en årlig leje på 98.100 kr.

Der er truffet afgørelse efter stemmeflertallet.

Endelig har nævnet vedtaget at tilsidesætte genudlejningsgebyret i lejekontraktens § 11, jf. højesterets dom, U2003.2066H.

Ankegrunde:

Lejer har alene anket huslejenævnets afgørelse.

Øvrige oplysninger:

udlejers advokat har for udlejer påstået stadfæstelsen af huslejenævnets afgørelse.

Ankenævnets begrundelse og bemærkninger:

Ankenævnet har besigtiget lejemålet den 23. april 2012.

Indledningsvis bemærkes, at ankenævnet har konstateret, at lejerne er behørigt orienteret efter bestemmelsen i boligreguleringslovens § 5, stk. 3, hvorefter lejen kan fastsættes efter bestemmelsen i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, hvis betingelserne for lejefastsættelse efter denne regel i øvrigt er opfyldt.

Efter en gennemgang og drøftelse af sagen og på baggrund af indtrykkene fra besigtigelsen, finder ankenævnet, at der utvivlsomt er udført forbedringer til et beløb, der overstiger minimumsgrænserne i boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Herefter skal ankenævnet bedømme om den aftalte leje væsentligt overstiger det lejedes værdi i henhold til retningslinierne i lejelovens § 47, stk. 2.

Det er ankenævnet opfattelse, at den forhøjede leje pr. 1. januar 2011 ikke væsentlig overstiger det lejedes værdi, når der foretages en sammenligning med 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, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2, jf. lejelovens 47, stk. 2.

På denne baggrund har ankenævnet godkendt den forhøjede leje.

Ankenævnet har ikke taget stilling til den aftalte leje, da lejer ikke kan kræve tilbagebetaling af for meget betalt leje med den begrundelse, at lejen overstiger det lejedes værdi med mindre krav om nedsættelse af lejen er fremsat for huslejenævnet inden 1 år efter det tidspunkt, lejen eller den forhøjede leje første gang skal betales, jf. boligreguleringslovens § 17, stk. 2.

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.