

Kommune Frederiksberg	Kommunennummer 147	Medhold Udlejer
Indbringelsesdato 02.01.2013	Afgørelsesdato 01.10.2012	Dato for offentliggørelse 02.01.2013
Primære lov Boligreguleringsloven Kap. II. Huslejeregulering for beboelseslejligheder § 5, stk. 2	Afgørelsesnummer 346	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2010-2850

Vedr.: Lejligheden XX

Den nu tidligere lejer af denne lejlighed, XX, har i mail af 14. december 2010, efter reglen i § 15 i boligreguleringsloven anmodet Huslejenævnet om at tage stilling til, om udlejer har opkrævet højere leje end tilladt efter lejelovgivningen.

Afgørelse:

Huslejenævnet besluttede at godkende den pr. 15. december 2009 aftalte leje på 171.483,64 kr. årligt ekskl. forbrug samt den efterfølgende pr. 1. januar 2010 forhøjede leje på 171.912,64,00 kr., idet disse lejebeløb ikke findes væsentligt at overstige det lejedes værdi.

Lovgrundlag:

Huslejenævnet behandler sagen efter reglen i § 15, jf. § 5 i boligreguleringsloven, hvorefter huslejenævnet på lejerens begæring skal afgøre, om udlejer har krævet højere leje eller betinget sig andre vilkår end tilladt efter bestemmelserne i dette kapitel.

Efter reglen i § 5, stk. 1 må lejen ved lejeaftalens indgåelse ikke fastsættes til et beløb, som overstiger det beløb, der kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 8, og afkastningen af ejendommens værdi, jf. § 9. For lejemål, som er forbedret, kan der til lejen efter 1. pkt. lægges en beregnet forbedringsforhøjelse, jf. dog stk. 2.

Efter stk. 2 i samme bestemmelse må lejen ved lejeaftalens indgåelse for lejemål, som er gennemgribende forbedret, ikke fastsættes til et beløb, der væsentligt overstiger det lejedes værdi efter § 47, stk. 2, i lov om leje, jf. dog stk. 3 og § 73, stk. 3, i lov om leje. Ved lejemål, som er forbedret gennemgribende, forstås lejemål, hvor forbedringer efter principperne i § 58 i lov om leje væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften enten overstiger 1.904 kr. pr. m² (2008-niveau) eller et samlet beløb på 217.772 kr. (2008-niveau). Forbedringerne skal være gennemført inden for en periode på 2 år og må ikke være omfattet af lov om sanering, lov om byfornyelse og boligforbedring, lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og udvikling af byer, eller lov om privat byfornyelse.

Efter stk. 8 i samme bestemmelse kan der ved lejeaftalens indgåelse ikke aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

I henhold til § 17, stk. 2 kan lejeren ikke kræve tilbagebetaling af for meget betalt leje med den begrundelse, at leje overstiger det lejedes værdi med mindre krav om nedsættelse af leje er fremsat for huslejenævnet inden 1 år efter det tidspunkt, lejen eller den forhøjede leje første gang skal betales

Sagsfremstilling:

Lejemålet er ifølge lejekontrakten begyndt den 15. december 2009. Lejen er aftalt til 171.483,64 kr., svarende til 1.199 kr. pr. m². Det er samtidig aftalt at lejen Pr. 1. januar 2010 stiger til 171.912,64,00 kr. svarende til 1.202 kr. pr. m².

Lejemålet er nyistandsat ved indflytningen og skal afleveres nyistandsat ved fraflytning. Pligten til indvendig vedligeholdelse påhviler udlejer.

Lejer er fraflyttet pr. 31. maj 2011.

Lejer har fremsendt følgende kommentarer:

"Jeg har snakket med lejerorganisationen, som vurderer at vores nuværende leje pr. kvm. (ca. 1220 kr) ligger i overkanten af det et nyistandsat lejemål bør koste i vores område: Godthåbsvænget 8 1.tv, 2000 Frederiksberg.

Jeg tog derfor kontakt til min udlejer, som desværre ikke var enig i mit forslag om nedslag i huslejen. De sendte mig regnskabet for renoveringen af lejemålet, hvilket jeg har vedhæftet. Jeg kender ikke juraen på området, men umiddelbart virker det påfaldende, at vi betaler ca. 100.000 kr. om måneden for en renovation, der har kostet 670.000 (og vi er ikke første lejere efter renovationen). Ifølge lejekontrakten skal vi desuden aflevere lejemålet i nyrenoveret tilstand, hvorfor der ingen udgifter for udlejer er forbundet med den løbende vedligeholdelse."

Udlejer er hørt i sagen og har i brev af 27. januar 2011 bl.a. anført, at lejen er fastsat til det lejedes værdi jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2 jf. tillægget til lejekontrakten.

Lejemålet er moderniseret i 2008 og der er anvendt over 600.000 kr. til forbedring af lejemålet.

Det er udlejers opfattelse, at en leje på 1.200 kr. pr. m². modsvarer det lejedes værdi for gennemgribende moderniserede lejemål i området.

Det oplyses, at ejendommen har 96 boliglejemål, hvoraf 14 er gennemgribende moderniserede og lejet ud efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Alle med en leje svarende til det omhandlede lejemål, og det seneste udlejede ligger på 1.275 kr. pr. m².

Til dette har lejer i brev af 3. marts 2011 fremsendt følgende kommentarer:

"Jeg skal særligt indrømme, at jeg ikke kender meget til juraen omkring huslejeafstættelse, men jeg finder det påfaldende, at en forbedring på 600.000 kr. kan medføre en årlig huslestigning på 100.000 kr. Det betyder, at forbedringen er betalt på lige over 6 år via huslejen, hvilket er en ret god forretning, idet det i lejekontrakten samtidig kræves, at lejemålet skal afleveres nyrestaureret ved udflytning. Det kan godt være, at sådanne ordninger er til for at gøre det mere rentabelt at restaurere lejemål, men at betale 100.000 kr. mere om året for en lejlighed, fordi den er renoveret, virker overdrevet, når man samtidig skal male den og lave gulve i den ved fraflytning. Min underbo betaler 100.000 kr. mindre årligt for hendes lejlighed, og den er altså absolut beboelig.

Egentlig virker det som meget dyrt, at renovationen har kostet over 600.000 kr., materialevalg og lejlighedens størrelse taget i betragtning.

Det er et cirkulært argument, når udlejer skriver, at deres senest udlejede boliger ligger på en årlig leje på 1275 kr./kvm. Det er jo dem selv, der fastsætter lejen, så det kan jo ikke være et argument for, hvad lejen bør være.

Jeg kender ikke til priser på lejerboliger i lokalområdet, men jeg kan se, at en nyistandsat ejerbolig på samme størrelse ikke så langt herfra kan fås for 3.400.000 kr.:

<http://www.edc.dk/Sag/?Pid=20001204>

En sådan bolig vil kunne forrentes til 10.741 kr./md. efter skat, hvilket svarer til en årlig kvmpri på 901,34 kr. Samtidig er denne bolig langt mere attraktiv end vores.

Jeg vil anbefale, at man ikke skeler til, hvad udlejer tager i husleje i andre af deres lejemaal, men kigger på, hvad andre udbydere tager, og hvilket niveau boligmarkedet ligger på."

Til dette har udlejer i brev af 22. marts 2011 bl.a. oplyst, at lejen der er fastsat til et niveau der modsvarer det lejedes værdi jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2, fastholdes.

Der henvises til en afgørelse af 23. juni 2010 (jnr. 2009-1158), hvor nævnet godkendte en leje på omkring 1.200 kr. pr. m². for et andet gennemgribende moderniseret lejemaal i ejendommen.

Udlejer har i mail af 22. juni 2012 fremsendt følgende:

"Vi har i forbindelse med planlægningen af besigtigelsen opdaget, at lejer XX er fraflyttet d. 31.05.2011. Vi kunne derudover konstatere, at der ikke var sket noget i sagen siden vores brev af 22. marts 2011. Vi anmoder nævnet derfor om at undersøge inden besigtigelsen, om tidligere lejer stadig ønsker en afgørelse i sagen – eller om han er frafaldet sin indsigelse."

Hørt over dette har lejer i mail af 30. juli 2012 fremsendt følgende:

"Vi vil meget gerne fortsætte sagen omkring huslejeniveauet på XX., selvom vi er fraflyttet, da jeg går ud fra, at vi stadig kan få modregnet husleje, selvom vi ikke bor der mere?"

Udlejer har i mail af 23. august 2012 fremsendt følgende:

"Vedhæftet sender vi en oversigt over de andre jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2 udlejede lejemaal i ejendommen. Vedrørende lejemaal nr. 1017 og 1021 kan vi oplyse, at lejen er nedsat på baggrund af huslejenævnets afgørelser. Disse er anket til Boligretten, da vi ikke mener at den af nævnet i disse sager godkendte leje svarer til det lejedes værdi for lignende boliger i området. Det er vores klare opfattelse, at listen gengiver, at det lejedes værdi i området ligger på ca. 1.200 kr. pr. kvm.

Vi kan derudover oplyse, at lejemalet allerede i 2009 umiddelbart efter moderniseringen har været udlejet jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2."

Der blev berammet besigtigelse den 6. august 2012 hvor ingen af parterne mødte. Efterfølgende blev der berammet besigtigelse den 7. september 2012, hvor udlejers repræsentanter fremmødte. Der kunne dog ikke skaffes adgang til lejemalet, hvorfor besigtigelsen ikke blev gennemført.

Sagen er herefter forelagt nævnet.

Huslejenævnets bemærkninger:

Ved sagens behandling tiltrådte ejerrepræsentantens suppleant, idet det ordinære medlem havde erklæret sig inhabil.

Nævnet besluttede at behandle sagen på grundlag af de foreliggende oplysninger, herunder det fremsendte byggeregnskab sammenholdt med nævnets generelle kendskab til ejendommen og de i andre tilsvarende lejligheder gennemførte besigtigelser.

Nævnet finder på dette grundlag, at lejemalet må betragtes som gennemgribende forbedret jf. § 5, stk. 2 i boligreguleringsloven og at lejen derfor kan fastsættes til et beløb, der ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Et flertal i nævnet (formanden og ejerrepræsentanten) fandt ikke, at lejen væsentligt overstiger det lejedes værdi og stemte derfor for at godkende det aftalte og efterfølgende forhøjede lejeløb.

Lejerrepræsentanten fandt at lejen væsentligt overstiger det lejedes værdi og stemte for at godkende en mindre leje.

Da nævnet afgørelse træffes ved almindelig stemmeflerhed betyder det, at nævnet har godkendt de aftalte og efterfølgende forhøjede lejeløb.

Klagevejledning:

Nævnets afgørelse kan senest 4 uger efter at den er meddelt parterne indbringes for boligretten, jf. § 43 i boligreguleringsloven.

Indbringelsen sker ved udfærdigelse af stævning og indlevering af denne til boligrettens kontor på Frederiksberg domhus, Howitzvej 32. Nævnet kan ikke yde bistand hertil, og henvendelse til nævnet om sagen medfører ikke afbrydelse af den nævnte frist på 4 uger.

Nævnet skal ikke medindstævnes, da kun udlejer og lejer er part i en eventuel retssag.

Nævnet skal venligst anmode om at blive underrettet, hvis sagen indbringes for boligretten samt om udfaldet af sagen.