

Lejens størrelse ved lejeperiodens begyndelse

<b>Kommune</b> København	<b>Kommunenummer</b> 101	<b>Medhold</b> Lejer
<b>Indbringelsesdato</b> 14.11.2012	<b>Afgørelsesdato</b> 13.12.2011	<b>Dato for offentliggørelse</b> 01.08.2012
<b>Primære lov</b> Boligreguleringsloven Kap. II. Huslejeregulering for beboelseslejligheder § 5, stk. 2	<b>Afgørelsesnummer</b> 36	<b>Besigtigelse</b> Lejlighed ikke besigtiget

**Sagsnummer**

2011-80472

2100 København Ø

Lejens størrelse boligreguleringslovens § 5, stk. 2

I brev af 6. juni 2011 har en advokat indbragt ovennævnte afgørelse på vegne udlejer.

I brev af 9. juni 2011 har en lejerforening indbragt ovennævnte afgørelse på vegne lejerne.

Huslejenævnets afgørelse er indbragt for ankenævnet i medfør af boligreguleringslovens § 44, stk. 1. For huslejenævnet var sagen indbragt af lejerforeningen på vegne lejerne efter boligreguleringslovens § 15, stk. 1.

**Ankenævnets afgørelse:**

Ankenævnet har vedtaget at nedsætte lejen fra lejemålets begyndelse den 1. august 2009 fra 186.000 kr. til 163.560 kr., svarende til 870 kr. pr. m<sup>2</sup> ved 188 m<sup>2</sup>, som registreret i BBR. (*Dissens*)

Nedsættelsen af lejen medfører, at depositum og forudbetalt leje skal nedsættes til hver 40.890 kr.

Lejenedsættelsen har virkning fra den 1. august 2009.

Pr. 1. januar 2010 godkendes at denne leje forhøjes til 169.200 kr., svarende til 900 kr. pr. m<sup>2</sup> ved 188 m<sup>2</sup>. (*Dissens*)

Der foreligger ikke oplysninger om regulering af depositum eller forudbetalt leje.

Ankenævnet har samtidig vedtaget at tilsidesætte den aftalte trappelejeregulering, tidsbegrænsningen og begrænsningen i fremlejeretten.

Med hensyn til opsigelsesvarslet har ankenævnet vedtaget at godkende den under særlige vilkår aftalte forlængelse af lejers opsigelsesvarsel til 4 måneder, hvis lejer forflyttes til andet land.

Huslejenævnets afgørelse ændres i overensstemmelse med ovenstående.

Udlejer har pligt til at tilbagebetale lederen for meget betalt leje, depositum og forudbetalt leje 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, forudbetalt leje og renter efter den 1. februar 2012 anses som en overtrædelse af disse bestemmelser.

**Huslejenævnets afgørelse:**

"Nævnet har vedtaget at godkende den pr. 1. august 2008 aftalte årlige leje på kr. 186.000,00, svarende til kr. 1.010,87 pr. m<sup>2</sup>.

Reguleringen pr. 1. januar 2010 godkendes endvidere, hvorefter lejen er på årligt kr. 190.258,49, svarende til kr. 1.012,01 pr. m<sup>2</sup>.

Nævnet har endvidere vedtaget, at lejekontraktens vilkår om trappeleje er ugyldigt. Eventuelle opkrævede reguleringer skal tilbagebetales med renter fra betalingstidspunktet.

Der henvises til reglerne i lejelovens § 113a, jf. vedlagte bilag. Tilbagebetaling af eventuelt for meget betalt leje senere end 1. juli 2011 anses for en overtrædelse af denne bestemmelse.

Lejekontraktens vilkår om tidsbegrænsning, begrænsning i fremlejeretten og opsigelsesvarslet har nævnet vedtaget at tilsidesætte.

*Baggrund:*

Sagen er indbragt den 21. juni 2010.

Lejekontrakten er indgået den 1. august 2009. Lejekontrakten er tidsbegrænset til den 1. august 2014. Herudover kan lejemålet opsiges med et varsel på fire måneder, jf. rettelsen i kontraktens § 2.

Lejligheden er i henhold til kontrakten 184 m<sup>2</sup>. I henhold til BBR-registeret er lejligheden 188 m<sup>2</sup>. Nævnet lægger i henhold til praksis som udgangspunkt oplysningerne i BBR-registeret til grund.

Den aftalte leje er på kr. 186.000,00, svarende til kr. 989,36. Lejen reguleres i henhold til kontrakten med et bestemt beløb på kr. 4.650,00 årligt fra den 1. august 2011. Der er ikke angivet en slut dato.

Endvidere har udlejer taget forbehold for at varsle lejeforhøjelse efter reglerne om omkostningsbestemt leje samt øgede hensættelser.

Lejen er forhøjet ved varsling af 29. september 2009 til kr. 186.552,00 til ikrafttræden 1. januar 2010. Udlejer har varslet forhøjelse af den omkostningsbestemte leje for lejemålet med kr. 3.102,49, således at lejen på indbringelsestidspunktet er varslet til at være kr. 190.258,49, svarende til kr. 1.012,01 pr. m<sup>2</sup>.

Det fremgår af det medfølgende budget til varslingen, at budgetstigningen er på kr. 26.383,32.

Ankenævnet har den 10. juni 2009 truffet afgørelse vedrørende et andet lejemål i ejendommen om den omkostningsbestemte leje for 2008. Det fremgår heraf, at forhøjelsen skal beregnes på baggrund af en boligprocent på kr. 87,51 %.

Driftsudgifterne i dette budget er på kr. 355.697,73, og boligernes andel, jf. ankenævnets afgørelse, er på kr. 311.271,08, hvortil kommer administrationshonoraret for 2008 med kr. 18.400,00 eller i alt kr. 329.671,08.

På baggrund heraf er budgetstigningen på kr. 28.479,33.

Der er betalt tre måneders depositum og tre måneders forudbetalt leje.

Lejemålet er overtaget nystandsatsat og skal afleveres nystandsatsat. Lejer har den indvendige vedligeholdelsespligt.

Udlejer oplyser, at lejemålet i 1992 er ombygget for omkring kr. 300.000. Arbejderne har omfattet istandsættelse af køkken (ALNO) og et nyt marmorbadeværelse. I forbindelse med indgåelsen af lejekontrakten er der indsat nye hårde hvidevarer af mærkerne, Voss, Miele, Bosch og Electrolux for en samlet udgift på kr. 30.020,00. Udlejer har ikke kunne fremskaffe dokumentation for istandsættelsesudgifterne.

Det oplyses af udlejer, at lejemålet efter istandsættelsen har været udlejet efter det lejedes værdi til aftalte årsleje fra kr. 132.000,00 til omkring kr. 150.000,00.

Nævnet har besøgt lejemålet den 23. marts 2011, hvor nævnet konstaterede, at lejemålet opvarmes med fjernvarme og der er vinduer med enkeltglas. Køkkenet og bad er moderniseret i 1992 men velholdt. Badeværelset er med toilet, håndvask og brusekabine og nedsænket loft med spot. Der er marmor på gulv og vægge. Der er selvstændigt toilet med håndvask og marmor gulv. Køkkenet har nedsænket loft og udstyret med komfur, emhætte, opvaskemaskine og kølefryseskab. Der er to franske altaner. Der er ringe- og gårданlæg og elevator i ejendommen.

#### Begrundelse:

Lejemålet er beliggende i en ejendom, der pr. 1. januar 1995 indeholdt syv eller flere beboelseslejligheder. Lejefastsættelsen sker således efter reglerne i boligreguleringslovens kapitel II-IV.

Det blev fra den 1. juli 1996 et krav, at hvis lejen skal fastsættes efter det lejedes værdi, forudsætter det, at lejemålet er gennemgribende forbedret, og at forbedringerne er udført indenfor en periode på to år, ligesom der skal være udført forbedringsarbejder for mere end kr. 1.500,00 pr. m<sup>2</sup>, eller kr. 170.000,00.

Orienteringspligten efter boligreguleringslovens § 5, stk. 3 er først indført i loven pr. 1. januar 2001.

Når lejemålet før orienteringspligten har været udlejet efter reglerne om det lejedes værdi, jf. den dagældende § 5, stk. 1 i boligreguleringsloven, skal der ikke ved første genudlejning efter pligtens indførelse, ske orientering, jf. ankenævnets afgørelse trykt i Grundejernes Domssamling 2008.24 HAN.

Nævnet har lagt til grund, at lejemålet siden istandsættelsen i 1992 har været udlejet efter reglerne om det lejedes værdi, jf. lejelovens § 47, stk. 2, jf. den dagældende § 5, stk. 1 i boligreguleringsloven.

Lejen kan ved lejeaftalens indgåelse således fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, jf. lejelovens § 47, stk. 2. Det gælder uanset om forbedringerne er udført tilbage i 1992, hvilket udlejer har dokumenteret.

I henhold til boligreguleringslovens § 15, stk. 1, kan huslejenævnet på lejerens begæring afgøre, om udlejer opkræver en højere leje end tilladt. Hvis ejendommen forud for lejerens begæring har varslet en lejeforhøjelse som følge af øgede udgifter, kan nævnet således godt behandle denne varsling, selvom lejeren ikke rettidigt har gjort indsigelse.

Nævnets flertal finder ikke, at den aftalte leje overstiger det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2, sammenholdt med lejelovens § 47, stk. 2.

Et medlem finder, at den aftalte leje væsentlig overstiger det lejedes værdi, jf. ovenfor og medlemmet vil således alene godkende en lavere leje.

Der træffes afgørelse efter flertallets opfattelse.

Den aftalte årlige leje på kr. 186.000,00 svarende til kr. 1.010,87 pr. m<sup>2</sup> godkendes, idet den efter flertallets skøn svarer til det lejedes værdi, jf. de ovenfor nævnte kriterier.

Nævnet har ikke fundet anledning til at nedsætte lejen efter boligreguleringslovens § 5, stk. 8, idet nævnet ikke har prøvet den aftalte leje for lejemålet beliggende på 3. sal. Nævnet har således ikke

Grundlag for at vurdere, hvorvidt der efter en samlet opkræves en højere leje pr. m<sup>2</sup> for dette lejemål, end for et andet lejemål i ejendommen, hvor lejen er fastsat efter det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Som udgangspunkt er der ikke noget til hinder for, at der kan aftales en regulering af lejen efter en trappelejeklausul, jf. lejelovens § 53, stk. 2. Efter retspraksis er det en betingelse for klausulen, at trappelejen er angivet med bestemte beløb til bestemte tidspunkter.

Da lejeforhøjelsen ikke er angivet til at slutte på et bestemt tidspunkt har nævnet vedtaget, at klausulen er ugyldig. Eventuelle opkrævede reguleringer skal tilbagebetales med renter i henhold til renteloven.

Ingen af de øvrige lejere har et vilkår om tidsbegrænsning i lejekontrakten. Nævnet har efter en samlet vurdering, herunder at der blandt andet ikke er ydet lejerens kompensation for vilkåret i form af en lejenedsættelse, vedtaget, at vilkåret er mere byrdefuldt for lejerens end for de øvrige lejere i ejendommen, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 8.

Et vilkår om forbud med hel eller delvis fremleje er ikke gyldigt, jf. lejelovens § 79.

Endvidere skal nævnet bemærke, at vilkåret om lejerens opsigelse skal ske med fire måneders varsel er ugyldigt. Det er ikke tilladt at rette i typeformularens fortrykte vilkår. Ændringer hertil skal aftales i lejekontraktens § 11. Vilkaeret er ikke gentaget heri, og derfor er det ugyldigt. Lejerens opsigelsesfrist er 3 måneder."

#### **Ankegrunde:**

Udlejers anke er overbragt af huslejenævnet, idet udlejer havde anmodet huslejenævnet om at genoptage sagen. Huslejenævnet vurderede, at det reelt drejede sig om en anke.

Udlejers advokat gør gældende, at opsigelsesvarslet og trappelejerreguleringen ikke skal tilsidesættes. Hvis ankenævnet godkender opsigelsesvarslet og trappelejerreguleringen er udlejer indstillet på, at acceptere huslejenævnets tilsidesættelse af tidsbegrænsningen og begrænsningen af fremlejeret.

For så vidt angår opsigelsesvarslet henviser udlejer til lejekontraktens § 11, hvoraf fremgår, at "såfremt lejerens forflyttes til andet land, kan lejemålet opsiges med 4 måneders varsel til den 1. ste i en måned". Efter udlejers opfattelse er betingelsen for at ændre opsigelsesvarslet herefter opfyldt.

Med hensyn til den aftalte trappelejerregulering henviser udlejer til, at lejemålet ophører pr. 1. august 2014. Udlejer anfører, at det ville være meningsløst i kontrakten at angive betalingstidspunkter for den årlige regulering, efter at kontrakten efter sit indhold er ophørt.

Samtidig gør udlejer opmærksom på, at ejendommens boligprocent er forhøjet efter en nyopmåling af lejemålenes arealer. Boligprocenten er derfor 87,54 % og ikke 87,51 %, som det er noteret i huslejenævnets afgørelse.

lejerforeningen gør gældende, at det ikke er godtgjort, at der er udført moderniseringsarbejder i lejemålet for et beløb, der overstiger 1.500 kr. pr. m<sup>2</sup>. Derfor er det lejerforeningens opfattelse, at lejen skal fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1. Hvis ankenævnet ikke giver lejerne medhold i dette synspunkt gøres gældende, at lejen efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 skal nedsættes væsentligt. Der henvises til ankenævnets afgørelse af 19. oktober 2010 vedrørende lejemålet på en anden adresse, hvor lejen blev nedsat til 800 kr. pr. m<sup>2</sup>. Videre henvises til et andet lejemål, som også er lejet ud efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Det oplyses, at dette lejemål også har nyt køkken og bad. Det er fra 2007-2008. Den månedlige leje er den samme, men arealet er 60 m<sup>2</sup> større.

Herudover bemærkes, at der er dårlig isolering og manglende termostater på radiatorerne, som gør at disse lejere får en større varmeregning end de andre lejere i ejendommen.

På baggrund af udlejers anke anfører lejerforeningen, at de ikke kan forstå, at lejemålet skulle være moderniseret i den grad, som udlejer oplyser. Lejemålet ønskes besigtiget til vurdering af dette. Det bemærkes, at arbejderne er udført i 1991 og altså for 20 år siden. Køkkenet og badet er nu meget nedslidt. Lejen bør afspejle denne slitage og skal derfor nedsættes væsentligt. Fotos vedlægges. Videre er modtaget kopi af korrespondance der bl.a. viser, at der ved indflytningen var og fortsat er utætheder i badeværelset med løst tapet og vandskader til følge. Radiatorskjulere og skabsdøre er ikke i orden.

Huslejenævnets afgørelse ønskes stadfæstet i henhold til grundene for så vidt angår tilsidesættelse af lejevilkår.

Videre mener lejerforeningen ikke, at udlejer kan tilsidesætte reglerne om omkostningsbestemt leje, således at der varsles omkostningsbestemt lejeforhøjelse ved siden af trappelejeforhøjelserne i kontrakten. Aftalen om trappelejeforhøjelse bør også af den grund tilsidesættes som ugyldig.

Under hensyn til lejernes anke har udlejer supplerende henvist til sammenligningslejemål. Byggeregnskab er fremsendt. Udlejer oplyser, at de samlede omkostninger til modernisering af køkkenet, badet, gæstetoilet m.v. har været 452.679 kr. Med tillæg af finansieringsomkostninger, tomgangstab m.v. vil udgifterne, ifølge udlejer, kunne opgøres til 500.000 kr. Derfor mener udlejer, at der er udført forbedringer til et beløb, der langt overstiger de 170.000 kr., der var grænsen på moderniseringstidspunktet. Herudover har udlejer udført arbejder i forbindelse med lejernes indflytning i august 2009 for 143.342,46 kr. inklusive hårde hvidevarer.

Med hensyn til lejemålet 3.tv.. som lejerne henviser til, oplyser udlejer, at badeværelset der blev istandsat i



2007. Køkkenet blev ikke istandsat, men blev moderniseret for en del år siden. De to lejemål er ikke identiske og er moderniseret på forskellige tidspunkter, hvorfor der ikke er tale om mere byrdefulde vilkår.

Supplerende har udlejer oplyst, at kun dette lejemål og lejemålet 3. tv. er udlejet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Lejemålet 3. tv. er indgået pr. 1. juli 2007. Arealet for det lejemål er 238 m<sup>2</sup> brutto, fordelt på 8 værelser på henholdsvis 3. sal og 4. sal. Den aktuelle årsleje pr. 1. juli 2001 andrager kr. 201.728,21. Arealet på 4. sal er med skrå vægge.

Lejerne har herudover fremført diverse indflytningsmangler, som utæt bad med vandskader til følge og ikke færdig-malede/færdigistandsatte skabsdøre.

Udlejer har bestilt håndværkere til udbedring af vandskader og årsagen til disse. For så vidt angår skabsdøre m.v. mener udlejer, at de er i orden. Udlejer oplyser, at der er indkøbt helt nyt køle-/fryseskab ved indflytningen. For så vidt angår lejernes varmeudgift oplyser udlejer, at denne tidligere er beregnet efter skøn, men er lidt lavere, efter at lejerne har givet adgang til aflæsning.

#### **Ankenævnets begrundelse og bemærkninger:**

Ankenævnet har besigtiget lejemålet den 31. oktober 2011.

Indledningsvis bemærkes, at ankenævnet har konstateret, at lejemålets areal ifølge BBR-ejermeddelelsen er 188 m<sup>2</sup>, hvilket areal ægges til grund af ankenævnet.

På baggrund af besigtigelsen samt efter en gennemgang og drøftelse af sagen, 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.

Ankenævnets medlemmer fandt, at den aftalte årlige leje på 186.000 kr., svarende til godt 989 kr. pr. m<sup>2</sup>, væsentligt 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. lejelovens § 47, stk. 2.

Et flertal på tre af ankenævnets fem medlemmer har vedtaget at nedsætte denne leje til 163.560 kr., svarende til 870 kr. pr. m<sup>2</sup> efter ovennævnte kriterier.

Disse medlemmer har samtidig vedtaget, at denne leje kun kan forhøjes til 169.200 kr. pr. 1. januar 2010, svarende til 900 kr. pr. m<sup>2</sup>, idet en højere leje vil overstige det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 7, stk. 2 og lejelovens § 49.

Et mindretal på to af ankenævnets fem medlemmer kunne godkende den aftalte leje og den varslede lejeforhøjelse, hvorfor disse medlemmer fandt, at huslejenævnets afgørelse skulle stadfæstes.

Der gives afgørelse efter stemmeflertallet.

Det bemærkes, at ankenævnet ikke har taget stilling til den beregnede leje, idet afgørelsen er truffet efter kriterierne i boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Med hensyn til depositum og forudbetalt leje nedsættes disse hver til et beløb, der svarer til tre måneder af den godkendte leje, jf. lejelovens § 34.

Lejer har indbragt sag om lejens størrelse for huslejenævnet den 21. juni 2010 og dermed 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.

Med hensyn til den aftalte tidsbegrænsning fremgår af sagen, at der ikke på genudlejningstidspunktet var andre lejemål i ejendommen, der havde aftalt tidsbegrænsning. Under hensyn hertil og til at der ikke ved lejemålets indgåelse er givet reduktion i lejen for tidsbegrænsningen tilsidesættes vilkåret som mere byrdefuldt efter boligreguleringslovens § 5, stk. 8.

Med hensyn til det aftalte opsigelsesvarsel kan ankenævnet godkende den under særlige vilkår aftalte forlængelse af dette varsel. Således kan opsigelsesvarslet forlænges til 4 måneder, hvis lejer forflyttes til et andet land, jf. lejelovens § 86, smh. med lejelovens § 92.

For så vidt angår den aftalte trappelejerregulering og begrænsningen af fremlejeret stadfæstes huslejenævnets afgørelse i henhold til grundene.

#### **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.