

Kommune København	Kommunennummer 101	Medhold Lejer
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 7	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2011-164605

2300 København S

Lejens størrelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2

I brev af 16. november 2011 har udlejer indbragt ovennævnte afgørelse.

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

Ankenævnets afgørelse:

Ankenævnet har vedtaget at stadfæste huslejenævnets afgørelse. Dette medfører, at den aftalte leje er nedsat fra 71.300 kr. svarende til 1.169 kr. pr. m² til 64.050 kr. svarende til 1.050 kr. pr. m². Depositum og forudbetalt leje er hver nedsat til 16.012,50 kr. (*dissens*)

Lejenedsættelsen har virkning fra 1. juli 2011.

Udlejer har pligt til at tilbagebetale for meget betalt leje, depositum og

forudbetalt leje med tillæg af renter efter renteloven fra betalingstidspunkterne med virkning fra betalingstidspunkterne.

Der henvises til lejelovens § 113 a, jf. bilag. Tilbagebetaling af for meget betalt leje, depositum, forudbetalt leje og renter efter 1. august 2012 anses som en overtrædelse af bestemmelsen.

Huslejenævnets afgørelse:

Nævnet har vedtaget at nedsætte lejen pr. 1. juli 2011 fra 71.300 kr. årligt svarende til 1.169 kr. pr. m² til 64.050 kr. årligt svarende til 1.050 kr. pr. m² eksklusive a conto varme, antennebidrag og udgift til beboerrepræsentation.

Endvidere har nævnet nedsat depositumet og den forudbetalte leje til hver 16.012,50 kr. svarende til 3 måneders godkendt leje, jf. lejekontrakten.

Lejenedsættelsen har virkning fra den 1. juli 2011. Udlejer har pligt til at tilbagebetale for meget betalt leje og depositum med tillæg af renter efter renteloven fra betalingstidspunkterne.

Desuden henvises til reglerne i lejelovens § 113 a, jf. bilag. Tilbagebetaling af for meget betalt leje, depositum og renter senere end den 1. december 2011 anses for en overtrædelse af disse bestemmelser.

Baggrund:

Lejemålet er begyndt den 1. juli 2011.

Den indvendige vedligeholdelse påhviler efter kontrakten lejer.

Lejemålets bruttoetageareal er ifølge lejekontrakten 62 m² og efter BBR 61 m². Nævnet har lagt BBR til grund for afgørelsen.

Ejendommen er opført i 1964.

Det fremgår af et tillæg til lejekontrakten, at lejemålet er udlejet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. I tillægget er lejen endvidere specificeret.

Lejen pr. 1. juli 2011 er i henhold til lejekontrakten fastsat til 71.300 kr. årligt svarende til 1.169 kr. pr. m² ved et bruttoetageareal på 61 m².

Endvidere fremgår det af lejekontraktens § 11, at lejen forhøjes den 1. august 2011 med 24,14 kr. pr. måned som følge af isolering af gavl. Yderligere forhøjes lejen den 1. september 2011 med 20,81 kr. pr. måned som følge af omkostningsbestemt lejeforhøjelse i ejendommen.

Udlejer har til nævnet sendt et byggeregnskab med de underliggende fakturaer, hvoraf det fremgår, at moderniseringen af lejemålet samlet har kostet 363.196,29 kr. inklusive administration, teknikerhonorar og finansiering. Udlejer henfører 289.847,15 kr. til forbedringer.

I forbindelse med genudlejningen har udlejer iagttaget boligreguleringslovens § 5, stk. 3 ved brev af 17. februar 2011.

Nævnet har besigtiget lejemålet tirsdag den 4. oktober 2011. Tilstede var lejer og udlejer. Ved besigtigelsen kunne nævnet konstatere, at lejligheden opvarmes med fjernvarme, og at den er forsynet med koblede vinduer, altan og dørtелефон. I lejemålet er et nyere moderniseret elementkøkken med linoleum på gulvet udstyret med komfur, emhætte og køle-/fryseskab. Der er endvidere i lejemålet et nyere moderniseret badeværelse med fliser på væggene udstyret med toilet, håndvask og bruseniche. Det oprindelige terrazzogulv er bibeholdt. Endelig bemærker nævnet, at der ikke er sket rumændringer i forbindelse med moderniseringen af køkkenet og bad.

Begrundelse og lovgrundlag:

Beløbsgrænserne for et § 5, stk. 2-lejemål var i 2011 2.054 kr. pr. m² eller 234.928 kr. for hele lejemålet. Lejemålet skal derved være forbedret for 125.294 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.

Imidlertid er nævnet af den opfattelse, at den fastsatte leje 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 nævnet har vedtaget alene at godkende en årlig leje på 64.050 kr., som efter nævnets opfattelse modsvarer det lejedes værdi.

Nævnet har ved denne afgørelse kun taget stilling til lejen på genudlejningstidspunktet den 1. juli 2011.

Endvidere har nævnet nedsat depositumet og den forudbetalte leje til hver 16.012,50 kr. svarende til 3 måneders godkendt leje, jf. lejekontrakten og lejelovens § 34, stk. 1.

Lejenedsættelsen har virkning fra den 1. juli 2011, jf. boligreguleringslovens § 17, da spørgsmålet om lejens størrelse er indbragt af lejer inden et år efter, at lejen skulle betales første gang.

Ankegrunde:

Udlejer har anmodet ankenævnet om at godkende den aftalte leje. Udlejningsselskabet finder, at lejen svarer til det lejedes værdi for et totalmoderniseret lejemål udlejet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Der er indsendt oplysninger om tre sammenligningslejemål, hvor lejen er fra 1.135 kr. til 1.485 kr. pr. m².

Det er endelig bemærket, at nævnet har nedsat lejen med 10,16 %, hvorfor udlejer ikke finder, at væsentlighedskriteriet er opfyldt.

Øvrige oplysninger:

Lejerforeningen har anmodet ankenævnet om at stadfæste huslejenævnets afgørelse. Foreningen har henvist til lejen i to sammenligningslejemål på gade i nærheden, hvor lejen er henholdsvis 900 kr. og 975 kr. pr. m², som har været behandlet i huslejenævnet.

Selskabet har efterfølgende fastholdt, at lejen svarer til det lejedes værdi, samt bemærket, at lejerforeningen ikke har oplyst om de anførte sammenligningslejemål er totalmoderniserede. Derfor kan de ikke finde anvendelse.

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 § 47, stk. 2.

Et flertal på tre af ankenævnets fem medlemmer finder, at den aftalte leje væsentlig overstiger det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2 sammenholdt med lejelovens § 47, stk. 2. Flertallet har endvidere ikke fundet grundlag for at godkende en højere leje end fastsat af huslejenævnet. Den godkendte leje svarer således efter flertallets opfattelse til det lejedes værdi efter ovennævnte bestemmelse. Flertallet har ved afgørelsen lagt vægt på, at der er tale om en ejendom, som er opført i 1964.

Et mindretal på to af ankenævnets fem medlemmer stemte for at godkende den aftalte leje på 1.169 kr. pr. m². Disse medlemmer finder, at den aftalte leje svarer til det lejedes værdi, jf. kriterierne i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, jf. lejelovens § 47, stk. 2.

Der gives afgørelse efter stemmeflertallet.

Depositum og forudbetalt leje er tilsvarende nedsat jf. boligreguleringslovens § 6, hvorefter disse maksimalt kan udgøre et beløb svarende til tre måneders leje.

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.