

Kommune København	Kommunennummer 101	Medhold Lejer
Indbringelsesdato 03.10.2012	Afgørelsesdato 03.07.2012	Dato for offentliggørelse 24.07.2012
Primære lov Boligreguleringsloven Kap. II. Huslejeregulering for beboelseslejligheder § 5, stk. 2	Afgørelsesnummer 8	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2011-161233

2400 København NV

Lejens størrelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2

I brev af 8. 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 lejen er nedsat fra 68.188 kr. svarende til 1.081 kr. pr. m² til 50.400 kr. svarende til 800 kr. pr. m². Depositum er tilsvarende nedsat til 12.600 kr. og forudbetalt leje til 4.200 kr. (*dissens*)

Lejenedsættelsen har virkning fra 1. september 2010.

Udlejer har pligt til at tilbagebetale for meget betalt leje, depositum og forudbetalt leje med renter fra betalingstidspunkterne.

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

Huslejenævnets afgørelse:

Nævnet har vedtaget at nedsætte lejen pr. 1. september 2010 fra 68.118 kr. til 50.400 kr. Udover den godkendte leje skal betales varme- og antennebidrag. Den godkendte leje svarer til 800 kr. pr. m².

Nævnet har samtidig besluttet at nedsætte depositum til 12.600 kr., svarende til tre måneders godkendt leje. Forudbetalt leje nedsættes tillige til 4.200 kr., svarende til én måneds leje.

Lejenedsættelsen har virkning fra den 1. september 2010. Udlejer har pligt til at tilbagebetale for meget betalt leje, depositum og forudbetalt leje 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, forudbetalt leje og renter senere end den 1. december 2011 anses som overtrædelse af disse bestemmelser.

Baggrund:

Ifølge den indsendte kopi af lejekontrakten er lejemålet begyndt den 1. juli 2009. Det lejedes bruttoetageareal er ifølge lejekontrakten og BBR på 63 m². Den årlige leje pr. 1. september 2010 er fastsat til 68.118,00 kr. + varme og antennebidrag samt udgift til beboerrepræsentation. Den aftalte leje svarer til ca. 1.081 kr. pr. m² årligt. Den indvendige vedligeholdelse påhviler udlejer. Der er ved lejemålets begyndelse indbetalt tre måneders leje i depositum og en måneds leje i forudbetalt leje. Der medfølger komfur, emhætte og køle/fryseskab.

Det fremgår af særligt tillæg til lejekontraktens § 11, at lejemålet er totalt moderniseret og lejen er fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Nævnet har bedt udlejer om at indsende dokumentation for de udførte renoveringsarbejder. Nævnet har endvidere bedt om at modtage dokumentation for overholdelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 3. Overholdelsen af § 5, stk. 3 er dokumenteret ved brev af 1. maj 2009 udsendt til beboerrepræsentationen, hvor der orienteres om genudlejning efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 samt om muligheden for inden for 14 dage efter modtagelsen af orienteringen, at indbringe sag for huslejenævnet vedrørende eventuelle vedligeholdelsesmangler.

For så vidt angår de foretagne moderniseringsarbejder har nævnet modtaget regnskab for moderniseringen med kopi af fakturabilag for de afholdte udgifter.

Det fremgår af materialet, at der er opsat nyt køkken, slebet/lakeret gulve og installeret hårde hvidevarer. Samtidig er der foretaget renovering af el, opsat væv/filt og malet.

Håndværkerudgifterne er opgjort til 175.390,41 kr. plus moms eller i alt 219.238,01 kr., hvortil skal lægges administration, teknikerhonorar og finansieringsomkostninger. Af de samlede udgifter er der fratrukket ca. 20 % som vedrørende vedligeholdelse.

Nævnet har besigtiget lejemålet den 29. september 2011.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at køkkenet var moderniseret med gaskomfur, emhætte, køle/fryseskab, laminatbordplade med granitplade ved komfuret, 2 skuffeskabe, 8 overskabe, 1 højskab og linoleumsgulv. Badeværelset var af nyere dato med bruseplads, toilet, håndvask, fliser på gulvet og halvt op på væggene. Der er tillige termoruder, fjernvarme, hølvede gulve, filt på væggene og nyere el.

Begrundelse og lovgrundlag:

Efter det under besigtigelsen konstaterede er nævnet af den opfattelse, at lejen kan fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Udgifterne er dokumenterede, og det er ligeledes dokumenteret, at § 5, stk. 3 er overholdt, inden lejligheden blev renoveret i 2009. Renoveringen er gennemført inden for en periode på 2 år.

For at lejligheden skal kunne udlejes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, skal der være afholdt forbedringsudgifter for mindst $1.984 \text{ kr. gange } 63 \text{ m}^2 = 124.992 \text{ kr.}$ i 2009. Denne beløbsgrænse er med sikkerhed overholdt i sagen. Endelig er nævnet af den opfattelse, at de udførte forbedringer væsentligt har forøget det lejedes værdi, jf. principperne i lejelovens § 58.

Nævnet er samtidig af den opfattelse, at den aftalte leje væsentligt overstiger 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. Nævnet kan derfor ikke godkende den aftalte leje.

Nævnet har besluttet alene at godkende en årlig leje stor 50.400 kr., hvilken leje efter nævnets opfattelse skønnes at svare til det lejedes værdi, jf. kriterierne i lejelovens § 47, stk. 2 sammenholdt med lejelovens § 49.

Da sagen er indbragt inden 1 år efter, at der sidst er foretaget regulering af lejen, har lejenedsættelsen virkning fra sidste lejeforhøjelse den 1. september 2010, jf. boligreguleringslovens § 17.

Efter lejelovens § 34, stk. 1 kan depositum og forudbetalt leje ikke overstige tre måneders leje. Depositum nedsættes derfor til 12.600 kr. Forudbetalt leje nedsættes til 4.200 kr.

Nævnet har herved ikke taget stilling til senere varslede lejestigninger.

Ankegrunde:

udlejer har anført, at den aftalte leje svarer til det lejedes værdi.

Der er indsendt oplysning om to sammenligningslejemål, hvor lejen udgør henholdsvis 1.065 kr. og 1.071 kr. pr. m².

Øvrige oplysninger:

Lejerforeningen har anmodet ankenævnet om at stadfæste huslejenævnets afgørelse.

Ankenævnets begrundelse og bemærkninger:

Ankenævnet har besigtiget lejemålet den 23. april og 14. maj 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.

Et flertal på tre af ankenævnets fem medlemmer finder, at lejen 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 findes at svare til det lejedes værdi, jf. ovennævnte bestemmelser.

Et mindretal stemte for at godkende den aftalte leje. Disse medlemmer finder ikke, at en leje på 1.081 kr. pr. m² væsentlig overstiger det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2 jf. lejelovens § 47, stk. 2.

Der gives afgørelse efter stemmeflertallet.

Depositum og forudbetalt leje er tilsvarende nedsat, jf. boligreguleringslovens § 6.

Da lejeaftalen er indgået med virkning fra 1. juli 2009, og da sagen er indbragt for huslejenævnet inden et år efter, at der sidst er foretaget regulering af lejen, har lejenedsættelsen virkning fra sidste lejeforhøjelse den 1. september 2010, 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 Retten på Frederiksberg, Howitzvej 32, 2000 Frederiksberg.

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.