

<b>Kommune</b> København	<b>Kommunenummer</b> 101	<b>Medhold</b> Udlejer
<b>Indbringelsesdato</b> 04.10.2012	<b>Afgørelsesdato</b> 09.08.2011	<b>Dato for offentliggørelse</b> 01.08.2012
<b>Primære lov</b> Boligreguleringsloven Kap. II. Huslejeregulering for beboelseslejligheder § 5, stk. 2	<b>Afgørelsesnummer</b> 62	<b>Besigtigelse</b> Lejlighed ikke besigtiget

**Sagsnummer**

2010-185569

1552 København V

Lejens størrelse og trappelejevilkår

I brev af 23. december 2010 har en lejerforening for lejer indbragt ovennævnte afgørelse.

Sagen er indbragt efter boligreguleringslovens § 44, stk. 1.

Lejer har indbragt sagen for huslejenævnet, som har behandlet denne efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

**Ankenævnets afgørelse:**

Ankenævnet har vedtaget at stadfæste huslejenævnets afgørelse. Dette medfører, at den opkrævede leje fra 1. september 2010 på 233.042,96 kr., svarende til 731 kr. pr. m<sup>2</sup>, er godkendt. Den varslede leje fra den 1. november 2010 på 252.248,96 kr., svarende til 799 kr. pr. m<sup>2</sup>, er ligeledes godkendt.

**Huslejenævnets afgørelse:**

"Huslejenævnet har besluttet:

- At afvise at træffe afgørelse om lejens størrelse pr. 1. maj 2005 og om lejeforhøjelser frem til 1. september 2010.
- At godkende lejen som den er opkrævet af udlejer pr. 1. september 2010 opkrævet med årligt 233.042,96 kr. svarende til ca. 731 kr. pr. m<sup>2</sup> eksklusive afsætning til indvendig vedligeholdelse.
- At godkende lejevilkåret om lejeforhøjelser med bestemte beløb til bestemte tidspunkter, jf. reglen i lejelovens § 53, stk. 2, 2. punktum.
- At godkende lejen som den er varslet af udlejer pr. 1. november 2010 med årligt (233.042,96 kr. + (6.480 kr. x 3) = 19.440 kr.) = 252.248,96 kr. ca. 799 kr./m<sup>2</sup> 122.170,92 kr. svarende til ca. 1.027 kr. pr. m<sup>2</sup>
- Huslejenævnet kan ikke afgøre, om udlejer ved passivitet eller forældelse har fortabt sin ret til at kræve lejeforhøjelse efter vilkåret i lejekontraktens § 11 om lejeforhøjelse med bestemte beløb til bestemte tidspunkter. Eventuel sag herom henhører under de almindelige domstole

Lejebeløbene er eksklusive afsætning til indvendig vedligeholdelse (malerkonto).

**Lovgrundlag og baggrund:**

Huslejenævnet har behandlet sagen efter reglen i § 15, stk. 1, i boligreguleringsloven, hvorefter nævnet på lejerens begæring afgør, om udlejer forlanger højere leje end tilladt efter reglerne i lejelovgivningen.

Efter reglen i § 5, stk. 1, i boligreguleringsloven må lejen som udgangspunkt ikke overstige lejlighedens andel af ejendommens omkostningsbestemte lejebudget med tillæg af eventuelle generelle/særlige tillæg for øget brugsværdi efter reglerne i lejelovens § 58.

Efter reglerne i § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven kan lejen fastsættes til et beløb der ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi. Dette forudsætter:

Dels at lejligheden er gennemgribende forbedret, således at forbedringerne væsentligt har forøget det lejedes værdi, jf. principperne i lejelovens § 58. Forbedringsudgiften skal enten overstige et bestemt beløb pr. m<sup>2</sup> eller et samlet beløb afhængig af udførelsestidspunktet. Det er kun arbejder inden for en 2-årig periode, der kan medtages ved opgørelsen.

Dels at lejerne af ejendommens øvrige boliger eller ejendommens beboerrepræsentation forinden førstegangsudlejning efter reglen, er blevet orienteret om reglen i § 5, stk. 3 i boligreguleringsloven, om lejernes adgang til at indbringe sag for huslejenævnet med klage over generelle mangler, som ønskes udbedret før udlejning efter § 5, stk. 2, kan finde sted.

Der henvises til reglerne i lejelovens § 58, hvorefter tillæg for øget brugsværdi som følge af forbedringer, som udgangspunkt fastsættes på grundlag af de med rimelighed afholdte forbedringsudgifter og med årligt afkast/forrentning heraf svarende til ydelsen på et sædvanligt obligationslån på udførelsestidspunktet med afdrag fastsat under hensyn til forbedringens forventede levetid.

- Ved forbedring forstås arbejder, udgifter, som har tilført det lejede noget udover oprindelig standard/indretning.
- Udgifter vedrørende vedligeholdelse/opretning af eksisterende bygningsdele kan som udgangspunkt ikke danne grundlag for tillæg for øget brugsværdi.

Lejemålet er indgået i 2005. I kontraktens § 11 er det oplyst, at lejen for denne bolig ved udlejningen pr. 1. maj 2005 blev fastsat efter reglerne i § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven. Efter denne regel må lejen ikke væsentligt overstige det lejedes værdi. Det forudsættes, at lejligheden er blevet gennemgribende forbedret for et mindstebeløb afhængig af udførelsestidspunktet. Ved genudlejning er det det beløb, som var gældende ved forbedringernes gennemførelse, der finder anvendelse

Lejeren er af den opfattelse:

- At den opkrævede leje væsentligt overstiger det lejedes værdi under hensyn til gener ved beliggenheden (trafik og et værtshus udendørs servicering af rygende gæster) samt mangler ved det lejede.
- At udlejning kan ske efter reglen i § 5, stk. 2, da de påberåbte forbedringsarbejderne i lejligheden er udført før denne regels ikrafttræden den 1. juli 1996.
- At hans lejevilkår, herunder lejeniveauet, er væsentligt mere byrdefulde end gældende for tilsvarende lejemål i ejendommen, hvilket han mener, er i strid med reglen i § 5, stk. 8, i boligreguleringsloven.

Huslejenævnet har besigtiget lejligheden tirsdag den 26. oktober 2010 med henblik på at vurdere:

Dels om betingelser for udlejning efter § 5, stk. 2, er opfyldt.

Dels, hvis betingelserne for anvendelse af § 5, stk. 2, er opfyldt, om lejen ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Ifølge BBR ligger lejligheden i en ejendom opført i 1900 (væsentligt ombygget 1988). Bruttoetageareal  $316 \text{ m}^2$  fordelt på entre, korridorer, 8 værelser, køkken samt et toilet-/baderum og et separat toiletrum.

- A. Varme: Central-/fjernvarme
- B. Vinduerne: Indrettet med forsatsruder
- C. Køkkenet: Stort forbedret og indrettet med elementer. Udstyret med komfur, køle-/fryseskab, emhætte, opvaskemaskine, jf. lejekontraktens § 9
- D. Bade facilitet: Stort forbedret flisebadeværelse som er indrettet bruseniche og badekar, toilet og bidet. Udstyret med vaskemaskine, jf. lejekontraktens § 9.
- E. El-installationer: Ældre (delvis forbedret)
- F. Forbrugsvandmålere: NEJ
- G. Andet: Separat ældre indrettet toiletrum med udgang til mindre gårdaltan.
- H. Indvendig vedligeholdelse påhviler lejer, jf. lejekontraktens § 8

Efter en gennemgang og drøftelse af sagens papirer samt indtrykkene ved besigtigelsen har huslejenævnet besluttet følgende:

Som sagen er oplyst, har huslejenævnet lagt til grund,

- at lejligheden i 1980'erne er overgået fra erhverv til bolig, i hvilken forbindelse lejligheden er omfattende istandsat forbedret for 500.000 kr., jf. herved også huslejenævnets afgørelse af 20. oktober 2006 (omkostningsbestemt leje 1. maj 2006), hvor dette lagt til grund.
- at der ikke er tale om førstegangsudlejning efter reglerne om udlejning til en leje der ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi, således at orienteringsreglen i § 5, stk. 3, i boligreguleringsloven ikke finder anvendelse ved genudlejningen af lejligheden den 1. maj 2010.

I boligreguleringsloven § 5, stk. 4. er det bestemt:

"Ved tvister om lejefastsættelse efter stk. 2 skal udlejeren fremlægge dokumentation for forbedringsudgiften og for, at forbedringerne er gennemført inden for en periode på 2 år. Kan sådan dokumentation ikke fremlægges, kan stk. 2 alene finde anvendelse, såfremt det utvivlsomt må anses godtgjort, at forbedringer er udført i tilstrækkeligt omfang og inden for en periode på 2 år. Ved indbringelse for boligretten påhviler det udlejeren at godtgøre, at den aftalte leje ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi."

I kontrakten er det oplyst, at lejen er fastsat efter § 5, stk. 2. Da arbejderne er udført i 1980'erne skal forbedringerne mindst have udgjort 170.000 kr. På baggrund af indtrykkene ved besigtigelsen er huslejenævnet af den opfattelse, at betingelserne for udlejning efter reglen i § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven er opfyldt i dette tilfælde. Det er således nævnets opfattelse, at det utvivlsomt må anses for godtgjort, at forbedringsudgifterne i 1980'erne har udgjort væsentligt mere end 170.000 kr.

Huslejenævnet har således godkendt, at lejefastsættelsen er omfattet af reglerne i § 5, stk. 2, i boligreguleringslovens, hvorefter lejen ikke væsentligt må overstige det lejedes værdi. Klage over det lejedes værdi skal indbringes for huslejenævnet senest 1 år fra første gang lejen/lejeforhøjelsen skulle betales, jf. reglen i boligreguleringslovens § 17, stk. 2.

Trappelejevilkår:

I kontraktens § 11 er der fastsat vilkår om lejeforhøjelser hvert år i perioden første gang 1. maj 2008 frem til 1. maj 2015 med årligt 6480 kr. Hertil forbeholder udlejer sig ret til at varsle lejeforhøjelse som følge af øgede skatter og afgifter.

Udlejer har ikke opkrævet trappelejeforhøjelserne, men har nu under denne sags behandling med e-post af 6. oktober 2010 meddelt, at have varslet dem til samlet opkrævning pr. 1. november 2010 med ny årlig leje stor  $233.042,96 \text{ kr.} + (6.480 \text{ kr.} \times 3) = 19.440 \text{ kr.} = 252.248,96 \text{ kr. ca. } 799 \text{ kr./m}^2$ .

Vilkåret er ikke i strid med lovgivningen, jf. lejelovens § 53, stk. 2, 2. punktum, hvorefter udlejer kan forlange lejeforhøjelser med bestemte beløb til bestemte tidspunkter.

- Spørgsmålet er om dette vilkår efter en samlet vurdering må anses for mere byrdefuldt end gældende for ejendommens øvrige boliger, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 8.
- Der skal ske en sammenligning med vilkårene for boliger i ejendommen udlejet efter § 5, stk. 2. Udlejer har oplyst at 7 af ejendommens 18 boliger er udlejet efter reglen i § 5, stk. 2., og at 2 af disse boliger er udlejet med vilkår om trappeleje forhøjelse.

Huslejenævnet er af den opfattelse, at vilkåret, som er tilladt efter reglen i lejelovens § 53, stk. 2, 2.

punktum, efter en samlet bedømmelse ikke kan tilsidesættes efter reglen i boligreguleringslovens § 5, stk. 8.

Lejernes klagebrev af 23. august 2010 over lejens størrelse er overbragt og modtaget af huslejenævnet den 23. august 2010. På den baggrund har huslejenævnet afvist at træffe afgørelse om lejens størrelse pr. 15. november 2004 og om lejeforhøjelser frem til 1. lejebetaling efter sagens indbringelse, hvilket er den 1. september 2010.

Huslejenævnet har besluttet at godkende lejen, som den er opkrævet af udlejer:

- At godkende lejen som den er opkrævet af udlejer pr. 1. september 2010 opkrævet med årligt 233.042,96 kr. svarende til ca. 731 kr. pr. m<sup>2</sup> eksklusive afsætning til indvendig vedligeholdelse.
- At godkende lejevilkåret om lejeforhøjelser med bestemte beløb til bestemte tidspunkter, jf. reglen i lejelovens § 53, stk. 2, 2. punktum.
- At godkende lejen som den er varslet af udlejer pr. 1. november 2010 med årligt (233.042,96 kr. + (6.480 kr. x 3) = 19.440 kr.) = 252.248,96 kr. ca. 799 kr./m<sup>2</sup> 122.170,92 kr. svarende til ca. 1.027 kr. pr. m<sup>2</sup>

Lejebeløbene er eksklusive afsætning til indvendig vedligeholdelse.

Efter nævnets opfattelse overstiger den godkendte leje ikke væsentligt det lejedes værdi, jf. reglerne i § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven og lejelovens § 47, stk. 2.

Huslejenævnets vurdering af det lejedes værdi er sket på baggrund af den viden og erfaring, som nævnets medlemmer har om lejeniveauet i området og kvarteret."

#### **Ankegrunde:**

Lejerforeningen har anført, at der ikke kan ske udlejning efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, når arbejdet er udført inden bestemmelsen blev indført.

Hvis ankenævnet mener, at bestemmelsen kan anvendes, hvorfor har huslejenævnet så fastsat grænsen til 170.000 kr.? Man bestrider i øvrigt, at der har været anvendt 170.000 kr., da arbejdet blev udført i 1980'erne. Man ønsker fremsendt dokumentation for arbejdernes omfang, pris og tidspunkt for udførelsen.

foreningen mener, at ankenævnet skal vurdere lejen efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1. Lejen skal således fastsættes efter reglerne om omkostningsbestemt leje, hvorfor ankenævnet skal tage stilling til de omtalte skatte- og afgiftstigninger, trappelejeklausulen og yderligere stigninger.

#### **Oplysninger i øvrigt:**

Udlejer har henvist til retspraksis, hvorefter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 finder anvendelse, uanset om arbejderne er udført før bestemmelsens ikrafttræden. Udlejer har i øvrigt oplyst, at ejendommen er overtaget på tvangsauktion.

Lejerforeningen har ikke efterfølgende indsendt yderligere kommentarer.

#### **Ankenævnets begrundelse:**

Ankenævnet har besigtiget lejemålet den 27. juni 2011.

Efter en gennemgang af det indsendte materiale er det ankenævnets opfattelse, at betingelserne for at anvende boligreguleringslovens § 5, stk. 2 er opfyldt. Bestemmelsen blev indført den 1. juni 1996, hvorefter der på daværende tidspunkt skulle være anvendt 170.000 kr. til forbedringsudgifter, for at bestemmelsen kunne finde anvendelse. Det bemærkes, at beløbet bliver reguleret en gang årligt.

Der henvises til Karnov, note 37. Heraf fremgår, at forbedringer, der er færdiggjort før lovens ikrafttræden i et lejemål, som først udlejes efter lovens ikrafttræden, skal opfylde den hidtidige beløbsgrænse.

Ankenævnet skal endvidere bemærke, at bestemmelsens nuværende stk. 4 i år 2000 blev ændret således, at hvis dokumentation ikke kan fremlægges, så kan bestemmelsen alene finde anvendelse, hvis det utvivlsomt må anses for godtgjort, at forbedringerne er udført i tilstrækkeligt omfang og inden for en periode på 2 år.

Efter besigtigelsen er det ankenævnets opfattelse, at det må lægges til grund, at der utvivlsomt er udført forbedringsarbejder for mere end 170.000 kr. på daværende tidspunkt, og at arbejderne er udført inden for en 2-årig periode. Herudover finder ankenævnet, at der er tale om en gennemgribende forbedring, som har

medført en væsentlig forøgelse af lejemålets brugsværdi, jf. lejelovens § 58.

Det er endelig ankenævnets opfattelse, at de godkendte årlige lejebeløb svarer til det lejedes værdi for tilsvarende lejemål udlejet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, jf. lejelovens § 47, stk. 2.

Da sagen er indbragt for huslejenævnet mere end et år efter, at aftalen er indgået og den seneste lejeforhøjelse er trådt i kraft, har ankenævnet alene taget stilling til lejen fra sagens indbringelse, jf. boligreguleringslovens § 17, stk. 2.

Endelig skal det bemærkes, at det er en forudsætning for en stillingtagen til selve de varslede skatte- og afgiftsforhøjelser, at lejer har gjort indsigelse mod disse rettidigt over for udlejer.

Vedrørende trappelejvilkåret er ankenævnet af den opfattelse, at vilkåret, som opfylder betingelserne i lejelovens § 53, stk. 2, 2. punktum, ikke efter en samlet bedømmelse kan tilsidesættes efter reglen i boligreguleringslovens § 5, stk. 8.

Ankenævnet har afvist at tage stilling til, om udlejer ved passivitet eller forældelse har fortabt sin ret til at kræve de aftalte trappelejeforhøjelser. En eventuel tvist herom henhører under de almindelige domstole.

#### **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.*