

Lejens størrelse ved lejeperiodens begyndelse

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 9	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2011-147423

2700 Brønshøj

Lejens størrelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2

I brev af 14. oktober 2011 har udlejer indbragt ovennævnte afgørelse.

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

Ankenævnets afgørelse:

Ankenævnet har vedtaget at stadfæste huslejenævnets afgørelse for så vidt angår lejens størrelse.

Dette medfører, at lejen er nedsat fra 67.200 kr. årligt svarende til 1.430 kr. pr. m² til 56.400 kr. svarende til 1.200 kr. pr. m². Den opkrævede trappeleje-forhøjelse kan endvidere ikke godkendes, hvorfor lejen fra 1. maj 2011 fortsat skal være 67.200 kr. årligt. (*Dissens*)

Depositum er tilsvarende nedsat til 14.100 kr. svarende til tre måneders leje.

Ankenævnet har vedtaget at nedsætte lejen med virkning fra **1. maj 2011**.

Huslejenævnets afgørelse ændres for så vidt angår tidspunktet for nedsættelsen af lejen.

Udlejer er forpligtet til at tilbagebetale for meget betalt leje og depositum og renter efter renteloven fra betalingstidspunkterne til lejer.

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

Huslejenævnets afgørelse:

Nævnet har vedtaget, at lejen kan fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Udlejer har dokumenteret, at orienteringspligten efter boligreguleringslovens § 5, stk. 3 er overholdt og at lejemålet er gennemgribende moderniseret indenfor en periode på 2 år. Derudover er der afholdt forbedringsudgifter for mere end 89.488 kr. jf. beløbsgrænsen for dette lejemål i bestemmelsen.

Huslejenævnet har nedsat lejen fra 67.200 kr. årligt svarende til 1.430 kr. pr. m² til 56.400 kr. årligt svarende til 1.200 kr. pr. m².

Nævnet har tilsvarende nedsat depositum til 14.100 kr. svarende til tre måneders godkendt leje.

Huslejenævnet har nedsat lejen med virkning fra lejemålets indgåelse den 15. maj 2010.

Nævnet har fundet, at den aftalte leje på 1.430 kr. pr. m² væsentlig overstiger det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Nævnet har skønnet, at en leje på 1.200 kr. pr. m² vil være i overensstemmelse med det lejedes værdi. Den opkrævede trappeleje-forhøjelse pr. 1. 2011 kan herefter ikke opretholdes, da den forhøjede leje overstiger det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2 sammenholdt med lejelovens § 47, stk. 2. Huslejenævnet har ikke taget stilling til fremtidige trappeleje-forhøjelser efter kontraktens § 11.

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

Det fremgår, at der er afmonteret eksisterende køkken og bad, monteret komplet nyt badeværelse, ny ventilation på badeværelset, nyt køkken, nyt affræk til emhætte, indsat garderobeskabe og afslebet gulve.

Håndværkerudgifterne er opgjort til 270.168,71 kr. inkl. moms, hvortil skal lægges byggestyringsudgifter og administration. Af de samlede udgifter er der fratrukket ca. 30 % som vedrørende vedligeholdelse.

Nævnet har på besigtigelsen konstateret, at lejemålet er udstyret med fjernvarme og termoruder, og at køkken og badeværelse er moderniseret i overensstemmelse med de af nævnet modtagne fakturakopier. Køkkenet har vinylgulv og laminatbordplade og der er opsat fliser mellem bordpladen og overskabene. Badeværelset har selvstændig brusekabine og fliser på gulvet og på væggene i en højde på ca. 180 cm. Lejemålet er udstyret med plankegulve og der er to mindre altaner. Lejemålet var udlejet møbleret med sofa, spisebord, fire stole, fjernsyn og reol. Der er indbyggede skabe i entréen og en porttelefon.

Ankegrunde:

Udlejer ønsker at fastholde, at lejen pr. 15. maj 2011 fastsættes til 67.200 kr., subsidiært at lejen pr. 15. maj 2010 sættes til 67.200 kr.

Det er udlejers opfattelse, at den aftalte leje på 1.430 kr. pr. m² svarer til den leje, der er almindelig i kvarteret for lignende lejemål på begge datoer. Lejen svarer derudover til lejen, som udlejer selv har udlejet til i tilsvarende lejemål i kvarteret. Der henvises til fem konkrete lejemål beliggende på samme gade for de fleste vedkommende i samme ejendom, hvor lejen udgør fra 1.354 kr. pr. m² til 1.558 kr. pr. m².

Vedrørende tidspunktet for nævnets nedsættelse af lejen er det oplyst, at lejer har overtaget lejemålet den 12. maj 2010, idet nøglerne blev overgivet denne dato. Da lejers indbringelsesbrev er dateret den 13. maj 2011 lægger udlejer til grund, at brevet er modtaget den 14. maj 2011 i huslejenævnet. Det er derfor udlejers opfattelse, at sagen er indbragt mere end et år efter, at indflytning fandt sted.

Oplysninger i øvrigt:

Lejerne har ikke indsendt kommentarer til sagen.

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.

Det er endvidere flertallets opfattelse, at den godkendte leje på 56.400 kr. svarende til 1.200 kr. pr. m² svarer til det lejedes værdi for tilsvarende lejemål udlejet efter samme bestemmelse.

Den opkrævede trappelejerforhøjelse pr. 1.maj 2011 kan endvidere ikke godkendes, da lejen efter forhøjelsen efter flertallets opfattelse væsentlig vil overstige det lejedes værdi, jf. ovennævnte bestemmelser. Lejen skal derfor fortsat udgøre 56.400 kr. årligt fra den 1. maj 2011.

Et mindretal på to af ankenævnets fem medlemmer stemte for at godkende den aftalte leje og lejen pr. 1. maj 2011 efter trappelejerforhøjelsen. Disse medlemmer finder således ikke, at hverken den aftalte eller den senere forhøjede leje væsentlig overstiger det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2 sammenholdt med lejelovens § 47, stk. 2.

Der træffes afgørelse i overensstemmelse med stemmeflertallet.

Ankenævnet derudover har vedtaget, at nedsættelsen skal have virkning fra 1. maj 2011.

Det er lagt til grund, at lejemålet er indgået med virkning fra 15. maj 2010, og huslejenævnet har først modtaget lejers indsigelsesbrev den 16. maj 2011. Ifølge boligreguleringslovens § 17, stk. 2 kan lejer ikke kræve tilbagebetaling af for meget betalt leje med mindre krav er fremsat overfor huslejenævnet inden 1 år efter det tidspunkt lejen, eller den forhøjede leje første gang skal betales. Lejenedsættelsen kan derfor ikke få virkning fra den 15. maj 2010.

Da lejen er steget den 1. maj 2011 som følge af den aftalte trappelejeklausul, skal leje nedsættelsen have virkning fra denne dato, jf. boligreguleringslovens § 17, st. 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: 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.