

Lejens størrelse ved lejeperiodens begyndelse

Kommune København	Kommunenummer 101	Medhold Lejer
Indbringelsesdato 04.10.2012	Afgørelsesdato 15.11.2011	Dato for offentliggørelse 01.08.2012
Primære lov Boligreguleringsloven Kap. II. Huslejeregulering for beboelseslejligheder § 5, stk. 2	Afgørelsesnummer 63	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2011-18999

2100 København Ø

Lejens størrelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2

I brev af 4. februar 2011 har udlejer ved en advokat indbragt ovennævnte afgørelse.

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

Lejer har indbragt sagen for huslejenævnet, som har behandlet sagen efter boligreguleringslovens § 15, stk. 1, jf. § 5, stk. 2.

Afgørelse:

Ankenævnet har vedtaget at stadfæste huslejenævnets afgørelse. Dette medfører, at den godkendte årlige leje udgør 80.100 kr., svarende til 900 kr. pr. m². (*Dissens*)

Lejenedsættelsen har virkning fra den 1. september 2010.

Depositum er tilsvarende nedsat til 20.025 kr.

Ankenævnet har endvidere vedtaget at stadfæste huslejenævnets tilsidesættelse af trappelejevilkåret som ugyldigt. (*Dissens*)

Udlejer har pligt til at tilbagebetale for meget betalt leje og depositum med tillæg af renter efter renteloven fra betalingstidspunkterne.

Der henvises til reglerne i lejelovens § 113 a, jf. bilag. Tilbagebetaling af for meget betalt leje, depositum og renter senere end den 1. januar 2012 anses som en overtrædelse af disse bestemmelser.

Huslejenævnets afgørelse:

Huslejenævnet har lagt til grund, at udlejer har dokumenteret, at betingelserne for et indgå lejeaftale efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 er opfyldt. Nævnet finder således, at udlejer har godtgjort, at orienteringspligten efter boligreguleringslovens § 5, stk. 3 er opfyldt.

Efter en gennemgang af det indsendte materiale samt efter en drøftelse af indtrykkene fra besigtigelsen har huslejenævnet fundet, at den aftalte leje væsentligt overstiger det lejedes værdi henset til beliggenheden, arten, størrelsen, kvaliteten, udstyret og vedligeholdelsestilstanden af det lejede, jf. lejelovens § 47, stk. 2 sammenholdt med boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Nævnet har vedtaget at nedsætte lejen fra 97.452 kr., svarende til 1.095 kr. pr. m² til 80.100 kr., svarende til 900 kr. pr. m².

Nævnet har konstateret, at der er tale om en treværelsesbeboelseslejlighed med køkken/alrum. Lejligheden er udstyret med fjernvarme, termovinduer i vinduesparti i køkken mod gårdside og forsatspalæruder mod gadesiden.

Der er etableret badeværelse med håndvask, bruseniche med forhæng, klinker på gulv, fliser på vægge samt ventilation.

Der er etableret et køkken/alrum med moderne køkkenelementer, glaskeramisk kogeø, separat oven, opvaskemaskine og vaskemaskine.

Endvidere er der indrettet separat toiletrum med håndvask, ventilation, vinylbelægning på gulv og glasvæv på vægge. Ejendommen er opført i 1892, og lejemålets bruttoetageareal er 89 m².

Da lejer har indbragt sagen for nævnet efter udløbet af forældelsesfristen på et år efter boligreguleringslovens § 17, stk. 2, kan lejenedsættelsen først få virkning fra den næste 1. efter sagens indbringelse for huslejenævnet, hvilket medfører, at lejenedsættelsen har virkning fra den 1. september 2010.

For så vidt angår det i lejekontraktens § 11 anførte vilkår om yderligere regulering af lejen med 3 % har nævnet besluttet at tilsidesætte vilkåret som ugyldigt, da klausulen ikke indeholder oplysning om regulering af lejen med bestemte beløb til bestemte tidspunkter, jf. lejelovens § 53, stk. 2, andet punktum sammenholdt med dom U 2002, side 2523 v.

Ankegrunde:

Udlejers advokat finder ikke, at den aftalte leje væsentligt overstiger det lejedes værdi. Advokaten har henvist til, at nævnet i 2002 har forhåndsgodkendt en leje på 822 kr. pr. m². I et andet lejemål i ejendommen er i 2005 godkendt en leje på 972 kr. pr. m².

Vedrørende trappelejeklausulen har advokaten henvist til, at der foreligger en senere dom U 2003, side 214, hvor en tilsvarende klausul er godkendt.

Oplysninger i øvrigt:

Lejer har anmodet ankenævnet om at stadfæste huslejenævnets afgørelse.

Ankenævnets begrundelse:

Ankenævnet har besigtiget lejemålet den 29. august 2011.

Lejens størrelse:

Efter en gennemgang af det indsendte materiale samt efter en drøftelse af indtrykkene fra besigtigelsen er et flertal på tre af ankenævnets fem medlemmer af den opfattelse, at den aftalte leje væsentligt overstiger lejen for tilsvarende lejemål udlejet efter samme bestemmelse, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2, jf. § 47, stk. 2.

Flertallet har ikke fundet grundlag for at godkende en højere leje end fastsat af huslejenævnet. En leje på 900 kr. pr. m² findes således at svare til det lejedes værdi for tilsvarende lejemål, jf. kriterierne i ovennævnte bestemmelser.

Et mindretal på to af ankenævnets fem medlemmer stemte for at godkendte den aftalte leje på 1.095 kr. pr. m². Det er mindretallets opfattelse, at dette beløb ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi for tilsvarende lejemål udlejet efter kriterierne i ovennævnte bestemmelse.

Der gives afgørelse efter stemmeflertallet.

Trappelejeklausul:

Efter en gennemgang af det indsendte materiale samt efter en drøftelse af sagen har et flertal på tre af ankenævnets fem medlemmer vedtaget at stadfæste huslejenævnets afgørelse, hvorefter trappelejeklausulen er tilsidesat som ugyldig.

Det er flertallets opfattelse, at der, således som trappelejevilkåret er formuleret, ikke tale om bestemte beløb til bestemte tidspunkter, jf. lejelovens § 53, stk. 2, andet punktum. Der henvises til dom trykt i Ugeskrift for Retsvæsen 2001, side 2523 (V).

Når der aftales en procentvis stigning, og der er anført regneeksempler pr. år frem til 2019 samtidig med, at der anføres "under forudsætning af uændrede skatter og afgifter" ,finder flertallet ikke, at der er tale om bestemte beløb til bestemte tidspunkter, jf. lejelovens § 53, stk. 2, 2. pkt. Hvis der gennemføres en skatte- og afgiftsforhøjelse, vil den procentvise stigning tillagt gældende leje således ikke svare til de beløb, som står i listen over lejen frem til 2019.

Et mindretal på to af ankenævnets fem medlemmer finder, at der er tale om bestemte beløb til bestemte tidspunkter, jf. ovennævnte bestemmelse, således som vilkåret i lejekontraktens § 11 er formuleret.

Der gives afgørelse efter stemmeflertallet.

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.