

Lejens størrelse ved lejeperiodens begyndelse

Kommune København	Kommunenummer 101	Medhold Lejer
Indbringelsesdato 04.10.2012	Afgørelsesdato 23.03.2011	Dato for offentliggørelse 01.08.2012
Primære lov Boligreguleringsloven Kap. II. Huslejeregulering for beboelseslejligheder § 5, stk. 2	Afgørelsesnummer 65	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2010-183001
2200 København N
Lejens størrelse pr. 1. maj 2009

I brev af 16. december 2010 har en advokat indbragt ovennævnte afgørelse på vegne udlejer.

Huslejenævnets afgørelse er indbragt for ankenævnet efter boligreguleringslovens § 44, stk. 1. Sagen blev indbragt for huslejenævnet af en lejerforening på vegne lejeren og huslejenævnet behandlede sagen efter boligreguleringslovens § 15 stk. 1, jf. § 5, stk. 2.

Ankenævnets afgørelse:

Ankenævnet har vedtaget at stadsfæste huslejenævnets afgørelse.

Dette medfører, at lejen nedsættes fra 126.307,56 kr. til 105.000 kr., svarende til 1.000 kr. pr. m². Hertil kommer bidrag til vand, varme, beboerrepræsentationen samt opkrævningsgebyr.

Lejenedsættelsen har virkning fra den 1. maj 2009.

Nedsættelsen af lejen medfører, at depositum og forudbetalt leje skal nedsættes til hver 26.250 kr.

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

Der henvises desuden til reglerne i lejelovens § 113 a, jf. bilag. Tilbagebetaling af for meget betalt leje, depositum, forudbetalt leje og renter efter den 1. maj 2011 anses som en overtrædelse af disse bestemmelser.

Huslejenævnets afgørelse:

I afgørelsen udtalte huslejenævnet:

"Ifølge vilkåret om trappeleje er lejen pr. 1. maj 2009 opreguleret til 10.525,63 kr. pr. måned, eller 126.307,56 kr. årligt.

Efter besigtigelse af lejemålet har nævnet færdigbehandlet sagen på et møde, hvor man har truffet følgende

Afgørelse:

Indledningsvis bemærkes, at udlejers orientering af ejendommens beboerrepræsentation i brev af 26. juni 2006 efter nævnets opfattelse findes behørigt at opfylde udlejers orienteringspligt efter bestemmelsen i boligreguleringslovens § 5, stk. 3.

Efter sagens øvrige foreliggende oplysninger sammenholdt med indtrykkene fra besigtigelsen skal nævnet udtale, at det utvivlsomt må anses for godtgjort, at forbedringerne i lejligheden er udført i tilstrækkeligt omfang og inden for en periode på 2 år, uanset at udlejer ikke har kunnet fremlægge konkrete regningsbilag som dokumentation for opfyldelsen de beløbsmæssige kriterier i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, men dog har fremlagt en liste fra ingeniør Jørn Tækker rådgivende ingeniører og planlæggere A/S. Heraf fremgår, at lejemålet er renoveret for 726.796 kr.

Herefter har et flertal på to af nævnets tre medlemmer vedtaget at regulere og nedsætte lejen pr. 1. maj 2009 fra 126.307,56 kr. årligt til 105.000 kr. årligt eksklusive acontovarmebidrag, acontovandbidrag, udgift til beboerrepræsentation og opkrævningsgebyr. Det er flertallets opfattelse at dette lejeniveau passende modsvarer det lejedes værdi henset til beliggenheden, arten, størrelsen, kvaliteten, udstyret og vedligeholdelsestilstanden af det lejede, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2 sammenholdt med lejelovens § 47, stk. 2. Den af flertallet godkendte leje svarer til 1.000 kr. pr. m² årligt.

Et medlem stemte for efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 at godkende en leje med i alt 94.500 kr. årligt pr. 1. maj 2009.

Da nævnets afgørelse træffes ved almindeligt stemmeflertal, går afgørelsen ud på, at lejen pr. 1. maj 2009 er godkendt med 105.000 kr. årligt.

Lejenedsættelsen har virkning pr. 1. maj 2009.

Udlejer har pligt til at tilbagebetale lejer for meget betalt 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 og renter senere end den 1. februar 2011 anses som en overtrædelse af denne bestemmelse.

Nævnets medlemmer har i øvrigt ikke fundet grundlag for at tilsidesætte lejevilkåret om trappeleje, da det efter en samlet vurdering ikke anses for mere byrdefuldt for lejereren end de vilkår, der er gældende for andre lejere af tilsvarende lejemål i ejendommen, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 8.

Baggrund:

Af lejekontrakten fremgår, at lejemålet er begyndt pr. 1. marts 2007 og efterfølgende overdraget til lejer pr. 1. september 2008 i henhold til allonge til lejekontrakten. Heraf fremgår, at den indtrædende lejer er gjort opmærksom på, at lejemålet er overtaget nystandsatsat og skal afleveres i overensstemmelse med lejekontraktens § 7, jf. særlige vilkår § 5.

Pligten til indvendig vedligeholdelse af det lejede påhviler lejer. Der hører komfur, køleskab, emhætte, opvaskemaskine, vaskemaskine og tørretumbler til det lejede.

I henhold til tillæg til lejekontraktens § 11 er det i punkt 3.1 oplyst, at lejen fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Af punkt 3.3 fremgår, at den aftalte leje reguleres med 3 % i perioden 1. maj 2008 til 1. maj 2017 med bestemte beløb til bestemte tidspunkter, jf. lejelovens § 53, stk. 2.

Udlejer er hørt i sagen ved brev af 3. maj 2010 med anmodning om at redegøre nærmere for lejefastsættelsen, herunder ved byggeregnskab at dokumentere at lejemålet er gennemgribende forbedret samt at orienteringspligten i medfør af boligreguleringslovens § 5, stk. 3 er iagttaget.

Endvidere har nævnet anmodet udlejer om under henvisning til boligreguleringslovens § 5, stk. 8, at oplyse hvilke øvrige beboelseslejemål i ejendommen, der på tidspunktet for lejemålets begyndelse den 1. maj 2007 har tilsvarende lejevilkår om trappelejerregulering.

I brev af 30. juli 2010 har boligreguleringslovens a. oplyst, at man desværre ikke er i besiddelse af nogen dokumentation. Der er midlertid vedlagt en liste fra ingeniør Jørn Tækker, hvoraf det fremgår, at lejemålet er renoveret for 726.796 kr.

Endvidere har nævnet modtaget kopi af udlejers brev af 26. juni 2006 til ejendommens beboerrepræsentation til dokumentation for opfyldelsen af orienteringspligten efter boligreguleringslovens § 5, stk. 3.

Endelig har nævnet modtaget en liste med oversigt over 18 beboelseslejemål, som pr. 1. maj 2007 er udlejet i henhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 2. De respektive lejeaftaler er samtidigt medsendt.

Efter tilsigelse af sagens parter har nævnet besigtiget lejemålet tirsdag den 23. november 2010, hvor parterne mødte.

Ved besigtigelsen har nævnet konstateret, at der er tale om en fireværelses beboelseslejlighed. Lejligheden er udstyret med fjernvarme, termoruder, nye el-installationer, pænt badeværelse med toilet, håndvask, bruseniche opstillet i hjørne med sidevægge i glassten, vægfliser, gulvklinker, ventilation samt el-sport i loftet. Endvidere er der etableret et stort elementkøkken med særskilt kogeø med keramisk glasplade samt separat oven. Der er installeret køleskab og opvaskemaskine. I et rum på bagtrappen er installeret vaskesøjle bestående af vaskemaskine og tørretumbler.

Ejendommen, hvori lejligheden er beliggende, er ifølge BBR-registeret opført i 1871."

Ankegrunde:

Det bestrides, at gældende leje er mindre end aftalt leje og henvises til at niveauet er lavere end det niveau, der i øvrigt er lagt for lejemål i ejendommen udlejet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Der henvises til andre afgørelser i karreen.

Øvrige oplysninger i sagen:

lejerforeningen har på lejers vegne anmodet ankenævnet om at stadfæste huslejenævnets afgørelse.

Ankenævnets begrundelse og bemærkninger:

Ankenævnet har besigtiget lejemålet den 21. februar 2011.

På baggrund af besigtigelsen samt efter en gennemgang og drøftelse af sagen, 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.

Ankenævnets medlemmer finder, at gældende årlige leje på 126.307,56 kr., svarende til 1.203 kr. pr. m², væsentligt overstiger det lejedes værdi, når der foretages en sammenligning med 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.

Ankenævnet kan tiltræde, at huslejenævnet har nedsat denne leje til 105.000 kr., svarende til 1.000 kr. pr m² efter ovennævnte kriterier.

Det bemærkes, at ankenævnet ikke har taget stilling til den beregnede leje, idet afgørelsen er truffet efter kriterierne i boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Depositum og forudbetalt leje er hver nedsat til et beløb, der svarer til tre måneders godkendt leje, jf. boligreguleringslovens § 6.

Lejer har indbragt sag om lejens størrelse for huslejenævnet inden ét år efter den seneste lejeforhøjelse efter trappelejeaftalen den 1. maj 2009, hvorfor lejenedsættelsen har virkning fra dette tidspunkt, 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: 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.