

Lejens størrelse ved lejeperiodens begyndelse

Kommune København	Kommunennummer 101	Medhold Delt
Indbringelsesdato 04.10.2012	Afgørelsesdato 13.12.2011	Dato for offentliggørelse 01.08.2012
Primære lov Boligreguleringsloven Kap. II. Huslejeregulering for beboelseslejligheder § 5, stk. 2	Afgørelsesnummer 67	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2011-84208

2300 København S

Lejens størrelse, boligreguleringslovens § 5, stk. 2

I brev af 17. juni 2011 har en advokat indbragt ovennævnte afgørelse på vegne udlejer.

Huslejenævnets afgørelse er indbragt for ankenævnet i medfør af boligreguleringslovens § 44, stk. 1. For huslejenævnet var sagen indbragt af lejer efter boligreguleringslovens § 15, stk. 1.

Ankenævnets afgørelse:

Ankenævnet har vedtaget at nedsætte den årlige leje pr. 1. januar 2010 fra 55.582,75 kr. til 50.000 kr., svarende til 1.000 kr. pr. m².

Nedsættelsen af lejen medfører at depositum og forudbetalt leje skal nedsættes til hver 12.500 kr.

Huslejenævnets afgørelse ændres i overensstemmelse med ovenstående.

Udlejer har pligt til at tilbagebetale lejer 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. februar 2012 anses som en overtrædelse af disse bestemmelser.

Huslejenævnets afgørelse:

Huslejenævnet udtalte:

"Nævnet har vedtaget at nedsætte den årlige leje til 45.000 kr., svarende til 900 kr. pr. m² ved 50 m². Udover den godkendte leje skal betales acontovarmebidrag.

Lejenedsættelsen har virkning fra den 1. januar 2010.

Nævnet har samtidig besluttet at nedsætte depositum og forudbetalt leje til to gange 11.250 kr., svarende til to gange tre måneders godkendt leje.

Udlejer har pligt til at tilbagebetale for meget betalt leje, depositum, forudbetalt leje og renter heraf efter renteloven med virkning 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 15. juli 2011 anses som en overtrædelse af disse bestemmelser.

Baggrund:

Efter lejekontrakten er lejemålet begyndt den 15. august 2007. Den årlige leje er fastsat til 51.252 kr. Lejemålets bruttoetageareal er 50 m². Der er betalt depositum og forudbetalt leje med to gange 12.813 kr., svarende til to gange tre måneders leje. Lejer har den indvendige vedligeholdelsespligt. Lejemålet er overtaget nyistandsat og skal afleveres ligeledes nyistandsat.

Af lejekontraktens § 11 fremgår, at lejligheden er udlejet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, da det er gennemgribende renoveret. Lejer har en ud-

videt vedligeholdelsespligt efter lejelovens § 20. Lejen reguleres efter en trappelejeklausul, første gang den 1. august 2008.

I indbringelsen af sagen er det gjort gældende, at lejen væsentligt overstiger det lejedes værdi. Der er tale om et lejemål i en ejendom fra 1902 med utætte termoruder og utætte døre. Der er ikke et separat køkken, men et såkaldt tekøkken med kogeinstallation. Ved lejefastsættelsen bør der efter lejers opfattelse endvidere tages hensyn til, at lejer har en udvidet vedligeholdelsespligt efter lejelovens § 20.

På indbringelsestidspunktet er den årlige leje 55.582,75 kr., svarende til 1.111,66 kr. ved 50 m². Lejen

er senest forhøjet som følge af forøgede skatter og afgifter pr. 1. januar 2010.

I forbindelse med nævnets høring af udlejer har nævnet bedt om at få dokumentation for, at betingelserne for at udleje efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 er opfyldt. Nævnet har modtaget dokumentation for, at der i 2004 er gennemført en totalrenovering af lejligheden. Nævnet har modtaget bilag for udgifter på i alt 294.175 kr.

Det oplyses endvidere, at lejerne i ejendommen er orienteret om udlejningen efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, jf. bestemmelsen i boligreguleringslovens § 5, stk. 3. Det er oplyst, at ifølge den tidligere administrator blev der opsat opslag i opgangen af ejendommens vicevært. Opslaget medførte ikke nogen form for reaktion eller henvendelser fra ejendommens lejere.

Lejer har bestridt, at betingelserne for at udleje efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 er til stede, da det ikke er dokumenteret, at udlejer har overholdt bestemmelsen i boligreguleringslovens § 5, stk. 3. Det gøres gældende, at ejendommens adgangsarealer er stærkt misligholdt, og at trappelejeklausulen er urimelig byrdefuld for lejer. Der er henvist til en tilsvarende sag, hvor vilkåret om trappelejeklausulen blev tilsidesat i byretten.

udlejers advokat har oplyst, at byretsdommen efterfølgende er forligt i Østre Landsret. Efter forliget var parterne enige om, at byretsdommen blev stadfæstet, dog således, at trappelejeklausulen samtidig blev anerkendt.

Af byretsdommen fremgår, at lejemålet på en anden adresse har været brugt som sammenligningslejemål. Byretsdommen vedrørte lejen pr. 1. januar 2005 for lejemålet 4. th. På dagældende tidspunkt var lejemålet ligeledes udlejet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Nævnet har besigtiget lejemålet den 10. maj 2011.

Under besigtigelsen kunne det konstateres, at lejemålet opvarmes med fjernvarme. Der er termovinduer, et åbent, moderniseret køkken med nedfældet kogeplade og køleskab. Der er et nyere, moderniseret brusebadeværelse med toilet, håndvask og bruseniche samt fliser på vægge.

Lejeren er fraflyttet lejemålet i januar 2011.

Nævnet har herefter truffet afgørelse i sagen.

Begrundelse og lovgrundlag:

Efter det under besigtigelsen konstaterede sammenholdt med bilagene i sagen er nævnet af den opfattelse, at leje fastsættelsen er omfattet af boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Nævnet lægger til grund, at boligreguleringslovens § 5, stk. 3 er overholdt inden lejemålet blev udlejet til den tidligere lejer. Lejemålet blev brugt som sammenligningslejemål i boligretssagen vedrørende lejemålet 4. th.

Det er dokumenteret, at der er afholdt forbedringsudgifter for mindst $1.773 \text{ kr.} \times 50 \text{ m}^2 = 88.650 \text{ kr.}$, hvilket var beløbsgrænsen i bestemmelsen i 2004. Forbedringerne er udført inden for en 2-årig periode og har efter nævnets opfattelse væsentligt forøget det lejedes værdi efter principperne i lejelovens § 58. Nævnsmedlemmerne er derfor enige om, at lejen kan fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Nævnet er imidlertid 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. boligreguleringslovens § 5, stk. 2 sammenholdt med kriterierne i lejelovens § 47, stk. 2.

Nævnets flertal har besluttet alene at godkende en årlig leje stor 45.000 kr., svarende til 900 kr. pr. m^2 , hvilken leje efter flertallets opfattelse skønnes at svare til det lejedes værdi, jf. kriterierne i boligreguleringslovens § 47, stk. 2.

Et nævnsmedlem stemte for at godkende en årlig leje på 50.000 kr., svarende til 1.000 kr. pr. m^2 .

Der er truffet afgørelse i overensstemmelse med flertallets opfattelse.

Ved vurderingen af lejen har nævnet taget hensyn til den leje, der blev fastsat for lejemålet i den nævnte byretsdom. Lejen blev nedsat fra 975 kr. pr. m^2 til 800 kr. pr. m^2 pr. 1. januar 2005.

Da sagen er indbragt for nævnet senere end et år efter, at lejen første gang skulle betales, har lejenedsættelsen virkning fra den seneste leje-forhøjelse, der ligger inden for et år før sagens indbringelse, jf. boligreguleringslovens § 17, stk. 2.

Lejen er senest forhøjet som følge af øgede skatter og afgifter pr. 1. januar 2010, og lejenedsættelsen til 45.000 kr. årlig har derfor virkning fra den 1. januar 2010.

Efter lejelovens § 34, stk. 1 kan depositum og forudbetalt leje ikke overstige to gange tre måneders godkendt leje. De lovlige beløb er herefter to gange 11.250 kr.

Ankegrunde:

Det gøres gældende, at den godkendte leje er ude af trit med markedslejen i det pågældende område. Der vedlægges til dokumentation huslejenævnets forhåndsgodkendelse af lejen for lejemålet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, huslejenævnets sag 2011-33024, hvor huslejenævnet godkendte 1.200 kr. pr. m^2 . Afgørelsen er af 28. april 2011.

Oplysninger i øvrigt:

Sagen er forelagt lejer, der har anmodet ankenævnet om at stadfæste huslejenævnets afgørelse, subsidiært nedsætte lejen til 700 kr. pr. m².

For så vidt angår den forhåndsgodkendelse som udlejer henviser til, anfører lejer, at de arbejder, som forhåndsgodkendelsen vedrører ikke er sammenlignelige med arbejderne i lejers lejemål.

Lejer mener ikke, at de udførte forbedringer væsentligt har forøget det lejedes værdi. Videre henviser lejer til standarden, adgangsforhold, ejendommens isolering, manglen på loftrum og kælderrum. Lejer oplyser, at den manglende kælderfacilitet skyldes vedblivende oversvømmelse i kælderen og rotteproblemer, og at husets dårlige tilstand i fundament og kælder giver store fugtgener i lejlighederne, da det lugtes og påvirker indeklimaet betydeligt.

Videre påpeger lejer, at lejer har udvidet vedligeholdelsesforpligtelse af lejemålet. Efter lejers opfattelse bør dette afspejles i en reduceret husleje.

Ankenævnets begrundelse og bemærkninger:

Ankenævnet har besigtiget lejemålet den 14. november 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 fandt, at gældende årlige leje på 55.582,75 kr., svarende til 1.111,66 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 har herefter vedtaget, at nedsætte denne leje til 50.000 kr., svarende til 1.000 kr. pr. m², idet denne leje efter ankenævnets opfattelse modsvarer det lejedes værdi efter ovenstående kriterier.

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

Med hensyn til depositum og forudbetalt leje nedsættes disse hver til et beløb, der svarer til tre måneder af den godkendte leje, jfr. lejelovens § 34.

Lejer har indbragt sag om lejens størrelse for huslejenævnet ved brev af 13. august 2011 og dermed senere end ét år efter lejemålets begyndelse. Lejenedsættelsen har herefter virkning fra den seneste lejeforhøjelse, der er gennemført inden for et år før sagens indbringelse for huslejenævnet, 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 efterdrager ikke den nævnte frist på 4 uger. Ankenævnet skal ikke

Ankenævnet herom afbryder ikke den nævnte frist på 4 uger. Ankenævnet skal ikke medindstævnes, da ankenævnet ikke er part i en eventuel retssag.