

Kommune København	Kommunenummer 101	Medhold Udlejer
Indbringelsesdato 04.10.2012	Afgørelsesdato 23.09.2011	Dato for offentliggørelse 01.08.2012
Primære lov Boligreguleringsloven Kap. II. Huslejeregulering for beboelseslejligheder § 5, stk. 2	Afgørelsesnummer 77	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget
Sagsnummer 2011-28789 1370 København K Lejens størrelse		

Ved brev af 28. februar 2011, har en lejerforening indbragt ovennævnte afgørelse på vegne lejerne.

Sagen er indbragt for ankenævnet i medfør af boligreguleringslovens § 44, stk. 1. Huslejenævnet traf afgørelse i sagen som indbragt af lejerforeningen på vegne samme lejere i henhold til boligreguleringslovens § 15, stk. 1, jf. § 5, stk. 2.

Ankenævnets afgørelse:

Ankenævnet har vedtaget at stadfæste huslejenævnets afgørelse.

Således godkendes den gældende årlige leje på 198.535,20 kr., svarende til godt 1.341 kr. pr. m² ved 148 m².

Huslejenævnets afgørelse:

I afgørelsen udtalte huslejenævnet:

"Nævnet har vedtaget at godkende den aftalte leje, der udgør 198.535,20 kr. årligt, svarende til en årlig kvadratmeterleje på 1.341 kr. ved 148 m². Den godkendte leje er eksklusive forbrugsudgifter.

Baggrund:

Lejemålet er begyndt den 15. november 2009. Bruttoetagearealet er ifølge lejeaftalen 146 m². Ifølge BBR er lejemålet på 148 m². Nævnet har lagt BBR's areal til grund for sin afgørelse. Den årlige leje er i kontrakten fastsat til 198.000,00 kr. eller 16.500,00 kr. månedligt. Lejen er efterfølgende blevet forhøjet til 198.535,20 kr. årligt. Foruden leje betales der 700 kr. pr. måned i a conto varme og 300 kr. i a conto vand.

Lejerne skriver i indbringelsen, at de synes, at lejen er meget høj, og beder nævnet om at tage stilling til lejens lovlighed. Sammen med indbringelsen har lejerne medsendt kopi af et brev til udlejer, hvori de beder udlejer om at reducere den aftalte leje samt kopi af mangelliste med defekter i lejemålet ved lejeforholdets start.

Ejendommen er opført i 1876.

Den indvendige vedligeholdelse påhviler efter kontrakten lejer.

Udlejer har oplyst, at lejemålet er lejet ud efter reglerne i boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Lejen udgjorde ved lejemålets ikrafttræden 198.000,00 kr. årligt. Lejen er efterfølgende blevet forhøjet til 198.535,20 kr.

Udlejer oplyser, at lejemålet er gennemgribende i 2008. Der var ikke andre beboere i ejendommen, da istandsættelsen blev påbegyndt, hvorfor udlejer ikke har iagttaget boligreguleringslovens § 5, stk. 3.

Derudover betales a conto varme med 700 kr. månedligt samt a conto vand med 300 kr. månedligt.

Nævnet har besigtiget lejemålet tirsdag den 23. november 2010. Ved besigtigelsen kunne nævnet konstatere, at følgende arbejder var udført i lejemålet:

Nye vand, el og varmeinstallationer.

Nye radiatorer.

Nyt køkken med nye hvidevarer: køl/frys, nedfældet kogeplade, ovn og opvaskemaskine.

Nyt badeværelse.

Ny vaskemaskine og tørretumbler.

Nye gulve i hele lejemålet.

Nye vinduer i hele lejemålet.

Nye lofter.

Nye indvendige døre.

Nyt filt på vægge.

Udlejer oplyser endvidere, at på selve ejendommen er udført følgende arbejder:

Facader, kælder, gård og opgange renoveret.
Efterisolering af tag.
Asbest er fjernet.
Svampe og rådkader er udbedret.
Der er foretaget ekstrarfundering.
Alle installationer er skiftet ud.
Der er installeret nyt skraldesug.
Der er indrettet nye pulterrum i kælderen til alle lejemål.
Der er installeret kabel-tv.
Der er installeret ny porttelefon.
Indretningen i nogle lejemål er blevet ændret for at give større brugsværdi.
Sprinkleranlæg i alle opgange.
Lejemålene er blevet forsynet med røgalarmer.

Under besigtigelsen kunne det konstateres, at lejemålet var istandsat i henhold til udlejers oplysninger. Arbejderne var udført i en meget høj kvalitet.

Lejer har efterfølgende i mail af 27. december 2010 gjort gældende, at værelset ud mod gården ikke er tilstrækkeligt isoleret, hvilket er en væsentlig forringelse af det lejede.

Nævnet har herefter truffet afgørelse i sagen.

Begrundelse og lovgrundlag:

På baggrund af besigtigelsen samt efter en gennemgang og drøftelse af sagen er nævnet af den opfattelse, at lejen kan fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Nævnet lægger til grund, at lejemålet er gennemgribende moderniseret, og at der inden for en periode på to år er udført forbedringsarbejder for mere end 226.918 kr., der var beløbsgrænsen i 2009 for at kunne udleje efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Forbedringerne har væsentligt forøget brugsværdien af det lejede, jf. principperne i lejelovens § 58.

Nævnet har ikke fundet, at den manglende isolering af et værelse har haft betydning for det lejedes værdi.

Nævnet kan godkende lejen, da nævnet finder, at lejen, stor kr. 198.535,20 kr. årligt, svarende til 1.341 kr. ved 148 m² ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2, sammenholdt med § 47, stk. 2 i lov om leje.

Ankegrunde:

lejerforeningen gør gældende, at den fastsatte leje er for høj, og at store dele af de udførte arbejder er ren vedligeholdelse. Videre anføres, at der ikke er modtaget dokumentation for udførte arbejder.

Supplerende har lejerforeningen bemærket, at efter deres opfattelse er nye vand-, el- og varmeinstallationer, nye gulve, nye vinduer, nye lofter, nye indvendige døre, nyt filt på vægge, nyt porttelefonanlæg, nymalet over alt og nyt pulterkammer i kælderen ren vedligeholdelse.

lejerforeningen oplyser, at det kan accepteres, at 50 % af udgifterne til nye radiatorer, ny vaskemaskine, tørretumbler og skraldesug er forbedringsudgifter.

For så vidt angår nyt køkken med nye hårde hvidevarer og nyt badeværelse kan 2/3 af udgiften accepteres som forbedring.

Med hensyn til øvrige arbejder på ejendommen bemærkes, at renovation af facader, opgange, kælder og gård, fjernelse af asbest, udbedring af svampe- og rådkader, ekstra fundering, nye installationer, nye pulterkamre i kælderen og ny porttelefon, efter lejerforeningens opfattelse, er ren vedligeholdelse.

Oplysninger i øvrigt:

Udlejer har kommenteret sagen. De udførte arbejder præciseres.

Det oplyses heri, at lejemålet er revet ned og bygget op igen. Der er nye vand-, el og varmeinstallationer, nye radiatorer, nyt køkken med nye hårde hvidevarer, nyt badeværelse, ny vaskemaskine og tørretumbler, nye gulve, nye vinduer, nye lofter, nye indvendige døre, nyt filt på vægge, nymalet overalt, nyt porttelefonanlæg, nyt skraldesug, nyt pulterkammer i kælderen.

I hele ejendommen er facader, opgange, kælder og gård renoveret. Taget er efterisoleret, asbest er fjernet, svampe- og rådkader er udbedret. Der er foretaget ekstrarfundering, alle installationer er skiftet ud, der er

installeret nyt skraldesug og indrettet nye pulterkamre i kælderens. Videre er installeret nyt kabel-tv og ny porttelefon, samt sprinkleranlæg og røgalarm.

Udlejer har sendt projektbeskrivelse, beregning af lejeforhøjelse og lejeroplysninger. I materialet præciseres, at arbejderne omfatter fundering af ejendommen, ombygning/renovering af eksisterende lejligheder og etablering af nye tagboliger.

Efterfølgende har udlejer oplyst, at Ejendommen i 2005 blev solgt af nogen, som havde erhvervet ejendommen i 1995. I forbindelse med salget, blev fire boliglejere, to erhvervslejere og fire andelshavere boende. Én af disse tidligere beboere har oplyst, at lejemålet absolut ikke var attraktiv. Der var et usset køkken og et ret ulækkert badeværelse fra cirka primo 1970. Lejemålet var beboet af andelshavere. Denne beboer har endvidere oplyst, at det var nødvendigt at sælge ejendommen, da andelsboligforeningen ikke havde råd til at bekoste den vedligeholdelse, der var nødvendigt, herunder specielt ekstrafunderingen. Det oplyses, at på salgstidspunktet tilhørte hårde hvidevarer i ejendommen andelshaverne/lejerne. Lejlighederne var meget forskellige. Nogle lejligheder var vedligeholdte, andre var i absolut dårlig stand, og badeværelserne i en del af lejemålene stammede fra ca. 1930.

Udlejer oplyser videre, at renoveringen først er blevet endelig færdig ultimo 2009. Det er korrekt, at det fra tidligere ejers side var meningen, at den skulle være færdig i løbet af 2008, men grundet blandt andet manglende likviditet, blev projektet stoppet i en periode. Pr. 1. juli 2008, hvor udlejer overtog ejendommen, var ca. 40 % af renoveringen færdig. Frem til at renoveringen var færdig, fik lejerne en lejenedsættelse på 15 %. Lejenedsættelsen løb til og med august 2009.

På givne foranledning har udlejer sendt kopi af varslinger, hvoraf bl.a. fremgår, at den årlige leje er forhøjet pr. 1. januar 2010 som følge af stigninger i skatter og afgifter. Til huslejenævnet er indsendt oplysninger om den leje, der betales ved indbringelsen. Heraf fremgår, at den månedlige leje svarer til 198.535,20 kr. pr. år.

Ankenævnets begrundelse og bemærkninger:

Ankenævnet har besigtiget lejemålet den 29. august 2011.

Indledningsvis bemærkes, at det lægges til grund, at der ikke boede lejere i ejendommen, da istandsættelsen blev påbegyndt.

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 retningslinjerne i lejelovens § 47, stk. 2.

Ankenævnets medlemmer er af den opfattelse, at en årlige leje på 198.535,20 kr., svarende til godt 1.341 kr. pr. m², ikke 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.

Herefter kan ankenævnet tiltræde, at huslejenævnet har godkendt denne leje efter de nævnte kriterier.

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

