

Kommune København	Kommunennummer 101	Medhold Lejer
Indbringelsesdato 13.11.2012	Afgørelsesdato 08.03.2012	Dato for offentliggørelse 26.07.2012
Primære lov Boligreguleringsloven Kap. II. Huslejeregulering for beboelseslejligheder § 5, stk. 2	Afgørelsesnummer 11	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget
Sagsnummer 2011-161224 2720 Vanløse Lejens størrelse, boligreguleringslovens § 5, stk. 2		

I brev af 8. november 2011 har udlejer indbragt ovennævnte afgørelse.

Huslejenævnets afgørelse er indbragt for ankenævnet efter boligreguleringslovens § 44, stk. 1. Sagen blev indbragt for huslejenævnet af lederen efter boligreguleringslovens § 15, stk. 1.

Ankenævnets afgørelse:

Ankenævnet har vedtaget at stadfæste huslejenævnets afgørelse (*Dissens*)

Dette medfører at den årlige leje nedsættes fra 64.882,44 kr. til 55.650 kr., svarende til 1.050 kr. pr. m². Herudover skal lejer betale varmebidrag.

Nedsættelsen af lejen medfører at depositum og forudbetalt leje skal nedsættes til hver 13.912,50 kr.

Lejenedsættelsen har virkning fra den 1. januar 2011.

Udlejer har pligt til at tilbagebetale lederen 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 2012 anses som overtrædelse af disse bestemmelser.

Huslejenævnets afgørelse:

"Nævnet har besluttet at nedsætte lejen pr. 1. januar 2011 fra 64.882,44 kr. til 55.650 kr. Udover den godkendte leje skal betales varmebidrag. Den godkendte leje svarer til 1.050 kr. pr. m².

Nævnet har samtidig besluttet at nedsætte depositum til 13.912,50 kr., svarende til tre måneders godkendt leje. Forudbetalt leje nedsættes tillige til 13.912,50 kr., svarende til tre måneders godkendt leje.

Lejenedsættelsen har virkning fra den 1. januar 2011. Udlejer har pligt til at tilbagebetale for meget betalt leje, depositum og forudbetalt 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, depositum, forudbetalt leje og renter senere end den 1. december 2011 anses som overtrædelse af disse bestemmelser.

Baggrund:

Ifølge den indsendte kopi af lejekontrakten er lejemålet begyndt den 1. maj 2008. Det lejedes bruttoetageareal er ifølge lejekontrakten og BBR på 53 m². Den årlige leje var på indflytningstidspunktet 1. maj 2008 fastsat til 60.718,20 kr. + varme og på indbringelsestidspunktet 64.882,44 kr. + varme. Den aftalte leje svarer til ca. 1.224 kr. pr. m² årligt. Den indvendige vedligeholdelse påhviler udlejer. Der er ved lejemålets begyndelse indbetalt 2 x 3 måneders leje i forudbetalt leje og depositum. Der medfølger komfur, køleskab og emhætte.

Det fremgår af særligt tillæg til lejekontraktens § 11, at lejemålet er totalt moderniseret, og at lejen er fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Nævnet har bedt udlejer om at indsende dokumentation for de udførte renoveringsarbejder. Nævnet har endvidere bedt om at modtage dokumentation for overholdelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 3. Overholdelsen af § 5, stk. 3 er dokumenteret ved brev af 2. maj 2007 udsendt til beboerrepræsentationen, hvor der orienteres om den påtænkte genudlejning efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 samt om muligheden for inden 14 dage efter modtagelsen af orienteringen, at indbringe sag for huslejenævnet vedrørende eventuelle vedligeholdelsesmangler.

For så vidt angår de foretagne moderniseringsarbejder har nævnet modtaget regnskab for moderniseringen med kopi af fakturabilag for de afholdte udgifter. Der er samtidig vedlagt tilbud fra Toileteksperten med en samlet pris på arbejderne samt arbejdsbeskrivelse for de enkelte arbejder, fordelt på tømrerarbejder, el-arbejder, malerarbejder, murerarbejder og VVS-arbejder.

Det fremgår af materialet, at der er opsat nyt køkken og gulvbelægning og installeret hårde varer. Samtidig er der foretaget installation af ny el og malet, som følger af heraf, og der er foretaget sænkning af lofterne.

I badeværelset er der opsat helt nye fliser med vådrumssikring og lagt nyt klinkegulv. Der er installeret ny sanitet, udskiftet faldstamme, opsat nyt loft med spot, lavet nye el-installationer og malet.

For så vidt angår de øvrige rum, er der afslebet gulv, installeret ny el og nyt HPFI relæ, der er opsat glasvæv på væggene og malet efter el-arbejderne, og der er udskiftet radiatorer.

Håndværkerudgifterne er opgjort til 242.028,51 kr. ekskl. moms eller i alt 302.535,64 kr., hvortil skal lægges administration, teknikerhonorar og finansieringsomkostninger. Af de samlede udgifter er der fratrukket ca. 17 % som vedrørende vedligeholdelse.

Der er varslet lejeforhøjelse den 27. september 2010 med virkning 1. januar 2011. Den samlede leje pr. 1. januar 2011 er opgjort som følger:

Budgetleje beboelse:	kr.	18.066,24
Udvendig vedl. § 18:	kr.	4.028,04
Udvendig vedl. § 18 b:	kr.	3.657,00
Indvendig vedligeholdelse:	kr.	2.172,96
Modernisering ejendom:	kr.	617,04
Modernisering lejlighed:	kr.	1.270,80
Total istandsættelse:	kr.	31.369,68
Varmemålere:	kr.	54,00
Fællesvaskeri:	kr.	88,56
Byfornyelse:	kr.	2.614,20
Postkasse:	kr.	306,36
Porttelefon:	kr.	233,52
Gebyr opkrævning ejendom:	kr.	120,00
Kontingenter:	kr.	284,04
I alt	kr.	<u>64.882,44</u>

Med virkning fra den 1. marts 2011 er varmebidraget varslet til at skulle være 470 kr. månedligt.

Nævnet har besigtiget lejemålet den 1. september 2011.

Ved besigtigelsen kunne nævnet konstatere, at køkkenet er fra HTH model hvid cherry med fliser mellem bordplade og overskabe. Der er laminatbordplade, vinylgulv, køle/fryseskab, emhætte, el-ovn, 7 overskabe, 3 underskabe, 1 vaskeskab og 1 skuffesektion. Badeværelset er udstyret med bruseplads, væghængt toilet, lille vask og spejl samt indmuret hylde over toilet. Der er tillige termoruder, fjernvarme, ny el og porttelefon i lejligheden.

Begrundelse og lovgrundlag:

Efter det under besigtigelsen konstaterede er nævnet af den opfattelse, at lejen kan fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Udgifterne er dokumenterede, og det er ligeledes dokumenteret, at § 5, stk. 3 er overholdt, inden lejligheden blev renoveret i 2007. Renoveringen er gennemført inden for en periode på 2 år.

For at lejligheden skal kunne udlejes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, skal der være afholdt forbedringsudgifter for mindst 1.874 kr. gange $53 \text{ m}^2 = 99.322 \text{ kr.}$ i 2007. Denne beløbsgrænse er med sikkerhed overholdt i sagen. Nævnet er af den opfattelse, at de udførte forbedringer væsentligt har forøget det lejedes værdi, jf. principperne i lejelovens § 58.

Nævnet er 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. lejelovens § 47, stk. 2. Nævnet kan derfor ikke godkende den aftalte leje.

Nævnet har besluttet alene at godkende en årlig leje stor 55.650 kr., hvilken leje efter nævnets opfattelse skønnes at svare til det lejedes værdi, jf. kriterierne i lejelovens § 47, stk. 2 sammenholdt med lejelovens § 49.

Da sagen er indbragt inden 1 år efter, at der sidst er foretaget regulering af lejen, har lejenedsættelsen virkning fra sidste lejeforhøjelse den 1. januar 2011, jf. boligreguleringslovens § 17.

Efter lejelovens § 34, stk. 1 kan depositum og forudbetalt leje ikke overstige tre måneders leje. Depositum nedsættes derfor til 13.912,50 kr. Forudbetalt leje nedsættes til 13.912,50 kr."

Ankegrunde:

Det gøres gældende, at den pr. 1. januar 2011 gældende leje svarer til det lejedes værdi.

Til sammenligning henvises til en huslejenævnsafgørelse fra 2005, hvor huslejenævnet fastsatte lejen til 950 kr. pr. m^2 for lejemålet i st.th. Lejen for det lejemål er, ifølge udlejer, i dag 1.277,31 kr. pr. m^2 . For lejemålet i 2.th. er lejen 1.212,36 kr. m^2 , oplyser udlejer.

Ankenævnets begrundelse og bemærkninger:

Ankenævnet har besigtiget lejemålet den 20. februar 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 retningslinjerne i lejelovens § 47, stk. 2.

Et flertal på tre af ankenævnets fem medlemmer finder, at gældende årlige leje på 64.882,44 kr., svarende til 1.224 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.

Disse medlemmer har vedtaget at nedsætte denne leje til 55.650 kr., svarende til 1.050 kr. pr. m², hvilket findes at svare til det lejedes værdi efter ovennævnte kriterier.

Et mindretal på to af ankenævnets fem medlemmer kunne godkende gældende leje, idet disse medlemmer ikke finder, at denne leje overstiger det lejedes værdi, jf. lejelovens § 47, stk. 2.

Det bemærkes, at ankenævnet ikke herved har taget stilling til den beregnede leje efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, da afgørelsen er truffet efter kriterierne i boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Depositum og forudbetalt leje nedsættes 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 24. marts 2011 og dermed senere end ét år efter lejemålets begyndelse. Derfor nedsættes lejen med virkning fra seneste lejeforhøjelse den 1. januar 2011, jf. boligreguleringslovens § 17, stk. 2 og 3.

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: Retten på Frederiksberg, Howitzvej 32, 2000 Frederiksberg.

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.