

<b>Kommune</b> København	<b>Kommunennummer</b> 101	<b>Medhold</b> Delt
<b>Indbringelsesdato</b> 27.09.2012	<b>Afgørelsesdato</b> 05.07.2012	<b>Dato for offentliggørelse</b> 02.08.2012
<b>Primære lov</b> Boligreguleringsloven Kap. IV A. Huslejeregulering for mindre ejendomme § 29 b-29 e § 29 c, 2. pkt.	<b>Afgørelsesnummer</b> 87	<b>Besigtigelse</b> Lejlighed ikke besigtiget

**Sagsnummer**

2012-20798

2100 København Ø

Småhusforhøjelse pr. 1. december 2011

I et brev af 3. februar 2012 har en lejerforening for lejeren indbragt ovennævnte afgørelse.

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

Udlejer har indbragt sagen for huslejenævnet, idet lejer har gjort indsigelse mod den varslede forhøjelse.

Sagen er behandlet efter lejelovens § 106, nr. 1, jf. lejelovens § 48, stk. 3 sammenholdt med boligreguleringslovens § 29 c.

**Ankenævnets afgørelse:**

Ankenævnet har vedtaget at stadfæste huslejenævnets afgørelse.

Dette medfører, at den varslede leje nedsættes fra 168.000 kr., svarende til 831,68 kr. pr. m<sup>2</sup>, til 141.400 kr., svarende 700 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Den godkendte lejeforhøjelse træder i kraft den 1. december 2011.

**Huslejenævnets afgørelse:**

Nævnet har vedtaget at godkende, at lejen i lejemålet forhøjes pr. 1. december 2011 fra årligt 36.000 kr. til årligt 141.400 kr. svarende til 700 kr. pr. m<sup>2</sup>.

**Baggrund:**

Lejemålet er begyndt den 1. november 2008. Lejen er ved lejeaftalens indgåelse fastsat til årligt 36.000 kr.

Det er mellem parterne aftalt, at lejer selv afholder udgiften til vand, varme og el.

Lejer har efter kontrakten pligten til den indvendige vedligeholdelse af lejemålet.

Udlejer har varslet lejeforhøjelse ved brev af 26. august 2011.

Der er tale om et udlejet enfamiliehus med et bruttoetageareal på 202 m<sup>2</sup> efter BBR beliggende i en ejendom opført i år 1886.

Lejen er varslet forhøjet fra årligt 36.000 kr. svarende til 178,22 kr. pr. m<sup>2</sup> til årligt 168.000 kr. svarende til 831,68 kr. pr. m<sup>2</sup> ved et bruttoetageareal på 202 m<sup>2</sup>. Den varslede lejeforhøjelse er 132.000 kr.

Lejer har gjort indsigelse mod lejeforhøjelsen ved brev af 7. september 2011, hvorefter udlejer har indbragt sagen for nævnet.

Nævnet har besigtiget lejemålet onsdag den 7. december 2011. Tilstede var udlejer og lejer. Ved besigtigelsen kunne nævnet konstatere, at lejemålet opvarmes med fjernvarme, og at det er forsynet med termovinduer med forsatsramme, gårdhave og fransk altan. I lejemålet er et ældre moderniseret køkken udstyret med gaskomfur, emhætte, vaskemaskine og køle-/fryseskab samt en lille spiseplads. Der er endvidere i lejemålet et nyere moderniseret badeværelse med rustikke klinker på gulvet udstyret med toilet, håndvask med underskab og bruseniche.

**Begrundelse og lovgrundlag:**

Lejefastsættelsen er omfattet af reglerne i boligreguleringslovens kapitel IV A herunder boligreguleringslovens § 29 c. Sammenligningsgrundlaget er her tilsvarende almindelige

udlejningssejendomme med omkostningsbestemt leje.

Efter det under bestigtigelsen konstaterede er nævnet af den opfattelse, at den samlede leje efter den varslede lejeforhøjelse væsentligt vil overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af reglerne om

omkostningsbestemt leje i boligreguleringslovens kap. II-IV, og hvor lejen er reguleret efter § 7, jf. kriterierne i boligreguleringslovens § 29 c.

Nævnet er dog af den opfattelse, at lejen før forhøjelsen er væsentligt lavere end det lejedes værdi, jf. lejelovens § 47, stk. 1. Efter nævnets opfattelse er der derfor grundlag for en lejeforhøjelse.

Nævnet har herefter vedtaget at godkende, at lejen pr. 1. december 2011 forhøjes til årligt 141.400 kr., som efter nævnets opfattelse skønnes at svare til det lejedes værdi efter boligreguleringslovens § 29 c."

#### **Ankegrunde:**

lejerforeningen har anført, at parterne har indgået en lejeaftale på et tidspunkt, hvor der var et oplagt gavemiljø mellem parterne.

Parterne har således på aftaletidspunktet aftalt mundtligt, at lejen ikke kunne stige. Dette må således være et særligt vilkår for lejeforholdet, som ikke ensidigt kan ændres af udlejer.

Sådanne aftaler har gyldighed mellem parterne, også selvom det ikke tinglyst, da tinglysningen kun beskytter udefra kommende tredjemand.

Det ses i øvrigt ikke at være anfægtet af udlejer, at der skulle være et sådant vilkår, da det hele tiden har været forudsat mellem parterne.

Hvis udlejer påstår det modsatte, synes det underligt, at denne i en periode på mere end tre år har opkrævet en leje, der ligger så meget under lejeniveauet i området.

Der foreligger således en aftale om lejefiksering på 3.000 kr. månedlig indgået mellem parterne på aftale tidspunktet, og denne aftale kan ikke ensidigt ændres, heller ikke som følge af mulige skattemæssige forhold.

Hvis ankenævnet ikke er enig i lejerforeningens synspunkter, har lejerforeningen anført, at den af huslejenævnet fastsatte leje væsentligt overstiger det lejedes værdi.

lejerforeningen har derfor bedt ankenævnet om at nedsætte den godkendte leje eller helt afvise den varslede lejeforhøjelse.

#### **Øvrige oplysninger:**

Udlejers advokat har oplyst, at udlejer har udlejet lejemålet til sin bror for en begrænset periode. Først får lejer forelagt en kontrakt med en leje på 10.000 kr. pr. måned.

Udlejer lod sig efterfølgende til at overtale til at reducere lejen til 3.000 kr. månedlig, og derudover er svigerindens navn blevet indføjet i lejekontrakten.

Udlejer har først prøvet at få lejer til at betale en højere leje. Da det ikke lykkedes, har udlejer varslet en forhøjelse. Der er henvist til, at der i den endelige kontrakt er taget forbehold om, at der kan varsles lejeforhøjelser.

Udlejers advokat bestrider, at der er indgået en mundtlig aftale om, at lejen ikke kan stige. Advokaten påpeger endelig de skattemæssige konsekvenser (gaveafgift), som den lave leje kan udløse.

Der er indsendt et brev fra lejers advokat af 26. september 2011, som er sendt til udlejer. Lejerne var opmærksomme på ændringerne i kontrakten, men blev beroliget af udlejer med, at det var noget, der skulle stå af hensyn til myndighederne, og at det ikke havde nogen som helst betydning.

lejerforeningen har efterfølgende fastholdt, at den oprindelige aftale ikke kan ændres ensidigt af udlejer.

Udlejer har herefter fastholdt sine synspunkter og oplyst, at lejemålet er opsagt til fraflytning den 1. maj 2011.

#### **Ankenævnets begrundelse:**

Ankenævnet har besigtiget lejemålet den 18. juni 2012.

Efter en gennemgang af det indsendte materiale samt efter en drøftelse af indtrykkene fra besigtigelsen er det ankenævnets opfattelse, at den gældende leje på 36.000 kr., svarende til 178 kr. pr. m<sup>2</sup>, er væsentligt lavere end den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje i boligreguleringslovens kapitel II – IV, og hvor lejen er reguleret efter § 7 (omkostningsbestemt leje), jf. kriterierne i boligreguleringslovens § 29 c.

Ankenævnet har vedtaget at nedsætte den varslede leje fra 168.000 kr., svarende til 831,68 kr. pr. m<sup>2</sup>, til 141.400 kr., svarende til 700 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Ankenævnet finder, at den godkendte leje på 700 kr. pr. m<sup>2</sup> svarer til den leje, der betales for tilsvarende lejemålet af samme standard, og hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje, jf. kriterierne i boligreguleringslovens § 29 c.

Ankenævnet har vedtaget at afvise at træffe afgørelse om, hvorvidt indholdet af den indgåede lejeaftale forhindrer, at udlejer kan varsle lejeforhøjelse efter småhusreglerne, jf. boligreguleringslovens § 40.

Det er ankenævnets opfattelse, at en afgørelse af denne særskilte tvist forudsætter en bevisførelse med vidneafhøring, der ikke kan finde sted ved nævnene. Parterne henvises derfor til at indbringe tvisten for domstolene.

#### **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.*