

Lejens størrelse ved lejeperiodens begyndelse

Kommune København	Kommunennummer 101	Medhold Lejer
Indbringelsesdato 04.10.2012	Afgørelsesdato 03.07.2012	Dato for offentliggørelse 24.07.2012
Primære lov Boligreguleringsloven Kap. II. Huslejeregulering for beboelseslejligheder § 5, stk. 2	Afgørelsesnummer 12	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2012-24389

2300 København S

Lejens størrelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2

I brev af 12. februar 2012 har udlejers advokat på vegne af udlejer indbragt ovennævnte afgørelse.

Sagen er indbragt efter boligreguleringslovens § 44, stk. 1. Lejerforeningen har for lejeren indbragt sagen for huslejenævnet. Huslejenævnet har behandlet sagen efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1.

Ankenævnets afgørelse:

Ankenævnet har vedtaget at stadfæste huslejenævnets afgørelse.

Dette medfører, at lejen pr. 1. juni 2011 er nedsat fra 60.366 kr., svarende til 826,94 kr. pr. m², til 54.750 kr., svarende til 750 kr. pr. m².

Herudover kan opkræves aconto varmebidrag.

Depositum og forudbetalt leje er tilsvarende nedsat til henholdsvis 13.687,50 kr. og 4.562,50 kr., svarende henholdsvis tre måneders og en måneds godkendt leje, jf. lejekontrakten.

Lejenedsættelsen har virkning fra den 1. juni 2011.

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

Der henvises til reglerne i lejelovens § 113 a, jf. bilag.

Tilbagebetaling af for meget betalt leje, depositum, forudbetalt leje og renter senere end den 1. september 2012 anses for en overtrædelse af disse bestemmelser.

Huslejenævnets afgørelse:

"Nævnet har vedtaget at nedsætte lejen pr. 1. juni 2011 fra 60.366,29 kr. årligt svarende til 826,94 kr. pr. m² til 54.750 kr. årligt svarende til 750 kr. pr. m². Den godkendte leje er fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 og er eksklusiv varme.

Endvidere har nævnet nedsat depositumet og den forudbetalte leje til henholdsvis 13.687,50kr. og 4.562,50 kr. svarende til 3 måneders og 1 måneds godkendt leje, jf. lejekontrakten.

Lejenedsættelsen har virkning fra den 1. juni 2011. Udlejer har pligt til at tilbagebetale for meget betalt leje og depositum 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 og renter senere end den 1. marts 2012 anses for en overtrædelse af disse bestemmelser.

Baggrund:

Lejemålet er begyndt den 1. juni 2001.

Lejemålets bruttoetageareal er ifølge lejekontrakten og BBR 73 m².

Ejendommen er opført i 1900.

Det fremgår af lejekontraktens § 11, at lejemålet er udlejet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Ved en fejl har udlejer aftalt regulering efter nettoprisindeks i lejekontraktens § 11.

Udlejer er nu blevet opmærksom på lejens og har prøvet at forlige sagen med lejer, idet reguleringsklausulen er ugyldig. Udlejer har i den forbindelse nedsat lejen pr. 1. maj 2011 til 60.366,29 kr. og har tilbagebetalt 44.601,33 kr. til lejer. Lejen pr. 1. maj 2011 er begyndelseslejen alene reguleret med hensættelser samt skatter og afgifter. Lejen svarer til 826,94 kr. pr. m² ved et bruttoetageareal på 73 m².

Ved siden af lejen betales månedligt 400 i a conto varme.

I forbindelse med lejeaftalens indgåelse har lejer betalt 3 måneders leje i depositum og 1 måneds forudbetalt leje.

Den indvendige vedligeholdelse påhviler efter kontrakten lejer.

Moderniseringen af køkken, bad, vinduer og el har fundet sted mellem 1997 og 1998. Udlejer har fremlagt et byggeregnskab, hvor udlejer opgør de samlede omkostninger til moderniseringen til 265.327,71 kr. inklusive byggestyring.

Udlejer har endvidere fremlagt lejekontrakten for den første lejeaftale, hvor lejen er fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Denne lejeaftale er begyndt den 1. maj 1998.

Nævnet har besigtiget lejemålet tirsdag den 1. november 2011. Tilstede var lejer og en repræsentant for udlejer. Ved besigtigelsen kunne nævnet konstatere, at lejligheden opvarmes med fjernvarme, og at den er forsynet med termovinduer og dørtelefon. I lejemålet er et moderniseret køkken udstyret med komfur, emhætte og køle-/fryseskab. Det blev på besigtigelsen oplyst, at emhætten og køle-/fryseskabet tilhører lejer. Der er endvidere i lejemålet et moderniseret badeværelse med fliser på gulvet og malede glasvæv på væggene udstyret med toilet, håndvask og brusekabne. Endelig blev det oplyst, at der er installeret nye "Torex" kælderrum i ejendommen.

Begrundelse og lovgrundlag:

Beløbsgrænserne for et § 5, stk. 2-lejemål var i 1998 1.500 kr. pr. m² eller 170.000 kr. for hele lejemålet. Lejemålet skal derved alene være forbedret for 109.500 kr. for at være et gennemgribende moderniseret lejemål.

Nævnet er på baggrund af det foreliggende materiale i sagen samt indtrykkene på besigtigelsen af den opfattelse, at der utvivlsomt er tale om et gennemgribende forbedret lejemål i henhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 2, og at forbedringerne er gennemført indenfor en periode på 2 år, samt at forbedringerne væsentligt har forøget det lejedes værdi, jf. principperne i lejelovens § 58. Endvidere har første genudlejning efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 fundet sted før den 1. januar 2001, hvorfor udlejer ikke har skullet iagttage boligreguleringslovens § 5, stk. 3.

Betingelserne, for at lejemålet kan udlejes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, er derfor opfyldte.

To af nævnets medlemmer er imidlertid af den opfattelse, at lejen væsentligt overstiger det lejedes værdi efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, jf. lejelovens § 47, stk. 2, hvorefter lejen skal sammenlignes med den leje, der er almindeligt gældende i kvarteret eller området med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand.

De to nævnsmedlemmer har derefter vedtaget alene at godkende en årlig leje på 54.750 kr. som efter disse nævnsmedlemmers opfattelse modsvarer det lejedes værdi.

Et nævnsmedlem stemte for at godkende lejen efter udlejers nedsættelse pr. 1. maj 2011.

Der er truffet afgørelse efter stemmeflertallet.

Endvidere har nævnet nedsat depositumet og den forudbetalte leje til henholdsvis 13.687,50kr. og 4.562,50 kr. svarende til 3 måneders og 1 måneds godkendt leje, jf. lejekontrakten og lejelovens § 34, stk. 1.

Lejenedsættelsen har virkning fra den 1. juni 2011, jf. boligreguleringslovens § 17, som er første lejebetaling efter indbringelsen."

Ankegrunde:

Udlejers advokat har anmodet ankenævnet om at godkende den aftalte leje med henvisning til dissensen i huslejenævnets afgørelse.

Udlejer har taget udgangspunkt i den aftalte leje for 2001 og tillagt stigninger i skatter og afgifter samt vedligeholdelseshensættelser.

Øvrige oplysninger:

Lejerforeningen har anført, at man ikke kan se, at skatte og afgiftsstigningerne nogen sinde skulle være varslet over for lejer.

Lejerforeningen anmoder derfor om, at udlejer dokumenterer, at disse stigninger er varslet over for lejeren.

Hvis dette ikke kan lade sig gøre, kan lejen som følge af udlejers anke aldrig sættes højere end den aftalte leje på 56.551,32 kr.

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 finder ankenævnet, at den leje, der betales pr. 1. juni 2011 på 60.366,29 kr., svarende til 826,94 kr. pr. m², væsentligt overstiger den leje, der betales for tilsvarende lejemål, der er udlejet efter samme bestemmelse, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2, jf. lejelovens § 49.

Ankenævnet har ikke fundet grundlag for at godkende en højere leje end den af huslejenævnet godkendte leje på 54.750 kr., svarende til 750 kr. pr. m². Det er ankenævnets opfattelse, at denne leje svarer til det lejedes værdi for tilsvarende lejemål af samme standard, der er udlejet efter samme bestemmelse. Ankenævnet har lagt vægt på, at arbejderne er udført i 1997-1998 og at der ikke er udført yderligere arbejder i lejemålet efterfølgende.

Depositum og forudbetalt er tilsvarende nedsat, svarende til henholdsvis tre måneders og en måneds godkendt leje, jf. lejekontrakten og boligreguleringslovens § 6.

Det bemærkes, at lejenedsættelsen har virkning fra den 1. juni 2011, som er første lejebetaling efter indbringelsen. Lejer har således på indbringelsestidspunktet betalt det samme lejeløb i mere end et år, hvorfor lejer ikke kan kræve lejen nedsat med tilbagevirkende kraft, 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.