

Kommune	Kommunennummer 101	Medhold Udlejer
Indbringelsesdato 12.08.2016	Afgørelsesdato 13.04.2016	Dato for offentliggørelse 12.11.2015
Primære lov Lejeloven Kap. X. Forbedringer §§ 58-63 § 62 a	Afgørelsesnummer 940	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer
2015-0258079

M-gade xxx, 2100 København Ø

Uenighed om lejernes ret til at gennemføre forbedringsarbejder m.v. efter lejelovens § 62 a

I e-mail af 11. november 2015 har lejerne, XX og XY, indbragt ovennævnte sag for huslejenævnet.

Sagen er indbragt for nævnet efter boligreguleringslovens § 27 b.

Udlejer, YY ApS v/Ejd. administration ApS, er hørt i sagen i brev af 18. december 2015.

Nævnet har behandlet sagen på et møde og har truffet følgende

Afgørelse:

Nævnet har besluttet, at lejerne er afskåret fra at gennemføre det ønskede forbedringsarbejde i lejemålet uden udlejers samtykke, jf. lejekontraktens § 11.

Baggrund:

Det fremgår af lejelovens § 62 a, stk. 1, at *"lejer af en beboelseslejlighed har ret til at udføre nærmere fastsatte forbedringsarbejder mv. i lejligheden og ved fraflytning få godtgørelse for de afholdte udgifter efter reglerne i stk. 4-8."*

Det er et krav, at forbedringerne mv. efter stk. 1 skal være rimelige og hensigtsmæssige, og udlejer kan nægte lejer at forbedre det lejede, når særlige vægtige grunde taler herfor, jf. stk. 3.

Lejerne har oplyst, at de ønsker at udskifte køkkenet i lejemålet. Køkkenet er 21 år gammelt og trænger ifølge lejerne til udskiftning.

Udlejer har dog afslået lejernes anmodning om udskiftning af køkkenet.

I e-mail af 3. januar 2016 har lejerne oplyst, at arbejdet bliver udført af håndværkere, og at de overvejer materialer fra Svane Køkkenet. Der forventes en pris på ca. 150.000 kr. Der vil i forbindelse med udskiftningen ikke ske nogen form for rumændringer, og det nye køkkens placering af elementer vil forblive nøjagtigt samme sted som i det nuværende køkken.

I e-mail af 12. januar 2016 og e-mail af 18. februar 2016 har udlejer indsendt sine bemærkninger til sagen.

Udlejer har indledningsvist henvist til, at det i lejekontraktens § 11 er aftalt, at *"lejer ikke uden udlejers samtykke må foretage forandringer i lejligheden. Er lejer forpligtet til at retablere eventuelle forandringer, er udlejer berettiget til at forlange passende depositum herfor."* Det står under overskriften *"Forandringer af det lejede."*

Det er således udlejers opfattelse, at lejelovens § 62 a er fraveget ved aftale mellem lejerne og udlejer, og at lejerne derfor ikke har ret til at installere et nyt køkken.

Subsidiært har udlejer gjort gældende, at forbedringerne ikke kan anses for rimelige og hensigtsmæssige, idet udlejer vil blive påført en økonomisk byrde/risiko, som udlejer ikke kan inddække ved en stigning i lejen, såfremt lejerne meddeles ret til at installere nyt køkken.

Ydermere har udlejer anført, at det ønskede arbejde ikke er tilstrækkeligt konkretiseret af lejerne.

Udlejer har endvidere gjort gældende, at et køkken i en prisklasse på ca. 150.000 kr. er væsentligt dyrere end de køkkener, udlejer selv indsætter i de lejemaal, hvor udlejer vurderer, at det er nødvendigt at indsætte nyt køkken.

Begrundelse og lovgrundlag:

Nævnet har behandlet sagen efter lejelovens § 62 a.

Efter en gennemgang og drøftelse af sagen er det flertallets opfattelse, at lejerne er afskåret fra at gennemføre det ønskede forbedringsarbejde i lejemalet uden udlejers samtykke, idet lejelovens § 62 a er fraveget ved aftale mellem lejerne og udlejer, jf. lejekontraktens § 11.

Flertallet bemærker, at bestemmelsen i lejelovens § 62 a ikke er præceptiv.

Et nævnsmedlem er af den opfattelse, at fravigelsen i lejekontraktens § 11 ikke omfatter lejelovens § 62 a, idet der ikke er henvist til bestemmelsen.

Endvidere er det nævnsmedlemmets opfattelse, at lejerne ikke kan afskæres fra at udskifte køkkenet i lejemalet, når udlejer selv udskifter køkkener i andre lejemaal.

Der er truffet afgørelse efter stemmeflertallet.

Klagevejledning:

Nævnets afgørelse kan indbringes for Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævn senest 4 uger efter, at den er meddelt parterne, jf. boligreguleringslovens § 44, stk. 1.

Anken bedes venligst sendt til: Postboks 493, 1506 København V eller pr. e-mail til husleje@kff.kk.dk eller afleveres i Nyropsgade 7, 1602 København V.

Huslejenævnets sagsnummer skal oplyses, og der skal betales et beløb på 161 kr. for hvert lejemaal, der indbringes. Beløbet vil blive opkrævet, når sagen er indbragt.

xxx

formand

