

Lejens størrelse ved lejeperiodens begyndelse

<b>Kommune</b> Københavns Kommune	<b>Kommunennummer</b> 101	<b>Medhold</b> Udlejer
<b>Indbringelsesdato</b> 11.08.2016	<b>Afgørelsesdato</b> 16.06.2016	<b>Dato for offentliggørelse</b> 24.06.2016
<b>Primære lov</b> Boligreguleringsloven Kap. II. Huslejeregulering for beboelseslejligheder § 5, stk. 2	<b>Afgørelsesnummer</b> 942	<b>Besigtigelse</b> Lejlighed ikke besigtiget

**Sagsnummer**

2016-0051170

M-gade 2100 København Ø

2. huslejenævns afgørelse

Lejens størrelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2

I mail af 1. marts 2016 har lejerne, v/advokat indbragt ovennævnte afgørelse.

Huslejenævnets afgørelse er indbragt for ankenævnet efter boligreguleringslovens § 44, stk. 1.

Ankenævnet har i afgørelse af 6. oktober 2015 hjemvist sagen til fornyet behandling. Sagen er i huslejenævnet efterfølgende behandlet efter boligreguleringslovens § 15, stk. 1, jf. § 5, stk. 2.

Ejer af ejendommen er YY A/S v/ advokat

**Ankenævnets afgørelse:**

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

Dette medfører, at den aftalte leje pr. 15. april 2013 på 254.410 kr., svarende til 1.339 kr. pr. m<sup>2</sup> og den forhøjede leje pr. 1. april 2014 på 262.200 kr., svarende til 1.380 kr. pr. m<sup>2</sup> er godkendt.

**Huslejenævnets afgørelse:**

"Nævnet har besluttet at godkende den aftalte leje på 1.339 kr./m<sup>2</sup> pr. 15. april 2013 og den forhøjede leje på 1.380 kr./m<sup>2</sup> pr. 1. april 2014. (*Dissens*).

**Baggrund**

Lejemålet begyndte den 15. april 2013.

Ifølge lejekontrakten og BBR er lejemålets bruttoetageareal 190 m<sup>2</sup>.

Lejemålet er overtaget nystandsats ved indflytning og skal ligeledes afleveres nystandsats ved fraflytning.

Pligten til den indvendige vedligeholdelse af lejemålet i lejeperioden påhviler lejerne.

Vedligeholdelsespligten er udvidet i forhold til lejelovens § 20.

Lejen på genudlejningstidspunktet er 254.410 kr. årligt, svarende til 1.339 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt.

I en allonge til lejekontrakten er det aftalt, at lejen reguleres efter en trappelejeklausul. Pr. 1. april 2014 forhøjes lejen til 262.204,30 kr. årligt, svarende til 1.380 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt.

Det fremgår af lejekontraktens § 11, at lejen er fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Lejerne har ved e-mail af 10. september 2013 indbragt sag om lejens størrelse, som er behandlet under sagsnummer 2013-0195172 / KR.

Nævnet vedtog ved afgørelse af 3. marts 2015, sagsnummer 2013-0195172 / KR, at betingelserne for at leje ovennævnte lejemål ud efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 ikke var opfyldt. Nævnet fastsatte derfor lejen efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1.

Ved afgørelse af 6. oktober 2015, sagsnummer 2015-007569 / MM, hjemviste ankenævnet sagen til fornyet behandling, da flertallet fandt, at betingelserne for at leje ud efter § 5, stk. 2 er opfyldt.

Nævnet skal således tage stilling til, om lejen væsentligt overstiger det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2, jf. lejelovens § 47, stk. 2.

Nævnet har besigtiget lejemålet den 9. februar 2016. Lejerne og udlejer var repræsenteret.

På besigtigelsen kunne nævnet konstatere, at lejemålet opvarmes ved fjernvarme og er forsynet med enkeltglas vinduer med forsatsruder.

Lejemålets køkken er nyere moderniseret med hvide elementer i højglans, bordplade i træ og sort vinylgulv.

I køkkenet er der spiseplads, indbygget skabsvæg og spots i loftet.

Køkkenet er udstyret med indbygget køle-/fryseskab, indbygget ovn, nedfældet gasblus, emhætte, opvaskemaskine, vaskemaskine og tørretumbler.

Lejemålets badeværelse er moderniseret med fliser på gulv og vægge og udstyret med toilet, håndvask med underskab, bruseniche med væg af glassten og muret kant samt med gulvvarme.

Endvidere er der i lejemålet et gæstetoilet med små fliser på gulvet og malede vægge samt med toilet og håndvask.

Lejemålet er en herskabslejlighed med stuklofter og gulve i sildebensparket. Endelig er der elevator og dørtелефon i ejendommen.

### **Lovgrundlag og begrundelse**

Lejen skal fastsættes efter reglerne i boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Det følger af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, at lejen i lejemål, der er omfattet af boligreguleringslovens kap. II-IV, og som er gennemgribende forbedret ikke må fastsættes til et

boligreguleringslovens kap. 11 14, og som er gennemgængende forbedret, ikke må nedsættes til et beløb, der væsentligt overstiger det lejedes værdi efter lejelovens § 47, stk. 2.

Et flertal af nævnets medlemmer er af den opfattelse, at den aftalte leje pr. 15. april 2013 og den forhøjede leje pr. 1. april 2014 ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi i forhold til 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.

Et medlem stemte for at godkende en lavere leje, idet dette medlem er af den opfattelse, at den aftalte leje pr. 10. september 2013 og den forhøjede leje pr. 1. april 2014 blandt andet under hensyn til lejemålets størrelse væsentligt overstiger det lejedes værdi, jf. lejelovens § 47, stk. 2.

Der er truffet afgørelse efter stemmeflertallet."

#### **Ankegrunde:**

Lejernes advokat har med henvisning til de tidligere sager for lejemålet meddelt, at han fortsat gør gældende, at betingelserne for at anvende boligreguleringslovens § 5, stk. 2 ikke er opfyldt.

Advokaten har samtidig gjort opmærksom på, at ankenævnets tidligere afgørelse er indbragt for boligretten.

Subsidiært har advokaten gjort gældende, at den aftalte leje væsentligt overstiger det lejedes værdi.

#### **Oplysninger i øvrigt:**

Udlejers advokat har ikke indsendt kommentarer til sagen.

#### **Ankenævnets begrundelse og bemærkninger:**

Ankenævnet har besigtiget lejemålet den 26. maj 2016.

Den aftalte leje pr. 15. april 2013

Efter en gennemgang af det indsendte materiale og efter en drøftelse af indtrykkene fra besigtigelsen har et flertal på tre af ankenævnets fem medlemmer ikke fundet grundlag for at ændre huslejenævnets afgørelse.

Flertallet er således af den opfattelse, at den aftalte leje på 254.410 kr., svarende til 1.339 kr. pr. m<sup>2</sup> ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi, når der sammenlignes 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. boligreguleringslovens § 5, stk. 2, jf. lejelovens § 47, stk. 2.

Et mindretal på to af ankenævnets fem medlemmer stemte for at nedsætte den aftalte leje til 190.000 kr., svarende til 1.000 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Mindretallet finder således, at den aftalte leje på 1.339 kr. pr. m<sup>2</sup> væsentligt overstiger lejedes værdi for tilsvarende lejemål af samme standard udlejet efter samme bestemmelse.

Mindretallet har særligt lagt vægt på lejemålets størrelse på 190 m<sup>2</sup>.

Der er truffet afgørelse efter stemmeflertallet.

Dette medfører, at den aftalte leje på 254.410 kr., svarende til 1.339 kr. pr. m<sup>2</sup> er godkendt.

Den aftalte leje pr. 1. april 2014

Det er endvidere flertallets opfattelse, at den aftalte leje pr. 1. april 2014 på 262.200 kr., svarende til 1.380 kr. pr. m<sup>2</sup>, ikke overstiger det lejedes værdi, jf. kriterierne i boligreguleringslovens § 5 stk. 2, jf. lejelovens § 47, stk. 2.

Et mindretal på to af ankenævnets fem medlemmer stemte for ikke at godkende lejen efter stigningen pr. 1. april 2014.

Det er således mindretallets opfattelse, at også denne højere leje væsentligt overstiger det lejedes værdi, jf. ovennævnte bestemmelser.

Mindretallet stemte for at fastholde nedsættelsen af lejen til 1.000 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Der er truffet afgørelse efter stemmeflertallet.

Dette medfører, at den godkendte leje pr. 1. april 2014 er 262.200 kr. svarende til 1.380 kr. pr. m<sup>2</sup>.

#### **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.

XXXX

formand