

Kommune	Kommunenummer	Medhold
		Lejer
Indbringelsesdato	Afgørelsesdato	Dato for offentliggørelse
12.08.2016	04.02.2016	02.12.2014
Primære lov	Afgørelsesnummer	Besigtigelse
Boligreguleringsloven Kap. II. Huslejeregulering for beboelseslejligheder § 15	985	Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2014-0254037

Lejens størrelse

X-gade xxxx København K

Ved e-mail af 28. november 2014 har lejer, bedt nævnet om at tage stilling til lejens størrelse.

Sagen er indbragt efter boligreguleringslovens § 15, stk. 1.

Udlejerne, er orienteret om sagen ved brev af 8. december 2014 til administrator ApS.

Udlejerne har under sagen været repræsenteret af henholdsvis advokat og efterfølgende advokat.

Nævnet har besigtiget lejemålet den 14. april 2015 og efter flere efterfølgende møder truffet følgende

Afgørelse

Nævnet har vedtaget, at lejen skal fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, da betingelserne for at leje ud efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 ikke er iagttaget.

Herefter har nævnet vedtaget at godkende følgende leje efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1 pr. 1. oktober 2009 (*dissens*):

Omkostningsbestemt budgetleje

(4,601 x 3.900)	17.943,90 kr.
Hensættelser til § 18 for 2009 (63 kr. x 111 m ²)	6.993,00 kr.
Hensættelser til § 18 b for 2009 (57 kr. x 111 m ²)	6.327,00 kr.
Brandsikring	1.674,80 kr.
Fjernvarme § 58 (161,18 kr./m ² x 111 m ²)	17.890,98 kr.
Individuelt moderniseringstillæg	<u>37.948,54 kr.</u>
I alt	88.778,22 kr.
Hertil kommer pr. 1. januar 2014	
varslet skatte- og afgiftsforhøjelse	<u>826,75 kr.</u>
I alt	<u>89.604,97 kr.</u>

Ovenstående leje er eksklusive a conto bidrag til varme og vand.

Nævnet har samtidigt besluttet at hedsætte depositum fra 28.500 kr. til 22.401,24 kr. og forudbetalt leje fra 28.500 kr. til 22.401,24 kr., svarende til to gange 3 måneders godkendt leje, jf. lejekontrakten.

Lejenedsættelsen har virkning fra den 1. december 2011. Udlejerne har pligt til at tilbagebetale for meget betalt leje, forudbetalt 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, forudbetalt leje og depositum samt renter senere end den 1. marts 2016 anses som en overtrædelse af disse bestemmelser.

Baggrund

I henhold til BBR er ejendommen opført i 1796 og indeholder 9 beboelseslejemål.

Lejemålet er begyndt den 1. oktober 2009.

Den indvendige vedligeholdelse påhviler efter kontrakten lejer.

Lejemålets bruttoetageareal er ifølge lejekontrakten 120 m². Efter BBR består lejemålet af 81 m² og 30 m² erhverv, svarende til 111 m² i alt. Nævnet har lagt arealet i BBR til grund.

Ifølge lejekontraktens § 1 må lejemålet ikke benyttes til andet end beboelse.

Lejen er pr. 1. oktober 2009 i henhold til lejekontrakten fastsat til 114.000 kr. årligt svarende til ca. 1.027 kr./m² v/111 m².

Lejer har i indbringelsen oplyst, at lejen nu udgør 9.568,89 kr./mdr. svarende til 114.826,68 kr./år eller ca. 1.034 kr./m² v/111 m².

Nævnet har ved brev af 8. december 2014 bedt udlejerne oplyse, om lejen er fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1 eller § 5, stk. 2 samt om at sende dokumentation for forbedringsudgifter og meddelelse, jf. § 5, stk. 4, hvis lejen er fastsat efter § 5, stk. 2.

Udlejernes advokat har ved e-mail af 19. januar 2015 bedt om 8 ugers fristforlængelse til at fremskaffe materialet, hvilket nævnet imødekom ved e-mail af 28. januar 2015.

Da nævnet fortsat ikke havde modtaget svar fra udlejernes advokat, varslede nævnet ved brev af 26. marts 2015 besigtigelse af lejemålet den 14. april 2015 med henblik på at vurdere, om lejemålet er gennemgribende forbedret efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, og om arbejderne i givet fald er lavet før eller efter 2001.

På baggrund af indtrykkene på besigtigelsen var det nævnets opfattelse, at lejemålets modernisering er foretaget efter 2001.

Ved brev af 17. april 2015 har nævnet meddelt udlejernes advokat dette og angivet følgende:

"Det er således en forudsætning for fastsættelse af lejen efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2,

at boligreguleringslovens § 5, stk. 4 er iagttaget inden genudlejningen.

Da nævnet ikke har modtaget dokumentation for, at udlejer har givet orientering efter boligreguleringslovens § 5, stk. 4, har nævnet vedtaget, at lejen skal fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1.

Efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1 skal lejen fastsættes på baggrund af den omkostningsbestemte leje, generelle forbedringstillæg og eventuelle individuelle tillæg for forbedringer.

På denne baggrund bedes De venligst redegøre for lejens sammensætning".

Ved e-mail af 21. maj 2015 har udlejernes advokat oplyst, at der er indeholdt et forbedringstillæg på årligt 45.090,45 kr., og udlejernes advokat har fremsendt kopi af forligsaftaler indgået med nogle øvrige lejere i ejendommen.

Da udlejernes advokat ikke har redegjort nærmere for lejens sammensætning, har nævnet ved brev af 30. juni 2015 bedt advokaten herom og angivet følgende:

"De bedes særligt oplyse, hvad budgetlejen udgør i henhold til den i ejendommen senest varslede omkostningsbestemte lejeforhøjelse. Kopi af den seneste varsling imødeses gerne i den forbindelse.

Det kan oplyses, at nævnet senest har behandlet en omkostningsbestemt lejeforhøjelse i ejendommen pr. 1. februar 1999, sagsnummer X, hvor nævnet ved afgørelse af 13. juli 1999 har godkendt en omkostningsbestemt leje på 4,601 kr. pr. vurderingsleje. Kopi af afgørelsen vedlægges.

Da lejemålet ifølge oplysningerne i denne sag har en vurderingsleje på 3.900, svarer dette til en årlig budgetleje på 17.943,90 kr. for lejemålet.

Endvidere kan det oplyses, at nævnet ifølge samme afgørelse tidligere har godkendt et årligt forbedringstillæg på 1.674,80 kr. for brandsikring, og at nævnet ved afgørelse af 12. november 2002, sagsnummer 1/02 har godkendt en foreløbig forbedringsforhøjelse på 161,18 kr./m² for installation af fjernvarme. Kopi af afgørelsen vedlægges.

Dette svarer til en årlig leje på 37.509,68 kr. eksklusive vedligeholdelseshensættelser og det af Dem oplyste forbedringstillæg.

Medmindre nævnet modtager Deres svar med redegørelse for lejens sammensætning herunder oplysninger om den gældende omkostningsbestemte leje i ejendommen **inden 4 uger**, må De forvente, at nævnet lægger ovenstående oplysninger til grund ved fastsættelsen af lejen.

De må endvidere forvente, at nævnet lægger til grund, at der ikke er afgivet meddelelse om forhøjelse af hensættelsessatserne til § 22, samt §§ 18 og 18 b efter boligreguleringslovens § 13 a, hvorfor det er satserne pr. 1. januar 2009, som er indeholdt i lejen.

Der henvises for god ordens skyld til boligreguleringslovens § 42, stk. 2. Efter bestemmelsen kan nævnet fortolke tavsheden på den for modparten gunstigste måde og navnlig lægge dennes fremstilling til grund for afgørelsen".

Udlejernes advokat har ved e-mail af 1. september 2015 fremsendt driftsbudget for 2009, som hun efterfølgende har bekræftet ikke er varslet i ejendommen.

Nævnet har herefter ved brev af 14. oktober 2015 meddelt udlejernes advokat, at i det omfang hun ikke redegør for den gældende og senest varslede omkostningsbestemte leje i ejendommen, må hun forvente, at nævnet lægger til grund, at der ikke er varslet omkostningsbestemt lejeforhøjelse siden nævnets behandling af den omkostningsbestemte lejeforhøjelse pr. 1. februar 1999.

Udlejernes advokat har hertil svaret, at udlejerne ikke har kendskab til, om den omkostningsbestemte lejeforhøjelse pr. 1. februar 1999 er den senest varslede.

Nævnet har herefter bedt udlejernes advokat sende dokumentation for de skatte- og afgiftsforhøjelser, der er foretaget i ejendommen.

Udlejernes advokat har alene kunnet fremlægge en varsling pr. 1. januar 2014.

Samtidig har udlejernes advokat fremsendt en oversigt over lejen for de enkelte lejemål i ejendommen.

Lejen er ikke udspecificeret, så det kan ikke konstateres, hvilke generelle forbedringstillæg, der er med i lejen, eller hvilke hensættelser, der er tale om.

Lejen er endvidere ikke ens for de lejemål, der ifølge udlejerne skulle være umoderniserede.

Der fordeles ved varslingen pr. 1. februar 1999, sagsnummer, efter vurderingsleje, og vurderingslejen for nærværende lejemål er 3.900 kr.

Udlejerne har i brev af 31. august 2015 fremsendt et byggeregnskab for lejlighedens modernisering i 2009, hvor forbedringsudgiften er opgjort til 453.555,50 kr.

Forbedringstillægget er her beregnet til 36.284,44 kr. årligt, svarende til 326,89 kr./m².

Efterfølgende har udlejernes advokat ved brev af 9. september 2015 fremsendt et korrigeret regnskab, hvor der medtages yderligere 22.858,55 kr., således at forbedringsudgiften nu svarer til 474.356,80 kr.

Tillægget er herefter beregnet til 37.948,54 kr. pr. år eller 341,88 kr./m².

Der er fremsendt kopi af fakturaer.

Udlejernes advokat har redegjort for arbejderne i brevet af 31. august 2015.

Det fremgår heraf, at der før moderniseringen kun var et toilet uden håndvask, og ikke et badeværelse, og at køkkenet kun bestod af en enkel bordplade, køkkenvask og et gasblus.

Der er medtaget 100 % forbedring for hvidevarer, køb af køkkenelementer og etablering af bad og køkken, mens der er fratrukket 20 % i sparet vedligeholdelse på el.

Endvidere er der fratrukket 25 % i sparet vedligeholdelse for en samlet udgiftspost, som det er angivet vedrører nedbrydning af det gamle køkken/bad, pudsning af vægge, indfræsning af el, indmuring af rør til el og gas, nyt gulv i køkkenet, malerarbejde, ekstra glas i vinduer, specialfremstillede døre.

Dette er den største udgiftspost, som er på 224.612 kr. På den tilhørende faktura står der blot renovering af lejlighed iflg. aftale.

Lejer har anfægtet udlejernes beregning med følgende argumenter:

- De tidligere lejere etablerede badeværelse og dele af køkkenet
- Der er ikke gas, hvorfor der heller ikke er foretaget indmuring heraf
- Køkkenvasken sidder, hvor den hele tiden har gjort, så der har ikke skullet foretages ændring af rørføring
- Der er ikke emhætte
- Lejemålet har de oprindelige døre, og der forefindes ikke specialfremstillede døre i lejemålet
- Der skal foretages fradrag på køkkenudskiftningen med 25 %

Ved brev af 1. december 2015 har advokat meddelt, at han er indtrådt som ny repræsentant for udlejerne, og advokaten har ved brev af 30. december 2015 fremsendt nyt partsindlæg til sagen.

Det tiltrædes i partsindlægget, at den omkostningsbestemte leje kan fastsættes med udgangspunkt i den godkendte varsling pr. 1. februar 1999, men det gøres gældende, at der hertil skal lægges hensættelsessatser til §§ 18 og 18 b til og med 2015, uagtet om stigningerne er meddelt.

Begrundelse og lovgrundlag

Indledningsvist har nævnet vedtaget, at lejen skal fastsættes boligreguleringslovens § 5, stk. 1.

Moderniseringsarbejderne er udført efter 2001, og udlejerne har ikke afgivet meddelelse til de øvrige lejere/beboerrepræsentationen efter boligreguleringslovens § 5, stk. 4, hvilket er en betingelse for at kunne foretage udlejning efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1 er lejen sammensat af en omkostningsbestemt leje og tillæg for forbedringer.

Budgetlejen samt vedligeholdelseshensættelser:

Indledningsvist har nævnet vedtaget, at den omkostningsbestemte leje for lejemålet ikke kan fastsættes i henhold til udlejernes driftsbudget for 2009, idet budgettet ikke er varslet i ejendommen.

Der henvises til Vestre Landsrets dom af 15. marts 2012, bl.a. trykt i Tidsskrift for Bolig- og Byggeret 2012 s. 457.

Det fremgår af dommen, at en forskel i lejen i forhold til øvrige lejemål i ejendommen alene må skyldes forbedringstillæg og ikke den omkostningsbestemte leje.

Det ville være i strid med boligreguleringslovens § 5, stk. 9, som udelukker aftaler om mere byrdefuld leje eller lejevilkår.

Efter en gennemgang og drøftelse af sagen, har et flertal af nævnets medlemmer herefter vedtaget, at den omkostningsbestemte leje for lejemålet må fastsættes med udgangspunkt i den omkostningsbestemte leje pr. 1. februar 1999, jf. sagsnummer 3/98.

Flertallet har lagt vægt på, at udlejerne ikke kan redegøre for, hvad den gældende omkostningsbestemte leje i ejendommen udgør, eller oplyse om der er varslet omkostningsbestemt lejeforhøjelse efter forhøjelsen pr. 1. februar 1999.

Det er endvidere flertallets opfattelse, at den af udlejerne fremlagte oversigt over den gældende leje i ejendommen ikke kan føre til andet resultat.

Der er ikke kendskab til, hvilke beløb de generelle forbedringstillæg indgår i lejen med, der er ikke kendskab til, hvilke hensættelsessatser der indgår i lejen, og lejen for de umoderniserede lejemål ved en fordeling efter det enkelte lejemåls vurderingsleje giver ikke det samme.

Det kan derfor ikke udledes af oversigten, hvad den gældende omkostningsbestemte leje er.

Et medlem finder ikke, at budgetlejen skal fastsættes ud fra en ældre nævnsafgørelse fra 1999, blot fordi udlejerne ikke har kunnet fremskaffe dokumentation for senere omkostningsbestemte varslinger.

Dette medlem tager derfor udgangspunkt i det generelle kendskab til det omkostningsbestemte lejeniveau på kr. 300 kr. pr. m².

Der træffes afgørelse efter flertallets opfattelse.

For så vidt angår vedligeholdelseshensættelserne efter boligreguleringslovens §§ 18 og 18 b har nævnet vedtaget, at det alene er satserne på genudlejningstidspunktet i 2009, som kan opkræves.

Nævnet har herved lagt vægt på, at udlejerne hverken kan redegøre for sammensætningen af den gældende leje i ejendommen, eller dokumentere, at der er givet meddelelse med krav om lejeforhøjelse grundet stigninger i hensættelsessatserne efter boligreguleringslovens § 13 a.

Der er derfor ikke oplysninger om hvilke hensættelsessatser, der generelt opkræves i ejendommen, og da de øvrige lejemål i ejendommen ifølge det oplyste alle er indgået før nærværende lejemål, kan det ikke udelukkes, at de øvrige lejemål alene opkræves de satser, der var gældende på tidspunktet for disse lejeaftalers begyndelse.

Nævnet finder derfor ikke, at der ved fastsættelsen af lejen kan tillægges løbende hensættelsessatser efter lejemålets indgåelse, da det ikke ud fra sagens oplysninger kan vurderes, om dette vil være i strid med boligreguleringslovens § 5, stk. 9.

Endelig har nævnet vedtaget, at der til ovenstående leje pr. 1. januar 2014 kommer den varslede skatte- og afgiftsforhøjelse på 826,75 kr. årligt.

Generelle forbedringer:

Efter en gennemgang og drøftelse af sagen har nævnet vedtaget, at der i lejen er indholdt et forbedringstillæg på 1.674,80 kr. årligt for brandsikring.

Endvidere har nævnet vedtaget at lægge til grund, at der endvidere indgår et forbedringstillæg for installation af fjernvarme på 161,18 kr./m² svarende til 17.890,98 kr. årligt v/111 m².

Ejendommen opvarmes ved fjernvarme, og der foreligger ikke oplysninger om, hvad den endelige forbedringsforhøjelse udgør.

Nævnet har derfor vedtaget, at den ved afgørelse af 12. november 2002, sagsnummer 1/02, godkendte foreløbige forbedringsforhøjelse efter omstændighederne må lægges til grund.

Individuelle forbedringer:

Efter en gennemgang og drøftelse af sagen har nævnet vedtaget at godkende det af udlejer beregnede forbedringstillæg for moderniseringsarbejderne i 2009 på årligt 37.948,54 kr.

Det var på baggrund af nævnets besigtigelse nævnets vurdering, at der var anvendt ca. 500.000 kr. i rene forbedringsudgifter på lejemålet.

Nævnet finder således ikke grundlag for at nedsætte den af udlejer opgjorte forbedringsudgift på 474.356,80 kr.

Det bemærkes, at de forbedringer, som de tidligere lejere har udført, er overgået til udlejer ved deres fraflytning, og derfor kan indgå i vurderingen af de samlede forbedringsarbejder og ved fastsættelsen af forbedringstillægget for nærværende lejemål.

Ovenstående medfører:

Ovenstående medfører, at lejen nedsættes til årligt 88.778,22 kr. pr. 1. oktober 2009, hvortil kommer 826,75 kr. i varslede skatter og afgifter pr. 1. januar 2014.

Lejenedsættelsen har dog først virkning fra den 1. december 2011, hvilket er førstkommande lejebetaling 3 år tilbage fra sagens indbringelse, jf. boligreguleringslovens § 17, stk. 1 sammenholdt med forældelsesloven.

Lejers krav på tilbagebetaling af for meget betalt leje før dette tidspunkt er således bortfaldet på grund af forældelse.

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 1, 1602 København V.

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

Beløbet tilbagebetales ikke, selv om ankenævnet giver klageren medhold.

X X X

formand