



**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Kultur- og Fritidsforvaltningen  
Nævn og Jura

29. juli 2015

Sagsnummer  
2015-0034697 og  
2015-0041991 / MM

Dokumentnummer  
2015-0034697-4

██████████ 2300 København S  
4. huslejenævns afgørelse 2014-00224841 / MK  
Lejens størrelse i udlejet ejerlejlighed

---

I mail af 3. februar 2015 har lejer, ██████████ v/Lejernes LO Hovedstaden indbragt ovennævnte afgørelse.

I mail af 9. februar 2015 har udlejer, ██████████ indbragt samme afgørelse.

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

Lejer har indbragt sagen for huslejenævnet. Sagen er behandlet efter lejelovens § 106, nr. 1 sammenholdt med boligreguleringslovens § 29 c.

#### **Ankenævnets afgørelse:**

Ankenævnet har vedtaget at stadfæste huslejenævnets nedsættelse af lejen. (*Dissens*).

Dette medfører, at den årlige leje er nedsat fra 72.000 kr., svarende til 1.263 kr. pr. m<sup>2</sup>, til 45.600 kr., svarende til 800 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Lejenedsættelsen har virkning fra 1. november 2014.

#### **Ankenævnet for Huslejenævnene**

**Telefontid:**  
mandag – fredag kl. 10-14  
onsdag lukket

**Skriftlig henvendelse:**  
Postboks 493  
1506 København V

**E-mail:**  
husleje@kff.kk.dk

**Telefon: 3366 6200**

**Bankkonto:**  
Reg.nr. 0216  
Kontonr. 4069177638

[www.kk.dk](http://www.kk.dk)

Ankenævnet har endvidere vedtaget at stadfæste huslejenævnets tilsidesættelse af lejestigningen pr. 1. august 2013 som ugyldig. Udlejer skal derfor tilbagebetale den opkrævede stigning på årligt 4.800 kr., svarende til 400 kr. pr. måned fra 1. august 2013 til lejer.

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

Tilbagebetaling af for meget betalt leje og den opkrævede lejestigning samt renter efter renteloven fra betalingstidspunkterne senere end 1. september 2015 anses som en overtrædelse af disse bestemmelser.

### **Huslejenævnets afgørelse:**

*"Nævnet har besluttet at nedsætte den aftalte årlige leje fra 72.000 kr. med 29.400 kr. til 45.600 kr., svarende til 800 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt.*

*Den godkendte leje er fastsat eksklusivt á contobidrag til varme og antennebidrag.*

*Lejenedsættelsen har virkning fra den 1. november 2014.*

*Nævnet har endvidere vedtaget, at lejestigningen pr. 1. august 2013 er ugyldig. Udlejer skal derfor tilbagebetale den opkrævede stigning på årligt 4.800 kr., svarende til 400 kr. pr. måned fra den 1. august 2013.*

*Udlejer har pligt til at tilbagebetale for meget betalt leje med tillæg af renter efter renteloven fra betalingstidspunkterne.*

*./. Desuden henvises til reglerne i lejelovens § 113 a, jf. bilag.*

*Tilbagebetaling af for meget betalt leje og den opkrævede lejestigning samt renter senere end den 1. marts 2015 anses som en overtrædelse af disse bestemmelser.*

### **Baggrund**

*Ifølge lejekontrakten begyndte lejemålet den 10. marts 2013.*

*Lejemålets bruttoetageareal er både efter lejekontrakten og BBR 57 m<sup>2</sup>.*

*Det fremgår af lejekontrakten, at den årlige leje er fastsat til 72.000 kr., svarende til ca. 1.263 kr. pr. m<sup>2</sup>. Udover lejen kommer et månedligt á contobidrag til varme på 447 kr. og et månedligt antennebidrag på 109,20 kr.*

*Det er angivet i lejekontraktens § 3, at den årlige leje pr. 1. august 2013 stiger til 76.800 kr.*

*Ifølge lejekontraktens § 8 har lejer den indvendige vedligeholdelsespligt.*

*Nævnet har foretaget besigtigelse af lejemålet. På besigtigelsen var lejer og udlejer repræsenteret.*

*Nævnet konstaterede, at ejendommen opvarmes ved fjernvarme og er udstyret med dørtелефон.*

*Lejemålet har et ældre moderniseret, hvidt elementkøkken med bordplade i træ og klikgulv. Køkkenet er udstyret med komfur, mikrobølgeovn, emhætte og køle-/fryseskab.*

*Lejemålets badeværelse er ligeledes ældre moderniseret med marmorfliser på gulv og fliser på væggene. Badeværelset er udstyret med toilet, håndvask og badeplads med forhæng.*

*Lejemålet har en kombination af termovinduer og enkeltglas, og der er altan samt adgang til et fællesvaskeri.*

*Udlejer oplyste ved besigtigelsen, at der i ejendommen er lavet nye faldstammer og stigestreng, samt at kloakken er blevet renoveret for at undgå oversvømmelser.*

### **Begrundelse og lovgrundlag**

*Lejefastsættelsen er omfattet af reglerne i boligreguleringslovens kapitel IV A. Sammenligningsgrundlaget er her almindelige udlejningsejendomme med omkostningsbestemt leje.*

*Udlejers egne omkostninger vedrørende ejerlejligheden er uden betydning for lejefastsættelsen.*

*Efter det under besigtigelsen konstaterede er nævnet af den opfattelse, at lejen væsentligt overstiger den leje, der betales for tilsvarende lejemål 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, jf. kriterierne i boligreguleringslovens § 29 c.*

*Et flertal af nævnets medlemmer har besluttet at godkende en årlig leje på 800 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvilken leje efter flertallets opfattelse skønnes at svare til det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 29 c.*

*Et medlem stemte for at godkende en lavere leje end 800 kr. pr. m<sup>2</sup>.*

*Der træffes afgørelse efter flertallets opfattelse.*

*Udover den godkendte leje skal betales varmebidrag og antennebidrag.*

*Lejenedsættelsen har virkning fra den 1. november 2014, jf. boligreguleringslovens § 17, stk. 2, da spørgsmålet om lejens størrelse er indbragt af lejer, senere end et år efter at lejen skulle betales første gang. Lejenedsættelsen har derfor virkning fra førstkommende lejebetaling efter sagens indbringelse.*

*Det følger af lejelovens § 53, stk. 2, at det alene kan aftales, at lejen reguleres med bestemte beløb til bestemte tidspunkter. Det betyder, at det er en gyldighedsbetingelse, at det beløb, som lejen forhøjes med, er angivet.*

*Samtidig skal særvilkår, hvorved lejelovens almindelige bestemmelser fraviges, og lejer pålægges mindre rettigheder end angivet i loven, fremgå af lejekontraktens § 11, for at være gyldige. Særvilkår kan ikke tilføjes i standardblankettens §§ 1-10.*

*På denne baggrund finder nævnet, at vilkåret i lejekontraktens § 3, om at den årlige leje pr. 1. august 2013 stiger til 76.800 kr., er ugyldigt.*

*Da vilkåret om forhøjelse af lejen er ugyldigt, skal udlejer tilbagebetale den opkrævede stigning fra ikrafttrædelsestidspunkt, den 1. august 2013.”*

#### **Ankegrunde:**

#### **Lejer:**

Lejerforeningen har anført, at den godkendte leje overstiger den leje, der kan opkræves, jævnfør kriterierne i boligreguleringslovens § 29 c. Det er tilføjet, at mikrobølgeovnen tilhører lejer, og at der ikke er klinkegulv men linoleumsgulv i køkkenet.

#### **Udlejer:**

Udlejer har henvist til to konkrete ankenævnsafgørelser, hvor der er taget stilling til lejens størrelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Ankenævnet har i afgørelserne godkendt en leje på henholdsvis 1.000 kr. pr. m<sup>2</sup> og 1.050 kr. pr. m<sup>2</sup>. Det er udlejers opfattelse, at disse lejemål er af tilsvarende standard, hvorfor de kan anvendes som sammenligningslejemål.

Da lejer er orienteret om den aftalte stigning i lejen og ikke har gjort indsigelse inden 6 uger, har udlejer anmodet ankenævnet om at godkende stigningen.

#### **Øvrige oplysninger i sagen:**

Lejerforeningen har til udlejers anke anført, at sammenligningsgrundlaget skal være almindelige udlejningslejemål med omkostningsbestemt leje.

Lejerforeningen har endvidere anmodet ankenævnet om at fastholde afvisningen af den aftalte stigning i lejen.

Udlejer har ikke indsendt yderligere kommentarer til sagen.

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

Ankenævnet har besigtiget lejemålet den 25. juni 2015.

Ankenævnet kan bekræfte huslejenævnets beskrivelse af lejemålet - herunder at der er klik-gulv i køkkenet.

#### **Lejens størrelse**

Spørgsmålet om lejens størrelse skal afgøres efter kriterierne i boligreguleringslovens § 29 c, hvorefter lejen ikke væsentligt kan 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.

Udlejer har henvist til to ankenævnsafgørelser om lejens størrelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Det er udlejers opfattelse, at disse lejemål kan anvendes som sammenligningslejemål, da de er af samme standard.

Et flertal i nævnet er af den opfattelse, at boligreguleringslovens § 29 c efter bemærkninger til bestemmelsen må forstås således, at lejen ikke væsentligt kan overstige den rene omkostningsbestemte leje efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1 med eventuelle tillæg for forbedringer efter lejelovens § 58, idet bemærkningerne til nr. 5, de to sidste afsnit vedrørende boligreguleringslovens § 29 c i lovforslaget til ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene, LFF1994-1995.1.170, fremsat den 22. februar 1995 af boligministeren, Ole Løvig Simonsen lyder som følger:

*”... Efter § 29 c må lejen i en småejendom ikke overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed osv. omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje, og hvor lejen tidligere er reguleret efter disse regler.*

*For at afskære enhver tvivl om, at lejemål, hvor der engang er varslet en omkostningsbestemt lejeforhøjelse, men hvor lejen nu er fastsat f. eks. efter det lejedes værdi, ikke kan anvendes som sammenligningslejemål, foreslås, at ordet ”tidligere” udgår. Herefter skulle der ikke være tvivl om, at den leje, som der sammenlignes med, rent faktisk skal være omkostningsbestemt. ... ”*

Flertallet bemærker endvidere, at det fremgår af lovforslaget til ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene, LFF1995-1996.1.267, fremsat den 8. maj 1996 af boligministeren, Ole Løvig Simonsen, hvor forslag til boligreguleringslovens 5, stk. 2 blev fremsat, at der samtidig blev fremsat forslag om ændring af boligreguleringslovens § 29 c, idet det foreslås ændret, at der i bestemmelsens 2. pkt. indsættes efter ”ikke”: ”væsentligt”.

Bemærkningerne (nr. 9, sidste afsnit) til ændringen af boligreguleringslovens § 29 c lyder som følger:

*”... Det foreslås præciseret, at lejen ikke væsentligt må overstige den leje, som gælder for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed m.v., og hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje. Der er ikke med bestemmelsen tilsigtet nogen ændring af gældende praksis. ...”*

Det er på baggrund af forarbejderne til boligreguleringslovens §§ 29 c og 5, stk. 2 flertallets opfattelse, at lovgiver har præciseret i bemærkningerne til boligreguleringslovens § 29 c, at den leje, der skal sammenlignes med, skal være den rene omkostningsbestemte leje med eventuelle tillæg for forbedringer, og at lovgiver igen i bemærkningerne ved fremsættelsen af ændringsloven ved indførelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2 har præciseret i bemærkningerne, at der ikke med bestemmelsen er tilsigtet nogen ændring af gældende praksis i relation til boligreguleringslovens § 29 c.

Det er flertallets opfattelse, at lovgiver har præciseret i forarbejderne, at der i småhuse ikke kan ske sammenligning med lejeværdi.

To af ankenævnets fem medlemmer stemte for, at der efter boligreguleringslovens § 29 c, såfremt der er sket gennemgribende modernisering af et småhuslejemål, kan sammenlignes med lejen for et gennemgribende moderniseret lejemål, hvor lejen er fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, hvis denne leje har været forhøjet efter reglerne om omkostningsbestemt leje, jf. ”Boliglejeret” af Grubbe og Edlund, Forlaget Thomson, side 302.

Der er vedrørende det formelle retlige spørgsmål truffet afgørelse i overensstemmelse med stemmeflertallet.

Efter en gennemgang af det indsendte materiale samt efter en drøftelse af indtrykkene fra besigtigelsen er flertal på tre af ankenævnets fem medlemmer af den opfattelse, at den aftalte leje på 72.000 kr., svarende til 1.263 kr. pr. m<sup>2</sup>, væsentligt overstiger den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af reglerne i kapitel II-IV, og hvor lejen er reguleret efter § 7, jf. boligreguleringslovens § 29 c.

Flertallet har endvidere fundet, at den godkendte leje på 45.600 kr., svarende til 800 kr. pr. m<sup>2</sup>, svarer til det lejedes værdi for tilsvarende lejemål af samme standard efter kriterierne i boligreguleringslovens § 29 c.

Flertallet har derfor hverken fundet grundlag for at godkende en højere eller en lavere leje.

Flertallet har ved vurderingen af lejen lagt vægt på, at der er tale om ældre moderniseringer i køkken og bad, og at der kun termoruder mod gaden. De øvrige vinduer har enkeltlagglas.

Et mindretal på to af ankenævnets fem medlemmer stemte for at godkende den aftalte leje på 72.000 kr., svarende til 1.263 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Mindretallet har fundet, at der er tale om et gennemgribende moderniseret lejemål. Det er mindretallets opfattelse, at lejen ikke væsentligt overstiger lejen for tilsvarende gennemgribende forbedrede lejemål, hvor lejeaftalen er indgået efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, jf. boligreguleringslovens § 29 c.

Der er truffet afgørelse efter stemmeflertallet.



Ankenævnet har ikke anvendt konkrete sammenligningslejemål, men har taget udgangspunkt i medlemmernes kendskab til lejen for tilsvarende lejemål i området.

Dette medfører, at den godkendte leje er 45.600 kr. årligt. Da sagen er indbragt mere end et år efter lejeaftalen er indgået, har lejenedsættelsen først virkning fra førstkommende lejebetaling efter sagens indbringelse for huslejenævnet, jf. boligreguleringslovens § 17, stk. 2.

### **Aftalt lejestigning**

Ankenævnet har vedtaget at stadfæste huslejenævnets tilsidesættelse af den aftalte lejestigning. Der henvises til begrundelsen i huslejenævnets afgørelse, hvorefter vilkåret i lejekontraktens § 3 er ugyldigt.

### **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.

Jens Bech Stausbøll  
formand

Sendt til:

[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]