



Adresseoplysninger udfyldes ved afsendelse.

Andreas Bjørns Gade 23, [REDACTED], 1428 København K
Lejens størrelse efter lejelovens § 19, stk. 2 (tidligere boligreguleringsloven § 5, stk. 2) i henhold til lejelovens § 22, stk. 1 (tidligere boligreguleringslovens § 5, stk. 12)
4. huslejenævns afgørelse af 23. oktober 2020 (2019-0172487/HGS)

Ved mail af 2. november 2020 har lejer, [REDACTED], v/ LLO Hovedstaden, indbragt ovennævnte afgørelse.

Huslejenævnets afgørelse er indbragt for ankenævnet i medfør af boligreguleringslovens § 44, stk. 1 (nugældende lov om boligforhold § 89, stk. 1).

Lejer har indbragt sagen for huslejenævnet. Sagen er behandlet efter lejelovens § 19, stk. 2 (tidligere lejelovens § 5, stk. 2) og lejelovens § 38, jf. lejelovens § 22, stk. 1 (tidligere boligreguleringslovens § 15, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 12).

Udlejer, Heimstaden Kanalhuset ApS (tidligere Akelius Kanalhuset ApS), v/ACCURA Advokater, er hørt i sagen.

Der er tale om en udlejet beboelseslejlighed på 64 m² i en almindelig udlejningsejendom opført i 1930 med 108 beboelseslejligheder i alt.

Ankenævnets afgørelse

24. februar 2023

Sagsnummer
2020-0847503

Dokumentnummer
2020-0847503-42

Sagsbehandler
Louise Dahl Christensen

Nævn og Jura
Ankenævnet for
Huslejenævne

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

Skriftlig henvendelse:
Postboks 493
1506 København V

E-mail:
husleje@kk.dk

Telefon: 3366 6200

Bankkonto:
Reg.nr. 0216
Kontonr. 4069177638

www.kk.dk

Ankenævnet finder, at betingelserne for at udleje efter lejelovens § 19, stk. 2 (tidligere boligreguleringslovens § 5, stk. 2) er iagttaget.

Ankenævnet finder endvidere, at lejeaftalen er indgået på mere byrdefulde vilkår, jf. lejelovens § 22, stk. 1 (tidligere boligreguleringslovens § 5, stk. 12).

Ankenævnet nedsætter derfor den årlige leje pr. 1. december 2010 på 72.000 kr., svarende til 1.125 kr. pr. m², til 1.000 kr. årligt, svarende til 64.000 kr. pr. m².

Til lejen pr. 1. december 2010 kan udlejer tillægge efterfølgende reguleringer, der er foretaget overfor lejer i hele lejeperioden.

Udlejer har pligt til at tilbagebetale leje fra 1. juli 2016.

Huslejenævnets afgørelse ændres i overensstemmelse hermed.

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

./. Der henvises til reglerne i lov om boligforhold kapitel 4 (tidligere lejelovens § 113 a), jf. vedlagte bilag.

Tilbagebetaling af eventuelt for meget betalt leje, depositum, forudbetalt leje og renter senere end den 1. april 2023 anses som en overtrædelse af disse bestemmelser.

./. Hvis lejer har fået helt eller delvist medhold, har udlejer pligt til at give skriftlig meddelelse om nævnets afgørelse efter lejelovens § 194 (tidligere lejelovens § 107 a), jf. vedlagte bilag.

Tillægsgebyr:

Ankenævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge udlejer at betale et tillægsgebyr til nævnet.

Huslejenævnets afgørelse:

"Ved e-mail af 27. juni 2019 har LLO Hovedstaden på vegne af lejer, [REDACTED], bedt huslejenævnet om at tage stilling til, om lejen for lejemålet udgør et mere byrdefuldt vilkår end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

Sagen er behandlet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 12 (tidligere stk. 9).

Udlejer, Akelius Kanalhuset ApS, repræsenteret af ACCURA Advokater er første gang hørt i sagen i brev af 30. september 2019.

Nævnet har besigtiget lejemålet og har på et efterfølgende møde truffet følgende

Afgørelse

Nævnet har besluttet, at den aftalte leje pr. 1. december 2010 på 72.000,00 kr. årligt, svarende til 1.125,00 kr. pr. m² årligt ikke er mere byrdefuld for lejer i forhold til de øvrige lejemål i ejendommen udlejet i henhold til boligreguleringsloven § 5, stk. 2. (Dissens)

Sagen giver ikke anledning til, at udlejer skal betale et tillægsgebyr til nævnet.

Baggrund

Ejendommen er opført i 1930.

Ifølge lejekontrakten begyndte lejemålet den 1. december 2010.

Efter lejekontrakten og ejendommens BBR-meddelelse er lejemålets bruttoeta-geareal 64 m² og har 2 værelser.

Den årlige leje er fastsat til 72.000,00 kr., svarende til 1.125,00 kr. pr. m² ved 64 m².

Udover lejen kommer et månedligt á conto bidrag til varme på 555,00 kr., antennebidrag på 53,68 kr., bidrag til beboerrepræsentation på 25,70 kr., samt gebyr-opkrævning på 10,00 kr.

Ved indflytningen er betalt depositum på 18.000,00 kr. svarende til 3 måneders aftalt leje og forudbetalt leje på 18.000,00 kr. svarende til 3 måneders aftalt leje.

Af lejekontraktens § 7 fremgår det, at lejemålet er overtaget nyistandsat, og at lejemålet ligeledes skal afleveres nyistandsat. Der er ikke sket fælles besigtigelse af lejemålet ved indflytningen.

Ifølge lejekontraktens § 8 har lejer den indvendige vedligeholdelse.

Det fremgår af lejekontraktens § 11, at:

"Lejen forhøjes pr. 1. jan. 2011. Budgetleje beboelse stiger med 184,97 kr. pr. måned. Lejen forhøjes pr. 1. januar 2011. Udvendig vedl. § 18 stiger med 5,33 kr. pr. måned. Lejen forhøjes pr. 1. jan. 2011. Udvendig vedl. § 18b stiger med 5,33 kr. pr. måned."

Herudover fremgår det af tillægget til lejekontraktens § 11, at lejligheden er totalmoderniseret og udlejes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Lejemålets opfyldelse af kravene til udlejning i henhold til boligreguleringsloven § 5, stk. 2

Nævnet har modtaget byggeregnskab og tilhørende fakturaer for moderniseringen.

Endvidere er modtaget en ydelsesbeskrivelse. Heraf fremgår, at på badeværelset er de eksisterende fliser nedtaget og gulvbelægningen ophugget, og der skulle opsættes 12 rækker vægfliser og vådrumsmembran. Herudover skulle der pålægges gulvklinker med fald og fuges med silikone, og indmures spejl. Herudover skulle faldstamme og gulv afløb udskiftes. Der skulle være etableret et afløb fra håndvask og blandingsbatteri. Over spejlet skulle der monteres armatur inklusive shaverstik. I køkkenet skulle de eksisterende fliser nedtages og opsættes 3 rækker fliser fra bordkanten. Det eksisterende køkken skulle udskiftes og gasinstallationerne ændres. I forhold til elinstallationerne skulle de lægges bag panelerne, og der skulle installeres HFI-relæ. Endvidere skulle monteres stik til komfur, opvaskemaskine og vaskemaskine. Generelt skulle der opsættes glasvæv og males i lejemålet.

Håndværkerudgifterne er opgjort til 156.510,14 kr. eksklusive moms eller i alt 195.637,67 kr. inklusive moms, hvortil kommer administration, teknikerhonorar og finansieringsomkostninger.

Inklusive følgeudgifter er den samlede udgift til moderniseringen opgjort til 217.827,86 kr. inklusive moms, hvoraf forbedringsandelen udgør 148.214,31 kr., svarende til 68,0 pct.

Lejers repræsentant har bestridt at kravene til udlejning efter boligreguleringsloven § 5, stk. 2, er opfyldt. Lejers repræsentant har mere specifikt henvist til, at beløbsgrænserne ikke er opfyldt.

Overholdelsen af boligreguleringslovens § 5, stk. 7 (tidligere stk. 4), er ikke dokumenteret. Udlejers repræsentant har oplyst, at de ikke har de tidligere lejekontrakter, hvor der er udlejet i henhold til boligreguleringsloven § 5, stk. 2, og ej heller skrivelse i henhold til boligreguleringsloven § 5, stk. 7. Udlejers repræsentant har henvist til, at byggeregnskabet og renoveringen er fra før kravet om skrivelse i henhold til boligreguleringsloven § 5, stk. 7, blev indført. Byggeregnskabet og en regning dateret i 2000 er den eneste dokumentation herfor.

Nævnet har fundet oplysning om, at en person blev registreret med adresse i lejemålet i Folkeregisteret 1. september 1999 og fraflyttet 16. september 2007. Parterne er hørt over denne oplysning.

Oplysning fra parterne

Lejers repræsentant har i indbringelsen bedt nævnet om at tage stilling til, om lejen i 15 omtvistede lejemål udgør et mere byrdefuldt vilkår end den leje, som gælder for andre lejere i ejendommen, hvor lejen i henhold til tidligere indgåede kontrakter er fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 12 (tidligere stk. 9), jf. U 2018.1142 H.

Lejers repræsentant har anført, at lejen udgør et mere byrdefuldt vilkår på tidspunktet for aftaleindgåelsen, idet lejen væsentligt overstiger, hvad der er den gældende leje i ejendommen.

Lejers repræsentant har gjort gældende, at der ikke er lempeligere vilkår, der kan begrunde en højere leje i forhold til, hvad den almindelige leje i ejendommen i øvrigt har været.

Lejers repræsentant har fremlagt et skema over lejen i 6 sammenligningslejemål, indgået i perioden 2000-2008, hvor lejen varierer fra 820,49 kr. pr. m² om året til 945 kr. pr. m² om året. I gennemsnit er begyndelseslejen i sammenligningslejemålene 873,43 kr. pr. m² om året.

Oversigt over lejen for sammenligningslejemålene, jf. lejerrepræsentantens skema

Nr.	Lejemål	Indflyttet	Årsleje indflytning	Lejemålets m ²	Leje pr. m ²	Vedl. pligt
1.	Overgaden Oven Vandet 106, [REDACTED]	1. juli 2000	83.883,00 kr.	100	838,83 kr.	Lejer
2.	Overgaden Oven Vandet 102, [REDACTED]	15. februar 2000	88.924,68 kr.	105	846,90 kr.	Lejer
3.	Andreas Bjørns Gade 19, [REDACTED]	16. august 2005	51.690,96 kr.	63	820,49 kr.	Lejer
4.	Andreas Bjørns Gade 23, [REDACTED]	1. maj 2006	54.039,84 kr.	64	844,37 kr.	Lejer
5.	Andreas Bjørns Gade 21, [REDACTED]	1. juli 2008	70.874,95 kr.	75	944,99 kr.	Lejer
6.	Andreas Bjørns Gade 21, [REDACTED]	1. juli 2008	70.875,00 kr.	75	945,00 kr.	Lejer

Det er lejers repræsentants vurdering, at lejen bør fastsættes til gennemsnitslejen for perioden 2008-2019, samt at udlejer skal foretage tilbagebetaling af for meget opkrævet leje.

Udlejers repræsentant har i brev af 14. november 2019 gjort gældende, at betingelserne for at påberåbe sig boligreguleringslovens § 5, stk. 12 (tidligere stk. 9), ikke er opfyldt, idet lejers repræsentant alene har henvist til 6 ud af ejendommens 60 lejemål, som er udlejet i henhold til boligreguleringsloven § 5, stk. 2. Herudover gør udlejers repræsentant gældende, at § 5, stk. 12 (tidligere stk. 9) alene finder anvendelse, når et flertal af lejerne i samme ejendom bor på mere favorable vilkår end den klagende lejer, jf. TB.2017.840.V og GD.2018/61.B.

Udlejers repræsentant har anført, at der ikke er ulige forhold mellem sammenligningslejemålene og det omtvistede lejemål i strid med boligreguleringslovens § 5, stk. 12 (tidligere stk. 9). Udlejers repræsentant har bemærket, at en højere leje kun kan anses som et mere byrdefuldt vilkår, hvis lejemålet i stand, beliggenhed, kvalitet og vilkår i øvrigt svarer til de andre lejemål i samme ejendom.

Udlejers repræsentant har opdelt sine bemærkninger til sagen i 5 forhold:

1. Lejens størrelse
2. Sammenligningstidspunkt
3. Moderniseringsgrad og moderniseringstidspunkt
4. Beliggenhed
5. Lejemålenes faciliteter

Ad 1) Lejens størrelse

Udlejers repræsentant har overordnet gjort gældende, at den væsentligste årsag til afvigelsen i lejen er, at det omtvistede lejemål og sammenligningslejemålene er indgået i to forskellige perioder, henholdsvis perioden 2000-2008 og perioden 2008-2019.

Udlejers repræsentant formoder, at det lejedes værdi er stigende i perioden 2000-2019. Sammenligningslejemålene er indgået i perioden 2000-2008. De omtvistede lejemål er indgået i perioden 2008-2019. Udlejers repræsentant gør således gældende, at det må være forventeligt, at de omtvistede lejemål har en højere leje pr. m² end sammenligningslejemålene.

Udlejers repræsentant har på baggrund af oversigten over sammenligningslejemålene konkluderet, at lejens størrelse i de omtvistede lejemål og i

sammenligningslejemålene indbyrdes afviger, svarende til den periode, hvor lejeaftalerne er indgået.

Udlejers repræsentant har anført, at konsekvensen af at anvende reglen om byrdefulde vilkår i nærværende sag vil være, at en udlejer ikke må fastsætte en leje efter § 5, stk. 2, i en ny lejeaftale til det lejedes værdi på indgåelsestidspunktet, men derimod kun til det lejedes værdi i det år, hvor den første lejekontrakt med lejefastsættelse efter § 5, stk. 2, blev indgået.

Ad 2) Sammenligningstidspunktet

Tidspunktet for lejekontrakternes indgåelse er varierende, hvorfor det ikke kan forventes, at lejen ved lejekontraktens indgåelse er den samme. Sammenligningslejemålene er indgået i perioden 2000-2008, og de omtvistede lejemål er indgået i perioden 2008-2019.

Ad 3) Moderniseringsgrad og moderniseringstidspunkt

Udlejers repræsentant har gjort gældende, at moderniseringsgrad og -tidspunkt for de omtvistede lejemål og sammenligningslejemålene er forskellige og strækker sig over en periode på 19 år.

Tidspunktet for moderniseringen har væsentlig betydning for lejefastsættelsen ved lejekontraktens indgåelse, idet moderniseringer af nyere karakter har større værdi, henset til udviklingen i branchen, materialevalg m.m.

Ad 4) Beliggenhed

Udlejers repræsentant har anført, at beliggenheden for de omtvistede lejemål og sammenligningslejemålene er forskellige, idet flere af de omtvistede lejemål har hel eller delvis havudsigt.

Ad 5) Lejemålets faciliteter

Udlejers repræsentant har gjort gældende, at sammenligningslejemålene, undtagen ét, kun har inventar i form af komfur eller indbygningsovn, køleskab, emhætte og i nogle tilfælde vaskemaskine, hvorimod de fleste af de omtvistede lejemål har inventar i form af opvaskemaskine og tørretumbler.

Lejers repræsentant har fastholdt, at lejen udgør et mere byrdefuldt vilkår end for de øvrige § 5, stk. 2-lejemål i ejendommen på tidspunktet for lejers indflytning.

Lejers repræsentant har henvist til dommen U 2018.1142H, hvorefter reglen om mere byrdefulde vilkår, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 12 (tidligere stk. 9), finder anvendelse på en ejendoms § 5, stk. 2-lejemål.

"(...) Højesteret finder, at den gældende bestemmelse i brl. 5, stk. 9, efter sin ordlyd og sammenhæng også gælder for lejemål, hvor lejen er fastsat i henhold til § 5, stk. 2. (...) Højesteret finder ligesom landsretten, at § 5, stk. 9, må anvendes således, at der ved indgåelse af en lejeaftale efter § 5, stk. 2, ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end for andre lejere i ejendommen, der har indgået lejeaftaler i henhold til § 5, stk. 2. (...)."

Lejers repræsentant har anført, at lejer har løftet bevisbyrden for, at lejen udgør et mere byrdefuldt vilkår, idet der er indbragt i alt 15 sager for nævnet om mere byrdefulde vilkår i ejendommen, og lejerne har henvist til 6 sammenligningslejemål i samme ejendom. Lejerne har således dokumenteret vilkårene i 21 lejekontrakter ud af i alt 60 kontrakter, hvor lejen er fastsat efter § 5, stk. 2, hvilket må antages at være tilstrækkeligt til at løfte bevisbyrden.

Lejers repræsentant har gjort gældende, at det netop er pointen, at der skal ske sammenligning med ældre § 5, stk. 2-lejemål, når det skal vurderes, om lejen ved aftaleindgåelsen er mere byrdefuld end for øvrige lejemål i ejendommen.

Lejers repræsentant har gjort gældende, at når der er tale om lejemål, som har stort set samme modernisering, skal lejen fastsættes overvejende ens, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 12 (tidligere stk. 9). Lejers repræsentant har anført, at udlejer i sagen ikke har redegjort for, på hvilken måde lejemålet er bedre eller har bedre vilkår end de øvrige § 5, stk. 2-lejemål.

Herefter har udlejers repræsentant bestridt, at hensigten med § 5, stk. 12 (tidligere stk. 9), er, at lejen for et § 5, stk. 2-lejemål, skal fastsættes til samme lejeniveau, som blev fastsat ved allerførste § 5, stk. 2-lejemål, der blev udlejet i ejendommen.

Udlejers repræsentant har henvist til J. Juul-Sandberg, side 554, hvor forholdet er beskrevet: Det fremgår, at "En »samlet bedømmelse« af lejevilkårene ville i denne situation formentlig kunne føre til, at et lejemål beliggende i tagetagen med udsigt kan bære en højere leje end et tilsvarende i stueetagen, uden at lejefastsættelsen kommer i konflikt med BRL § 5, stk. 12 (tidligere stk. 9)". Der henvises tillige til GD 2013.28 Ø, hvor Østre Landsret udtalte, at:

"Landsretten lægger til grund for afgørelsen, at lejers lejemål og de besigtigede sammenligningslejemål fremtræder indretningsmæssigt ensartede, men at der i ejendommen er forskelle blandt andet for så vidt angår, lysindfald, gadestøj og placering af altaner i forhold til verdenshjørner. [...] Bevisbyrden for, at forskellene i kvadratmeterpriser ikke afspejler forskelle i værdi navnlig som følge af en mere gunstig placering af lejers lejlighed, og at der dermed er aftalt mere byrdefulde vilkår for de indstævntes lejemål end for de øvrige lejemål i ejendommen påhviler lejer."

Udlejers repræsentant har fremhævet, at hårde hvidevarer er et forhold, der skal tillægges vægt i vurderingen af, om der er tale om et mere byrdefuldt vilkår. Udlejers repræsentant henviser til U 2003.1402 V, hvor lejen blev fundet mere byrdefuld, idet lejeaftalen indeholdt vilkår om, at komfur og køleskab ikke medfulgte, hvor lejen var den samme som for øvrige lejere i ejendommen, der havde de pågældende hårde hvidevarer. Lejen blev herefter nedsat med 1.000,00 kr.

Lejers repræsentant har herefter fastholdt, at lejer har løftet bevisbyrden, og at hensynet med boligreguleringsloven § 5, stk. 12 (tidligere stk. 9), har været, at den enkelte lejer ikke efter en samlet bedømmelse kan have mere byrdefulde vilkår end andre lejere i ejendommen på tidspunktet for aftaleindgåelsen.

Oplysning fra parterne specifikt vedrørende lejemålet omfattet af sagen

Lejers repræsentant oplyser, at der på lejers indflytningstidspunkt den 1. december 2010, var udlejet 43 lejemål efter BRL § 5, stk. 2 i ejendommen, med en gennemsnitlig årsleje på indflytningstidspunktet på 916,01 kr. pr. m².

Lejers repræsentant gør herefter gældende, at lejer betalte 1.125,00 kr. pr. m² om året ved indflytning, og at lejen efterfølgende er steget til 1.239,19 kr. pr. m² om året, hvorfor det er lejers repræsentants vurdering, at lejen skal nedsættes til gennemsnitslejen, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 9, og efterfølgende reguleres med lovlige stigninger.

Udlejers repræsentant gør derefter gældende, at lejemålet blev indgået mellem 4-10 år efter sammenligningslejemålene, hvorfor det tidsmæssige aspekt har en afgørende betydning for lejens størrelse, idet lejen i perioden generelt er steget 2008-2019.

Udlejers repræsentant gør endvidere gældende, at lejemålet er moderniseret i 2000, ikke har havudsigt og ikke har opvaskemaskine og tørretumbler udover sædvanligt inventar.

Nævnet har besigtiget lejemålet den 23. september 2020. På besigtigelsen var lejer og udlejer repræsenteret.

På besigtigelsen kunne nævnet konstatere, at ejendommen var udstyret med ringe-anlæg, vaskeri, fjernvarme, og termoruder fra 2015.

Lejemålet havde ny el. Køkkenet var moderniseret og havde over- og underskabe, højskab og skuffer samt en bordplade af laminat og langs bordpladen var der hvide fliser. Der var grå linoleum på gulvet i køkkenet. Desuden var der komfur med gas et køle/fryseskab og emhætte. Derudover var der vaskemaskine.

Badeværelset var moderniseret med almindeligt toilet, håndvask, og badeplads. Det havde hvide fliser på væggen, hvide små fliser på gulvet, spots og ventilation i nedsunket loft.

Nævnet besøgte desuden 5 ud af 6 sammenligningslejemål, som lejers repræsentant har henvist til i indbringelsen.

Overgaden oven Vandet 106, [REDACTED]

I denne opgang er der elevator.

I det pågældende lejemål blev det konstateret, at der ikke var ny el. Køkkenet var moderniseret, havde over- og underskabe med fronter af træ samt en bordplade af laminat. Langs bordpladen var der hvide fliser. Der var linoleum på gulvet i køkkenet. Desuden var der komfur med gas, et køle/fryseskab og en opvaskemaskine.

Badeværelset var moderniseret med almindeligt toilet, håndvask og bruseniche. Det havde hvide fliser op ad væggen, grå fliser på gulvet, spots samt gammel ventilation.

Overgaden oven Vandet 102, [REDACTED]

I denne opgang er der elevator.

I det pågældende lejemål blev det konstateret, at der ikke var ny el. Der var plankegulve og stuk i loftet i hele lejligheden.

Køkkenet var moderniseret, havde over- og underskabe med hvide fronter samt en bordplade af laminat. Langs bordpladen var der hvide fliser. Der var linoleum på gulvet. Desuden var der komfur med gas, et køle/fryseskab og en opvaskemaskine.

Badeværelset var moderniseret med almindeligt toilet, håndvask og bruseniche. Det havde hvide fliser 2/3 op ad væggen, hvide fliser på gulvet, spots i nedsænket loft samt gammel ventilation. Derudover var der vaskemaskine og tørretumbler.

Andreas Bjørns Gade 19, [REDACTED]

Lejligheden blev ikke besøgt, idet udlejer ikke kunne skaffe adgang.

Andreas Bjørns Gade 23, [REDACTED]

I det pågældende lejemål blev det konstateret, at der var ny el. Derudover var der plankegulve i hele lejligheden.

Køkkenet var moderniseret i 2001 og moderniseret igen i 2017 grundet brand. Køkkenet havde over- og underskabe med fronter og bordplade af laminat. Langs bordpladen var der hvide fliser. Der var linoleum på gulvet. Desuden var der komfur med gas og et køle/fryseskab.

Badeværelset var moderniseret med almindeligt toilet, håndvask og badeplads med fransk dør. Det havde hvide fliser helt op ad væggen, grå små fliser på gulvet, spots i nedsænket loft samt ventilation. Derudover var der vaskemaskine.

Andreas Bjørns Gade 21, [REDACTED]

I det pågældende lejemål blev det konstateret, at der var ny el.

Køkkenet var moderniseret, havde over- og underskabe med fronter og bordplade af laminat. Langs bordpladen var der fliser. Der var linoleum på gulvet. Desuden var der komfur med gas, emhætte og et køle/fryseskab.

Badeværelset var moderniseret med almindeligt toilet, håndvask og badeplads med gardin. Det havde fliser helt op ad væggen, grå små fliser på gulvet og spots i nedsænket loft. Derudover var der vaskemaskine.

Andreas Bjørns Gade 21, [REDACTED]

I det pågældende lejemål blev det konstateret, at der var ny el.

Køkkenet var moderniseret, havde over- og underskabe med hvide fronter og stålgreb samt en bordplade af laminat. Langs bordpladen var der hvide fliser. Der var grå linoleum på gulvet. Desuden var der komfur med gas, og et køle/fryseskab.

Badeværelset var moderniseret med almindeligt toilet, håndvask, badeplads. Det havde fliser 3/4 op ad væggen, grå små fliser på gulvet og lampe i loft. Derudover var der vaskemaskine.

Begrundelse og lovgrundlag

Nævnet lægger til grund, at moderniseringen er sket i 2000.

I 2000 var beløbsgrænsen i henhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 2, enten 170.000,00 kr. for hele lejemålet eller 96.000,00 kr., svarende til 64m² x 1.500,00 kr. pr. m² i forbedringsudgifter. Lejemålet skal derved være forbedret for et beløb på 96.000,00 kr. for at være gennemgribende moderniseret.

Efter det under besigtigelsen konstaterede og sagens materiale er nævnet af den opfattelse, at der utvivlsomt er tale om et gennemgribende moderniseret lejemål i henhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 2, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 8, at forbedringerne er gennemført indenfor en periode på 2 år, og at forbedringerne væsentligt har forøget det lejedes værdi, jf. principperne i lejelovens § 58.

Et flertal i nævnet har besluttet, at det findes sandsynliggjort ved byggeregnskabet og regningen fra 2000, at lejemålet blev lejet første gang ud i henhold til boligreguleringsloven § 5, stk. 2, inden kravet i boligreguleringslovens § 5, stk. 7 (tidligere stk. 4) blev indført i boligreguleringsloven.

Et nævnsmedlem fandt det ikke sandsynliggjort, at lejemålet var lejet ud første gang, inden kravet i boligreguleringslovens § 5, stk. 7 (tidligere stk. 4) blev indført i loven.

Nævnet har truffet afgørelse efter stemmeflertallet.

Efter det, som nævnet har lagt til grund, er lejemålet genudlejet i henhold til boligreguleringsloven § 5, stk. 2 første gang før 1. juli 2014, hvorfor boligreguleringsloven § 5, stk. 4 (tidligere stk. 3), om energimærke ikke finder anvendelse.

Efter en gennemgang og drøftelse af sagen har et flertal i nævnet vurderet, at den aftalte leje ikke er mere byrdefuld for lejer end den leje, der gælder for de øvrige lejemål, som nævnet har besigtiget i ejendommen, og som er lejet ud i henhold til boligreguleringsloven § 5, stk. 2. Flertallet har taget hensyn til tidspunktet for leje-forholdets begyndelse. Flertallet har fundet, at standen for sammenligningslejemålene var væsentligt ringere end standen for det omtvistede lejemål.

Et mindretal i nævnet har vurderet, at lejen er mere byrdefuld for lejer end den leje, der gælder for de øvrige lejemål udlejet efter § 5, stk. 2. Mindretallet har

herved også taget hensyn til tidspunktet for lejeforholdets begyndelse. Mindretallet har ikke fundet, at lejemålet i sin stand adskilte sig væsentligt fra andre lejemål indgået få år før til en lavere leje.

Nævnet har truffet afgørelse efter stemmeflertallet.

Sagen giver ikke anledning til, at udlejer skal betale et tillægsgebyr til nævnet."

Ankegrunde:

Indledningsvist bemærkes, at der er henvist til dagældende boligreguleringslovens § 5 (lovbekendtgørelse nr. 929 af 04/09/2019) i nedenstående partsindlæg, da denne bestemmelse var gældende på tidspunktet for indsendelsen af partsindlæggene.

Lejerforeningens ankeskrivelse i mail af 2. november 2020

Boligreguleringsloven § 5, stk. 2

Lejerforeningen har anmodet ankenævnet om at ændre huslejenævnets afgørelse. Det er deres vurdering at betingelserne for genudlejning efter boligreguleringsloven § 5, stk. 2, ikke er opfyldt. Det fremgår af sagen, at moderniseringen er foretaget omkring 1999-2000, idet byggeregnskabet er dateret 2000. Udlejer har oplyst, at de ikke har dokumentation for orientering efter boligreguleringsloven § 5, stk. 4. Huslejenævnet har oplyst, at en beboer har haft folkeregisteradresse i perioden 1. september 1999 til september 2007, men at lejefastsættelsen ikke kendes.

Udlejer har hertil under huslejenævnsagen oplyst, at lejemålet første gang blev udlejet i 1999, men at udlejer ikke er i besiddelse af de tidligere lejekontrakter, idet de kun fik overdraget gældende lejekontrakter, da de overtog ejendommen. Den eneste dokumentation, som udlejer er i besiddelse af, er datoen på byggeregnskab og faktura, hvor det ses, at moderniseringen er foretaget før lovkravet om orienteringsskrivelser.

Boligreguleringsloven § 5, stk. 12

Lejerforeningen har derudover anmodet ankenævnet om at nedsætte lejen under henvisning til at lejen udgør et mere byrdefuldt vilkår, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 12 samt at pålægge udlejer at foretage tilbagebetaling af for meget opkrævet leje i de seneste tre år, jf. forældelseslovens § 3.

Lejerforeningen har gjort gældende, at boligreguleringslovens § 5, stk. 12, finder anvendelse på gennemgribende moderniserede lejemål, og har henvist til Højesterets dom, gengivet i UfR 2018, side 1142.

Endvidere har lejerforeningen gjort gældende, at der skal ske sammenligning med alle eksisterende lejemål i ejendommen på tidspunktet for lejers indflytning, som havde en leje fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Lejerforeningen har henvist til, at de har fremlagt 6 sammenligningslejemål samt de 15 indbragte sager for huslejenævnet, og at dette udgør 21 ud af de 60 moderniserede lejemål i ejendommen. Lejerforeningen har på den baggrund gjort gældende, at lejer har opfyldt bevisbyrden for, at der er tale om mere byrdefulde vilkår. Lejerforeningen har henvist til, at huslejenævnet har besigtiget 20 af disse lejemål.

På baggrund af udlejers oplysninger om lejebetalingen fra 2008 og frem, har lejerforeningen vedlagt et skema over lejeniveauet for ejendommen i de forskellige år. Lejerforeningen har på baggrund af vedlagt skema, oplyst, at der på lejers indflytningstidspunktet, var 43 moderniserede lejemål, der blev udlejet efter det lejedes værdi samt at gennemsnitslejen udgjorde 916 kr. pr. m² årligt. Lejerforeningen har gjort gældende, at lejen skal nedsættes til dette beløb med tillæg af lovlige stigninger.

Lejerforeningen har henvist til udlejers oplysning om, at den væsentligste årsag til at lejeniveauet er forskelligt er, at der er forskellige indflytningstidspunkter, og har gjort gældende, at dette ikke alene kan medføre en så stor difference mellem lejeniveauerne. I den forbindelse har lejerforeningen gjort gældende, at det ikke af boligreguleringslovens § 5, stk. 12, fremgår, at der lægges særligt vægt på indflytningstidspunktet som en selvstændig begrundelse, men at det derimod fremgår, at der skal lægges vægt på lejevilkår og lejemålets kvalitet, stand, udstyr osv.

Lejerforeningen har bemærket at udlejer har oplyst, at der er udført moderniseringer for ca. samme beløb og med samme elementer i alle lejemål. Lejerforeningen har i den forbindelse gjort gældende, at der ikke er fremlagt oplysninger om, at der er kvalitetsmæssige forskelle i arbejderne. Lejerforeningen har derudover bestridt udlejers formodning om,

at nyere moderniseringer har større værdi, og har henvist til, at det er op til ankenævnet på den enkelte modernisering, hvilken værdi den har. Lejerforeningen har gjort gældende, at tiden ikke har en indvirkning på kvaliteten, men alene på standen.

Øvrige oplysninger i sagen:

Lejerforeningens bemærkninger i mail af 18. august 2021

Lejerforeningen har fremsendt kopi af huslejenævnets afgørelse af 21. december 2020, for lejemålet Kristianiagade 16, 2100, hvoraf fremgår at lejen efter boligreguleringsloven § 5, stk. 12, er nedsat som følge af, at lejeniveauet for lejemålet udgør et mere byrdefuldt vilkår, end lejeniveauet for øvrige lejemål udlejet efter boligreguleringsloven § 5, stk. 2. Lejen nedsættes fra 1.401,95 kr., til 1.150 kr. pr. m² årligt.

I sagen er der sket sammenligning med samtlige 5, stk. 2-lejemål, der fandtes i ejendommen på tidspunktet for lejers indflytning. Det fremgår ligeledes at huslejenævnet ikke kunne konstatere lempeligere vilkår, der kan begrunde den højere leje.

Det er lejerforeningens vurdering, at der er tale om sammenlignelige forhold, og de har anmodet ankenævnet om at nedsætte lejen i overensstemmelse med praksis.

Udlejers repræsentants bemærkninger i mail af 9. september 2021

Udlejers repræsentant har bedt ankenævnet om at godkende de omtvistede lejemåls leje i sagskomplekset.

Indledningsvist er det bemærket, at lejerne i det væsentligste gør det samme gældende, som blev gjort gældende under huslejenævns-sagerne, hvorfor udlejer fastholder synspunkterne som blev anført i første instans.

For så vidt angår de mere byrdefulde vilkår, drejer uenigheden sig ikke om, hvorvidt boligreguleringsloven § 5, stk. 12, finder anvendelse på lejemål udlejet efter boligreguleringsloven § 5, stk. 2, men om hvorvidt startlejen for de omtvistede lejemål er et udtryk for et mere byrdefuldt vilkår.

Afgørende i den forbindelse er ikke indflytningstidspunktet, men det tidspunkt, hvor lejemålet er trådt i kraft, det vil sige ikrafttrædelsestidspunktet, hvorefter der skal sammenlignes med alle de gennemgribende renoverede lejemål, som stadig var udlejet pr. ikrafttrædelsestidspunktet i det omfang, jf. U 1996.160 V.

Videre har udlejers repræsentant gjort gældende, at boligreguleringsloven § 5, stk. 12, kan kun bringes i anvendelse, hvis et flertal af lejerne i ejendommen bor på mere favorable vilkår end mindretallet, jf. TBB 2017.840 V. Derfor er det ikke tilstrækkeligt, at der alene fremlægges 6 sammenligningslejemål samt de verserende sager i alt 21 lejemål ud af 61, fordi man ikke på denne baggrund kan konstatere, om de omtvistede lejemål bor på mindre favorable vilkår.

For så vidt angår de sager, hvori lejer har anfægtet, at lejen svarer til det lejedes værdi, har udlejer henvist til de anbringender, der er gjort gældende under huslejenævnsagen, og derfor fastholdt, at lejen er korrekt fastsat efter boligreguleringsloven § 5, stk. 2, og til en leje, som ved lejemålets begyndelse i det hele er fastsat til det lejedes værdi, hvorfor det afvises, at der skal ske lejenedsættelse.

Udlejers repræsentant har indsendt oplysninger om lejevilkår for en stor del af de lejemål i ejendommen, der er udlejet, jf. lejelovens § 19, stk. 2 (tidligere boligreguleringslovens § 5, stk. 2). Udlejers repræsentant har samtidig sendt kopi af en række lejekontrakter.

Sammenligningslejemål og ankenævnets besigtigelse:

Sammenligningslejemål

Det fremgår af sagens oplysninger, at der er moderniseret lejemål i perioderne 1997-2000, 2000-2008 og 2015-2019. Der er i nogle af lejeforholdene aftalt trappelejeklausuler og i andre nettoprisindeksering. Det fremgår af nogle af lejekontrakterne, at der er privat byfornyelse med statstilskud indtil juli år 2011.

Til sagen har udlejers repræsentant særligt henvist til følgende sammenligningslejemål:

- Overgaden Oven Vandet 104, [REDACTED]
 - o Lejekontrakten er indgået 1. april 2019

- Lejens størrelse pr. 1. april 2019 er 114.975,00 kr., svarende til 1.575,00 kr. pr. m² ved 73 m²
 - Lejemålet reguleres efter nettoprisindeksering samt efter skatter og afgifter.
 - Moderniseret i 2019
- Andreas Bjørns Gade 25, [REDACTED].
- Lejekontrakten er indgået 1. april 2019
 - Lejens størrelse pr. 1. april 2019 er 129.600 kr., svarende til 1.600,00 kr. pr. m² ved 81 m²
 - Lejemålet reguleres efter nettoprisindeksering samt efter skatter og afgifter.
 - Moderniseret i 2019
- Andreas Bjørns Gade 23, [REDACTED].
- Lejekontrakten er indgået 15. juni 2019
 - Lejens størrelse pr. 15. juni 2019 er 102.400 kr., svarende til 1.600,00 kr. pr. m² ved 64 m²
 - Lejemålet reguleres efter nettoprisindeksering samt efter skatter og afgifter.
 - Moderniseret i 2019

Til sagen har lejers repræsentant særligt henvist til følgende sammenligningslejemål:

- Andreas Bjørns Gade 21, [REDACTED]
- Lejekontrakten er indgået 1. juli 2008
 - Lejens størrelse pr. 1. juli 2008 er 70.874,95 kr., svarende til 945 kr. pr. m² ved 75 m²
 - Der er aftalt klausul om nystandsættelse og regulering efter OMK-reglerne
 - Moderniseret i 2008
- Andreas Bjørns Gade 21, [REDACTED]
- Lejekontrakten er indgået 1. juli 2008
 - Lejens størrelse pr. 1. juli 2008 er 70.875 kr., svarende til 975 kr. pr. m² ved 75 m²
 - Der er aftalt klausul om nystandsættelse og regulering efter OMK-reglerne

- Moderniseret i 1999
- Andreas Bjørns Gade 19, [REDACTED]
 - Lejekontrakten er indgået 16. august 2005
 - Lejens størrelse pr. 16. august 2005 er 51.690,96 kr., svarende til 820 kr. pr. m² ved 63 m²
 - Der er aftalt klausul om nystandsættelse og regulering efter OMK
 - Moderniseret i 2003/2004

Ankenævnets besigtigelse

Ankenævnet har besigtiget 13 lejemål den 29. september 2022. På besigtigelsen var lejer og udlejer repræsenteret.

Ankenævnet kan tiltræde huslejenævnets beskrivelse, hvad angår de omtvistede lejemål:

- Overgaden oven Vandet 102, [REDACTED]
- Andreas Bjørns Gade 23, [REDACTED]
 - Huslejenævnets beskrivelse af lejemålets badeværelset tilrettes således at det fremgår at badeværelset er udstyret med hvide mindre fliser på gulvet, hvide små fliser 2/3 op ad væggene samt med lampe over spejl. Der er endvidere ikke gulvvarme.
- Bodenhoffs Plads 4, [REDACTED]
- Andreas Bjørns Gade 21, [REDACTED]
- Bodenhoffs Plads 4, [REDACTED]
- Andreas Bjørns Gade 21, [REDACTED]
- Andreas Bjørns Gade 23, [REDACTED]
- Bodenhoffs Plads 2, [REDACTED]

Ankenævnet besigtigede de 3 af udlejer udvalgte lejemål:

- Overgaden Oven Vandet 104, [REDACTED]
- Andreas Bjørns Gade 25, [REDACTED].
- Andreas Bjørns Gade 23, [REDACTED].

Ankenævnet besigtigede de 3 af lejer udvalgte lejemål:

- Andreas Bjørns Gade 21, [REDACTED]
- Andreas Bjørns Gade 21, [REDACTED]

- Andreas Bjørns Gade 19, [REDACTED]

Ankenævnet kom ikke ind i lejemålet på Andreas Bjørns Gade 21, [REDACTED]

Hertil bemærkes, at huslejenævnet har besigtiget lejemålene på Andreas Bjørns Gade 21, [REDACTED] og [REDACTED] i forbindelse med behandlingen af sagen. For disse lejemål tiltrædes huslejenævnets beskrivelse.

Beskrivelse af de resterende besigtigede lejemål:

Overgaden Oven Vandet 104, [REDACTED]

På besigtigelsen kunne ankenævnet konstatere, at ejendommen var udstyret med ringeanlæg, fjernvarme, og termoruder fra 2015.

Lejemålet havde ny el og nyere klik gulv i entre og køkken. Der er ligeledes skabe i entreen som ligner køkkenets skabe.

Køkkenet var nyere moderniseret og havde over- og underskabe, højskab og skuffer samt en bordplade af hvidt laminat og med fronter af hvidt laminat. Langs bordpladen var der hvide vægge. Der var grå lino-leum på gulvet. Desuden var der induktionskogeplade, emhætte, ovn samt indbygget køle/fryseskab, opvaskemaskine, mikroovn og vaske-tørremaskine.

Badeværelset var nyere moderniseret med almindeligt toilet, håndvask med underskabe, og badeplads med gardin. Det havde hvide fliser på væggen, store, grå fliser på gulvet og ventilation i hvidt loft.

Andreas Bjørns Gade 25, [REDACTED]

På besigtigelsen kunne nævnet konstatere, at ejendommen var udstyret med ringeanlæg, fjernvarme, og termoruder fra 2015.

Lejemålet havde ny el og nyere klik gulv i hele lejemålet.

Køkkenet var nyere moderniseret og havde underskabe, og skuffer med grå laminat fronter samt en bordplade af grå laminat. Desuden var der induktionskogeplade, indbygget ovn, en emhætte, et køle/fryseskab og en lille opvaskemaskine. Der var spots under overskabene og hvidmalet loft, og derudover var der vaskemaskine i køkkenet.

Badeværelset var nyere moderniseret med almindeligt toilet, lille håndvask, gulvvarme og badeplads. Der var store lysegrå fliser på gulvet, store hvide fliser til loft og spots i loft.

Andreas Bjørns Gade 23, [REDACTED]

På besigtigelsen kunne nævnet konstatere, at ejendommen var udstyret med ringeanlæg, fjernvarme, og termoruder fra 2015.

Lejemålet havde ny el og nyere klik gulv i hele lejemålet.

Køkkenet var af mærket Nobilia. Køkkenet var nyere moderniseret og havde underskabe, højskabe og skuffer med grå laminat fronter samt en bordplade af grå laminat. Desuden var der induktionskogeplade, indbygget ovn, en emhætte, vasketørremaskine samt indbygget køle/fryseskab og opvaskemaskine. Der var spots under overskabene og hvidmalet loft. I køkkenet var der spiseplads.

Badeværelset var nyere moderniseret med almindeligt toilet, lille håndvask, spejl, gulvvarme og bruseniche med niveauforskel. Der var store lysegrå fliser på gulvet, store hvide fliser til loft og spots i loft.

Andreas Bjørns Gade 19, [REDACTED]

På besigtigelsen kunne nævnet konstatere, at ejendommen var udstyret med ringeanlæg, fjernvarme, og termoruder fra 2015.

Køkkenet var moderniseret HTH-køkken og havde over- og underskabe samt en bordplade af gråt laminat med rundede kanter. Fronterne på køkkenskabene var grå og med stål greb. Der var linoleum på gulvet i køkkenet. Desuden var der kogeplade med gas, en ovn, en emhætte, et køle/fryseskab og vaskemaskine. Der var ingen opvaskemaskine.

Badeværelset var moderniseret med almindeligt toilet, håndvask, spejl med lys, lille badeplads med forhæng og gulvvarme. Det havde hvide fliser 2/3 op ad væggene, hvide fliser på gulvet, glat loft og udluftning i form af aftrækskanal.

Ankenævnets begrundelse og bemærkninger:

Sagen er behandlet i henhold til lejelovens § 19, stk. 2 (tidligere boligreguleringslovens § 5, stk. 2), samt lejelovens § 22, stk. 1 (tidligere boligreguleringslovens § 5, stk. 12).

Lejens størrelse, jf. lejelovens § 19, stk. 2

Ifølge lejekontrakten begyndte lejeforholdet den 1. december 2010. Det fremgår af lejekontrakten, at lejemålet er udlejet efter dagældende boligreguleringslovs § 5, stk. 2.

Indledningsvis skal ankenævnet tage stilling til om orienteringsskrivelse jf. lejelovens § 21, stk. 1 (tidligere boligreguleringslovens § 5, stk. 7) er opfyldt.

Ankenævnet finder det sandsynliggjort, at lejemålet blev lejet ud første gang i henhold til lejelovens § 19, stk. 2 (boligreguleringsloven § 5, stk. 2), inden kravet i lejelovens § 21, stk. 1 (tidligere boligreguleringslovens § 5, stk. 7) blev indført i boligreguleringsloven, da udlejer kan dokumentere byggeregnskab og regning fra moderniseringsåret, 2000. Betingelserne for udlejning af det konkrete lejemål efter lejelovens § 19, stk. 2 ses derfor opfyldt.

Huslejenævnets afgørelse vedrørende de øvrige betingelser for at udleje efter lejelovens § 19, stk. 2 (tidligere boligreguleringslovens § 5, stk. 2) er ikke anket, og står således ved magt.

Det betyder, at betingelserne for at udleje efter lejelovens § 19, stk. 2 (tidligere boligreguleringslovens § 5, stk. 2) er iagttaget.

Lejelovens § 22, stk. 1 (tidligere boligreguleringsloven 5, stk. 12)

Ankenævnet bemærker indledningsvist, at lejelovens § 22, stk. 1 er en videreførelse af tidligere boligreguleringslovs § 5, stk. 12.

Lejelovens § 22, stk. 1 (tidligere boligreguleringslovens § 5, stk. 12) har følgende ordlyd:

"Ved lejeaftalens indgåelse kan der ikke aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejerens end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen."

Det fremgår af forarbejderne til bestemmelsen bl.a.:

"Reglen i den gældende lovs § 10, stk. 1, 2. led, § 10, stk. 2 og stk. 3, foreslås erstattet af en generel regel om, at der ikke må aftales en leje eller andre vilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejerens end de vilkår, der er gældende for andre lejere i ejendommen. En sådan bestemmelse skal på den ene side sikre, at lejerne stilles ensartet, men udelukker på den anden side ikke, at udlejerens træffer særftaler med enkelte lejere, når der er vægtige grunde hertil. Dette kan tænkes, hvis lejerens brugsret er udvidet, hvis der er behov for en ejendomsfunktionær ved ejendommen, eller hvis udlejerens selv midlertidigt er borte og derfor ønsker at udleje sin egen lejlighed tidsbegrænset.

Folketingstidende 1974-1975, Tillæg A, sp. 219"

Det fremgår af U2018.1142H, at der ved indgåelse af en lejeaftale efter lejelovens § 19, stk. 2 (tidligere boligreguleringslovens § 5, stk. 2), ikke kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejerens end for andre lejere i ejendommen, der har tilsvarende indgået lejeaftaler i henhold til lejelovens § 19, stk. 2 (tidligere boligreguleringslovens § 5, stk. 2).

Ved vurderingen af, om der foreligger mere byrdefulde vilkår, skal der således ske sammenligning med tilsvarende lejemål, som var gældende på tidspunktet for det omtvistede lejemåls indgåelse. Senere indgåede lejemål har derimod ikke indgået i vurderingen.

Ankenævnet bemærker endvidere, at lejerens, der har bevisbyrden for og derfor nærmere overfor nævnet må underbygge, at lejekontrakten er indgået på mere byrdefulde vilkår, end for de øvrige lejere i ejendommen. Der henvises blandt andet til U.2011.1843 og GD 2013/28Ø.

I det foreliggende tilfælde har lejerens fremlagt en række oplysninger om andre, relevante lejemål i ejendommen, herunder oversigter over den gældende leje på det relevante skæringstidspunkt. Der er endvidere

foretaget besigtigelse af lejemål, som henholdsvis leje og udlejer har udvalgt som repræsentative for lejemålenes stand og indretning.

På baggrund af ankenævnets besigtigelse og de øvrige oplysninger i sagen, finder ankenævnet efter en konkret vurdering, at de aftalte lejevilkår er mere byrdefulde i nærværende lejeaftale, end for de øvrige lejemål, der ved lejeaftalens indgåelse den 1. december 2010, var indgået, jf. lejelovens § 19, stk. 2.

Ankenævnet har lagt vægt på, at de aftalte vilkår har været ensartede, samt at moderniseringerne er af så ensartet udtryk, at der kan ske en direkte sammenligning af lejeniveauet.

Ankenævnet henviser til, at lejerforeningen har oplyst om lejevilkår i 43 øvrige lejemål, som var gennemgribende moderniserede ved lejers indflytning. Ankenævnet finder særligt at følgende lejemål er direkte sammenlignelige:

- Andreas Bjørns Gade 19, [REDACTED]
- Andreas Bjørns Gade 21, [REDACTED]

Ankenævnet finder herefter, at der er grundlag for at nedsætte lejen for Andreas Bjørns Gade 23, [REDACTED], under henvisning til, at dette lejemål har mere byrdefulde vilkår end de øvrige, jf. lejelovens § 22, stk. 1 (tidligere boligreguleringslovens § 5, stk. 12).

Det betyder, at lejen pr. 1. december 2010 skal nedsættes til 1.000 kr. pr. m², svarende til 64.000 kr.

Til lejen pr. 1. december 2010 kan udlejer tillægge efterfølgende reguleringer, der er foretaget overfor lejer i hele lejeperioden.

Udlejer har pligt til at tilbagebetale leje fra 1. juli 2016.

Tillægsgebyr:

Ankenævnet finder ikke, at udlejer skal pålægges at betale tillægsgebyr til nævnet, idet lejer ikke har fået fuldt medhold, jf. lov om boligforhold § 82, stk. 2 (tidligere boligreguleringslovens § 39, stk. 2).

Klagevejledning:

I henhold til lov om boligforhold § 89, stk. 6 (tidligere boligreguleringslovens § 44, stk. 6), kan hver af parterne indbringe ankenævnets afgørelse 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 om sagens indbringelse samt om udfaldet af sagen.

Indbringelse for boligretten skal ske i overensstemmelse med retsplejelovens regler om udfærdigelse af stævning. Sagen skal derfor indbringes digitalt via hjemmesiden, www.minretssag.dk.

Ved sagsoprettelsen skal du under emnet "Vælg ret" vælge *Københavns Byret*.

Ankenævnet kan ikke yde bistand til sagens indbringelse for boligretten, og henvendelser til ankenævnet vedrørende dette, vil ikke afbryde den ovennævnte frist på 4 uger. Ankenævnet skal ikke medindstævnes, da ankenævnet ikke er part i en eventuel retssag.

Claus Rohde
formand

Sendt til:

- [REDACTED]
- Lejernes LO Hovedstaden
- ACCURA Advokater
- Heimstaden Kanalhuset ApS

Lov om boligforhold – kapitel 4

Frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme

(Tidligere lejelovens § 113 a)

Dom om frakendelse

§ 20. Ejere af udlejede private beboelseslejligheder kan ved dom frakendes retten til at administrere ejendomme med udlejede beboelseslejligheder og til at bestemme, hvem der skal administrere ejerens ejendomme med udlejede beboelseslejligheder. Dette gælder dog ikke for ejere af én udlejet beboelseslejlighed. Frakendelse kan ske på tid fra 1 til 5 år regnet fra endelig dom.

Betingelser for frakendelse af administrationsretten

§ 21. Frakendelse i medfør af § 20 kan ske, såfremt en ejer gentagne gange groft har tilsidesat reglerne i denne lov eller i lov om leje.

Stk. 2. Frakendelse i medfør af § 20 kan i øvrigt ske i følgende tilfælde:

- 1) En ejer er to gange idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af reglerne i denne lov, i lov om leje, i den tidligere gældende lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbe- kendtgørelse nr. 820 af 15. september 1994, eller i lov om byfornyelse og udvikling af byer.
- 2) En ejer er to gange idømt bødestraf i medfør af byggelovens § 30 for at undlade at foretage vedligeholdelsesarbejder, som er nødvendige for at undgå, at der opstår fare for en bebyggelses beboere eller andre, eller for i forbindelse med udlejning at benytte lokaler til beboelse, som ikke efter byggeloven lovligt må anvendes til beboelse.
- 3) En ejer har to gange været under tvungen administration, jf. kapitel 5.
- 4) En ejer har ikke efterlevet tre eller flere endelige huslejenævnsafgørelser inden for en periode på 2 år.
- 5) En ejer har tre eller flere gange af Grundejernes Investeringsfond, jf. § 69, fået på- begyndt arbejder inden for en periode på 10 år.
- 6) En ejer er inden for en periode på 2 år både idømt bøde- eller fængselsstraf i med- før af § 16 i lov om leje og har ikke efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgø- relser.

Afgørelse om frakendelse af administrationsretten

§ 22. Sager om rettighedsfrakendelse efter § 21 og generhvervelse efter § 23 føres i strafferetsplejens former. Til brug for sager om rettighedsfrakendelse, jf. § 21, stk. 2, nr. 4 og 6, indberetter huslejenævnene, når de bliver gjort opmærksomme herpå, til Grundejernes Investeringsfond oplysning om endelige afgørelser, som en ejer ikke har efterlevet. Når Grundejernes Investeringsfond har fået indberetning om tre endelige afgørelser inden for 2 år, som en ejer ikke har efterlevet, eller når Grundejernes

Investeringsfond har fået indberetning om, at en ejer inden for en periode på 2 år både er idømt bøde eller fængselsstraf efter § 16 i lov om leje og ikke har efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser, skal Grundejernes Investeringsfond give meddelelse om dette til de involverede huslejenævn. Det eller de involverede huslejenævn foretager en vurdering af, om betingelserne for rettighedsfrakendelse er opfyldt. Er der blandt de involverede nævn enighed om, at der efter loven er grundlag for en sag om rettighedsfrakendelse, indgives der politianmeldelse.

Stk. 2. Til brug for sager om rettighedsfrakendelse, jf. § 21, stk. 2, nr. 5, skal Grundejernes Investeringsfond give meddelelse til de involverede huslejenævn, når fonden tre gange inden for 10 år har påbegyndt arbejder for en ejer i henhold til § 69. Det eller de involverede huslejenævn foretager en vurdering af, om betingelserne for rettighedsfrakendelse er opfyldt. Er der blandt de involverede nævn enighed om, at der efter loven er grundlag for en sag om rettighedsfrakendelse, indgives der politianmeldelse.

Stk. 3. Sag om rettighedsfrakendelse efter § 21, stk. 1 og stk. 2, nr. 3-6, kan alene rejses, hvis huslejenævnet har anmodet herom. Sager kan rejses, uden at der samtidig nedlægges påstand om straf.

Generhvervelse

§ 23. Er retten til at administrere udlejningsejendomme og til at bestemme, hvem der skal administrere de pågældende ejendomme, efter § 20 frakendt for længere tid end 2 år, skal spørgsmålet om generhvervelse af retten inden frakendelsestidens udløb på begæring indbringes for domstolene. Indbringelse kan tidligst finde sted, når der er forløbet 2 år af frakendelsestiden. Retten kan kun generhverves, når ganske særlige omstændigheder foreligger.

Straf

§ 24. Overtrædelse af en dom afsagt i medfør af § 20 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.

Stk. 2. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Grundejernes Investeringsfonds administration m.v.

§ 25. Når en ejer er dømt efter § 20, skal Grundejernes Investeringsfond have meddelelse herom ved rettens foranstaltning.

Stk. 2. For ejerens regning forestår Grundejernes Investeringsfond herefter administrationen af de af dommen omfattede ejendomme i den af dommen omfattede periode. Grundejernes Investeringsfond kan beslutte, at administrationen for ejerens regning overlades til en efter fondens vurdering egnet administrator.

Stk. 3. § 69, stk. 4 og 5, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. Indenrigs- og boligministeren kan fastsætte nærmere regler om Grundejernes Investeringsfonds administration af ejendommen, jf. stk. 2.

*Udlejers meddelelsespligt efter lejelovens § 194**(Tidligere lejelovens § 107 a)*

§ 194. Udlejeren skal inden for 2 uger fra den endelige afgørelse meddele det til beboerrepræsentationen, når der træffes afgørelser om boliglejerforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i den eller de ejendomme, som beboerrepræsentationen vedrører. I ejendomme, hvor der ikke findes en beboerrepræsentation, skal udlejeren inden for 2 uger fra den endelige afgørelse meddele det til samtlige lejere, når der træffes afgørelser om lejerforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i ejendommen.

Stk. 2. Meddelelsen skal gives skriftligt og indeholde oplysning om tvistens emne og afgørelsens resultat. Meddelelsen skal tillige indeholde kopi af den trufne afgørelse. Indeholder meddelelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig. De oplysninger, der er nævnt i 1. pkt., kan gives digitalt, herunder ved at gøre oplysningerne tilgængelige på en digital platform, når udlejeren har givet lejeren meddelelse herom.

Stk. 3. Overtrædelse af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Stk. 4. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.