



Adresseoplysninger udfyldes ved afsendelse.

Frederiksberg Alle XXX, XX., 1621 København V  
Lejens størrelse  
5. huslejenævns afgørelse af 14. april 2023 (2021-0303432/GJ)

---

Ved mail af 9. maj 2023 har udlejer, Nordic Housing DK ApS, indbragt ovennævnte afgørelse.

Huslejenævnets afgørelse er indbragt for ankenævnet i medfør af lov om boligforhold § 89, stk. 1.

Lejerne, XXXXX, har indbragt sagen for huslejenævnet. Sagen er behandlet efter lejelovens § 38, stk. 1, jf. § 19, stk. 1.

Der er tale om en udlejet beboelseslejlighed på 180 m<sup>2</sup> i en almindelig udlejningsejendom opført i 1865.

### Ankenævnets afgørelse

Ankenævnet finder ikke at parterne har indgået et bindende forlig om lejens størrelse for lejemålet. Lejerne er herefter berettiget til at få prøvet lejens størrelse.

Ankenævnet finder, at lejen skal fastsættes, jf. lejelovens § 19, stk. 1.

Ankenævnet finder, at lejen pr. 1. april 2021 kan fastsættes til:

**18. marts 2024**

Sagsnr.  
2023-0206670

Dokumentnr.  
2023-0206670-17

Sagsbehandler  
Pernille Lind Husen

Nævn og Jura  
Ankenævnet for Huslejenæv-  
nene

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

Budgetleje inklusive hensættelser til udvendig vedligeholdelse, jf. lejelovens §§ 119 og 120 (180 m <sup>2</sup> x 500 kr. pr. m <sup>2</sup> ):	90.000,00 kr.
Vinduer (180 m <sup>2</sup> x 40 kr./m <sup>2</sup> ):	7.200,00 kr.
Installation af centralvarme/fjernvarme (180 m <sup>2</sup> x 50 kr./m <sup>2</sup> )	9.000,00 kr.
Brandsikringsarbejder i 1977 (180 m <sup>2</sup> x 10 kr./m <sup>2</sup> ):	1.800,00 kr.
Lejemålets nyindretning (180 m <sup>2</sup> x 200 kr./m <sup>2</sup> ):	36.000,00 kr.
Møblering (180 m <sup>2</sup> x 100 kr./m <sup>2</sup> ):	18.000,00 kr.
I alt	<u>162.000,00 kr</u>

Den godkendte leje er inklusive udgifter til vand. Da lejereren har den indvendige vedligeholdelsespligt, er der ikke i lejen indregnet et særskilt beløb til hensættelser til indvendig vedligeholdelse.

Lejenedsættelsen har virkning fra lejemålets begyndelse den 1. april 2021, jf. lejelovens § 40, stk. 1. Ankenævnet bemærker i den forbindelse, at det må bero på en skrivefejl, at huslejenævnet i afgørelsen har angivet, at lejen er fastsat pr. 1. november 2017.

- ./. Hvis lejer har fået helt eller delvist medhold, har udlejer pligt til at give skriftlig meddelelse om nævnets afgørelse efter lejelovens § 194, jf. vedlagte bilag.
- ./. Lejeren (fremlejetager) har en forpligtelse til at meddele ankenævnet, hvis udlejer (fremlejegiver) ikke overholder afgørelsen i henhold til ovenstående, jf. lov om boligforhold § 86, stk. 7. Ankenævnet vil i dette tilfælde oprette en sag efter reglerne i lov om boligforhold § 86, stk. 8 og lejelovens § 171, stk. 1, nr. 5, jf. vedlagte bilag.

#### **Tillægsgebyr:**

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

### Huslejenævnets afgørelse:

"I e-mail af 22. september 2021 har lejerne XXXXX og XXXXX, bedt huslejenævnet om at tage stilling til lejens størrelse.

Nævnet har behandlet sagen efter lejelovens § 38, stk. 1, jf. § 19, stk. 1 (tidligere boligreguleringslovens § 15, stk. 1, jf. § 5, stk. 1).

Udlejer, Nordic Housing DK ApS, er hørt i sagen i brev af 15. oktober 2021.

Nævnet har på et møde truffet følgende

#### Afgørelse

Nævnet har besluttet at fastsætte lejen efter lejelovens § 19, stk. 1 (tidligere boligreguleringslovens § 5, stk. 1).

Herefter har nævnet besluttet, at lejen pr. 1. november 2017 opgøres således:

Budgetleje inklusive hensættelser til udvendig vedligeholdelse, jf. lejelovens §§ 119 og 120 (180 m <sup>2</sup> x 500 kr. pr. m <sup>2</sup> ):	90.000,00 kr.
Vinduer (180 m <sup>2</sup> x 40 kr./m <sup>2</sup> ):	7.200,00 kr.
Installation af centralvarme/fjernvarme (180 m <sup>2</sup> x 50 kr./m <sup>2</sup> )	9.000,00 kr.
Brandsikringsarbejder i 1977 (180 m <sup>2</sup> x 10 kr./m <sup>2</sup> ):	1.800,00 kr.
Møblering (180 m <sup>2</sup> x 100 kr./m <sup>2</sup> ):	18.000,00 kr.
I alt	<u>126.000,00 kr.</u>

Den årlige leje nedsættes således fra 264.000 kr. til 126.000 kr. med virkning fra lejemålets begyndelse den 1. april 2021.

Der er ved afgørelsen ikke taget højde for eventuelle forhøjelser, som er varslet i ejendommen efter sagens indbringelse for nævnet den 22. september 2021.

Lejen er fastsat inklusive forbrugsudgifter til vand.

Udlejer skal foretage tilbagebetaling af de opkrævede acontobidrag til vand med 400 kr. pr. måned fra lejeforholdets begyndelse den 1. april 2021.

Ved siden af lejen skal betales á conto bidrag til varme.

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

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

Det bemærkes, at nævnet ikke kan være behjælpelig med beregning af renter og opkrævning af for meget betalt leje m.m.

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

- ./ Hvis lejer har fået helt eller delvist medhold, er udlejer forpligtet til at give skriftlig meddelelse om nævnets afgørelse efter lejelovens § 194 (tidligere lejelovens § 107 a), jf. vedlagte bilag.
- ./ Lejeren (fremlejetager) har en forpligtelse til at meddele nævnet, hvis udlejer (fremlejegiver) ikke overholder afgørelsen, jf. lov om boligforhold § 86, stk. 7. Nævnet vil i dette tilfælde oprette en sag efter reglerne i lov om boligforhold § 86, stk. 8 og lejelovens § 171, stk. 1, nr. 5, jf. vedlagte bilag.

### **Baggrund**

Der er tale om en ejendom opført i 1865 med 30 beboelseslejligheder.

Ifølge lejekontrakten begyndte lejemålet den 1. april 2021. Lejeaftalen er ophørt.

Efter lejekontrakten er lejemålets bruttoetageareal 180 m<sup>2</sup>. I henhold til ejendommens BBR-meddelelse er lejemålets bruttoetageareal 180 m<sup>2</sup>, heraf 142 m<sup>2</sup> på 1. salen. Nævnet har lagt sidstnævnte til grund for afgørelsen.

Den årlige leje er fastsat til 264.000 kr., svarende til ca. 1.467 kr. pr. m<sup>2</sup> ved 180 m<sup>2</sup>.

Udover lejen kommer et månedligt á conto bidrag til varme på 800 kr. og til vand på 400 kr.

Udlejer har vedlagt koldvandsregnskab for perioden 1. januar 2020 til 31. december 2020. Det fremgår heraf, at der sker en fordeling af ejendommens udgifter til vand. Men det fremgår umiddelbart ikke, om dette sker på grundlag af en aflæsning af målere eller på et andet grundlag.

Ved indflytningen er betalt depositum svarende til én måneds aftalt leje.

Ifølge lejekontraktens § 8 har lejerne den indvendige vedligeholdelse.

Det fremgår af lejekontraktens § 11, at lejemålet er gennemgribende forbedret, og at lejen er fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Det fremgår, at lejen er fastsat inklusive udgifter til internet.

Herudover fremgår, at lejemålet udlejes møbleret.

Videre fremgår, at lejen ikke reguleres i lejeperioden.

Endvidere er det i lejekontraktens § 11 oplyst, at lejeaftalen er tidsbegrænset med ophør den 31. marts 2022.

Yderligere fremgår, at der er aftalt et forkortet opsigelsesvarsel således, at lejer kan opsige lejeaftalen med én måneds varsel til udgangen af en måned.

Det fremgår endvidere af bestemmelsen, at der påhviler lejerne en udvidet pligt til vedligeholdelse af det lejede, og at rygning i lejemålet betragtes som kontraktstridig brug af lejemålet og kan medføre ophævelse eller opsigelse af lejekontrakten.

Lejer har i indbringelsen gjort gældende, at lejen er for høj sammenlignet med andre boliger i området og i forhold til lejemålets størrelse og stand.

Udlejer har ved høringsvar af 22. november 2021 gjort gældende, at forskellen på den leje, som udlejer betaler til sin udlejer og den leje, som lejerne betaler, er 10%.

Videre har udlejer gjort gældende, at en huslejefortjeneste på 10-15% i et fremlejerforhold ikke er urimelig.

Udlejer har endvidere gjort gældende, at der reelt er tale om en nedsat leje, da udlejer lejer en møbleret lejlighed. Udlejer har møbleret hele lejligheden. Udlejers fortjeneste dækker således ikke engang udgifterne til møblering.

Endvidere har udlejer oplyst, at der er individuel vandmåler i lejemålet.

Endelig har udlejer gjort gældende, at lejemålet er gennemgribende renoveret.

Udlejer har fremsendt dokumentation herfor i et link.

Sekretariatet har kontaktet Kommunens IT-afdeling, som har oplyst, at sekretariatet af sikkerhedsmæssige årsager ikke må trykke på linket.

Udlejer er orienteret om dette ved nævnets brev af 8. september 2022, og er anmodet om at genfremsende materialet som almindelig PDF-fil.

Udlejer har ikke svaret.

Ved brev af 14. december 2022 er udlejer anmodet om at fremsende dokumentation for, at lejen er fastsat efter enten lejelovens § 19, stk. 1, eller § 19, stk. 2.

Udlejer har ikke svaret.

Derfor er der den 16. januar 2023 fremsendt brev til udlejer med henvisning til lov om boligforhold § 86, stk. 2, hvoraf bl.a. fremgår:

” Under henvisning til nævnets brev af 14. december 2022, hvor udlejer er bedt om at fremsende dokumentation for opfyldelse af betingelserne for udlejning efter lejelovens § 19, stk. 2 (tidligere boligreguleringslovens § 5, stk. 2), kan det konstateres, at nævnet ikke har modtaget den nødvendige dokumentation.

Dokumentation for udlejning jf. lejelovens § 19, stk. 2 (tidligere boligreguleringslovens § 5, stk. 2)

Dokumentation for opfyldelse af betingelserne er:

- (i) Oplysning om, hvornår lejemålet er moderniseret og udlejet efter lejelovens § 19, stk. 2 (tidligere boligreguleringslovens § 5, stk. 2) første gang,
  - (ii) Oplysning om, hvordan lejemålet så ud før moderniseringen herunder, hvornår det tidligere køkken og badeværelse blev udført,
  - (iii) Dokumentation for de udførte arbejder i form af fakturakopier
  - (iv) Kopi af byggeregnskabet,
- (i) Dokumentation for, at lejelovens § 21, stk. 1 (tidligere boligreguleringslovens § 5, stk. 7), er iagttaget inden udlejningen eller dokumentation for, at lejemålet tidligere har været udlejet med henvisning til lejelovens § 19, stk. 2 (tidligere boligreguleringslovens § 5, stk. 2), f.eks. i form af en tidligere lejekontrakt
- (ii) Oplysning om ejendommens energimærkestatus på tidspunktet for første udlejning efter lejelovens § 21, stk. 1 (tidligere boligreguleringslovens § 5, stk. 2),
- (iii) Oplysning om, hvornår nuværende reelle ejer har overtaget ejendommen. Såfremt ejendommen er overtaget for mere end 5 år siden bedes yderligere oplyst, om der indenfor de seneste 5 år er sket kontrolskifte i henhold til lejelovens § 19, stk. 4 og 5 (tidligere boligreguleringslovens § 5, stk. 5 og 6),

Udlejer har ikke svaret. Nævnet mangler således forsat de efterspurgte oplysninger.

**Medmindre udlejer inden to uger fremsender ovennævnte manglende dokumentation, må det forventes, at nævnet vil fastsætte lejen i henhold til lejelovens § 19, stk. 1 (tidligere boligreguleringslovens § 5, stk. 1), i overensstemmelse med den foreliggende nævnspørelse.**

**Der henvises i den forbindelse til lov om boligforhold § 86, stk. 2 (tidligere boligreguleringslovens § 42, stk. 2), hvorefter nævnet kan træffe afgørelse på det foreliggende grundlag. Efter bestemmelsen kan nævnet fortolke tavsheden på den for modparten gunstigste måde og navnlig lægge dennes fremstilling til grund for afgørelsen.**

#### Redegørelse for lejens sammensætning

Ved nævnets brev af 14. december 2022, hvor udlejer er bedt om dokumentation for opfyldelse af betingelserne for udlejning efter lejelovens § 19, stk. 2 (tidligere boligreguleringslovens § 5, stk. 2), er udlejer ligeledes anmodet om at redegøre for lejens sammensætning, såfremt lejen fastsættes efter lejelovens § 19, stk. 1.

Udlejer har ikke besvaret nævnets henvendelse.

Nævnet skal bede udlejer om en redegørelse for lejens sammensætning pr. 1. april 2021 fordelt på budgetleje, hensættelser og forbedringer, samt om dokumentation herfor.

Efter lejelovens § 19, stk. 1 (tidligere boligreguleringslovens § 5, stk. 1), skal lejen fastsættes på baggrund af ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 24 (tidligere § 8), og afkastningen af ejendommens værdi, jf. § 25 (tidligere § 9).

For lejemål, som er forbedret, kan der til lejen lægges en beregnet forbedringsforhøjelse.

Som en del af driftsudgifterne kan opkræves henlæggelsesbeløb for udvendig og indvendig vedligeholdelseskonto, jf. lejelovens § 119 og 120 (tidligere boligreguleringslovens §§ 18 og 18b) samt lejelovens § 117 (tidligere lejelovens § 22).

Nævnet er ikke i besiddelse af relevante huslejenævnsafgørelser vedrørende ejendommen.

#### Tidspunkt for lejefastsættelsen

En eventuel lejenedsættelse vil have virkning pr. 1. april 2021.

Nævnet vil således tage stilling til lejen pr. denne dato.

**Medmindre udlejer inden to uger fremkommer med dokumentation for lejens sammensætning, må udlejer forvente, at nævnet vil fastsætte lejen skønsmæssigt på baggrund af en besigtigelse af lejemålet. Det må i givet fald forventes, at nævnet ved fastsættelse af lejen alene lader indgå forbedringsarbejder, der er umiddelbart konstaterbare på besigtigelsen af lejemålet.**

**Der henvises i den forbindelse til lov om boligforhold § 86, stk. 2 (tidligere boligreguleringslovens § 42, stk. 2), hvorefter nævnet kan træffe afgørelse på det foreliggende grundlag. Efter bestemmelsen kan nævnet fortolke tavsheden på den for modparten**

**gunstigste måde og navnlig lægge dennes fremstilling til grund for afgørelsen.**

Nærværende brev er fremsendt til udlejer og til orientering til lejer."

Udlejers repræsentant har svaret ved brev den 6. februar 2023.

Udlejer har gjort gældende, at sagen blev forliget i september 2021. Udlejer har ikke fremsendt dokumentation herfor.

Endvidere har udlejer meddelt, at henset til, at den verserende sag kan få betydelige økonomiske konsekvenser for ejeren af ejendommen, er udlejer uberettiget til at udtale sig om ejendommens lejeretlige forhold.

Endelig har udlejer meddelt, at udlejer ikke har modtaget nævnets brev af 14. december 2022.

Udlejer er ved nævnets brev af 7. februar 2023 meddelt, at udlejer på det foreliggende grundlag må forvente, at sagen fortsættes, og at nævnet som tidligere meddelt vil træffe afgørelse på det foreliggende grundlag.

Udlejer er endvidere orienteret om, at ejer af ejendommen ikke er part i sagen, og at en afgørelse alene vil rette sig til udlejer og lejerne.

Endvidere er udlejer orienteret om, at nævnet vil kontakte lejerne med hensyn til udlejers oplysning om, at sagen skulle være forliget, men at på det foreliggende grundlag må udlejer forvente, at sagen fortsættes, og at nævnet vil besigtige lejemålet den 22. februar 2023, hvor det vil være udlejer, der vil skulle meddele nævnet adgang til lejemålet.

Videre er udlejer meddelt, at det fremgår af nævnets system, at nævnets brev af 14. december 2022 er kommet frem til Nordic Housing DK ApS. Brevet er for god ordens skyld genfremsendt til udlejer.

Lejerne har oplyst, at parterne i juli/september 2021 har forliget en tvist vedrørende vedligeholdelsesmangler i lejemålet. Lejerne har videre oplyst, at sagen om lejens størrelse ikke er forliget.

**Budgetleje**

Udlejer har ikke fremsendt dokumentation for budgetlejen.

Nævnet har ikke tidligere truffet afgørelser vedrørende budgetlejen i ejendommen.

**Hensættelser efter lejelovens §§ 119 og 120 (tidligere boligreguleringslovens §§ 18 og 18 b)**

Ifølge oplysninger hos Grundejernes Investeringsfond udgør hensættelsesbeløbet til udvendig vedligeholdelse, jf. lejelovens §§ 119 og 120 i 2021 henholdsvis 88 kr./m<sup>2</sup> og 81 kr./m<sup>2</sup>.

**Generelle forbedringstillæg**

Udlejer har ikke fremsendt oplysninger om, at der er foretaget generelle forbedringer af ejendommen eller lejemålet.

På Byggesagsarkivet fremgår oplysninger om, at der er udført brandsikringsarbejder på ejendommen i 1977.

Endvidere fremgår på Byggesagsarkivet oplysning om, at der i 1989 blev installeret centralvarme/fjernvarme på ejendommen.

**Individuelle forbedringstillæg**

Udlejer har ikke fremsendt oplysninger om, at der er foretaget individuelle forbedringer af lejemålet.

Nævnet har indkaldt til besigtigelse henholdsvis den 22. februar 2023 og den 2. marts 2023.

Udlejer aflyste besigtigelsen den 22. februar 2023 under henvisning til, at udlejer ikke kunne få adgang til lejemålet.

Nævnet fik ikke adgang til lejemålet den 2. marts 2023.

### **Begrundelse og lovgrundlag**

Lejen skal fastsættes efter reglerne i lejelovens kapitel 3, 4, 13, 14 og 15 (tidligere boligreguleringslovens kapitel II - IV), herunder lejelovens § 19, stk. 1 og stk. 2 (tidligere boligreguleringslovens § 5, stk. 1 og stk. 2).

Henset til at udlejer ikke har dokumenteret, at betingelserne for at fastsætte lejen efter lejelovens § 19, stk. 2, er opfyldt, har nævnet besluttet, at lejen fastsættes efter lejelovens § 19, stk. 1, jf. lov om boligforhold § 86, stk. 2, som udlejer er gjort bekendt med.

#### Budgetleje

Nævnet har skønsmæssigt fastsat budgetlejen inklusive hensættelser til udvendig vedligeholdelse, jf. lejelovens §§ 119 og 120 til 500 kr./m<sup>2</sup>, idet denne efter nævnets opfattelse er rimelig og sædvanlig under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter.

Budgetlejen for lejemålet kan herefter opgøres til 180 m<sup>2</sup> x 500 kr. eller i alt 90.000 kr. årligt.

Nævnet har lagt vægt på, at udlejer ikke har dokumenteret den gældende budgetleje i ejendommen.

Nævnet henviser til lov om boligforhold § 86, stk. 2.

#### Forbedringstillæg for termovinduer

Nævnet kunne på besigtigelsen den 2. marts 2023 konstatere, at ejendommens vinduer er udskiftet med termovinduer. Det bemærkes, at nævnet ikke fik adgang til lejemålet.

Nævnet har skønsmæssigt fastsat et forbedringstillæg for de nye termovinduer til 40 kr./m<sup>2</sup>, hvilket tillæg efter nævnets opfattelse modsvarer forøgelsen af brugsværdien af det lejede, jf. principperne i lejelovens § 128 (tidligere lejelovens § 58).

Nævnet henviser til lov om boligforhold § 86, stk. 2.

#### Forbedringstillæg for installering af centralvarme/fjernvarme

Nævnet er bekendt med, at der er installeret centralvarme/fjernvarme i ejendommen i 1989.

Nævnet har skønsmæssigt fastsat et forbedringstillæg for arbejderne med installering af centralvarme/fjernvarme til 50 kr./m<sup>2</sup>, hvilket tillæg efter nævnets opfattelse modsvarer forøgelsen af brugsværdien af det lejede, jf. principperne i lejelovens § 128 (tidligere lejelovens § 58).

Nævnet henviser til lov om boligforhold § 86, stk. 2.

#### Forbedringstillæg for brandsikringsarbejder

Nævnet er bekendt med, at der er foretaget brandsikringsarbejder i ejendommen i 1977.

Nævnet har skønsmæssigt fastsat et forbedringstillæg for arbejderne med brandsikring til 10 kr./m<sup>2</sup>, hvilket tillæg efter nævnets opfattelse modsvarer forøgelsen



af brugsværdien af det lejede, jf. principperne i lejelovens § 128 (tidligere lejelovens § 58).

Nævnet henviser til lov om boligforhold § 86, stk. 2.

#### Møblering

Udlejer har under sagen redegjort for, at lejemålet blev udlejet møbleret.

Nævnet har skønsmæssigt fastsat et forbedringstillæg for møblering af lejemålet til 100 kr./m<sup>2</sup>, hvilket tillæg efter nævnets opfattelse modsvarer forøgelsen af brugsværdien af det lejede, jf. principperne i lejelovens § 128 (tidligere lejelovens § 58).

Nævnet henviser til lov om boligforhold § 86, stk. 2.

Nævnet har herudover ikke fundet grundlag for at tillægge lejen yderligere tillæg for forbedringer i ejendommen og eller lejemålet, og lejen fastsættes således på baggrund af de foreliggende oplysninger til 126.000 kr. årligt.

Nævnet bemærker, at udlejer ikke har meddelt nævnet oplysninger om eventuelle forbedringer, der måtte være udført på ejendommen og/eller i lejemålet.

Endvidere bemærker nævnet, at nævnet har indkaldt til besigtigelse af lejemålet henholdsvis den 22. februar og den 2. marts 2023, og at nævnet ikke fik adgang til lejemålet.

Lejen fastsættes inklusive forbrugsudgifter til vand.

Nævnet har besluttet, at udlejer skal foretage tilbagebetaling af de opkrævede acontobidrag til vand.

Nævnet har herved lagt vægt på, at udlejer ikke har dokumenteret, at der er installeret individuel måler til aflæsning af lejers vandforbrug.

Nævnet henviser til, at der efter lejelovens § 68 kun kan opkræves forbrugsudgifter til vand ved siden af lejen, såfremt der er installeret separat vandmåler i lejemålet.

Lejenedsættelsen har virkning fra lejeforholdets begyndelse den 1. april 2021, da sagen er indbragt inden tre år, jf. lejelovens § 40, stk. 1 (tidligere boligreguleringslovens § 17, stk. 1) sammenholdt med forældelsesloven.

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

#### **Ankegrunde:**

Udlejer har anket med påstand om, at den aftalte leje ikke sættes ned, idet parterne har indgået et bindende forlig om afslutning af lejeforholdet, som også omfatter lejens størrelse. Udlejer henviser til parternes mail-korrespondance, samt til en nota af 2. september 2021.

Udlejer anfører videre, at der allerede i november 2021 er sendt dokumentation til huslejenævnet for, at lejemålet er gennemgribende renoveret, men at nævnet åbenbart ikke kunne åbne filen. Det samme materiale

er derfor sendt sammen med anken. Materialet er fra byggesagen vedrørende ejendommens ombygning i 2014.

Det fremgår af byggesagen., at ejendommen i 2014 er ombygget. Før ombygningen, var der restauration/erhverv i kælder, stueetage og 1. sal, og boliger på 2. og 3. sal. Efter ombygningen er der etableret liberalt erhverv i kælderen, og nye boliger i stueetage, 1. sal, samt ombyggede boliger på 2. og 3. sal.

### **Øvrige oplysninger i sagen:**

Lejer har til ankesagen fastholdt, at der ikke er indgået et forlig mellem dem og udlejer om lejen. Der blev alene indgået forlig om kompensation til dem i forbindelse med de mangler, der var med faldstammen, som udlejer ikke kunne udbedre. Lejerne modtog en kompensation, mod at de fraflyttede lejemålet.

Lejerne forsøgte at indgå i en dialog med udlejer om lejens størrelse, som de fandt for høj. Men udlejer var ikke villig til dialog, hvorfor de indbragte sagen for huslejenævnet. Det er derfor lejernes opfattelse, at der er tale om to separate sager.

Lejerne har indsendt billeder af lejemålet, som viser et skab med hængsel, der er beskidt og med løsnet belægning, en ovn, der er beskidt, samt gulv med ridser og hakker.

#### *Om ejendommen*

Det fremgår af boligejer.dk, at ejendommens energimærke er C, gældende fra 10. juni 2013.

Det fremgår af byggesagsarkivet, at lejemålet er nyindrettet i 2014, hvor ejendommen i vidt omfang er konverteret for erhverv til beboelse, herunder med indretning af det omhandlede lejemål i tidligere erhvervs/kontor/loge-lokaler.

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

### Forligsaftalen

Ankenævnet har indledningsvist taget stilling til, om parterne har indgået et forlig, som begrænser prøvelsen af lejens størrelse.

Der har været en dialog mellem parterne som går ud på, at lejerne har påpeget en række mangler i lejemålet, og krævet en kompensation herfor. Undervejs i dialogen er parterne blevet enige om, at lejerne fraflytter lejemålet i utide mod at udlejer ikke udbedrere manglerne, men betaler lejerne en kompensation.

Ankenævnet finder ikke, at der i den fremlagte korrespondance er holdpunkter for at fastslå, at parterne har indgået en aftale, som vedrører lejens størrelse under lejeforholdet.

Ankenævnet har lagt vægt på, at korrespondancen mellem parterne vedrører kompensation for mangler, herunder forholdsmæssigt afslag i lejen jf. lejelovens § 94, stk. 1, samt aftale om lejernes fraflytning i utide, og ikke vedrører lejens størrelse i lejeperioden.

### Hjemmel for lejefastsættelse

Ankenævnet lægger til grund, at lejemålet er nyindrettet i 2014, og at beløbsgrænsen i lejelovens § 19, stk. 2 er opfyldt. Beløbsgrænsen i 2014 var 247.824 kr.

Det er en betingelse for udlejning, jf. lejelovens § 19, stk. 2, at udlejer har opfyldt kravet om orientering i lejelovens § 21, stk. 1. Kravet kan opfyldes ved at udlejer dokumenteret, at lejemålet tidligere har været lejet ud, jf. lejelovens § 19, stk. 2.

Udlejer har til sagen, hverken sendt en orienteringsskrivelse, eller dokumenteret, at lejemålet tidligere har været lejet ud, jf. lejelovens § 19, stk. 2.

Ankenævnet finder på den baggrund, at betingelserne for udlejning, jf. lejelovens § 19, stk. 2 ikke er opfyldt.

Lejen skal herefter fastsættes, jf. lejelovens § 19, stk. 1.

### Lejens størrelse

Der er ikke indsendt oplysninger om størrelsen af budgetlejen, vedligeholdelseshensættelser eller forbedringer udover dokumenterne fra byggesagen vedrørende indretning af lejligheden.

Det har ikke været muligt at besigtige lejligheden, da ingen af parterne har kunnet give adgang. Ingen af parterne har heller kunnet sende billeder af lejemålet, som viser lejlighedens indretning og stand. Ankenævnet har på den baggrund besluttet at træffe afgørelse ud fra de foreliggende oplysninger, herunder byggesagen.

Ankenævnet finder, at det, ved den fremlagte byggesag, er dokumenteret, at der er udført individuelle forbedringer i lejligheden i forbindelse med nyindretningen af lejligheden fra erhvervslokaler til beboelseslejlighed, og derfor at der kan fastsættes et tillæg for individuelle forbedringer.

Ankenævnet lægger herefter til grund ud fra byggesagen, at der er anvendt ca. 750.000 kr. til indretning af lejligheden fra erhvervslokaler til beboelseslejlighed.

Da der ikke foreligger øvrige oplysninger om de forbedringer, der er udført i forbindelse med indretning af lejligheden, og da ankenævnet ikke har kunnet besigtige forholdene, eller se billeder af lejemålet, som det så ud i boperioden fastsættes et tillæg for individuelle forbedringer efter et skøn til 200 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Ankenævnet finder herefter, at lejen pr. 1. april 2021 kan fastsættes til 162.000 kr. pr. år.

Lejen er sammensat sådan:

Budgetleje inklusive hensættelser til udvendig vedligeholdelse, jf. lejelovens §§ 119 og 120 (180 m <sup>2</sup> x 500 kr. pr. m <sup>2</sup> ):	90.000,00 kr.
Vinduer (180 m <sup>2</sup> x 40 kr./m <sup>2</sup> ):	7.200,00 kr.
Installation af centralvarme/fjernvarme (180 m <sup>2</sup> x 50 kr./m <sup>2</sup> )	9.000,00 kr.

Brandsikringsarbejder i 1977	
(180 m <sup>2</sup> x 10 kr./m <sup>2</sup> ):	1.800,00 kr.
Møblering	
(180 m <sup>2</sup> x 100 kr./m <sup>2</sup> ):	18.000,00 kr.
Nyindretning af lejlighed	
(180 m <sup>2</sup> x 200 kr./m <sup>2</sup> ):	36.000,00 kr.
I alt	162.000,00 kr.

Ankenævnet har herved lagt vægt på sit generelle kendskab til den omkostningsbestemte leje, vedligeholdelseshensættelser og tillæg for forbedringer.

Den godkendte leje er inklusive udgifter til vand. Da lejereren har den indvendige vedligeholdelsespligt, er der ikke i lejen indregnet et særskilt beløb til hensættelser til indvendig vedligeholdelse.

Lejenedsættelsen har virkning fra lejemålets begyndelse den 1. april 2021, jf. lejelovens § 40, stk. 1. Ankenævnet bemærker i den forbindelse, at det må bero på en skrivefejl, at huslejenævnet i afgørelsen har angivet, at lejen er fastsat pr. 1. november 2017.

Huslejenævnets afgørelse ændres i overensstemmelse hermed.

### **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.

### **Klagevejledning:**

I henhold til lov om boligforhold § 89, 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](http://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

Afgørelsen er sendt til:  
Nordic Housing DK ApS  
XXXXX  
XXXXX

*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.

*Fremlejerforhold - manglende efterlevelse af afgørelser***Lov om boligforhold § 86**

[...]

Stk. 7. Lejeren i et fremlejerforhold har en forpligtelse til at meddele huslejenævnet, hvis den lejer, som er udlejer i fremlejerforholdet, ikke overholder en eller flere forpligtelser, som denne er blevet pålagt i en endelig huslejenævnsafgørelse.

Stk. 8. Får huslejenævnet meddelelse efter stk. 7, skal huslejenævnet fra lejeren, som har foretaget fremleje, bede om dokumentation for, at afgørelsen eller dommen er efterlevet inden den fastsatte frist. Har lejeren, som har foretaget fremleje, ikke inden 7 dage efter modtagelsen af huslejenævnets anmodning fremlagt fornøden dokumentation for huslejenævnet, skal huslejenævnet meddele udlejeren i det lejerforhold, hvor lejeren, som har foretaget fremleje, er lejer, at den pågældende afgørelse eller dom ikke er efterlevet.

[...]

**Lejelovens § 171**

Andre lejerforhold end de i § 170 nævnte kan udlejeren kun opsige i følgende tilfælde, jf. dog §§ 172 og 177:

[...]

5) Når udlejeren to eller flere gange i henhold til § 86, stk. 8, i lov om boligforhold har fået meddelelse om lejerens manglende efterlevelse af endelige huslejenævnsafgørelser.

[...]

### **Almenlejelovens § 85**

Udlejeren kan opsige lejeaftalen i følgende tilfælde:

[...]

4) Når udlejeren to eller flere gange i henhold til § 87, stk. 7, i lov om boligforhold har fået meddelelse om lejerens manglende efterlevelse af endelige huslejenævnsafgørelser.

[...]