

Lejens størrelse ved lejeperiodens begyndelse

Kommune Københavns Kommune	Kommunennummer 101	Medhold Lejer
Indbringelsesdato 20.10.2016	Afgørelsesdato 30.05.2016	Dato for offentliggørelse 17.07.2015
Primære lov Boligreguleringsloven Kap. IV A. Huslejeregulering for mindre ejendomme § 29 b-29 e § 29 c, 2. pkt.	Afgørelsesnummer 956	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2015-0171726

Lejens størrelse i udlejet klubværelse

x-vej 2700 Brønshøj

I e-mail af 16. juli 2015 har lejer,..., bedt huslejenævnet om at tage stilling til lejens størrelse.

Nævnet har behandlet sagen efter lejelovens § 106, nr. 1, jf. boligreguleringslovens § 29 c, idet der er tale om et udlejet værelse i en lejlighed.

Udlejer,..., er hørt i sagen i brev af 22. juli 2015.

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

Afgørelse

Nævnet har besluttet at nedsætte den årlige leje fra 60.000 kr. med 18.000 kr. til 42.000 kr., svarende til 3.500 kr. pr. måned.

Den godkendte leje er inklusive alle forbrugsydelse i lejeperioden.

Lejenedsættelsen har virkning fra lejemålets begyndelse den 15. april 2015.

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

Beløbet skal tilbagebetales inden den 1. juli 2016.

Nævnet har endvidere besluttet, at udlejer ikke skal pålægges at betale et tillægsgebyr på 2.097 kr. til nævnet (*dissens*).

Baggrund

Ifølge lejekontrakten begyndte lejemålet den 15. april 2015.

Lejemålet er ophørt den 30. juni 2015.

Det fremgår af lejekontrakten, at det lejede består af et værelse på 14 m². Den månedlige leje er fastsat til 5.000 kr., svarende til 60.000 kr. årligt. I lejen er indeholdt varme, el, vand og Internet.

Ifølge lejekontraktens § 8 har lejer haft den indvendige vedligeholdelse.

Endvidere er det i kontraktens § 11 oplyst, at lejemålet er tidsbegrænset til den 15. april 2016.

Nævnet har ikke modtaget partsindlæg fra udlejer.

Nævnet har foretaget besigtigelse af lejemålet. På besigtigelsen var udlejer repræsenteret. Lejer deltog ikke.

Nævnet konstaterede indledningsvis, at der er tale om leje af et værelse i en lejlighed, som udlejer ikke selv har beboet i lejeperioden.

Endvidere kunne nævnet konstatere, at lejligheden er udstyret med nyere termovinduer, dørtelefon og med adgang til have og terrasse.

Lejlighedens køkken er nyere moderniseret og er udstyret med køle-/fryseskab, indbygget ovn, opvaskemaskine, nedfældet kogeplade/gasblus, emhætte og vaskemaskine.

Lejlighedens badeværelse i kælderen er nyere moderniseret med gulvfliser og klinker på væggene. Badeværelset er udstyret med bruseniche og håndvask. Lejemålets toilet med befinder sig i et særskilt rum ved siden af badeværelset.

Begrundelse og lovgrundlag

Indledningsvis bemærkes, at nævnet finder det godtgjort, at værelset er en del af udlejers beboelseslejlighed, som udlejer ikke selv har beboet i lejeperioden – et såkaldt klubværelse.

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

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.

Nævnet har besluttet at godkende en årlig leje på 42.000 kr., hvilken leje efter nævnets opfattelse skønnes at svare til det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 29 c.

Lejenedsættelsen har virkning fra lejemålets begyndelse den 15. april 2015, jf. boligreguleringslovens § 17, stk. 2, da spørgsmålet om lejens størrelse er indbragt af lejer, inden et år efter at lejen skulle betales første gang.

Det fremgår af boligreguleringslovens § 39, stk. 2, at udlejer skal betale et beløb på 2.097 kr. til huslejenævnet, hvis lejer får fuldt medhold i nævnet.

To af nævnets tre medlemmer fandt ikke, at lejer har fået fuldt medhold, og har derfor besluttet, at udlejer ikke skal pålægges at betale et tillægsgebyr på 2.097 kr. til huslejenævnet.

Et af nævnets medlemmer var af den opfattelse, at lejer har fået fuldt medhold, hvorfor udlejer skal pålægges at betale tillægsgebyret.

Der er truffet afgørelse efter nævnets flertal.

Klagevejledning

Nævnets afgørelse kan indbringes for Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævn senest 4 uger efter, at den er meddelt parterne, jf. boligreguleringslovens § 44, stk. 1.

Anken bedes venligst sendt til: Postboks 493, 1506 København V eller pr. e-mail til husleje@kff.kk.dk eller afleveres i Nyropsgade 7, 1602 København V.

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

Beløbet tilbagebetales ikke, selv om ankenævnet giver klageren medhold.

X X X

Formand