

Kommune København	Kommunennummer 101	Medhold Lejer
Indbringelsesdato 04.10.2012	Afgørelsesdato 05.01.2012	Dato for offentliggørelse 25.07.2012
Primære lov Boligreguleringsloven Kap. IV A. Huslejeregulering for mindre ejendomme § 29 b-29 e § 29 c, 2. pkt.	Afgørelsesnummer 14	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2011-70657

2450 København SV

Lejens størrelse i udlejet andelslejlighed

I mail af 22. maj 2011 har udlejer indbragt ovennævnte afgørelse.

Huslejenævnets afgørelse er indbragt for ankenævnet efter boligreguleringslovens § 44, stk. 1. Sagen blev indbragt for huslejenævnet af lejerne og huslejenævnet behandlede sagen efter lejelovens § 106, nr. 1 sammenholdt med boligreguleringslovens § 29 c.

Ankenævnet har hørt lejer ved brev af 24. maj. 2011.

Ankenævnets afgørelse:

Ankenævnet har vedtaget at stadfæste huslejenævnets afgørelse.

Dette medfører, at den aftalte leje på 79.200 kr., som årligt udgør 71.616 kr. svarende til 1.302 kr. pr. m² eksklusiv antennebidrag på 333 kr. pr. måned og internet på 299 kr. pr. måned nedsættes til 52.250 kr. svarende til 950 kr. pr. m².

Udover det godkendte beløb kan pr. måned opkræves antennebidrag med 333 kr., internet med 299 kr. og a conto varmebidrag på 600 kr.

Det bemærkes, at vand er inkluderet i lejen, da der ikke er separat vandmåler i lejemålet.

Lejenedsættelsen har virkning fra 15. juni 2010.

Depositum er tilsvarende nedsat til 13.062,50 kr. svarende til tre måneders godkendt leje og forudbetalt leje er nedsat til 4.354,17 kr. svarende til en måneds godkendt leje.

Udlejer er forpligtet til at tilbagebetale for meget betalt leje, depositum og forudbetalt leje inklusive renter til lejer.

Huslejenævnets afgørelse:

Huslejenævnet har nedsat den aftalte årlige leje fra 79.200 kr., som udgør 71.616 kr. eksklusiv antennebidrag på 333 kr. pr. måned og internet på 299 kr. pr. måned svarende til 1.302 kr. pr. m² til 52.250 kr. eksklusiv antennebidrag og internet svarende til 950 kr. pr. m². Herudover kan opkræves a conto varmebidrag på 600 kr. pr. måned. Vand er inkluderet i den godkendte leje, da der ikke er separat vandmåler i lejemålet.

Lejenedsættelsen har virkning fra lejemålets begyndelse den 15. juni 2010.

Nævnet har endvidere nedsat depositum til 13.062,50 kr. svarende til 3 måneders godkendt leje. Forudbetalt leje er tilsvarende nedsat til 4.354,17 kr. svarende til en måneds godkendt leje.

Efter det under besigtigelsen konstaterede er nævnet af den opfattelse, at den fastsatte leje væsentligt overs leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udvedligeholdelsestilstand, omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje i boligreguleringslovens kapitel II-IV lejen er reguleret efter § 7, jf. kriterierne i boligreguleringslovens § 29 c.

Nævnet har samtidig vedtaget alene at godkende en årlig leje stor 52.250,00 kr., hvilken leje efter nævnets c skønnes at svare til det lejedes værdi, jf. kriterierne i boligreguleringslovens § 29 c.

Nævnet her samtidig nedsat depositum og forudbetalt leje, jf. lejelovens § 34.

Nævnet har besigtiget lejemålet den 22. marts 2011. Under besigtigelsen kunne det konstateres, at lejemålet opvarmes med centralvarme. Der er termovinduer, et nyere moderniseret køkken med gaskomfur, emhætte,

Anskemaskine og køle-/fryseskab, der tilhører udlejer. Der er et ældre fisebadeværelse med brusekabine og terrazzo på gulv. Lejemålets bruttoetageareal er 55 m².

Ankegrunde:

Udlejer har meddelt, at hun vil anke sagen og samtidig indsendt kopi af huslejenævnets afgørelse og lejekontrakten.

Øvrige oplysninger i sagen:

Lejer har ikke indsendt kommentarer til sagen.

Ankenævnets begrundelse og bemærkninger:

Ankenævnet har besigtiget lejemålet den 31. oktober 2011. Ankenævnet har konstateret, at der var malet væv på væggene i badeværelset, og at der ikke var vinduer eller udluftning i badeværelset. Altanen var endvidere lukket og inddraget som værelse. I øvrigt henvises til huslejenævnets beskrivelse af lejemålet.

På baggrund af indtrykkene fra besigtigelsen samt efter en drøftelse af sagen finder ankenævnet, at den aftalte leje eksklusive diverse forbrugsydelse væsentlig 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.

Ankenævnet har ikke fundet grundlag for at godkende en højere leje end fastsat af huslejenævnet. Ankenævnet har derfor vedtaget at stadfæste huslejenævnets afgørelse.

Ankenævnet har ikke anvendt konkrete sammenligningslejemål, men taget udgangspunkt i medlemmernes almindelige kendskab til den omkostningsbestemte leje i området for tilsvarende lejemål af samme standard.

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: Retten på Frederiksberg, Howitzvej 32, 2000 Frederiksberg.

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