

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 15	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2011-65755

2300 København S

Lejens størrelse i udlejet andelslejlighed

I brev af 10. maj 2011 har udlejer indbragt ovennævnte afgørelse.

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

Ankenævnets afgørelse:

Ankenævnet har vedtaget at stadfæste huslejenævnets afgørelse.

Dette medfører, at den godkendte leje udgør 29.400 kr. svarende til 600 kr. pr. m². Herudover kan opkræves 550 kr. pr. måned i a conto varmebidrag.

Lejen er nedsat med virkning fra 1. november 2010.

Udlejer er forpligtet til at tilbagebetale for meget betalt leje med tillæg af renter efter renteloven.

Huslejenævnets afgørelse:

Huslejenævnet har nedsat den årlige leje fra 61.800 kr. svarende til 1.261 kr. pr. m² til 29.400 kr. svarende til 600 kr. pr. m². Herudover kan opkræves a conto varmebidrag med 550 pr. måned.

Lejenedsættelsen har virkning fra lejemålets begyndelse den 1. november 2009.

Efter det under besigtigelsen konstaterede er nævnet af den opfattelse, at den fastsatte leje væsentligt overstiger det lejedes værdi efter boligreguleringslovens § 29 c, jf. de ovennævnte kriterier. Nævnet har herefter vedtaget alene at godkende en årlig leje på 29.400 kr., som findes overensstemmende med det lejedes værdi efter boligreguleringslovens § 29 c.

Nævnet bemærker, at udlejer har pligt til at aflægge varmeregnskab til lejer efter reglerne i lejelovens kapitel VII.

Nævnet har besigtiget lejemålet tirsdag den 8. marts 2011. Tilstede var lejer og udlejer. Forinden havde nævnet forsøgt at besigtige lejemålet den 7. december 2010 og den 18. januar 2011, men nævnet fik ikke adgang til lejemålet.

Ved besigtigelsen kunne nævnet konstatere, at lejligheden opvarmes med fjernvarme, og at den er forsynet termovinduer og oprindelige plankegulve. I lejemålet er et oprindeligt køkken udstyret med gaskomfur, nyere bordplade med porcelænsvask og køle-/fryseskab.

Der er opsat nyere fliser ved komfuret. Endvidere er der i lejemålet et toiletrum uden håndvask.

Der er i ejendommens kælder to bruserum med fliser på gulve og vægge. Det blev på besigtigelsen oplyst, at der er seks boliger, der deler de to bruserum. Endelig er der et lille græsareal til hver lejlighed. Lejemålets areal er ifølge BBR-registret 49 m².

Ankegrunde:

Udlejer har anmodet om, at sagen afvises, da der ikke har været tale om nogen form for uoverensstemmelse.

Udlejer og lejerne har været enige ved aitalens indgåelse og under en genforhandling året senere. Udlejer ønsker derfor sagen standset, og at ankenævnet henviser den til en samtale mellem parterne.

Hvis ankenævnet alligevel behandler sagen, ønsker udlejer at anke beløbets størrelse og begære beløbet bortfaldet eller i det mindste nedsat. Udlejer finder, at der er begået væsentlige fejl i afgørelsen. Vigtigheden af besigtigelsen fremgår ikke at indkaldelsen til denne. Det kommer uforberedt, at lejer har et krav på udlejer. Udlejer henviser til lejelovens § 50, stk. 5 og anfører, at denne bestemmelse må gælde begge veje. Udlejer mener derfor, at lejer skulle have henvendt sig til udlejer før sagens indbringelse.

Der er endvidere i afgørelse udeladt vigtige oplysninger såsom, at der er vaskemaskine i kælderen til fri afbenyttelse. Der er fælles græsareal på 300 m² bag bygningen. Derudover er der kælderum til lejemålet. Endelig ligger lejemålet i kort afstand til Amagerstrand, Amagerbrogade, Metro og Fields. Udlejer ønsker udleveret en listeover de sammenligningslejemål, som er anvendt af huslejenævnet i sagen.

Udlejer ønsker, at ankenævnet godkender en højere leje end fastsat af huslejenævnet.

Øvrige oplysninger i sagen:

Lejer har beskrevet omstændighederne omkring forhandlingerne om forlængelsen af kontrakten. Derudover er det oplyst, at udlejer ikke har stillet køle/fryseskab til rådighed. Lejer har selv købt et og installeret det. Lejer har oplyst, at der ikke håndvask i toiletrummet og at der ikke var bad i lejemålet, men fælles bad i kælderen, som blev delt af seks lejemål. Efter fraflytningen er lejer blevet opmærksom på, at den leje hun har betalt har været alt for høj.

Udlejer kommenterer lejers brev og ønsker en liste fremsendt over anvendte sammenligningslejemål.

Ankenævnets begrundelse og bemærkninger:

Ankenævnet har besigtiget lejemålet den 31. oktober 2011.

Ankenævnet skal indledningsvis bemærke, at lejer efter boligreguleringslovens § 15 kan indbringe sag om lejens størrelse uden forudgående henvendelse til udlejer.

På baggrund af indtrykkene fra besigtigelsen samt efter en drøftelse af sagen finder ankenævnet, at den aftalte leje 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 endvidere 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 Københavns Byret, Domhuset, Nytorv, 1450 København K.

Ankenævnet kan ikke yde bistand til sagens indbringelse for boligretten, og henvendelser til ankenævnet herom afbryder ikke den nævnte frist på 4 uger.

Ankenævnet skal ikke medindstævnes, da ankenævnet ikke er part i en eventuel retssag.

