

<b>Kommune</b> København	<b>Kommunennummer</b> 101	<b>Medhold</b> Delt
<b>Indbringelsesdato</b> 28.09.2012	<b>Afgørelsesdato</b> 23.03.2011	<b>Dato for offentliggørelse</b> 03.08.2012
<b>Primære lov</b> Boligreguleringsloven Kap. IV A. Huslejeregulering for mindre ejendomme § 29 b-29 e § 29 c, 2. pkt.	<b>Afgørelsesnummer</b> 127	<b>Besigtigelse</b> Lejlighed ikke besigtiget

**Sagsnummer**

2010-136107

2200 København N

Lejens størrelse i udlejet andelslejlighed

I brev af 15. september 2010 har udlejer indbragt ovennævnte afgørelse.

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

**Ankenævnets afgørelse:**

Ankenævnet har vedtaget at nedsætte den årlige leje i begge lejeperioder til 30.000 kr., svarende til 700 kr. pr. m<sup>2</sup>. Denne leje er eksklusivt bidrag til varme.

For lejeperioden 15. marts 2009 – 31. december 2009 nedsættes lejen fra 61.800 kr. eksklusivt varmebidrag og i perioden 1. januar 2010- 30. juni 2010 fra 67.800 kr. eksklusivt varmebidrag.

Huslejenævnets afgørelse ændres i overensstemmelse med ovenstående.

Lejenedsættelsen har virkning fra lejemålenes begyndelse.

**Huslejenævnets afgørelse:**

I afgørelsen udtalte huslejenævnet:

*"Det fremgår, at der mellem parterne er indgået to lejeaftaler.*

*Ifølge den første lejeaftale er lejeforholdet begyndt den 15. marts 2009 og tidsbegrænset til den 31. december 2009. Lejen udgør 66.000 kr. årligt inklusive varme. Efter det oplyste udgør varmebidrag 4.200 kr. årligt, således at lejen udgør 61.800 kr. årligt eksklusivt varme.*

*Af den anden lejeaftale fremgår, at lejemålet er begyndt den 1. januar 2010 og tidsbegrænset til den 30. juni 2010. Lejen udgør 72.000 kr. årligt inklusive varme, og 67.800 kr. årligt eksklusivt varme.*

*Sagen er indbragt efter lejelovens § 106, jf. § 49 sammenholdt med lejefastsættelsesreglen i boligreguleringslovens § 29 c.*

*Der er tale om en udlejet andelsbolig.*

*Efter besigtigelse af lejemålet har nævnet færdigbehandlet sagen på et møde, hvor man har truffet følgende*

*Afgørelse:*

*Nævnet har for begge lejeforhold vedtaget at regulere og nedsætte lejen til 26.400 kr. årligt eksklusivt varme. Den af nævnet godkendte leje svarer til 44 m<sup>2</sup> x 600 kr. årligt.*

*Lejenedsættelsen har virkning fra henholdsvis den 15. marts 2009 og den 1. januar 2010.*

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

*Baggrund:*

*Ved sagens indbringelse har nævnet modtaget to lejekontrakter.*

*Det første lejeforhold er begyndt den 15. marts 2009 og tidsbegrænset til den 31. december 2009. Lejen udgør 60.000 kr. årligt. Pligten til indvendig vedligeholdelse af det lejede påhviler lejer. Der hører køleskab, kogeplade med to blus, kombiovn og miniovn til det lejede. Ifølge lejekontraktens § 11 er lejemålet delvis møbleret.*

*Det andet lejeforhold er begyndt pr. 1. januar 2010 og tidsbegrænset til den 30. juni 2010. Pligten til indvendig vedligeholdelse af det lejede påhviler lejer. Der hører køleskab, kogeplade med to blus,*

Udvalgte vedligeholdelse af det lejede parviter lejer. Der hører køleskab, kogeplade med to brus, kombiovn og miniovn til det lejede. Lejemålet er delvis møbleret.

Lejlighedens bruttoetageareal udgør 44 m<sup>2</sup>.

Ved sagens indbringelse har lejer oplyst, at lejen er inklusive forbrug af vand, varme og elektricitet.

Udlejer er hørt i sagen ved brev af 16. marts 2010, hvori nævnet har anmodet om at få tilsendt en nærmere redegørelse for lejefastsættelsen. Nævnet har oplyst, at varmeudgiften ifølge lejelovens § 36, stk. 1 ikke kan indeholdes i lejen.

I mail af 6. april 2010 har udlejer oplyst, at lejen er fastsat på baggrund af udlejers udgifter til husleje for køb af andelen og dækning af elektricitet, vand og varme. Ved udlejers indflytning i lejligheden var køkken og bad moderniseret.

Udlejer har indsendt diverse regningsbilag vedrørende forbrugsafgifter. Af et varmeregnskab for perioden 1. september 2008 til 31. august 2009 fremgår, at acontovarmebidrag udgør 4.200 kr. for perioden.

Efter tilsigelse af sagens parter har nævnet besigtiget lejemålet tirsdag den 10. august 2010, hvor parterne mødte.

Ved besigtigelsen har nævnet konstateret, at der er tale om en toværelses beboelseslejlighed. Lejligheden er udstyret med fjernvarme, termovinduer, badeværelse med brusekabine, toilet, håndvask, glasvæv på vægge og linoleumsbelægning på gulv. Der er installeret spots i loftet.

Som del af værelset beliggende mod gårdside er der etableret et lille køkken med ældre køkkenelementer. I køkkenbordet er der integreret to el-kogeplader i keramisk glas. Der er køle-/fryseskab m.m.

Ejendommen, hvori lejligheden er beliggende, er ifølge BBR-registeret opført i 1884.

#### Begrundelse:

Da der er tale om en udlejet andelsbolig, finder lejefastsættelsesreglen i boligreguleringslovens § 29 c anvendelse ifølge praksis.

Efter bestemmelsen kan lejen for sådanne lejemål ikke væsentligt overstige 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. (Omkostningsbestemt leje).

Efter en gennemgang og drøftelse af de foreliggende oplysninger i sagen samt under hensyn til de ved besigtigelsen gjorte indtryk skal nævnet udtale, at den aftalte leje findes væsentligt at overstige den leje, der betales for tilsvarende forbedrede lejemål med lejeregulering efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

Herefter har nævnet vedtaget at regulere og nedsætte lejen i det første lejeforhold fra 61.800 kr. årligt eksklusiv varme til 26.400 kr. årligt eksklusiv varme, og i det andet lejeforhold fra 67.800 kr. eksklusiv varme til 26.400 kr. eksklusiv varme.

Det bemærkes, at nævnet ikke ved afgørelsen har anvendt konkrete sammenligningslejemål, men nævnets medlemmer har taget udgangspunkt i deres kendskab til det sædvanligt forekommende omkostningsbestemte lejeniveau i området. Endvidere har man ved vurderingen af lejen taget hensyn til forbedringerne i lejemålet.

Opmærksomheden henledes på, at udlejer med hensyn til varmeudgiften har pligt til at udarbejde varmeregnskab i overensstemmelse med reglerne i lejelovens kapitel VII."

#### **Ankegrunde:**

Udlejer gør gældende, at huslejenævnets afgørelse er urimelig. Det bemærkes, at lejeboliger i området ikke ligger tilnærmelsesvis på det niveau, som huslejenævnet har anslået. Der henvises herudover til lejen i støttet boligbyggeri.

Udlejer oplyser bl.a., at lejen er fastsat efter hendes omkostninger og der tjenes intet på den. Hun betaler selv 3.476,83 kr. om måneden ekskl. varme, vand og el til andelsboligforeningen, hvortil kommer udgifter til afdragsfrit lån på 1.400 kr. om måneden.

#### **Oplysninger i øvrigt:**

Lejerne har kommenteret sagen, og ønsker huslejenævnets afgørelse stadfæstet. Det bemærkes, at udlejers sammenligningsgrundlag ikke er brugbart i forhold til det, som udlejer har fundet på internettet og fordi noget af det drejer sig om støttet boligbyggeri. Udlejers konkrete udgifter og afdrag findes sagen uvedkommende.

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

Ankenævnet har besigtiget lejemålet den 21. februar 2011.

Indledningsvis bemærkes, at varmeudgifter ikke kan være indeholdt i lejen, jf. lejelovens § 36, stk. 1, 2. pkt. Ankenævnet kan herefter tiltræde, at huslejenævnet har vurderet lejen eksklusiv varme.

På baggrund af indtrykkene fra besigtigelsen samt efter en drøftelse af sagen, finder ankenævnet, at en årlig leje på henholdsvis 61.800 kr. eksklusiv varme og 67.800 kr. eksklusiv varme, svarende til henholdsvis ca. 1.404,50 kr. pr. m<sup>2</sup> og ca. 1.541 kr. pr. m<sup>2</sup> væsentligt overstiger den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af boligreguleringslovens kap. II – IV, og hvor lejen er reguleret efter boligreguleringslovens § 7 (omkostningsbestemt leje), jf. boligreguleringslovens § 29 c.

Ankenævnet har vedtaget, at nedsætte denne leje til 30.000 kr., svarende til 700 kr. pr. m<sup>2</sup> efter ovennævnte kriterier.

Det bemærkes, at udlejers udgifter til renter og afdrag på lån ikke har indflydelse på lejefastsættelsen.

Ankenævnet har ikke anvendt konkrete sammenligningslejemål, men medlemmerne har taget udgangspunkt i deres almindelige kendskab til det sædvanligt forekommende omkostningsbestemte niveau for tilsvarende ejendomme i området.

Lejer har indbragt sag om lejens størrelse for huslejenævnet inden ét år efter begge lejeforholds begyndelse. Udlejer har derfor pligt til at tilbagebetale for meget betalt leje fra lejemålenes begyndelse med tillæg af renter, jf. boligreguleringslovens § 17, stk. 2 og 3.

#### **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.