

<b>Kommune</b> København	<b>Kommunennummer</b> 101	<b>Medhold</b> Lejer
<b>Indbringelsesdato</b> 28.09.2012	<b>Afgørelsesdato</b> 29.04.2011	<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> 135	<b>Besigtigelse</b> Lejlighed ikke besigtiget

**Sagsnummer**

2010-181217

2300 København S

Lejens størrelse i udlejet andelslejlighed

I brev af 13. december 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 stadfæste huslejenævnets afgørelse.

Dette medfører, at den årlige lejen nedsættes fra 48.000 kr. inklusive varme, vand- og antennebidrag til 36.000 kr. inklusive vand, men eksklusiv varme- og antennebidrag. Denne leje svarer til 750 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Lejenedsættelsen har virkning fra den 1. august 2009.

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

**Huslejenævnets afgørelse:**

I afgørelsen udtalte huslejenævnet:

*"Nævnet har vedtaget at nedsætte den aftalte leje, stor 48.000 kr. inklusive aconto varme-, vand og antennebidrag, til 36.000 kr. årligt, svarende til 750 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt. Den godkendte leje er eksklusiv varmebidrag (300 kr.) og antennebidrag (117,68 kr.), men inklusive vandbidrag, da der ikke er separat vandmåler i lejemålet.*

*Lejenedsættelsen har virkning fra lejemålets begyndelse den 1. august 2009. Udlejer har pligt til at tilbagebetale for meget betalt leje med tillæg af renter efter renteloven fra betalingstidspunkterne.*

*Baggrund:*

*I henhold til lejekontrakten er lejemålet tidsbegrænset fra 1. august 2009 til 31. oktober 2010. Ifølge BBR er lejemålet en 2-værelses lejlighed med et bruttoetageareal på 48 m<sup>2</sup>.*

*Det fremgår af lejekontrakten, at den årlige leje er fastsat til 48.000 kr., svarende til cirka 1.000 kr. pr. m<sup>2</sup>. Af lejekontrakten fremgår, at den årlige leje er inklusiv varme og vand.*

*Der er ingen individuelle vandmålere i lejemålet, jf. lejekontraktens § 5.*

*Lejemålet var i henhold til kontraktens § 7 ikke nyistandsat ved indflytningen, og skal derfor heller ikke afleveres nyistandsat.*

*Lejemålet indeholder i henhold til lejekontraktens § 9 komfur, køleskab og vaskemaskine.*

*Af fremlejetilladelsen fra Datea A/S fremgår det, at andelshaverne betaler følgende:*

<i>boligafgift</i>	<i>1.649,00 kr.</i>
<i>a conto varme</i>	<i>300,00 kr.</i>
<i>antennebidrag</i>	<i>117,68 kr.</i>
<i>særforbedr. A/B</i>	<i>695,00 kr.</i>

*Den årlige leje, eksklusiv varmebidrag på 300 kr. og antennebidrag på 117,68 kr., udgør 42.987,84 kr., svarende til cirka 896 kr. pr. m<sup>2</sup>*

*Nævnet har besigtiget lejemålet den 2. november 2010. Til stede ved besigtigelsen var udlejer og den nye andelshaver. Under besigtigelsen kunne det konstateres, at den nye andelshaver havde lavet det tidligere køkken om til badeværelse, således at brusekabinen, der i lejers tid var placeret i værelset, nu var placeret i det ny badeværelse. Den ny andelshaver havde bevaret det gamle køkkenbord i det ny badeværelse, hvorfor det var muligt for nævnet at besigtige det gamle trækøkkenbord med tilhørende hylde og vaskemaskine, der var placeret under køkkenbordpladen. Udlejer oplyste, at der i det tidligere køkken var komfur, skuffer, overskabe og emhætte. I lejemålet var et bak-ind-toilet samt ny altan. Lejemålet indeholdt termoruder og fjernvarme. I lejemålet var der ingen individuelle vandmålere.*

Lejefastsættelsen er omfattet af reglerne i boligreguleringslovens kapitel IV A. Sammenligningsgrundlaget er her almindelige udlejningsejendomme med omkostningsbestemt leje. Udlejers egne udgifter vedrørende andelslejligheden er uden betydning for lejefastsættelsen.

Efter det under besigtigelsen konstaterede er nævnet af den opfattelse, at den fastsatte leje væsentligt overstiger den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold 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.

Nævnets flertal har vedtaget alene at godkende en årlig leje stor 36.000 kr., hvilken leje efter nævnets opfattelse skønnes at svare til det lejedes værdi, jf. de nævnte kriterier i boligreguleringslovens § 29 c. Den godkendte leje er eksklusive varmebidrag (300 kr.) og antennebidrag (117,68 kr.), men inklusive vandbidrag, da der ikke er separat vandmåler i lejemålet.

Et medlem stemte for at godkende den aftalte leje, dog således at den årlige leje udgør 42.987,84 kr., svarende til cirka 896 kr. pr. m<sup>2</sup>. Ud over lejen betales aconto varmebidrag (300 kr.) og antennebidrag (117,68 kr.).

Den årlige leje på 42.987,84 kr. fremkommer ved at fratække den aftalte årlige leje på 84.000 kr. med det årlige aconto varme- og antennebidrag ((300 kr.x12 mdr.= 3.600 kr.) + (117,68 kr.x12 mdr.= 1.412,16 kr.)).

Der er truffet afgørelse efter stemmeflertallet, jf. boligreguleringslovens § 42, stk. 3.

Udgiften til varmebidrag kan ikke indeholdes i lejen, jf. lejelovens § 36, stk. 1 in fine, hvorfor udgiften skal opkræves udover den godkendte leje.

Vandudgift kan ikke opkræves udover lejen, hvis ikke der er individuelle måler i lejemålet, jf. lejelovens § 46, j modsætningsvis. Betaling for vand indgår således i den fastsatte leje.

Antennebidraget er en forbrugsudgift, der ikke kan indeholdes i lejen, med mindre der er tale om et værelseslejemål. Antennebidraget er dokumenteret og derfor har nævnet godkendt at antennebidraget kan opkræves udover lejen.

Da sagen er indbragt for nævnet inden et år efter, at lejen er betalt første gang, har lejenedsættelsen virkning fra lejemålets begyndelse, jf. boligreguleringslovens § 17."

#### Ankegrunde:

Udlejer gør gældende, at huslejenævnet ikke har taget hensyn til, at der i lejemålet var et nyt køkken, nyt toilet og en ny altan.

Videre påpeger udlejer, at huslejenævnets afgørelse ikke var eenstemmig.

Herudover bemærker udlejer, at det faktum, at lejer ikke mødte op til huslejenævnets besigtigelse også burde have haft indflydelse på afgørelsen. Udlejer henviser i øvrigt til lejen i almennyttigt byggeri og til de lejeniveauer, der fremgår af boligportalen.dk. Videre oplyser udlejer, at istandsættelsen af lejemålet før indflytning omfattede alle vægge, nyt bak-ind-toilet, ny brusekabine, helt nyt køkken og nye gulve i gangen, på toilettet og i køkkenet.

#### Øvrige oplysninger i sagen:

Sagen har været forelagt lejer, der bl.a. har bemærket, at det fremgår af huslejenævnets afgørelse, at huslejenævnet har taget hensyn til lejemålets faciliteter i lejeperioden, idet lejemålets køkken, bak-ind-toilet og altan er beskrevet i afgørelsen.

Lejer påpeger, at huslejenævnets afgørelse er en flertalsafgørelse og mener ikke, at det kan have betydning for sagens afgørelse, at hun ikke mødte op ved besigtigelsen, da hun ikke har pligt til dette.

Lejer bemærker, at lejen ved privat udlejning ikke kan sammenlignes med lejen i almennyttigt byggeri.

Supplerende har lejer sendt fotos fra lejemålets indflytning.

#### Ankenævnets begrundelse og bemærkninger:

Ankenævnet har besigtiget lejemålet den 11. april 2011.

Indledningsvis bemærkes, at ankenævnet er enig med huslejenævnet i, at varmebidrag ikke kan indeholdes i lejen, jf. lejelovens § 36, stk. 1 og vandudgift ikke kan opkræves udover lejen, da der ikke er individuel

Andmåler i lejemålet. Der henvises herved til lejelovens

§ 46, j modsætningsvis og Højesterets Dom trykt i Ugeskrift for Retsvæsen som 2009.2497 H. Videre er ankenævnet enig med huslejenævnet i, at antennebidrag ikke kan indeholdes i lejen, jf. lejelovens § 46 c, stk. 1.

På baggrund af indtrykkene fra besigtigelsen samt efter en drøftelse af sagen, finder ankenævnet, at en årlig leje på 48.000 kr. inklusive varme, vand – og antennebidrag, svarende til 1.000 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 kan tiltræde, at huslejenævnet har nedsat den årlige leje til 36.000, svarende til 750 kr. pr. m<sup>2</sup>, idet dette beløb findes at svare til en leje vurderet efter ovennævnte kriterier.

Det bemærkes, at ankenævnet ikke har anvendt konkrete sammenligningslejemål, men at 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 lejemålets begyndelse. Udlejer har derfor pligt til at tilbagebetale for meget betalt leje fra lejemålets 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.