

Kommune København	Kommunennummer 101	Medhold Lejer
Indbringelsesdato 04.10.2012	Afgørelsesdato 14.12.2011	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 16	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2011-41614

2500 Valby

Lejens størrelse i udlejet ejerlejlighed

I brev af 23. marts 2011 har udlejers advokat på vegne af udlejer indbragt ovennævnte afgørelse på vegne af udlejer.

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 leje nedsættes fra 67.200 til 59.000, svarende til 1.000 kr. pr. m². Den godkendte leje er inklusive vandudgift.

Bestemmelsen i lejekontraktens § 11 om indeksregulering med 2,5 % årligt pr. 1. november tilsidesættes som ugyldig.

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

Nedsættelsen af lejen medfører, at depositum og forudbetalt leje skal nedsættes til hver 14.750 kr.

Udlejer har pligt til at tilbagebetale lejeren for meget betalt leje, depositum og forudbetalt leje med tillæg af renter efter renteloven fra betalings tidspunkterne.

Der henvises desuden til reglerne i lejelovens § 113 a, jf. bilag. Tilbagebetaling af for meget betalt leje, depositum, forudbetalt leje og renter efter den 1. februar 2012 anses som en overtrædelse af disse bestemmelser.

Huslejenævnets afgørelse:

Huslejenævnet konstaterede, at det lejede er en udlejet ejerlejlighed og nedsatte herefter den årlige leje fra lejemålets begyndelse den 1. november 2009 fra 67.200 kr. til 59.000 kr. efter kriterierne i boligreguleringslovens § 29 c. Den godkendte leje svarer til 1.000 kr. pr. m² ved det i BBR registrerede areal på 59 m². Den godkendte leje er inklusive vandudgift.

Samtidig nedsatte huslejenævnet depositum og forudbetalt leje til hver tre måneders godkendt leje.

Huslejenævnet vedtog endvidere at tilsidesætte en aftalt indeksregulering med 2,5 % årligt som ugyldig.

Det fremgår af sagen, at ifølge kontrakten, er lejemålets areal 62 m². Udlejer sendte til huslejenævnet en tegning, hvorefter lejemålets areal er 63,44 m². Imidlertid bemærkede huslejenævnet, at tegningen og opmålingen ikke er angivet at være udført af fagmand, hvorefter huslejenævnet besluttede, at lægge det i BBR registrerede areal til grund. Herefter er lejemålets bruttoetageareal 59 m².

Efter besigtigelse af lejemålet den 3. februar 2010 noterede huslejenævnet, at lejemålet opvarmes ved fjernvarme. Der er nye el-installationer samt opsat spotlys i loftet på badeværelset og i køkkenet.

Endvidere er der nye VVS-installationer inklusive ny sanitet. Det blev oplyst, at i badeværelset er afløbet flyttet for at gøre plads til hængecloset, ligesom der er etableret ny bruseniche med Unidrain. Klinkegulv i dele af badeværelset er fire år gammelt og er ikke skiftet i forbindelse med istandsættelsen. Alle øvrige fliser er nyopsatte. I køkkenet er der ny opvaskemaskine, indbygningsovn, køleskab, emhætte samt vaskemaskine – oplyst til at være ca. fire år gammel. Lejemålets trægulve er slebet og lakeret.

Ankegrunde:

Huslejenævnets afgørelse indbringes, idet der samtidig vedlægges en inspektøropmåling, der viser, at der som en del af lejemålet er både et loftrum på 10 m² og et kælderrum på 3 m², som ikke indgår i BBR-arealet.

Ifølge den vedlagte opmåling er lejemålets bruttoetageareal 58,8 m², hvilket oprundes til 59 m². Opmålingen er udført af landinspektør Lars Anton Jensen.

Ankenævnets begrundelse og bemærkninger:

Ankenævnet har besigtiget lejemålet den 14. november 2011.

På baggrund af indtrykkene fra besigtigelsen samt efter en drøftelse af sagen, finder ankenævnet, at en årlig leje på 67.200 kr., svarende til ca. 1.139 kr. pr. m² 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 denne leje til 59.000 kr., svarende til 1.000 kr. pr. m², 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 og med lejemål af samme standard.

Depositum og forudbetalt leje er hver nedsat til et beløb, der svarer til tre måneders godkendt leje, jf. lejelovens § 34.

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: 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.