

<b>Kommune</b> København	<b>Kommunennummer</b> 101	<b>Medhold</b> Lejer
<b>Indbringelsesdato</b> 04.10.2012	<b>Afgørelsesdato</b> 07.06.2012	<b>Dato for offentliggørelse</b> 25.07.2012
<b>Primære lov</b> Boligreguleringsloven Kap. IV A. Huslejeregulering for mindre ejendomme § 29 b-29 e § 29 c, 2. pkt.	<b>Afgørelsesnummer</b> 18	<b>Besigtigelse</b> Lejlighed ikke besigtiget

**Sagsnummer**

2011-146594

1700 København V

Lejens størrelse udlejet andelslejlighed

I brev modtaget 14. oktober 2012 har lejerne 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.

**Ankenævnets afgørelse:**

Ankenævnet har vedtaget at nedsætte den aftalte leje fra 108.000 kr. svarende til 1.149 kr. pr. m<sup>2</sup> til 75.200 kr. svarende til 800 kr. pr. m<sup>2</sup>.

*(Dissens)*

Huslejenævnets fastsættelse af forbrugsudgifter til varme, signallevering og elektricitet til 12.000 kr. årligt stadfæstes.

Huslejenævnets afgørelse ændres i overensstemmelse hermed.

Udlejer er forpligtet til at tilbagebetale for meget betalt leje til lejerne.

Der henvises til lejelovens § 113 a, jf. bilag. Tilbagebetaling af for meget betalt leje senere end 1. august 2012 anses som en overtrædelse af disse bestemmelser.

**Huslejenævnets afgørelse:**

Huslejenævnet har besluttet at godkende lejen, som den er opkrævet udlejer med årligt 108.000 kr. svarende til ca. 1.149 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Huslejenævnet har herved besluttet, at udskille forbrugsudgifter til varme, signallevering og elektricitet skønmæssigt med 1.000 kr. pr. måned = årligt 12.000 kr.

Herefter udgør den årlige leje eksklusiv forbrugsudgifter (120.000 kr. – 12.000 kr.) = 108.000 kr. svarende til ca. 1.149 kr. pr. m<sup>2</sup>, eksklusiv afsætning til indvendig vedligeholdelse. Denne leje har huslejenævnet godkendt

Hertil bidrag til dækning af forbrugsudgifter til varme, signallevering og elektricitet med 1.000 kr. pr. måned.

**Lovgrundlag og baggrund:**

Sagen er indbragt af lejerne. Lejerne er fraflyttet lejligheden ultimo juli 2011.

Huslejenævnet har behandlet sagen efter reglerne i lejelovens § 106, nr. 1 og § 49 sammenholdt med § 29 c i boligreguleringsloven, hvorefter huslejenævnet afgør tvister, om udlejer har forlangt højere leje end tilladt efter reglerne i lejelovgivningen,

Der er tale om en udlejet andelslejlighed. Lejeforholdet er derfor omfattet af reglerne i kapitel IV A i boligreguleringsloven, jf. reglen i lovens § 29 b.

Efter reglen i lejelovens § 49 sammenholdt med § 29 c i boligreguleringsloven må lejen ikke væsentligt overstige den leje, der gælder for tilsvarende boliger i private udlejningsejendomme, hvor lejen er reguleret og fastsat efter reglerne i kapitel II-IV i boligreguleringsloven (omkostningsbestemt budgetleje + tillæg for øget brugsværdi som følge af forbedringer udført efter 1973), jf. § 29 c i boligreguleringsloven.

Lejlighedens offentlige vurdering/belåning/boligafgift har ingen afgørende betydning for vurderingen af

Huslejenævnet har besigtiget lejligheden tirsdag den 28. juni 2011.

Der er tale om en udlejet andelslejlighed, som ligger i en ejendom opført i 1891. Bruttoetagearealet 94 m<sup>2</sup> er fordelt på 4 værelser, entré, køkken samt 2 toilet-/baderum. Lejligheden har oprindeligt været 2 lejligheder.

Indretning og udstyr:

- A. Varme: Central-/fjernvarme
- B. Vinduer: Indrettet med termoruder
- C. Køkkenet er nyere indrettet åbent uden underskabelementer og åbent til værelse mod gården. Udstyret med komfur, køle-/fryseskab, emhætte og opvaskemaskine, jf. lejekontraktens § 9
- D. Badefacilitet: 2 flisebadeværelser indrettede med brusenicher. Det ene er nyere indrettet.
- E. El-installationer: Nyere, forbedret.
- F. Forbrugsvandmålere: Nej
- G. Indvendig vedligeholdelse påhviler lejerer, jf. lejekontraktens § 8
- H. Leje og forbrugsudgifter til varme og elektricitet har været opkrævet med et samlet beløb på 10.000 kr. pr. måned inklusive forbrugsudgifter til varme og el samt signallevering

Efter en gennemgang og drøftelse af sagen har huslejenævnet til brug for vurderingen af lejen besluttet, at udskille og opgøre forbrugsudgifter til varme, signallevering og elektricitet skønsmæssigt med 1.000 kr. pr. måned = årligt 12.000 kr.

Den årlige leje udgør herefter (120.000 kr. - 12.000 kr.) = 108.000 kr. svarende til ca. 1.149 kr. pr. m<sup>2</sup>, eksklusiv afsætning til indvendig vedligeholdelse.

Et flertal på 2 af huslejenævnets 3 medlemmer mener ikke, at den årlige leje stor 108.000 kr. væsentligt overstiger det lejedes værdi. Et medlem stemte for at godkende lejen med et mindre beløb.

I overensstemmelse med flertallets afgørelse har huslejenævnet godkendt lejen, som den er opkrævet af udlejer med årligt 108.000 kr. eksklusiv forbrugsudgifter til varme, signallevering og elektricitet.

Ved vurderingen af lejen er der taget hensyn til øget brugsværdi som følge af central-/fjernvarme, termoruder, forbedret køkken, badeværelser, inventar m.m. Der henvises til reglerne i lejelovens § 58.

Huslejenævnets vurdering af det lejedes værdi for boliglejemål, der er omfattet af reglerne i boligreguleringslovens § 29 c, sker ikke ved anvendelse af konkrete sammenligningslejemål, men på baggrund af nævnets medlemmers almindelige kendskab til lejen for tilsvarende lejemål, hvor lejen er reguleret efter reglerne i boligreguleringslovens kapitel II - IV. Ved vurderingen tages der hensyn til øget brugsværdi som følge af forbedringer af ejendommen/lejligheden, som skønnes udført efter 15. almindelige vurdering (1973), jf. reglerne i lejelovens § 58.

#### Ankegrunde:

Lejerne har anket sagen og gjort opmærksom på, at der er tale om en 3-værelser lejlighed og ikke, som nævnet har oplyst i afgørelse et lejemål på 4 værelser. I køkkenet er der ingen skabe, men lejerne har tilføjet trådkurve som underskabe. Kølefryseskabet har lejerne udskiftet med et køleskab og et fryseskab. Emhætten virkede ikke i hele lejeperioden. Lejerne har endvidere opsat en dør mellem værelset og køkkenet.

Det er bemærket, at nævnet har oplyst, at det ene badeværelse er nyere indrettet. Dette er ikke rigtigt, da begge badeværelser er ens og magen til dem i lejemålet nedenunder.

Lejerne har bedt ankenævnet om at revurdere lejen, idet lejerne finder, at en leje på 108.000 kr. væsentlig overstiger det lejedes værdi.

#### Øvrige oplysninger i sagen:

Udlejer har ikke indsendt kommentarer til sagen.

#### Ankenævnets begrundelse og bemærkninger:

Ankenævnet har besigtiget lejemålet den 23. april 2012.

På baggrund af indtrykkene fra besigtigelsen samt efter en drøftelse af sagen, finder et flertal på tre af ankenævnets fem medlemmer, at en årlig leje på 108.000 kr., svarende til 1.149 kr. pr. m<sup>2</sup> væsentlig 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.

Flertallet har vedtaget at nedsætte lejen til 75.200 kr. svarende til 800 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvilket beløb flertallet finder svarer til lejen for tilsvarende lejemål udlejet efter ovennævnte kriterier. Flertallet har ved vurderingen af lejen taget hensyn til de forbedringer, der er udført i lejemålet.

Et mindretal på to af ankenævnets fem medlemmer finder ikke, at den aftalte leje væsentlig overstiger lejen for tilsvarende lejemål af samme standard udlejet efter kriterierne i boligreguleringslovens § 29 c.

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.

#### **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