

Kommune København	Kommunenummer 101	Medhold Lejer
Indbringelsesdato 03.10.2012	Afgørelsesdato 05.10.2011	Dato for offentliggørelse 07.08.2012
Primære lov Boligreguleringsloven Kap. IV A. Huslejeregulering for mindre ejendomme § 29 b-29 e § 29 c, 2. pkt.	Afgørelsesnummer 160	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2011-27277

1200 København K

Lejens størrelse udlejet ejerlejlighed

I brev af 23. februar 2011 har en lejerforening for 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 156.000 kr. svarende til 1.268 kr. pr. m² til 116.850 kr. svarende til 950 kr. pr. m².

Lejenedsættelse har virkning fra 1. oktober 2009.

Depositum nedsættes fra 39.000 kr. til 29.212 kr. svarende til 3 måneders godkendt leje og forudbetalt leje nedsættes fra 13.000 kr. til 9.737,50 kr.

Huslejenævnets afgørelse ændres i overensstemmelse hermed.

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

Der henvises til lejelovens § 113 a, jf. bilag. Tilbagebetaling af for meget betalt leje, depositum og forudbetalt leje med tillæg af renter senere end 1. december 2011 anses som en overtrædelse af disse bestemmelser.

Huslejenævnets afgørelse:

Huslejenævnet har besluttet at godkende lejen pr. 1. oktober 2009, som den er opkrævet af udlejer med årligt 156.000 kr., svarende til 1.268 kr. pr. m² årligt. (Dissens). Den godkendte leje er eksklusive varmebidrag.

Efter en besigtigelse er et flertal af nævnet af den opfattelse, at den fastsatte leje efter en samlet vurdering ikke 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.

Et mindretal af nævnet stemte for at nedsætte lejen.

Nævnet har således godkendt den aftalte leje

Under besigtigelsen har nævnet konstateret, at lejemålet opvarmes med centralvarme. Der er forsatsvinduer, et nyere funktionelt køkken med gaskomfur, emhætte, køle-/fryseskab og vaskemaskine, der tilhører udlejer. Der er et ældre moderniseret marmorbadeværelse med siddebadekar og nyere væghængt toilet. Der er endvidere nyere el. Lejemålets areal er ifølge BBR-registret 123 m².

Ankegrunde:

Lejerforeningen finder, at den godkendte leje er for høj. Det er anført, at det ikke fremgår af afgørelsen, at lejemålet er moderniseret. Det er tilføjet, at der ikke er fjernvarme men centralvarme og at der alene er

forsatsruder og ikke termovinduer.

Øvrige oplysninger i sagen:

advokaten har for udlejer henvist til de bilag, som er indsendt til huslejenævnets sag. Det er bemærket, at der er indsendt omfattende lister med sammenlignelige lejemål til dokumentation for lejeniveauet for den eksklusive lejlighed med den eksklusive og enestående placering. Advokaten har henvist til dom trykt i TBB 2011.109, idet det er anført, at lejer ikke har bevist, at lejen adskiller sig fra tilsvarende lejemål. Advokaten anmoder derfor ankenævnet om at stadfæste afgørelsen.

Lejerforeningen efterfølgende i brev af 1. april 2011 henvist til to nævnsafgørelser om lejens størrelse i to andre ejendomme. Udlejer har derefter kommenteret lejerforeningens brev.

Endelig har lejerforeningen i brev af 12. april 2011 henvist til de tidligere indsendte brev og fastholdt sine synspunkter.

Ankenævnets begrundelse og bemærkninger:

Ankenævnet har besigtiget lejemålet den 29. august 2011.

Efter gennemgang af det indsendte materiale samt efter en drøftelse af indtrykkene fra besigtigelsen, finder ankenævnet, at en årlig leje på 156.000 kr., svarende til 1.268 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 har vedtaget at nedsætte lejen til 950 kr. pr. m², hvilken leje ankenævnet finder svarer til lejen for tilsvarende lejemål af samme standard udlejet efter reglerne om omkostningsbestemt leje, jf. kriterierne i boligreguleringslovens § 29 c.

Ankenævnet har ikke anvendt konkrete lejemål ved fastsættelsen af lejen, men taget udgangspunkt i medlemmernes almindelige kendskab til det omkostningsbestemte lejeniveau for tilsvarende lejemål.

Ankenævnet har endvidere taget hensyn til, at der er foretaget forbedringer i lejemålet.

Ankenævnet har endelig nedsat depositum og forudbetalt leje til henholdsvis tre måneders og en måneds leje, jf. lejelovens § 34. Ifølge bestemmelsen kan depositum maksimalt udgøre et beløb svarende til tre måneders leje, og forudbetalt leje kan kræves for et tidsrum op til 3 måneder.

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.