

Kommune København	Kommunenummer 101	Medhold Lejer
Indbringelsesdato 04.10.2012	Afgørelsesdato 03.07.2012	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 19	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget
Sagsnummer 2012-6596 2300 København S Lejens størrelse i udlejet ejerlejlighed		

Ved mail af 11. januar 2012 har udlejer indbragt ovennævnte afgørelse.

Sagen er indbragt for ankenævnet i medfør af boligreguleringslovens § 44, stk. 1. Huslejenævnet traf afgørelse i sagen som indbragt af lederen i henhold til lejelovens § 106, nr. 1, jf. § 49, sammenholdt med boligreguleringslovens § 29 c.

Ankenævnets afgørelse:

Ankenævnet har vedtaget at stadfæste huslejenævnets afgørelse. (*Dissens*)

Dette medfører, at den årlige lejen nedsættes fra 56.400 kr. til 33.000 kr., svarende til 1.000 kr. pr. m². Den godkendte leje er inklusive møbler og vand, men eksklusive bidrag til varme.

Lejenedsættelsen har virkning fra lejemålets begyndelse den 15. oktober 2010.

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

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

Huslejenævnets afgørelse:

"Nævnet har vedtaget at nedsætte lejen pr. 15. oktober 2010 fra 56.400 kr. årligt svarende til 1.709 kr. pr. m² til 33.000 kr. årligt svarende til 1.000 kr. pr. m² inklusive leje af møbler, men eksklusive acontobidrag til varme.

Lejenedsættelsen har virkning fra den 15. oktober 2010. Udlejer har pligt til at tilbagebetale for meget betalt leje med tillæg af renter efter renteloven fra betalingstidspunkterne.

Desuden henvises til reglerne i lejelovens § 113 a, jf. bilag. Tilbagebetaling af for meget betalt leje og renter senere end den 15. januar 2012 anses for en overtrædelse af disse bestemmelser.

Baggrund:

Lejemålet er begyndt den 15. oktober 2010, og lejer er fraflyttet lejemålet den 31. maj 2011.

Lejemålets bruttoetageareal er 37 m² ifølge lejekontrakten og 33 m² efter BBR. Nævnet har lagt BBR til grund for afgørelsen. Lejemålet er beliggende i en ejendom opført i 1935.

Lejer har i henhold til lejekontrakten pligten til den indvendige vedligeholdelse.

Lejen er pr. 15. oktober 2010 fastsat til 56.400 kr. årligt svarende til 1.709 kr. pr. m² ved et bruttoetageareal på 33 m². Ved siden af lejen er der i henhold til kontrakten betalt månedligt 600 kr. i a conto varme.

Det fremgår af lejekontraktens § 5, at der er individuelle vandmålere i lejemålet. I forbindelse med behandling af tidligere sager om lejens størrelse i ejendommen, har nævnet konstateret, at der ikke er individuelle vandmålere i ejendommen, hvorfor lejen er inklusive vand, jf. lejelovens § 46 j modsætningsvis.

Lejer har i indbringelsen oplyst, at lejemålet var møbleret med IKEA-ting.

Nævnet har besigtiget lejemålet tirsdag den 1. november 2011. Tilstede var lejer og udlejer. Ved besigtigelsen kunne nævnet konstatere, at lejligheden opvarmes med fjernvarme, og at den er forsynet med termovinduer. I lejemålet er et trinettekøkken udstyret med to kogeplader og køle-/fryseskab. Der er endvidere i lejemålet et ældre moderniseret badeværelse med fliser på gulvet udstyret med toilet, håndvask og brusearrangement. Endelig er der installeret et spabad i et rum (formentligt det oprindelige køkken) i lejligheden.

Begrundelse og lovgrundlag:

Spørgsmålet om lejens størrelse skal afgøres efter kriterierne i boligreguleringslovens § 29 c, hvorefter lejen ikke væsentligt kan overstige den leje, der betales for tilsvarende lejevilkår med henblik på

lejen ikke væsentligt kan overstige de leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje i boligreguleringslovens kap. II-IV, og hvor lejen er reguleret efter § 7.

Efter det under besigtigelsen konstaterede er nævnet af den opfattelse, at den fastsatte leje væsentligt overstiger det lejedes værdi efter boligreguleringslovens § 29 c, jf. de ovennævnte kriterier. Nævnet har herefter vedtaget alene at godkende en årlig leje på 33.000 kr., som findes overensstemmende med det lejedes værdi efter boligreguleringslovens § 29 c. Den godkendte leje er inklusive leje af møbler.

Lejenedsættelsen har virkning fra den 15. oktober 2010, jf. boligreguleringslovens § 17, da spørgsmålet om lejens størrelse er indbragt af lejer inden et år efter, at lejen skulle betales første gang."

Ankegrunde:

Udlejer gør gældende, at den leje, som udlejer har aftalt med lejer, alene dækker de reelle udgifter. Derfor anmoder udlejer ankenævnet om at vurdere lejen endnu en gang.

Ankenævnets begrundelse og bemærkninger:

Ankenævnet har besigtiget lejemålet den 18. juni 2012.

På baggrund af indtrykkene fra besigtigelsen samt efter en drøftelse af sagen, finder ankenævnet, at en årlig leje på 56.400 kr., svarende til 1.709 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.

Et flertal på tre af ankenævnets fem medlemmer har ikke fundet grundlag for at godkende en højere årlig leje end 33.000 kr. inklusive møbler, svarende til 1.000 kr. m², idet dette beløb findes at svare til det lejedes værdi efter ovennævnte kriterier.

Et mindretal på to af ankenævnets fem medlemmer kunne godkende en højere leje efter de nævnte kriterier.

Der gives afgørelse efter stemmeflertallet, hvorefter huslejenævnets afgørelse stadfæstes.

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.

Lejer har indbragt sag om lejens størrelse for huslejenævnet inden ét år efter lejemålets begyndelse. Udlejer har derfor pligt til at tilbagebe-

tale 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.