

| | | |
|--|-------------------------------------|--|
| Kommune København | Kommunennummer 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 20 | Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget |

Sagsnummer

2012-24571

1209 København K

Lejens størrelse i enkeltstående udlejet ejerlejlighed

Ved mail af 13. februar 2012 har advokat indbragt ovennævnte afgørelse på vegne udlejer. Sagen er indbragt for ankenævnet i medfør af boligreguleringslovens § 44, stk. 1. Huslejenævnet traf afgørelse i sagen som indbragt af lejerforeningen på vegne lejer i henhold til lejelovens § 106, nr. 1, jf. § 49, sammenholdt med boligreguleringslovens § 29c.

Ankenævnets afgørelse:

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

Således nedsættes den årlige leje fra 174.000 kr. til 114.750 kr., svarende til 1.350 kr. pr. m². Denne leje er eksklusivt bidrag til varme.

Lejenedsættelsen har virkning fra lejemålets begyndelse den 24. februar 2011.

Nedsættelsen af lejen medfører, at depositum skal nedsættes til 28.687,50 kr.

Udlejer har pligt til at tilbagebetale lejer for meget betalt leje og depositum 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, depositum og renter efter den 1. september 2012 anses som en overtrædelse af disse bestemmelser.

Huslejenævnets afgørelse:

"Nævnet har besluttet at nedsætte den årlige leje fra 174.000 kr. med 59.250 kr. til 114.750 kr., svarende til 1.350 kr. pr. m² årligt ved 85 m². Den godkendte leje er fastsat eksklusivt acontobidrag til varme.

Nævnet har samtidig vedtaget at nedsætte depositum fra 43.500 kr. til 28.687,50 kr., svarende til 3 måneders godkendt leje, jf. lejekontrakten.

Lejenedsættelsen har virkning fra den 24. februar 2011. Udlejer har pligt til at tilbagebetale for meget betalt leje og depositum med tillæg af renter efter renteloven fra betalingstidspunkterne.

Desuden henvises til reglerne i lejelovens § 113 a, jf. bilag. Tilbagebetaling af for meget betalt leje, depositum og renter senere end den 1. marts 2012 anses som en overtrædelse af denne bestemmelse.

Baggrund

I henhold til lejekontrakten begyndte lejemålet den 24. februar 2011. Ifølge BBR er lejemålets bruttoetageareal 85 m², hvilket areal nævnet har lagt til grund.

Lejemålet er ejet af udlejer og beliggende i en ejendom, som er opført i 1800, og der er foretaget om- eller tilbygning i 1977.

Det fremgår af lejekontrakten, at den årlige leje er fastsat til 174.000 kr., svarende til ca. 2.047 kr. pr. m². Ud over lejen kommer et månedligt acontovarmebidrag på 800 kr.

I henhold til lejekontraktens § 8 påhviler den indvendige vedligeholdelse lejer. Lejemålet var i henhold til kontraktens § 7 ikke nyistandsat på indflytningstidspunktet.

Lejemålet indeholder i henhold til kontraktens § 9 følgende inventar: komfur, køleskab, emhætte, opvaskemaskine, vaskemaskine og tørretumbler.

Nævnet har foretaget besigtigelse af lejemålet. På besigtigelsen var lejer og udlejer repræsenteret. Nævnet konstaterede, at lejemålet opvarmes med fjernvarme og at der er termoruder. Der er en meget

Lejernet konstaterede, at lejemålet opvarmes med jernvarme og at der er termoruder. Der er en meget stejl trappe i stuen til et stort soveværelse, som er indrettet i tagetagen. Der er brede plankegulve i lejemålets stueetage og et sisal-tæppe i soveværelset på 1. sal. Der er et nyere badeværelse med toilet, håndvask og bruseniche. Der er fliser på vægge og gulve. I brusenichen er fliserne malede og malingen skaller af. Køkkenet er moderniseret med spiseplads. Bordpladen er af stål og der findes i hårde hvide varer, som er nævnt i lejekontrakten. Der er adgang til en stor og ugenert tagterrasse ved gennemgang fra lejemålet over opgangstrappen.

Begrundelse og lovgrundlag

Lejefastsættelsen er omfattet af reglerne i boligreguleringslovens kapitel IV A. Sammenligningsgrundlaget er her almindelige udlejningsejendomme med omkostningsbestemt leje.

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

Nævnet har vedtaget at godkende en årlig leje på 1.350 kr. pr. m², hvilken leje efter nævnets opfattelse skønnes at svare til det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 29 c.

Ud over den godkendte leje skal lejer betale varmebidrag.

Nævnet har vedtaget at nedsætte depositum fra 43.500 kr. til 28.687,50 kr., svarende til 3 måneders godkendt leje, jf. lejekontrakten og lejelovens § 34 stk. 1.

Lejenedsættelsen har virkning fra 24. februar 2011, jf. boligreguleringslovens § 17, stk. 2, da spørgsmålet om lejens størrelse er indbragt af lejer inden 1 år efter at lejen skulle betales første gang."

Ankegrunde:

Advokaten gør gældende, at det lejedes værdi, efter udlejers opfattelse, er langt højere end det af huslejenævnet fastsatte. Udlejer fremhæver, at der er tagterrasse, at lejemålet er gennemrenoveret, at der medfølger luksuriøse møbler i vidt omfang, og at lejemålet er særdeles velbeliggende.

Det bemærkes, at huslejenævnets afgørelse først er modtaget mandag den 16. januar 2011. Kuvert med modtagestempel medsendes. Indbringelsen findes derfor at være sket rettidigt.

Øvrige oplysninger i sagen:

Lejerforeningen har, på vegne lejer, sendt lejers kommentarer til anken.

Lejer påpeger, at huslejenævnet har været klar over, at der var tagterrasse til lejemålet. Videre oplyser lejer, at vinduerne ovenpå er utætte, idet der strømmer luft og vand ind. Om vinteren er første salen meget kold, og udlejer har ikke sørget for, at det kan opvarmes. Lejer havde stærke allergiske reaktioner på grund af mos ved vinduet.

Herudover bemærker lejer, at udlejer ikke malede badeværelset på trods af løfter herom. Lejer mener ikke, at møblerne er luksurmøbler.

Ankenævnets begrundelse og bemærkninger:

Ankenævnet har besigtiget lejemålet den 14. maj 2012. Ved besigtigelsen konstaterede ankenævnet, at der ikke er en radiator i soveværelset i tagetagen. Lejer oplyste, at lejemålet omfattede det eksisterende møblement i lejemålet, herunder et sofa-arrangement, og foreviste tagterassen, som ifølge lejer bliver benyttet af samtlige lejere. I øvrigt svarede lejemålet til det af huslejenævnet beskrevne.

Indledningsvis bemærkes, at efter ankenævnets opfattelse er ankefristen overholdt. Huslejenævnets afgørelse er dateret den 12. januar 2012, hvilket er en torsdag. Ifølge justitsministeriets cirkulære til samtlige ministerier nr. 9189 af 10. maj 2011 om beregning af klagefrister ved afgørelser fremgår, at det i almindelighed bør lægges til grund, at afgørelser sendt som A-brev først er kommet frem til modtageren 2 dage efter, at afgørelsen er dateret og overgivet til postvæsenet. Med det udgangspunkt kan det lægges til grund, at huslejenævnets afgørelse er modtaget af udlejer lørdag den 14. januar 2012, hvilket stemmer overens med, at det er stempelt som modtaget på udlejers kontor mandag den 16. januar 2012. Ankefristen på 4 uger udløber den første hverdag efter den 11. februar 2012, dvs. den 13. februar 2012, hvilken dato ankebrevet er modtaget i ankenævnet.

På baggrund af indtrykkene fra besigtigelsen samt efter en drøftelse af sagen, finder ankenævnet, at en årlig leje på 174.000 kr., svarende til godt 2.047 kr. pr. m² væsentligt overstiger den leje, der betales for tilsvarende lejeformhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand.

omrattet af boligreguleringslovens kap. 11 – 14, 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 leje end 114.750 kr., svarende til 1.350 kr. pr. m² efter ovennævnte kriterier.

Et mindretal på to af ankenævnets fem medlemmer stemte for at 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.

Depositum er nedsat til et beløb, der svarer til tre måneders godkendt leje, jf. lejelovens § 34. Det lægges til grund, at de ikke er betalt forudbetalt leje.

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.