

Lejens størrelse ved lejeperiodens begyndelse

<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> 21	<b>Besigtigelse</b> Lejlighed ikke besigtiget

**Sagsnummer**

2011-153010

2400 København NV

Lejens størrelse i udlejet ejerlejlighed

I brev af 26. oktober 2011 har udlejer indbragt ovennævnte afgørelse.

Huslejenævnets afgørelse er indbragt for ankenævnet efter boligreguleringslovens § 44, stk. 1. Sagen blev indbragt for huslejenævnet af lejerforeningen for lejer 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 aftalte leje er nedsat fra 75.360 kr. svarende til 1.507 kr. pr. m<sup>2</sup> til 38.500 kr. svarende til 700 kr. pr. m<sup>2</sup>. Forudbetalt leje er tilsvarende nedsat til 3.208,33 kr. svarende til én måneds leje.

Lejenedsættelsen har virkning fra 1. november 2010.

Udlejer er forpligtet til at tilbagebetale for meget betalt leje, depositum og forudbetalt leje samt renter efter renteloven fra betalingstidspunkterne.

Der henvises til lejelovens § 113 a, jf. bilag. Tilbagebetaling af leje, depositum, forudbetalt leje og renter efter 1. august 2012 anses som en overtrædelse af denne bestemmelse.

**Huslejenævnets afgørelse:**

Huslejenævnet har nedsat den aftalte leje fra 75.360 kr. svarende til 1.507 kr. pr. m<sup>2</sup> til 38.500 kr. svarende til 700 kr. pr. m<sup>2</sup>. Nævnet har indregnet fællesudgifterne ifølge kontrakten på 1.210,80 kr. pr. måned i den aftalte leje.

Lejen er nedsat med virkning fra lejeaftalens indgåelse den 1. november 2010.

Nævnet har nedsat depositum er nedsat fra 13.000 kr. til 6.417,67 kr. og forudbetalt leje fra 6.500 kr. til 3.208,33 kr.

På baggrund af indtrykkene fra besigtigelsen samt efter en drøftelse af sagen, finder huslejenævnet, at den fastsatte leje 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.

Huslejenævnet har herefter nedsat lejen til 700 kr. pr. m<sup>2</sup>. Den godkendte leje skønnes efter nævnets overbevisning at svare til det lejedes værdi efter kriterierne i boligreguleringslovens § 29 c.

Nævnet har på besigtigelsen konstateret, at lejemålet er udstyret med fjernvarme og termovinduer. Badeværelset er moderniseret med fliser på gulvet og malede fliser halvt oppe på væggene. Der er toilet, håndvask og bruseplads. Køkkenet er ligeledes moderniseret med laminatbordplade og malede låger. Der er to gasblus og en lille kombi-ovn og et køle/fryseskab. I entreen er et mindre indbygget skab. Der er plankegulve og nævnet har lagt et areal på 55 m<sup>2</sup> til grund, jf. BBR-registret.

**Ankegrunde:**

Udlejer har henvendt sig til nævnet og ønsket oplyst, hvilke andre lejligheder i Danmark, det er muligt at leje til

samme husleje, som den af nævnet fastsatte leje.

Udlejer har derudover redegjort for sine udgifter vedrørende lejemålet.

#### **Øvrige oplysninger i sagen:**

lejerforeningen har for lejer anmodet ankenævnet om at stadfæste huslejenævnets afgørelse. Afgørelsen er truffet i overensstemmelse med gældende regler og praksis. Der er endelig henvist til nævnets afgørelse, hvorefter ejerens egne udgifter er irrelevante for 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 ankenævnet, at en årlig leje på 75.360 kr., svarende til 1.507 kr. pr. m<sup>2</sup> 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 36.860, svarende til 700 kr. pr. m<sup>2</sup>, idet dette beløb ikke findes at overstige 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 ind-leveres til: Retten på Frederiksberg, Howitzvej 32, 2000 Frederiks-berg.

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.