

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> 22	<b>Besigtigelse</b> Lejlighed ikke besigtiget

**Sagsnummer**

2011-134064

2200 København N

Lejens størrelse i udlejet ejerlejlighed

I brev af 21. september 2011 har udlejers advokat på vegne af udlejer 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 stadfæste huslejenævnets afgørelse. Dette medfører, at den aftalte leje er nedsat fra 90.000 kr. svarende til 1.139 kr. pr. m<sup>2</sup> til 61.225 kr. svarende til 775 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Depositum er tilsvarende nedsat til 15.306,25 kr. svarende til tre måneders godkendt leje.

Lejen er nedsat med virkning fra 1. marts 2011.

Udlejer er forpligtet til at tilbagebetale for meget betalt leje og depositum og renter med virkning fra betalingstidspunkterne.

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

**Huslejenævnets afgørelse:**

Huslejenævnet har nedsat den aftalte leje fra 90.000 kr. svarende til 1.139 kr. pr. m<sup>2</sup> til 61.225 kr. svarende til 775 kr. pr. m<sup>2</sup>. Lejen er nedsat med virkning fra lejeaftalens indgåelse den 1. marts 2011.

Nævnet har samtidig nedsat depositum til 15.306,25 kr. svarende til tre måneders godkendt leje.

Efter besigtigelsen er nævnet af den opfattelse, at den aftalte leje væsentlig 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.

Nævnets flertal har besluttet, at nedsætte lejen til 775 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvilken leje efter flertallets opfattelse skønnes at svare til det lejedes værdi efter kriterierne i boligreguleringslovens § 29 c.

Et medlem stemte for at godkende en højere leje på 700 kr. pr. m<sup>2</sup> svarende til en årlig leje på 55.500 kr.

Nævnet har på besigtigelsen konstateret, at lejemålet opvarmes ved fjernvarme. Der er termovinduer, et oprindeligt køkken med malede låger og afhøvede trækøkkenborde. Der er komfur, køle-/fryseskab og mikroovn. Der er et stort brusebadeværelse med vaskemaskine. Lejemålets bruttoetageareal er 79 m<sup>2</sup>.

**Ankegrunde:**

Udlejers advokat har alene meddelt, at han påanker huslejenævnets afgørelse.

**Øvrige oplysninger i sagen:**

Lejerne har ikke indsendt kommentarer til sagen.

## **Ankenævnets begrundelse og bemærkninger:**

Ankenævnet har besigtiget lejemålet den 26. marts 2012.

På baggrund af indtrykkene fra besigtigelsen samt efter en drøftelse af sagen, finder ankenævnet, at en årlig leje på 90.000 kr., svarende til 1.139 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 61.225 kr., svarende til 775 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 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.