

Lejens størrelse ved lejeperiodens begyndelse

Kommune København	Kommunennummer 101	Medhold Lejer
Indbringelsesdato 27.09.2012	Afgørelsesdato 03.01.2012	Dato for offentliggørelse 02.08.2012
Primære lov Boligreguleringsloven Kap. IV A. Huslejeregulering for mindre ejendomme § 29 b-29 e § 29 c, 2. pkt.	Afgørelsesnummer 93	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget
Sagsnummer 2011-118096 2400 København NV Lejens størrelse i udlejet andelslejlighed		

I brev af 19. august 2011 har udlejer indbragt ovennævnte afgørelse.

Huslejenævnets afgørelse er indbragt for ankenævnet efter boligreguleringslovens § 44, stk. 1. Sagen blev indbragt for huslejenævnet af lejeren og huslejenævnet behandlede sagen efter lejelovens § 106, nr. 1 sammenholdt med boligreguleringslovens § 29 c.

Ankenævnets afgørelse:

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

Dette medfører, at den årlige leje nedsættes fra 56.532 kr. med 13.782 kr. til 42.750 kr. Den godkendte leje svarer til 750 kr. pr. m². Udover denne leje betales bidrag til vand og varme.

Lejenedsættelsen har virkning fra lejemålets begyndelse den 1. juli 2010.

Nedsættelsen af lejen medfører, at depositum skal nedsættes til 10.687,50 kr. og forudbetalt leje skal nedsættes til 3.562,50.

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

Huslejenævnets afgørelse:

Huslejenævnet konstaterede, at det lejede er en udlejet andelslejlighed og nedsatte herefter den årlige leje fra lejemålets begyndelse den 1. juli 2010 fra 56.532 kr. til 42.750 kr. efter kriterierne i boligreguleringslovens § 29 c. Den godkendte leje svarer til 750 kr. pr. m² ved 57 m², som registreret i BBR og oplyst i lejekontrakten. Udover denne leje betales bidrag til vand og varme.

Samtidig vedtog huslejenævnet at nedsætte depositum og forudbetalt leje.

Efter besigtigelse af lejemålet den 30. juni 2011 noterede huslejenævnet, at lejemålet er forsynet med termoruder og fjernvarme. Der er moderniseret badeværelse i 2009 med fliser på vægge og gulv. Der er opmurede hylder, toilet, håndvask og bruseplads. Køkkenet er moderniseret i 2007 og har fliser mellem laminatbordplade og skabe. Der er ligeledes lagt et nyere parketgulv i køkken og entre. Moderniseringerne er ikke helt færdiggjorte, og der mangler både dørtrin og fejelister i køkken og entre. Lejer har efter det oplyste boet i lejligheden med disse mangler i hele perioden.

Ankegrunde:

Udlejer anfører, at han ikke er enig i huslejenævnets nedbringelse af huslejen fra 56.000 kr. til 42.000 kr. og heller ikke regulering af depositum.

Øvrige oplysninger i sagen:

Sagen er forelagt lejer, der har oplyst, at hun er fraflyttet lejemålet og at der efter hendes fraflytning er sket ændringer/forbedringer af lejemålet.

Ankenævnets begrundelse og bemærkninger:

Ankenævnet har besigtiget lejemålet den 19. december 2011.

På baggrund af indtrykkene fra besigtigelsen samt efter en drøftelse af sagen, finder et flertal på tre af ankenævnets fem medlemmer, at en årlig leje på 56.532 kr., svarende til ca. 992 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.

Disse medlemmer kan tiltræde, at huslejenævnet har nedsat denne leje til 42.570 kr., svarende til 750 kr. pr. m², idet dette findes at svare til en leje vurderet efter ovennævnte kriterier.

Et mindretal på to af ankenævnets fem medlemmer kunne godkende den aftalte leje 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 er nedsat til et beløb, der svarer til tre måneders godkendt leje, jf. lejelovens § 34. Forudbetalt leje er nedsat til et beløb, der svarer til en måneds leje, ifølge kontrakten.

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.