

Kommune København	Kommunenummer 101	Medhold Lejer
Indbringelsesdato 04.10.2012	Afgørelsesdato 03.01.2012	Dato for offentliggørelse 26.07.2012
Primære lov Boligreguleringsloven Kap. IV A. Huslejeregulering for mindre ejendomme § 29 b-29 e § 29 c, 2. pkt.	Afgørelsesnummer 31	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2011-101209

2500 Valby

Lejens størrelse og lejeforhøjelse 1. januar 2011

I brev af 15. juli 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.

Dette medfører, at den årlige leje nedsættes fra 50.004 kr. eksklusive vand med 27.504 til 22.500 inklusive vand. Den godkendte leje svarer til 450 kr. pr. m². Hertil kommer månedlige bidrag til varme med 459,35 kr. og til el og gas med 291,50 kr., i alt pr. måned 750,85 kr.

Lejenedsættelsen har virkning fra den 1. februar 2011.

Der godkendes ikke forhøjelse af a conto bidrag til varme, el, gas og vand pr. 1. januar 2011.

Udlejer har pligt til at tilbagebetale lejeren 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. marts 2012 anses som en overtrædelse af disse bestemmelser.

Huslejenævnets afgørelse:

Huslejenævnet lagde efter besigtigelse af lejemålet til grund, at det drejer sig om en lejlighed, på trods af at lejemålet efter kontrakten omfatter 2 værelser. Huslejenævnet lagde samtidig til grund, at lejemålets areal er ca. 50 m².

Herefter vurderede huslejenævnet lejen efter kriterierne i boligreguleringslovens § 29 c og nedsatte den aftalte årlige leje fra 50.004 kr. eksklusive vand til 22.500 kr. inklusive vand, hvilket svarer til 450 kr. pr. m² ved 50 m². Denne leje blev nedsat fra den 1. februar 2011, da lejer havde indbragt sagen for huslejenævnet senere end et år efter lejemålets begyndelse den 1. juni 2009.

Samtidig vedtog huslejenævnet ikke at godkende udlejers krav om forhøjelse af bidrag til varme, vand og el pr. 1. januar 2011, som udlejer i udateret brev har overgivet til lejer den 29. december 2010.

Huslejenævnet bemærkede, at der i varslingen var en beregningsfejl og at der kræves udtrykkelig lovhjemmel, hvis dele af lejen udskilles til særlig betaling ved refusion. Huslejenævnet fastsatte herefter bidrag til varme med 459,35 kr. om måneden og til el og gas med 291,50 kr. pr. måned, i alt pr. måned 750,85 kr. Bidragene blev fastsat på baggrund af årsafregninger fra Københavns Energi A/S, som udlejer havde indsendt til sagen. Det godkendtes ikke, at vand blev opkrævet udover lejen, da vandforbruget ikke afregnes efter individuel måling. Huslejenævnet noterede, at el og gas afregnes særskilt efter forbrugsmålere, opsat i det lejede.

Huslejenævnet tog ved afgørelsen hensyn til, at lejemålet består af 2 værelser, køkken og toiletrum udenfor det lejede med adgang fra trappen. Videre tog huslejenævnet hensyn til, at lejemålet opvarmes ved centralvarme, at der er termoruder, og at lejer har adgang til toiletrum i kælderen.

Efter besigtigelse af lejemålet den 22. marts 2011 noterede huslejenævnet, at det lejede (med egen aflåselig adgangsdør fra hovedtrapperummet) omfatter tagetagen med 2 værelser, samt et rum indrettet med bordplade med køkkenvask med afløb, 2 skuffeelementer, og udstyret med 2 gasblus og køleskab. Lejer har adgang til toiletrum med adgang fra hovedtrappen samt et baderum i ejendommens kælder. På det grundlag fandt huslejenævnet, at det lejedes indretning med selvstændigt køkken med vask/afløb, kogeplader og køleskab i lejeretlig sammenhæng er en egentlig beboelseslejlighed.

Ankegrunde:

Udlejer gør gældende, at det af huslejenævnet fastsatte areal ikke stemmer overens med virkeligheden, da hele huset fra kælder til loft er en og samme adresse.

Udlejer har opmålt lejligheden og en repos på 2. sal, toiletet på stuetagen og fælles tøjvaske-rum i kælderen, hvor lejers brusebad er. Udlejer kommer frem til et areal på 62 m². Samtidig bemærker udlejer, at lejer også havde adgang til haven og havde parkering af 3 cykler inde i haven.

Udlejer gør opmærksom på, at hele tvisten er forårsaget af, at udlejer konstaterede en stigning på 33 % i varmeudgiften i forhold til året før. Ved besøg hos lejer konstaterede udlejer, at samtlige termostater på radiatorerne var afmonterede. Udlejer konkluderede, at dette var årsag til den kraftige stigning i varmeudgiften. Det påpeges, at i resten af huset går udlejer meget op i at spare på varmeudgiften, bl.a. ved at skrue ned om natten. Samtidig oplyses, at huset er blevet hulmursisoleret i foråret 2009.

Videre påtaler udlejer diverse forhold ved lejers fraflytning i juli 2011.

Øvrige oplysninger i sagen:

Sagen er forelagt lejer. Der er ikke modtaget kommentarer i den anledning.

Det fremgår af BBR-ejermeddelelse for ejendommen, at ejendommen er opført i 1902. Der er ejendommen 1 bolig med køkken. Samlet boligareal er 186 m².

ifølge lejekontrakten er lejemålets areal 65 m²

Ankenævnets begrundelse og bemærkninger:

Ankenævnet har besigtiget lejemålet den 19. december 2011.

Lejligheden var under bestigelsen under renovering, hvorfor ankenævnet ikke havde mulighed for at besigtige de faciliteter og den indretning, der var i lejeperioden.

Herefter har ankenævnet vedtaget at lægge huslejenævnets besigtigelsesnotater til grund for sin afgørelse, herunder at lejemålets areal er 50 m². På det grundlag er det ankenævnets opfattelse, at en årlig leje på 50.004 kr., svarende til godt 1.000 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.

Ankenævnet kan tiltræde, at huslejenævnet har nedsat denne leje til 22.500 kr., svarende til 450 kr. pr. m², idet ankenævnet ikke har fundet grundlag for at godkende en højere 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.

Lejer har indbragt sag om lejens størrelse for huslejenævnet senere end ét år efter lejemålets begyndelse, hvorfor lejen nedsættes for fremtiden, dvs. fra den første lejebetaling efter sagens modtagelse i huslejenævnet. Sagen er af huslejenævnet modtaget den 4. januar 2011 og lejenedsættelsen har derfor virkning fra den 1. februar 2011, jf. boligreguleringslovens § 17, stk. 2.

Det lægges til grund, at anken kun vedrører nedsættelsen af den ved lejemålets begyndelse aftalte leje.

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.