

Kommune København	Kommunennummer 101	Medhold Lejer
Indbringelsesdato 12.06.2013	Afgørelsesdato 07.04.2011	Dato for offentliggørelse 03.08.2012
Primære lov Boligreguleringsloven Kap. IV A. Huslejeregulering for mindre ejendomme § 29 b-29 e § 29 c, 2. pkt.	Afgørelsesnummer 115	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2010-175747

2200 København N

Lejens størrelse i småhuslejemaal

I brev af 1. december 2010 har udlejer ved en advokat indbragt ovennævnte afgørelse.

Sagen er indbragt efter boligreguleringslovens § 44, stk. 1. Huslejenævnet har behandlet sagen efter boligreguleringslovens § 29 c, jf. lejelovens § 106, nr. 1.

Lejer har indbragt sagen for huslejenævnet. Der er tale om udlejning af en lejlighed i en ejendom, som pr. 1. januar 1995 var en andelsboligforening med under syv udlejede lejligheder.

Ankenævnets afgørelse:

Ankenævnet har vedtaget at stadfæste huslejenævnets afgørelse for så vidt angår lejen. Dette medfører, at den godkendte leje udgør 25.000 kr., svarende til 500 kr. pr. m². Herudover kan opkræves acontovarmebidrag.

Depositum forhøjes fra 3.000 kr. til 4.167 kr. Huslejenævnets afgørelse ændres alene på dette punkt.

Lejenedsættelsen har virkning fra lejemålets begyndelse den 15. august 2009.

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

Der henvises til reglerne i lejelovens § 113 a, jf. bilag. Tilbagebetaling af for meget betalt leje, depositum og renter senere end den 1. juni 2011 anses som en overtrædelse af disse bestemmelser.

Huslejenævnets afgørelse:

Huslejenævnet har nedsat den aftalte årlige leje fra 72.000 kr., svarende til 1.440 kr. pr. m², til 25.000 kr., svarende til 500 kr. pr. m². Herudover kan der opkræves varmebidrag.

Huslejenævnet har nedsat depositummet til 3.000 kr., da depositum ikke kan overstige 3 måneders godkendt leje., jf. lejelovens § 34, stk. 1.

Da ejendommen pr. 1. januar 1995 var en andelsboligforening med syv udlejede lejligheder, er udlejningen af det konkrete lejemål omfattet af reglerne i boligreguleringslovens kapitel IV A om småhuse, jf. boligreguleringslovens § 29 b.

Sammenligningsgrundlaget er her almindelige udlejningsejendomme med omkostningsbestemt leje.

Efter besigtigelsen er nævnet af den opfattelse, at den aftalte leje væsentligt overstiger den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand, omfattet af reglerne boligreguleringslovens kapitel II-IV, og hvor lejen er reguleret efter § 7, jf. boligreguleringslovens § 29 c.

Nævnet har vedtaget alene at godkende en årlig leje på 25.000 kr., svarende til 500 kr. pr. m² ved 50 m², hvilken leje efter nævnets opfattelse skønnes at svare til det lejedes værdi, jf. de nævnte kriterier i boligreguleringslovens § 29 c.

Lejer har oplyst, at der i lejligheden er gamle termovinduer, gammelt køkken og en interimistisk opstillet brusekabine i køkkenet med rørføring over gulv i soveværelset.

Termoruder mod gaden var ved indflytningen knækkede og punkterede. Der er indsendt fotomateriale, der er optaget i lejemålet ved indflytningen. Lejer har endvidere oplyst, at ejendommen er beskidt og nedslidt.

Under besigtigelsen har nævnet konstateret, at lejemålet fremstår som beskrevet af lejer i indbringelsesbrevet. Det er supplerende oplyst, at der er et separat toiletrum uden håndvask. Lejemålets bruttoetageareal er 50 m².

Huslejenævnet har ved afgørelsen lagt vægt på, at lejemålet er uden moderne faciliteter og uden egentligt

badeværelse, men alene en brusekabine af dårlig kvalitet.

Ankegrunde:

Udlejers advokat har gjort gældende, at den aftalte leje modsvarer det lejedes værdi, hvorfor der ikke er grundlag for at nedsætte lejen.

Øvrige oplysninger:

Lejer har anmodet ankenævnet om at stadfæste afgørelsen. Lejer mener ikke, at der er tale om en småhusejendom, idet der er mindst nitten beboelseslejemål i ejendommen. Lejer har henvist til boligreguleringslovens § 29 b, sidste punktum om andelsboligforeninger. Han mener, at man skal se på hvor mange lejemål, der er i andelsboligforeningen, og ikke hvad der var i 1995. Lejer beskriver endvidere lejemålet og ejendommens tilstand.

Ankenævnets begrundelse:

Ankenævnet har besøgt lejemålet den 9. marts 2011. Ankenævnet kan bekræfte lejers beskrivelse af lejemålet.

Efter en gennemgang af det indsendte materiale samt efter en drøftelse af indtrykkene fra besigtigelsen finder ankenævnet, at den aftalte leje væsentligt overstiger lejen for tilsvarende lejemål udlejet efter reglerne om omkostningsbestemt leje, jf. boligreguleringslovens § 29 c.

Ankenævnet har ikke fundet grundlag for at godkende en højere leje end fastsat af huslejenævnet. Ankenævnet skal samtidig bemærke, at alene udlejer har indbragt sagen for ankenævnet.

Ankenævnet har ikke anvendt konkrete sammenligningslejemål, men har taget udgangspunkt i medlemmernes kendskab til den omkostningsbestemte leje for tilsvarende lejemål af samme standard.

Ankenævnet har vedtaget at forhøje depositum til 4.167 kr. svarende til to måneders godkendt leje, jf. lejelovens § 34, stk. 1. Det fremgår således af lejekontrakten, at den årlige aftalte leje udgør 72.000 kr. og depositum er fastsat til 12.000 kr. svarende til to måneders aftalt 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 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.