

Kommune København	Kommunennummer 101	Medhold Lejer
Indbringelsesdato 04.10.2012	Afgørelsesdato 06.10.2011	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 40	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2011-58581

2300 København S

Lejens størrelse i udlejet ejerlejlighed

I brev modtaget 27. april 2011 har udlejer indbragt ovennævnte afgørelse.

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

Ankenævnets afgørelse:

Ankenævnet har vedtaget, at stadfæste huslejenævnets afgørelse.

Herefter nedsættes den årlige leje fra 72.000 kr. til 33.000 kr. Denne leje svarer til 750 kr. pr. m².

Lejenedsættelsen har virkning fra lejemålets begyndelse den 1. december 2009.

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. december 2011 anses som en overtrædelse af disse bestemmelser.

Huslejenævnets afgørelse:

Huslejenævnet konstaterede, at det lejede er en udlejet ejerlejlighed og nedsatte herefter den årlige leje til 33.000 kr. eksklusiv varme og vand efter kriterierne i boligreguleringslovens § 29 c. Huslejenævnet lagde til grund, at lejemålet er 44 m², som registreret i BBR, hvorefter den godkendte årlige leje svarer til 750 kr. pr. m².

Af afgørelsen fremgår, at ejendommen er opført i 1938. Lejemålet er indgået pr. 1. december 2009 med en aftalt årlig leje på 72.000 kr., svarende til 1.636 kr. pr. m² ved 44 m². Ved siden af lejen betaler lejer månedligt 500 kr. i samlet a conto for varme og vand. Der er individuelle vandmålere i lejemålet og pligten til indvendig vedligeholdelse påhviler lejer.

Lejer er fraflyttet lejemålet og sendte til huslejenævnet billeder optaget ved lejers indflytning og ved lejers fraflytning. Fra udlejer modtog huslejenævnet tillige billeder af lejemålet.

Efter besigtigelse af lejemålet den 8. februar 2011 noterede huslejenævnet, at lejligheden opvarmes med fjernvarme, og at den er forsynet med termovinduer. Der er i lejemålet et moderniseret badeværelse på ca. 1½ m² med fliser på gulv og vægge udstyret med toilet, håndvask og badeplads. Under nævnets besigtigelse var der håndværkere i lejemålet, som var i gang med at udbedre en vandskade i lejemålet. Køkkenet var nedtaget, hvorfor nævnet ikke havde mulighed for at besigtige køkkenet. Det blev på besigtigelsen oplyst, at der havde været tale om et ca. 10 år gammelt elementkøkken fra HTH. Endelig konstaterede nævnet, at der var individuelle vandmålere i køkkenet.

Ankegrunde:

Udlejer gør gældende, at det ikke er rimeligt, at lejerne skal have 39.000 tilbagebetalt i leje. Det anføres, at man intet sted i København, kan leje en lejlighed til den leje, som huslejenævnet har godkendt. Der henvises til diverse boligsider for lejeboliger.

Udlejer påpeger, at køkkenet er renoveret i 2000, da nyt køkken blev sat op, og at badet blev renoveret i 2004.

Videre bemærker udlejer, at lejerne har efterladt en lejlighed med brændemærker i gulve og dybe ridser. Lejerne har ikke reageret på et utæt vandrør, hvilket har betydet, at der er opstået en vandskade i lejligheden. Udlejer har derfor været nødt til at sætte et helt nyt køkken op, lægge nyt gulv og bekæmpe for

skimmelsvamp. På badeværelset er der også en opstået en fugtskade, hvor det var nødvendigt at skifte døren. Udlejer oplyser, at dette har bevirket, at lejligheden var umulig at sælge og oplyser, at lejerne fik to måneders lejenedsættelse til at sætte lejligheden i stand for.

Supplerende har udlejer oplyst, at det er korrekt, som anført af huslejenævnet, at der er individuel vandmåler i lejemålet, men at den ikke er taget i brug endnu på grund af en gennemgribende renovering af bebyggelsen.

Øvrige oplysninger i sagen:

Sagen er forelagt lejer, men der er ikke modtaget kommentarer fra denne.

Ankenævnets begrundelse og bemærkninger:

Ankenævnet har besigtiget lejemålet den 29. august 2011.

På baggrund af indtrykkene fra besigtigelsen samt efter en drøftelse af sagen, finder ankenævnet, at en årlig leje på 72.000 kr., svarende til godt 1.636 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 33.000 kr., svarende til 750 kr. pr. m², idet dette beløb findes at svare til 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.

Med hensyn til a conto vandbidrag har ankenævnet fundet anledning til at bemærke, at opkrævning af sådanne bidrag udover lejen forudsætter, at vandudgiften afregnes efter individuelle målere, jf. lejelovens § 46 j modsætningsvis og Højesterets dom refereret i U 2009.2497 H.

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.