

<b>Kommune</b> Gentofte	<b>Kommunenummer</b> 157	<b>Medhold</b> Lejer
<b>Indbringelsesdato</b> 19.09.2012	<b>Afgørelsesdato</b> 01.06.2012	<b>Dato for offentliggørelse</b> 19.09.2012
<b>Primære lov</b> Boligreguleringsloven Kap. IV A. Huslejeregulering for mindre ejendomme § 29 b-29 e § 29 c, 2. pkt.	<b>Afgørelsesnummer</b> 425	<b>Besigtigelse</b> Lejlighed ikke besigtiget

**Sagsnummer**

017150-2012

**Lejens størrelse**

Huslejenævnet finder på grundlag af besigtigelsen den 31. maj 2012 og under indtryk af nævnets generelle kendskab til det omkostningsbestemte lejeniveau i området, at den aftalte årlige husleje på 1.278,68 kr./m<sup>2</sup> væsentligt overstiger det lejedes værdi for tilsvarende pæne, velholdte lejligheder, hvor der betales omkostningsbestemt leje.

Huslejenævnet besluttede at nedsætte lejen til 925,- kr./m<sup>2</sup>, svarende til 56.425,- kr./år eller 4.702,08 kr./mdr., idet nævnet henviser til følgende sammenligningslejemål, hvor lejen er reguleret i henholdt til boligreguleringslovens § 7:

- xxxx-vej xxxx x., x. (782,- kr./m<sup>2</sup> pr. 1. marts 2006)
- yyyy-vej yyyy, y., y. (719 kr./m<sup>2</sup> pr. 1. januar 2006)
- zzzz-vej zzzz, z., z. (765 kr./m<sup>2</sup> pr. 1. juni 2009)
- 

Nævnet har ved fastsættelsen af lejens størrelse lagt vægt på, at den gennemsnitlige omkostningsbestemte budgetleje i området inkl. hensættelser på konto for udvendig vedligeholdelse andrager ca. 550 kr./m<sup>2</sup>. Da der er tale om en mindre ejendom vil afkastet efter boligreguleringsloven samt størrelsen af ejendomsskattepr. enhed dog være relativt højere end i de omkostningsbestemte større ejendomme i området, hvorved den budgetleje, der skal sammenlignes med, skal sættes forholdsmæssigt højere.

Huslejenævnet har herved lagt vægt på, at lejemålet er forbedret med nyere køkken og termovinduer og altandøre, men at der ikke i øvrigt er foretaget forbedringer af lejemålet.

Huslejenævnet bemærker, at

- Facader, opgange og renovering af altaner hører under vedligeholdelsesarbejder, der lejeretligt ikke medfører ret til forbedringsforhøjelser af lejen.
- Udskiftning af vinduer kan medføre ret til forbedringsforhøjelser, hvis udskiftningen giver en brugsværdiforøgelse af det lejede i form af forbedret varmeøkonomi og indeklima.
- Udskiftning af blandingsbatterier og bordplader hører under vedligeholdelse af lejemålet. Det samme gør maling af lejlighed, jf. herved lejelovens kap. IV.

Huslejenævnet bemærker i øvrigt, at i hvert fald denne lejer har overtaget lejligheden nystandsats og skal aflevere lejemålet nystandsats, hvorved der ikke er istandsættelsesudgifter for udlejer ved lejers fraflytning.

Sagen er indbragt den 17. april 2012, dvs. mindre end ét år efter lejemålets begyndelse. Det indebærer, at nævnets afgørelse har virkning fra lejemålets begyndelse den 1. juli 2011. Nævnet henviser herved til boligreguleringslovens 17, stk. 1.

Udlejer skal inden den 1. august 2012 tilbagebetale for meget opkrævet husleje inkl. renter iht. rentelovens bestemmelser, jf. boligreguleringslovens § 17, stk. 3.

**Vand**

Af lejekontrakten fremgår, at udlejer leverer vand til lejemålet. Vandregnskabsperioden er ikke angivet i lejekontrakten. Det fremgår af sagens oplysninger, at der ikke er opsat individuelle vandmålere i lejemålet. Det bemærkes endvidere, at udlejer ikke har udspecificeret beløb til a conto vand og varme. Huslejenævnet skønner, at et beløb stort 300,- kr./mdr. dækker udgift til a conto vand.

Lejelovgivningen indeholder for leje af lejligheder til beboelse ufravigelige regler om fastsættelse og regulering af lejen, der ikke åbner adgang til som tillæg til lejebetalingen at lade lejerens dække udlejerens driftsudgifter ved refusion. Opkrævning af udgifter ved siden af lejen kræver derfor lovhjælp.

Højesteret har i dom af 30. juni 2009 i sag. Nr. 333/2008 udtalt, at "ved lov nr. 419 af 1. juni 1994 blev der i lejeloven indsat et nyt kapitel VII B om udgifter til vand mv., hvorefter lejerens betaling for vandforsyning kan ske i form af refusion af udlejerens udgifter hertil, således at fordelingen af udgiften sker på grundlag af forbrugsmålere, jf. lejelovens § 46j, stk. 1. Efter bestemmelsens ordlyd og bemærkninger i lovforslaget finder Højesteret, at adgangen til særskilt betaling for vand som tillæg til lejen er betinget af, at den enkeltes lejers betaling opgøres på grundlag af lejerens forbrug i henhold til individuel forbrugsmåling, § 46j, stk. 1, ikke kan fraviges ved aftale."

Det indebærer, at betaling for vand skal være en del af lejen, og at udlejerens opkrævning af a conto vand, skønnet 300,- kr./mdr., er ulovlig. Ulovlig opkrævning af leje og lejetillæg forældes efter forældelseslovens almindelige regler. Udlejer skal derfor senest den 1. august 2012 betale samtlige a contobidrag til vand tilbage til lejer med virkning fra lejemålets start den 1. juli 2011, i alt 8 måneder (1. juli 2011 – 1. marts 2012) á 300,- kr. = 2.400,- kr. med tillæg af renter iht. rentelovens bestemmelser.

## Varme

Huslejenævnet bemærker vedrørende varmen, at udlejer i henhold til lejelovens kapitel VII § 40, stk. 1, er forpligtet til at aflægge varmeregnskab overfor lejer.

## Genudlejningsgebyr

Huslejenævnet finder, at vilkåret i lejekontraktens § 11, om betaling af et beløb på 10.000,- kr. for opsigelse eller fraflytning inden den 30. juni 2012, er ugyldigt. Udlejer skal således tilbagebetale det i depositummet fratrukkede beløb på 10.000,- kr. til lejer.

Huslejenævnet finder, at der i realiteten er tale om et genudlejningsgebyr, og at der ikke efter lejeloven er grundlag for på forhånd at aftale et genudlejningsgebyr.

Det bemærkes yderligere, at udlejer ikke har dokumenteret, at det har været nødvendigt med ekstraordinære tiltag for at få genudlejet lejemålet, ligesom udlejer heller ikke har dokumenteret, at der faktisk er afholdt udgifter i forbindelse med genudlejningen.

### ***Udlejer skal herefter tilbagebetale følgende beløb til lejer:***

Leje	14.383,00 kr.
Vand	2.400,00 kr.
Genudlejningsgebyr	<u>10.000,00 kr.</u>
I alt	26.783,00 kr.

Beløbet kr. 26.783,00 skal tilbagebetales inden den 1. august 2012 med tillæg af renter som anført ovenfor.