

Lejens størrelse ved lejeperiodens begyndelse

Kommune København	Kommunenummer 101	Medhold Delt
Indbringelsesdato 04.10.2012	Afgørelsesdato 07.04.2011	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 49	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2010-156083

2200 København N

Lejens størrelse i en udlejet andelslejlighed

I brev af 21. oktober 2010 har en retshjælp for udlejer indbragt ovennævnte afgørelse.

Huslejenævnet har behandlet sagen efter boligreguleringslovens § 29 c, jf. lejelovens § 49 som indbragt af lejerne.

Ankenævnets afgørelse:

Ankenævnet har vedtaget at nedsætte den aftalte leje fra 108.000 kr., svarende til 1.301 kr., til 83.000 kr., svarende til 1.000 kr. pr. m² eksklusive varme- og vandbidrag.

Lejenedsættelsen har virkning fra den 1. april 2010.

Depositum er tilsvarende nedsat til 20.750 kr., svarende til tre måneders godkendt leje, og forudbetalt leje er nedsat til 6.917 kr., svarende til en måneds leje.

Huslejenævnets afgørelse ændres i overensstemmelse hermed.

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

Huslejenævnets afgørelse:

Huslejenævnet har nedsat den årlige leje fra 108.000 kr., svarende til 1.301 kr. pr. m², til 66.400 kr., svarende til 800 kr. pr. m² eksklusive varme- og vandbidrag. Huslejenævnet har tilsvarende nedsat depositum svarende til tre måneders leje og forudbetalt leje svarende til en måneds leje, jf. lejelovens § 34, stk. 1.

Da der er tale om en udlejet andelslejlighed, finder reglerne i boligreguleringslovens § 29 c anvendelse. Efter kriterierne i bestemmelsen kan lejen for sådanne lejemål ikke væsentligt overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand, omfattet af reglerne i kapitel II-IV, og hvor lejen er reguleret efter § 7.

Efter en besigtigelse samt en drøftelse af sagen er det nævnets opfattelse, at den aftalte leje væsentligt overstiger den leje, der betales for tilsvarende forbedrede lejemål med lejeregulering efter reglerne om omkostningsbestemt leje. Nævnet har derefter nedsat lejen til 66.400 kr. årlig.

Nævnet har nedsat lejen med virkning fra den 1. april 2010, den første i måneden efter sagens indbringelse, jf. boligreguleringslovens § 17, stk. 2. Efter bestemmelsen kan lejer ikke kræve tilbagebetaling af for meget betalt leje med den begrundelse, at lejen overstiger det lejedes værdi, medmindre krav om nedsættelse af lejen er fremsat for huslejenævnet inden et år efter det tidspunkt, hvor lejen eller den forhøjede leje første skulle betales. Lejemålet er således indgået med virkning fra den 1. november 2008.

På besigtigelsen har nævnet konstateret, at lejemålet er opvarmet med fjernvarme og forsynet med termovinduer. Der er et pænt badeværelse med håndvask, bruser på væg med badeforhæng og vægfliser og klinker på gulvet. Badeværelset er indrettet i et tidligere køkkentrapperum. Der er endvidere etableret separat toiletrum med håndvask.

Lejemålet er udstyret med elementkøkken, der er installeret for seks år siden, med gaskomfur, ovn, emhætte, køle-/fryseskab, vaskemaskine, glasvæv på vægge og vinylbelægning på gulv. Derudover er der etableret gårdenlæg. Lejemålet er 83 m².

Oplysninger i øvrigt:

Lejerne har anmodet ankenævnet om at stadfæste huslejenævnets afgørelse. Lejerne har efter besigtigelsen oplyst til ankenævnet, at der ikke er fremsendt vandregnskab til lejerne.

Ankenævnets begrundelse:

Ankenævnet har besigtiget lejemålet den 9. marts 2011.

Efter en gennemgang af det indsendte materiale samt efter en drøftelse af indtrykkene fra besigtigelsen er det ankenævnets opfattelse, at den aftalte leje på 1.301 kr. pr. m² væsentligt overstiger lejen for tilsvarende forbedrede lejemål, som er udlejet efter reglerne om omkostningsbestemt leje, jf. boligreguleringslovens § 29 c.

Ankenævnet har vedtaget at nedsætte lejen til 1.000 kr. pr. m², hvilken leje ankenævnet finder svarer til lejen for tilsvarende forbedrede lejemål, jf. ovennævnte kriterier.

Ankenævnet har ikke ved afgørelsen anvendt konkrete sammenligningslejemål, men medlemmerne har taget udgangspunkt i deres kendskab til den omkostningsbestemte leje for forbedrede lejemål og af samme standard.

Ankenævnet skal bemærke, at da der er individuelle vandmålere i lejemålet, fremgår det af lejelovens kapitel VII B, at udlejer er forpligtet til at udsende et vandregnskab til lejer.

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.