

Kommune København	Kommunennummer 101	Medhold Udlejer
Indbringelsesdato 04.10.2012	Afgørelsedato 16.03.2011	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 51	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2010-131653

1451 København K

Lejens størrelse i småhuslejemål

I brev af 6. september 2010 har et ejendomsselskab for udlejer indbragt ovennævnte afgørelse.

Sagen er indbragt efter boligreguleringslovens § 44, stk. 1. Huslejenævnet har behandlet sagen efter boligreguleringslovens § 29 c, jf. lejeovens § 49. Lejeren repræsentant indbragt sagen for huslejenævnet.

Afgørelse:

Ankenævnet har vedtaget at godkende den aftalte leje, som udgør 126.783,72 kr., svarende til 1.243 kr. pr. m².

Huslejenævnets afgørelse ændres i overensstemmelse hermed.

Huslejenævnets afgørelse:

Huslejenævnet har nedsat den aftalte leje fra 126.783,72 kr., svarende til 1.243 kr. pr. m², til 106.080 kr., svarende til 1.000 kr. pr. m².

Nævnet har tilsvarende nedsat depositum og forudbetalt leje.

Lejenedsættelsen har virkning fra den 1. januar 2010.

Efter besigtigelsen er et flertal af nævnet af den opfattelse, at den fastsatte leje efter en samlet vurdering væsentligt overstiger den leje, der betales for tilsvarende leje forhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand, omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje i boligreguleringslovens kapitel II-IV, og hvor lejen er reguleret efter § 7, jf. kriterierne i boligreguleringslovens § 29 c.

Et mindretal stemte for at godkende den aftalte leje.

Da sagen først er indbragt mere end et år efter lejeaftalens indgåelse, har afgørelsen først virkning fra seneste regulering af lejen pr. 1. januar 2010, jf. boligreguleringslovens § 17, stk. 2.

På besigtigelsen har nævnet konstateret, at lejemålet opvarmes med centralvarme fra et nyere varme anlæg. Der er koblede vinduer i lejlighedens første sal og forsatsvinduer i stueetagen. Der er et nyt kvalitetskøkken med keramisk komfur, emhætte, opvaskemaskine og køle-/fryseskab, der tilhører udlejer. Der er ligeledes indrettet badeværelse af høj kvalitet med separat bruseniche samt vaskemaskine. Derudover er der separat toilet med håndvask i stueetagen. Overalt i lejligheden er der pænere trægulve og nyere elektriske installationer. Der er endvidere dørtelefon og postkasser. Lejemålet er 102 m².

Ankegrunde:

Udlejer finder ikke, at den aftalte leje væsentligt overstiger det lejedes værdi for gennemgribende moderniserede lejemål. Der er til huslejenævnet indsendt et byggeregnskab, hvor forbedringsudgifterne er opgjort til ca. 725.000 kr. foretaget i 2007. Udlejer anmoder derfor ankenævnet om at godkende den aftalte leje.

Oplysninger i øvrigt:

Lejer har anført, at det udførte arbejde er mangelfuldt og har henvist til sit brev af 5. oktober 2010.

Begge parter har under sagen efterfølgende kommenteret mangelpunkterne.

Udlejer har fastholdt sine synspunkter.

Ankenævnets begrundelse:

Efter en gennemgang af det indsendte materiale samt efter en drøftelse af indtrykkene fra besigtigelsen er det ankenævnets opfattelse, at den aftalte leje ikke væsentligt overstiger lejen for tilsvarende forbedrede leje, hvor lejen er fastsat efter reglerne om omkostningsbestemt leje med tillæg for forbedringer, jf. kriterierne i boligreguleringslovens § 29 c.

Ankenævnet har på denne baggrund ikke fundet grundlag for at nedsætte den 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 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.