

Lejens størrelse ved lejeperiodens begyndelse

Kommune København	Kommunennummer 101	Medhold Lejer
Indbringelsesdato 04.10.2012	Afgørelsesdato 07.06.2011	Dato for offentliggørelse 01.08.2012
Primære lov Boligreguleringsloven Kap. II. Huslejeregulering for beboelseslejligheder § 5, stk. 2	Afgørelsesnummer 64	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2010-111066

2300 København S

Lejens størrelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2

I mail af 26. juli 2010 har udlejer indbragt ovennævnte afgørelse.

Huslejenævnets afgørelse er indbragt for ankenævnet efter boligreguleringslovens § 44, stk. 1. Sagen blev indbragt for huslejenævnet efter boligreguleringslovens § 15, stk. 1, jf. § 5, af lejer.

Ankenævnets afgørelse:

Ankenævnet har vedtaget at nedsætte den aftalte leje fra 60.202,34 kr., svarende til 1.056 kr. pr. m², til 52.725 kr. årligt, svarende 925 kr. pr. m². Begge beløb inkluderer afsætning til indvendig vedligeholdelseskonto.

Huslejenævnets afgørelse ændres i overensstemmelse hermed.

Lejenedsættelsen har virkning fra den 1. august 2009.

Depositum og forudbetalt leje er samtidig nedsat til hver 13.181,25 kr., svarende til tre måneders godkendt leje hver.

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

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

Huslejenævnets afgørelse:

Huslejenævnet har nedsat lejen fra 60.202,34 kr., svarende til 1.056 kr. pr. m², til 46.000 kr., svarende til 807 kr. pr. m². Begge beløb inkluderer afsætning til indvendig vedligeholdelseskonto. Nævnet har endvidere nedsat depositum og forudbetalt leje til hver 11.500 kr., svarende til tre måneders godkendt leje.

Huslejenævnet har lagt til grund, at betingelserne for at indgå aftale efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 er opfyldt. Der er således tale om et gennemgribende forbedret lejemål, og det er dokumenteret, at orienteringspligten efter boligreguleringslovens § 5, stk. 3 er overholdt inden udlejningen.

Nævnet har på besigtigelsen konstateret, at lejemålet er opvarmet med centralvarme og forsynet med ældre termovinduer fra 1981 mod gaden. Der er et moderniseret flisebadeværelse og et ældre moderniseret. Komfur, emhætte og køleskab tilhører udlejer. Lejemålet er 57 m². Efter besigtigelsen er nævnet af den opfattelse, at den leje, der betales for lejemålet, væsentligt overstiger den leje, som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende hus og husrum med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand, jf. kriterierne i lejelovens § 47, stk. 2.

Nævnet har vedtaget alene at godkende en leje på 46.000 kr., hvilken leje efter nævnets opfattelse skønnes at svare til det lejedes værdi, jf. den citerede lovbestemmelse. Nævnet har ved afgørelsen især lagt vægt på, at der er termovinduer af ældre dato, og at køkkenmoderniseringen er af mindre omfang.

Da sagen er indbragt for nævnet senere end et år efter, at lejen er betalt første gang, har lejenedsættelsen virkning fra den første i måneden efter sagens indbringelse, jf. boligreguleringslovens § 17, stk. 2.

Depositum og forudbetalt leje er tilsvarende nedsat, idet disse beløb ikke kan overstige to gange tre måneders godkendt leje efter lejelovens § 34, stk. 1.

Ankegrunde:

udlejer har anført, at det ikke kan accepteres, at den godkendte leje på 46.000 kr. skal svare til det lejedes værdi.

et administrationselskab har under sagen overtaget administrationen af ejendommen.

administrationselskabet har indsendt et samleregnskab, hvor udgifterne er fordelt på de enkelte rum. Forbedringsudgifterne er opgjort til 258.654,93 kr. Selskabet har endvidere henvist til andre afgørelser vedrørende andre lejemål i ejendommen udlejet efter samme bestemmelse, hvor der er godkendt en leje på 900 kr. pr. m² i 2007.

Ankenævnets begrundelse:

Ankenævnet har besigtiget lejemålet den 11. april 2011.

Efter en gennemgang af det indsendte materiale samt efter en drøftelse af indtrykkene fra besigtigelsen er det ankenævnets opfattelse, at betingelserne for at anvende boligreguleringslovens § 5, stk. 2 er opfyldt.

Det er endvidere ankenævnets opfattelse, at den aftalte leje væsentligt overstiger lejen for tilsvarende forbedrede lejemål udlejet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Ankenævnet har herefter vedtaget at nedsætte den aftalte leje til 49.950 kr., svarende til 925 kr. pr. m² inklusive afsætning til indvendig vedligeholdelseskonto.

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.