

Kommune København	Kommunenummer 101	Medhold Lejer
Indbringelsesdato 04.10.2012	Afgørelsesdato 21.06.2011	Dato for offentliggørelse 01.08.2012
Primære lov Boligreguleringsloven Kap. II. Huslejeregulering for beboelseslejligheder § 5, stk. 2	Afgørelsesnummer 71	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2010-176329

1208 København K

Lejens størrelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2

I brev af 1. december 2010 har udlejer v/ en advokat indbragt ovennævnte afgørelse.

Huslejenævnets afgørelse er indbragt for ankenævnet efter boligreguleringslovens § 44, stk. 1.

Sagen blev indbragt for huslejenævnet af lejer og huslejenævnet har behandlet sagen efter boligreguleringslovens § 15, stk. 1, jf. § 5, stk. 2.

Ankenævnets afgørelse:

Ankenævnet har vedtaget at stadfæste huslejenævnets afgørelse.

Den aftalte leje nedsættes således fra 63.616 kr., svarende til 1.270 kr. pr. m², til 52.500 kr., svarende til 1.050 kr. pr. m². (*Dissens*).

Lejenedsættelsen har virkning fra den 1. august 2010.

Depositum og forudbetalt leje nedsættes tilsvarende til hver 13.125 kr.

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

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

Huslejenævnets afgørelse:

Huslejenævnet har fundet, at betingelserne for at anvende boligreguleringslovens § 5, stk. 2 er opfyldt. Efter besigtigelsen er nævnet af den opfattelse, at der utvivlsomt er tale om et gennemgribende forbedret lejemål, og at der er udført forbedringsarbejder for mere end 75.000 kr.

Forbedringerne har endvidere væsentligt forøget det lejedes værdi, jf. lejelovens § 58.

På besigtigelsen har nævnet konstateret, at lejligheden opvarmes med fjernvarme, og at det er forsynet med forsatsvinduer. Lejemålet er moderniseret, idet der er opsat fliser i køkken og badeværelse, foretaget rumændringer, fjernet gamle lofter og isoleret bagmure i stue og køkken. Loftet er forsænket i badeværelset, og der er udført brandsikringsarbejder. Der er endvidere opsat nye karme til gamle og nye døre samt isoleret brystningspaneler. Derudover er der opsat nye vinduesrammer mod gaden og nye vinduer i øvrigt samt nyt køkken. Endelig er der nye gulve i lejemålet. Lejemålets bruttoetageareal er 50 m².

Det er nævnets flertals opfattelse, at den aftalte leje væsentlig overstiger det lejedes værdi efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, jf. lejelovens § 47, stk. 2, hvorefter lejen skal sammenlignes med den leje, der er almindeligt gældende i kvarteret eller området med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand.

Flertallet har vedtaget alene at godkende en årlig leje på 52.500 kr. eksklusive acontovarme, antennebidrag og vaskeri. Denne leje findes at være i overensstemmelse med det lejedes værdi, jf. ovennævnte kriterier.

Et mindretal stemte for at godkende den aftalte leje efter de samme regler som nævnt ovenfor.

Nævnet har med henvisning til lejelovens § 34, stk. 1 nedsat depositum og forudbetalt leje svarende til et beløb på to gange tre måneders godkendt leje.

Ankegrunde:

Advokaten har på vegne af udlejer indikeret afgørelsen, idet advokaten mener, at den nedsatte leje ligger under det lejedes værdi.

Oplysninger i øvrigt:

Lejer har ikke indsendt kommentarer til udlejers anke under sagen, men alene spurgt om, hvornår sagen bliver afgjort.

Ankenævnets begrundelse:

Efter en gennemgang af det indsendte materiale samt efter en drøftelse af sagen har et flertal på tre af ankenævnets fem medlemmer fundet, at den aftalte leje væsentligt overstiger det lejedes værdi for tilsvarende lejemål udlejet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, jf. lejelovens § 47. Flertallet har endvidere ikke fundet grundlag for at godkende et højere beløb end fastsat af huslejenævnet. Det er flertallets opfattelse at den godkendte leje, som udgør 1.150 kr. pr. m² svarer til det lejedes værdi, jf. bestemmelsen.

Et mindretal på to af ankenævnets fem medlemmer stemte for at godkende den aftalte leje, idet disse medlemmer fandt, at denne svarer til det lejedes værdi efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Der gives afgørelse efter stemmeflertallet.

Depositum og forudbetalt leje nedsættes tilsvarende til beløb svarende til to gange tre måneders leje, jf. reglerne i boligreguleringslovens § 6, stk. 1.

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.