

Lejens størrelse ved lejeperiodens begyndelse

Kommune København	Kommunennummer 101	Medhold Lejer
Indbringelsesdato 27.09.2012	Afgørelsesdato 05.07.2012	Dato for offentliggørelse 02.08.2012
Primære lov Boligreguleringsloven Kap. IV A. Huslejeregulering for mindre ejendomme § 29 b-29 e § 29 c, 2. pkt.	Afgørelsesnummer 83	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2012-30688

2100 København Ø

Lejens størrelse i udlejet ejerlejlighed

I brev af 9. februar 2012 har udlejer indbragt ovennævnte afgørelse.

Huslejenævnets afgørelse er indbragt for ankenævnet efter boligreguleringslovens § 44, stk. 1. Sagen blev indbragt for huslejenævnet af en lejerforening på vegne af lejerten, og huslejenævnet behandlede sagen efter lejelovens § 106, nr. 1 sammenholdt med boligreguleringslovens § 29 c.

Ankenævnets afgørelse:

Ankenævnet har vedtaget at stadfæste huslejenævnets afgørelse. Dette medfører, at lejen er nedsat fra 87.600 kr. svarende til 1.348 kr. pr. m² til 41.600 kr. svarende til 640 kr. pr. m². (*dissens*)

Udlejer skal endvidere tilbagebetale det indbetalte vandbidrag til lejer.

Lejen er nedsat med virkning fra 1. august 2010.

Depositum er tilsvarende nedsat til 10.400 kr. og forudbetalt leje til 3.466,66 kr.

Udlejer er forpligtet til at tilbagebetale for meget betalt leje, depositum, forudbetalt leje, vandbidrag og renter efter renteloven fra betalingstidspunkterne.

Der henvises til lejelovens § 113 a, jf. bilag. Tilbagebetaling af for meget betalt leje, depositum, forudbetalt leje, vandbidrag og renter efter 1. august 2012 anses som en overtrædelse af disse bestemmelser.

Huslejenævnets afgørelse:

Huslejenævnet har nedsat lejen fra 87.600 kr. svarende til 1.348 kr. pr. m² til 41.600 kr. svarende til 640 kr. pr. m². Lejen inkluderer vand og afsætning til indvendig vedligeholdelse på 40 kr. pr. m². Herudover kan opkræves a conto varmebidrag og antenne- og internetbidrag.

Lejen er nedsat med virkning fra 1. august 2010.

Nævnet har vedtaget, at udlejer skal tilbagebetale det indbetalte månedlige vandbidrag.

Nævnet har derudover vedtaget at nedsætte depositum tilsvarende til 10.400 kr. svarende til 3 måneders leje og forudbetalt leje til 3.466,66 kr. svarende til 1 måneds leje.

Nævnet har lagt et areal på 65 m² til grund, hvilket fremgår af BBR-registret. Lejemålet er beliggende i en ejendom fra 1932.

Efter det under besigtigelsen konstaterede er nævnet af den opfattelse, at den fastsatte leje væsentligt overstiger det lejedes værdi efter boligreguleringslovens § 29 c, jf. de ovennævnte kriterier. Nævnet har herefter vedtaget alene at godkende en årlig leje på 41.600 kr. inklusive hensættelser til indvendig vedligeholdelse, som findes overensstemmende med det lejedes værdi efter boligreguleringslovens § 29 c.

Endvidere har nævnet vedtaget, at udlejer ikke kan opkræve vandbidrag, idet vandet er indeholdt i lejen, når der ikke er individuelle vandmålere i lejemålet, jf. lejelovens § 46 j, stk. 1 modsætningsvist samt højesterets dom af 30. juni 2009 trykt i Ugeskrift for Retsvæsen under U2009.2497H. Nævnet har derfor vedtaget, at udlejer skal tilbagebetale de opkrævede acontobidrag til vand, månedligt 100

kr., til lejer fra lejemålets begyndelse, idet der er tale om et ugyldigt aftalevilkår i lejekontrakten.

Endelig har nævnet vedtaget at nedsætte depositumet og den forudbetalte leje til henholdsvis 10.400 kr. og 3.466,66 kr. svarende til 3 måneders og 1 måneds godkendt leje, jf. lejelovens § 34, stk. 1.

Nævnet har besigtiget lejemålet onsdag den 16. november 2011. Ved besigtigelsen kunne nævnet konstatere, at lejligheden opvarmes med fjernvarme, og at den er forsynet med forsatsvinduer. I lejemålet er et moderniseret køkken formentlig fra 70'erne udstyret med over- og underskabe, træbordplade, komfur og køle-/fryseskab. Der er endvidere i lejemålet et ældre badeværelse med terrazzogulv udstyret med håndvask og badekar samt vaskemaskine. Endelig er der et separat toiletrum.

Ankegrunde:

Udlejer har meddelt, at han ikke kan anerkende huslejenævnets afgørelse. Udlejer har indsendt materiale udskrevet fra hjemmesider på nettet, hvor der er oplysninger om lejen i kollegieværelser, almennyttige boliger og lejen for lejemål sat til leje på Boligportalen med videre. Det er udlejers opfattelse, at dette materiale kan anvendes som sammenligningslejemål.

Udlejer mener derfor ikke, at huslejenævnets vurdering afspejler den retvisende situation på lejemarkedet. Der henvises derudover til ejendommens beliggenhed, og til at lejerne har adgang til have. Endelig er det oplyst, at der pågår arbejder på ejendommen i form af nye vinduer, port telefon, el og sanitet.

Øvrige oplysninger i sagen:

Lejerforeningen har påstået stadfæstelse af huslejenævnets afgørelse.

Ankenævnets begrundelse og bemærkninger:

Ankenævnet har besigtiget lejemålet den 14. maj 2012.

På baggrund af indtrykkene fra besigtigelsen samt efter en drøftelse af sagen, finder ankenævnet, at en årlig leje på 87.600 kr., svarende til 1.348 kr. pr. m² væsentligt overstiger den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af boligreguleringslovens kap. II – IV, og hvor lejen er reguleret efter boligreguleringslovens § 7 (omkostningsbestemt leje), jf. boligreguleringslovens § 29 c.

Et flertal på tre af ankenævnets fem medlemmer har ikke fundet grundlag for at godkende end højere leje end fastsat af huslejenævnet. Det er således flertallets opfattelse, at en leje på 41.600 kr. svarende til 600 kr. pr. m² med tillæg af afsætning til indvendig vedligeholdelse på 40 kr. pr. m², i alt 640 kr. pr. m² svarer til det lejedes værdi efter ovennævnte kriterier i boligreguleringslovens § 29 c.

Et mindretal på to af ankenævnets tre medlemmer stemte for at godkende en højere leje end fastsat af huslejenævnet.

Der gives afgørelse efter stemmeflertallet.

Det bemærkes, at ankenævnet ikke har anvendt konkrete sammenligningslejemål, men at medlemmerne har taget udgangspunkt i deres almindelige kendskab til det sædvanligt forekommende omkostningsbestemte niveau for tilsvarende ejendomme i området og med lejemål af samme standard.

Depositum nedsat til et beløb, der svarer til tre måneders godkendt leje, og forudbetalt leje til et beløb, der svarer til en måneds godkendt leje, jf. lejelovens § 34.

Lejer har indbragt sag om lejens størrelse for huslejenævnet inden ét år efter lejemålets begyndelse. Udlejer har derfor pligt til at tilbagebetale for meget betalt leje fra lejemålets begyndelse med tillæg af renter, jf. boligreguleringslovens § 17, stk. 2 og 3.

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