

Lejens størrelse ved lejeperiodens begyndelse

Kommune København	Kommunennummer 101	Medhold Delt
Indbringelsesdato 27.09.2012	Afgørelsesdato 17.04.2012	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 89	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2011-93849

2720 Vanløse

Lejens størrelse i udlejet ejerlejlighed

I brev af 6. juli 2011 har udlejer ved en advokat indbragt ovennævnte afgørelse.

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

Ankenævnets afgørelse:

Ankenævnet har vedtaget at nedsætte den aftalte leje fra 98.000 kr. svarende til 1.248 kr. pr. m² til 53.900 kr. pr. m² svarende til 700 kr. pr. m².

Lejenedsættelsen har virkning fra lejemålets indgåelse den 3. oktober 2010.

Nedsættelsen af lejen medfører, at depositum skal nedsættes tilsvarende nedsættes til 13.475 kr. svarende til tre måneders godkendt leje.

Huslejenævnets afgørelse ændres i overensstemmelse hermed.

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

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

Huslejenævnets afgørelse:

Nævnet har vedtaget at nedsætte den årlige leje fra 98.400 kr. svarende til 1.278 kr. pr. m² til 46.200 kr. svarende til 600 kr. pr. m². Den godkendte leje inkluderer møblement.

Lejenedsættelsen har virkning fra lejemålets indgåelse den 3. oktober 2010, og udlejer skal betale for meget opkrævet leje med tillæg af renter efter renteloven fra betalingstidspunkterne tilbage til lejerne.

Depositum reguleres i overensstemmelse med nævnets afgørelse, og nedsættes således fra 25.000 kr. med 13.450 kr. til 11.550 kr., således at det af lejerne indbetalte depositum svarer til tre måneders godkendt leje.

Ifølge den indsendte kopi af lejekontrakten er lejemålet begyndt 3. oktober 2010. Lejemålet er tidsbegrænset til 30. september 2013. Lejemålet er uopsigeligt indtil 30. september 2011, herefter kan det opsiges med tre måneders skriftlig opsigelse af begge parter.

Det lejede består af tre fuldt møblerede værelser, køkken og bad. Arealet er angivet til 70 m². Ifølge BBR er bruttoarealet 77 m² og det tinglyste areal 69 m². Den årlige leje er fastsat til 98.400 kr. Herudover skal betales a conto varme med 800 kr., ligesom der ifølge kontraktens § 7 er anført, at der er to vandmålere for henholdsvis varmt og koldt vand. Vandforbruget vil blive opkrævet hvert halve år.

Der er betalt depositum med 25.000 kr. I § 3, nr. 2 er det anført, at der er betalt 8.419,35 kr. i leje for perioden fra 3. oktober til 31. oktober. Der ses således ikke at være forudbetalt leje.

Under punkt 3 i § 3 er det anført, at de 25.000 kr. indestår til lejers forpligtelser ved fraflytning og for betaling af andre ikke betalte forpligtelser.

Nævnet har bedt udlejer om at indsende kopi af den ifølge kontrakten udarbejdede inventarliste over det møblement, som medfølger lejeaftalen. Det er oplyst, at der efterfølgende skulle være indsat ekstra møbel og inventar. Også en liste herover har nævnet bedt om.

Udlejer har i svar til nævnet alene henvist til, at der tale om en fuldt møbleret lejlighed, herunder køkkenudstyr

Det er endvidere oplyst, at der er adgang til vaskekælder, herunder vaskemaskine og tørretumbler.

Den indvendige vedligeholdelse påhviler udlejer. Lejer skal dog selv sørge for vedligeholdelse som helhed, herunder pasning af trappe fra repos til egen hoveddør samt fejning foran hoveddør til opgang.

I kontraktens § 7 er anført, at lejen indeksreguleres. I den anledning skal nævnet henvise til, at regulering af leje alene kan ske efter lejelovgivningens sædvanlige regler, jf. boligreguleringslovens kapitel IV A.

Nævnet har besigtiget lejemålet den 5. maj 2011. Lejerne var til stede ved besigtigelsen, udlejer mødte ikke op. På besigtigelsen kunne nævnet konstatere, at lejemålet opvarmes med fjernvarme. Der er enkeltlags ruder i lejemålet, som er blevet påsat forsatsruder, der er sømmet fast i stue og værelser. Dette medfører, at lejerne ikke har mulighed for at lufte ud, og der er derfor opstået fugtskader i stue og det ene værelse. I køkkenet er der et enkelt vindue uden forsatsrude, og der er her mulighed for at lufte ud. Den manglende forsatsrude medfører dog ifølge lejerne, at der dannes is indvendigt på vinduet i vinterhalvåret. Udlejer er orienteret herom, men har henvist til, at det er helt normalt i Danmark.

Endelig kunne det konstateres, at der er revnede ruder i det ene værelse. Køkkenet er oprindeligt og udstyret med kølefryseskab, et komfur, en emhætte og en microbølgeovn. Badeværelset er nyere med et flisegulv, en bruseniche, toilet og et vaskeskab. Der hører en mindre altan til lejemålet. Der er adgang til vaskekælder i ejendommen, og der er individuelle vandmålere for alle lejemål.

Lejemålet var fuldt møbleret med et ældre møblement, som bestod af to sofaer og to lænestole, et kakkelfofabord, to reoler, et spisebord med fire stole, garderobeskab, to senge, to skriveborde med tilhørende kontorstole, samt et spejl og et skuffemøbel i entreen. Endelig kunne nævnet konstatere, at ringklokken ikke virkede på besigtigelsestidspunktet.

Begrundelse og lovgrundlag:

Spørgsmålet om lejens størrelse skal afgøres efter kriterierne i boligreguleringslovens § 29 c, hvorefter lejen ikke væsentligt kan overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattende af reglerne om omkostningsbestemt leje i boligreguleringslovens kap. II-IV, og hvor lejen er reguleret efter § 7.

Efter det under besigtigelsen konstaterede, er nævnet af den opfattelse, at den aftalte leje væsentligt overstiger det lejedes værdi efter boligreguleringslovens § 29 c, jf. de ovennævnte kriterier. Nævnet har herefter vedtaget at nedsætte den årlige leje til 600 kr. pr. m², hvilket efter nævnets opfattelse svarer til det lejede værdi. Den godkendte leje er eksklusiv forbrug af varme, el og gas og inklusive det til lejemålet hørende møblement.

Da sagen er indbragt for nævnet inden et år efter, at lejen er betalt første gang, har lejenedsættelsen virkning fra lejemålets begyndelse, jf. boligreguleringslovens § 17.

Endelig skal depositum reguleres i overensstemmelse med nævnets afgørelse, således at det svarer til tre måneders godkendt leje, jf. lejelovens § 34, stk. 1. Depositum er herefter nedsat til 11.550 kr.

Ankegrunde:

Udlejer advokat ønsker, at ankenævnet godkender den aftalte leje, subsidiært at den årlige leje i hvert fald skal være væsentlig højere end godkendt af huslejenævnet. Udlejer finder ikke, at der er taget højde for de faktiske forhold og vilkårene i lejeaftalen. Nævnet har ikke henvist til

tilsvarende konkrete lejemål, hvilket efter advokatens opfattelse ikke er tilstrækkelig dokumentation til at tilsidesætte en i øvrigt gyldigt indgået aftale. Det er tilføjet, at der er tale om en fuldt møbleret lejlighed. Advokaten har indsendt en inventarliste til sagen.

Advokaten har endvidere kommenteret de mangler, som er omtalt i huslejenævnets afgørelse.

Øvrige oplysninger i sagen:

retshjælpen har på lejernes vegne anmodet ankenævnet om at stadfæste afgørelsen.

Lejerne har indsendt en cd-rom med fotos fra lejemålet og i øvrigt uddybet beskrivelsen indsendt til huslejenævnet af fugtproblemerne i lejemålet.

Udlejers advokat har efterfølgende kommenteret lejernes brev samt oplyst, at vinduerne var blevet tætnet.

retshjælpen har derefter fastholdt sine synspunkter.

Ankenævnets begrundelse og bemærkninger:

Ankenævnet har besigtiget lejemålet den 20. februar 2012.

På baggrund af indtrykkene fra besigtigelsen samt efter en drøftelse af sagen, finder ankenævnet, at en årlig leje på 98.400 kr., svarende til 1.248 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.

Ankenævnet har vedtaget at godkende en leje på 53.900 kr. svarende til 700 kr. pr. m², hvilken leje ankenævnet finder svarer til lejen for tilsvarende lejemål af samme standard, hvor lejen er reguleret efter ovennævnte kriterier i boligreguleringslovens § 29 c.

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 og nedsat til et beløb, der svarer til tre måneders 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 ind-leveres til: Retten på Frederiksberg, Howitzvej 32, 2000 Frederiks-berg.

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.

