

Lejens størrelse ved lejeperiodens begyndelse

<b>Kommune</b> Københavns Kommune	<b>Kommunennummer</b> 101	<b>Medhold</b> Lejer
<b>Indbringelsesdato</b> 16.06.2016	<b>Afgørelsesdato</b> 10.06.2016	<b>Dato for offentliggørelse</b> 08.03.2016
<b>Primære lov</b> Boligreguleringsloven Kap. IV A. Huslejerregulering for mindre ejendomme § 29 b-29 e § 29 c, 2. pkt.	<b>Afgørelsesnummer</b> 897	<b>Besigtigelse</b> Lejlighed ikke besigtiget

**Sagsnummer**

2016-0056942

x-gade xx, x. tv., 2200 København N

3. huslejenævns afgørelse 2015-0201041 / CR

Lejens størrelse

Ved brev af 3. marts 2016 - modtaget den 8. marts 2016 - har X på vegne af udlejer og tidligere ejer, indbragt ovennævnte afgørelse.

Sagen er indbragt for ankenævnet i medfør af boligreguleringslovens § 44, stk. 1.

Huslejenævnet traf afgørelse i sagen som forelagt af lejer, efter bestemmelsen i lejelovens § 106, stk. 1, nr. 1, jf. boligreguleringslovens § 29 c.

Efter sagens indbringelse for ankenævnet er lejligheden solgt, og de nye ejere, er hørt i sagen.

**Afgørelse:**

Ankenævnet har besluttet at stadfæste huslejenævnets afgørelse.

Det betyder, at den godkendte leje udgør 27.000 kr. årligt, svarende til 600 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Lejenedsættelsen har virkning fra den 1. september 2014.

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

Endelig har ankenævnet besluttet, at den tidligere ejer skal betale et tillægsgebyr på 2.113 kr. til ankenævnet.

./. Der henvises desuden til reglerne i lejelovens § 113 a, jf. vedlagte bilag.

Tilbagebetaling af for meget betalt leje og depositum med tillæg af renter efter den 1. august 2016 anses som en overtrædelse af disse bestemmelser.

**Huslejenævnets afgørelse:**

"Nævnet har besluttet at nedsætte den årlige leje fra 66.000 kr. med 39.000 kr. til 27.000 kr., svarende til 600 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt.

Den godkendte leje er fastsat eksklusive a conto bidrag til varme og vand samt Internet.

Nævnet har samtidig besluttet at nedsætte depositum fra 6.050 kr. til 2.250 kr., svarende til en måneds godkendt leje, jf. lejekontrakten.

Lejenedsættelsen har virkning fra den 1. september 2014.

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

./. Desuden henvises til reglerne i lejelovens § 113 a, jf. bilag.

Tilbagebetaling af for meget betalt leje, depositum og renter senere end den 1. april 2016 anses som en overtrædelse af disse bestemmelser.

### **Baggrund:**

Ifølge lejekontrakten begyndte lejemålet den 1. september 2014. Lejemålet er ophørt.

Efter lejekontrakten er lejemålets bruttoetageareal 42 m<sup>2</sup>. Efter BBR er lejemålets bruttoetageareal 45 m<sup>2</sup>, hvilket areal nævnet har lagt til grund.

Det fremgår af lejekontrakten, at den årlige leje er fastsat til 66.000 kr., svarende til ca. 1.467 kr. pr. m<sup>2</sup>. Udover lejen kommer et månedligt a conto bidrag på 450 kr. til varme og vand samt et månedligt Internet-bidrag på 100 kr.

Ved lejeaftalens indgåelse er der ifølge lejekontrakten betalt 6.050 kr. i depositum og 6.050 kr. for den første måneds husleje.

Ifølge lejekontraktens § 8 har udlejer den indvendige vedligeholdelse.

Endvidere er det i kontraktens § 11 oplyst, at lejemålet er tidsbegrænset, og at det kun gælder for perioden 1. september 2014 til 31. august 2016.

Nævnet har modtaget bemærkninger fra udlejers repræsentant ved e-mail af 9. oktober 2015.

Nævnet har foretaget besigtigelse af lejemålet. På besigtigelsen var lejer og udlejer repræsenteret.

Nævnet konstaterede, at lejemålet opvarmes ved fjernvarme, og at det er forsynet med termovinduer.

I lejemålet er der et oprindeligt køkken med træbordplade. Køkkenet er udstyret med gaskomfur og et lille køle-/fryseskab.

Endvidere er der i lejemålet et oprindeligt toiletrum. Nævnet bemærkede, at der ikke er håndvask eller bademuligheder i rummet. Der er derimod opsat en brusekabine i soveværelset.

### **Begrundelse og lovgrundlag:**

Lejefastsættelsen er omfattet af reglerne i boligreguleringslovens kapitel IV A. Sammenligningsgrundlaget er her almindelige udlejningsejendomme med omkostningsbestemt leje.

Udlejers egne omkostninger vedrørende ejerlejligheden er uden betydning for lejefastsættelsen.

Efter det under besigtigelsen konstaterede er nævnet af den opfattelse, at lejen væsentligt overstiger den leje, der betales for tilsvarende lejemål 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.

Nævnet har besluttet at godkende en årlig leje på 600 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvilken leje efter nævnets opfattelse skønnes at svare til det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 29 c.

Nævnet har lagt vægt på, at lejemålet ikke fremstår moderniseret, at der er brusekabine i soveværelset, og at der således hverken er håndvask eller bademuligheder i toiletrummet.

Udover den godkendte leje skal betales varmebidrag, vandbidrag og Internet-bidrag.

Nævnet har samtidig besluttet at nedsætte depositum fra 6.050 kr. til 2.250 kr., svarende til en måneds godkendt leje, jf. lejekontrakten og lejeovens § 34 stk. 1.

Lejenedsættelsen har virkning fra 1. september 2014, jf. boligreguleringslovens § 17, stk. 2, da spørgsmålet om lejens størrelse er indbragt af lejer inden et år efter, at lejen skulle betales første gang."

### **Ankegrunde:**

X har gjort gældende, at den af huslejenævnet fastsatte leje ikke modsvarer det lejedes værdi for lejemålet.

Lejligheden er en ejerlejlighed på 45 m<sup>2</sup>, og lejemålet er begyndt den 1. september 2014.

Lejen ved kontraktens indgåelse var på 5.500 kr. månedligt.

Udlejer anerkender, at den aftalte leje er højere end det lejedes værdi, udlejer er dog ikke enig i, at lejen bør udgøre 600 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvilket svarer til en månedlig leje på 2.250 kr. eksklusive vand og varme.

Udlejer henviser til tidligere afgørelse fra huslejenævnet vedrørende et lejemål, som efter udlejers opfattelse er sammenligneligt. Afgørelsen er vedlagt i kopi til ankenævnet.

Huslejenævnet har ikke forholdt sig til afgørelsen, ligesom der ikke foreligger nogen dokumentation for den leje, som huslejenævnet har fastsat.

Det er X's opfattelse, at det vil være vanskeligt at argumentere for, at det lejedes værdi for lejligheden kun kan udgøre 2.250 kr. månedligt, idet brugsværdien for en selvstændig beboelseslejlighed, trods den forholdsvis beskedne størrelse og sammenholdt med reglerne om det lejedes værdi burde være højere.

#### **Øvrige oplysninger i sagen:**

Lejer har oplyst, at han er enig i huslejenævnets afgørelse, og at han ikke har yderligere oplysninger til ankesagen.

#### **Ankenævnets begrundelse og bemærkninger:**

Ankenævnet har besigtiget lejemålet den 26. maj 2016. Ved besigtigelsen var lejer, den tidligere ejer og de nye ejere repræsenteret.

På baggrund af det ved besigtigelsen konstaterede kan ankenævnet bekræfte huslejenævnets beskrivelse af lejemålet.

Efter en gennemgang af det indsendte materiale samt efter en drøftelse af indtrykkene fra besigtigelsen er ankenævnet af den opfattelse, at den aftalte leje væsentligt overstiger den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af reglerne i boligreguleringslovens kapitel II-IV, og hvor lejen er reguleret efter § 7, jf. boligreguleringslovens § 29 c.

Det er ankenævnets opfattelse, at den af huslejenævnet fastsatte leje svarer til lejen for tilsvarende lejemål af samme standard, jf. boligreguleringslovens § 29 c.

Ankenævnet har herefter besluttet at stadfæste huslejenævnets afgørelse.

#### **Tillægsgebyr:**

Det fremgår af boligreguleringslovens § 39, stk. 2, at udlejer skal betale et beløb på 2.113 kr. til nævnet, hvis lejer får fuldt medhold i nævnet.

Ankenævnet bemærker, at lejer i klagen til huslejenævnet har gjort gældende, at han er blevet opmærksom på, at han betaler en væsentligt højere leje end for tilsvarende lejemål i opgangen, som tilmed er i en betydeligt bedre stand end lejers.

Ankenævnet har derfor besluttet at pålægge den tidligere ejer at betale et tillægsgebyr på 2.113 kr. til ankenævnet, idet lejer har fået fuldt medhold.

Der vil blive fremsendt en særskilt faktura, hvor betalingsfristen blandt andet vil fremgå.

#### **Klagevejledning:**

I henhold til boligreguleringslovens § 14, 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.

#### Tillægsgebyr

Det er alene den tidligere ejer, der kan indbringe spørgsmålet om betaling af tillægsgebyr for boligretten.

Ankenævnet vil være modpart i en eventuel retssag om dette spørgsmål.

X X X

Formand