

Kommune	Kommunennummer	Medhold Udlejer
<b>Indbringelsesdato</b> 10.08.2016	<b>Afgørelsesdato</b> 16.03.2016	<b>Dato for offentliggørelse</b> 10.12.2014
<b>Primære lov</b> Lejeloven Kap. XVIII Huslejenævn og boligret §§ 106-113 § 106, stk. 1 nr. 11	<b>Afgørelsesnummer</b> 912	<b>Besigtigelse</b> Lejlighed ikke besigtiget

**Sagsnummer**

2014-0260895

Lejens størrelse i et småhuslejemål

X-vej xxx., 2300 København S

4. huslejenævns afgørelse

Ved mail af 9. december 2014 har lejerne, XXX og XXY, v/Lejernes LO Hovedstaden indbragt ovennævnte afgørelse.

Anken omfatter alene spørgsmålet om tidspunktet for lejeaftalens begyndelse.

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

Lejerforeningen har på lejernes vegne indbragt sagen for huslejenævnet.

Sagen er behandlet efter bestemmelsen i lejelovens § 106, nr. 1, jf. boligreguleringslovens § 29 c.

Ejer af ejendommen er ifølge kommunens registre er A Holding ApS.

**Ankenævnets afgørelse:**

Ankenævnet har vedtaget, at huslejenævnets nedsættelse af lejen skal have virkning fra den 1. december 2013.

Huslejenævnets afgørelse ændres i overensstemmelse hermed.

For så vidt angår lejens størrelse, tilsidesættelsen af trappelejeklausulen og tilbagebetaling af vandbidrag henvises til huslejenævnets afgørelse.

/.

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

Tilbagebetaling af for meget betalt leje, depositum, forudbetalt leje og a conto varmebidrag med tillæg af renter efter den 1. maj 2016 anses som en overtrædelse af disse bestemmelser.

**Huslejenævnets afgørelse:**

*"Nævnet har vedtaget at nedsætte den årlige leje fra 60.000 kr. med 30.000 kr. til 30.000 kr., svarende til 1.000 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt.*

*Den nedbragte leje er fastsat inklusiv vand, men eksklusiv for vandbidrag til varme med 200 kr.*

Den godkendte leje er fastsat inklusive vand, men eksklusivt acontobidrag til varme med 200 kr. pr. måned.

Endvidere har nævnet vedtaget, at udlejer skal tilbagebetale lejerne de fra lejemålets begyndelse den 1. februar 2013 opkrævede acontovandbidrag på 400 kr. pr. måned.

Nævnet har samtidig vedtaget at nedsætte depositum fra 15.000 kr. til 7.500 kr. og forudbetalt leje fra 15.000 kr. til 7.500 kr., svarende til to gange tre måneders godkendt leje, jf. lejekontrakten.

Endelig har nævnet vedtaget, at trappelejeklausulen i lejekontraktens § 11 er ugyldig. Hvis lejerne har betalt lejereguleringerne i henhold til klausulen, skal beløbene tilbagebetales til lejerne.

Lejenedsættelsen har virkning fra den 1. juni 2014.

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

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

Tilbagebetaling af for meget betalt leje, acontovandbidrag, forudbetalt leje og depositum og renter senere end den 1. januar 2015 anses som en overtrædelse af disse bestemmelser.

### **Baggrund:**

Ifølge lejekontrakten begyndte lejemålet den 1. februar 2013. Lejemålet er tidsbegrænset til den 1. december 2015.

Efter lejekontrakten og BBR er lejemålets bruttoetageareal 30 m<sup>2</sup>.

Det fremgår af lejekontrakten, at den årlige leje er fastsat til 60.000 kr., svarende til 2.000 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Udover lejen betaler lejerne et månedligt acontobidrag til varme på 200 kr. og et månedligt acontovandbidrag på 400 kr.

Ifølge lejekontrakten påhviler pligten til den indvendige vedligeholdelse af lejemålet i lejeperioden lejerne.

I lejekontraktens § 11 er der aftalt en trappelejeklausul, som har følgende ordlyd:

»Udlejer kan i den 2-årige periode ikke hæve huslejen yderligere end nedenstående fastsatte stigning, som træder i kraft uden yderligere varsel med inflationsraten, som tager udgangspunkt i 2012 3,862015 179,49 kr. i alt 5.193 pr. mdr. 2014 186,42 kr. i alt 5.393,45 kr. pr. mdr.«

Når beløbene lægges oven i genudlejningslejen, som er 5.000 kr. pr. måned, passer det ikke med slutbeløbene i klausulen.

Endvidere fremgår det ikke, pr. hvilken dato reguleringerne træder i kraft.

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

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

I lejemålet er der et moderniseret køkken med to skabe, overskabe, hylder og laminatbordplade. Køkkenet er udstyret med køleskab, to el-kogeplader og en miniovn.

Lejemålets badeværelse er med oprindeligt terrazzogulv og fliser på væggene og er udstyret med almindeligt toilet, håndvask, badeplads og vaskemaskine. Endelig konstaterede nævnet, at der ikke er individuelle vandmålere i lejemålet.

### **Begrundelse og lovgrundlag:**

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

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 vedtaget at godkende en årlig leje på 30.000 kr., svarende til 1.000 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvilken leje efter nævnets opfattelse skønnes at svare til det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 29 c.

Ved lejefastsættelsen har nævnet lagt vægt på, at lejemålet kun er 30 m<sup>2</sup>.

Udover den godkendte leje skal lejerne betale varmebidrag med 200 kr. pr. måned.

Det bemærkes, at vandet er indeholdt i lejen, når udgifterne til vand ikke fordeles efter individuelle vandmålere, jf. lejelovens § 46 j, stk. 1 modsætningsvist, samt Højesterets dom af 30. juni 2009 trykt i Ugeskrift for Retsvæsen 2009 på side 2497. Udlejer skal derfor tilbagebetale lejerne de fra lejemålets begyndelse betalte acontovandbidrag.

Nævnet har samtidig vedtaget at nedsætte depositum fra 15.000 kr. til 7.500 kr. og forudbetalt leje fra 15.000 kr. til 7.500 kr., svarende til to gange tre måneders godkendt leje, jf. lejekontrakten og lejelovens § 34 stk. 1.

Endelig har nævnet vedtaget, at trappelejeklausulen i lejekontraktens § 11 er ugyldig, idet der ikke er tale om forhøjelser med bestemte beløb til bestemte tidspunkter, jf. lejelovens § 53, stk. 2.

Lejenedsættelsen har virkning fra 1. juni 2014, som er første lejebetaling efter sagens indbringelse, jf. boligreguleringslovens § 17, stk. 2, da spørgsmålet om lejens størrelse er indbragt af lejerne, senere end et år efter, at lejen skulle betales første gang."

### **Ankegrunde:**

Lejerforeningen har alene anmodet ankenævnet om at tage stilling til, fra hvilket tidspunkt lejenedsættelse skal have virkning. Huslejenævnet har efter lejerforeningens opfattelse ikke opgjort lejeperioden korrekt. Nævnet har meddelt, at lejenedsættelsen har virkning fra 1. juni 2014, idet

lejeperioden korrekt. Nævnet har meddelt, at lejenedsættelsen har virkning fra 1. januar 2013, og at sagen er indbragt mere end et år efter lejeaftalens indgåelse ifølge kontrakten pr. 1. februar 2013.

Det er oplyst, at lejeaftalen er indgået med virkning fra 1. december 2013 og ikke 1. februar 2013. Det skyldes en skrivefejl i kontrakten. Dette forhold kan dokumenteres med lejeindbetalinger m.m., såfremt det skulle være nødvendigt.

#### **Øvrige oplysninger i sagen:**

Udlejer har i mail af 5. januar 2015 alene omtalt, hvilke forbedringer udlejer har udført efter lejernes fraflytning.

Ankenævnet har i en mail af samme dato præciseret over for udlejer, at anken kun vedrører spørgsmålet om tidspunktet for lejeaftalens begyndelse. Ankenævnet har spurgt udlejer, om det kan bekræftes, at lejeaftalen er indgået 1. december 2013.

Udlejer har i mail af 5. januar 2015 meddelt, at hvis lejerne siger, at de er indflyttet 1. december 2013, går udlejer ud fra, at det er korrekt.

Ankenævnet har herefter forespurgt lejerforeningen, om sagen kan henlægges. Foreningen har alene meddelt, at der er lejeperioden, som er omfattet af anken. Foreningen har efterfølgende telefonisk anmodet om en afgørelse.

Sagen har herefter været forelagt ankenævnet, som har ønsket at modtage yderligere dokumentationsmateriale vedrørende tidspunktet for lejernes indflytning i lejemålet.

Ankenævnet har trods flere henvendelser til lejerforeningen ikke modtaget yderligere materiale.

Ankenævnet har herefter konstateret, at lejerne er tilmeldt lejemålet i folkeregistret pr. 1. januar 2014.

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

Efter en gennemgang af det indsendte materiale samt efter en drøftelse af sagen har ankenævnet besluttet, at lejenedsættelsen skal have virkning fra den 1. december 2013.

Ankenævnet har lagt vægt på, at det fremgår af lejekontrakten, at denne er underskrevet 4. december 2013. Derudover har lejerforeningen meddelt, at lejerne har oplyst, at kontrakten er indgået den 1. december 2013. Desuden har lejerne været tilmeldt lejemålet i folkeregistret fra 1. januar 2014. Ankenævnet har endelig lagt vægt på udlejers udsagn i mail af 5. januar 2015 om, at udlejer går ud fra, at det er korrekt, når lejerne oplyser, at de er flyttet ind den 1. december 2013.

På denne baggrund har ankenævnet besluttet at lægge til grund, at det er en fejl, at det i lejekontrakten er anført, at lejeforholdet begynder 1. februar 2013 og har derfor besluttet at nedsætte lejen fra 1. december 2013.

#### **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.

XXXX

formand