

Kommune	Kommunennummer 101	Medhold Lejer
Indbringelsesdato 11.08.2016	Afgørelsesdato 16.03.2016	Dato for offentliggørelse 21.10.2015
Primære lov Boligreguleringsloven Kap. IV A. Huslejeregulering for mindre ejendomme § 29 b-29 e § 29 c, 2. pkt.	Afgørelsesnummer 932	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer
2015-0240584

H-gade xxx, 2200 København N

3. huslejenævns afgørelse xxxxx

I mail af 21. oktober 2015 har udlejer og andelshaver, Y, indbragt ovennævnte afgørelse.

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

Sagen blev indbragt for huslejenævnet af lejerne, XX og XY v/Lejernes LO Hovedstaden, 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 den aftalte leje er nedsat fra 102.000 kr., svarende til 1.700 kr. pr. m², til 51.000 kr., svarende til 850 kr. pr. m².

Herudover kan opkræves a conto bidrag til varme.

Lejenedsættelsen har virkning fra 1. september 2014.

Depositum er tilsvarende nedsat til 12.750 kr., svarende til tre måneders godkendt leje.

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

Huslejenævnets afgørelse:

"Nævnet har besluttet at nedsætte den årlige leje fra 102.000 kr. med 51.000 kr. til 51.000 kr., svarende til 850 kr. pr. m² årligt.

Den godkendte leje er fastsat eksklusiv a conto bidrag til varme.

Nævnet har samtidig besluttet at nedsætte depositum fra 27.000 kr. til 12.750 kr., svarende til tre måneders godkendt leje.

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.

Baggrund

Ifølge lejekontrakten begyndte lejemålet den 1. september 2014. Efter lejekontrakten er lejemålets bruttoetageareal 70 m². Efter BBR er lejemålets bruttoetageareal 60 m², hvilket areal nævnet har lagt til grund.

Det fremgår af lejekontrakten, at den årlige leje er fastsat til 102.000 kr., svarende til 1.700 kr. pr. m². Udover lejen kommer et månedligt a conto bidrag til varme på 500 kr.

Ifølge lejekontraktens § 8 har lejer den indvendige vedligeholdelse.

Nævnet har modtaget partsindlæg af den 7. september 2015 fra udlejer.

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

Nævnet konstaterede, at lejemålet er udstyret med termovinduer og opvarmes ved fjernvarme. Der er ikke individuelle vandmålere.

Køkkenet fremstår moderniseret og er med laminatbordplade og trægulv. Der er komfur, køle-/fryseskab og vaskemaskine. Endvidere er der opvaskemaskine, men denne tilhører lejer.

Badeværelset fremstår nyere moderniseret med toilet samt bruseniche, men uden håndvask. På badeværelset er der flisegulv og fliser på væggene.

Der er endvidere dørtelefon i lejemålet.

I afgørelse af den 21. december 2006, sagsnummer 103-20929, for samme lejemål fastsatte nævnet den årlige leje til 39.000 kr., svarende til 650 kr. pr. m² årligt eksklusiv a conto bidrag til varme.

Begrundelse og lovgrundlag

Lejefastsættelsen er omfattet af reglerne i boligreguleringslovens kapitel IV A. Sammenligningsgrundlaget er her almindelige udlejningsejendomme 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 besluttet at godkende en årlig leje på 850 kr. pr. m², hvilken leje efter nævnets opfattelse skønnes at svare til det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 29 c.

Udover den godkendte leje skal betales varmebidrag.

Nævnet har samtidig besluttet at nedsætte depositum fra 27.000 kr. til 12.750 kr., svarende til 3

Lejenedsættelsen har virkning fra den 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:

Udlejer har anført, at den leje, som huslejenævnet har godkendt, er urimeligt lav for det pågældende lejemål, når der sammenlignes med huslejepriser for det pågældende område og lejlighedens stand og faciliteter i øvrigt.

Det virker helt tilfældigt, at huslejenævnet har vurderet, at lejen lige præcis skal være det halve af den aftalte leje.

Når lejerne skal fraflytte lejemålet, vil der have været slid på lejligheden, som udlejer skal renovere, og der vil være hvidevarer, som vil være udskiftningsparate. Udlejer mener endvidere ikke, at hun har tilstrækkelig sikkerhed i et depositum på 12.750 kr., hvilket beløb er fastsat af huslejenævnet.

Der er endelig henvist til, at det er aftalt, at lejligheden ved fraflytning ifølge kontrakten skal fremstå i samme stand, som da lejerne flyttede ind.

Øvrige oplysninger i sagen:

Lejerforeningen har anmodet ankenævnet om at stadfæste afgørelsen. Der henvises til, at nævnet i 2006 har fastsat lejen for samme lejemål til 39.000 kr. årligt. Huslejenævnet har i den aktuelle sag godkendt en leje på 51.000 kr. hvilket svarer til en lejestigning på 30 % over 9 år. En stigning, der må betragtes som mere end en modsvarende leje for tilsvarende sammenlignelige boliger efter kriterierne i boligreguleringslovens § 29 c.

I mail af 16. november 2015 har udlejer fastholdt sine synspunkter.

Ankenævnets begrundelse og bemærkninger:

Ankenævnet har besigtiget lejemålet den 4. februar 2016. Ankenævnet kan bekræfte huslejenævnets beskrivelse af lejemålet.

Efter en gennemgang af det indsendte materiale og efter en drøftelse af indtrykkene fra besigtigelsen er det ankenævnets opfattelse, at den aftalte leje på 102.000 kr., svarende til 1.700 kr. pr. m², væsentligt overstiger den leje, som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende hus eller husrum med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand, jf. boligreguleringslovens § 29 c, jf. lejelovens § 47, stk. 2.

Ankenævnet finder endvidere ikke grundlag for at ændre huslejenævnets afgørelse. Det er således ankenævnets opfattelse, at den godkendte leje på 51.000 kr., svarende til 850 kr. pr. m², svarer til lejen for tilsvarende lejemål af samme standard, jf. ovennævnte kriterier i boligreguleringslovens § 29 c.

Ankenævnet har taget hensyn til de forbedringer, der er udført i lejemålet.

Ankenævnet har ved afgørelsen lagt vægt på, at badeværelset er moderniseret med muret brusenicke, men uden håndvask, og at køkkenet er moderniseret, men med ældre gaskomfur og en mindre vaskemaskine. Det bemærkes, at lejer på besigtigelsen oplyste, at opvaskemaskinen tilhører lejerne.

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.

xxx

formand