

Kommune	Kommunenummer	Medhold
	101	Udlejer
Indbringelsesdato	Afgørelsesdato	Dato for offentliggørelse
11.08.2016	17.03.2016	17.11.2015
Primære lov	Afgørelsesnummer	Besigtigelse
Boligreguleringsloven Kap. IV A. Huslejeregulering for mindre ejendomme § 29 b-29 e § 29 c, 2. pkt.	936	Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer
2015-0262105

L-gade xxxx, 2300 København S

4. huslejenævns afgørelse xxxxx

Lejens størrelse i udlejet værelse

Ved e-mail af 17. november 2015 har udlejer, Y, indbragt ovennævnte afgørelse.

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

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

Afgørelse:

Ankenævnet har besluttet at godkende den aftalte leje for lejemålet.

Det betyder, at den godkendte leje er på 7.000 kr. månedligt, svarende til 3.500 kr. for lejers værelse.

Endelig har ankenævnet besluttet, at udlejer ikke skal betale tillægsgebyret på 2.097 kr.

Huslejenævnets afgørelse ændres i overensstemmelse med ovenstående.

Huslejenævnets afgørelse:

"Nævnet har besluttet at nedsætte den samlede månedlige leje for hele lejligheden fra 7.000 kr. til 5.300 kr., hvorefter lejers månedlige leje nedsættes fra 3.500 kr. til 2.650 kr.

Den fastsatte leje er inklusive udgifter til el, internet, tv, forsikring og a conto bidrag til varme (dissens).

Lejenedsættelsen har virkning fra den 1. august 2014. Udlejer har pligt til at tilbagebetale for meget betalt leje med tillæg af renter efter renteloven fra betalingstidspunkterne.

Baggrund:

Der er tale om en toværelses andelslejlighed i en ejendom opført i 1979. Ifølge BBR er lejemålets bruttoetageareal 67 m².

Det følger af sagens oplysninger, at begge lejlighedens værelser er lejet ud på hver sin særskilte lejeaftale. Ifølge kontrakterne udgør hvert værelse 17 m².

Ifølge lejekontrakten begyndte lejemålet den 1. august 2014. Lejemålet er ophørt den 31. maj 2015.

Lejer har ifølge lejekontrakten betalt 2.744 kr. om måneden i husleje svarende til en årlig leje på 42.000 kr. Hertil kommer et månedligt a conto bidrag til varme på 181 kr., et månedligt bidrag til el, internet og tv på 450 kr. og et månedligt bidrag på 125 kr. til forsikring. I alt har lejer betalt 3.500 kr. månedligt.

Ifølge sagens oplysninger har den anden lejer betalt det samme i husleje.

Den samlede årlige leje for hele lejligheden inklusive forbrugsudgifter udgør således 7.000 kr. pr. måned, svarende til 84.000 kr. pr. år, svarende til 1.253 kr. pr. m².

Ifølge lejekontraktens § 8 har både lejer og udlejer den indvendige vedligeholdelse.

Endvidere er det i kontraktens § 11 oplyst, at der kan ske opsigelse med to måneders varsel for begge parter, at lejemålet er tidsbegrænset frem til den 1. august 2015, og at lejer fra værelset har adgang til bad og køkken.

Nævnet har modtaget partsindlæg af 23. august 2015 fra lejer og af 30. juli 2015 fra udlejer.

Den nye ejer af andelslejligheden har desuden bekræftet, at lejligheden efter lejernes fraflytning er ændret således, at der er blevet malet, parketgulvene er fjernet i stue og gang, hvorefter de originale plankegulve er blevet malet, og garderobeskabet i soveværelset er blevet fjernet.

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

Nævnet konstaterede, at ejendommen opvarmes med fjernvarme og er udstyret med dørtelefon.

Lejemålets køkken er moderniseret med træbordplade og lamineret gulv med trælook. Køkkenet er udstyret med et komfur med keramisk kogeplade, emhætte, køle-/fryseskab og vaskemaskine.

Lejemålets badeværelse er moderniseret med fliser på væggene fra loft til gulv og fliser på gulvet. Badeværelset er udstyret med et væghængt toilet, håndvask, indbygget spejl samt et brusearrangement med håndbrus.

Lejemålet har energitermovinduer, og der er installeret ny el.

Slutteligt oplyste lejerne til besigtigelsen, at de brugte lejemålet sammen, således at det ene værelse, der er større end det andet, var opdelt og blev brugt halvt som stue og halvt som soveværelse for den ene lejer.

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.

Flertallet af nævnets medlemmer har besluttet at godkende en årlig leje for hele lejligheden på 63.600 kr., svarende til 5.300 kr. pr. måned, hvilken leje efter nævnets opfattelse skønnes at svare til det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 29 c.

Flertallet af nævnets medlemmer har herefter vedtaget, at lejers månedlige leje nedsættes fra 3.500 kr. til 2.650 kr. pr. måned.

Et medlem af nævnet stemte for at godkende en højere årlig leje.

Der træffes afgørelse efter flertallets opfattelse.

Den fastsatte leje er inklusive forbrugsudgifter.

Lejenedsættelsen har virkning fra den 1. august 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.

For så vidt angår tillægsgebyret henvises til nævnets afgørelse i sagen xxxxx vedrørende lejeren XX, hvor udlejer er pålagt at betale gebyret. Nævnet har besluttet, at der alene pålægges ét gebyr for begge sager."

Ankegrunde:

Udlejer har anket sagen, idet udlejer er uforstående over for huslejenævnets beslutning om at behandle sagerne som to individuelle sager (to værelser) i stedet for som udlejning af hele lejligheden.

For at beskytte lejerne mod hinanden blev der udarbejdet to lejekontrakter. Der har ikke været uenighed om, at lejerne har delt lejligheden ligeligt.

Huslejenævnet har alligevel besluttet at sætte lejen usandsynligt lavt og uretfærdigt.

Udlejer kan forstå, at når man opererer med fastsættelse af lejen for værelser, så opereres der med fastsættelse af lejen inklusive forbrug, men udlejer vil opfordre ankenævnet til at behandle sagen som værende én enkelt sag.

Endvidere har huslejenævnet ikke taget højde for, at der er gulvvarme på badeværelset, og at hele køkkenet er nyt, ikke kun bordpladen, hvidevarerne og gulvet.

Udlejer har videre anført, at forbruget for hele lejemålet kan opgøres således pr. måned:

A conto varme	362 kr.
Tv, el, Internet	900 kr.
Forsikring	<u>250 kr.</u>
Forbrug i alt	<u>1.512 kr.</u>

Hvis denne udgift fratrækkes den leje, som huslejenævnet har fastsat for hele lejligheden, svarer det til en månedlig leje på 3.788 kr., eller til 678 kr. pr. m².

Henset til, at et andet lejemål i ejendommen er blevet fastsat til 750 kr. pr. m² årligt af huslejenævnet eksklusive forbrug, stiller udlejer sig uforstående over for huslejenavnets fastsættelse af lejen, idet udlejers lejlighed er i væsentligt bedre stand end den anden lejlighed i ejendommen.

Der er nyt køkken med nye hvidevarer, nye vedligeholdelsesfrie gulve, termovinduer, nyt badeværelse med gulvvarme, ny el, og der er nyt garderobereskab.

Øvrige oplysninger i sagen:

Lejer har bedt ankenævnet om at stadfæste huslejenavnets afgørelse.

For så vidt angår den af udlejer fremsendte forbrugsopgørelse har lejer anført, at den er lig med produktet af hver lejers ideelle andel af forbruget i lejligheden i henhold til lejekontrakterne. Lejer bemærker dog, at hun i lejemålets løbetid alene har haft en lille tv-pakke.

Den i kontrakten aftalte leje på 2.744 kr. månedlig, svarer til 983 kr. pr. m² årligt uden forbrug. Der er altså en forskel på 233 kr. pr. m² årligt i forhold til det andet lejemål i ejendommen.

Der henstilles til, at ankenævnet forholder sig til den faktisk ydede leje i henhold til lejekontrakten.

Sammenligningsgrundlaget ved fastsættelse af en passende leje må således foruden det faktiske forbrug være den ovenfor angivne kvadratmeterpris eksklusive forbrug på 983 kr.

På denne baggrund skal lejer anmode ankenævnet om at stadfæste huslejenavnets afgørelse.

Ankenavnets begrundelse og bemærkninger:

Ankenævnet har besigtiget lejemålet den 25. februar 2016.

Efter en gennemgang af det indsendte materiale samt efter en drøftelse af indtrykkene fra besigtigelsen er det ankenavnets opfattelse, at den aftalte leje ikke 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.

Ankenævnet har på denne baggrund besluttet at godkende den aftalte årlige leje for lejemålet på 63.000 kr., svarende til 7.000 kr. månedligt, hvilken leje efter ankenavnets opfattelse skønnes at svare til det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 29 c.

Det betyder, at den godkendte leje for lejers værelse udgør 3.500 kr. månedligt inklusive forbrug.

Det er ankenavnets opfattelse, at den aftalte leje svarer til lejen for tilsvarende værelser af samme standard og med samme faciliteter.

Tillægsgebyr

Endelig har ankenævnet besluttet, at udlejer ikke skal betale tillægsgebyret på 2.097 kr.

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