

Kommune København	Kommunennummer 101	Medhold Lejer
Indbringelsesdato 27.09.2012	Afgørelsesdato 03.01.2012	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 99	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget
Sagsnummer 2011-101959 2300 København S Lejens størrelse i udlejet andelslejlighed		

I brev af 19. juli 2011 har udlejer indbragt ovennævnte afgørelse.

Huslejenævnets afgørelse er indbragt for ankenævnet efter boligreguleringslovens § 44, stk. 1. Sagen blev indbragt for huslejenævnet af lejeren 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 årlige leje nedsættes fra 96.000 kr. med 22.050 kr. til 73.950 kr. Den godkendte leje svarer til 850 kr. pr. m².

Lejenedsættelsen har virkning fra lejemålets begyndelse den 1. september 2010.

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

Huslejenævnets afgørelse:

Huslejenævnet konstaterede, at det lejede er en udlejet andelslejlighed og nedsatte herefter den årlige leje efter kriterierne i boligreguleringslovens § 29 c fra 96.000 kr. til 73.950 kr. Den godkendte leje svarer til 850 kr. pr. m² ved 87 m² som registreret i BBR og angivet i lejekontrakten.

Af afgørelsen fremgår, at ejendommen er opført i 1889, at den indvendige vedligeholdelse påhviler lejer, og at lejer selv betaler for opvarmning af lejemålet.

Efter besigtigelse af lejemålet den 7. juni 2011 noterede huslejenævnet, at lejligheden opvarmes med fjernvarme, og at den er forsynet med dørtelefon og termovinduer. I lejemålet er et ældre moderniseret køkken med hvide elementer og træbordplade udstyret med komfur, ældre emhætte og køle-/fryseskab. Den tidligere lejer oplyste, at komfuret er udskiftet, siden denne lejer boede i lejemålet. Ligeledes oplyste den nye lejer, at opvaskemaskinen i køkkenet tilhører denne lejer. Der er endvidere i lejemålet et stort moderniseret badeværelse med fliser på gulvet og væggene udstyret med toilet, håndvask med underskab og badeplads med forhæng. Endelig er der opstillet en vaskemaskine på badeværelset.

Ankegrunde:

Udlejer gør gældende, at lejligheden er beliggende i et eftertragtet kvarter. Den er moderniseret med nyere trægulve, termovinduer, dørtelefon, stort moderniseret badeværelse med hvide fliser på alle vægge og fliser på gulvet samt nyere toilet. Der er ny specialindkøbt håndvask med underskab og stor badeplads med forhæng samt installation til vaskemaskine og tørretumbler. Køkkenet er fra HTH med hvide elementer og moderniseret samt nyere træbordplade. Der er nyt energibesparende køle-/fryseskab samt nyere komfur med glaskeramisk kogeplade og opvarmning med fjernvarme. Derudover er der stort loftrum samt stor og velplejet have.

Udlejer påpeger samtidig, at lejemålet er efterladt i dårlig stand, og at lejerne ikke har betalt leje og varme til tiden. Det bemærkes, at lejerne havde ødelagt et glaskeramisk komfur.

Videre henviser udlejer til en vurderingsrapport, som udlejer lod udarbejde før udlejningen og som var bilagt lejekontrakten.

Herudover anmoder udlejer om, at hvis udlejer skal tilbagebetale lejerne et beløb, skal lejernes manglende betaling af husleje på 8.000 kr. fratrækkes det beløb,

Øvrige oplysninger i sagen:

Sagen er forelagt lejerne, der har kommenteret sagen. Det fremgår heraf, at lejerne bl.a. havde problemer med fugt og kulde i lejemålet samt svampeangreb.

Ankenævnets begrundelse og bemærkninger:

Ankenævnet har besigtiget lejemålet den 19. december 2011.

På baggrund af indtrykkene fra besigtigelsen samt efter en drøftelse af sagen, finder ankenævnet, at en årlig leje på 96.000 kr., svarende til godt 1.103 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 kan tiltræde, at huslejenævnet har nedsat denne leje til 73.950, svarende til 850 kr. pr. m², idet ankenævnet ikke har fundet grundlag for at godkende en højere leje efter ovennævnte kriterier.

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.

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 ankenavnets afgørelse af hver af parterne indbringes for boligretten. Indbringelse må ske senest 4 uger efter, at underretning om ankenavnets 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.