

Lejens størrelse ved lejeperiodens begyndelse

<b>Kommune</b> Københavns Kommune	<b>Kommunennummer</b> 101	<b>Medhold</b> Lejer
<b>Indbringelsesdato</b> 11.08.2016	<b>Afgørelsesdato</b> 22.07.2016	<b>Dato for offentliggørelse</b> 20.04.2016
<b>Primære lov</b> Boligreguleringsloven Kap. IV A. Huslejeregulering for mindre ejendomme § 29 b-29 e § 29 c, 4. pkt.	<b>Afgørelsesnummer</b> 949	<b>Besigtigelse</b> Lejlighed ikke besigtiget

**Sagsnummer**  
2016-0213360

A-gade xxxxx. 2200 København N

Lejens størrelse

I brev af 15. april 2016 har lejerne, XX og XY, v/Lejernes LO Hovedstaden bedt huslejenævnet om at tage stilling til lejens størrelse.

Nævnet har behandlet sagen efter lejelovens § 106, stk. 1, nr. 1, jf. boligreguleringslovens § 29 c, idet der er tale om en udlejet andelslejlighed i en ejendom opført i 1902.

Udlejer, Y, er hørt i sagen i brev af 18. maj 2016.

Nævnet har besigtiget lejemålet den 20. juni 2016 og har på et efterfølgende møde truffet følgende

### Afgørelse

Nævnet har besluttet at nedsætte den årlige leje fra 180.000 kr. med 114.600 kr. til 65.400 kr., svarende til 600 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt. (Dissens).

Den godkendte leje er fastsat eksklusive a conto bidrag til varme, el-bidrag, internetbidrag og antennebidrag.

Nævnet har endvidere besluttet at fastsætte lejen inklusive vand, idet der ikke er en individuel vandmåler i lejemålet.

De indbetalte vandbidrag på 100 kr. pr. måned skal derfor tilbagebetales til lejerne fra lejemålets begyndelse.

Lejenedsættelsen har virkning fra den 1. september 2015. Udlejer har pligt til at tilbagebetale for meget betalt leje og vandbidrag med tillæg af renter efter renteloven fra betalingstidspunkterne.

Endelig har nævnet besluttet ikke at pålægge udlejer at betale et tillægsgebyr på 2.113 kr. til nævnet.

### Baggrund

Ifølge lejekontrakten begyndte lejemålet den 1. september 2015.

Lejemålet er ophørt den 1. marts 2016.

Efter lejekontrakten er lejemålets bruttoetageareal 110 m<sup>2</sup>. Efter BBR er lejemålets bruttoetageareal 109 m<sup>2</sup>, hvilket areal nævnet har lagt til grund.

Det fremgår af lejekontrakten, at den årlige leje er fastsat til 180.000 kr., svarende til ca. 1.651,38 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt. Udover lejen kommer følgende månedlige a conto bidrag:

- Varmebidrag: 100 kr.
- Vandbidrag: 100 kr.
- El-bidrag: 100 kr.
- Antennebidrag: 100 kr.
- Internetbidrag: 100 kr.

Ifølge lejekontraktens § 8 har udlejer den indvendige vedligeholdelse.

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

På besigtigelsen konstaterede nævnet, at lejemålet er udstyret med termovinduer og opvarmes ved fjernvarme. Der er gulvvarme i hele lejemålet.

Køkkenet fremstår nyere moderniseret med både træ- og betonbordplade samt flisegulv. Der er emhætte og køle-/fryseskab i køkkenet.

Badeværelset fremstår nyere moderniseret med håndvask, væghængt toilet, badeplads og flisegulv og -vægge.

Badeværelset ovenpå fremstår ligeledes nyere moderniseret med håndvask, toilet, bruseniche, flisegulv og malede vægge.

Endelig konstaterede nævnet, at mange steder i lejemålet kun fremstår delvist færdige, herunder lejemålets el-installationer.

### **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.

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

Èt nævnsmedlem stemte for at godkende en højere leje.

Der er truffet afgørelse efter stemmeflertallet.

Udover den godkendte leje skal betales varmebidrag, el-bidrag, internetbidrag og antennebidrag.

Eftersom der ikke er en individuel vandmåler i lejemålet, har nævnet desuden besluttet at fastsætte lejen inklusive vand, jf. lejelovens § 40, stk. 2.

De indbetalte vandbidrag på 100 kr. pr. måned skal derfor tilbagebetales til lejerne fra lejemålets begyndelse.

Lejenedsættelsen har virkning fra 1. september 2015, jf. boligreguleringslovens § 17, stk. 2, da spørgsmålet om lejens størrelse er indbragt af lejerne, inden et år efter at lejen skulle betales første gang.

Nævnet har endvidere besluttet ikke at pålægge udlejer at betale et tillægsgebyr på 2.113 kr. til nævnet.

### **Klagevejledning**

Nævnets afgørelse kan indbringes for Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævn senest 4 uger efter, at den er meddelt parterne, jf. boligreguleringslovens § 44, stk. 1.

Anken bedes venligst sendt til: Postboks 493, 1506 København V eller pr. e-mail til [husleje@kff.kk.dk](mailto:husleje@kff.kk.dk) eller afleveres i Nyropsgade 7, 1602 København V.

Huslejenævnets sagsnummer skal oplyses, og der skal betales et beløb på 161 kr. for hvert lejemål, der indbringes. Beløbet vil blive opkrævet, når sagen er indbragt.

xxxx

formand