

<b>Kommune</b> København	<b>Kommunennummer</b> 101	<b>Medhold</b> Lejer
<b>Indbringelsesdato</b> 27.09.2012	<b>Afgørelsesdato</b> 17.04.2012	<b>Dato for offentliggørelse</b> 02.08.2012
<b>Primære lov</b> Boligreguleringsloven Kap. IV A. Huslejeregulering for mindre ejendomme § 29 b-29 e § 29 c, 2. pkt.	<b>Afgørelsesnummer</b> 101	<b>Besigtigelse</b> Lejlighed ikke besigtiget

**Sagsnummer**

2011-89166

2200 København N

Lejens størrelse i udlejet ejerlejlighed

I brev af 23. juni 2011 har udlejer indbragt ovennævnte afgørelse.

Huslejenævnets afgørelse er indbragt for ankenævnet efter boligreguleringslovens § 44, stk. 1. Sagen blev indbragt for huslejenævnet af en lejerforening på vegne af lejerne 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 lejen nedsættes fra 106.800 kr. pr. m<sup>2</sup> svarende til 1.369 kr. pr. m<sup>2</sup> til 70.200 kr. svarende til 900 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Lejenedsættelsen har virkning fra 31. juli 2010 frem til lejernes fraflytning.

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

Der henvises desuden til reglerne i lejelovens § 113 a, jf. bilag. Tilbagebetaling af for meget betalt leje og renter efter den 1. juni 2012 anses som en overtrædelse af disse bestemmelser.

**Huslejenævnets afgørelse:**

Huslejenævnets flertal har nedsat den årlige leje fra 106.800 kr. svarende til 1.369 kr. pr. m<sup>2</sup> til 70.200 kr. svarende til 900 kr. pr. m<sup>2</sup>. Et medlem stemte for at nedsætte lejen yderligere til 58.500 kr. svarende til 750 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Nævnet har reduceret depositum til 17.550 kr.

Efter boligreguleringslovens § 29 c kan lejen for sådanne lejemål ikke væsentligt overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand, omfattet af reglerne i kapitel II-IV, og hvor lejen er reguleret efter § 7. (Omkostningsbestemt leje).

Efter gennemgang og drøftelse af de foreliggende oplysninger i sagen samt under hensyntagen til de ved besigtigelsen gjorde indtryk skal nævnet udtale, at den aftalte leje findes væsentligt at overstige den leje, der betales for tilsvarende forbedrede lejemål med regulering af lejen efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

Ved besigtigelsen har nævnet konstateret, at der er tale om en toværelses beboelseslejlighed. Lejligheden er udstyret med fjernvarme, termovinduer, badeværelse med toilet, håndvask, badekar, vinylbelægning på gulv og fliser på vægge. Der er endvidere etableret et elementkøkken med hårde hvidevarer i børstet stål (gaskomfur med ovn, emfang og køle-/fryseskab). I et separat rum på bagtrappen er installeret en vaskemaskine.

**Ankegrunde:**

Udlejer har oplyst, at udlejningen er formidlet gennem en ejendomsformidling som har besigtiget og vurderet lejen, der er blevet fastsat til 106.800 kr. Udlejer har anført, at lejerforeningen har oplyst, at foreningen repræsenterer begge lejere.

### **Øvrige oplysninger i sagen:**

lejerforeningen har anmodet ankenævnet om at stadfæste huslejenævnets afgørelse. Foreningen finder, at den aftalte leje langt overstiger det lejedes værdi.

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

Indledningsvis skal ankenævnet bemærke, at således, som sagen er forelagt, har ankenævnet vedtaget at lægge til grund, at der er indgået en lejeaftale om leje af lejemålet mellem udlejer. Ankenævnets afgørelse omfatter således begge lejere.

Ankenævnet har besigtiget lejemålet den 23. januar 2012.

På baggrund af indtrykkene fra besigtigelsen samt efter en drøftelse af sagen, finder ankenævnet, at en årlig leje på 106.800 kr., svarende til 1.369 kr. pr. m<sup>2</sup> 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 70.200 kr. svarende til 900 kr. pr. m<sup>2</sup>, idet dette beløb findes at svare til det lejedes værdi efter ovennævnte kriterier i boligreguleringslovens § 29 c.

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 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.