

Kommune København	Kommunennummer 101	Medhold Delt
Indbringelsesdato 27.09.2012	Afgørelsedato 16.04.2012	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 102	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2011-179569

1415 København K

Lejens størrelse i udlejet andelslejlighed

Ved brev af 11. december 2011 har udlejer indbragt ovennævnte afgørelse.

Sagen er indbragt for ankenævnet i medfør af boligreguleringslovens § 44, stk. 1. Huslejenævnet traf afgørelse i sagen som indbragt af lejerne i henhold til lejelovens § 106, nr. 1, jf. § 49, sammenholdt med boligreguleringslovens § 29 c.

Ankenævnets afgørelse:

Ankenævnet har vedtaget at nedsætte den årlige leje fra 90.000 kr. til 61.200 kr., svarende til 900 kr. pr. m². Herudover skal lejer betale a conto bidrag til varme.

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

Huslejenævnets afgørelse ændres i overensstemmelse med ovenstående.

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 lejen efter kriterierne i boligreguleringslovens § 29 c fra lejemålets begyndelse den 1. november 2010. Den årlige leje blev nedsat fra 90.000 kr. til 51.000 kr., svarende til 750 kr. pr. m². Herudover betaler lejer varmebidrag.

Det fremgår af sagen, at lejemålets bruttoetageareal er 68 m² både ifølge BBR og ifølge kontrakten. Ejendommen er opført i 1941. Lejerne har indvendig vedligeholdelse af lejemålet.

Efter besigtigelse af lejemålet den 1. november 2011 noterede huslejenævnet, at lejligheden opvarmes med fjernvarme, og er forsynet med termoruder og en ældre altan mod Christianshavns Kanal. Der er et ældre elementkøkken udstyret med laminatbordplade, gaskomfur, køle-/fryseskab og vaskemaskine. Der er et nyere moderniseret badeværelse med fliser på gulv og vægge. Badeværelset er udstyret med bruseniche, toilet og håndvask.

Ankegrunde:

Udlejer påpeger, at huslejenævnet ikke har medtaget alle faciliteter i sin afgørelse. I den forbindelse oplyser udlejer, at der i lejligheden har en pejs.

Videre er der elevator, dørtelefon og kabel-tv, der i sig selv bør indvirke på lejfastsættelsen på ikke under 1.200 kr. pr. år for denne lejlighed.

Herudover påpeger udlejer, at lejer har fri adgang for sig og sine gæster til at bruge en skøn fælles tagterrasse på ca. 120 m² med udsigt over hele byen og kanalområdet, at lejer har adgang til at bruge fine fælles vaske-/og tørrefaciliteter i ejendommens kælder, og at der indgår fri forbrug af varmt og koldt vand i huslejen.

Med hensyn til altanen, kan udlejer ikke forstå, at huslejenævnet har betegnet denne som "ældre". Altanen fremstår, efter udlejers opfattelse, som ny, og altan i sig selv må betegnes som yderst attraktivt. Videre påpeger udlejer, at altanen vender direkte ud til Christianshavns Kanal, hvilket huslejenævnet ikke i tilstrækkeligt omfang har taget højde for.

Forsigtigt om at betragte som "indholdt" i dette samfund er at betragte med udgangspunkt i at betragte

For så vidt angår badeværelset, gør udlejer gældende, at dette fremstår nyt og totalrenoveret med gulvvarme – taget i brug 3 år før lejers indflytning.

Udlejer kan slet ikke genkende det lejeniveau, som huslejenævnet har fastsat. Boliger i det område må, efter udlejers opfattelse, anses for op til det dobbelte i værdi i forhold til blot området Dronningensgade/Prinsessegade.

Endelig bemærker udlejer, at han mener sig berettiget til yderligere 2 ugers leje, da lejer valgte at fraflytte sidste dag i opsigelsesperioden.

Efter modtagelse af lejers kommentarer til sagen, har udlejer supplerende bemærket, at det lægges til grund, at huslejenævnet ikke har taget hensyn til de punkter, der ikke er nævnt i afgørelsen.

For så vidt angår vaskeforholdene gør udlejer opmærksom på, at der i kælderen er en stor industrivaskemaskine, centrifuge, tørretumbler, rullepresse og tørretrum.

Udlejer oplyser, at badeværelset var nyrenoveret, da lejer flyttede ind, uagtet den af lejer anførte mindre finérskade og kalk i toiletet.

Øvrige oplysninger i sagen:

Sagen er forelagt lejerne, og en advokatfuldmægtig har kommenteret sagen.

Det gøres gældende, at huslejenævnet ved besigtigelsen har måttet konstatere, at der i lejemålet var pejs, hvorfor dette forhold må være omfattet af huslejenævnets afgørelse.

For så vidt angår kabel-tv bemærkes, at lejerne selv betaler for denne ydelse til udbyderen.

Adgangen til tagterrassen er begrænset af de øvrige beboeres benyttelse af terrassen.

Med hensyn til udlejers bemærkning om vaskekælderen anfører lejer, at der er vaskemaskine i lejemålet, hvilket har større værdi for lejer end vaskeri i kælderen. Desuden påpeger lejer, at vaskefaciliteterne i kælderen er imod betaling.

For så vidt lejers adgang til vandforbrug, bemærkes, at lejerne ikke har haft et forbrug, der overstiger et gennemsnitsforbrug.

Det bemærkes, at altanen er fra ejendommens opførelse i 1941, og at badeværelset ikke fremstod som nyt. Der henvises herved til lejekontrakten, hvoraf fremgår, at badeværelset er nyistandsat for 3 år siden med noget tilkalket sanitet og finér-ødelagt underskab til håndvask.

Ankenævnets begrundelse og bemærkninger:

Ankenævnet har besigtiget lejemålet den 26. marts 2012.

På baggrund af indtrykkene fra besigtigelsen samt efter en drøftelse af sagen, finder ankenævnet, at en årlig leje på 90.000 kr., svarende til 1.323,50 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 har vedtaget at nedsætte denne leje til 61.200 kr., svarende til 900 kr. pr. m², idet dette beløb findes at svare til en leje vurderet 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.

Det bemærkes, at det fremgår af sagen, at lejer er flyttet og depositum er tilbagebetalt, samt at det af udlejer rejste spørgsmål om krav på leje efter fraflytning ikke er omfattet af nærværende sag.

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.

