

Lejens størrelse ved lejeperiodens begyndelse

Kommune København	Kommunenummer 101	Medhold Udlejer
Indbringelsesdato 27.09.2012	Afgørelsesdato 04.07.2012	Dato for offentliggørelse 02.08.2012
Primære lov Boligreguleringsloven Kap. II. Huslejeregulering for beboelseslejligheder § 17, stk. 2	Afgørelsesnummer 106	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget
Sagsnummer 2012-17632 2100 København Ø Lejens størrelse i småhuslejemål		

I brev af 28. januar 2012 har udlejerne indbragt ovennævnte afgørelse. Udlejerne har alene anmodet ankenævnet om at tage stilling til, fra hvilket tidspunkt lejenedsættelsen skal have virkning.

Sagen er indbragt efter boligreguleringslovens § 44, stk. 1.

Lejerne har indbragt sagen efter boligreguleringslovens § 29 c, jf. lejelovens § 49.

Ankenævnets afgørelse:

Ankenævnet har vedtaget, at lejenedsættelsen skal have virkning fra sagens indbringelse den 17. august 2011.

Huslejenævnets afgørelse ændres i overensstemmelse hermed.

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

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

Huslejenævnets afgørelse:

Nævnet har fastsat lejen inklusive vandforbrug til 48.450 kr. årligt, svarende til 950 kr. pr. m² årligt. Hertil kommer varmeforbrug og betaling for kabel-tv.

Nævnet har endvidere vedtaget at nedsætte depositum fra 19.500 kr., svarende til tre måneders aftalt leje til 12.112,50 kr., svarende til tre måneders godkendt leje, jf. lejelovens § 34.

Lejenedsættelsen har virkning fra den 1. september 2010. Udlejer har pligt til at tilbagebetale for meget betalt leje med tillæg af renter efter renteloven fra betalingstidspunkterne.

Desuden henvises til reglerne i lejelovens § 113 a, jf. bilag. Tilbagebetaling af for meget betalt leje og renter senere end den 1. marts 2012 anses som en overtrædelse af denne bestemmelse.

Baggrund

I henhold til lejekontrakten begyndte lejemålet den 1. september 2010. Ifølge kontrakten skulle lejen betales første gang den 24. august 2010. Lejemålet er tidsbegrænset til den 31. august 2012.

Lejer indbragte sagen ved brev dateret den 17. august 2011, der er modtaget af nævnet den 18. august 2011. Udlejer har anført, at lejer ikke kan kræve lejen nedsat med tilbagevirkende kraft, da sagen er indbragt senere end et år efter, at lejer fik rådighed over lejemålet. Udlejer henviser til, at der anføres følgende på nævnets hjemmeside: "Efter praksis anses "betaling af lejen første" som fra det tidspunkt, hvor lejeren har fået disposition over lejemålet." Udlejer anfører endvidere, at lejer fik rådighed over lejemålet den 16. august 2010 og har sendt kopi af en nøglekvittering, der er underskrevet af udlejer og den ene af lejerne med dato den 16. august 2010.

Lejerne anfører, at de mener at sagen er indbragt rettidigt. De henviser til kontraktens bestemmelser om lejebetaling og lejemålets begyndelse, jf. ovenfor.

De anfører endvidere, at det ikke "kontraktligt" er aftalt med udlejer, at de skulle flytte ind medio august. Det er derimod aftalt med forrige lejer, der også betalte lejen for den sidste halvdel af august 2010 til udlejer. De klagende lejere overførte herefter penge til ham, jf. bankudskrift, der viser at klagende lejer den 16. august 2011 har overført 3.500 kr. Beløbet svarer til halvdelen af den leje inkl. a conto vandbidrag og bidrag til kabel-tv, som lejerne selv betaler ifølge deres kontrakt. Lejerne er uforstående overfor, at der kan være to kontraktlige forhold, der gælder samtidig for samme lejeforhold. Dels den kontrakt som er indgået med den tidligere lejer, der løber frem til udgangen af august og dels det "kontraktlige" forhold, der "synes at være indgået" i forbindelse med udleveringen af nøglerne.

Lejerne oplyser, at de første gang betalte leje til udlejer den 22. august 2010.

Herudover anfører lejerne, at de inden indbringelsen af sagen for nævnet, skrev til udlejer ved brev af 4. august 2011. I brevet anfører lejerne, at de mener, at lejen er for høj og at de agter at gå til nævnet med sagen for at få en korrekt behandling. Lejerne giver udlejer ti dage til at komme med en skriftlig kommentar. Udlejer svarer i brev af 14. august 2011. Udlejer anfører i sit svar til lejer, at hun vil indsamle information fra andre lignende lejemål og vil komme med et forslag indenfor ti kalenderdage. Lejerne anfører, at de umiddelbart efter modtagelsen af brevet fra udlejer sendte deres indbringelsesbrev til nævnet, men at det kom det retur, selvom det var indleveret på posthuset for at sikre korrekt frankering. Lejerne oplyser, at de herefter retter datoen til den 17. august 2011 og afleverer det personligt samme dag på huslejenævnets adresse.

Nævnet har først modtaget brevet den 18. august 2011 ifølge stemplet på den kuvert som indbringelsen er kommet i. Det bemærkes, at indbringelsesbrevet ved en fejl er blevet stemplet den 22. august 2011.

Udlejer har fremsat yderligere kommentarer i brev af 7. december 2011, hvortil der henvises. I brevet anføres blandt andet, at det bestrides, at lejer har indgået en aftale med den tidligere lejer om fremleje af lejemålet, idet den tidligere lejer ikke lovligt kunne indgå en sådan aftale. Det anføres endvidere, at det alene var for nemheds skyld og med udlejers accept, at lejer betalte en halv måneds leje direkte til den tidligere lejer. Denne betaling skal således ifølge udlejer betragtes som en ordinær lejebetaling for lejemålet. Udlejer fastholder, at det er dispositionsdagen, der skal anses som tidspunktet for lejemålets ikrafttræden.

Ifølge BBR og lejekontrakten er lejemålet en to-værelses lejlighed med et bruttoetageareal på 51 m². Lejligheden er beliggende i en ejendom fra 1908.

Det fremgår af lejekontrakten, at den årlige leje er fastsat til 78.000 kr., svarende til 1.529,41 kr. pr. m². Ud over lejen kommer et månedligt acontovandbidrag på 200 kr. samt betaling for kabel-tv med 300 kr. om måneden.

Udlejer leverer ifølge kontrakten ikke varme til lejer, idet lejer ifølge kontraktens § 11 skal betale el og varme direkte til Dong Energy. I brev af 7. december 2011 anfører udlejer imidlertid, at a conto beløbet dækker både vandforbrug og varmesforbrug. Udlejer har fremsendt kopi af varmeregnskab fra Brunata til udlejer.

I henhold til lejekontraktens § 7 var lejemålet ikke nyistandsat ved indflytningen og skal afleveres ligeså. Vedligeholdelsespligten påhviler lejer, jf. kontraktens § 8.

Ifølge kontraktens § 9 er der følgende inventar, der tilhører udlejer: komfur, køleskab og klædeskab bestående af fire moduler.

Udlejer har blandt andet anført, at lejligheden er istandsat for i alt 85.080 kr., herunder gulve, vægge, lofter og samtlige døre samt installeret helt nyt køkken i 2003, bortset fra gaskomfuret og samtlige vinduer er udskiftet i 2004. Udlejer har fremsendt billededokumentation af lejligheden inden renoveringen samt under renoveringen.

Nævnet har foretaget besigtigelse af lejemålet. Nævnet kunne blandt andet konstatere, at lejemålet er med termovinduer og opvarmes med fjernvarme. Der er ikke individuelle vandmålere. Køkkenet fremstår moderniseret. Der er over- og underskabe og træbordplade. Der er gaskomfur samt køle/fryseskab. På badeværelset er der toilet, håndvask og brusearrangement. På badeværelsesgulvet er der fliser, ligesom der er fliser på væggene.

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.

Nævnet har vedtaget alene at godkende en årlig leje på 48.450 kr. inklusive vand, hvilken leje efter nævnets opfattelse skønnes at svare til det lejedes værdi, jf. den citerede lovbestemmelse.

Da der ikke er individuelle vandmålere i lejemålet, er udgiften til vand indeholdt i den af nævnet godkendte leje, jf. lejelovens § 46 j. Ud over den godkendte leje skal betales for kabel-tv og varme, jf. reglerne i lejelovens kapitel VII.

Nævnet har endvidere vedtaget at nedsætte depositum fra 19.500 kr., svarende til tre måneders aftalt leje til 12.112,50 kr., svarende til tre måneders godkendt leje, jf. lejelovens § 34.

Nævnet har vedtaget, at lejenedsættelsen har virkning fra lejemålets begyndelse, jf. boligreguleringslovens § 17. Nævnet er af den opfattelse, at lejemålet først er trådt i kraft den 1. september 2010. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at lejerne betalte lejen for sidste halvdel af august til den tidligere lejer og ikke direkte til udlejer, at det følger af lejekontraktens § 2, at lejeforholdet begynder den 1. september 2010 samt at det i lejekontraktens § 4 er anført, at den første lejebetaling for perioden 1. september til 30. september 2010 skulle ske senest den 24. august 2010."

Ankegrunde:

Udlejerne har rettidigt anket huslejenævnets afgørelse om, at sagen er indbragt af lejerne inden for 12-måneders fristen og bestrider, at lejerne har krav på tilbagebetaling for de første 12 måneder af lejeforholdet.

Oplysningerne i øvrigt:

Lejerne har oplyst, at de har en mundtlig aftale med de tidligere lejere om, at de betaler til leje til dem for den sidste del af august 2010.

Udlejer har i mail af 16. marts 2012 oplyst, at de gamle lejere fik tilbagebetalt lejen for den sidste halvdel af august, idet udlejer indgik aftale om en tidligere overtagelse af lejemålet den 16. august 2010 med de nye lejere. At de gamle lejere modtog leje for resten af august direkte fra de nye lejere skete på foranledning af udlejer. De gamle lejere bekræfter udlejers udlægning af sagen.

Lejerne har efterfølgende fastholdt, at lejeaftalen med udlejer først er indgået med virkning fra den 1. september 2010.

Ankenævnets begrundelse:

Det er ankenævnets opfattelse, at det afgørende tidspunkt for beregningen af 12-mdr's fristen efter boligreguleringslovens § 17, stk. 2 er, hvornår lejerne rent faktisk har haft rådighed over lejemålet.

Ankenævnet har lagt til grund, at lejerne har haft rådighed over lejemålet fra den 16. august 2011, og da deres indbringelsesbrev først er modtaget den 17. august 2011 i huslejenævnet, har ankenævnet vedtaget, at lejen først skal nedsættes med virkning fra sagens indbringelse den 17. august 2011.

Der henvises til dom trykt i Tidsskrift for Bolig- og Byggeret 2000 300, hvor der blev lagt vægt på tidspunktet for lejers rådighed over lejemålet.

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.