

Kommune København	Kommunenummer 101	Medhold Udlejer
Indbringelsesdato 04.10.2012	Afgørelsesdato 17.04.2012	Dato for offentliggørelse 26.07.2012
Primære lov Boligreguleringsloven Kap. IV A. Huslejeregulering for mindre ejendomme § 29 b-29 e § 29 c, 2. pkt.	Afgørelsesnummer 30	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget
Sagsnummer 2011-15312 2300 København S Lejens størrelse		

I et brev af 31. januar 2011 har udlejer indbragt ovennævnte afgørelse.

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

en lejerforening har indbragt sagen for lejer for huslejenævnet.

Sagen er behandlet efter lejeovens § 106, nr. 1, jf. boligreguleringslovens § 29 c.

Ankenævnets afgørelse:

Ankenævnet har vedtaget at stadfæste huslejenævnets afgørelse.

Dette medfører, at den aftalte leje på 53.216 kr., svarende til 590 kr. pr. m² er godkendt.

Huslejenævnets afgørelse:

Nævnet har vedtaget at godkende den leje, der betales for lejemålet. Den godkendte leje er 53.716 kr. årlig, svarende til 590 kr. pr. m² ved 91 m².

Baggrund:

Efter lejekontrakten, der er indgået den 1. juni 1978, er der tale om et blandet erhvervs- og beboelseslejemål. Efter lejekontraktens § 7 har lejer en afståelsesret. Lejer har overtaget lejemålet efter en anden lejer i 1979.

I en afgørelse af 16. november 2010 nægtede nævnet at godkende en pr. 1. februar 2009 varslet lejeforhøjelse, da der ikke var tale om en gyldig varsling. Den før forhøjelsen gældende leje var derfor fortsat 53.716 kr. årlig.

I indbringelsen af sagen den 29. april 2010 er det gjort gældende, at den nævnte leje væsentligt overstiger det lejedes værdi. Efter lejerforeningens opfattelse må der lægges vægt på, at lejer har pligten til indvendig vedligeholdelse, lejer har selv installeret et nyt køkken, der er et ældre badeværelse i lejligheden, og der er ikke nogle anvendelige friarealer omkring ejendommen.

Udlejer har efter at have været hørt i sagen oplyst, at der i 1993 er udskiftet vinduer mod gårdsiden til termovinduer. I 1995 er vinduerne mod gadesiden udskiftet til termovinduer. I 2001 er der installeret fjernvarme. Tidligere var der individuel opvarmning.

Udlejer gør endvidere opmærksom på, at lejer har nogle udvidede rettigheder i forhold til et almindeligt beboelseslejemål. Lejer har ret til at benytte det lejede til kontor og beboelse og ret til skiltning fra vinduer eller fra ejendommens facade efter aftale med udlejer. Endvidere har lejer ret til afståelse.

lejerforeningen har oplyst, at lejer har betalt afståelsessum for overtagelsen af lejemålet. Lejer har betalt 50.000 kr. for overtagelsen og diverse inventar

Det må derfor lægges til grund, at lejer har betalt for de installationer, der er i lejemålet, herunder et tidligere renoveret køkken. Efter lejerforeningens opfattelse må nævnet tage højde for dette ved fastsættelsen af lejen.

Nævnet har besigtiget lejemålet den 7. december 2010 med deltagelse af sagens parter. Under besigtigelsen kunne det konstateres, at lejemålet opvarmes med fjernvarme. Der er termovinduer, et nyere, moderniseret køkken installeret af lejer og et ældre, moderniseret karbadeværelse. Der hører en altan til lejemålet.

Nævnet har herefter truffet afgørelse i sagen.

Begrundelse og lovgrundlag:

Lejefastsættelsen er omfattet af reglerne i boligreguleringslovens kapitel IV A. Sammenligningsgrundlaget er her almindelige udlejningsejendomme med omkostningsbestemt leje. Udlejers egne udgifter vedrørende ejerlejligheden er uden betydning for lejefastsættelsen.

Efter det under besigtigelsen konstaterede er nævnet af den opfattelse, at den aftalte leje ikke væsentligt overstiger den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af reglerne i boligreguleringslovens kapitel II-IV, og hvor lejen er reguleret efter § 7, jf. kriterierne i boligreguleringslovens § 29 c.

Nævnet kan således godkende den leje, der betales for lejemålet.

Nævnet har ved afgørelsen af sagen lagt vægt på, at der er tale om et blandet erhvervs- og beboelseslejemål, og at der er afståelsesret.

Det forhold, at lejer betalte 50.000 kr. for overtagelsen tilbage i 1979, er ikke ensbetydende med, at lejer ejer de faste installationer, således at lejen skal fastsættes uden hensyntagen hertil som påstået af lejerforeningen. Det er alene køkkenet, som lejer selv har installeret. Lejer har overtaget et renoveret køkken fra den tidligere lejer og har efterfølgende selv bekostet en ny renovering. Det har nævnet taget højde for ved vurderingen af lejen, idet der ikke er tillagt noget beløb for den ny køkkenforbedring."

Ankegrunde:

Udlejer er enig i afgørelsens udfald, hvorefter den aftalte leje er godkendt, men udlejer kan ikke godkende huslejenævnets præmisser for afgørelsen. Selve anken omfatter derfor kun præmisserne. Udlejer ønsker remonstration til huslejenævnet, for så vidt angår præmisserne.

Udlejer mener ikke, at det indsendte bilag "Erhvervslejlighed" har bevisværdi. Det er ikke underskrevet, parterne fremgår ikke, og det er endvidere udateret. Udlejer mener, at der skal ses bort fra dokumentet. Udlejer har ikke været bekendt med "papiret" og mener ikke af mange grunde, at det kan tillægges bevisværdi.

Det fremgår af sagen, at huslejenævnet har hørt udlejer over bilaget under sagen.

Udlejer bestrider, at lejer har overtaget køkkenet fra den tidligere lejer.

Udlejer bestrider endvidere, at lejeren for nogle år siden har moderniseret køkkenet og anfører, at lejeren i hvert fald har gjort dette uden udlejers samtykke.

Oplysninger i øvrigt:

lejerforeningen mener ikke, at der er nogen sag, da udlejer har fået medhold i afgørelsen i huslejenævnet. Lejerforeningen mener derfor ikke, at udlejer kan anke afgørelsen.

Under sagen har ankenævnet sendt en forespørgsel til huslejenævnet den 15. november 2011. I et brev af 30. november 2011 har huslejenævnet oplyst, at det har været uden betydning, at der er betalt 50.000 kr. for overtagelse af diverse inventar. Der er henvist til sidst i afgørelsen, hvoraf det fremgår, at nævnet har set bort fra den køkkenforbedring, som lejer selv har bekostet efter overtagelsen.

Udlejer har i brev af 16. december 2011 anmodet ankenævnet om at fortsætte behandlingen af sagen og har kommenteret huslejenævnets svarbrev.

Udlejer ønsker at slå det fast, at køkkenet i lighed med lejemålets øvrige faciliteter tilhører udlejer. Dette har betydning for senere lejefastsættelsessager. Udlejer mener, at nævnet rent faktisk har tillagt det omtalte dokument bevisværdi.

Nævnet har således lagt til grund, at lejer selv har installeret køkkenet, og at lejer har overtaget et renoveret køkken fra den tidligere lejer. Dette mener udlejer ikke er bevist ved det indsendte dokument.

Udlejers påstande er herefter følgende:

at det omtalte dokument ikke er en del af lejeaftalen og derfor ikke kan tilægges bevisværdi

at køkkenet i lighed med de øvrige faciliteter tilhører udlejer

at lejer ikke har modtaget et renoveret køkken fra den tidligere lejer

at den efterfølgende renovering tilkom udlejer

Ankenævnets begrundelse:

Sagen har ligget i bero på ankenævnets besigtigelse, hvilken har fundet sted den 23. januar 2012.

Efter en gennemgang af det indsendte materiale samt efter en drøftelse af sagen har ankenævnet vedtaget at stadfæste huslejenævnets afgørelse, hvorefter den leje, der betales for lejemålet, er godkendt.

Det er ankenævnets opfattelse, at det indsendte dokument "Erhvervslejlighed" ikke har haft betydning for vurderingen af lejen. Dokumentet er således ikke tillagt bevisværdi, og der er ikke taget stilling til, hvem installationerne tilhører. En endelig afgørelse af denne tvist forudsætter således bevisførelse og afhøring af vidner, hvilket ikke kan finde sted ved huslejenævnene. Tvisten henhører efter ankenævnets opfattelse under domstolene.

På denne baggrund har ankenævnet ikke fundet grundlag for at hjemvise sagen til fornyet behandling ved huslejenævnet.

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.