

Kommune Frederiksberg	Kommunennummer 147	Medhold Udlejer
Indbringelsesdato 20.12.2012	Afgørelsesdato 06.12.2012	Dato for offentliggørelse 20.12.2012
Primære lov Lejeloven Kap. VIII. Ændring af lejevilkår §§ 47-53 § 48, stk. 3	Afgørelsesnummer 318	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2012-0518

Vedr.: Lejligheden XX

Ved brev af 23. februar 2012 har advokatfirmaet XX på vegne af udlejeren af denne ejendom, XX, efter reglen i § 29 c i boligreguleringsloven, jf. § 47 i lejeloven, anmodet huslejenævnet om at tage stilling til en pr. 1. april 2012 varslet lejeforhøjelse, idet lejerne, XX og XX, har protesteret rettidigt.

Afgørelse:

Huslejenævnet besluttede at godkende den pr. 1. april 2012 ansøgte leje på 169.200 kr. årligt ekskl. forbrug, idet denne leje efter nævnets opfattelse ikke væsentligt overstiger den leje, der bliver betalt for andre tilsvarende gennemgribende forbedrede lejemål, hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt husleje, jf. reglerne i kapitel II-IV i boligreguleringsloven.

Lovgrundlag:

Lejligheden er beliggende i en ejendom, som den 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder. Lejeforholdet er derfor omfattet af reglerne i kapitel IV i boligreguleringsloven om huslejeregulering for mindre ejendomme, jf. reglen i § 29 b.

Efter reglen i § 29 c i boligreguleringsloven reguleres lejen efter reglerne om ændring af lejevilkår i kapitel VIII i lejeloven.

Efter reglerne i dette kapitel i lejeloven kan en udlejer, hvis lejen er væsentligt lavere end det lejedes værdi, forlange lejen forhøjet til det beløb, der er rimeligt under hensyn hertil. Krav om lejeforhøjelse kan tidligst få virkning 2 år efter lejeforholdets begyndelse eller 2 år efter, at der sidst er trådt en lejeforhøjelse i kraft som følge af, at lejen var væsentlig lavere end det lejedes værdi.

Lejen kan dog ikke væsentligt overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold, med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand i ejendomme, hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt husleje eventuelt med tillæg af lejeforhøjelser som følge af forbedringer.

Sagsfremstilling:

Ifølge den fremsendte lejekontrakt er lejemålet begyndt den 1. februar 2009. Lejen er aftalt 84.000 kr. årligt ekskl. forbrug, svarende til 7.000 kr. pr. måned eller 596 kr. pr. m², med den varslede huslejeforhøjelse stigende til 169.200 kr. årligt ekskl. forbrug, svarende til 1.200 kr. pr. m². Ifølge advokaten har lejerne fremlejet lejligheden ud.

Lejlighedens areal udgør 141 m². Af BBR-meddelelsen fremgår, at lejemålet også omfatter et udenomsrum på hanebåndsloftet på 36,15 m². Lejemålet er ikke nyistandsat ved indflytningen og skal ikke afleveres nyistandsat ved fraflytning. Pligten til indvendig vedligeholdelse påhviler lejer.

Efterfølgende har advokaten i brev af 1. marts 2012 oplyst, at der ikke er sket ændringer i lejen siden lejemålets indgåelse.

Lejligheden er nyindrettet i en tagetage i perioden 15. november 2004 til 1. september 2006. Der er således ifølge advokaten tale om et gennemgribende renoveret lejemål.

Lejerne er hørt i sagen og har i brev af 12. marts 2012 fremsendt følgende ordlyd:

" Vi kan som lejere bekræfte af vi årligt indbetaler en årlig husleje på kr. 84.000 kr. ekskl. Forbrug og dette har huslejen været siden lejemålets oprettelse.

Vi er ligeledes bekendte med at (udlejer) har overtaget lejligheden på tvangsauktion den 1. december til en budsum på kr. 2.500.000 med vores tinglyste lejeaftale.

Vi kan ikke se hvad det har af relevans for leje fastsættelsen at nykredit har et tilgodehavende på et større beløb.

I forhold til lejligheden har vi opmålt lejligheden ud til alle ydervægge dette giver følgende resultat:

Arealet på 4. sal er 107,75 m2 her til kommer et hanebåndsloft på 30,3 m2. Det hele er med strå vægge som endvidere begrænser anvendeligheden

Det skal her til siges at lejligheden ikke har sit eget opbevaringsrum, hvorfor der også må påregnes plads til dette i lejlighedens areal.

I forhold til lejligheden har denne været lejet ud siden den blev færdig indrettet, det har naturligvis sat sine spor i detaljerne. Det samme gør sig gældende i forhold til de hårde hvidevarer som er i lejligheden.

De bærer præg af at have været brugt.

Stue vinduet kan ikke længere åbnes som tiltænkt og man kan mærke at det trækker ind i de kolde perioder. Generelt kræver det en større indsats at holde lejligheden varm om vinteren.

De billeder som er vedlagt af lejligheden er af tidligere lejere og er ca 5 år gamle med en enkelt undtagelse.

Disse giver ikke et retvisende billede af hvilken stand vi har overtaget lejligheden i. Den var ikke malet eller havde afhøvede gulve da vi overtog den.

Det er korrekt at vi i en periode desværre har set os nødsaget til at fremleje lejligheden, af personlige og praktiske årsager var dette nødvendigt. Det har hele tiden været hensigten at vi ville flytte ind i bolig igen, hvilket bliver aktuelt inden så længe.

Lejligheden er blevet fremlejet til kr. 12.000,00 om måneden ekskl. Forbrug. Der er afregnet samme aconto beløb som vi selv betaler så der for måske misforståelsen med XX.

Vi er af den klare opfattelse at en månedlig husleje på kr. 12.000 er væsentligt over det

Vi er af den klare opfattelse at en månedlig husleje på kr. 15.400 er væsentligt over det lejedes værdi.

Vi oplever hele advokatens afsnit om vores juridisk velfunderede evner som et helt utilstedeligt og meget grænse overskridende afsnit og helt uden relevans, særligt set i forhold til at De her beder om en stilling tagen til huslejens størrelse på nærværende lejemål."

Parterne har efterfølgende fremsendt en omfattende korrespondance som begge parter er gjort bekendt med.

Nævnets bygningskyndige medarbejder har besigtiget lejligheden den 14. november 2012 med deltagelse af lejer og en repræsentant fra advokatfirmaet.

Ved besigtigelsen konstateredes at lejligheden er beliggende i en ejendom opført i 1891. Indgang til lejligheden er via trappeopgang med toløbs trappe med linoleumsbelægning. Der er fælles udearealer. Ejendommen er fjernvarme og kabel-tv. Der er porttelefon.

Beskrivelse af lejemålet:

Lejemålet er en 4/5 -værelses lejlighed og består af: 1 stue, køkken, 3 værelser, hanebåndsloft, badeværelse og entré.

Generelt:

Alle vægge og lofter er hvidmalede. Gulvene er afhøvlede og lakerede bræddegulve. Entré er med 7 spotlys. Vinduerne er termoruder. Der er ovenlysvinduer i stue. Der er nyere stik-kontakter og el-måler.

Ifølge oplyst blev taglejligheden nyindrettet i perioden november 2004 til september 2006. Ibrugtagningstilladelse er meddelt den 12. september 2006.

Køkken:

Åbent tosidet køkken med følgende hårde hvidevarer: Siemens komfur, emhætte, Siemens køle/fryseskab og Siemens opvaskemaskine.

Køkkeninventar er ukendt formentlig HTH elementer: 4 overskabe og 7 underskabe med træbordplade. Der er 8 spotlys.

Gulvet er afhøvlet og lakeret bræddegulv. Væggene er hvidmalede. Loftet er malet.

Varmekilde: Radiator.

Badeværelse:

Areal: ca. 8 m².

Toilet med 2 skyl, håndvask med blandingsbatteri og termostatbatteri med håndbruser i brusehjørne.

Gulvet er med lyse gulvfliser (20x20 cm) med 1 gulvafløb. Væggene er med lyse fliser (20x20 cm) op til ca. 220 cm i brusehjørne. Øvrige vægge er hvidmalede. Loftet er malet med 7 spotlys.

Der er mekanisk udsugning - ventilator i loft

Udenomsrum på hanebåndsloft:

Der er en indvendig trappe fra lejligheden til hanebåndsloftet. Alle vægge og lofter er hvidmalede. Gulvene er afhøvlede og lakerede bræddegulve. Vinduerne er termoruder.

Der er nyere stik-kontakter.

Huslejenævnets bemærkninger:

Lejligheden er i 2004 - 2006 nyindrettet i tagetagen og er derfor principielt omfattet af reglen i § 15a, stk. 3 i boligreguleringsloven, hvorefter reglerne i §§ 5-14 kan fraviges.

Det fremgår ikke af lejekontrakten, at lejemålet angår en nyindrettet beboelseslejlighed i en tagetage, som den 1. september 2002 ikke var benyttet til eller registreret som beboelse.

Lejemålet er derfor omfattet af reglerne i boligreguleringslovens kapitel IVA vedrørende huslejeregulering for mindre ejendomme (småhus).

På grundlag af det under besigtigelsen konstaterede mener et flertal i nævnet (formanden og ejerrepræsentanten), at samtlige arbejder ved indretningen af lejligheden må betegnes som forbedring, og at lejligheden derfor er gennemgribende forbedret.

Flertallet fandt derfor, at lejen kan fastsættes skønmæssigt efter det lejedes værdi på grundlag af en sammenligning med andre tilsvarende lejemål, der er gennemgribende forbedret, og hvor lejen er aftalt efter § 5, stk. 2 i boligreguleringsloven og efterfølgende reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt husleje.

Flertallet stemte derfor for at godkende den varslede leje på 169.200 kr. årligt ekskl. forbrug, svarende til 1.200 kr. pr. m², idet denne leje ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi, jf. § 47 i lejeloven.

Lejerrepræsentanten fandt, at lejen skal sammenlignes med lejen i lejemål, hvor lejen er beregnet efter § 5, stk. 1 i boligreguleringsloven, svarende til den omkostningsbestemte leje med tillæg af en beregnet forbedringsforhøjelse, idet gennemgribende forbedrede lejemål, udlejet efter § 5, stk. 2 i boligreguleringsloven, efter hans opfattelse ikke kan bruges som sammenligningslejemål, jf. § 29c. Lejerrepræsentanten stemte således for at nedsætte lejen til et væsentligt lavere beløb.

Nævnets afgørelse træffes ved almindelig stemmeflerhed. Dette betyder, at nævnet har godkendt den pr. 1. april 2012 varslede lejeforhøjelse.

Klagevejledning:

Nævnets afgørelse kan senest 4 uger efter at den er meddelt parterne indbringes for boligretten, jf. § 43 i boligreguleringsloven.

Indbringelsen sker ved udfærdigelse af stævning og indlevering af denne til boligrettens kontor på Frederiksberg domhus, Howitzvej 32. Nævnet kan ikke yde bistand hertil, og henvendelse til nævnet om sagen medfører ikke afbrydelse af den nævnte frist på 4 uger.

Nævnet skal ikke medindstævnes, idet kun udlejer og lejer er part i en eventuel retssag.

Nævnet skal venligst anmode om at blive underrettet, hvis sagen indbringes for boligretten samt om udfaldet af sagen.