

Kommune Frederiksberg	Kommunenummer 147	Medhold Lejer
Indbringelsesdato 20.12.2012	Afgørelsesdato 20.12.2012	Dato for offentliggørelse 20.12.2012
Primære lov Lejeloven Kap. VIII. Ændring af lejevilkår §§ 47-53 § 49, stk. 1	Afgørelsesnummer 322	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2012-1017

Vedr.: Lejligheden xx.

Ved brev modtaget den 27. april 2012 har lejerne af denne lejlighed, xx og xx, efter reglen i § 106, nr. 1, jf. § 49 i lejeloven, anmodet huslejenævnet om at afgøre, om udlejer, xx, forlanger højere leje end tilladt efter reglerne i lejelovgivningen.

Afgørelse:

Huslejenævnet besluttede skønsmæssigt med virkning fra 1. februar 2012 at regulere og nedsætte den aftalte leje fra 105.600 kr. årligt ekskl. forbrug til 73.700 kr. årligt ekskl. forbrug, idet den aftalte leje efter nævnets opfattelse væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Den opkrævede leje skal reguleres i overensstemmelse med nævnets afgørelse. Udlejer skal tilbagebetale for meget betalt leje med tillæg af renter efter renteloven, jf. boligreguleringslovens § 17, stk. 3.

For ejere af mindst to udlejede beboelseslejligheder i landet gælder reglerne i lejelovens § 113 a, jf. vedlagte bilag. Tilbagebetaling senere end den 1. februar 2013 anses for overtrædelse af disse regler.

Lovgrundlag:

Mere end 80% af ejendommens bruttoetageareal pr. 1. januar 1980 anvendtes til andet end beboelse.

Efter § 4, stk. 3 i boligreguleringsloven gælder reglerne i kapitel II-IV i loven ikke for lejeforhold, hvor mere end 80% af ejendommens bruttoetageareal den 1. januar 1980 anvendtes til andet end beboelse.

Lejen skal derfor fastsættes efter reglerne i kapitel VIII i lejeloven (§§ 47-53). Hvis lejen er væsentligt lavere end det lejedes værdi, kan udlejeren forlange lejen forhøjet til et beløb, der er rimeligt under hensyn hertil, jf. § 47 i lejeloven.

Efter stk. 2 i samme bestemmelse skal der foretages en sammenligning med den leje, som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende hus og husrum med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.

Efter reglen i § 49, i kap. VIII i lov om leje kan lejeren, hvis lejen er væsentligt højere end det lejedes værdi, forlange lejen nedsat til et beløb, der er rimeligt under hensyn hertil.

Sagsfremstilling:

Ifølge den fremsendte lejekontrakt er lejemålet begyndt den 1. februar 2012. Lejemålet er tidsbegrænset indtil 31. januar 2014.

Lejen er aftalt 105.600 kr. årligt ekskl. forbrug, svarende til 8.800 kr. pr. måned eller 1.576 kr. pr. m².

Lejen reguleres med 1,75% hver den 1. januar.

Lejlighedens areal udgør 67 m². Lejemålet er ikke nyistandsat ved indflytningen og skal ikke afleveres nyistandsat ved fraflytning. Pligten til indvendig vedligeholdelse påhviler lejer.

Udlejer er hørt i sagen og har i brev af 3. juli 2012 bl.a. anført, at de, som midlertidig andelshaver, har benyttet retten til at fremleje 6 andele for en tidsbegrænset periode.

Lejeniveau følger 100% aftalerne gældende for andelshavere i A/B xx.

Udlejer er uforstående overfor, at lejerne indbringer sagen for Huslejenævnet, idet lejerne lige fra starten har været vidende om lejens størrelse m.v.

Hørt over dette har lejerne i brev af 26. juli 2012 bl.a. anført, at udlejer ikke har dokumenteret at vinduer er udskiftet i 1986, eller at der er foretaget forbedringer i køkken og bad i 1993.

Det bemærkes således, at lejemålet ikke er nyistandsat eller gennemgribende moderniseret efter 1973.

Lejerne har fået oplyst af naboer, at nævnet tidligere har behandlet sager vedr. lejen i andre lejemål i samme ejendom.

Til dette har udlejer i brev af 23. august 2012 bl.a. anført, at skrivelser af 3. juli 2012 fastholdes.

Udlejer afviser, at lejerne er den svage part, idet det virker som de kender lovgivningen.

Udlejer har fremsendt kopier af byggetilladelse af 17. november 1992 og ibrugtagningstilladelse af 18. august 1994. Af disse fremgår det, at ejendommen tidligere har været et pensionat der i 1993 er blevet ombygget til 35 lejligheder.

Det oplyses at lejerne fra deres første henvendelse var 100 % bekendt med lejevilkårene. Der er tale om en midlertidig fremleje der ophører pr. 31. januar 2014. Lejemålet kan opsiges med 3 måneders varsel, men udlejer er indstillet på, at lade fremlejen ophøre ved udgangen af indeværende måned eller snarest muligt herefter til den 15. eller 1. i en måned.

Hørt over dette har lejerne i brev modtaget den 24. september 2012 oplyst, at de ikke har yderligere kommentarer.

Nævnets bygningskyndige medarbejder har besigtiget lejligheden den 5. december 2012 med deltagelse af sagens parter.

Ved besigtigelsen konstateredes, at lejligheden er beliggende i en ejendom opført i 1881. Indgang

Lejligheden er via trappeopgang med toløbs betontrappe og elevator.
Der er fælles udearealer. Ejendommen har fjernvarme og kabel-tv. Der er porttelefon.

Beskrivelse af lejemålet:

Lejemålet er en 2 -værelses lejlighed og består af: 1 stue, køkken / alrum med udgang til altan, 1 værelse, badeværelse og entré.

Generelt:

Alle vægge og lofter er hvidmalede. Lofterne er de oprindelige lofter. Væggene er tapetserede. Gulvene er lakerede parketgulve. Vinduerne er udskiftet til termoruder i 1986. Dørene er hvide. Der er nyere stik-kontakter. El-måler på hovedtrappe.

Køkken / alrum:

Areal: ca. 20 m².

Ensidet køkken med følgende hårde hvidevarer: Voss el-komfur, Thermor emhætte, Gorenje køle/fryseskab og Siemens opvaskemaskine. Komfur og emhætte er udlejers. Øvrige hårde hvidevarer er lejers. Køkkeninventar var ukendt, formentlig Ikea elementer: 5 overskabe og 2 underskabe med plastlaminatbordplade.

Gulvet er lakeret parketgulv. Væggene er tapetserede og hvidmalede.

Varmekilde: Radiator.

Badeværelse:

Areal: ca. 4 m².

Toilet med 1 skyl, håndvask med blandingsbatteri og termostatbatteri med håndbruser.

Gulv: Blåt vinylgulv med 1 gulv afløb. Væggene er med hvide fliser (15x15 cm) op til loft.

Loftet er et nedsænket pladeloft. Konstant mekanisk udsugning via udsugning ventil i loft.

Varme: Radiator.

Huslejenævnets bemærkninger

Lejemålet er beliggende i en ejendom, hvor mere end 80 % af ejendommens bruttoetageareal den 1. januar 1980 anvendtes til andet end beboelse.

Lejemålet er således , jf. bestemmelsen i boligreguleringslovens § 43, ikke omfattet af reglerne i boligreguleringslovens kapitel II - IVA.

Lejen skal derfor fastsættes efter reglerne i lejelovens kapitel VIII, hvorefter lejeren kan forlange lejen nedsat, såfremt lejen er væsentligt højere end det lejedes værdi.

Nævnet har tidligere i afgørelse af 22. marts 2011 (jnr. 2009-1412) godkendt en årlige leje pr. 1. oktober 2009 på 980 kr. pr. m², for andre lejemål i samme ejendom.

På grundlag af det under besigtigelsen konstaterede og en sammenligning med tilsvarende lejligheder sammenholdt med nævnets generelle kendskab til lejeniveauet i kommunen, mener nævnet at den aftalte leje på 105.600 kr. årligt ekskl. forbrug, svarende til 1.576 kr. pr. m², væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Et flertal i nævnet (formanden og ejerrepræsentanten) stemte derfor for skønsmessigt at godkende en årlig leje på 73.700 kr. årligt ekskl. forbrug.

Lejerrepræsentanten stemte for at godkende en årlig leje på 67.000 kr. årligt ekskl. forbrug.

Nævnets afgørelse træffes ved almindelig stemmeflerhed. Det betyder, at nævnet med virkning fra 1. februar 2012 har godkendt en årlig leje på 73.700 kr. ekskl. forbrug.

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, da 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.

p.f.v.

xx