

Kommune Frederiksberg	Kommunennummer 147	Medhold Lejer
Indbringelsesdato 20.12.2012	Afgørelsesdato 20.12.2012	Dato for offentliggørelse 20.12.2012
Primære lov Boligreguleringsloven Kap. II. Huslejeregulering for beboelseslejligheder § 4 a, stk. 2	Afgørelsesnummer 326	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2011-1704

Vedr.: Lejligheden xx.

Lejerne, xx og xx, har i brev af 20. juni 2011, efter reglen i § 15 i boligreguleringsloven anmodet Huslejenævnet om at tage stilling til om udlejer, xx, opkræver højere leje end tilladt efter lejelovgivningen.

Afgørelse:

Huslejenævnet besluttede, med virkning fra lejemålets begyndelse den 1. december 2011, at regulere og skønmæssigt nedsætte den aftalte leje på 139.152 kr. årligt ekskl. forbrug samt den efterfølgende pr. 1. december 2011 forhøjede leje på 143.326,56 kr. årligt ekskl. forbrug til 121.000 kr. ekskl. forbrug, idet den aftalte leje og efterfølgende forhøjelser efter nævnets opfattelse væsentligt overstiger det lejedes værdi, jf. § 47, stk. 2 i lejeloven.

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. Det forudsættes herved, at nævnets afgørelse ikke bliver anket til boligretten.

Lovgrundlag:

Huslejenævnet behandler sagen efter reglen i § 15, jf. § 5 i boligreguleringsloven, hvorefter huslejenævnet på lejerens begæring skal afgøre, om udlejeren har krævet højere leje eller betinget sig andre vilkår end tilladt efter bestemmelserne i dette kapitel.

Efter reglen i § 5, stk. 1 må lejen ved lejeaftalens indgåelse ikke fastsættes til et beløb, som overstiger det beløb, der kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 8, og afkastningen af ejendommens værdi, jf. § 9. For lejemål, som er forbedret, kan der til lejen efter 1. pkt. lægges en beregnet forbedringsforhøjelse, jf. dog stk. 2.

Efter stk. 2 i samme bestemmelse må lejen ved lejeaftalens indgåelse for lejemål, som er gennemgribende forbedret, ikke fastsættes til et beløb, der væsentligt overstiger det lejedes værdi efter § 47, stk. 2, i lov om leje, jf. dog stk. 3 og § 73, stk. 3, i lov om leje. Ved lejemål, som er forbedret gennemgribende, forstås lejemål, hvor forbedringer efter principperne i § 58 i lov om leje væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften enten overstiger 1.733 kr. pr. m² (2003-niveau) eller et samlet beløb på 198.217 kr. (2003-niveau). Forbedringerne skal være gennemført inden for en periode på 2 år og må ikke være omfattet af lov om sanering, lov om byfornyelse og boligforbedring, lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og udvikling af byer, eller lov om privat byfornyelse.

Efter stk. 8 i samme bestemmelse kan der ved lejeaftalens indgåelse ikke aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

I henhold til § 17, stk. 2 kan lejeren ikke kræve tilbagebetaling af for meget betalt leje med den begrundelse, at leje overstiger det lejedes værdi med mindre krav om nedsættelse af leje er fremsat for huslejenævnet inden 1 år efter det tidspunkt, lejen eller den forhøjede leje første gang skal betales

Sagsfremstilling:

Lejemålet er ifølge lejekontrakten begyndt den 1. december 2010. Lejen er aftalt til 139.152 kr., svarende til ca. 1.150 kr. pr. m², og efter sidste regulering den 1. december 2011 stigende til 1.184,50 kr. pr. m².

Lejen stiger i perioden 2011-2031 hver år den 1. december uden varsel med 3 %.

Ifølge lejekontraktens § 11 er lejen fastsat efter reglerne i boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Pligten til indvendig vedligeholdelse påhviler lejer.

Lejer har opsagt lejemålet til fraflytning ult. september 2011.

Udlejer er hørt i sagen, og har i brev af 18. august 2011 oplyst, at lejemålet er udlejet efter boligreguleringsloven § 5, stk. 2. Lejemålet blev total renoveret i 2003 og første gang udlejet efter § 5, stk. 2 den 1. juni 2003.

Hørt over dette har lejerne i brev af 6. september 2011 bl.a. anført, at lejligheden og endnu mindre ejendommen i dag fremstår som totalrenoveret. El-måleren er fra 1993 og stikkontakter er af ældre dato. Vinduerne er fra 1982. Væggene er malet oven på ældre tapet og gulvene er slidte.

Til dette har udlejer i brev af 14. oktober 2011 fremsendt indflytningsrapporten samt oplyst, at der ikke er yderligere kommentarer til sagen.

Der blev berammet besigtigelse den 24. august 2012. Den tidligere lejer, xx og udlejers advokat, xx, mødte til besigtigelsen, som imidlertid ikke kunne gennemføres, da udlejer ikke kunne skaffe adgang til lejemålet.

Udlejer blev samtidig anmodet om, at fremsende regnskab og bilag for den gennemgribende modernisering af lejemålet.

Efterfølgende har nævnets bygningskyndige medarbejder besigtiget lejligheden den 25. september 2012 med deltagelse af xx og den ansvarlige lejer xx. Udlejer var ikke mødt eller repræsenteret

Ved besigtigelsen konstateredes, at lejligheden er beliggende i en ejendom opført i 1896. Indgang til lejligheden er via trappeopgang med toløbs trappe med linoleumsbelægning. Der er fællesgård til cykelparkering. Ejendommen har fjernvarme. Der er porttelefon.

Beskrivelse af lejemålet:

Lejemålet er en 4 -værelses lejlighed og består af: 2 stuer ensuite, køkken, 2 værelser, badeværelse og entré.

Generelt:

Alle vægge og lofter er hvidmalede. Lofterne er de oprindelige pudsede lofter med stukrosetter og stuklister. Loft i entré er nedsænket pladeloft med 5 spotlys. Væggene er tapetserede. Gulvene er afhøvlede og lakerede bræddegulve. Der er parketgulv i værelse mod gård. Vinduerne er udskiftet til termoruder i 1982. Dørene er hvidmalede fyldningsdøre. Der er både ældre og nyere stik-kontakter og el-måler.

Udlejer har oplyst, at forbedringer i køkkenet og badeværelset er udført i 2003.

Køkken med spisekrog:

Areal: Køkken ca. 7 m². Spisekrog ca. 3 m².

Tosidet køkken med følgende hårde hvidevarer: Gram el-komfur, Voss emhætte, Blomberg køle/fryseskab, AEG opvaskemaskine og Hoover vaskemaskine.

Køkkeninventar er formentlig HTH/Ikea elementer: 6 overskabe og 5 underskabe med træbordplade. Gulvet er afhøvlet og lakeret bræddegulv. Væggene er tapetserede og hvidmalede. Der er mørke fliser (15x30 cm) over underskabe. Loftet er et nedsænket pladeloft med 12 spotlys.

Varmekilde: Radiator i spisekrog.

Badeværelse:

Areal: ca. 3 m².

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

Gulv: Lyst vinylgulv med 1 gulvafløb.

Væggene er med hvide fliser (15x15 cm) op til ca. 220 cm.

Overvæggene er hvidmalede. Loftet er nedsænket pladeloft med 4 spotlys.

Der er mekanisk udsugning – ventilator i nedsænket loft.

Der er hverken radiator eller varme i gulvet.

I mail af 1. november 2012 har udlejer anmodet om fristforlængelse til 1. december 2012 til at eftersende det anmodede regnskab for gennemgribende modernisering af lejemålet.

Udlejer har ikke fremsendt det ønskede regnskab, hvorefter sagen er forelagt nævnet.

Huslejenævnets bemærkninger:

På grundlag af det under besigtigelsen konstaterede mener nævnet, at lejemålet utvivlsomt er gennemgribende forbedret, og at lejen derfor kan fastsættes skønmæssigt efter § 5, stk. 2 i boligreguleringsloven til et beløb, der ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi efter lejelovens § 47, stk. 2.

Et flertal i nævnet (formanden og lejerrepræsentanten) mener dog, at den aftalte leje på 139.152 kr. årligt ekskl. forbrug, svarende til 1.150 kr. pr. m², på indflytningstidspunktet den 1. december 2010 og den efterfølgende leje pr. 1. december 2011 på 1.185 kr. pr. m² leje væsentligt overstiger det lejedes værdi. Flertallet stemte derfor skønmæssigt for, at godkende en leje svarende til 1.000 kr. pr. kr.

Ejerrepræsentanten fandt ikke, at den aftalte leje eller den efterfølgende forhøjede lejevæsentligt overstiger det lejedes værdi, og stemte for at godkende lejen.

Da nævnets afgørelse træffes ved almindelig stemmeflerhed betyder det, at nævnet med virkning fra lejemålets begyndelse 1. december 2010 har godkendt en leje på 121.000 kr. årligt ekskl. forbrug, svarende til 1.000 kr. pr. m².

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.