

Kommune Frederiksberg	Kommunennummer 147	Medhold Lejer
Indbringelsesdato 02.01.2013	Afgørelsesdato 02.10.2012	Dato for offentliggørelse 02.01.2013
Primære lov Lejeloven Kap. VIII. Ændring af lejevilkår §§ 47-53 § 49, stk. 4	Afgørelsesnummer 337	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2011-0507

Vedr.: Lejligheden XX

Ved brev af 26. februar 2011 har lederen af denne lejlighed, 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 med virkning fra den 1. januar 2011 skønmæssigt at regulere og nedsætte lejen på 94.542,72 kr. årligt ekskl. forbrug til 60.000 kr. årligt ekskl. forbrug idet den aftalte leje overstiger den leje, som betales for tilsvarende lejeforhold, hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt husleje.

Den opkrævende 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. december 2012 anses for overtrædelse af disse regler.

Lovgrundlag:

I henhold til boligreguleringslovens kap. IV A (§§ 29b - 29e) gælder reglerne i lejelovens kap. VIII (§§ 47 - 53) om ændring af lejevilkår i ejendomme med 6 eller færre beboelseslejligheder.

I følge boligreguleringslovens § 29c gælder reglerne om ændring af lejevilkår i kapitel VIII i lov om leje. Lejen kan dog ikke væsentligt overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af reglerne i kapitel II-IV i boligreguleringsloven, hvor lejen tidligere er reguleret efter § 7 (omkostningsbestemt leje).

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

I henhold til § 17, stk. 2 kan lederen 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:

Ifølge den fremsendte lejekontrakt er lejemålet begyndt den 1. november 2007.

Lejen er aftalt 84.000 kr. årligt ekskl. forbrug, svarende til 7.000 kr. pr. måned eller 884,21 kr. pr. m².

Ifølge § 11 i lejekontrakten er aftalt trappeleje, hvorefter lejen reguleres hvert år den 1. januar indtil den 1. januar 2018.

På klage tidspunktet udgjorde lejen 94.542,72 kr. årligt ekskl. forbrug, svarende til ca. 995 kr. pr. m².

Det er i lejekontrakten anført, at lejemålet inden indflytningen ville blive gennemgribende istandsat jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Lejlighedens areal udgør 95 m². Lejemålet er ifølge kontrakten nyistandsat ved indflytningen og skal afleveres nyistandsat ved fraflytning. Pligten til indvendig vedligeholdelse påhviler lejer.

Udlejer er hørt i sagen. XX Ejendomsadministration har på udlejers vegne i brev af 6. juni 2011 bl.a. anført, at der er tale om en småejendom (6 boligejemål) og lejen er fastsat ud fra det lejedes værdi.

Lejligheden var ved udlejningen gennemgribende renoveret med nyt køkken, badeværelse, afhøvlede ludbehandlede gulve og nymalede vægge, lofter og træværk.

Lejen er aftalt som trappeleje.

Der er ikke lavet vandregnskab, idet vandmålerne ikke er i drift. Udlejer ophørte den 1. august 2010 med at opkræve vand indtil videre.

Til dette har lejer i brev af 22. juni 2011 fremsendt følgende kommentarer:

"Tak for jeres brev. Jeg vil her beskrive standen af vores lejlighed. Vi inviterer meget gerne alle involverede parter til komme forbi, for ved selvsyn, at vurdere lejlighedens standen; især Ejendomsadministrator, der aldrig har set eller forhørt sig om vores lejlighed.

Lejligheden blev tilbage i 2007 renoveret, men vi har haft overraskende mange problemer. Værst af alt er gulvene. Både udlejer og 'gulvmanden', der afhøvlede og lakerede lejlighedens gulve, forsikrede os, at lakken og gulvene var ekstremt slidstærke og at lakken ville holde mange år frem. Sandheden er, at gulvene er ekstremt skrøbelige, selv om alle vores stole og møbler har fildubber, så efterlades der voldsomme ridser, skrammer og fordybninger. Samtidig, var de flere ubehandlede pletter af ubehandlet gulv uden lak flere steder, som man derefter nødtørftigt - og ganske uæstetisk smed lidt lud og lak på. Da hele renovationen var stærkt forsømt, tyder det på, at gulvene kun har fået et enkelt lag lak og ikke de 2-3 omgange som lovet. Vores frygt er, at vi står tilbage med det fulde ansvaret for nogle gulve, der aldrig har været af den kvalitet og finish som blev lovet, og at vi ender med en kæmpe

renovationsregning, fordi der minimum skal afholdes 2 cm for at genoprette de meget dårlige gulve.

Efter vi flyttede ind, begyndte malingen på døre og dørkarme at flage og falde af. Vi gjorde straks udlejer opmærksom på dette, men først efter lang tid (mere end 1 år) kom der en maler ud for at besigtige det (se den vedhæftede rapport om skader og nødvendige reparationer). Han mente, at malerarbejdet skulle slibes ned og males på ny, hvorefter vi aftalte en tid med maleren. I mellemtiden gik udlejer delvis konkurs, hvorefter malerarbejdet i vores lejlighed aldrig er blevet udført.

På badeværelset har der været diverse problemer med en vandskade omkring bruseren (med algeaflejring som resultat), hvor der har været VVS ud og skifte blandingsbatteri, hvilket ikke udbedrede skaden. Da vi har rapporterede dette tilfælde, blev det afvist som manglende rengøring. Vi ved derfor ikke, om der stadig pible vand inde bag vægen med graverende skader til følge.

Med alle disse ting, der aldrig er blevet bragt i orden, mener vi ikke, at lejligheden 4 år efter indflytning, på noget tidspunkt har været "gennemgribende renoveret". Ud fra dette, og det generelle lejeniveau for lejelejligheder, så mener vi, at vi betaler mere end det lejedes værdi.

Med hensyn til trappelejen i lejekontrakten, føler vi os decideret vildledt (se evt. vores første brev omkring sagen), da den mundtlige aftale med udlejer var 7000 kr/md, og ikke en årlig stigning på 3%; den samme vildledning er skete for en anden lejer i bygningen.

Vi har nu ventet i mere end 2 år på, at ejendommen skal overtages af nogle ansvarlige ejere, for at komme i dialog omkring alle disse sager, især huslejen. Men indtil videre, er der kun et nystiftet Pantebrevsselskab af 2. juni 2009 A/S, der blot er interesseret i, at sælge ejendommen uden for stort et tab.

Jeg vil gerne understrege, at dette ikke er en smart fidus for, at nedbringe vores høje husleje, men en oprigtig følelse af, at vi betaler en alt for høj husleje, hvor det lejede ikke svarer til det lejedes værdi. Lige nu lever vi i en økonomisk uvished, som vi ser meget frem til at få afklarede af fagfolk med professionel indsigt, så vi endelig kan få ro i sjælen."

Forelagt dette har udlejer i brev af 3. august 2011 bl.a. anført, at spørgsmålet om bondefangeri kan udlejer ikke forholde sig til, idet lejeren har underskrevet lejekontrakten, hvori der er aftalt trappeleje. Man må antage at lejeren har forholdt sig til denne på udlejningstidspunktet. Med hensyn til mangler har udlejer ikke tidligere hørt om disse. Det afvises ikke, at der kan være nogle malerreparationer der ikke er udført grundet konkursen. Dette er ikke ensbetydende med, at man vil acceptere, at lejer ikke er årsag til skader på gulvet.

Hørt over dette har lejer i brev af 20. august 2011 fremsendt følgende kommentarer:

"Omkring XX's kommentar i sit svarbrev af 3.8.2011 om "bondefangeri", vil jeg igen henvise til mit oprindelige brev fra d. 26.2.2011, hvor jeg beskriver, hvordan vi mundtligt blev lovet fast husleje for derefter, at blive tvunget til at underskrive lejekontrakten for ikke at stå helt uden bolig - hvilket er endnu værre, når man har børn. Den samme procedure med tvungen trappeleje skete for beboerne i 2.tv. (Vedkommende står til rådighed for en gennemgribende forklaring omkring indgåelse af lejekontrakterne).

Jeg vil igen fokusere på, at dette handler om, hvor høj husleje en udlejer kan kræve for sine slidte og ikke vedligeholdte bygning, da der må kunne fastsættes en objektiv vurdering af det lejedes reelle værdi; uanset måden man tvinger beboerne til huslejestigning.

I forhold til ovennævnte vil jeg gøre Huslejenævnet opmærksom på, at siden vores egen indflytning er flyttet unge mennesker ind i både 1.tv og i 2.th. Ifølge dem, er der IKKE indført nogen form for trappehuslejestigning i deres respektive lejekontrakter. Hvilket yderligere forundrer os, der er tvunget til trappelejen, at udlejer forholder sig forskelligt afhængigt hvem man er. Jeg minder igen om, at vi kun er 6 lejeboligmål i huset, og at det virker mystisk, at nogle af lejekontrakter gennemtvinges med trappeleje, mens andre er undtaget for dette.

Angående XX's kommentar om, "bondefangeri" og "bestemmelsen fremgår så tydeligt som man overhovedet kan forvente, hvorfor man må antage at lejeren har forholdt sig til dette på udlejningstidspunkt.", må jeg henlede opmærksomheden på vores lejekontrakts §11 (side 5), hvor der i forbindelse med trappelejen netop står: "at udlejer til enhver tid kan kræve lejen reguleret til det lejedes værdi jfr. lejelovens regler herom."

Det er netop denne kontraktuelle ret indgået med udlejer som jeg gør brug af, når jeg beder Huslejenævnet om objektiv og professionelt, at vurdere vores husleje ift. det lejedes reelle værdi set i lyset af den høje og stødt stiger husleje over de næste mange år, samt med henblik på lejlighedens stand og bygningens forfald, og det ringe serviceniveau.

XX's kommentar om, "betyder det naturligvis ikke, at lejeren skal have en nymalet lejlighed.", så hare jeg aldrig krævet det (jf. mine breve fra 26.2.2011 og 22.6.2011), men forholder mig til lejekontraktens §11 Ad §7 (side 5): "Parterne har aftalt, inden indflytning bliver gennemgribende istandsat [...] samt nymalet for såvidt angår vægge, lofter, gerigter, døre, lister m.v.", mens jeg derudover har overholdt lejekontraktens §7 (side 4), ved netop at formidle fejl og mangler skriftligt 14 dage efter lejeforholdets begyndelse, samt opfulgt dette med yderligere et brev med de fejl og mangler der stadig ikke var udbedret 6 måneder senere. Da disse fejl og mangler er blevet dokumenteret og bekræftet overfor udlejer, men alligevel er mange af disse reparationer aldrig er udførte og bragt i orden, så kan man ikke hævde, at lejligheden på noget tidspunkt har været gennemgribende istandsat som lovet i lejekontrakten, hvilket man må tage i betragtning, når man fastsætter huslejen.

XX's postulat om, "i hvilken periode lejerne tilsyneladende slet ikke har foretaget vedligeholdelse.", er decideret fejlagtig, da XX aldrig har været i lejligheden og inspiceret denne, og derved kan XX hverken udtale om lejlighedens stand eller lejeres vedligeholdelse. At forvente, at lejer selv skal betale for at udbedre de fejl og mangler som udlejer har påtaget sig i lejekontrakten ved at man betragter det som lejers vedligeholdelsespligt, synes jeg både er forkert og uetisk, og må vel betragtes som et decideret kontraktbrud ift. den aftale om gennemgribende renovation som udlejer klart og tydeligt påtager sig i lejekontrakten, men som aldrig i bragt i orden.

Samtida vil jeg henlede XX's opmærksomhed på lejekontraktens §11 Ad §7 (side 5 og 6)

samlidug vil jeg henvende XX's opmærksomhed på lejekontraktens §11 A) og §7 (side 3 og 6), "lejemålet skal ved ophør afleveres i samme stand bortset fra almindeligt slid og ælde." Vi har derved kontrakt på, at almindeligt slid og ælde kan forekomme, og at dette accepteres af udlejer.

Min frygt for eventuelle repressalier omkring denne sag med for høje husleje har fået mig til direkte at henvende mig til Huslejenævnet, frem for - hvad der ville være mere naturligt - at tale med ejeren om det.

Jeg tillader mig derfor i dette forum, at dokumentere to hændelser som er indtruffet efter vi har rejst sagen, især med henblik på, hvis denne sag skulle ende med det værste tænkelige for en lejer.

Vi har før denne sag kun haft kontakt med XX Ejendomsadministration en enkelt gang, da der opstod en vandskade i loftet fra vores overbo. Jeg mente det var bedst, at kontakte ejerne så hurtigt som mulig for at standse og udbedret skaden. Da vi aldrig havde fået nogen som helst information fra XX Ejendomsadministration (og til trods for, at jeg efterfølgende givet besked om dette, og blev lovet endnu et informativt "flettebrev" af administrationen i en e-mail fra XX fra d. 15.9.2010, så har vi stadig ikke har fået information fra XX Ejendomsadministration), derfor måtte jeg henvende mig til den eneste reelle kontakt vi tidligere har haft omkring bygningen, et advokatfirma som intet mere har med ejendommen at gøre, de sendte min besked om og billedokumentation af vandskaden videre til XX Ejendomsadministration. På baggrund af denne ene henvendelse, anså jeg alligevel, at have haft god kontakt med medarbejderen i administrationen.

Efter vi har rejst sagen i Huslejenævnet fik jeg til meget stor overraskelse pludselig en ekstra regning på varme for perioden 2009/2010 (med over et års forsinkelse), sammen med den forventede regning for regnskabsåret 2010/2011. Jeg har forhørt mig i ejendommen, og ingen andre af dem jeg har talt med, har fået denne ekstra regning.

Det andet som er indtruffet efter sagen i Huslejenævnet er, at på grund af skybruddet lørdag d. 2.07.2011 opdagede jeg, at vaskemaskinen var gået i stykker, og meddelte straks dette om mandagen, hvor jeg også gjorde opmærksom på, at vi skulle på ferie om fredagen d. 8.7.2011 og ønskede, at kunne vaske tøj til ferien, især til vores lille datter. Beskeden fra XX Ejendomsadministration var, at man skulle vente til torsdag d. 7.7.2011 før man ville tilkalde en reparatør. Vi kunne derfor ikke vaske tøj til vores ferie, da vaskemaskinen ikke reparerede sig selv i den mellemliggende tid. Maskinen blev først repareret en hel måned (mandag d. 1.8.2011) efter at jeg havde meddelt, at den var gået i stykker.

For god orden skyld, så har jeg dokumentation på det første, samt uvildige vidner på den anden sag.

Jeg glæder mig til, et snarligt punktum i denne ubehagelige sag."

Udlejer har hertil i brev af 28. oktober 2011 bl. a. anført, at der den 16. december 2009 blev udsendt meddelelse om, at administrationen af ejendommen var overtaget. Udlejer har vedlagt kopi af meddelelsen.

Der blev bestilt reparatør til vaskemaskinen omgående, men grundet skybruddet kunne firmaet først foretage reparationen på det tidspunkt hvor det skete.

Alle har modtaget varmeregnskab for sent, grundet tvangsauktionen.

Der er tale om en småejendom, hvor nogle lejemål er gennemgribende forbedret og andre ikke.

Hørt over dette har lejer i brev af 12. november 2011 fremsendt følgende kommentarer:

" Jeg er lettere forvirret over, at XX hævder, at have udsendt en meddelelse om overtagelse dateret d. 16.12.2009 (se vedlagt brev som er fulgte med XX brev til Huslejenævnet), da hendes egen administration over for mig siger, og jeg citerer:

" men i ejendommens mappe kan jeg se, at der er sendt velkomstbrev ud 2. februar 2010,"

(se dokumentation nederst i dette brev; e-mail korrespondance med XX Ejendomsadministration)

At jeg siden hen har bedt administrationen om dette brev, så jeg også kunne få de relevante informationer, men aldrig har modtaget dette velkomstbrev, gør ikke forvirringen mindre.

Med hensyn til bestilt reparatør til den ødelagte vaskemaskine, så blev der ikke bestilt reparatør "omgående", som XX hævder.

Efter skybruddet lørdag d. 2.07.2011, kontakter jeg straks ejendommens vicevært, XX på tlf. xxxxxxxx, mandag morgen, d. 4.07.2011. Da jeg mandag eftermiddag igen kontakter ham for at høre status (fordi vi fredagen d. 8.7.2011 skulle på ferie med vores lille datter og skulle vaske tøj til hende), meddeler XX selv meget forbausende, at han er blevet bedt af administrationen om, at vente til torsdag d. 7.7.2011 før han må tilkaldes en reparatør.

Fordi administrationen krævede, at man skulle vente 4 dage før man ringer efter en reparatør, så har XX fuldstændig ret i, at: "på grund af de ekstremt mange skybrudsskader i hele København, kunne firmaet først foretage reparationen på det tidspunkt hvor det skete."

Reparationen blev udført d. 1.8.2011, en hel måned efter administrationen var bekendtgjorte med skaden og havde ventet 4 dage på at tilkalde reparatøren.

For at ridse sagen op fra vores synspunkt, så handler det om, at vi betaler mere i husleje end den omkostningsbaserede leje retfærdiggøre. Nogle af beboerne er påtvunget en trappeleje, mens andre - især yngre og alle for nylig indflyttede beboer - er fritaget denne trappeleje. Vi mener, at alle beboere i ejendommen bør være omfattet af samme type leje. At man skal betale mere i husleje for en renoveret lejlighed er helt forståeligt, men at nogle af os beboer er påtvunget den 'løbske' trappelejen, mens andre senere indflyttede er fritagede, kan i vores opfattelse ikke forsvares.

Vi glæder os til den snarlige afgørelse."

Udlejer har hertil i brev af 5. januar 2012 bl.a. anført, at der blev udsendt meddelelse om at ejendommens administration blev overtaget den 16. december 2009. Udlejer har fremsendt kopi af meddelelsen.

Skybruddet den 2. juli 2011 blev meldt til forsikringen den 4. juli 2011 hvorfor tilbagemeldinger på accepterede skader først indløb nogle dage senere.

Endelig har administrator oplyser, at de ikke fremover administrerer ejendommen og henviser fremover til YY

Nævnets bygningskyndige medarbejder har besigtiget lejligheden den 14. august 2012 med deltagelse af lejer. Udlejer var ikke mødt eller repræsenteret.

Ved besigtigelsen konstateredes, at lejligheden er beliggende i en ejendom opført i 1929.

Indgang til lejligheden er via trappeopgang med linoleumsbelægning.

Der var fælles udearealer.

Ejendommen har fjernvarme.

Der var porttelefon.

Beskrivelse af lejemålet:

Lejemålet var en 4 -værelses lejlighed og bestod af: 3 stuer ensuite, køkken, 1 værelse, badeværelse og entré.

Generelt:

Alle vægge og lofter var hvidmalede.

Lofterne var de oprindelige pudsede lofter med stukrosetter og stuklister. Der var nedsænket pladeloft i entré.

Væggene var tapetserede.

Gulvene var afhøvlede og lakerede brædegulve.

Vinduerne var udskiftet til termoruder i 1984.

Dørene var hvidmalede fyldningsdøre.

Der var nyere stik-kontakter og el-måler.

Forbedringer i køkkenet og badeværelset udført i 2007.

Køkken:

Areal: ca. 7 m².

Ensidet køkken med følgende hårde hvidevarer: Bosch el-komfur, emhætte, Bosch køle/fryseskab og lille Bosch opvaskemaskine.

Køkkeninventar var HTH elementer: 6 overskabe og 6 underskabe med plastlaminatbordplade.

Gulvet var afhøvlet og lakeret brædegulv.

Væggene var hvidmalede. Der var hvide fliser (15x15 cm) over underskabe.

Loftet var et pudset loft.

Badeværelse:

Areal: ca. 1,5 m².

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

Gulv: brune gulvfliser (15x15 cm) med 1 gulv afløb.

Væggene var med brune fliser (15x15 cm) op til loft.

Loftet var et nedsænket pladeloft med 3 spotlys.

Der var mekanisk udsugning – ventilator i nedsænket loft.

Der var et defekt dørgræb til badeværelsesdøren, der faldt af ved brug.

Sagen blev forelagt nævnet den 5. september d.å., hvor nævnet besluttede at udsætte sagen, idet nævnet ønskede selv at besigtige lejligheden inden der blev truffet afgørelse i sagen.

Nævnet besigtigede herefter lejligheden den 26. september d.å. med deltagelse af lejer.

Nævnets bemærkninger:

På grundlag af det under besigtigelserne konstaterede og en sammenligning af lejligheden med andre tilsvarende lejligheder sammenholdt med nævnets generelle kendskab til lejeniveauet i kommunen mener nævnet, at den aftalte leje væsentligt overstiger den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold, hvor lejen er fastsat efter reglerne om omkostningsbestemt husleje.

Formanden stemte derfor for skønsmæssigt at godkende en leje på 60.000 kr. årligt ekskl. forbrug.

Lejerrepræsentanten stemte skønsmæssigt for kun at godkende en leje på 56.000 kr. årligt ekskl. forbrug, idet han fandt, at den af formanden godkendte leje ligeledes overstiger den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold, hvor lejen er fastsat efter reglerne om omkostningsbestemt husleje.

Ejerrepræsentanten stemte for at godkende den aftalte leje, idet denne leje efter hendes opfattelse ikke væsentligt overstiger den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold, hvor lejen er fastsat efter reglerne om omkostningsbestemt husleje.

Nævnets afgørelse træffes ved almindelig stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed udgør formandens stemme udslaget.

Dette betyder at nævnet har godkendt en leje på 60.000 kr. årligt ekskl. forbrug. Lejenedsættelsen har virkning fra den 1. januar 2011, hvor lejen ifølge trappelejeklausulen senest er reguleret.

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.