

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 338	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2011-1032

Vedr.: Lejligheden XX

Ved brev af 12. april 2011 har lejerorganisationen, for lejerne af denne lejlighed, XX og XX, efter reglen i § 106, nr. 1, jf. § 49 i lejeloven, anmodet huslejenævnet om at afgøre, om udlejer, YY, forlanger højere leje end tilladt efter reglerne i lejelovgivningen.

Afgørelse:

Huslejenævnet besluttede skønsmæssigt med virkning fra lejemålets begyndelse den 1. maj 2010 at regulere og nedsætte den aftalte leje på 82.800 kr. årligt ekskl. forbrug til 36.000 kr. årligt ekskl. forbrug, idet den aftalte leje væsentligt overstiger den leje, der 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 lejeren, 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 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:

Ifølge den fremsendte lejekontrakt er lejemålet begyndt den 1. maj 2010. Lejemålet er tidsbegrænset indtil 1. maj 2013.

Lejen er aftalt 82.800 kr. årligt ekskl. forbrug, svarende til 6.900 kr. pr. måned eller ca. 1.274 kr. pr. m².

Lejlighedens areal udgør 65 m². Lejemålet er ifølge kontrakten nyistandsat ved indflytningen og skal afleveres nyistandsat ved fraflytning. Pligten til indvendig vedligeholdelse påhviler lejer. Det er oplyst, at der ikke er individuelle vandmålere i lejemålet, hvorfor a conto vandbidraget skal være en del af lejen.

Udlejer er hørt i sagen og har i brev af 22. maj 2011 bl.a. anført, at lejligheden i de sidste 10 år jævnlige er vedligeholdt, således at den fremtræder ganske pæn.

Før lejemålet blev indgået blev alt sat i stand af håndværkere. Køkkenet blev gået efter og en del blev udskiftet. De fleste hårde hvidevarer blev udskiftet. Lejemålet blev malet, gulve blev afhøvet, altan blev malet og istandsat.

Der er fælles areal, fællesvaskeri, cykelkælder samt eget kælderrum til lejligheden.

Hørt over dette har lejerorganisationen i brev af 20. juni 2011 bl.a. oplyst, at der ikke var nymalet på alle malbare overflader ved indflytning. Dørkarme og skab i køkken var gule af nikotin. Lejerne har betalt og malet køkkenlåger og modul, hvilket er aftalt parterne imellem. Der blev udskiftet et komfur da det forrige gik i stykker. Derudover er der opsat ny opvaskemaskine. Gennemgangen af køkkenet bestod alene af udskiftning af bordplade.

Altanen er ikke malet fuldt ud og gulvet er i dårlig stand.

Lejer har fremsendt billeder taget ved indflytningen.

Til dette har udlejer i breve af 15. juli 2011 og 18. juli 2011 fremsendt samme ordlyd som i brev af 22. maj 2011 samt bl.a. anført, at alt er lavet som aftalt. Skulle der være nogle mangler vil udlejer håndværkere ordne problemet.

Udlejer mener, at de fremsendte billeder er falske og enten taget før indflytning eller der er blevet lavet skræk opstillinger.

Udlejer forespørger, om lejerne ikke skulle være blevet hjemme i sit land, i stedet for at komme herop og prøve på at ødelægge det for andre.

Tidligere fremsendte breve fastholdes.

Udlejer har opsagt lejemålet til fraflytning den 1. september 2011. I opsigelsen henviser udlejer til lejekontraktens § 11 stk. 2.

Lejerorganisationen har i brev af 1. august 2011 bl.a. anført, at billederne er udtryk for lejemålets

eftlytningsstand. Der er således ikke tale om vanrøgt fra lejernes side.

Organisationen finder det utilstedeligt, at udlejer mener at lejers herkomst skulle være relevant for denne sag.

Den fremsendte opsigelse afvises, da den ikke overholder de formelle og materielle regler for opsigelse.

I brev af 12. august 2011 undrer udlejer sig over, at nævnet kan godtage lejers forklaringer og de fremsendte fotos. Udlejer anfører, at nævnets klient har misrøgtet lejemålet, hvorefter der er taget billeder for at nedsætte huslejen.

Opsigelsen tager hovedvægt i at der er sket en misligholdelse af lejemålet, og fraflytning skal ske senest 1. september 2011.

Såfremt sagen ikke er slut nu, vil udlejer overgive sagen til sin advokat, som vil påtage sig udsættelsen af lejerne.

Lejerorganisationen har i brev af 15. september 2011 fastholdt indsigelserne.

Nævnets bygningskyndige medarbejder har besigtiget lejligheden den 10. august 2012 med deltagelse af lejerne samt udlejer.

Ved besigtigelsen konstateredes, at lejligheden er beliggende i en ejendom opført i 1937.

Indgang til lejligheden er via trappeopgang med toløbs trappe med linoleumsbelægning.

Der var fælles ude arealer.

Ejendommen har fjernvarme og kabel-tv.

Der var porttelefon.

Beskrivelse af lejemålet:

Lejemålet var en 3 -værelses lejlighed og bestod af: 1 stue med udgang til altan, køkken, 2 værelser, badeværelse og entré.

Generelt:

Alle vægge og lofter var hvidmalede.

Lofterne var de oprindelige lofter.

Væggene var tapetserede.

Gulvene var lakerede parketgulve.

Vinduerne var, ifølge oplyst, udskiftet til termoruder i 2002.

Der var nyere stik-kontakter og el-måler på bagtrappen.

Køkken:

Areal: ca. 7 m².

Tosidet køkken med følgende hårde hvidevarer: Gorenje gas-komfur, Thermex emhætte, Blomberg køle/fryseskab og Siemens opvaskemaskine.

Køkkeninventar var oprindelige elementer: 3 overskabe og 7 underskabe med træbordplade.

Gulvet var vinylplader.

Væggene var tapetserede og hvidmalede. Der var fliser (10x25 cm) over underskabe.

Badeværelse:

Areal: ca. 2,5 m².

Toilet med 2 skyl, håndvask med blandingsbatteri og blandingsbatteri med håndbruser og badekar. Der var fugtskjalde/pletter/skimmel omkring badekar.

Gulv: terrazzogulv med 1 gulvafløb.

Væggene var tapetserede og hvidmalede.

Loftet var nedsænket pladeloft med 3 spotlys.

Der var aftræk i loft.

Sagen blev forelagt nævnet på mødet den 5. september 2012, hvor nævnet besluttede at udsætte sagen, idet nævnet ønskede selv at besigtige lejligheden inden der blev truffet afgørelse.

Nævnetbesigtigede herefter lejligheden den 26. september 2012 med deltagelse af lejer.

Huslejenævnets bemærkninger:

Indledningsvis bemærkes, at Huslejenævnet er et selvstændigt forvaltningsorgan, som træffer afgørelser i tvister mellem lejere og udlejere i private udlejnings ejendomme. Nævnet har således ikke "klienter" som anført af udlejer.

På grundlag af det under besigtigelserne konstaterede og en sammenligning af lejligheden med andre tilsvarende lejeforhold og nævnets generelle kendskab til det omkostningsbestemte lejeniveau 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.

Flertallet i nævnet (formanden og ejerrepræsentanten) stemte derfor for skønsmæssigt at fastsætte lejen til 36.000 kr. årligt ekskl. forbrug.

Lejerrepræsentanten stemte for skønsmæssigt at godkende en leje på 31.000 kr. årligt, idet han fandt, at den af flertallet godkendte leje også væsentligt overstiger den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold hvor lejen er fastsat efter reglerne om omkostningsbestemt husleje.

Da nævnets afgørelse træffes ved almindelig stemmeflerhed betyder det, at nævnet har godkendt en leje på 36.000 kr. årligt ekskl. forbrug.

Lejenedsættelsen har virkning fra lejemålets begyndelse den 1. maj 2010.

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.

