

Kommune København	Kommunenummer 101	Medhold Delt
Indbringelsesdato 04.10.2012	Afgørelsesdato 21.06.2011	Dato for offentliggørelse 26.07.2012
Primære lov Boligreguleringsloven Kap. IV A. Huslejeregulering for mindre ejendomme § 29 b-29 e § 29 c, 2. pkt.	Afgørelsesnummer 38	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget
Sagsnummer 2010-159237 1112 København K Lejeforhøjelse pr. 1. juli 2010		

I brev af 28. oktober 2010 har en advokat indbragt ovennævnte afgørelse på vegne udlejer.

Huslejenævnets afgørelse er indbragt for ankenævnet efter boligreguleringslovens § 44, stk. 1. Sagen blev indbragt for huslejenævnet af advokaten på vegne udlejer, og huslejenævnet behandlede sagen efter lejelovens § 106, nr. 1 sammenholdt med boligreguleringslovens § 29 c.

Ankenævnets afgørelse:

Ankenævnet har vedtaget at godkende, at den årlige leje stiger pr. 1. juli 2010 fra 78.852,78 kr. med 53.097,22 kr. til 131.950 kr., svarende til 650 kr. pr. m². (*Dissens*).

Huslejenævnets afgørelse ændres i overensstemmelse med ovenstående.

Hvis lejer har betalt højere leje end godkendt af ankenævnet og tilsvarende forhøjelse af depositum/forudbetalt leje har udlejer pligt til at tilbagebetale lejeren for meget betalt leje, depositum og forudbetalt leje med tillæg af renter efter renteloven fra betalingstidspunkterne.

Der henvises desuden til reglerne i lejelovens § 113 a, jf. bilag. Tilbagebetaling af eventuelt for meget betalt leje, depositum, forudbetalt leje og renter efter den 1. august 2011 anses som en overtrædelse af disse bestemmelser.

Huslejenævnets afgørelse:

Huslejenævnet godkendte at lejen pr. 1. juli 2010 blev forhøjet fra 78.852,78 kr. med 2.347,22 kr. til 81.200 kr., svarende til 400 kr. pr. m².

Af afgørelsen fremgår, at udlejer har varslet lejeforhøjelse den 25. marts 2010 til ikrafttræden den 1. juli 2010. Lejeforhøjelsen er varslet med henvisning til, at den gældende leje er væsentlig lavere end det lejedes værdi. Der varsles en stigning med 98.772,22 kr. fra 78.852,78 kr. til 177.625 kr., svarende til 875 kr. pr. m².

lejers advokat gjorde den 29. april 2010 indsigelse på vegne af lejeren hvor det blev gjort gældende, at lejer selv har udført omfattende forbedringsarbejder i henhold til kontrakten.

Huslejenævnet konstaterede, at lejemålet er begyndt den 1. december 1994, at der ikke er varslet lejestigning siden lejemålets begyndelse, at lejemålet ifølge BBR er 203 m², og at pligten til indvendig vedligeholdelse påhviler lejer.

Videre bemærkede huslejenævnet, at det er aftalt, at lejer i forbindelse med indflytning skal istandsætte lejemålet med maling, hvidtning og tapetsering samt afhøvling af gulve og renovering af køkken og bad. Ved fraflytning ydes der lejer en kompensation indenfor de første 10 år.

Efter besigtigelse af lejemålet den 22. september 2010 noterede huslejenævnet, at der i lejemålet er forsatsruder, det opvarmes fjernvarme, der er badeværelse med toilet, håndvask, bruseniche og fliser på gulv og vægge. Køkkenet er moderniseret af lejer, og alle hårde hvidevarer tilhører lejer.

Ankegrunde:

Der henvises til brev af 4. juni 2010 til huslejenævnet. Af dette brev fremgår, at kravet om lejeforhøjelse fastholdes.

Supplerende oplyses, at de arbejder, der er udført af 4. sal, for længst er afskrevet.

For så vidt angår påtalte vedligeholdelsesmangler bemærkes, at der har været anmeldt vandskade, som vil blive udbedret, hvis det hører under udlejers pligt til vedligeholdelse.

Øvrige oplysninger i sagen:

Sagen er forelagt lejer, og advokaten har på lejers vegne bemærket, at det er uafklaret om udlejer ejer flere ejendomme i området, således at ejendommene skal samadministreres.

Herudover bemærkes, at lejer selv har bekostet totalrenovering af lejemålet, løbende afholdt udgifter, indkøbt hårde hvidevarer, indlagt TV og istandsat køkken og bad. Videre oplyses, at der er konstateret vandskade i lejemålet, som stammer fra et hul i taget.

Det anføres, at de arbejder, som lejer har udført, overstiger de arbejder, som er omfattet af lejeaftalen, herunder fremtidige arbejder vedr. køkken og bad samt hårde hvidevarer.

For så vidt angår spørgsmålet om, hvorvidt lejemålet er omfattet af reglerne om småhuse har ankenævnet undersøgt nævnenes arkiver. Det fremgår herefter, at der i slutningen af 1989 var to beboelseslejemål i ejendommen. Pr. 1. november 1990 blev ejendommen overdraget til en ny ejer. Denne solgte ejendommen pr. 1. november 2009 til nuværende ejer.

Da lejernes advokat har meddelt, at han er udtrådt af sagen, er ovenstående oplysninger forelagt lejerne. Disse har oplyst, at udlejer ejer og stadig ejer flere andre ejendomme som ligger i nærheden af denne ejendom. Ejendommen har haft samme vicevært, men har ikke fælles arealer.

Ankenævnets begrundelse og bemærkninger:

Ankenævnet har besigtiget lejemålet den 11. april 2011.

Indledningsvis bemærkes, at ankenævnet ikke har fundet grundlag for at ændre huslejenævnets afgørelse, hvorefter lejeforholdet er omfattet af reglerne om mindre ejendomme, jf. boligreguleringslovens kapitel IV A.

På baggrund af indtrykkene fra besigtigelsen samt efter en drøftelse af sagen, finder ankenævnet, at en årlig leje på 78.852,78 kr., svarende til 388 kr. pr. m² er væsentligt lavere end den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af boligreguleringslovens kap. II – IV, og hvor lejen er reguleret efter boligreguleringslovens § 7 (omkostningsbestemt leje), jf. boligreguleringslovens § 29 c.

Ankenævnet finder imidlertid, at den varslede årlige leje på 177.625 kr., svarende til 875 kr. pr. m² væsentligt overstiger en leje vurderet efter ovennævnte kriterier.

Tre af ankenævnets fem medlemmer kan godkende, at den årlige leje forhøjes til 131.950 kr., svarende til 650 kr. pr. m², idet disse medlemmer er af den opfattelse, at denne leje ikke overstiger en leje vurderet efter ovennævnte kriterier.

To af ankenævnets fem medlemmer kunne alene godkende, at lejen forhøjes til 111.650 kr., svarende til 550 kr. pr. m² efter de nævnte kriterier.

Der gives afgørelse efter stemmeflertallet.

Det bemærkes, at ankenævnet ikke har anvendt konkrete sammenligningslejemål, men at medlemmerne har taget udgangspunkt i deres almindelige kendskab til det sædvanligt forekommende omkostningsbestemte niveau for tilsvarende ejendomme i området.

Klagevejledning:

I henhold til boligreguleringslovens § 44, stk. 6 kan ankenævnets afgørelse af hver af parterne indbringes for boligretten. Indbringelse må ske senest 4 uger efter, at underretning om ankenævnets afgørelse er meddelt.

parterne.

Såfremt afgørelsen indbringes for boligretten er det af væsentlig betydning for nævnets virksomhed, at parterne giver ankenævnet underretning herom samt om udfaldet af sagen.

Indbringelse for boligretten skal ske i overensstemmelse med retsplejelovens regler om udfærdigelse af stævning. Stævningen indleveres til: Københavns Byret, Domhuset, Nytorv, 1450 København K.

Ankenævnet kan ikke yde bistand til sagens indbringelse for boligretten, og henvendelser til ankenævnet herom afbryder ikke den nævnte

frist på 4 uger. Ankenævnet skal ikke medindstævnes, da ankenævnet ikke er part i en eventuel retssag.