

Kommune Kolding	Kommunenummer 621	Medhold Lejer
Indbringelsesdato 03.09.2013	Afgørelsesdato 02.09.2013	Dato for offentliggørelse 27.03.2013
Primære lov Lejeloven Kap. VIII. Ændring af lejevilkår §§ 47-53 § 53, stk. 2	Afgørelsesnummer 401	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer
13/6572

Huslejenævnet i Kolding

Protokoludskrift

Huslejenævnets Sekretariat

xxx
xxx
xxx

Akseltorv 1
6000 Kolding
Telefon 79 79 79 79
Telefax 79 79 20 33
E-mail central@kolding.dk
www.kolding.dk

Udsendt den 3. september 2013

Møde i

Huslejenævnet den 2. september 2013

Sagsnr.
13/6572

Emne
xxx - trappeleje m.v.
Lejer, xxx v/xxx

Sagsbehandler
xxx
Direkte telefon XXX
E-mail XXX@kolding.dk

mod
udlejer, xxx

Nævnets medlemmer:

xxx(formand)
xxx
xxx

Nævnet traf følgende:

AFGØRELSE:

Nævnet afviser at tage stilling til krav om forholdsmæssigt afslag i lejen.

Lejer har krav på tilbagebetaling af, hvad der er betalt i henhold til aftale i kontrakten om at lejen stiger kr. 200,00 pr. måned hver den 1. januar.

Tilbagebetaling skal ske senest 1. november 2013.

BEGRUNDELSE:

Spørgsmålet om forholdsmæssigt afslag er reguleret af lejelovens § 11, stk. 2. Denne bestemmelse er ikke omfattet af nævnets kompetenceområde, jfr. lejelovens § 106. Nævnet afviser derfor at tage stilling og henviser lejer til at indbringe spørgsmålet for boligretten, jfr. lejelovens § 107.

I henhold til lejelovens § 53, stk. 2, kan det aftales, at lejen forhøjes med bestemte beløb til bestemte tidspunkter. Nævnet har lagt vægt på, at der ikke er aftalt en sluttermin og finder, i overensstemmelse med retspraksis, at aftalen ikke opfylder kravet om bestemte tidspunkter, hvorfor vilkåret er ugyldigt. Lejer har derfor krav på tilbagebetaling af de betalte lejeforhøjelser.

Medmindre nævnets afgørelse er indbragt for boligretten, vil tilbagebetaling senere end 1. november 2013 blive anset for en overtrædelse, der sammen med eventuelle andre overtrædelser kan medføre frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme, jfr. lejelovens § 113a, stk. 3, nr. 4.

SAGSFREMSTILLING:

Lejemålet er indgået pr. 1. september 2011. Af kontrakten, typeformular A, 8. udgave, fremgår: "Hver den 1. januar pålægges huslejen 200kr. pr. måned. Første gang den 010112"

I brev af 21. december 2012 opsiges lejemålet til fraflytning 1. april 2013. Lejer begrundet opsigelse med skimmelsvamp i alle rum. Lejer stiller bl.a. krav om tilbagebetaling af huslejeforhøjelse fra 1. januar 2012.

I brev af 9. januar 2013 gør lejer udlejer opmærksom på, at lejekontrakten indeholder en ugyldig trappelestigning, og forbeholder sig retten til at kræve det betalte tilbage.

Ifølge Folkeregisteret er lejemålet fraflyttet 1. marts 2013.

I brev modtaget 27. marts 2013 indbringes sagen. Lejer anmoder nævnet tage stilling til:

1. *Tilbagebetaling af leje*, som misligholdelsesbeføjelse på grund af dårligt indeklima og mistanke om skimmelsvamp.
2. *Trappelejeaftale*, lejer gør gældende, at aftalen er ugyldig, da den mangler sluttermin.

I hørings svar modtaget 22. april 2013 redegør udlejer for forløbet af skimmelsvamp udbedringen. Udlejer oplyser, at forbrugsopgørelse er sendt pr. mail den 17. april 2013. Udlejer bestrider, at kontrakten indeholder "trappeleje uden loft". Udlejer foreslår dialogmøde mellem lejer og udlejer.

I brev modtaget 21. maj 2013 kommenterer lejer på udlejers oplysninger.

RETSGRUNDLAG:

Lejlov

Uddrag af Kapitel III *Mangler ved det lejede*

§ 11.

Stk. 2. Lejeren kan kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen, så længe en mangel forringer det lejedes værdi for lejeren.

Uddrag af Kapitel VIII *Ændring af lejevilkår*

§ 53. Reglerne i §§ 47-52 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

Stk. 2. Der kan ikke træffes aftale om, at lejen skal reguleres på anden måde end fastsat i §§ 47-52. I lejeperioden kan dog aftales forhøjelser med bestemte beløb til bestemte tidspunkter.

Uddrag af Kapitel XVIII *Huslejenævn og boligret*

§ 106. De i henhold til lov om midlertidig regulering af boligforholdene nedsatte huslejenævn træffer afgørelse efter reglerne i den nævnte lovs kapitel VI i følgende tvister:

- 1) Tvister om lejeregulering efter reglerne i §§ 47-52 og § 53, stk. 2, og om lejefastsættelse efter kapitel VIII A.
- 2) Tvister om depositum, forudbetalt leje og sikkerhedsstillelse efter § 34. Huslejenævnet kan herunder tillade, at § 34, stk. 1, fraviges, jf. § 34, stk. 2.
- 3) Tvister om opfyldelse af udlejerens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, jf. kapitel IV.
- 4) Tvister om opfyldelse af lejerens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, jf. kapitel IV. Dette gælder også uenighed om opfyldelse af lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning. Nævnet afgør endvidere tvister om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning.
- 5) Tvister om lejeforhøjelser efter reglerne om forbedringer i §§ 58 og 59, herunder om varsling af arbejdernes iværksættelse efter § 55, og nævnet kan fastsætte en frist for aflæggelse af byggeregnskab, jf. § 59, stk. 4. Tvister om lejeforhøjelse og godtgørelse efter §§ 60 og 61. Nævnet afgør endvidere tvister om lejerens ret til at gennemføre forbedringsarbejder m.v. i lejligheden mod godtgørelse efter § 62 a, herunder uenighed om reduktion af beregningsgrundlaget for godtgørelse efter § 62 a, stk. 4, for lejerens udgifter til forbedringsarbejder m.v. og uenighed om beregning af lejeforhøjelse efter § 62 a, stk. 9.
- 6) Tvister om lejeaftaler indgået i henhold til § 53, stk. 3-5, samt om, hvorvidt en aftale indgået i medfør af § 53, stk. 3-5, er rimelig, jf. aftalelovens § 36.
- 7) Tvister om lejerens betaling for varme og lign. efter kapitel VII, herunder uenighed om acontobidrag og om udførelse af arbejder omfattet af § 46 a, stk. 2, antennebidrag og betaling for adgang til elektroniske kommunikationstjenester efter kapitel VII A og om betaling for vand m.v. efter kapitel VII B, herunder tilfælde, hvor udlejerens modsætter sig installation af vandmålere efter § 46 j, stk. 5, og uenighed om acontobidrag.
- 8) Tvister om lejerens ret til at installere hjælpemidler efter § 29, stk. 9, om deposita efter § 29, stk. 4 og 5, tvister vedrørende reglerne i kapitel X A, jf. § 63 h, stk. 2, og tvister om, hvorvidt en aftale i henhold til § 66 a om forbedringsarbejder er åbenbart urimelig.
- 9) Tvister om udlejerens ret til at råde over arealer i tagetager efter § 53, stk. 5, og § 15 a, stk. 3, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.
- 10) Tvister om en lejers tilsidesættelse af god skik og orden efter §§ 79 a-79 c, som indbringes for huslejenævnet efter § 79 c, 1. pkt.

§ 107. Tvister om lejeforhold, der er omfattet af denne lov, kan, hvis spørgsmålet ikke efter loven kan indbringes for huslejenævnet eller i Københavns Kommune for ankenævnet, i 1. instans indbringes for byretten. Retten benævnes boligretten. Parterne kan dog, når der er opstået en tvist, aftale, at tvisten kan indbringes for boligretten, uden at huslejenævnet og i Københavns Kommune ankenævnet har behandlet sagen.

KLAGEVEJLEDNING:

Huslejenævnets afgørelse kan af hver af parterne, lejer og udlejer, indbringes for boligretten, der er en del af civilretten.

Indbringelse sker ved at indlevere en stævning til Retten i Kolding, Civilretten. Vejledning kan findes på www.domstol.dk eller ved henvendelse til Retten i Kolding.

Indbringelse må ske senest 4 uger efter, at underretning om nævnets afgørelse er meddelt parterne. Boligretten kan dog undtagelsesvis tillade, at sagen indbringes for boligretten efter udløbet af fristen, når ansøgning herom indgives inden 1 år efter huslejenævnets afgørelse. Meddeles tilladelse, skal sag dog anlægges inden 4 uger.

Huslejenævnet anmoder venligst om at blive underrettet, hvis afgørelsen påklages,

gesom nævnet gerne modtager underretning om resultatet af retssagen.

Sagen er sluttet i Huslejenævnet.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

xxx
Jurist

Denne udskrift er sendt til:

xxx
xxx
xxx