

Kommune	Kommunenummer	Medhold Udlejer
Indbringelsesdato 15.12.2014	Afgørelsesdato 10.12.2014	Dato for offentliggørelse 15.12.2014
Primære lov Boligreguleringsloven Kap. VI. Huslejenævn §§ 35-44 § 40, stk. 1	Afgørelsesnummer 637	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer
14/019103

AFGØRELSE

Nævnet traf i medfør af boligreguleringslovens § 40, stk. 1, og lejelovens § 106, nr. 7, følgende afgørelse:

- Tvist vedr. lejens størrelse afvises.
- Nævnet kunne ikke tage stilling til tvist vedr. el.
- Tillæg til lejekontrakten er gyldigt.

SAGSFREMSTILLING

Xxx har ved brev modtaget den 27. maj 2014 med bilag klaget over lejens størrelse samt a conto bidrag til el.

Xxx har til støtte for klagen bl.a. anført, at lejemålet er i dårlig stand, og at lejen overstiger det lejedes værdi.

Det anføres endvidere, at tillægget til lejekontrakten er ugyldigt.

Udlejer har ved mail af 7. juli 2014 gjort gældende, at der mellem parterne er indgået en aftale om godtgørelse på kr. 9.000 i forbindelse med fraflytning af lejemålet.

FAKTISKE OPLYSNINGER

Lejeforholdet er påbegyndt den 1. juni 2013. Det er i lejekontrakten oplyst, at lejemålet er omfattet af boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Af lejekontrakten fremgår, at lejemålet er overtaget nyistandsat, og at det skal afleveres nyistandsat ved lejeforholdets ophør, samt at den indvendige vedligeholdelsespligt påhviler lejer.

Lejer er fraflyttet lejemålet, og der er i den forbindelse mellem parterne aftalt en godtgørelse til lejer på kr. 9.000.

Nævnet er den 26. september 2014 blevet bekendt med, at ejendommen er revet ned.

BEGRUNDELSE

Lejens størrelse

Nævnet afviste at tage stilling til spørgsmålet om lejens størrelse, da det af sagen fremgår, at ejendommen er revet ned. Nævnet kunne derfor ikke tage stilling til, om lejemålet er omfattet boligreguleringslovens § 5, stk. 1, eller stk. 2, da en stillingtagen hertil således forudsætter en bevisførelse, der ikke kan finde sted for et huslejenævn.

Nævnet afviste derfor sagen, jf. boligreguleringslovens § 40, stk. 1.

Sag herom kan i stedet indbringes for boligretten, jf. lejelovens § 107, stk. 1, 1. pkt.

A conto el-bidrag

Nævnet bemærkede, at der efter lov om ændring af lov om afgift af elektricitet, lov om leje, lov om leje af almene boliger og lov om elforsyning (lov nr. 901 af 04/07/2013) er vedtaget følgende i lejelovens § 45, stk. 1:

"For andre leverancer fra udlejeren til opvarmning, herunder el og gas, og for udlejers leverance af el til lejerens forbrug i lejemålet til andet end opvarmning finder reglerne i §§ 36-44 tilsvarende anvendelse."

Ovenstående er trådt i kraft pr. 1. august 2013.

Nævnet bemærkede herefter, at der i lejekontrakten mellem parterne er aftalt en refusionsordning af denne forbrugsudgift i henhold til reglerne i lejelovens §§ 36-44, jf. § 45, stk. 1, hvilket bl.a. medfører, at udlejer fra ovennævnte dato skal aflægge regnskab i overensstemmelse med reglen i lejelovens § 40.

Nævnet fandt, at nævnet ikke inden lovens ikrafttræden den 1. august 2013 kan tage stilling til el til andet end opvarmning, jf. lejelovens § 106, nr. 7, modsætningsvis. Nævnet afviste derfor at tage stilling hertil.

En afgørelse af dette spørgsmål henhører i stedet under boligretten, jf. lejelovens § 107, stk. 1, 1. pkt.

Nævnet kunne ikke tage stilling til, om udlejer har iagttaget bestemmelserne i lejelovens §§ 36-44, jf. § 45, stk. 1, efter lovens ikrafttræden den 1. august 2013, da nævnet ikke kan konstatere, hvorvidt bestemmelserne er iagttaget, idet der på tidspunktet for sagens indbringelse bl.a. ikke er forløbet et helt regnskabsår.

Ugyldig blanket

Nævnet fandt at, der mellem parterne er aftalt et gyldigt tillæg til kontrakten, som opfylder kravene i lejelovens §§ 4 og 5. Der er endvidere i lejekontraktens § 11 henvist til tillægget.

KLAGEVEJLEDNING

Nævnets afgørelse vil inden for en frist af 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt parterne, kunne indbringes for boligretten.

Indbringelse sker ved afleverelse af tælling, som indleveres til retten i Aarhus, Ravnikegade 10,
8000 Aarhus C.

Nævnet skal ikke medindstævnes, da kun udlejer og lejere er part i en eventuel retssag. Dog
anmoder nævnet venligst om at blive underrettet, såfremt sagen indbringes for boligretten, ligesom
nævnet gerne modtager underretning om sagens udfald.

Sagen sluttet.