

Kommune Kolding	Kommunennummer 621	Medhold Lejer
Indbringelsesdato 03.03.2014	Afgørelsesdato 24.02.2014	Dato for offentliggørelse 09.08.2013
Primære lov Boligreguleringsloven Kap. IV A. Huslejeregulering for mindre ejendomme § 29 b-29 e § 29 c, 2. pkt.	Afgørelsesnummer 744	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer
13/14833

Huslejenævnet i Kolding

Protokoludskrift

Huslejenævnets Sekretariat

xxx
xxx 6, 3 TH
6000 Kolding

Akseltorv 1
6000 Kolding
Telefon 79 79 79 79

Udsendt den 3. marts 2014

E-mail central@kolding.dk
www.kolding.dk

Møde i
Huslejenævnet den 24. februar 2014

Sagsnr.
13/14833

Emne
xxxgade 30, 1., 6000 Kolding - Lejens størrelse
Lejer, xxx, xxx 6, 3.th., 6000 Kolding

Sagsbehandler
xxx
Direkte telefon 79 79 xxx
E-mail xxx@kolding.dk

mod
Udlejer, xxx, xxx 40, 6000 Kolding

Nævnets medlemmer:
xxx (formand)
xxx
xxx

Nævnet traf følgende:

AFGØRELSE:

Nævnet godkender den aftalte leje på kr. 4.480,00 pr. måned pr. 1. august 2012 inklusive renovation, vand, forsikring og skat.

Nævnet godkender den aftalte regulering af lejen pr. 1. januar 2013 med kr. 165,00 pr. måned, således at lejen herefter udgør kr. 4.645,00 pr. måned inklusive renovation, vand, forsikring og skat.

Udover huslejen kan der opkræves a conto varme og betaling for brug af vaskeri. Nævnet tager ikke stilling til det aftalte beløb.

Lejer har krav på tilbagebetaling af, hvad der er betalt derudover siden 1. august 2012. Beløbet udgør kr. 15.510,00.

Tilbagebetaling skal ske senest 15. april 2014.

BEGRUNDELSE:

Nævnet har lagt til grund, at ejendommen pr. 1. januar 1995 omfattede færre end 7 beboelseslejligheder, således at reglerne i boligreguleringslovens kapitel IV A om huslejeregulering for mindre ejendomme finder anvendelse, jfr. lovens § 29 b.

Grundlaget for lejefastsættelse fremgår af boligreguleringslovens § 29 c, hvorefter reglerne om ændring af lejevilkår i kapitel VII i lejelovens er gældende. Lejen må dog ikke væsentligt overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeformål med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af reglerne i kapitel II-IV, hvilket vil sige ejendomme med mere end 6 lejemål, og hvor lejen er reguleret efter § 7.

Nævnet har besigtiget lejemålet.

Ejendommen er opført i 1910.

Lejemålet består af entré, køkken, spisestue, soveværelse, værelse, badeværelse. Lejemålet er i 1950 i tilslutning til stuen tilføjet en glasveranda/udestue og tagterrasse. Udestuen er opvarmet med elpaneler langs gulvet.

Køkkenelementerne er i L-form og består af 1 skuffeelement, 2 større skuffer, 2 udtræksskabe, 1 smalt og 1 bredt skab og er med hvide låger med trækanter. Der er ovn,

gidskeramisk komfurplade, emfang, opvaskemaskine og køle-/fryseskab.

Badeværelset er med væghængt toilet, vask i skab, og brusekabine (bund med skydelåger). Der er vinyl på gulvet og glasvæv på væggene.

Der er nyere vinduer, i soveværelset er der karnap med ovenlys. Der er trægulve og afsyrede fyldningsdøre. Der er malede lofter, dog træloft i udestuen

Nævnet har i henhold til kontrakten lagt til grund, at lejen er aftalt til kr. 4.480,00 pr. måned.

Ud fra nævnets generelle kendskab til lejeniveauet i sammenlignelige regulerede lejemål finder nævnet, at lejen ikke væsentligt overstiger den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold, jfr. lejelovens § 49, stk. 1.

Nævnet har lagt til grund, at det er aftalt, at der ud over lejen betales kr. 700,00 for a conto varme, kr. 510,00 for renovation og vand, kr. 900,00 for forsikring og skat og kr. 410,00 for brug af vaskemaskine og tumbler.

Lejelovgivningen indeholder ufravigelige regler om fastsættelse og regulering af lejen, der ikke åbner adgang til som tillæg til lejebetalingen at lade lejeren dække udlejerens driftsudgifter ved refusion, jf. herved **lejelovens** kapitel VIII med bestemmelsen om ufravigelighed i § 53, stk. 1 og 2. En adgang for udlejer til at udskille dele af lejen til særskilt betaling ved refusion kræver derfor lovhjemmel, som f.eks. **lejelovens** kapitel VII om varmebetaling mv., hvorefter udlejerens udgifter til varmforsyning dækkes ved en refusion som tillæg til lejebetalingen. Nævnet henviser til højesteretsdom offentliggjort i U 2009.2497 H.

På baggrund heraf finder nævnet, at udlejer ikke har hjemmel til at opkræve særskilt betaling for renovation, forsikring og skat.

Nævnet har i henhold til kontrakten lagt til grund, at udgiften til vand ikke fordeles på grundlag af individuelle vandmålere. I henhold til lejelovens § 46j, er det en forudsætning for opkrævning af betaling for vand ved siden af lejen, at udgiften fordeles efter måler.

Nævnet finder herefter, at lejer har krav på tilbagebetaling af, hvad der er betalt i lejeperioden for renovation, vand, forsikring og skat i alt kr. 1.410,00 pr. måned.

Nævnet bemærker, at medmindre nævnets afgørelse er indbragt for boligretten, vil tilbagebetaling senere end 15. april 2014 blive anset for en overtrædelse, der skal indberettes til Grundejernes Investeringsfond, og som sammen med eventuelle andre overtrædelser kan medføre frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme, jfr. lejelovens § 113a, stk. 3, nr. 4.

SAGSFREMSTILLING:

Lejer anmoder nævnet tage stilling til lejens størrelse.

Af kontrakten, typeformular A, 8. udgave, fremgår:

- Bruttoetagearealet udgør 106 m2 og består af 3 værelser.
- Lejer har brugsret til fællesvaskeri, cykelkælder og fælles gårdanlæg.
- Lejemålet er begyndt 1. august 2012.
- Årlig leje kr. 84.000,00.
- Udlejer leverer varme.
- Udlejer leverer vand. Udgiften fordeles ikke på grundlag af individuelle vandmålere.
- Udlejer leverer el til andet end varme.
- Udlejer leverer fælles signalforsyning, hvortil lejer skal betale bidrag.
- Indvendig vedligeholdelse påhviler lejer.
- Komfur, køleskab, emhætte, opvaskemaskine, postkasse tilhører udlejer.
- § 11: "Fællesarealer, hovedtrappe, trappegang, vaskerum rengøres minimum 1 gang ugentligt.
- § 11: Leje udgør: leje kr. 4.480,-, a conto varme kr. 700,-, renovation og vand kr. 510,-, Forsikring og skat kr. 900,-, vaskemaskine og tumbler incl. el kr. 410,-, i alt kr. 7.000,-

Udlejer har dokumenteret følgende udgifter på ejendommen:

Bygningsforsikring 01.07.12 - 01.07.2013 kr. 11.784,00

Ejendomsskat og renovation 2012 kr. 32.719,50

Ejendomsskat og renovation 2013 kr. 34.760,50

Antenne:

Kælder vest

- indklip

Stuen

1. sal

- indklip

El:

Kælder

- indklip

Stuen

- indklip

1. sal

- indklip

Vandafledning:

- indklip

Udført arbejde på ejendommen.

April 1988

- indklip

1. juni 1988

Juni 1989
- indklip
Juni 1991
- indklip
Januar 1992
- indklip
Januar 1993
- indklip
Juni 1994

indklip
Marts 1997
- indklip
Juni 1997
1. sal
- indklip
Januar 1998
- indklip
Juni 1998
- indklip
Maj 2000
- indklip
Oktober 2000
- indklip
April 2002
- indklip
Juni 2002
- indklip
Oktober 2002
- indklip
Juni 2003
- indklip
Maj 2004
- indklip
Juni 2004
- indklip
Juni 2005
- indklip
Februar 2007
- indklip
Juni 2007
- indklip
November 2007
- indklip
December 2007
- indklip
Juni 2008

indklip
Juni 2009
- indklip
Oktober 2009
- indklip
Oktober 2009
- indklip
Juni 2010

indklip
Juni 2011
- indklip
Juni 2012
- indklip
Oktober 2012
- indklip
December 2012:
- indklip
Maj 2012
- indklip
Juni 2013:
- indklip
Juni 2013
- indklip
April 2012
Underetage øst
- indklip
Vedr. st. tv.:
- indklip

Nævnet har besigtiget lejemålet den 24. februar 2014. Lejer mødte, udlejer mødte med advokatfuldmægtig xxx og xxx.

Udlejer oplyste, at der ikke er sket ændringer af lejemålet siden lejers fraflytning. Udlejer oplyste, at ejendommen er overtaget i 1986 og at der i ejerperioden er sket modernisering af alle 5 lejemål herunder mange energimæssige forbedringer. Der er sket hulmursisolering i 2013. Lejer bemærkede, at hun oplevede et for lavt vandtryk, udlejer bemærkede, at det er forbedret nu.

RETSGRUNDLAG:

Boligreguleringslov

Uddrag af Kapitel IV A Huslejerregulering for mindre ejendomme

§ 29 b. Reglerne i dette kapitel gælder for lejeforhold i ejendomme, som den 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder. I ejendomme, som ejes af andelsboligforeninger, gælder reglerne, såfremt der i ejendommen er 6 eller færre beboelseslejligheder, der er udlejet af andelsboligforeningen.

§ 29 c. For ejendomme, hvis opførelse ikke er finansieret med indeksslån efter § 29, stk. 2, i lov om realkredit, gælder reglerne om ændring af lejevilkår i kapitel VIII i lov om leje. Lejen i disse ejendomme 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, og hvor lejen er reguleret efter § 7. Ved afgørelse efter 2. pkt. skal der for lejeforhold i ejendomme med lokaler, som anvendes til andet end beboelse, ske sammenligning med lejen for lejeforhold i tilsvarende ejendomme. Såfremt der ikke findes sammenlignelige lejemål, hvor lejen er reguleret efter § 7, eller såfremt lejens størrelse for sammenlignelige lejemål må anses for at være atypisk, kan huslejenævnet i henhold til § 40 indhente oplysninger om ejendommens driftsudgifter m.v. og på grundlag af disse oplysninger ansætte den leje, som ville kunne opkræves, hvis lejen skulle beregnes efter § 7. 2.-4. pkt. gælder dog ikke for lejeforhold omfattet af § 53, stk. 3-5, i lov om leje.

Lejelov

Uddrag af Kapitel VII B Udgifter til vand m.v.

§ 46 j. Leverer udlejeren vand, kan beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kræve, at fordeling af udgiften til vand fremtidig skal ske på grundlag af forbrugsmålere. Betaling for vand efter forbrugsmålere kan ikke indeholdes i lejen. Udlejeren kan kræve sine udgifter til lejerens forbrug refunderet.

Uddrag af Kapitel VIII Ændring af lejevilkår

§ 47. Er lejen væsentlig lavere end det lejedes værdi, kan udlejeren under iagttagelse af § 66 forlange lejen forhøjet til det beløb, der er rimeligt under hensyn hertil. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi ses der bort fra:

- lejev forhøjelser efter §§ 58, stk. 3, og 62 b og forbedringer efter §§ 46 a, stk. 3, og 62 b,
- lejev forhøjelser efter § 63 b og forbedringer, der er udført for beløb omfattet af § 63 a,
- lejev forhøjelser og forbedringer efter § 53 i lov om sanering og efter § 60 i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993,
- lejev forhøjelse og forbedringer efter § 60, stk. 3-6, i lov om byfornyelse og boligforbedringer,
- lejev forhøjelse og forbedringer efter lov om byfornyelse,
- lejev forhøjelser uden fradrag af tilskud og forbedringsarbejder med hertil knyttede nødvendige følgearbejder efter lov om privat byfornyelse, og
- forbedringer, som lejeren har udført for egen regning med udlejerens tilladelse.

Ved den første lejefastsættelse for forbedringer, hvortil der er ydet støtte efter lov om sanering eller lov om byfornyelse og boligforbedring, finder reglen i litra c dog ikke anvendelse.

Stk. 2. Ved afgørelse efter stk. 1, 1. pkt., skal der foretages en sammenligning med den leje, som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende hus og husrum med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Ved sammenligningen ses bort fra lejemål, der er forbedret efter § 62 b, samt lejemål omfattet af kapitel VIII A, § 53, stk. 3-5, og lov om privat byfornyelse samt kapitel 5 i lov om byfornyelse. Ligeledes ses bort fra lejemål i ejendomme, der er omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse og boligforbedring, hvortil der efter samme lovs § 67, stk. 2, er meddelt bindende tilsagn efter udgangen af 1994, medmindre lejemålet er beliggende i en ejendom, der er omfattet af en beslutning, hvor by- og boligministeren har tilladt, at bestemmelserne om lejefastsættelse i kapitel VII i lov om byfornyelse og boligforbedring finder anvendelse.

boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993, fortsat finder anvendelse efter udgangen af 1994. Der ses tillige bort fra lejemål i ejendomme, som er omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse.

§ 49. Er lejen væsentligt højere end det lejedes værdi, kan lejeren forlange lejen nedsat til et beløb, der er rimeligt under hensyn hertil. Ved vurdering af lejen og det lejedes værdi finder reglen i § 47, stk. 1, tilsvarende anvendelse.

Stk. 2. Ved afgørelse efter stk. 1, skal der tages hensyn til de i § 47, stk. 2, nævnte omstændigheder.

Stk. 3. Nedsættes lejen efter stk. 1, kan lejeren kræve det for meget betalte tilbagebetalt.

Stk. 4. Sag om nedsættelse af lejen skal indbringes inden 1 år efter det tidspunkt, lejen eller den forhøjede leje første gang skal betales.

§ 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.

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, ligesom 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