

Lejens størrelse ved lejeperiodens begyndelse

Kommune Hørsholm kommune	Kommunenummer 223	Medhold Lejer
Indbringelsesdato 16.06.2015	Afgørelsesdato 03.03.2015	Dato for offentliggørelse 20.11.2014
Primære lov Boligreguleringsloven Kap. IV A. Huslejeregulering for mindre ejendomme § 29 b-29 e § 29 c, 2. pkt.	Afgørelsesnummer 856	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

14/22116

I et brev af 18. november 2014 har lejer bedt huslejenævnet om at tage stilling til lejens størrelse.

Sagen er indbragt efter lejelovens § 106, nr. 1, jf. boligreguleringslovens § 29 c. Der er tale om et beboelseslejemål i en mindre ejendom omfattet af reglerne i boligreguleringslovens kapitel IV A.

Udlejer er orienteret om sagen.

Nævnet har efter at have besigtiget lejemålet den 15. januar 2015 og efter yderligere korrespondance truffet følgende

AFGØRELSE:

Nævnet har besluttet at nedsætte lejen eksklusive forbrugsydelse fra 96.000 kr. årlig til 68.000 kr. svarende til 5.666,67 kr. månedlig.

Lejenedsættelsen har virkning fra lejemålets begyndelse.

Udlejer har pligt til at tilbagebetale for meget betalt leje med tillæg af renter efter renteloven fra betalingstidspunkterne.

Desuden henvises til reglerne i lejelovens § 113 a, jf. bilag. Tilbagebetaling af for meget betalt leje og renter senere end den 1. april 2015 anses som en overtrædelse af disse bestemmelser.

BAGGRUND:

Efter lejekontrakten er lejemålet begyndt den 1. marts 2014. Lejemålet er tidsbegrænset i 2 år. Den årlige leje er fastsat til 96.000 kr. eller 8.000 kr. månedlig eksklusive varme og vand. Bruttoetagearealet er efter kontrakten 80 m² og efter BBR 85 m². Ejendommen er opført i 1900. Lejer har den indvendige vedligeholdelsespligt. Det lejede er ikke overtaget nyistandsat ved indflytningen og skal heller ikke afleveres nyistandsat ved fraflytningen.

Efter lejekontraktens § 11 har lejer brugsret til et opbevaringsrum under halvtag og sydøst terrasse i gården. Lejer har sammen med lejeren af lejemålet nr. 10, 1. sal pligt til at vedligeholde gårdhaven.

Det fremgår endvidere af § 11 ad § 3, at udlejer og lejer har indgået aftale om fri lejefastsættelse. Til dette skal nævnet bemærke, at det ikke er muligt at aftale fri lejefastsættelse for lejemålet. Ingen af betingelserne i lejelovens § 53, stk. 3 - 5 er opfyldt og lejefastsættelsen er derfor omfattet af reglerne om lejen i mindre ejendomme, jf. boligreguleringslovens kapitel IV A, herunder boligreguleringslovens § 29 c.

Lejer er flyttet fra lejemålet i december 2014.

Sagen er indbragt, fordi lejer er af den opfattelse, at lejen er for høj henset til, at der er tale om en gammel ejendom med mange mangler, herunder utætte vinduer og hoveddør og manglende isolering i husets mure. Gulvet er gammelt og fyldt med borebiller. En del af arealet går fra til trappe og repos mellem tre etager. Der er tale om en meget støj og farlig trappe.

Advokaten har i brev af 18. december 2014 kommenteret sagen på udlejers vegne. Det oplyses, at lejer ikke tidligere har givet udtryk for utilfredshed med lejemålet.

Nævnet har besigtiget lejemålet den 15. januar 2015 med deltagelse af lejer og advokaten. Ejendommen opvarmes med et oliefyret centralvarmeanlæg. Vinduerne er delvis med termovinduer og delvis med forsatsvinduer. Et enkelt vindue er med enkeltlag glas. På 1. sal er der et ældre renoveret køkken med komfur, køleskab og opvaskemaskine. På 2. sal er der indrettet et stort nyere brusebaderum med vaskemaskine og tørretumbler.

Efter besigtigelsen har udlejer den 11. februar 2015 sendt oplysninger om udgifter afholdt til forbedringer af lejemålet. Badeværelset er etableret i 2008 for 320.927,20 kr. eksklusive moms. Herudover er der ny el og der er isat nye vinduer mod skoven og et nyt kvist vindue mod Pennehave. De samlede udgifter har ifølge udlejer været 687.222,13 kr. eksklusive udgifterne til nye hårde hvidevarer. Efter udlejers opfattelse er lejemålet gennemgribende moderniseret, hvilket må kunne afspejles i lejen.

Lejer har fastholdt, at lejen er for høj. Lejer istandsatte selv lejemålet inden indflytning. Lejer monterede tre nye forsatsvinduer, lagde nyt sisaltæppe på trappe og repos, lagde ny guldbelægning i køkkenet og der blev malet overalt.

Nævnet har efter en drøftelse af materialet truffet afgørelse i sagen.

BEGRUNDELSE OG LOVGRUNDLAG:

Lejefastsættelsen er omfattet af reglerne i boligreguleringslovens kapitel IV A. Sammenligningsgrundlaget er her almindelige udlejningsejendomme omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje i boligreguleringslovens kapitel II - IV.

Efter det under besigtigelsen konstaterede er nævnet af den opfattelse, at lejen for lejemålet væsentligt overstiger den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje i kapitel II - IV og hvor lejen er reguleret efter § 7, jf. kriterierne i boligreguleringslovens § 29 c.

Nævnet finder ikke, at der kan ske sammenligning med et gennemgribende renoveret lejemål omfattet af boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Det er alene badeværelset, der lever op til standarden i et gennemgribende renoveret lejemål. Resten af lejemålet, herunder køkkenet, er af ældre dato uden moderne faciliteter. Endvidere er lejemålet uhensigtsmæssigt indrettet, idet trappen optager en del af arealet.

Nævnet har kendskab til den omkostningsbestemte leje i ejendommen x-vej 61 - 63 og i ejendommen XX 8-40. Eksklusive forbedringer er lejen henholdsvis 422 kr. og 550 kr. pr. m². Nævnet har også besigtiget adskillige gennemgribende renoverede lejemål i de to ejendomme og lejemålet XX 12, 1. sal kan på ingen måde sammenlignes med disse lejemål. Lejemålet XX 12, 1. sal er et væsentligt ringere lejemål.

Nævnet har besluttet, at nedsætte lejen til 68.000 kr. årlig eksklusive forbrugsydelse, hvilken leje skønnes at svare til det lejedes værdi, jf. de nævnte kriterier i boligreguleringslovens § 29 c, lejen i ejendommene x-vej 61-63 og x 8-40 og forbedringerne af lejemålet x 12, 1. sal.

Da sagen er indbragt inden 1 år efter, at lejen første gang skulle betales, har lejenedsættelsen virkning fra lejemålets begyndelse, jf. boligreguleringslovens § 17, stk. 2.