

Kommune	Kommunennummer	Medhold
	101	Lejer
Indbringelsesdato	Afgørelsesdato	Dato for offentliggørelse
11.08.2016	10.06.2016	29.10.2015
Primære lov	Afgørelsesnummer	Besigtigelse
Boligreguleringsloven Kap. IV A. Huslejeregulering for mindre ejendomme § 29 b-29 e § 29 c, 2. pkt.	959	Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer
2015-0247189

H-gade xxxx., 2100 København Ø

1. huslejenævns afgørelse xxxxx

Lejens størrelse

Ved e-mail af 28. oktober 2015 har YY Advokater I/S v/advokat YX på vegne af udlejer, E ApS, indbragt ovennævnte afgørelse.

Sagen er indbragt for ankenævnet i medfør af boligreguleringslovens § 44, stk. 1.

Huslejenævnet traf afgørelse i sagen som forelagt af lejer, X, efter bestemmelserne i lejelovens § 106, stk. 1, nr. 1, jf. boligreguleringslovens § 29 c.

Afgørelse:

Ankenævnet har besluttet at stadfæste huslejenævnets afgørelse. (*Dissens*).

Det betyder, at den godkendte leje er fastsat til 66.150 kr. årligt, svarende til 1.050 kr. pr. m².

Lejenedsættelsen har virkning fra 1. april 2014.

Udlejer har pligt til at tilbagebetale 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. vedlagte bilag.

Tilbagebetaling af for meget betalt leje, depositum, forudbetalt leje og renter efter den 1. august 2016 anses som en overtrædelse af disse bestemmelser.

Huslejenævnets afgørelse:

"Nævnet har besluttet at nedsætte den årlige leje fra 90.000 kr. til 66.150 kr., svarende til 1.050 kr. pr. m² ved 63 m² .

Den godkendte leje er fastsat eksklusive conto bidrag til varme, men inklusive udgifter til vand.

Nævnet har samtidig besluttet at nedsætte depositum fra 22.500 kr. til 16.537,50 kr. svarende til 3 måneders godkendt leje, og at nedsætte forudbetalt leje fra 3.000 kr. til 1.837,50 kr., svarende til 1/3 måneds godkendt leje, jf. lejekontrakten.

Lejenedsættelsen har virkning fra den 1. april 2014.

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

./. Desuden henvises til reglerne i lejelovens § 113 a , jf. bilag.

Tilbagebetaling af for meget betalt leje, forudbetalt leje og depositum og renter senere end den 1. november 2015 anses som en overtrædelse af disse bestemmelser.

Baggrund:

Ifølge lejekontrakten begyndte lejemålet den 1. april 2014. Efter lejekontrakten er lejemålets bruttoetageareal 85 m² inklusive en hems. Efter BBR er lejemålets bruttoetageareal 53 m². Nævnet har lagt til grund, at lejemålets areal er 63 m², heraf 10 m² hems. Arealet for hemsen er opgjort til ca. en tredjedel af gulvarealet grundet skråvægge.

Det fremgår af lejekontrakten, at den årlige leje er fastsat til 90.000 kr., svarende til ca. 1.429 kr. pr. m² ved 63 m².

Udover lejen kommer et månedligt a conto bidrag til varme på 400 kr. og et månedligt a conto vandbidrag på 250 kr. Der betales endvidere 171 kr. månedligt i antennebidrag.

Ifølge lejekontraktens § 8 har lejer den indvendige vedligeholdelse.

Endvidere er det i kontraktens § 11 oplyst, at lejen reguleres en gang årligt med nettoprisindekset, dog mindst 3 %. Ved fraflytning er 14-dages fristen i henhold til lejelovens § 98, stk. 2 forlænget til 3 måneder. Lejer skal på egen bekostning sørge for vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse, nøgler og ruder, og holde vand- og gashaner samt el-afbrydere forsvarligt ved lige. Lejer skal endvidere vedligeholde wc-kumme, cisternerne, vaskekumme, køleskab, komfur og lignende installationer.

Nævnet har modtaget partsindlæg af 16. marts 2015 fra lejer og af 1. april 2015 fra udlejer.

Nævnet har foretaget besigtigelse af lejemålet. På besigtigelsen var lejer og udlejer repræsenteret.

Nævnet konstaterede, at lejemålet har termovinduer og opvarmes med fjernvarme. Lejligheden har et nyere moderniseret køkken i forbindelse med stue. Køkkenet har over- og underskabe, laminatbordplade med marmorplade ved komfur og vinylgulv. Køkkenet er endvidere udstyret med gaskomfur, opvaskemaskine og køle-/fryseskab.

Badeværelset er også nyere moderniseret med fliser på gulv og vægge. Badeværelset er udstyret med toilet, håndvask, badeplads og stort badekar med spa. Der er foretaget rumændring i forbindelse med modernisering af køkken og bad. Fra soveværelset er der opgang til hems med skråvægge.

Begrundelse og lovgrundlag:

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

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

Nævnet har besluttet at godkende en årlig leje på 66.150 kr., svarende til 1.050 kr. pr. m² ved 63 m², hvilken leje efter nævnets opfattelse skønnes at svare til det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 29 c.

Udover den godkendte leje skal betales varmebidrag. Den godkendte leje er fastsat inklusive udgifter til vand, da der ikke er individuelle vandmålere i ejendommen.

Nævnet har samtidig besluttet at nedsætte depositum fra 22.500 kr. til 16.537,50 kr. svarende til 3 måneders godkendt leje, og at nedsætte forudbetalt leje fra 3.000 kr. til 1.837,50 kr. svarende til 1/3 måneds godkendt leje, jf. lejekontrakten og lejelovens § 34 stk. 1.

Lejenedsættelsen har virkning fra 1. april 2014, jf. boligreguleringslovens § 17, stk. 2, da spørgsmålet om lejens størrelse er indbragt af lejer, inden et år efter at lejen skulle betales første gang.

Det bemærkes, at de årlige lejeforhøjelser efter nettoprisindekset var ugyldige på tidspunktet for indgåelse af kontrakten, idet der alene kunne aftales lejeforhøjelser med konkrete beløb til konkrete tidspunkter jf. lejelovens § 53, stk. 2. Hvis lejer har betalt de aftalte reguleringer efter nettoprisindekset, har udlejer pligt til at tilbagebetale for meget betalt leje med tillæg af renter efter renteloven fra betalingstidspunkterne. Der henvises til det vedlagte bilag vedrørende lejelovens § 113 a."

Ankegrunde:

Udlejers advokat har i ankeskrivelsen gjort gældende, at lejeforholdet er begyndt den 1. november 2012, og at lejen ikke har været reguleret i lejeperioden. Lejer har indbragt sagen for huslejenævnet i marts 2015, men huslejenævnet har nedsat lejen fra 1. april 2014, hvilket er en fejl, jf. boligreguleringslovens § 17.

Endvidere er der foretaget en "gennemgribende modernisering" af lejemålet, hvorfor der ved vurdering af lejen skal tages hensyn hertil.

Henset til vurderingstidspunktet for lejen og lejemålets størrelse, kan udlejer ikke acceptere den foretagne lejenedsættelse.

Udlejers advokat har endvidere oplyst, at lejer har udført viceværtfunktionen på ejendommen siden lejemålets start den 1. november 2012, og at lejen har været reduceret som følge heraf allerede fra første huslejebetaling.

Lejer har i løbet af lejeperioden fået en arbejdsskade, og der opstod en tvist mellem lejer og udlejer herom, herunder om erstatning.

Da lejer ikke længere fungerer som vicevært i ejendommen, formaliseres dette ved en ny lejekontrakt med ikrafttræden den 1. april 2014, hvor lejer og udlejer aftaler, at den årlige leje skal nedsættes.

Der er altså ikke tale om et nyt lejeforhold, men om en formalisering af en aftale mellem lejer og udlejer.

Nuværende ejer af ejendommen overtog denne 1. juni 2015, og nuværende ejer er ikke bekendt med, at der foreligger yderligere materiale omkring lejers tidligere viceværtfunktion.

Øvrige oplysninger i sagen:

Lejer har anmodet om, at huslejenævnets afgørelse stadfæstes.

Ankenævnets begrundelse og bemærkninger:

Ankenævnet har besigtiget lejemålet den 26. maj 2016. Ved besigtigelsen var lejer og udlejer repræsenteret.

På baggrund af det ved besigtigelsen konstaterede kan ankenævnet bekræfte huslejenævnets beskrivelse af lejemålet.

Efter en gennemgang af det indsendte materiale samt efter en drøftelse af indtrykkene fra besigtigelsen er et flertal på tre af ankenævnets fem medlemmer af den opfattelse, at den aftalte leje væsentligt overstiger den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af reglerne i boligreguleringslovens kapitel II-IV, og hvor lejen er reguleret efter § 7, jf. boligreguleringslovens § 29 c.

Det er flertallets opfattelse, at den af huslejenævnet fastsatte leje svarer til lejen for tilsvarende lejemål af samme standard, jf. boligreguleringslovens § 29 c.

Et mindretal på to af ankenævnets fem medlemmer stemte for at godkende en højere leje end fastsat af huslejenævnet.

Der er truffet afgørelse efter stemmeflertallet.

Det betyder, at huslejenævnets afgørelse stadfæstes, og at den godkendte leje udgør 1.050 kr. pr. m² årligt.

For så vidt angår spørgsmålet om lejeforholdets begyndelse er det ankenævnets opfattelse, at der er tale om to selvstændige lejeforhold.

Ankenævnet har særligt lagt vægt på, at der i den første lejekontrakt indgået pr. 1. november 2012 gælder det særlige forhold, at lejer har påtaget sig viceværtforpligtigelsen for ejendommen, mens dette ikke længere gør sig gældende i lejekontrakten indgået med virkning fra 1. april 2014.

På denne baggrund har ankenævnet besluttet at lejenedsættelsen har virkning fra 1. april 2014, da sag om lejens størrelse er indbragt for huslejenævnet den 17. marts 2015, og altså inden et år efter at lejen første gang blev betalt, jf. boligreguleringslovens § 17, stk. 2.

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.

xxx

Formand