

Lejeforhøjelse i lejeperioden

Kommune Københavns Kommune	Kommunenummer 101	Medhold Udlejer
Indbringelsesdato 05.08.2016	Afgørelsesdato 15.07.2016	Dato for offentliggørelse 11.02.2016
Primære lov Boligreguleringsloven Kap. IV A. Huslejusterregulering for mindre ejendomme § 29 b-29 e § 29 c, jf. LL § 47	Afgørelsesnummer 966	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2016-0036342

A-vej, 0000 København K

Lejeforhøjelse pr. 1. marts 2016

I e-mail af 10. februar 2016 har advokat på vegne af udlejer, YY ApS, indbragt den pr. 1. marts 2016 varslede lejeforhøjelse for huslejenævnet.

Sagen er behandlet efter lejelovens § 48, stk. 3 sammenholdt med boligreguleringslovens § 29 c, da lejer har gjort indsigelse mod lejeforhøjelsen.

Lejer, er hørt i sagen i brev af 18. februar 2016.

Nævnet har efter at have besigtiget lejemålet den 24. maj 2016 truffet følgende

Afgørelse

Indledningsvist har nævnet fundet, at varslingen er gyldig.(Dissens).

Nævnet har endvidere besluttet alene at godkende en lejeforhøjelse på 18.600 kr. årligt med virkning fra 1. marts 2016.

Den årlige leje udgør herefter 72.075 kr., svarende til 775 kr. pr. m² årligt.

Hvis den varslede lejeforhøjelse har været betalt af lejer, har udlejer 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 eventuelt for meget betalt leje og renter senere end den 1. september 2016 anses som en overtrædelse af disse bestemmelser.

Slutteligt har nævnet besluttet, at udlejer ikke skal pålægges et tillægsgebyr.

Baggrund

Der er tale om et lejemål beliggende i en ejendom, der er opført i 1938, som den 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder.

Lejeforholdet er begyndt den 1. april 1995. Lejer har som samlever overtaget lejemålet efter de

Opindelige lejere, hvorfor lejers navn ikke fremgår af lejekontrakten.

Efter lejekontrakten er lejemålets bruttoetageareal 84 m². Efter BBR er lejemålets bruttoetageareal 93 m², hvilket areal nævnet har lagt til grund.

Ifølge lejekontraktens § 8 har lejer den indvendige vedligeholdelse.

Udlejer har den 28. november 2015 varslet lejeforhøjelse fra 64.413 kr. årligt med 26.262 kr. årligt til 90.675 kr. årligt pr. 1. marts 2016. Den varslede leje svarer til 975 kr. pr. m² årligt.

Lejer har ved brev af 7. januar 2016 gjort indsigelse mod den varslede lejeforhøjelse.

Udlejer har i brev af 13. januar 2016 fremsendt en ex tuto-varsling til lejer, da der er en slåfejl i den første varsling, så det fremgår, at lejeforhøjelsen skulle træde i kraft 1. maj 2013 i stedet for den 1. marts 2016.

Det fremgår også af den første varsling, at forhøjelsen skulle træde i kraft 1. marts 2016, og slåfejlen fremgår alene af udregningen.

I den nye varsling hæves huslejen med samme beløb som i den første varsling, men ikrafttrædelsestidspunktet er i stedet 1. maj 2016, da det er til denne dato, udlejer retmæssigt kan varsle lejeforhøjelse til på varslingstidspunktet.

Lejer har ikke gjort indsigelse mod den nye varsling.

Udlejer indbragte den 10. februar 2016 den varslede lejeforhøjelse med ikrafttræden den 1. marts 2016 for nævnet.

Det er oplyst, at lejen sidst er varslet forhøjet med virkning fra 1. maj 2003. Nævnet har ved afgørelse af 16. juni 2003, sagsnummer, behandlet en forbedringsforhøjelse for lejemålet pr. 1. maj 2003, hvor nævnet har godkendt, at den årlige leje forhøjes til 64.106,76 kr. årligt, svarende til 689,32 kr. pr. m² årligt.

Udlejer har oplyst, at der ifølge dennes kendskab ikke er varslet lejeværdiforhøjelse siden nævnets afgørelse. Udlejer har overtaget ejendommen i 2015.

Af varslingen fremgår, at den nugældende leje er 64.413 kr.

Nævnet har sendt et brev til lejer med disse oplysninger. Nævnet har bedt lejer om at oplyse, om der er sket en lejeforhøjelse de seneste to år.

Lejer har ikke svaret på dette.

Lejer har i indsigelsen oplyst, at huslestigningen ikke kan godkendes.

Udlejer har fastholdt varslingen.

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

nævnet konstaterede, at ejendommen er forsynet med fjernvarme og elevator.

Lejemålets køkken er oprindeligt med træ/metal-bordplade og trægulv. Køkkenet er udstyret med gaskomfur, samt køle-/fryseskab og vaskemaskine. De to sidstnævnte hvidevarer er lejers egne.

Lejemålets badeværelse er oprindeligt med malet terrazzogulv og fliser halvt op ad væggen. Badeværelset er udstyret med et almindeligt toilet, håndvask og brusekabine.

Lejemålet har i øvrigt termovinduer, to altaner, trægulve og et indbygget skab i entreen.

Begrundelse og lovgrundlag

Lejefastsættelsen er omfattet af reglerne i boligreguleringslovens kapitel IV A, jf. lejelovens §§ 47 og 48.

Flertallet af nævnet har indledningsvist konstateret, at varslingen opfylder de formelle krav i lejelovens §§ 47 og 48.

Det bemærkes, at flertallet har fundet, at varslingen af 28. november 2015 er gyldig, idet det korrekte ikrafttrædelsestidspunkt for lejeforhøjelsen fremgår af varslingen, og da det er en så åbenlys fejl, at lejer umiddelbart ikke har kunnet være i tvivl om ikrafttrædelsestidspunktet.

Et medlem af nævnet fandt, at fejlen i varslingen er så meningsforstyrrende, at lejer har kunnet være i tvivl om ikrafttrædelsestidspunktet, hvorfor dette medlem fandt, at varslingen er ugyldig.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Varslingen er dermed gyldig, og ex tuto-varslingen bortfalder herefter.

Nævnet har lagt til grund, at der ikke er sket en lejeforhøjelse med henvisning til det lejedes værdi de seneste to år, hvorfor udlejer kan varsle nærværende lejeforhøjelse, jf. lejelovens § 47, stk. 3.

Efter lejelovens § 47 kan lejen forhøjes, hvis den gældende leje er væsentligt lavere end det lejedes værdi. Når det lejedes værdi skal vurderes, er sammenligningsgrundlaget tilsvarende almindelige udlejningsejendomme med omkostningsbestemt leje i boligreguleringslovens kapitel II-IV, jf. kriterierne i boligreguleringslovens § 29 c.

Efter det under besigtigelsen konstaterede er nævnet af den opfattelse, at den gældende leje er væsentligt lavere end den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold 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.

Det er endvidere nævnets opfattelse, at den gældende leje for lejemålet er væsentligt lavere end det lejedes værdi, hvorfor der er grundlag for en lejeforhøjelse, jf. lejelovens § 47, stk. 1.

Nævnet er samtidig af den opfattelse, at lejen efter den varslede lejeforhøjelse væsentligt vil overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje, jf. de nævnte kriterier i boligreguleringslovens § 29 c.

Nævnet kan derfor alene godkende en lejeforhøjelse på 18.600 kr. årligt, hvorefter den årlige leje udgør 72.075 kr. årligt, svarende til 775 kr. pr. m² årligt, hvilken leje efter nævnets opfattelse skønnes at svare til det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 29 c.

Slutteligt har nævnet fundet, at udlejer ikke skal pålægges et tillægsgebyr efter boligreguleringslovens § 39, stk. 2, da lejer ikke har fået fuldt medhold.

Klagevejledning

Nævnets afgørelse kan indbringes for Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævn senest 4 uger efter, at den er meddelt parterne, jf. boligreguleringslovens § 44, stk. 1.

Anken bedes venligst sendt til: Postboks 493, 1506 København V eller pr. e-mail til husleje@kff.kk.dk eller afleveres i Nyropsgade 7, 1602 København V.

Huslejenævnets sagsnummer skal oplyses, og der skal betales et beløb på 161 kr. for hvert lejemål, der indbringes. Beløbet vil blive opkrævet, når sagen er indbragt.

Beløbet tilbagebetales ikke, selv om ankenævnet giver klageren medhold.

XXXX

Formand