

Właściciel mieszkania odda najemcy 95% czynszu

20 marca 2023

Brytyjski sąd nie miał litości dla landlorda, który wynajmował mieszkanie absolutnie nienadające się do tego, aby mieszkali w nim ludzie. Przed obliczem brytyjskiego wymiaru sprawiedliwości orzeczono, iż właściciel „postępował w cyniczny sposób, lekceważąc swoje obowiązki [...]” i zarabiał na ryzykujących zdrowiem najemcach.

Grupie londyńskich najemców udało się odzyskać 95% rocznego czynszu po pozwaniu właściciela mieszkania, w którym mieszkali, do sądu. Sędzia orzekł, że wynajmowane lokum, które było przebudowaną starą fabryką bajgli, „nie nadaje się do zamieszkania przez ludzi”, jak czytamy na łamach portalu informacyjnego „The Daily Mirror”. Lokatorzy mieszkający w przebudowanym mieszkaniu w Fulham w zachodnim Londynie musieli zmagać się z wyciekami wody, brakiem wyjść ewakuacyjnych i drzwi (!!!), dużym ryzykiem powstawania pleśni i problemami z azbestem na dachu. W działaniach lokatorów wspierała organizacja charytatywna Justice for Tenants, która zwraca uwagę, iż brak wyjść ewakuacyjnych i drzwi w nieruchomości „spowodował wielkie zaniepokojenie” w wypadku pożaru.

Sprawa wylądowała w sądzie First Tier Tribunal Property Chamber w lutym po wstępnym złożeniu wniosku o nakaz spłaty czynszu w czerwcu 2022 roku. Lokatorzy, którzy poszli ze swoim landlordem do sądu, mieszkali w zwykłym magazynie, który został podzielony na osiem jednostek, a ich część nieruchomości była nadal „wykorzystywana do pieczenia bajgli”.

W jaki sposób brytyjski wymiar sprawiedliwości odniósł się do tej sprawy? Przede wszystkim zajmujący się tą sprawą sędzia zauważył, że „nie ma dowodów”, że właściciel otrzymał pozwolenie na przebudowę i zmianę sposobu użytkowania budynku.

„Istniało poważne ryzyko śmierci lub poważnych obrażeń, gdyby w lokalu lub w jakiejkolwiek innej części lokalu wybuchł pożar. Brak naturalnej wentylacji w pomieszczeniach mieszkalnych był głównym powodem do niepokoju” – jak czytamy w orzeczeniu sędziego.

Sędzia powiedział, że obawy te zostały uznane za „zwiększone” po tym, jak na wyspach pojawił się koronawirus. Ostatecznie orzeczono, iż landlord „postępował w cyniczny sposób, lekceważąc swoje obowiązki jako właściciel nieruchomości”, a z kolei zachowanie najemców pozostało bez zarzutów. Jak czytamy na łamach „Mirrora” wynajmujący nie przekazał żadnemu z najemców certyfikatu EPC, certyfikatu bezpieczeństwa gazowego, sprawozdania z kontroli instalacji elektrycznej czy checklisty „How to Rent”. Depozyty najemców również nie były objęte programem kaucji czynszowej.

Ogólnie rzecz biorąc, sąd orzekł, że nieruchomość była „szkodliwa dla zdrowia [najemcy] w rozumieniu ustawy Environmental Protection Act 1990”. Poszczególni lokatorzy otrzymali zwrot czynszu w wysokości od nieco ponad 2000 GBP do nieco ponad 8200 GBP.

„To wyraźny przykład landlorda, który starał się ukryć to, kim jest, i zamieniał przestrzeń komercyjną w śmiertelną pułapkę, wyłącznie w celu wydobycia pieniędzy od najemców potrzebujących miejsca do życia” – komentował przedstawiciel Justice for Tenants.

Z informacji zebranych przez stronę internetową „Rightmove” poświęconą nieruchomościom wynika, że średni miesięczny czynsz za mieszkanie wynajmowane w Wielkiej Brytanii, z wyłączeniem Londynu, wynosi rekordowe 1172 GBP miesięcznie.

Z kolei za wynajem mieszkania w Londynie zapłacimy średnio równie rekordowe 2480 GBP miesięcznie. I choć istnieją oznaki tego, że konkurencja między najemcami o mieszkania dostępne do wynajęcia zaczyna powoli słabnąć, a każdego miesiąca

dostępnych jest dla potencjalnych najemców coraz więcej nieruchomości, to nierównowaga między popytem a podażą nadal jest tutaj bardzo duża.

Liczba nieruchomości dostępnych do wynajęcia w grudniu 2022 roku wzrosła o 13 proc. w porównaniu z rokiem poprzednim, natomiast w tym samym czasie liczba osób zainteresowanych najmem wzrosła o 7 proc. Niestety eksperci „Rightmove” przewidują także, że średnie czynsze w całej Wielkiej Brytanii dla nieruchomości wzrosną w 2023 roku o kolejne 5 proc., chyba że nastąpi jakaś zapaść na rynku najmu i dojdzie do nieoczekiwanego wzrostu liczby domów dostępnych do wynajęcia.

Autorstwo: Remigiusz Wiśniewski

Źródło: PolishExpress.co.uk