

Kommune København	Kommunennummer 101	Medhold Udlejer
Indbringelsesdato 27.09.2012	Afgørelsesdato 15.11.2011	Dato for offentliggørelse 03.08.2012
Primære lov Boligreguleringsloven Kap. IV A. Huslejeregulering for mindre ejendomme § 29 b-29 e § 29 c, 2. pkt.	Afgørelsesnummer 113	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2011-52861

2700 Brønshøj

Lejeforhøjelse pr. 1. februar 2011

I brev af 14. april 2011 har lejer indbragt ovennævnte afgørelse.

Huslejenævnets afgørelse er indbragt for ankenævnet efter boligreguleringslovens § 44, stk. 1. Sagen blev indbragt for huslejenævnet af udlejer ved advokat efter lejelovens § 106, stk. 1, nr. 1, jf. § 48, st. 3.

Ankenævnets afgørelse:

Ankenævnet har vedtaget at stadsfæste huslejenævnets afgørelse.

Således godkendes den af udlejer varslede årlige lejeforhøjelse pr. 1. februar 2011 fra 35.839,08 kr. med 6.435,92 kr. til 42.275 kr., svarende til 475 kr. pr. m². Den godkendte leje er inklusive hensættelser til konto for indvendig vedligeholdelse af lejemålet med 41 kr. pr. m².

Huslejenævnets afgørelse:

Huslejenævnet godkendte den varslede årlige lejeforhøjelse fra 35.839,08 kr. med 6.435,92 kr. til 42.275 kr.

Af materialet i sagen fremgår, at udlejer i brev af 22. oktober 2010 varslede lejeforhøjelse under henvisning til boligreguleringslovens

§ 29 c. jf. lejelovens § 47, idet den nugældende leje er væsentligt lavere end det lejedes værdi. Det oplyses, at lejemålets areal er 89 m², hvorefter den varslede leje svarer til 475 kr. pr. m². Indsigelsesadgang er oplyst i varslingen.

I brev af 24. oktober 2010 har lejer gjort indsigelse imod den varslede lejeforhøjelse, hvorefter udlejer har indbragt sagen for huslejenævnet i brev af 19. november 2010.

Lejerne påpegede bl.a., at der ikke er vaske- eller tørremuligheder, ingen dørtелефon og støj fra gaden.

Udlejer påpegede, at der er fjernvarme og varmemålere samt, at der opsat postkasser uden særskilt lejeforhøjelse. Videre oplystes, at der blev opsat termovinduer/energiruder i 1998, og at de indgår i lejen med 52,60 kr. pr. m², samt at lejemålet har indvendig vedligeholdelseskonto, hvortil der i 2011 afsættes 41 kr. pr. m² årligt.

Udlejer oplyste, at den seneste lejeforhøjelse var en skatte- og afgiftsforhøjelse i 2008. Forud er varslet småhusforhøjelse pr. 1. januar 2004.

Efter besigtigelse af lejemålet den 3. marts 2011 noterede huslejenævnet, at det blev understreget ved besigtigelsen, at lejemålet er udlejet med toilet uden håndvask samt ældre køkken uden hårde hvidevarer. Endvidere var der vandvarmer.

Ankegrunde:

Lejer påpeger, at siden huslejenævnet sidst traf afgørelse om, at lejen skulle være 375 kr. pr. m², er der ikke sket forbedringer i lejligheden. Huslejen er jævnligt blevet reguleret for stigninger i skatter og afgifter.

Lejer bemærker, at lejen sidst blev reguleret i 2009 med en lejenedsættelse på grund af en indgivelse af klage til huslejenævnet.

Videre oplyser lejer, at huslejen blev reguleret pr. 1. marts 1997 som følge af installation af fjernvarme, radiatorer og varmemålere. Lejer bemærker, at det er korrekt, at udlejer har opsat postkasser uden særskilt lejeforhøjelse.

For så vidt angår lejemålets faciliteter oplyser lejer, at der ved indflytning var håndvask uden vandhane på toiletet. Toiletet er dog udskiftet for en del år siden. I den forbindelse fik lejer ikke nyt toiletbræt, hvorfor toiletbrættet ikke passer men sidder løst.

Lejer oplyser videre, at det er korrekt, at der var en 5 liters vandvarmer ved indflytningen i december 1995. Den var ulovligt installeret og der var ikke HFI-relæ. Lejer har selv bekostet HFI-relæ. Vandvarmeren blev skiftet i 2001 og betalt af den indvendige vedligeholdelseskonto. Siden da er vandvarmeren blevet udskiftet én gang for udlejers regning. Lejer mener dog, at dette er almindelig vedligeholdelse og ikke en forbedring.

Lejer mener, at lejemålets vedligeholdelsestilstand alene skyldes lejers arbejde, da lejer selv blev pålagt at istandsætte lejemålet med tapetsering og malerarbejde ved indflytning.

Supplerende har lejer oplyst, at lejen er blevet løbende reguleret siden 2003 i forhold til skatter og afgifter og bemærker, at de ikke har fået oplyst, hvilke driftsomkostninger i ejendommen, der i øvrigt er steget så meget siden 2003. Lejer henviser til budgetter over skatter og afgifter, som er modtaget af tidligere udlejer og påpeger, at disse udgifter i 2009 er lavere end i 2008. Af oplysningerne fremgår, at skatter og afgifter i 2009 udviste en udgift på 87.846,07 kr. Lejer oplyser, at der i dag er 6 lejemål, der hver betaler 35.839,08 kr. om året, hvilket indebærer, at den samlede leje er 215.035,48 kr., hvilket skulle dække driftsomkostningerne.

Videre bemærker lejer, at fjernvarme, radiatorer og varmemålere blev installeret og opsat samtidig sidst i 90-erne. Lejer formoder, at varmemålerne var omfattet af huslejestigningen den gang.

Øvrige oplysninger i sagen:

Udlejer bemærker bl.a., at der ikke er krav om fremlæggelse af budget, da det er et småhus-lejemål. Samtidig påpeges, at udlejer har krav på at få dækket udgifter til forsikring, renholdelse, administration, varmeregnskabshonorar, afkast m.v. samt øgede hensættelser til indvendig og udvendig vedligeholdelse. Det oplyses, at sådant krav ikke er rejst i mange år.

Udlejer er af den opfattelse, at den varslede leje er i overensstemmelse med lejeniveauet for tilsvarende lejemål også selvom der ikke findes bademulighed eller er indlagt varmt vand i ejendommen. Det anføres, at hvis lejemålet havde haft disse faciliteter, ville lejeniveauet ikke have ligget på under ca. 650 kr. pr. m².

Videre påpeger udlejer, at der er opsat varmemålere og postkasser uden særskilt forbedringsforhøjelse.

Huslejenævnet har i afgørelse af 18. november 2003 i sag 107-20070 godkendt, at lejen for lejemålet pr. 1. januar 2004 blev forhøjet til 400 kr. pr. m² inklusive hensættelser til indvendig vedligeholdelse af lejemålet. Af afgørelsen fremgår, at lejen omfattede skatter- og afgifter pr. 1. januar 2003, fjernvarme uden varmt vand, termovinduer og nyt tag med isolering. I lejemålet var der opsat nye køkkenelementer. Vandvarmer var opsat via midler fra den indvendige vedligeholdelseskonto. Der er ved afgørelsen taget hensyn til, at køkkenet var moderniseret for udlejers regning, hvorfor lejen for dette lejemål blev godkendt med årligt 25 kr. mere pr. m² end de lejemål, der ikke havde fået foretaget disse køkkenmoderniseringer. Huslejenævnets afgørelse blev indbragt for ankenævnet, men henlagt, fordi anken blev frafaldet.

Ankenævnets begrundelse og bemærkninger:

Ankenævnet har besigtiget lejemålet den 29. august 2011.

På baggrund af indtrykkene fra besigtigelsen samt efter en drøftelse af sagen, finder ankenævnet, at en årlig leje på 35.839,08 kr. inklusive hensættelser til konto for indvendig vedligeholdelse, svarende til 402,69 kr. pr. m² er væsentlig lavere end den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af boligreguleringslovens kap. II – IV, og hvor lejen er reguleret efter boligreguleringslovens § 7 (omkostningsbestemt leje), jf. boligreguleringslovens § 29 c.

Ankenævnet kan tiltræde, at den af udlejer varslede forhøjelse af denne leje til 42.275 kr. , svarende til 475 kr. pr. m², idet dette beløb ikke findes at overstige en leje vurderet efter ovennævnte kriterier. Herefter stadfæstes huslejenævnets afgørelse.

Det bemærkes, at ankenævnet ikke har anvendt konkrete sammenligningslejemål, men at medlemmerne har taget udgangspunkt i deres almindelige kendskab til det sædvanligt forekommende omkostningsbestemte niveau for tilsvarende ejendomme i området og med lejemål af samme standard.

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 ind-leveres til: Retten på Frederiksberg, Howitzvej 32, 2000 Frederiks-berg.

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.