

Kommune København	Kommunennummer 101	Medhold Delt
Indbringelsesdato 04.10.2012	Afgørelsesdato 05.01.2012	Dato for offentliggørelse 25.07.2012
Primære lov Boligreguleringsloven Kap. IV A. Huslejeregulering for mindre ejendomme § 29 b-29 e § 29 c, 2. pkt.	Afgørelsesnummer 17	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2011-26025

1773 København V

Småhusforhøjelse pr. 1. januar 2011

I brev af 21. februar 2011 har udlejer indbragt ovennævnte afgørelse.

Sagen er indbragt efter boligreguleringslovens § 44, stk. 1.

Udlejer har indbragt sagen for huslejenævnet, da lejer har gjort indsigelse mod lejeforhøjelsen.

Huslejenævnets har behandlet sagen efter boligreguleringslovens § 29 c, jf. lejelovens § 48, stk. 3.

Ankenævnets afgørelse:

Ankenævnet har vedtaget at stadfæste huslejenævnets afgørelse.

Dette medfører, at den godkendte leje udgør 21.000 kr. årlig, svarende til 500 kr. pr. m².

Huslejenævnets afgørelse:

Den gældende leje har udgjort 12.600 kr., svarende til 300 kr. pr. m² årlig, og den varslede leje har udgjort 39.600 kr., svarende til 943 kr. pr. m².

Lejemålet er opvarmet ved fjernvarme og forsynet med termovinduer. Der er et ældre rammekøkken med konfir. Lejer har adgang til et baderum, der er beliggende i kælderen. Der er tale om et ældre badeværelse, der er indrettet med fliser på væg og betongulv med forsænkning ved bruseområdet. Lejer oplyser, at gulvarealet ofte fungerer dårligt. Der er adgang til vaskemaskine i kælderen. Lejemålet er 42 m².

Efter en gennemgang af det indsendte materiale samt efter en drøftelse af indtrykkene fra besigtigelsen finder huslejenævnet, at den gældende leje før varslingen af lejeforhøjelsen er væsentligt lavere end lejen for tilsvarende lejemål, hvor lejen er reguleret efter reglerne i boligreguleringslovens kapitel II – IV, og hvor lejen er fastsat efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

Det er huslejenævnets opfattelse, at den varslede leje væsentligt vil overstige lejen for tilsvarende lejemål, jf. ovennævnte kriterier, hvorfor nævnet har vedtaget at nedsætte den varslede leje fra 39.600 kr. til 21.000 kr.

Den godkendte leje inkluderer vandafgifter, idet der ikke er selvstændige forbrugsmålere i lejemålet. Der henvises til reglerne i lejelovens kapitel VII, § 46 l.

Ankegrunde:

Udlejers anke omfatter en afgørelse af 6. oktober 2010, hvor huslejenævnet har afvist en tidligere forhøjelse som ugyldig, og afgørelse af 26. januar 2011, hvor huslejenævnet har taget stilling til den senere varslede småhusforhøjelse.

Vedrørende den første afgørelse har udlejer klaget over huslejenævnets helt urimelige og bureaukratiske afvisning af hans første henvendelse til nævnet. Han ejer et hus med to lejemål, hvor han udlejer det ene. Det burde ikke gå op i juridisk paragrafrytteri.

Vedrørende den anden afgørelse har udlejer anmodet ankenævnet om at godkende den varslede leje. Udlejer har beskrevet lejemålet og området "Humbleby" samt oplyst, at lejer har adgang til stort kælderværelse og have. Udlejer har tilføjet, at lejeren ikke selv rengør afløbet i badet i kælderen.

Oplysninger i øvrigt:

Lejer ønsker, at ankenævnet stadfæster huslejenævnets afgørelse. Lejer tilføjer, at han har prøvet at hælde afløbsrens i afløbet. Derudover er det oplyst, at toilettet lugter fra tid til anden af kloak.

Ankenævnets begrundelse:**Afgørelse af 6. oktober 2010**

Ankenævnet har vedtaget at afvise at tage stilling afgørelsen, idet udlejer har indbragt sagen for ankenævnet efter udløbet af ankefristen.

Det fremgår således af boligreguleringslovens § 44, at indbringelse for ankenævnet skal ske senest 4 uger efter, at underretning om huslejenævnets afgørelse er meddelt parterne.

Det er endvidere ankenævnets opfattelse, at der ikke foreligger sådanne særlige omstændigheder, at det undtagelsesvist kan tillades, at sagen indbringes efter udløbet af fristen, jf. boligreguleringslovens § 44, stk. 1, andet punktum.

Afgørelse af 26. januar 2011

Ankenævnet har besigtiget lejemålet den 14. november 2011.

Efter en gennemgang af det indsendte materiale samt efter en drøftelse af indtrykkene fra besigtigelsen har ankenævnet ikke fundet grundlag for at godkende en højere leje end fastsat af huslejenævnet.

Det er ankenævnets opfattelse, at den godkendte leje på 500 kr. pr. m² svarer til den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af reglerne i kapitel II – IV, og hvor lejen er reguleret efter § 7, jf. boligreguleringslovens § 29 c.

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