

Kommune København	Kommunennummer 101	Medhold Lejer
Indbringelsesdato 05.10.2012	Afgørelsesdato 26.04.2011	Dato for offentliggørelse 09.08.2012
Primære lov Boligreguleringsloven Kap. II. Huslejeregulering for beboelseslejligheder § 12	Afgørelsesnummer 176	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer2011-20405
2500 Valby

Omkostningsbestemt leje pr. 1. april 2011

Varslet med årligt 43.371,68 kr. svarende til ca. 434 kr./m² eksklusive afsætning til indvendig vedligeholdelse

Med brev af 9. februar 2011 har en advokat for udlejer, som er en andelsforening, efter reglen i § 12, stk. 2, i boligreguleringsloven indbragt lejen pr. 1. april 2011, da lejer v/en lejerforening har fremsat indsigelse mod lejevvarslingen af 22. december 2011.

Afgørelse:Huslejenævnet har besluttet at regulere og nedsætte den årlige leje pr. 1. april 2011 til årligt 41.331,00kr.Den godkendte leje udgør ca. 413 kr. pr. m², og er eksklusive afsætning til indvendig vedligeholdelse (malerkonto).**Lovgrundlag og baggrund:**

Sagen er behandlet efter reglen i § 12, stk. 2, i boligreguleringsloven. Herefter afgør huslejenævnet tvister om varslet lejeforhøjelse som følge af øgede udgifter til ejendommens drift, jf. reglerne i boligreguleringsloven kapitel II. Sagen er indbragt af udlejer, da der er fremsat af indsigelse af mindst 25 % af lejerne af de boliger, hvis leje udlejer ønsker forhøjet.

Ejendommen er opført i 1885 og omfatter 14 boliger og 4 erhverv. Ejendommen er indrettet med central-/fjernvarmeanlæg (varme og varmt vand).

Denne lejligheds bruttoetageareal udgør 100 m² fordelt på entre, 4 værelser, køkken og toilet-/baderum. I brev af 15. marts 2011 har lejeren blandt andet betonet, at han selv har ladet lejlighedens toilet- og badefacilitet forbedre.

Lejers lejeaftale er begyndt pr. 1. oktober 1999. Pr. 1. januar 2006 er ejendommen erhvervet af en andelsboligforening. Lejers lejlighed er den eneste bolig, som andelsboligforeningen udlejer.

Da ejendommen pr. 1. januar 1995 omfattede flere end 6 udlejede lejligheder, er lejers lejeforhold fortsat omfattet af reglerne i kapitel II til IV i boligreguleringsloven, jf. lovens § 29. Udlejers varsling er derfor sket efter reglerne i § 12 i boligreguleringsloven.

Lejen for denne lejlighed udgør lejlighedens andel af ejendommens omkostningsbestemte lejebudget inklusive afsætning til ud- og eventuelt indvendig vedligeholdelse. Hertil eventuelle tillæg for øget brugsværdi som følge af forbedring af ejendommen/lejligheden, jf. § 58 i lejeloven.

Efter reglen i § 7 i boligreguleringsloven kan udlejer, hvis den omkostningsbestemte leje (eksklusive tillæg for øget brugsværdi) ikke kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, forlange en lejeforhøjelse til udligning af forskellen.

Efter reglen i § 8, stk. 1, i boligreguleringsloven, omfatter de nødvendige driftsudgifter bl.a. udgifter til skatter og afgifter, renholdelse, administration og forsikring. Udgifterne skal være rimelige under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter. Driftsudgifterne omfatter endvidere afsætning til vedligeholdelse. Hertil afkast beregnet efter reglerne i § 9 i boligreguleringsloven.

I forbindelse med sagens behandling har administrationen tiltrådt følgende reguleringer af grundlaget for den varslede leje:

At fordelingsarealet skal udgøre 1.380 m² og ikke 1.327 m². Budgetlejen udgør herefter (219.105 kr.: 1.380 m²) = 158,77 kr./m²

At lejen skal reduceres med 1.092 kr. ca. 11 kr./m² som er medtaget som henlæggelse til fornyelse for denne bolig

Endvidere skal andel af kapitalafkast reduceres med 234 kr. til 6.100 kr. (udgør herefter ca. 61 kr./m²) og tillæg til kapitalafkast med 59 kr. til 1.442 kr.

Reguleret leje herefter:

Budget (219.105 kr.: 1.380 m²) = 158,77 kr. x 100 m² = 15.877,00 kr.

Afkast (84.000 kr.: 1.380 m²) = 60,87 kr. x 100 m² = 6.087,00 kr.

Tillæg til afkast (19.905 kr.: 1.380 m²) = 14,42 kr. x 100 m² = 1.442,00 kr.

Administration 2.500 kr. + moms = 3.125,00 kr.

Afsætning til udvendig vedligeholdelse

(77 kr. + 71 kr.) = 148 kr. x 100 m² = 14.800,00 kr.

I alt årlig leje = 41.331,00 kr.

Ca. 413 kr. pr. m², eksklusiv afsætning til indvendig vedligeholdelse (malerkonto).

Efter en gennemgang og drøftelse af sagens papirer har huslejenævnet besluttet at regulere og nedsætte den årlige leje pr. 1. april 2011 til årligt 41.331,00 kr.

Den godkendte leje udgør ca. 413 kr. pr. m², og er eksklusiv afsætning til indvendig vedligeholdelse (malerkonto). Efter det oplyste, er der ikke yderligere tillæg til lejen som følge af øget brugsværdi. Efter nævnets skøn overstiger den godkendte leje ikke væsentligt det lejedes værdi.

Klagevejledning:

Nævnets afgørelse kan indbringes for Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævne senest 4 uger efter, at den er meddelt parterne, jf. boligreguleringslovens § 44, stk. 1. Ankenævnets adresse er Nyropsgade 1, 1602 København V. Anken bedes venligst sendt til Postboks 493, 1506 København V.

Indbringelsen skal ske skriftligt, bilagt fotokopi af nævnsafgørelsen samt et gebyr på 150 kr. for hvert lejemål, som indbringes.

Gebyret tilbagebetales ikke, selvom ankenævnet giver klageren medhold.