

Kommune København	Kommunennummer 101	Medhold Udlejer
Indbringelsesdato 01.11.2012	Afgørelsesdato 17.04.2012	Dato for offentliggørelse 01.11.2012
Primære lov Boligreguleringsloven Kap. II. Huslejeregulering for beboelseslejligheder § 13 a	Afgørelsesnummer 234	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2011-181407

2100 København Ø

Lejeforhøjelse pr. 1. januar 2012 som følge af øgede hensættelser og oprapning af boligprocenten

Ved brev modtaget af nævnet den 19. december 2011 har lejer indbragt den til ikrafttrædelse pr. 1. januar 2012 varslede omkostningsbestemte lejeforhøjelse efter boligreguleringslovens § 13a for nævnet.

Sagen er indbragt for nævnet efter boligreguleringslovens § 15, stk. 1.

Udlejer er orienteret om sagen i brev af 25. januar 2012.

Nævnet har behandlet sagen på et møde og har truffet følgende

Afgørelse:

Nævnet har vedtaget at godkende den varslede lejeforhøjelse pr. 1. januar 2012.

Baggrund:

Udlejer har ved brev af 15. september 2011 meddelt lejer om en lejeforhøjelse til ikrafttrædelse pr. 1. januar 2012 under henvisning til boligreguleringslovens § 13 a som følge af stigning i de beløb, der afsættes til vedligeholdelse efter boligreguleringslovens §§ 18 og 18 b samt lejelovens § 22 og som følge af stigning i beboelsesprocenten.

Lejer har ved brev modtaget af nævnet den 19. december 2012 anmodet nævnet om at tage stilling til den varslede lejeforhøjelse.

Lejemålet har et bruttoetageareal på 80 m² ifølge BBR og er beliggende i en ejendom opført i 1876.

Lejen udgør før lejeforhøjelsen 47.251,32 kr. årligt svarende til 590,64 kr. pr. m². Efter lejeforhøjelsen udgør lejen 48.638,16 kr. årligt svarende til 607,98 kr. pr. m².

Det følger af varslingen, at forhøjelsen af beboelsesprocenten udgør 9,34 kr. pr. m², afsætning til vedligeholdelse efter boligreguleringslovens §§ 18 og 18b udgør hver 3 kr. pr. m² og afsætning til vedligeholdelse efter lejelovens § 22 udgør 2 kr. pr. m².

Udlejer har ved brev af 27. januar 2012 redegjort for lejens sammensætning.

Lejen kan opstilles som følger:

Omkostningsbestemt leje (80 m ² x 263,61 kr./m ²):	21.088,55 kr.
Forbedring vinduesudskiftning (80 m ² x 82,76 kr./m ²):	6.620,80 kr.
Forbedring etablering af dørtelefon (80 m ² x 4,24 kr./m ²):	339,53 kr.
Forbedring el og gård (80 m ² x 6,82 kr./m ²):	545,20 kr.
Installering af fjernvarme (80 m ² x 71,55 kr./m ²):	5.724,08 kr.
Udvendig vedligeholdelse § 18 (80 m ² x 72 kr./m ²):	5.760,00 kr.
Udvendig vedligeholdelse § 18 b (80 m ² x 65 kr./m ²):	5.200,00 kr.
Indvendig vedligeholdelse (80 m ² x 42 kr./m ²):	3.360,00 kr.
Samlet:	48.638,16 kr.

Begrundelse og lovgrundlag:

Lejen i lejemålet er fastsat efter reglerne i boligreguleringslovens kapitel II – IV om omkostningsbestemt leje, herunder boligreguleringslovens § 5, stk. 1. Efter denne bestemmelse er lejen sammensat af omkostningsbestemt leje og beregnede tillæg for forbedringer.

Efter en gennemgang og drøftelse af sagen har nævnet vedtaget at godkende den varslede omkostningsbestemte lejeforhøjelse pr. 1. januar 2012, idet beløbene, der afsættes til vedligeholdelse efter boligreguleringslovens §§ 18 og 18 b samt hensættelser til indvendig vedligeholdelse, jf. lejelovens § 22, der i 2012 udgør 42 kr. pr. m², stemmer overens med de oplyste beløb fra Grundejernes Investeringsfond,

sammenholdt med udlejers redegørelse for sammensætningen af lejen. Nævnet bemærker endvidere, at ejendommens boligprocent endnu ikke er fuldt optrappet.

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.

Ankenævnets adresse er Nyropsgade 1, 1602 København V.

Anken bedes venligst sendt til Postboks 493, 1506 København V, pr. e-mail til husleje@okf.kk.dk eller den kan afleveres i Nyropsgade 1, 1602 København V.

Indbringelsen skal ske skriftligt, bilagt fotokopi af nævnsafgørelsen samt et gebyr på 154 kr. for hvert lejemål, som indbringes.

Gebyret tilbagebetales ikke, selvom ankenævnet giver klageren medhold.