

<b>Kommune</b> København	<b>Kommunenummer</b> 101	<b>Medhold</b> Lejer
<b>Indbringelsesdato</b> 04.10.2012	<b>Afgørelsesdato</b> 05.01.2012	<b>Dato for offentliggørelse</b> 25.07.2012
<b>Primære lov</b> Boligreguleringsloven Kap. IV A. Huslejeregulering for mindre ejendomme § 29 b-29 e § 29 c, 2. pkt.	<b>Afgørelsesnummer</b> 25	<b>Besigtigelse</b> Lejlighed ikke besigtiget

**Sagsnummer**

2011-69584  
2500 Valby  
Småhusforhøjelse pr. 1. maj 2011

I brev af 10. maj 2011 har lejer 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 lejelovens § 48, stk. 3, jf. boligreguleringslovens § 29 c.

**Ankenævnets afgørelse:**

Ankenævnet har vedtaget at nægte at godkende en lejeforhøjelse.

Lejer skal således fortsætte med at betale den gældende årlige leje, som udgør 68.500 kr., svarende til 500 kr. pr. m<sup>2</sup> årlig eksklusiv vand og afsætning til indvendig vedligeholdelseskonto. (*Dissens*).

Huslejenævnets afgørelse ændres i overensstemmelse hermed.

Hvis udlejer har opkrævet lejeforhøjelsen, skal det opkrævede beløb tilbagebetales til lejeren.

Der henvises til lejelovens § 113 a, jf. bilag. Tilbagebetaling af beløbet efter den 1. marts 2012 anses som en overtrædelse af disse bestemmelser.

**Huslejenævnets afgørelse:**

Huslejenævnet har godkendt den varslede leje pr. 1. maj 2011, som udgør 76.720 kr., svarende til 560 kr. pr. m<sup>2</sup> årlig eksklusiv vand og afsætning til indvendig vedligeholdelseskonto.

Den gældende leje har udgjort 68.500 kr., svarende til 500 kr. pr. m<sup>2</sup> årlig eksklusiv vand og indvendig vedligeholdelseskonto.

Huslejenævnet har efter besigtigelsen fundet, at den gældende leje før varslingen er væsentlig lavere end lejen for tilsvarende boliger i private udlejningsejendomme, hvor lejen er reguleret og fastsat efter reglerne i kapitel II – IV i boligreguleringsloven.

Samtidig er det nævnets opfattelse, at den varslede leje ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Huslejenævnet har derfor godkendt den varslede leje.

På besigtigelsen har nævnet konstateret, at lejemålet er beliggende i en ejendom med to boliger. Lejemålet er udstyret med fjernvarme og termovinduer.

På første sal er åbent køkken med elementer indrettet i 1970'erne. På anden sal er et nyere indrettet køkken. De hårde hvidevarer tilhører lejeren.

På første sal er der et skabstoilet med håndvask, og i kælderen er der baderum. På anden sal er der et nyere toilet med brusekabine og håndvask. Installationerne er delvis forbedret. Lejemålet er 127 m<sup>2</sup>.

**Ankegrunde:**

Lejer har anført, at der ikke er sket nogen forbedringer i lejemålet siden 2007. Hun er blevet frataget pulterrum og tørrerum i kælderen.

Det er oplyst, at hun ikke længere kan opholde sig i haven eller på terrassen. Carporten må hun heller ikke benytte. Haven er sammen med terrassen og carporten nedrevet i 2009 og ikke retableret. Endelig er det oplyst, at termoruderne fra 1972 næsten alle er punkterede.

**Oplysninger i øvrigt:**

Udlejer har henvist til det materiale, der er indsendt til huslejenævnet.

Det er bemærket, at lejer anker over ting, der ligger uden for lejemålet. Det er tilføjet, at lejer selvfølgelig ikke må anvende haven til oplagsplads. Udlejer mener i virkeligheden, at lejen burde være højere end den varslede leje.

#### **Ankenævnets begrundelse:**

Ankenævnet har besigtiget lejemålet den 14. november 2011.

Efter en gennemgang af det indsendte materiale samt efter en drøftelse af indtrykkene fra besigtigelsen finder et flertal på tre af ankenævnets fem medlemmer ikke, at den gældende leje er væsentlig lavere end lejen for tilsvarende lejemål, der er udlejet efter kriterierne i boligreguleringslovens § 29 c.

Flertallet er derfor af den opfattelse, at der ikke er grundlag for en lejestigning.

Et mindretal på to af ankenævnets fem medlemmer stemte for at stadfæste huslejenævnets afgørelse.

Mindretallet har fundet, at den gældende leje er lavere end det lejedes værdi for tilsvarende lejemål, der er udlejet efter kriterierne i boligreguleringslovens § 29 c. Mindretallet finder endvidere, at den varslede leje på 560 kr. pr. m<sup>2</sup> årlig ikke væsentlig overstiger det lejedes værdi for tilsvarende lejemål af samme standard, der er udlejet efter boligreguleringslovens § 29 c.

Der gives afgørelse efter stemmeflertallet.

#### **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: Retten på Frederiksberg, Howitzvej 32, 2000 Frederiksberg.*

*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*