

Forbedringer

Kommune København	Kommunenummer 101	Medhold Udlejer
Indbringelsesdato 21.09.2012	Afgørelsesdato 11.09.2012	Dato for offentliggørelse 21.09.2012
Primære lov Boligreguleringsloven Kap. IV. Forbedringer §§ 23-29 a § 27, stk. 1	Afgørelsesnummer 260	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2012-54914

1300 København K

Forbedringsforhøjelse pr. 1. juli 2011 som følge af indretning af tagterrasse

Ved mail af 10. april 2012 har lejer indbragt ovennævnte afgørelse.

Sagen er indbragt for ankenævnet i medfør af boligreguleringslovens § 44, stk. 1. For huslejenævnet var sagen indbragt af udlejer efter bestemmelsen i boligreguleringslovens § 27, jf. § 12..

Ankenævnets afgørelse:

Ankenævnet har vedtaget at stadfæste huslejenævnets afgørelse.

Dette medfører, at den af udlejer varslede årlige lejeforhøjelse på 61,09 kr. pr. m² som følge af indretning af tagterrasse godkendes. Lejeforhøjelsen svarer til månedligt 498,89 kr. eller årligt 5.986,82 kr.

Huslejenævnets afgørelse:

"Nævnet har vedtaget at godkende lejeforhøjelsen.

Baggrund:

Udlejeren har ved brev af 8. marts 2011 varslet lejeforhøjelse pr. 1. juli 2011 som følge af indretning af tagterrasse i ejendommen.

En lejerforening har for lejereren fremsat indsigelse imod lejeforhøjelsen ved brev af 25. marts 2011.

Sagen er derefter indbragt for huslejenævnet.

En andelsboligforening har overtaget ejendommen i 1996. Det er til sagen oplyst, at andelsboligforeningen kun har en enkelt restlejer, nemlig lejereren i den aktuelle sag.

Udlejer har varslet lejeforhøjelsen efter boligreguleringslovens § 27, jf. § 12.

Med varslingen har udlejer vedlagt et udvendigt vedligeholdelsesregnskab. Udlejer har ikke vedlagt en saldomeddelelse fra Grundejernes Investeringsfond, idet ejendommen ikke længere er registreret i investeringsfonden, da der alene er en restlejer tilbage i ejendommen.

Den varslede lejeforhøjelse er 61,09 kr. pr. m². Det årlige forbedringstillæg er 5.986,82 kr., svarende til 498,89 kr. pr. måned.

Udlejer har opgjort forbedringsudgifterne til tagterrassen til 1.075.231,14 kr. inklusive moms. Forbedringsforhøjelsen er beregnet med en ydelse på 8,2 %.

Nævnet har modtaget kopi af byggeregnskabet.

Udlejer har redegjort for sammensætningen af lejen. Der er varslet ny omkostningsbestemt leje den 1. juli 2011. Den ny omkostningsbestemte leje er 369,82 kr. pr. m² inklusive hensættelserne til udvendig vedligeholdelse.

I lejen er indeholdt tillæg for fjernvarme, elektroniske målere, byfornyelse og brandsikring. Lejemålets samlede forbedringstillæg er årligt 9.221,48 kr.

Lejen pr. 1. juli 2011 før forbedringsforhøjelsen for terrassen er årlig 49.482 kr., svarende til 504,91 kr. pr. m². I denne leje er indeholdt hensættelser til indvendig vedligeholdelse og forbedringstillægget på 9.221 kr.

Endelig har udlejers repræsentant oplyst, at der senest er trådt en forbedringsforhøjelse i kraft i ejendommen den 1. februar 1999.

Lejerforeningen har for lejereren under sagens behandling fremsat bemærkninger til sagen.

Nævnet har besigtiget ejendommen og tagterrassen tirsdag den 28. februar 2012. Til stede var en repræsentant for lejer, udlejer og andelsboligforeningen.

På besigtigelsen kunne nævnet konstatere, at der er tale om en helt nyindrettet tagterrasse, der er etableret en ny kvist og adgangsvej til tagterrassen.

Repræsentanten fra andelsforeningen oplyste, at man havde inddraget en del af det tidligere loftrum og

oplyses, at der er adgang til tagterrassen, og at der i den forbindelse var etableret nye pulterrum til ejendommens beboere.

Tagterrassen har et areal på ca. 25 – 30 m². I forbindelse med tagterrassen er der adgang til et nyt toilet.

Begrundelse og lovgrundlag:

Udlejer har varslet lejeforhøjelsen efter boligreguleringslovens § 27, jf. § 12. Det er nævnets opfattelse, at udlejers varsling opfylder kravene i boligreguleringslovens § 12. Varslingen er derfor gyldig.

Efter en gennemgang og drøftelse af sagen er det to af nævnets tre medlemmers opfattelse, at den varslede lejeforhøjelse på 61,09 kr. pr. m² skønnes at modsvare brugsværdiforøgelsen af det lejede, jf. principperne i lejelovens § 58.

De to nævnsmedlemmer kan derfor godkende den varslede lejeforhøjelse.

Endvidere er det de to nævnsmedlemmers opfattelse, at slutlejen efter ikrafttræden af den varslede lejeforhøjelse for indretning af tagterrassen ikke væsentligt vil overstige det lejedes værdi, jf. lejelovens § 49 sammenholdt med kriterierne i lejelovens § 47, stk. 2.

Et nævnsmedlem stemte for, at brugsværdiforøgelsen af det lejede er mindre end den varslede lejeforhøjelse. Dette nævnsmedlem kunne derfor kun godkende en lejeforhøjelse på 300 kr. pr. måned, idet dette beløb efter nævnsmedlemmets opfattelse skønnes at modsvare brugsværdiforøgelsen af det lejede, jf. lejelovens § 58.

Der er truffet afgørelse efter stemmeflertallet.

Afgørelsen går derfor ud på, at nævnet har godkendt lejeforhøjelsen på 61,09 kr. pr. m², svarende til 498,89 kr. pr. måned for indretning af tagterrassen i ejendommen.

Ankegrunde:

Lejerforeningen har i supplerende brev til ankenævnet på lejers vegne gjort gældende, at brugsværdiforøgelsen af det lejede er mindre end den varslede lejeforhøjelse, og at der kan godkendes en lejeforhøjelse på ca. 300 kr. om måneden.

Det bemærkes, at alle beboerne i opgangen har adgang til tagterrassen, og at lejerne skal gå en etage op til 5. sal, hvor tagterrassen er.

Øvrige oplysninger i sagen:

Sagen er forelagt udlejer, der har meddelt, at den varslede stigning fastholdes og anmoder ankenævnet om at stadfæste huslejenævnets afgørelse.

Det oplyses, at forbedringsforhøjelsen er beregnet ud fra de faktiske udgifter til månedligt 498,89 kr. pr. lejlighed. Det bemærkes, at alle beboerne i opgangen har adgang til tagterrassen, og at forbedringsforhøjelsen er tilsvarende fordelt på samtlige lejligheder.

Af byggeregnskabet fremgår, at den samlede entreprisum inklusive teknikerhonorar, administration, finansiering og forsikring er beregnet til 1.075.231,14 kr., hvorfra der er fratrukket 1/3 som sparet vedligeholdelse på eksisterende installationer. Ved en ydelse på 8,2 % udgør den samlede forbedringsforhøjelse årligt 59.073,20 kr., hvilket beløb er fordelt på 967 m². Det areal svarer til det i BBR registrerede areal for beboelse og erhverv.

Ankenævnets begrundelse og bemærkninger:

Ankenævnet har besigtiget tagterrassen den 27. august 2012.

På baggrund af indtrykkene fra besigtigelsen og efter en gennemgang af sagens akter, har ankenævnet kunnet godkende beregningen og fordelingen af forbedringsforhøjelsen. Efter ankenævnets opfattelse modsvarer den varslede lejeforhøjelse på årligt 61,09 kr. pr. m² brugsværdiforøgelsen af det lejede, jf. lejelovens § 58.

Ankenævnet har på det grundlag vedtaget at stadfæste huslejenævnets afgørelse.

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.