

<b>Kommune</b> København	<b>Kommunenummer</b> 101	<b>Medhold</b> Udlejer
<b>Indbringelsesdato</b> 04.10.2012	<b>Afgørelsesdato</b> 17.04.2012	<b>Dato for offentliggørelse</b> 26.07.2012
<b>Primære lov</b> Boligreguleringsloven Kap. IV A. Huslejeregulering for mindre ejendomme § 29 b-29 e § 29 c, 2. pkt.	<b>Afgørelsesnummer</b> 29	<b>Besigtigelse</b> Lejlighed ikke besigtiget

**Sagsnummer**

2011-84179  
1363 København K  
Småhusforhøjelse pr. 1. marts 2011

I brev af 15. juni 2011 har lejerne indbragt ovennævnte afgørelse.

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

Udlejer har indbragt sagen for huslejenævnet.

Sagen er behandlet efter boligreguleringslovens § 48, stk. 3, jf. § 29 c.

**Ankenævnets afgørelse:**

Ankenævnet har vedtaget at stadfæste huslejenævnets afgørelse.

Dette medfører, at den godkendte leje udgør 85.500 kr., svarende til 500 kr. pr. m<sup>2</sup> inklusive 41 kr. pr. m<sup>2</sup> til hensættelse til indvendig vedligeholdelseskonto.

**Huslejenævnets afgørelse:**

Huslejenævnet har godkendt den varslede småhusforhøjelse.

Den gældende leje har udgjort 61.068 kr., svarende til 357 kr. pr. m<sup>2</sup> inklusive afsætning til indvendig vedligeholdelseskonto, og den varslede leje udgør 85.500 kr., svarende til 500 kr. pr. m<sup>2</sup> inklusive afsætning til indvendig vedligeholdelseskonto.

Efter besigtigelsen er det huslejenævnets opfattelse, at den gældende leje for lejemålet er væsentligt lavere end det lejedes værdi, hvorfor der er grundlag for en lejeforhøjelse.

Nævnet har endvidere fundet, at lejen efter forhøjelsen ikke væsentligt overstiger den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje i boligreguleringslovens kapitel II – IV, og hvor lejen er reguleret efter § 7, jr. kriterierne i boligreguleringslovens § 29 c.

Nævnet har derfor vedtaget at godkende den varslede forhøjelse, som træder i kraft pr. 1. marts 2011.

Nævnet har på besigtigelsen konstateret, at der er ældre rammevinduer i lejemålet. Mod gaden er der Dannebrogsvinduer med ældre termoruder. Der er desuden centralvarme, et separat toiletrum med toilet og håndvask. Lejer har selv opsat bruseniche. Alle hårde hvidevarer tilhører lejerne. Lejemålet er 171 m<sup>2</sup>.

**Ankegrunde:**

Lejerne mener ikke, at den gældende leje er lavere end det lejedes værdi. Nævnet har ikke taget hensyn til den misligholdelse, der er sket på ejendommen de sidste fem år.

Lejerne har oplyst, at de ikke har bekostet køkkenet, der i øvrigt er ved at falde fra hinanden.

**Oplysninger i øvrigt:**

Udlejers advokat har anmodet ankenævnet om at fastholde den godkendte lejeforhøjelse. Advokaten mener, at lejerne beskriver forhold, som er irrelevante, hvorfor de ikke kommenteres.

## **Ankenævnets begrundelse:**

Ankenævnet har besigtiget lejemålet den 23. januar 2012.

Efter en gennemgang af det indsendte materiale samt efter en drøftelse af sagen er det ankenævnets opfattelse, at den gældende leje er væsentligt lavere end den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje i boligreguleringslovens kapitel II – IV, og hvor lejen er reguleret efter § 7, jr. boligreguleringslovens § 29 c.

Ankenævnet har ikke fundet, at den varslede leje overstiger lejen for tilsvarende lejemål af samme standard efter ovennævnte kriterier i boligreguleringslovens § 29. Ankenævnet har derfor vedtaget at godkende den varslede lejeforhøjelse.

## **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.*