

## Forbedringer

<b>Kommune</b> Frederiksberg	<b>Kommunennummer</b> 147	<b>Medhold</b> Udlejer
<b>Indbringelsesdato</b> 24.01.2013	<b>Afgørelsesdato</b> 23.01.2013	<b>Dato for offentliggørelse</b> 04.12.2012
<b>Primære lov</b> Boligreguleringsloven Kap. IV. Forbedringer §§ 23-29 a § 25 a, stk. 2	<b>Afgørelsesnummer</b> 313	<b>Besigtigelse</b> Lejlighed ikke besigtiget

### Sagsnummer

2012-2839

### Vedr.: Lejligheden xxxxxxx 2, 1. sal

Administrator har, i brev af 30. november 2012, efter boligreguleringslovens § 25a, stk. 2 anmodet nævnet om en forhåndsgodkendelse af en kommende årlig leje på 1.160 kr. pr. m<sup>2</sup>, idet udlejer ønsker at foretage en gennemgribende forbedring af lejligheden og herefter fastsætte lejen efter § 5 stk. 2 i boligreguleringsloven.

### Afgørelse:

Huslejenævnet besluttede at forhåndsgodkende den ansøgte leje svarende til 1.160 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt, idet denne leje ikke findes væsentligt at overstige det lejedes værdi.

### Lovgrundlag:

I henhold til boligreguleringslovens § 25 a, stk. 2, træffer nævnet på udlejers anmodning afgørelse om størrelsen af den lejeforhøjelse, der vil kunne gennemføres, såfremt forbedringsarbejdet udføres i overensstemmelse med et af udlejer forelagt projektmateriale vedrørende den påtænkte foranstaltning, samt opgørelse over de anslåede udgifter ved gennemførelse og beregning af den ønskede lejeforhøjelse.

I henhold til § 5, stk. 2 er lejemålet gennemgribende forbedret, hvis den samlede forbedringsudgift er større end 245.370 kr. eller m<sup>2</sup>-prisen er større end 2.145 kr. og lejen kan da fastsættes til et beløb, der ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi efter § 47, stk. 2 i lov om leje.

### Sagsfremstilling:

Administrator har indhentet tilbud på en gennemgribende og totalreovering af lejemålet omfattende nyt køkken, udvidelse af el-installationer samt malermodernisering og slibning og lakering af gulve.

Lejligheden vil efter moderniseringen fremstå totalindrettet med nyt køkken, med komfur, køle/fryseskab, opvaskemaskine, emhætte, nyt forsænket loft i køkkenet. I mindre værelse i tilknytning til køkkenet indrettes bryggers, hvor der bl.a. installeres vaskemaskine og tørretumbler.

El-installationerne forbedres ved udskiftning af eksisterende kontakter m.v. samt etablering af nye, ekstra lampeudtag, ekstra sikringsgrupper, samt nyt målerskab. El-installationerne skjules i vægge/nedhængte lofter.

Derudover fintspartles vægge og lofter, hvorefter der sættes filt op, inden hele lejligheden inkl. døre males, og gulvene slibes og lakeres med 3 lag lak.

Idet filt må anses som en forbedring, medtages 25% af malerudgiften som en forbedring.

Administrators budgetterede forbedringsudgifter beregnet ud fra indhentede tilbud udgør 398.873,28 kr.

Nævnets bygningskyndige medarbejder har besigtiget lejligheden den 8. januar 2013 med deltagelse af administrator.

Ved besigtigelsen konstateredes at lejligheden er beliggende i en ejendom opført i 1898.

Indgang til lejligheden er via trappeopgang med toløbs trappe med linoleumsbelægning.

Ejendommen har fjernvarme. Der er porttelefon.

### Beskrivelse af lejemålet:

Lejemålet er en 5½-værelses lejlighed og består af: 3 stuer (heraf 2 ensuité), køkken, 2 værelser, 1 kammer (bag køkken) badeværelse og entré.

### Generelt:

Vægge og lofter var malede. Lofterne var delvist oprindelige pudsede lofter med stukrosetter og stuklister, pladeloft og nedsænkede træloft. Væggene var tapetserede.

Gulvene var afhøvlende og lakerede bræddegulve. Klikgulv i entré. Vinduerne var udskiftet til termoruder formentlig i 2002. Dørene var pladedøre. Der var ældre stik-kontakter og el-måler.

Forbedringer i badeværelset var udført indenfor de sidste 10 år. Badeværelset bliver istandsat men ikke renoveret.

### Køkken:

Areal: ca. 10 m<sup>2</sup>

L-formet køkken med følgende hårde hvidevarer: Philips køle/fryseskab.

Køkkeninventar var ukendt (formentlig byggemarked) elementer: 6 overskabe og 4 underskabe med plastbordplade.

Gulvet var klikgulv. Væggene var med plast og træbeklædning. Loftet var et nedsænket pladeloft.

### Badeværelse:

Areal: ca. 5 m<sup>2</sup>.

Toilet med 2 skyl, håndvask med blandingsbatteri og termostatbatteri med håndbruser.

Gulv: lyse gulvfliser (10x10 cm) med 1 gulvafløb.

Væggene var med hvide fliser (15x15 cm) op til ca. 180 cm. Overvæggene var tapetserede og

vidmalede. Lortet var et nedsænket pladelort. Der var mekanisk udsugning – ventilator i nedsænket loft.

#### **Huslejenævnets bemærkninger:**

Administrators budgetterede forbedringsudgifter beregnet ud fra indhentede tilbud udgør 398.873,28 kr.

De samlede anslåede håndværkerudgifter giver på det foreliggende grundlag ikke anledning til bemærkninger.

På grundlag af det under besigtigelsen konstaterede sammenholdt med det øvrige fremsendte materiale fandt nævnet, at lejligheden med de påtænkte forbedringer vil blive gennemgribende forbedret, og at lejen derfor ved genudlejning kan fastsættes efter § 5, stk. 2 i boligreguleringsloven.

Nævnet vedtog endvidere at forhåndsgodkende den ansøgte leje på 1.160 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt, idet denne leje inkl. de påtænkte forbedringer efter nævnets opfattelse ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Det tilføjes, at nævnet ikke efterfølgende kan ændre den godkendte leje, hvis forhøjelsen indbringes for nævnet, efter at forbedringen er gennemført, medmindre ændrede forhold, f.eks. forhold i forbindelse med finansieringen, herunder bl.a. ydelsesprocenten, gør en justering i op- eller nedadgående retning påkrævet.

Tilsvarende gælder, hvis der gennemføres forbedringer, som adskiller sig fra det projekt, som nævnet oprindeligt har taget stilling til.

#### **Klagevejledning:**

Opmærksomheden henledes på, at afgørelsen inden 4 uger kan indbringes for boligretten.

Nævnet skal venligst anmode om at blive underrettet, hvis sagen indbringes for boligretten samt om udfaldet af sagen

p.f.v.

XXXXXX  
Sekretær