

Forbedringer

Kommune Frederiksberg	Kommunennummer 147	Medhold Udlejer
Indbringelsesdato 21.03.2013	Afgørelsesdato 07.12.2012	Dato for offentliggørelse 20.12.2012
Primære lov Boligreguleringsloven Kap. IV. Forbedringer §§ 23-29 a § 25 a, stk. 2	Afgørelsesnummer 340	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2012-2430

Vedr.: Lejligheden xxxxx, 6. th.

Som advokat for udlejer af denne lejlighed, XX, har De efter boligreguleringslovens § 25a, stk. 2, ved brev af 10. oktober 2012, anmodet nævnet om en forhåndsgodkendelse af en kommende årlig leje på 1.100 kr. pr. m , 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 1.100 kr. pr. m² eller i alt 111.100 kr. årligt, idet denne leje ikke findes væsentligt at overstige det lejedes værdi.

Lovgrundlag:

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 234.928 kr. eller m²-prisen er større end 2.054 kr. (2011) og lejen kan da fastsættes til et beløb, der ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi efter § 47, stk. 2 i lov om leje.

Sagsfremstilling:

De har indhentet tilbud på en gennemgribende og total renovering af lejemålet omfattende nyt køkken, nyt badeværelse samt malermodernisering, slibning og lakering af gulve og udvidelse af eksisterende elforsyning.

Budgettet viser en samlet renoveringsudgift inklusive teknikerhonorar, finansiering, administration med 15% udgør 699.056,25 kr., hvoraf de samlede forbedringsudgifter er opgjort til i alt 467.283,81 kr.

Nævnets bygningskyndige medarbejder har besigtiget lejligheden den 16. november 2012 med deltagelse af Dem.

Ved besigtigelsen konstateredes at lejligheden er beliggende i en ejendom opført i 1950.

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

Ejendommen har fjernvarme.

Der er porttelefon.

Beskrivelse af lejemålet:

Lejemålet er en 3-værelses lejlighed og består af: 2 stuer ensuite, køkken, 1 værelse, badeværelse, entré og altan.

Generelt:

Alle vægge og lofter er malede. Lofterne er de oprindelige lofter med stukrosetter og stuklister.

Væggene er tapetserede. Gulvene er lakerede parketgulve. Der var vinylgulv i entré. Vinduerne er

udskiftet til termoruder. Årstal ukendt. Der er nyere stik-kontakter og el-måler.

Køkken:

Tosidet køkken med følgende hårde hvidevarer: Voss el-kømfur, Husqvarna emhætte og Electrolux køle/fryseskab.

Køkkeninventar er af ukendte elementer: 8 overskabe og 6 underskabe med træbordplade.

Gulvet er vinylgulv. Væggene er malede. Der er lyse fliser (15x15 cm) over underskabe.

Varmekilde: Radiator.

Badeværelse:

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

Gulv: terrazzogulv med 1 gulv afløb.

Væggene er med hvide fliser (15x15 cm) op til ca. 200 cm. Overvæggene er pudsede og

hvidmalede. Der er aftræk i væg.

Huslejenævnets 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 1.100 kr. pr. m² 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.