

Kommune København	Kommunennummer 101	Medhold Lejer
Indbringelsesdato 13.11.2012	Afgørelsesdato 05.01.2012	Dato for offentliggørelse 26.07.2012
Primære lov Boligreguleringsloven Kap. IV A. Huslejeregulering for mindre ejendomme § 29 b-29 e § 29 c, 2. pkt.	Afgørelsesnummer 10	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2011-82435

1130 København K

Lejeforhøjelse pr. 1. februar 2011

I brev af 14. juni 2011 har indbragt ovennævnte afgørelse.

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

Udlejer har indbragt sagen for huslejenævnet, idet lejerforeningen på vegne lejerne har gjort indsigelse mod lejeforhøjelsen. Sagen er behandlet efter boligreguleringslovens § 29 c, jf. lejelovens § 48, stk. 3.

Ankenævnets afgørelse:

Ankenævnet har vedtaget at stadfæste huslejenævnets afgørelse. Dette medfører, at der ikke er godkendt en lejestigning, og at lejerne skal fortsætte med at betale gældende leje for varslingen. (*Dissens*).

Lejen for lejemålet nr. 12, 3. tv. udgør herefter 18.900 kr., svarende til 350 kr. pr. m².

Lejen for lejemålet nr. 12, 3. mf. udgør herefter 18.912 kr., svarende til 331,79 kr. pr. m².

Huslejenævnets afgørelse:

Huslejenævnet har vedtaget, at der ikke er grundlag for en lejeforhøjelse for lejemålene.

Efter besigtigelsen er det huslejenævnets opfattelse, at den gældende leje for begge lejemål ikke er væsentligt lavere end den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand, hvor lejen fastsættes efter reglerne i boligreguleringslovens kapitel II – IV, herunder § 7, jf. kriterierne i § 29 c.

Der er således ikke grundlag for en forhøjelse.

For så vidt angår lejemålet 3. mf. har nævnet konstateret, at lejemålet er opvarmet ved fjernvarme, og vinduerne er udstyret med enkelt lag glas. Der er et ældre toilet på gangen med håndvask og en ældre brusekabine, der tilhører lejer. Der er et oprindeligt køkken på gangen. Komfur og køle-/fryseskab tilhører lejer. Lejemålet er 57 m² ifølge BBR-registeret.

For så vidt angår lejemålet 3. tv. har nævnet konstateret, at lejemålet er opvarmet ved fjernvarme og udstyret med vinduer med enkelt lag glas. Der er toiletrum i lejligheden uden håndvask og bademulighed. Der er et oprindeligt køkken med komfur, der tilhører udlejer. Lejemålet er 54 m².

Ankegrunde:

Udlejer finder det urimeligt, at hun alene skal bære samtlige udgiftsstigninger siden 1995 for elektricitet, renovation, gadefejning, vandafgifter, ny skorsten, postkasser og tagreparation. Udlejer ønsker derfor den varslede lejeforhøjelse godkendt.

Øvrige oplysninger:

lejerforeningen har for begge lejeres vegne anmodet ankenævnet om at stadfæste huslejenævnets afgørelse. Der er ikke grundlag for en forhøjelse, da den gældende leje ikke overstiger det lejedes værdi.

Lejeren af lejemålet 3. mf. har anført, at der er utætte vinduer, hul under køkkenvinduet til det fri samt hul i væg til naboen. Derudover er det anført, at døre ikke kan lukkes og låses til henholdsvis køkken og badeværelse, som ligger på gangen. Det er anført, at lejer selv har købt komfur og køleskab.

Lejeren af lejemålet 3. tv. har anført, at der ikke er grundlag for en forhøjelse. Der er ikke foretaget nogen vedligeholdelse af utætte vinduer, der er hul under køkkenvinduet til det fri, og der er hul i væg til naboen. Lejer har gjort opmærksom på, at der ikke er bademulighed, men kun et lille toilet. Der er ingen køkkenelementer, og lejer ejer komfur og køleskab.

Ankenævnets begrundelse:

Ankenævnet har besigtiget lejemålene den 14. november 2011.

Efter en gennemgang af det indsendte materiale samt efter en drøftelse af indtrykkene fra besigtigelsen har et flertal på tre af ankenævnets fem medlemmer ikke fundet, at den gældende leje er væsentligt lavere end lejen for tilsvarende lejemål, hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje, jf. kriterierne i boligreguleringslovens § 12 c.

Flertallet har lagt vægt på, at lejemålene ikke er udlejet med bademulighed, og at vinduerne er forsynet med enkelt lag glas. Derudover har det ene lejemål køkkenet uden for lejemålet.

Et mindretal på to af ankenævnets fem medlemmer stemte for at godkende den varslede lejeforhøjelse. Det er mindretallets opfattelse, at den gældende leje er væsentlig lavere end lejen for tilsvarende lejemål, der er udlejet efter reglerne om omkostningsbestemt leje, jf. kriterierne i boligreguleringslovens § 29 c.

Det er endvidere mindretallets opfattelse, at den varslede leje på henholdsvis 454 kr. og 447 kr. pr. m² ikke væsentligt overstiger lejen for tilsvarende lejemål af samme standard, hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

Mindretallet stemte derfor for at godkende den varslede lejeforhøjelse.

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: 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