

<b>Kommune</b>	<b>Kommunenummer</b> 101	<b>Medhold</b> Lejer
<b>Indbringelsesdato</b> 05.10.2012	<b>Afgørelsesdato</b> 26.04.2011	<b>Dato for offentliggørelse</b> 09.08.2012
<b>Primære lov</b> Boligreguleringsloven Kap. II. Huslejeregulering for beboelseslejligheder § 12	<b>Afgørelsesnummer</b> 174	<b>Besigtigelse</b> Lejlighed ikke besigtiget

**Sagsnummer**

2010-183163

1651 København V

- Varslet årlig leje pr. 1. april 2011 stor 100.300 kr. ca. 850 kr. x 118 m<sup>2</sup>
- Gældende årlig leje 65.908,32 kr. ca. 550 kr./m<sup>2</sup>
- Lejen er eksklusiv afsætning til indvendig vedligeholdelse (malerkonto)

Med brev af 16. december 2010 har en advokat for udlejer indbragt denne sag, da en lejerforening for lejererne har fremsat indsigelse mod udlejers varslingsbrev og den varslede leje.

**Afgørelse:**

Huslejenævnet har besluttet at afvise udlejers varslingsbrev af 9. december 2010 om lejeoplysning af lejeoplysning pr. 1. april 2011 som ugyldig. Udlejers varslingsbrev af 9. december 2010 opfylder efter huslejenævnets opfattelse ikke mindstekravene til en gyldig varslingsbrev efter § 12 eller § 13 i boligreguleringsloven.

Årlig leje pr. 1. april 2011 udgør således fortsat 65.908,32 kr. svarende til ca. 550 kr./m<sup>2</sup> eksklusiv afsætning til indvendig vedligeholdelse (malerkonto)

**Lovgrundlag og baggrund:**

Huslejenævnet har behandlet sagen, som den er forelagt af udlejer.

Lejligheden ligger i en ejendommen, der er opført i 1881. Ejendommen omfatter 13 beboelseslejligheder. Pr. 1. januar 1995 omfattede ejendommen flere end 6 beboelseslejligheder. Ejendommen og dens beboelseslejligheder er blevet byfornyret efter reglerne i den offentlige byfornyelseslovgivning.

Lejerforeningen har i sit klagebrev af 14. december 2010 til udlejer gjort opmærksom på, at denne lejlighed ligger i almindelige udlejningsejendom, hvor lejeoplysningerne er omfattet af reglerne i boligreguleringslovens kapitel II – IV, jf. lovens § 4.

- I udlejers varslingsbrev af 9. december 2010 er den nye leje angivet med et samlet beløb med henvisning til § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven sammenholdt med § 47 i lejeloven. Der er henvist til, at det lejedes værdi er højere end gældende leje.
- Den varslede lejes sammensætning er kun delvist angivet ved specifikation af indeholdt tillæg for postkasse samt af afsætningsbeløbene til udvendig vedligeholdelseskonti (§18 og § 18 b).
- Varslingen opfylder således ikke beregningsreglerne i boligreguleringslovens § 12 eller § 13 sammenholdt med § 7 og § 8 m.fl. samt tillæg for øget lejelovens § 58.
- Varslingen var ikke vedlagt regnskaber for ejendommens udvendige vedligeholdelseskonti.

Efter en gennemgang og drøftelse af sagen har huslejenævnet besluttet at afvise udlejers varslingsbrev af lejeoplysning pr. 1. april 2011.

Lejemålet ligger i en ejendom omfattet af reglerne i boligreguleringslovens kapitel II.

Det forhold at lejligheden er udlejet med henvisning til, at genudlejningslejen ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi medfører ikke, at lejemålet undtages fra varslingsreglerne i boligreguleringslovens kapitel II, jf. lovens § 4, stk. 1.

Udlejers varslingsbrev af 9. december 2010 opfylder ikke lovgivningens formelle krav til en gyldig varslingsbrev af lejeoplysning for et beboelseslejemål i en privat udlejningsejendom, hvor boligernes lejeoplysning er omfattet af

reglerne i boligreguleringslovens kapitel II – IV.

Ejendommen/lejligheden blevet offentligt byfornyset. Den offentlige byfornyelse er omfattet af reglerne i lovebekendtgørelse nr. 135 af 1. marts 2001 af lov om byfornyelse. I lovens § 52, stk. 1, er det bestemt, at krav om senere lejeforhøjelser fremsættes efter reglerne i byfornylseslovens kapitel II.

**Klagevejledning:**

Nævnets afgørelse kan indbringes for Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævn senest 4 uger efter, at den er meddelt parterne, jf. boligreguleringslovens § 44, stk. 1. Ankenævnets adresse er Nyropsgade 1, 1602 København V. Anken bedes venligst sendt til Postboks 493, 1506 København V.

Indbringelsen skal ske skriftligt, bilagt fotokopi af nævnsafgørelsen samt et gebyr på 150 kr. for hvert lejemål, som indbringes.

Gebyret tilbagebetales ikke, selvom ankenævnet giver klageren medhold.