

## Lejeforhøjelse i lejeperioden

<b>Kommune</b> Københavns Kommune	<b>Kommunennummer</b> 101	<b>Medhold</b> Udlejer
<b>Indbringelsesdato</b> 11.08.2016	<b>Afgørelsesdato</b> 07.07.2016	<b>Dato for offentliggørelse</b> 13.01.2016
<b>Primære lov</b> Boligreguleringsloven Kap. II. Huslejeregulering for beboelseslejligheder § 15	<b>Afgørelsesnummer</b> 964	<b>Besigtigelse</b> Lejlighed ikke besigtiget

**Sagsnummer**  
2016-0010393

A-gade xxxxx, 0000 København V

Lejens størrelse

I e-mail af 12. januar 2016 har lejer, X, bedt huslejenævnet om at tage stilling til lejens størrelse.

Nævnet har behandlet sagen efter boligreguleringslovens § 15, stk. 1, jf. boligreguleringslovens § 15 a (lovbekendtgørelse nr. 962 af 11. august 2010 med senere ændringer frem til den 1. juli 2015), idet der er tale om en udlejet ejerlejlighed i en ejendom opført i 2009. Ejerlejlighederne i ejendommen er ejet af samme ejer.

Udlejer, YY A/S v/Administration ApS, er hørt i sagen i brev af 3. februar 2016.

Nævnet har besigtiget lejemålet den 23. juni 2016 og har på et efterfølgende møde truffet følgende

### Afgørelse:

Nævnet har besluttet at godkende den aftalte leje.

Nævnet har besluttet, at udlejer ikke skal betale et tillægsgebyr til nævnet.

### Baggrund:

Ifølge lejekontrakten begyndte lejemålet den 15. december 2009.

Lejemålet er ophørt den 31. december 2015.

Efter lejekontrakten og BBR er lejemålets bruttoetageareal 76 m<sup>2</sup>.

Det fremgår af lejekontrakten, at den årlige leje ved lejemålets start er fastsat til 111.600 kr., svarende til ca. 1.468 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Udover lejen kommer et månedligt a conto bidrag til varme på 739 kr. og et månedligt a conto vandbidrag på 375 kr.

Et tidspunktet for lejers fraflytning va den årlige leje 129.374,99 kr., svarende til 1.753 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Ifølge lejekontraktens § 8 har lejer haft den indvendige vedligeholdelsespligt.

Endvidere er det i kontraktens § 11 oplyst, at lejeaftalen er indgået efter boligreguleringslovens § 15, at boligreguleringslovens §§ 5-14 ikke finder anvendelse, og at lejelovens §§ 47-52 er fraveget.

Der er indgået en trappelejeaftale, som reguleres én gang årligt med faste beløb til faste tidspunkter. Trappelejeaftalen løber til og med 2040.

Lejer har bedt nævnet om at tage stilling til lejens størrelse samt til gyldigheden af trappelejeklausulen.

Nævnet har modtaget partsindlæg af 12. januar 2016 og 2. februar 2016 fra lejer og af 12. februar 2016 fra udlejer.

Nævnet har foretaget besigtigelse af lejemålet. På besigtigelsen var lejer og udlejer repræsenteret.

Nævnet konstaterede, at lejemålet har termoruder og opvarmes med fjernvarme.

Lejemålets køkken er fra 2009 og ligger i åben forbindelse med stuen. Køkkenet har træbordplade og er udstyret med nedfældet kogeplade, emhætte, indbygget ovn, køle-/fryseskab og opvaskemaskine.

Badeværelset er ligeledes fra 2009 og har loftsspots, malede vægge samt fliser på gulvet og væggene i brusenichen. Badeværelset er udstyret med væghængt toilet, håndvask med underskab, indbygget spejl, bruseniche, vaskemaskine og tørretumbler.

Lejemålet har endvidere parketgulve, 2 altaner og adgang til udendørs fællesareal.

### **Begrundelse og lovgrundlag:**

Det følger af boligreguleringslovens § 15 a, stk. 1, at lejefastsættelser efter reglerne i §§ 5-14 kan fraviges i lejeaftaler om beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991.

Efter boligreguleringslovens § 15 a, stk. 5 (lovbekendtgørelse nr. 962 af 11. august 2010 med senere ændringer frem til den 1. juli 2015) kan huslejenævnet på lejers begæring tage stilling til, om aftalen er rimelig, jf. reglerne i aftalelovens § 36.

Da der er tale om et lejemål i en ejendom opført i 2009, kan nævnet således alene tilsidesætte lejen, hvis den er urimelig efter aftalelovens § 36.

Efter det under besigtigelsen konstaterede, har nævnet besluttet at godkende den aftalte leje, da nævnet ikke finder lejen af en sådan størrelse, at den kan karakteriseres som urimelig efter aftalelovens § 36.

Efter lejekontraktens § 11 reguleres lejen én gang årligt efter en trappelejeklausul med faste beløb til faste tidspunkter. Klausulen har endvidere et start- og et sluttidspunkt.

Nævnet har herefter ikke fundet grundlag for at tilsidesætte trappelejeklausulen, idet den opfylder kravene til en trappeleje efter lejelovens § 53, stk. 2, som formuleret indtil 30. juni 2015.

Nævnet har besluttet, at udlejer ikke skal betale et tillægsgebyr til nævnet.

### **Klagevejledning:**

Nævnets afgørelse kan indbringes for Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævne senest 4 uger efter, at den er meddelt parterne, jf. boligreguleringslovens § 44, stk. 1.

Anken bedes venligst sendt til: Postboks 493, 1506 København V eller pr. e-mail til [husleje@kff.kk.dk](mailto:husleje@kff.kk.dk) eller afleveres i Nyropsgade 7, 1602 København V.

Huslejenævnets sagsnummer skal oplyses, og der skal betales et beløb på 161 kr. for hvert lejemål, der indbringes. Beløbet vil blive opkrævet, når sagen er indbragt.

Beløbet tilbagebetales ikke, selv om ankenævnet giver klageren medhold.

xxx

formand