

<b>Kommune</b> København	<b>Kommunennummer</b> 101	<b>Medhold</b> Udlejer
<b>Indbringelsesdato</b> 16.11.2012	<b>Afgørelsedato</b> 08.06.2011	<b>Dato for offentliggørelse</b> 06.08.2012
<b>Primære lov</b> Boligreguleringsloven Kap. IV A. Huslejeregulering for mindre ejendomme § 29 b-29 e § 29 c, 2. pkt.	<b>Afgørelsesnummer</b> 103	<b>Besigtigelse</b> Lejlighed ikke besigtiget
<b>Sagsnummer</b> 2011-21224 1450 København K Lejens størrelse		

I brev af 9. februar 2011 har en lejerforening indbragt ovennævnte afgørelse på vegne lejeren.

Huslejenævnets afgørelse er indbragt for ankenævnet efter boligreguleringslovens § 44, stk. 1. Sagen blev indbragt for huslejenævnet af en lejerforening på vegne lejeren og huslejenævnet behandlede sagen efter lejelovens § 106, nr. 1 sammenholdt med boligreguleringslovens § 29 c.

#### Ankenævnets afgørelse:

Ankenævnet har vedtaget at stadfæste huslejenævnets afgørelse.

Herefter godkendes den aftalte årlige leje på 300.000 kr. inklusive vand, svarende til 835,65 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Vilkåret om lejeforhøjelse med bestemte beløb til bestemte tidspunkter godkendes.

#### Huslejenævnets afgørelse

Huslejenævnet konstaterede, at lejemålet er beliggende i ejendom, hvor der pr. 1. januar 1995 var færre end 7 udlejede beboelseslejligheder. Herefter godkendte huslejenævnet den aftalte årlige leje på 300.000 kr., svarende til 835,65 kr. pr. m<sup>2</sup> ved 359 m<sup>2</sup> som registreret i BBR. Huslejenævnet vurderede lejen efter kriterierne i boligreguleringslovens § 29 c.

Den i kontrakten aftalte trappelejereregulering godkendtes samtidig.

Efter besigtigelse af lejemålet den 23. november 2010 noterede huslejenævnet, at lejemålet opvarmes med centralvarme/fjernvarme. De fleste vinduer er indrettet med termoruder, men 4 vinduer er kun indrettet med enkelt lag glas. Køkkenet er stort og indrettet med elementer. Det fremtræder nyere ombygget/udvidet. Der er komfur, køle-/fryseskab, emhætte og opvaskemaskine. Der er nyere indrettet flisebadeværelse med toilet, håndvask, bruseniche, vaskemaskine og tørretumbler. Huslejenævnet har noteret, at lejer mener, at badeværelset er forbedret i 1980-erne. El-installationerne er nyere og forbedrede, idet den tidligere lejer havde ulovliggjort el-installationerne. Der er mindre separat toiletrum og ingen vandmåler.

#### Ankegrunde:

lejerforeningen gør gældende, at huslejen bør fastsættes til 300 – 320 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt.

Der henvises til argumenter, der er fremsat overfor huslejenævnet og henvises til lejemålet i en anden ejendom. Den lejlighed har, ifølge lejer, god beliggenhed, gode faciliteter og er i væsentlig bedre stand end lejers lejemål.

Herudover ønsker lejer, at ankenævnet tager stilling til om det aftalte trappelejevilkår skal tilsidesættes.

For så vidt angår faciliteterne oplyser lejer, at 7 vinduesfag ikke er med termoruder.

Lejer mener, at køkkenets kvalitet er ringe og nævner bl.a., at 10 meter varmerør ikke er lagt ind i væggen og at el-kabler heller ikke er lagt ind i væggen. Videre anfører lejer, at gulvfliser er slidte, og at nedlæggelsen af det tidligere badeværelse i køkkenet ikke har forbedret lejligheden.

For så vidt angår badeværelset bemærker lejer, at det fremtræder 30 år gammelt. Der er kun en håndvask, vand bag blandingsbatteriet løber ned i skabene, og fliserne på gulv og vægge er delvis nedslidte. Lejer finder, at det er urimeligt, at et så gammelt og nedslidt badeværelse aktuelt betragtes som et forbedrende bygningsindgreb. Lejer påpeger, at vaskemaskine og tørretumbler er uhensigtsmæssigt placeret i skabsværelse.

Med hensyn til el-installationerne anfører lejer, at de ikke er forbedret generelt i lejligheden. Udlejer har udskiftet ulovlige el-installationer i køkkenet, og el-ledningerne er derved vedligeholdelsesarbejder. Der er ikke lagt flere faser ind, hvorfor de ikke er en forbedring. I øvrigt bemærkes, at utroligt mange el-ledninger ligger udenpå væggen i lejligheden.

Supplerende har lejer anført, at ejendommen fremstår nedslidt, og at lejligheden ikke var nymalet ved overtagelsen. Videre bemærker lejer, at vinduerne mangler tætningslister, at skabene i køkkenet ikke er nye samt at køle-/fryseskab formentlig er 20 år gammelt.

#### **Øvrige oplysninger i sagen:**

advokaten har kommenteret sagen på vegne udlejer.

Det oplyses, at ejendommens hovedtrappe er renoveret i 2008, hvor der udover maling af opgangen er sket udskiftning af gulvet. Porten og indgangspartiet til gården er renoveret i 2008-2009.

For så vidt angår lejers sammenligningslejemål anføres, at dette ikke er relevant. Der henvises til brev til huslejenævnet af 19. januar 2011 desangående.

Det oplyses, at det er korrekt, at 4 -7 vinduer er indrettet med enkelt lag glas.

Med hensyn til modernisering af køkkenet medsendes fotos af det gamle køkken. Udlejer mener, at skabene må være fra samme tidspunkt, 2008-2009.

For så vidt angår badeværelset kan det ikke oplyses, hvornår det er installeret, da udlejer først erhvervede ejendommen i 2005. Der henvises til, at huslejenævnet har vurderet, at badeværelset er fra omkring 1980.

Det oplyses, at el-installationerne er udskiftet, fordi de tidligere el-installationer var ulovlige og der medsendes faktura desangående.

#### **Ankenævnets begrundelse og bemærkninger:**

Ankenævnet har besigtiget lejemålet den 9. maj 2011.

På baggrund af indtrykkene fra besigtigelsen samt efter en drøftelse af sagen, finder ankenævnet ikke, at en årlig leje på 300.000 kr., svarende til 835,65 kr. pr. m<sup>2</sup> væsentligt overstiger den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af boligreguleringslovens kap. II – IV, og hvor lejen er reguleret efter boligreguleringslovens § 7 (omkostningsbestemt leje), jf. boligreguleringslovens § 29 c.

Ankenævnet kan tiltræde, at huslejenævnet har godkendt denne leje, idet den ikke findes at overstige en leje vurderet efter ovennævnte kriterier.

Det bemærkes, at ankenævnet ikke har anvendt konkrete sammenligningslejemål, men at medlemmerne har taget udgangspunkt i deres almindelige kendskab til det sædvanligt forekommende omkostningsbestemte niveau for tilsvarende ejendomme i området.

For så vidt angår den i lejekontraktens § 11 aftalte trappelejeregulering har ankenævnet ikke fundet anledning til at tilsidesætte denne, idet det bemærkes, at der er aftalt lejeforhøjelse med bestemte beløb til bestemte tidspunkter indtil sluttidspunktet den 1. juli 2030, jf. lejelovens § 53. Det bemærkes, at ankenævnet i denne afgørelse kun har taget stilling til den ved lejemålets begyndelse den 1. juli 2010 aftalte leje.

#### **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.