

Kommune København	Kommunennummer 101	Medhold Udlejer
Indbringelsesdato 05.10.2012	Afgørelsesdato 10.06.2010	Dato for offentliggørelse 10.08.2012
Primære lov Boligreguleringsloven Kap. II. Huslejeregulering for beboelseslejligheder § 13, stk. 1	Afgørelsesnummer 182	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2009-162617

1370 København K

Omkostningsbestemt leje pr. 1. januar 2010, varslet i gennemsnit med ca. 385 kr. pr. m² eksklusive afsætning til indvendig vedligeholdelse samt tillæg for øget brugsværdi. Lejen er eksklusive vandudgifter, der afregnes særskilt efter forbrugsregnskab

Med brev af 18. november 2009 har udlejer ved en advokat indbragt denne sag for huslejenævnet, da ejendommens beboerrepræsentation v/ en lejerforening har fremsat indsigelser mod det varslede lejebudget.

Afgørelse:

Huslejenævnet har besluttet at godkende den omkostningsbestemte leje pr. 1. januar 2010, som den er varslet og fordelt af udlejer.

Huslejenævnet har samtidig besluttet, at udlejer ved fremtidige lejereguleringer skal fordele boligernes andel af det omkostningsbestemte lejebudget efter areal, og at udlejer tydeligt i sine varslingsbreve skal angive lejen fordelt på andel af omkostningsbestemt budgetleje + afsætning til vedligeholdelse + tillæg for øget brugsværdi.

Lovgrundlag og baggrund:

Huslejenævnet har behandlet denne sag efter reglen i § 13, stk. 4, hvorefter huslejenævnet afgør sager om lejeforhøjelser som følge af øgede udgifter til ejendommens drift, jf. reglerne i kapitel II i boligreguleringsloven, i de tilfælde, hvor udlejer indbringer sagen som følge af indsigelser fra ejendommens beboerrepræsentation.

Der er tale om en almindelig udlejningsejendom opført i 1881. Ejendommen omfatter i dag 13 boliger og 3 erhverv. Ejendommens samlede bruttoetageareal udgør 2.565 m² fordelt på 2 opgange.

Efter reglen i § 7 i boligreguleringsloven kan udlejer, hvis den omkostningsbestemte leje (ekskusive tillæg for øget brugsværdi) ikke kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, forlange en lejeforhøjelse til udligning af forskellen.

Efter reglen i § 8, stk. 1, i boligreguleringsloven omfatter de nødvendige driftsudgifter bl.a. udgifter til skatter og afgifter, renholdelse, administration og forsikring, i det omfang de er rimelige under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter.

Efter reglen i § 10 fordeles den omkostningsbestemte budgetleje på ejendommens boliger efter deres indbyrdes værdi. Ved bedømmelsen af lejlighedernes indbyrdes værdi ses der bort fra forbedringer, som er bekostet af lejeren, dels tillæg for øget brugsværdi, der ikke modsvares af udgifter på det omkostningsbestemte lejebudget.

Der er fremsat indsigelser mod:

- Forsikringer, varslet 70.992 kr. – ca. 28 kr. pr. m².
- Renholdelse, varslet 90.025 kr. – ca. 35 kr. pr. m², pr. opgang ca. 45.000 kr. og pr. enhed ca. 6.000 kr.
- Kontrolmanual og energistyring, varslet 1.269 kr.
- Graffitiabonnement varslet 10.800 kr.

Efter en gennemgang og drøftelse af sagens papirer har huslejenævnet besluttet at godkende de varslede udgifter.

Udgifterne er dokumenterede. Udlejer har oplyst, at udgiften til kontrolmanual og energistyring ikke indgår i

ejendommens varmeregnskab. Efter huslejenævnets opfattelse er de varslede udgifter rimelige under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter.

Ad fordeling:

Udlejer har fordelt boligernes andel af det omkostningsbestemte legebudget på boligene indbyrdes efter en variant af den gamle vurderingsleje fra 1967.

Denne fordelingsnøgle er tidligere godkendt af huslejenævnet. I forbindelse med behandlingen af denne sag har der været en længere brevvæksling om fordelingsnøglen med ejendommens administrator. Ejendommens administrator er enig i, at en fordeling af budgetudgifterne efter areal er mere gennemskuelig. Efter drøftelse har huslejenævnet besluttet, at boligernes andel af budgetlejen ved fremtidige varslinger skal fordeles efter boligernes bruttoetageareal.

Ad tillæg for øget brugsværdi:

I boligernes slutleje pr. 1. januar 2010 indgår forskellige tillæg for øget brugsværdi. Med denne afgørelse har huslejenævnet ikke behandlet tillæg for øget brugsværdi.

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 nævnensafgørelsen samt et gebyr på 148 kr. for hvert lejemål, som indbringes.

Gebyret tilbagebetales ikke, selvom ankenævnet giver klageren medhold.