

Kommune København	Kommunenummer 101	Medhold Delt
Indbringelsesdato 01.11.2012	Afgørelsesdato 31.07.2012	Dato for offentliggørelse 01.11.2012
Primære lov Boligreguleringsloven Kap. II. Huslejeregulering for beboelseslejligheder § 13, stk. 1	Afgørelsesnummer 237	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2010-174932

2100 København Ø

Omkostningsbestemt lejeforhøjelse pr. 1. januar 2011

I brev af 2. november 2010 har administrationselskabet for udlejer indbragt ovennævnte sag.

Sagen er indbragt efter boligreguleringslovens § 13, da beboerrepræsentationen har gjort indsigelse mod lejeforhøjelsen.

Beboerrepræsentationen er orienteret om sagen.

Nævnet har truffet følgende

Afgørelse:

Nævnet kan godkende driftsudgifterne pr. 1. januar 2011, i alt 979.805,62 kr. for hensættelsesbeløbene til vedligeholdelse.

Udlejer har fordelt driftsudgifterne for hensættelsesbeløbene til vedligeholdelse med i alt 995.745,96 kr., det vil sige med 15.940,34 kr. for meget.

Nævnet forventer, at udlejer foretager en omberegning af de varslede lejeforhøjelser, således at den omkostningsbestemte grundleje nedsættes med i alt 15.940,34 kr. årlig.

Hensættelsesbeløbene til vedligeholdelse kan godkendes med den bemærkning, at der for ejendommen XXgade 163-165 er hensat 10 kr. for lidt pr. m² årlig til boligreguleringslovens § 18.

For lejemålene i XXXgade 36 er hensat 1 kr. pr. m² for lidt årlig til boligreguleringslovens § 18.

I lejemålet XXX 36, 3. -2 er afsat 6 kr. for lidt til boligreguleringslovens § 18.

Udlejer har pligt til at afsætte de rigtige beløb, og de forhøjede hensættelsesbeløb kan først opkræves hos lejerne efter 3 måneders varsel herom.

Den godkendte omkostningsbestemte leje i ejendommen XXgade 163-165 er 329,24 kr. pr. m², og hensættelsesbeløbene til udvendig vedligeholdelse er i varslingen 144 kr. pr. m², i alt 473,34 kr. pr. m².

Den omkostningsbestemte grundleje i lejemålene i XXXgade 36 er ca. 528 kr. pr. m² og inklusive hensættelsesbeløbene til vedligeholdelse ca. 679 kr. pr. m² årlig.

Baggrund og begrundelse:

Lejeforhøjelserne er varslet i breve af 27. september 2010 til ikrafttræden den 1. januar 2011.

Driftsudgifterne er varslet forhøjet fra 947.540,40 kr. med 32.265,22 kr. til 979.805,62 kr.

I brev af 18. oktober 2010 har beboerrepræsentationen gjort indsigelse mod lejeforhøjelsen, og sagen er herefter indbragt af udlejer.

Beboerrepræsentationen har i sin indsigelse gjort gældende, at der ikke i driftsudgifterne kan medtages dækningsafgift med 335.941 kr., da denne udgift alene vedrører erhvervslejemålene. Herudover er beboerrepræsentationen ikke enig i fordelingen af den omkostningsbestemte leje.

Nævnet har begrænset sagsbehandlingen til alene at vedrøre de to punkter, som der er gjort indsigelse mod.

Nævnet har modtaget dokumentation for udgiften til dækningsafgift.

Under henvisning til indholdet af Østre Landsrets dom trykt i Tidsskrift for Bolig- og Byggeret 2010, side 502, kan nævnet godkende, at dækningsafgiften er medtaget i den omkostningsbestemte leje.

Af lejelovens § 50, stk. 2 fremgår, at driftsudgifter i ejendomme, der er omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje, skal fordeles på samme måde, som den omkostningsbestemte leje fordeles. Alle driftsudgifter, uanset om de vedrører boliglejemålene eller erhvervslejemålene, skal indgå i driftsbudgettet. Der kan ikke udarbejdes såkaldte "splitbudgetter".

Nævnet har derfor ikke fundet grundlag for at reducere de varslede budgetudgifter, som er 979.805,62 kr.

Imidlertid fremgår det af den lejerfortegnelse, som nævnet har modtaget, at der er varslet driftsudgifter med 995.745,96 kr. for hensættelsesbeløbene til udvendig vedligeholdelse.

Udlejer har meddelt, at der er tale om en fejl, og at man er indforstået med at korrigere den varslede omkostningsbestemte grundleje, således at der fradrages i alt 15.940,34 kr.

Ejendommen XXgade 163-165 er opført i 1940, og ejendommen XXXgade 36 i 1965.

De lovlige hensættelsesbeløb til udvendig vedligeholdelse efter boligreguleringslovens §§ 18 og 18 b er i ejendommen XXgade 163-165 80 kr. pr. m² til § 18 og 74 kr. pr. m² til § 18 b.

For lejemålene i XXXgade 36 er hensættelsesbeløbet til § 18 70 kr. pr. m² og til § 18 b 74 kr. pr. m².

Det fremgår af den tidligere nævnte lejerfortegnelse, at der for lejemålene i ejendommen XXgade 163-165 alene er varslet 70 kr. pr. m² til boligreguleringslovens § 18 i stedet for 80 kr. pr. m².

For lejemålene i XXXgade 36 er varslet 69 kr. pr. m² i stedet for 70 kr. pr. m² til § 18. For lejemålet XXXgade 36, 3. -2 er alene varslet 64 kr. pr. m² til § 18.

Herudover har nævnet ikke fundet noget at bemærke til fordelingen af driftsudgifterne. Driftsudgifterne er fordelt efter en vurderingsleje, og lejemålene i XXXgade 36 deltager i udgifterne med et større beløb pr. m² end den ældre del af ejendommen.

Udlejer er pligtig at afsætte de højere beløb til udvendig vedligeholdelse, men kan ikke opkræve de højere beløb af lejerne med tilbagevirkende kraft. De højere beløb kan først opkræves, efter at lejerne har modtaget 3 måneders varsel herom og da alene for fremtiden.

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.

Anken med oplysning om huslejenævnets sagsnummer bedes venligst sendt til: Postboks 493, 1506 København V eller pr. e-mail til husleje@okf.kk.dk eller afleveres i Nyropsgade 1, 1602 København V.

Der skal betales et beløb på 154 kr. for hvert lejemål, der indbringes. Beløbet tilbagebetales ikke, selvom ankenævnet giver klageren medhold.