

Kommune København	Kommunennummer 101	Medhold Udlejer
Indbringelsesdato 29.10.2012	Afgørelsesdato 03.07.2012	Dato for offentliggørelse 29.10.2012
Primære lov Boligreguleringsloven Kap. II. Huslejeregulering for beboelseslejligheder § 13, stk. 1	Afgørelsesnummer 246	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget
Sagsnummer 2011-172814 2720 Vanløse Omkostningsbestemt leje pr. 1. januar 2012		

Med brev af 30. november 2011 har en advokat for udlejer efter reglen i § 13, stk. 4, i boligreguleringsloven indbragt denne sag for huslejenævnet, da ejendommens beboerrepræsentation, v/en lejerforening, har protesteret mod de med breve af 28. september 2011 varslede lejebeløb.

Huslejenævnet har ved en delafgørelse af 3. februar 2012 besluttet, at udlejers varsling opfylder de gyldighedskrav, der med sikkerhed kan udledes af ordlyden af § 13, stk. 3 i boligreguleringsloven. Lejerforeningen indbragte nævnets afgørelse for ankenævnet, men frafaldt anken, jf. e-post af 18. april 2012 til ankenævnet.

Herefter har huslejenævnet truffet afgørelse om indholdet af den varslede budgetleje.

Afgørelse

Nævnet har besluttet at godkende den pr. 1. januar 2012 varslede omkostningsbestemte budgetleje i overensstemmelse med indholdet af varslingen af 28. september 2011.

Den godkendte leje fordeles efter vurderingsleje og svarer til en gennemsnitlig omkostningsbestemt leje på ca. 337 kr. pr. m², hvortil kommer hensættelser til udvendig vedligeholdelse efter boligreguleringslovens §§ 18 og 18b med 133 kr. eller i alt ca. 470 kr. pr. m² årligt, eksklusiv afsætning til malerkonto og eventuelle tillæg for øget brugsværdi.

Efter nævnets opfattelse overstiger lejen ikke det lejedes værdi.

Huslejenævnet henstiller, at sagens parter optager drøftelse af en fremtidig ændring af fordelingsnøglen i tilfælde af nedlæggelse af viceværtboligen og ansættelse af ekstern vicevært.

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.

Ifølge BBR er der tale om en almindelig privat udlejningsejendom opført i 1938 med 3 opgange + særskilt villa (antagelig opført før 1938).

Ejendommen omfatter 30 boliger + villa i alt 31 enheder med samlet boligareal 2038 m². Lejeforholdene er omfattet af reglerne i boligreguleringslovens kapitel II-IV.

Omkostningsbestemt budgetleje er varslet pr. 1. januar 2012 med årlige beløb svarende i gennemsnit til ca. 470 kr./m² eksklusiv afsætning til indvendig vedligeholdelse (malerkonto) samt generelle/individuelle tillæg for øget brugsværdi som følge af forbedring af ejendommen/lejlighederne.

Budgetlejen er ikke fordelt efter areal, men efter fordelingstal fastsat med udgangspunkt i lejevurderingen fra 1967. I renholdelsesudgiften indgår lejen for viceværtbolig samt viceværtboligens varmeudgift (olieforbrug 4.365 liter for 81 m² = BBR boligareal).

Efter reglen i § 7 i boligreguleringsloven kan udlejer, hvis den omkostningsbestemte leje (eksklusiv 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 dels er bekostet af lejeren, dels tillæg for øget brugsværdi, der ikke modsvarer af udgifter på det omkostningsbestemte lejebudget.

lejerforeningen har fastholdt indsigelser om:

1. Udgift til vicevært

Løn	22.700,00 kr. inklusive feriepenge
Fribolig (villa)	42.493,71 kr.
Signal levering	3.708,00 kr.
Varme (fyringsolie)	48.899,53 kr. svarende til 4.365 liter fyringsolie
Tlf. vicevært	2.726,16 kr.
Tlf. kontor	<u>2.765,54 kr.</u>
I alt	123.348,94 kr.
Svarende til ca.	61 kr./m ²
Pr enhed (31)	3.979 kr.
Pr. pr. opgang	41.116 kr.
Hertil vicevært villa + grønne områder.	

Lejerforeningen mener, at det er helt urealistisk, at der er anvendt fyringsolie for 42.493,71 kr. Udgiften er dokumenteret.

2. Fordeling af budgetudgifterne

Lejerforeningen mener, at det registrerede areal 81 m² for friboligen (villaen) er for lavt og lejevurdering 4.750 derfor for lav i forhold til 2 boliger der har selvstændige tagterrasser (15-20 m²) med fordelingstal hver 4.800.

3. Det lejedes værdi

Lejen overstiger det lejedes værdi.

Huslejenævnet har besigtiget ejendommens friarealer onsdag den 16. maj 2012.

Efter en gennemgang og drøftelse af sagens papirer og indtrykkene ved besigtigelsen har huslejenævnet besluttet at godkende den pr. 1. januar 2012 varslede omkostningsbestemte leje i overensstemmelse med indholdet af varslingen af 28. september 2011.

Ad vicevært/renholdelse

Nævnet er af den opfattelse at vicevært/renholdelsesudgiften er dokumenteret, jf. udlejers redegørelser og fremlagt materiale. På baggrund af nævnets indtryk ved besigtigelsen af ejendommen skønnes denne udgift ikke at overstige, hvad der er nødvendigt og rimeligt i den konkrete ejendom, jf. boligreguleringslovens § 8, stk. 1.

Ad fordeling

Som sagen er forelagt og oplyst har huslejenævnet besluttet at godkende den anvendte fordelingsnøgle.

Den anvendte fordelingsnøgle tager udgangspunkt i den gamle lejevurdering fra 1967, hvilket kan være problematisk. I dette tilfælde er vurderingslejen for vicevært boligen ikke reguleret i overensstemmelse vurderingsankenævnets afgørelse for de øvrige boliger. Dette er dog knapt så problematisk i dette tilfælde, da der er tale om en fribolig, hvis andel af budgettet bliver fordelt på de øvrige boliger og alt andet lige er neutral, og i dette tilfælde kun skal sammenholdes med viceværtudgiftens størrelse. Viceværtboligens fordelingstal ses konkret ikke have betydning, da der er tale om fribolig.

Huslejenævnet henstiller, at sagens parter optager drøftelse af en fremtidig ændring af fordelingsnøglen i tilfælde af nedlæggelse af viceværtboligen og ansættelse af eksternt vicevært.

Det lejedes værdi

Budgetlejen udgør i gennemsnit ca. 470 kr. pr. m² eksklusiv malerkrone. Hertil generelle tillæg som følge af brandsikring, termoruder, vaskeri, postkasse med i alt ca. 58 kr. pr. m². 4 boliger har tillæg for øget brugsværdi som følge af forbedret forbeholdning.

brugsværdi som følge af køkken/bad forbedring.

Efter huslejenævnets opfattelse overstiger lejen ikke væsentligt det lejedes værdi, jf. reglen i § 7, stk. 2, i boligreguleringsloven. Vurderingen af det lejedes værdi er sket på baggrund af den viden og erfaring, som nævnets medlemmer har om lejeniveauet i området og kvarteret

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, selv om ankenævnet giver klageren medhold.