

Kommune Frederiksberg	Kommunennummer 147	Medhold Lejer
Indbringelsesdato 21.12.2012	Afgørelsesdato 21.12.2012	Dato for offentliggørelse 21.12.2012
Primære lov Boligreguleringsloven Kap. II. Huslejeregulering for beboelseslejligheder § 7, stk. 1	Afgørelsesnummer 333	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2012-1686

Vedr.: Ejendommen xx

Administrator har, i brev af 6. juli 2012, efter boligreguleringslovens § 7, jf. § 12. stk. 2 anmodet nævnet om at tage stilling til en pr. 1. oktober 2012 varslet lejeforhøjelse, idet lejerorganisationen for mere end ¼ af lejerne har protesteret rettidigt.

Afgørelse:

Huslejenævnet besluttede at godkende en samlet budgetudgift for beboelseslejlighederne på i alt 258.341,86 kr. inkl. administration. Nævnet har herved taget hensyn til, at udlejer har korrigeret udgiften til el til i alt 9.236,97 kr. og pålægge udlejer inden den 1. februar 2013 at omberegne de varslede lejebeløb – med kopi til nævnet – i overensstemmelse hermed.

Hertil kan lægges de lovpligtige hensættelser til ud- og indvendig vedligeholdelse i henhold til §§ 18 og 18 b i boligreguleringsloven samt § 22 i lejeloven.

Endelig kan tillægges tidligere opkrævede/aftalte forbedringsforhøjelser.

Den opkrævede leje skal reguleres i overensstemmelse med nævnets afgørelse. Udlejer skal tilbagebetale eventuel for meget betalt leje med tillæg af renter efter renteloven, jf. boligreguleringslovens § 17, stk. 3.

For ejere af mindst to udlejede beboelseslejligheder i landet gælder reglerne i lejelovens § 113 a, jf. vedlagte bilag. Tilbagebetaling senere end 1. februar 2013 anses for overtrædelse af disse regler.

Lovgrundlag:

Ifølge § 7 i boligreguleringsloven kan udlejeren, hvis lejen ikke kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 8 og afkastningen af ejendommens værdi, jf. § 9, forlange lejeforhøjelse til udligning af forskellen.

Ifølge § 8 i samme lov omfatter de nødvendige driftsudgifter udgifter til skatter, afgifter, renholdelse, administration og forsikring i det omfang, det er rimeligt under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter. De nødvendige driftsudgifter omfatter endvidere de beløb, der afsættes til vedligeholdelse mv. efter § 22 i lov om leje og §§ 18 og 18 b i denne lov.

Efter § 12 i samme lov skal krav om lejeforhøjelse efter § 7 i ejendomme uden beboerrepræsentation fremsættes samtidig over for de lejere, hvis leje ønskes forhøjet. Kravet skal være skriftligt. Det skal indeholde en angivelse af lejeforhøjelsens størrelse og dens beregning. Det skal endvidere være ledsaget af et specificeret regnskab for ejendommens vedligeholdelseskonto.

Har mindst ¼ af de lejere, hvis leje ønskes forhøjet, senest 6 uger efter at kravet om lejeforhøjelse er kommet frem, skriftligt fremsat indsigelse mod lejeforhøjelsen, skal udlejeren inden yderligere 6 uger forelægge sagen for huslejenævnet, såfremt han ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse, jf. herved stk. 2.

Sagsfremstilling:

Administrator den 15. juni 2012 varslet omkostningsbestemt lejeforhøjelse til ikrafttræden den 1. oktober 2012.

Lejerorganisationen har for 3 af lejerne ved brev af 29. juni 2012 til administrator gjort indsigelse mod den varslede lejeforhøjelse. Organisationen finder, at følgende udgifter er for høje: Skatter og afgifter, elektricitet og renholdelsesudgiften og anmoder derfor om at få fremsendt dokumentation for de nævnte udgifter. Administrator bedes indbringe sagen for nævnet, hvis de ønsker at fastholde varslingen.

Administrator har ved brev af 2. juli 2012 til lejerorganisationen fremsendt de ønskede bilag og oplyst, at de fastholder varslingen og derfor vil lindbringe sagen for huslejenævnet.

Lejerorganisationen har ved brev af 3. juli 2012 til administrator oplyst, at de repræsenterer endnu en lejer.

Lejerne er hørt i sagen. Lejerorganisationen har ved brev af 30. august 2012 anført, at skatter og afgifter stemmer og at der er dokumenteret for renovation, hvorfor dette punkt frafaldes. Dokumentationen for el stemmer, men organisationen skal i den forbindelse venligst forespørge, hvad årsagen til det store forbrug i kælderen er? Som det fremgår er forbruget steget voldsomt. Renholdelsesudgiften fastholdes, da denne stadigvæk er meget høj, set i forhold til ejendommens størrelse og karakter.

Ved mail af 11. september 2012 har lejerorganisationen fremsendt en mail fra en lejer, som er af den opfattelse, at stigningen i el kan skyldes, at der i forbindelse med en vandskade i kælderen har været 5 til 6, affugtere der kørte i ugevis. Lejeren er af den opfattelse, at affugterne har stået og kørt i ugevis og at forbruget er fastsat efter måleraflysningen, og at man ikke har taget højde for det merforbrug affugterne har medført.

Administrator har ved mail af 19. september 2012 meddelt, at det er korrekt, at elforbrugets forøgelse muligvis er sket på grund af vandskade. Det kræver en lidt større undersøgelse og udregning, hvorefter de vender tilbage.

Administrator har ved mail af 25. september 2012 meddelt, at det er korrekt, at der har været

Administrator har ved mail af 25. september 2012 meddelt, at det er korrekt, at der har været opsat affugtere som har medført en merforbrug i el på ejendommen. Disse omkostninger kan henføres til en forsikringskade og skal derfor ikke omfattes af varslingen.

Udlejer har beregnet et nyt forbrug ud fra de seneste 3 års forbrug. Dog er udregningen baseret på årsforbruget i 2008/2009, 2009/2010 og 2010/2011. Dette giver et forbrug på 10.004,97 kr. inkl. moms og abonnement. Det påvirker forhøjelsen, så lejerne ikke stiger med 26.977,85 kr. men derimod 16.095,63 kr. Udlejer retter fejlen.

Administrator ser sagen som afsluttet, da lejerorganisationen har trukket indsigelserne tilbage på de andre punkter.

Administrator har efterfølgende sendt en korrektion vedrørende elforbruget til nævnskontoret. Forbruget udgør i alt 9.236,97 kr.

Lejerorganisationen har ved mail af 29. oktober 2012 meddelt, at de ikke har frafaldet alle punkterne. De fastholder stadig at renholdelsesudgiften er alt for høj set i forhold til ejendommens karakter og størrelse.

Huslejenævnets bemærkninger:

Lejerorganisationen har gjort indsigelse mod den varslede lejeforhøjelse. Organisationen finder, at udgifterne til Skatter og afgifter, elektricitet og renholdelsesudgiften er for høje.

Organisationen har efterfølgende meddelt at de efter fremsendelse af dokumentation accepterer udgifterne skatter og afgifter og frafalder indsigelsen på dette punkt.

I forhold til indsigelsen vedrørende elektricitet har lejerorganisationen ikke konkret kommenteret på posten efter administrators omberegning af posten, men alene meddelt, at de fastholder indsigelsen mod udgiften til renholdelse.

Nævnet har gennemgået budgettet og den fremsendte dokumentation.

Budgetposterne har ikke givet anledning til bemærkninger bortset fra udgiften til renholdelse og elektricitet.

Udgiften til renholdelse på 50.159,70 kr. er dokumenteret. Udgiften svarer til 34,47 kr. pr. m² eller 5.573 kr. pr. beboelseslejlighed.

Udgiften afviger ikke fra, hvad der bliver betalt i tilsvarende ejendomme.

Nævnet vedtog at godkende udgiften på 50.159,70 kr. medtaget i budgettet.

Den korrigerede udgift til el på 9.236,97 kr. er dokumenteret af administrator ved fremsendelse af de seneste 3 års årsopgørelse, som ligger til grund for beregningen.

Nævnet vedtog at godkende udgiften på 9.236,97 kr. medtaget i budgettet.

De øvrige poster i budgettet giver ikke anledning til bemærkninger.

Budgetudgiften udgør i alt 318.972,48 kr.

Nævnet vedtog at godkende det ansøgte korrigerede budget på i alt 318.972,48 kr.

Beboelseslejemålenes andel af budgettet udgør efter areal 71,91%, hvorfor boligernes andel af budgettet udgør 229.373,11 kr. Med tillæg af udgiften til administration udgør den samlede budgetudgift for beboelseslejemålene 258.341,86. Budgetudgiften fordeles på de enkelte lejemål i forhold til vurderingslejen.

Hertil kan lægges de lovpligtige hensættelser til indvendig vedligeholdelse i henhold til § 22 i lejeloven og udvendig vedligeholdelse i henhold til hhv. §§ 18 og 18b beregnet til hhv. 69 kr. og 62 kr., hvilket svarer til de varslede beløb.

Endelig kan tillægges beløb for tidligere opkrævede/aftalte forbedringsforhøjelser som der herved ikke er taget stilling til.

Nævnet vedtog at pålægge udlejer at omberegne lejen – med kopi til nævnet – i overensstemmelse med nævnets beregning.

Klagevejledning:

Nævnets afgørelse kan senest 4 uger efter at den er meddelt parterne indbringes for boligretten, jf. § 43 i boligreguleringsloven.

Indbringelsen sker ved udfærdigelse af stævning og indlevering af denne til boligrettens kontor på Frederiksberg domhus, Howitzvej 32. Nævnet kan ikke yde bistand hertil, og henvendelse til nævnet om sagen medfører ikke afbrydelse af den nævnte frist på 4 uger.

Nævnet skal ikke medindstævnes, idet kun udlejer og lejer er part i en eventuel retssag.

Nævnet skal venligst anmode om at blive underrettet, hvis sagen indbringes for boligretten samt om udfaldet af sagen.

p.f.v.

xx
Sekretær