

Kommune Kolding	Kommunennummer 621	Medhold Lejer
Indbringelsesdato 18.09.2014	Afgørelsesdato 08.09.2014	Dato for offentliggørelse 11.11.2013
Primære lov Boligreguleringsloven Kap. II. Huslejeregulering for beboelseslejligheder § 4 a, stk. 2	Afgørelsesnummer 750	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer
13/21169

**Kolding
Huslejenævn**

Sekretariatet

Akseltorv 1

6000 Kolding
Telefon xx

E-mail central@kolding.dk
www.kolding.dk

Sagsnr.
13/21169
Sagsbehandler
xx
Direkte telefon xx
E-mail xx

Protokoludskrift

Udsendt den
Møde i
Huslejenævnet den 8. september 2014

Emne
xx- omkostningsbestemt lejeforhøjelse pr. 1.1.2014
Udlejer XX

mod

Beboerrepræsentationen v/formand XX
Nævnets medlemmer:
XX(formand)
XX
XX

Nævnet traf følgende:

AFGØRELSE:

BEGRUNDELSE:

Nævnet har lagt til grund, at ejendommen xxx og ejendommen xxx indtil 1. juli 2013 var at betragte som én samlet ejendommen, jfr. boligreguleringslovens § 4a, stk. 2.

Nævnet har lagt til grund, at der for ejendommen var valgt en beboerrepræsentation omfattende den samlede ejendom, jfr. lejelovens § 64, stk. 7.

Nævnet har lagt til grund, at xxx med overtagelsesdag 1. juli 2013 er solgt til xxx ApS, og at xxx består af ejerlejligheder og er solgt til xxx ApS, ligeledes med overtagelsesdag 1. juli 2013. Nævnet finder, at beboerrepræsentation er bortfaldet ved opdelingen af ejendommen på 2 forskellige ejere, jfr. bekendtgørelse om beboerrepræsentation § 6, stk. 2, analogt.

Nævnet har lagt til grund, at udlejer efter 1. juli 2013 har varslet omkostningsbestemt lejeforhøjelse pr. 1. januar 2014 i henhold til boligreguleringslovens § 13 herunder med fremsendelse af materiale til den beboerrepræsentation, der repræsenterede den samlede ejendom, som den så ud før 1. juli 2013.

Nævnet har i henhold til referat fra generalforsamling den 22. februar 2014 lagt til grund, at der før denne dato ikke er valgt beboerrepræsentanter for xxx og xxx.

Nævnet finder på denne baggrund, at der på varslingstidspunkt ikke er en gyldig valgt beboerrepræsentation for xxx.

Varslingen af lejeforhøjelse pr. 1. januar 2014 er således ugyldig.

SAGSFREMSTILLING:

Udlejer anmoder nævnet tage stilling til indsigelse mod omkostningsbestemt lejeforhøjelse pr. 1. januar 2014.

Udlejer bemærker, at der i 2013 er sket en opdeling af bebyggelsen i 2 ejendomme henholdsvis xxx og xxx, og at der er varslet lejeforhøjelse separat for de to ejendomme for sig.

Udlejer bemærker, at beboerrepræsentationen principielt ikke kan repræsentere lejerne i begge ejendomme, men at udlejer ikke vil gøre indsigelse herimod for de aktuelle varslinger.

Driftsbudget:

- indklip

Eksempel på lejeforhøjelse til lejer:

- indklip

Beboerrepræsentationens indsigelse af 10. oktober 2013:

- indklip

Udlejer har svaret på spørgsmålene:

- indklip

Beboerrepræsentationen har efterfølgende overfor udlejer tilkendegivet, at de gør indsigelse mod varslingen af forhøjelse.

Beboerrepræsentationens høringssvar:

- indklip

Bilag til høringssvar:

- indklip

Udlejer bemærker:

Udlejer er anmodet om at besvare følgende:

1.

Efter de af sekretariatet indhentede oplysninger ejes xxx af xxx ApS, og xxx ejes af xxx ApS, begge med adressen xgade 135, xxx København x.

Udlejer bedes oplyse, om alle ejerlejlighederne i xxx ejes af xxx ApS.

Udlejer bedes oplyse, hvem der ejer anparterne i de to selskaber.

2.

Udlejer bedes oplyse, hvordan lejerne er orienteret om opdelingen i xxx og xxx, herunder om konsekvenserne for den eksisterende beboerrepræsentation. Nævnet bemærker i den forbindelse, at udlejer i henhold til lejelovens § 54, stk. 5, har mulighed for at spørge lejerne med frist, hvem der er beboerrepræsentanter.

Udlejer har svaret således:

-indklip

Beboerrepræsentationen har fremsendt referat fra generalforsamling 22. februar 2014 og oplyser, at der er etableret selvstændig beboerrepræsentation for hver af de to afdelinger. Det oplyses, at udlejer i e-mail af 19. marts 2014 er orienteret herom.

RETSGRUNDLAG:

Lejelov

Uddrag af Kapitel XI *Beboerrepræsentation*

§ 64. I ejendomme med mindst 6 beboelseslejemål har lejerne ret til at vælge beboerrepræsentanter.

Stk. 2. Ved oprettelsen af beboerrepræsentation i en ejendom skal mindst 50 pct. af de på et beboermøde fremmødte lejere vælge beboerrepræsentanter. Er der ikke 50 pct. af lejerne til stede på beboermødet, skal en beslutning om at oprette beboerrepræsentation bekræftes ved en efterfølgende urafstemning blandt samtlige lejere. Der skal vælges 3 beboerrepræsentanter. I ejendomme med mindre end 13 lejligheder nedsættes antallet til 1.

Stk. 4. Er der oprettet beboerrepræsentation i en ejendom, fortsætter den, indtil den besluttes ophævet, jf. dog stk. 5 og 6. En beslutning om at ophæve beboerrepræsentationen skal drøftes efter reglerne i stk. 2.

Stk. 5. Såfremt det ikke med sikkerhed kan konstateres, hvorvidt der stadig er beboerrepræsentation i ejendommen, herunder om de valgte beboerrepræsentanter stadig bebor ejendommen, kan udlejer anmode samtlige beboelseslejere om inden en vis frist skriftligt at oplyse, hvem der er beboerrepræsentanter. Svarfristen skal være mindst 6 uger, dog således at der ved beregning af fristen ses bort fra juli måned. Hvis udlejer ved svarfristens udløb ikke har modtaget den udbedte oplysning, anses beboerrepræsentationen for bortfaldet.

Stk. 6. Beboerrepræsentationen bortfalder, såfremt der ikke har været afholdt beboermøde med valg af beboerrepræsentanter i 2 år.

Stk. 7. Er flere ejendomme, der ejes af samme ejer, opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og har disse ejendomme fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, kan der oprettes beboerrepræsentation, når ejendommene i alt har mindst 13 beboelseslejligheder. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen. I sådanne ejendomme skal beboerrepræsentationen omfatte samtlige ejendomme.

Stk. 8. I en ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder, gælder reglerne om beboerrepræsentation for lejere, hvis udlejer ejer mindst 6 beboelseslejligheder i ejerforeningen.

Bekendtgørelse om beboerrepræsentation

§ 6.

Stk. 2. Hvervet som beboerrepræsentant bortfalder ved den valgte persons fraflytning. Det samme gælder hvervet som revisor.

Boligreguleringslov

Uddrag af Kapitel II *Huslejeregulering for beboelseslejligheder*

§ 4. Reglerne i kapitel II-IV gælder for lejeforhold, der omfattes af lov om leje, når det lejede helt eller delvis anvendes til beboelse, jf. dog stk. 2-5.

§ 4 a. Flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, anses i denne lov som een ejendom.

Stk. 2. Er flere ejendomme, der ejes af samme ejer, opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og har disse ejendomme fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, anses disse ligeledes i denne lov som een ejendom. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen.

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

Stk. 2. Lejeforhøjelse kan ikke kræves, hvis lejen efter lejeforhøjelsen vil overstige det lejedes værdi efter § 47, stk. 2, i lov om leje. Ved vurderingen af lejen og det lejedes værdi finder § 5, stk. 7, tilsvarende anvendelse. 1. pkt. gælder ikke for ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indeksslån efter § 2, stk. 1, nr. 9, i lov om indeksregulerede realkreditlån, og ejendomme taget i brug efter 1. januar 1989, der er opført af og udlejes af udlejere omfattet af lov om realrenteafgift, såfremt beregning af afkastning sker efter § 9, stk. 4.

Stk. 3. Lejeforhøjelse efter stk. 1 har, medmindre parterne træffer anden aftale, virkning fra den 1. i den måned, der indtræder 3 måneder efter kravets fremsættelse.

Stk. 4. Vil et krav om lejeforhøjelse efter stk. 1 eller efter § 50 i lov om leje, hvor afkastet er beregnet efter § 9, stk. 2, medføre en lejeforhøjelse, der sammen med lejeforhøjelser, jf. stk. 1-3, inden for de sidste 3 år overstiger 75 kr. pr. m² bruttoetageareal, skal udlejeren senest samtidig med varslingen underrette lejeren om, at denne kan forlange at få tilbudt en anden passende bolig. § 26, stk. 2-4, finder tilsvarende anvendelse. Det i 1. pkt. nævnte beløb er opgjort i 2004-niveau og reguleres en gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste kronebeløb.

Stk. 5. Har udlejeren helt eller delvis undladt at give de i § 4, stk. 5, i lov om leje omtalte oplysninger i forbindelse med indgåelsen af en lejeaftale, kan den gældende leje alene forhøjes på grundlag af stigninger i ejendommens driftsudgifter siden lejeaftalens indgåelse. Er lejeforhøjelse opkrævet for et beløb, der ligger ud over det i 1. pkt. tilladte, kan lejeren kræve det for meget betalte tilbagebetalt. § 17 finder tilsvarende anvendelse.

§ 12. I ejendomme uden beboerrepræsentation skal krav om lejeforhøjelse efter § 7 fremsættes samtidig over for de lejere, hvis leje ønskes forhøjet. Kravet skal være skriftligt. Det skal indeholde oplysning om lejeforhøjelsens størrelse og dens beregning. Det skal endvidere være ledsaget af et specificeret regnskab for ejendommens vedligeholdelseskonto, jf. § 20, for tiden fra det senest udsendte regnskab og til et tidspunkt, der ligger højst 3 måneder før varslingstidspunktet, samt af den senest udsendte meddelelse fra Grundejernes Investeringsfond om saldoen på kontoen efter § 18 b. Kravet skal indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 2. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 2. Har mindst 1/4 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.

§ 13. I ejendomme med beboerrepræsentation skal krav om lejeforhøjelse efter § 7 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. Kravet skal tillige indeholde oplysning om, at det budget, der begrunder lejeforhøjelsen, er forelagt for beboerrepræsentanterne, samt om deres eventuelle udtalelser. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 2. Inden varslingen af lejeforhøjelsen skal udlejer tilsende beboerrepræsentanterne huslejebudget og regnskab over de udgifter, der indgår i den omkostningsbestemte leje for ejendommen, samt opgørelser for alle ejendommens vedligeholdelseskonti. Beboerrepræsentanterne kan forlange kopi af bilag samt eventuel dokumentation udleveret. Ligeledes skal udlejeren før varslingen med en rimelig frist indkalde beboerrepræsentanterne til et budgetmøde med henblik på orientering om og drøftelse af budgettet.

Stk. 3. Senest samtidig med varslingen af lejeforhøjelsen over for lejerne skal beboerrepræsentanterne have tilsendt en genpart af varslingsskrivelsen med en redegørelse for budgetteringen, der indeholder en specifikation af budgettets poster i fornødent omfang. Beboerrepræsentanterne skal endvidere have et specificeret regnskab for ejendommens vedligeholdelseskonto, jf. § 20, for tiden fra det senest udsendte regnskab til et tidspunkt, der ligger højst 3 måneder før varslingstidspunktet, samt den senest udsendte meddelelse fra Grundejernes Investeringsfond om saldoen på kontoen efter § 18 b. Beboerrepræsentanterne kan inden 3 uger efter modtagelsen af udlejerens oplysninger efter 1. og 2. pkt. fremsætte skriftligt krav om, at udlejer inden yderligere 3 uger til beboerrepræsentationen overleverer en skriftlig redegørelse om nærmere angivne supplerende oplysninger tillige med sådan dokumentation, som beboerrepræsentanterne har udbedt sig vedrørende budgettet og vedligeholdelsesregnskabet. Beboerrepræsentanterne skal endvidere have oplysning om deres adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 4. Modtager beboerrepræsentanterne ikke disse oplysninger, er kravet om lejeforhøjelse ugyldigt.

Stk. 4. Såfremt beboerrepræsentanterne senest 6 uger efter, at udlejerens henvendelse eller yderligere oplysninger efter stk. 3 er kommet frem, skriftligt har meddelt, at de ikke kan tiltræde lejeforhøjelsen, skal udlejer inden yderligere 6 uger forelægge sagen for huslejenævnet, såfremt han ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

Stk. 5. Såfremt udlejer ikke rettidigt har modtaget meddelelse fra beboerrepræsentanterne som nævnt i stk. 4 eller beboerrepræsentanterne har tiltrådt lejeforhøjelsen, kan udlejer oppebære den varslede lejeforhøjelse, når han har meddelt lejerne dette med tilkendegivelse af, at den enkelte lejer kan indbringe spørgsmålet om lejeforhøjelsens rimelighed for nævnet efter § 15.

Stk. 6. Meddelelse efter stk. 5 kan gives i varslingsskrivelsen efter stk. 1, såfremt den udsendes efter, at beboerrepræsentanterne har svaret, eller deres svarfrist er udløbet.

§ 14. Indbringes krav om lejeforhøjelse efter § 12, stk. 2, eller efter § 13, stk. 4, for huslejenævnet, kan nævnet tilsidesætte kravet helt eller delvis, dersom betingelserne for forhøjelsens gennemførelse ikke er til stede.

Stk. 2. Nævnet kan dog, såfremt det konstateres, at kravet om lejeforhøjelse på grund af formelle mangler af mindre betydning er ugyldigt, jf. § 12, stk. 1, og § 13, stk. 1 og 3, i stedet for at tilsidesætte kravet på dette grundlag fastsætte en frist for udlejer til at berigtige de konstaterede formelle mangler. Berigtiges manglerne inden den angivne frist, bevarer kravet om lejeforhøjelse sin gyldighed.

Stk. 3. Indtil nævnets afgørelse foreligger, kan udlejer oppebære den varslede lejeforhøjelse som en foreløbig lejeforhøjelse, der dog ikke må overstige 15 kr. pr. m² bruttoetageareal. Lejen skal reguleres i overensstemmelse med nævnets afgørelse. Regulering af depositum og forudbetalt leje kan ikke forlanges, før kravet om lejeforhøjelse er afgjort af nævnet.

§ 17. Har udlejer opkrævet højere leje, depositum, indskud eller lignende end tilladt, kan lejeren kræve det for meget betalte tilbage, ligesom lejeren vil kunne kræve lejen nedsat med virkning for fremtiden. Ved lejeforholdets ophør skal lejerens krav være gjort gældende for huslejenævnet inden 1 år fra fraflytningstidspunktet.

Stk. 2. Lejeren kan uanset stk. 1 ikke kræve tilbagebetaling af for meget betalt leje med den begrundelse, at lejen overstiger det lejedes værdi, med mindre krav om nedsættelse af lejen er fremsat for huslejenævnet inden 1 år efter det tidspunkt, lejen eller den forhøjede leje første gang skal betales.

Stk. 3. Tilbagebetalingskrav forrentes fra betalingstidspunktet med en årlig rente, der svarer til den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling m.v. Hvor særlige forhold begrunder det, kan det bestemmes, at der skal betales en højere eller lavere rente.

KLAGEVEJLEDNING:

Huslejenævnets afgørelse kan af hver af parterne, lejer og udlejer, indbringes for boligretten, der er en del af civilretten.

Indbringelse sker ved at indlevere en stævning til Retten i Kolding, Civilretten. Vejledning kan findes på www.domstol.dk eller ved henvendelse til Retten i Kolding.

Indbringelse må ske senest 4 uger efter, at underretning om nævnets afgørelse er meddelt parterne. Boligretten kan dog undtagelsesvis tillade, at sagen indbringes for boligretten efter udløbet af fristen, når ansøgning herom indgives inden 1 år efter huslejenævnets afgørelse. Meddeles tilladelse, skal sag dog anlægges inden 4 uger.

Huslejenævnet anmoder venligst om at blive underrettet, hvis afgørelsen påklages, ligesom nævnet gerne modtager underretning om resultatet af retssagen.

Sagen er sluttet i Huslejenævnet.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

xxx
Jurist

Denne udskrift er sendt til:

xxx
xxx