

Kommune	Kommunenummer	Medhold
	101	Lejer
Indbringelsesdato	Afgørelsesdato	Dato for offentliggørelse
05.10.2012	29.07.2011	09.08.2012
Primære lov	Afgørelsesnummer	Besigtigelse
Boligreguleringsloven Kap. II. Huslejeregulering for beboelseslejligheder § 12	173	Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2010-182173

2500 Valby

- Omkostningsbestemt leje pr. 1. februar 2011 for lejerne af 43 boliger
- Varslet årligt med beløb svarende til ca. 520 kr. pr. m² eksklusive afsætning til malerkonto samt tillæg for øget brugsværdi som følge af generelle eller særlige forbedringer af det lejede.

Med brev af 13. december 2010 har udlejer efter reglen i § 12, stk. 2, i boligreguleringsloven indbragt denne sag om lejen pr. 1. februar 2011, da 25 % af lejerne v/ repræsentant som er omfattet af varslingen af lejeforhøjelse, har fremsat indsigelse mod lejevarslingen af 18. oktober 2010

Afgørelse:

Huslejenævnet har besluttet at regulere og nedsætte den årlige leje pr. 1. februar 2011 således:

Varslet budget i alt = 1.367.619,53 kr.

Reguleret = 1.261.913,75 kr.

Boligernes andel 70,18 % = 885.611,10 kr.

+ Administration = 131.250,00

kr.

I alt = 1.016.861,10 kr.

Pr. fordelingstal (195.010) = 5,2144 kr. pr. fordelingstal

Hertil afsætning til vedligeholdelse og eventuelle tillæg for øget brugsværdi, jf. varslingsbrevene af 18. oktober 2010

Den regulerede og godkendte budgetleje svarer i gennemsnit til ca. 345 kr./m² + afsætning til udvendig vedligeholdelse 150 kr./m² = ca. 495 kr./m² eksklusive afsætning til indvendig vedligeholdelse og eventuelle tillæg for øget brugsværdi som følge af generelle/individuelle forbedringer af det lejede.

Huslejenævnet afgørelse omfatter samtlige lejere af boliger i ejendommen, hvis leje udlejer har ønsket forhøjet pr. 1. februar 2011.

Huslejenævnet forventer at udlejer regulerer lejen pr. 1. februar 2011 i overensstemmelse med nævnets afgørelse.

Lovgrundlag og baggrund:

Huslejenævnet har behandlet denne sag efter reglen i § 12, stk. 2, i boligreguleringsloven. Efter denne regel afgør huslejenævnet sager om lejeforhøjelse som følge af øgede udgifter til ejendommens drift, jf. reglerne i kap. II i boligreguleringsloven, i de tilfælde, hvor udlejer indbringer sagen som følge af indsigelse fra mindst 25 % af ejendommens lejere, hvis leje ønskes forhøjet.

Efter reglen i § 7 i boligreguleringsloven kan udlejer, hvis den omkostningsbestemte leje (ekskl. tillæg for øget brugsværdi samt merleje ved udlejning efter lovens § 5, stk. 2) 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.

Udgifterne skal være rimelige under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter. Driftsudgifterne omfatter endvidere afsætning til vedligeholdelse. Hertil afkast beregnet efter reglerne i § 9 i boligreguleringsloven.

Udgifterne skal være de på varslingstidspunktet faktisk kendte/sandsynliggjorte årlige udgifter. En forventning

om senere udgiftsstigninger giver som udgangspunkt ikke adgang til en forhøjelse af den faktiske udgift jf. cirkulære om boligreguleringsloven, pkt. 13, ad 2.

Ifølge BBR er der tale om en privat udlejningsejendom opført i 1942. Ejendommen omfatter 42 boliger og 6 erhverv i alt 48 enheder fordelt på 6 opgange. Ejendommen er ikke indrettet med køkkentrapper.

Lejerne har generelt klaget over den varslede lejeforhøjelse, der budgetmæssigt (eksklusive afsætning til vedligeholdelseskonti) i gennemsnit udgør ca. 50 kr. pr. m². Der er fremsat indsigelser mod de varslede udgifter vedrørende renholdelse og andel af drift af ejendomskontoret samt forsikring.

Den samlede vicevært/renholdelsesudgift er varslet med 446.495,72 kr. hvilket svarer til ca. 109 kr./m², pr. lejeenhed (48 stk.) ca. 9.302 kr. og pr. opgang (6 stk.) ca. 74.416 kr. Hertil udgift til renholdelse af fortov, opkrævet over ejendommens skattebillet med årligt 12.265 kr. svarende til 226 kr. pr. enhed og ca. 3 kr./m²

- Den tilsvarende udgift indeholdt i gældende leje (lejebudget pr. 1. januar 2010) udgør 346.372,35 kr., svarende til ca. 85 kr./m² således, at stigningen udgør 100.123,37 kr. svarende til ca. 29 %. Hertil udgift til renholdelse af fortov, opkrævet over ejendommens skattebillet med årligt 12.265 kr. svarende til 226 kr. pr. enhed og ca. 3 kr./m²

Udgift til drift af ejendomskontoret er varslet med 12.788 kr. svarende ca. 3. kr. pr. m², pr. enhed ca. 266 kr. og ca. 2.560 kr. pr. opgang.

- Den tilsvarende udgift indeholdt i gældende leje (lejebudget pr. 1. januar 2010) udgør 7.205,59 kr., således at stigningen udgør 5.582,41 kr. svarende til ca. 77 %.

Udgift til forsikring er steget fra årligt til 35.041,65 kr. til 43.235,12 kr. svarende til ca. 11 kr. pr. m².

Ejendomsadministrationen har fastholdt de varslede udgifter. Administrationen har betonet, at en lovændring i 2010 har bevirket, at viceværtudgiften i det hele er blevet pålagt moms.

Huslejenævnet har med deltagelse af ejendommens vicevært og repræsentanter for lejerne besigtiget ejendommens fællesarealer tirsdag den 22. marts 2011. Ejendommen er blandt andet indrettet med affaldsskakte, hvis håndtering er omfattet af viceværtens arbejde.

Efter en gennemgang og drøftelse af sagens papirer samt indtrykkene ved besigtigelsen er det opfattelse, at de varslede udgifter til renholdelse og andel af drift af ejendomskontoret overstiger, hvad der er rimeligt under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter, jf. reglen i § 8, stk. 1, i boligreguleringsloven. Huslejenævnet har derfor besluttet at afvise de varslede stigninger af disse udgifter.

Herefter skal det varslede lejebudget reduceres således:

Renholdelse	=	100.123,37 kr.
Drift af ejendomskontor	=	<u>5.582,41 kr.</u>
Reduktion i alt	=	105.705,78 kr.
Varslet budget i alt	=	1.367.619,53 kr.
Reguleret	=	1.261.913,75 kr.
Boligernes andel 70,18 %	=	885.611,10 kr.
+ Administration	=	<u>131.250,00</u>
kr.		
I alt	=	1.016.861,10 kr.
Pr. fordelingstal (195.010)	=	5,2144 kr. pr. fordelingstal

Den regulerede og godkendte budgetleje svarer i gennemsnit til ca. 345 kr./m² + afsætning til udvendig vedligeholdelse 150 kr./m² = ca. 495 kr./m² eksklusive afsætning til indvendig vedligeholdelse og eventuelle tillæg for øget brugsværdi som følge af generelle/individuelle forbedringer af det lejede.

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 nævnsafgørelsen samt et gebyr på 150 kr. for hvert lejemål, som indbringes.

Gebyret tilbagebetales ikke, selvom ankenævnet giver klageren medhold.