

Kommune	Kommunennummer 101	Medhold Lejer
Indbringelsesdato 05.10.2012	Afgørelsesdato 02.08.2011	Dato for offentliggørelse 09.08.2012
Primære lov Boligreguleringsloven Kap. II. Huslejeregulering for beboelseslejligheder § 13, stk. 1	Afgørelsesnummer 175	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2010-64907

1656 københavn V

- Omkostningsbestemt leje pr. 1. juni 2010 varslet med beløb svarende til ca. 428 kr. pr. m² eksklusiv afsætning til indvendig vedligeholdelse samt tillæg for øget brugsværdi
- Omkostningsbestemt leje pr. 1. februar 2011 varslet med beløb svarende til ca. 478 kr. pr. m² eksklusiv afsætning til indvendig vedligeholdelse (malerkonto) samt tillæg for øget brugsværdi

Med brev dels af 23. april 2010, dels af 15. december 2010 har et administrationselskab for udlejer indbragt disse sager for huslejenævnet, da ejendommens beboerrepræsentation har protesteret mod lejevvarslingerne, jf. reglen i § 13, stk. 4, i boligreguleringsloven

Afgørelse:

Huslejenævnet har besluttet at regulere og nedsætte de varslede legebudgetter med udgiften til abonnement vedrørende "vandbehandlingsanlæg type Katolyse" medtaget med 5.198,40 kr. i legebudgettet pr. 1. juni 2010 og med 5.843,75 kr. i legebudgettet pr. 1. februar 2011.

Boligernes andel af reduktionerne udgør årligt:

1. juni 2010: $(5.198,40 \text{ kr.} \times 93,98 \%) : 1.061 \text{ m}^2 = 4,60 \text{ kr./m}^2$

1. februar 2011: $(5.843,75 \text{ kr.} \times 93,98 \%) : 1.061 \text{ m}^2 = 5,18 \text{ kr./m}^2$

Der henvises til reglerne i § 113 a i lejeoven. Manglende tilbagebetaling senere end den 1. oktober 2011 vil som udgangspunkt være en overtrædelse af disse regler.

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, i de tilfælde, hvor udlejer indbringer sagen som følge af indsigelser fra ejendommens beboerrepræsentation.

Der er tale om en almindelig privat udlejningsejendom opført i 1859. Ejendommen omfatter i dag 11 boliger og 1 erhverv. Ejendommens samlede bruttoetageareal udgør 1.129 m² fordelt på 2 opgange. Ejendommen er byfornyset og forbedret efter reglerne i den offentlige byfornyelseslovgivning.

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.

Beboerrepræsentationens indsigelser omfatter:

A. Vicevært (funktioner): Sammen med diverse service(abonnementer) på ejendommen, relateret til ventilationsanlægget og vandbeholder, foruden lovpligtig renholdelse fortov ved kommunen samt graffitirens, findes den samlede udgift at udgøre et meget højt beløb (på i alt kr. 99.505,05), når henses til ejendommens størrelse og antal boliger.

B. Vicevært 60.998,65 kr. synes at være et uforholdsvist højt beløb for vicevært, hvor en del funktioner udføres af andre i form af fortovsrens, graffitirens, service på ventilation og vandbeholder ved særskilte firmaer, der afregnes særskilt.

C. Graffitirens: Beboerrepræsentanten har ikke set, at der er udøvet graffiti på ejendommen. Abonnementet

D. Service varmtvandsbeholder: Udgiften ses at have karakter af vedligeholdelse.

E. Elregningen 18.387,78 kr. findes for høj sat i forhold til ejendommens størrelse. Der må være fejl ved ventilationsanlægget eller varmecentral, der forårsager denne enorme elregning.

Efter en gennemgang og drøftelse af sagens papirer har et flertal på 2 af huslejenævnets 3 medlemmer besluttet at afvise de varslede udgifter til abonnement vedrørende "vandbehandlingsanlæg type Katolyse" medtaget med 5.198,40 kr. i legebudgettet pr. 1. juni 2010 og med 5.843,75 kr. i legebudgettet pr. 1. februar 2011. Efter flertallets opfattelse må disse udgifter henvises til debitering på ejendommens udvendige vedligeholdelseskonto, jf. ankenævnets flertalspraksis herom. Et medlem stemte for at godkende udgifterne. I overensstemmelse med flertallets beslutning afvises de varslede udgifter vedrørende vandbehandlingsanlægget.

Huslejenævnet har ikke fundet grundlag for at tilsidesætte de øvrige udgifter, beboerrepræsentationen har protesteret mod. Der henvises til boligreguleringslovens § 8.

Viceværtudgiften er dokumenteret og

- udgør i 2010, 48.548,45 kr. svarende ca. 43 kr. pr. m², pr. enhed ca. 4.050 kr. og pr. opgang ca. 24.000 kr.
- udgør i 2011, 60.998,65 kr., svarende ca. 54 kr. pr. m², pr. enhed 5.083 kr. og pr. opgang ca. 30.500 kr.

Huslejenævnet har ikke fundet grundlag for at tilsidesætte udgifterne.

Ifølge beboerrepræsentationen er graffitirens-abonnementet sjældent blevet anvendt. På den anden side udføres dette arbejde meget tidligt om morgenen. I overensstemmelse med praksis har huslejenævnet godkendt udgiften.

Udgiften til fælles el udgør i 2010, 19.541,47 kr. ca. 17 kr./m² og i 2011, 18.387,78 kr. svarende til ca. 16 kr. Ejendommen er indrettet med varmecentral og centralt ventilationsanlæg samt 2 hovedtrapper og 2 bitrapper. Efter huslejenævnets opfattelse virker forbruget ikke usædvanligt højt. Nævnet har således godkendt udgifterne.

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.