

Kommune	Kommunenummer	Medhold
	101	Lejer
Indbringelsesdato	Afgørelsesdato	Dato for offentliggørelse
05.10.2012	26.01.2011	10.08.2012
Primære lov	Afgørelsesnummer	Besigtigelse
Boligreguleringsloven Kap. II. Huslejeregulering for beboelseslejligheder § 13, stk. 1	187	Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2010-155527

1360 København K

- Omkostningsbestemt leje pr. 1. januar 2011 varslet med beløb svarende i gennemsnit ca. 364 kr. pr. m² eksklusiv afsætning til indvendig vedligeholdelseskonto, samt særlige og generelle tillæg for øget brugsværdi

Med brev af 21. oktober 2010 har udlejer efter reglen i § 13, stk. 4, i boligreguleringsloven indbragt denne sag for huslejenævnet, da ejendommens beboerrepræsentation v/ lejerforening har protesteret mod lejevarslingerne af 29., jf. 21. september 2010.

Afgørelse:

Huslejenævnet har besluttet at regulere det pr. 1. januar 2011 varslede lejebudget således:

Budget varslet i alt	= 783.433,00 kr.
Minus Rottebekæmpelse	= 3.836,00 kr.
Minus renholdelse	= <u>57.931,00 kr.</u>
Til fordeling på boliger og erhverv	= 721.666,00 kr.
Boligernes andel 52,73%	= 380.534,48 kr.
+ Administration	= <u>37.500,00 kr.</u>
I alt boliger	= 418.034,48 kr.

Ifølge det oplyste udgør boligernes andel af ejendommens gældende omkostningsbestemte lejebudget for 1. januar 2011 i alt 436.539,61 kr. eksklusiv afsætning til ud- og eventuel indvendig vedligeholdelse. På den baggrund er der ikke grundlag for lejeforhøjelse pr. 1. januar 2011.

Lovgrundlag og baggrund:

Huslejenævnet har behandlet denne sag efter reglen i § 13, stk. 4, i boligreguleringsloven. Efter denne regel afgør huslejenævnet tvister 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 rettidig skriftlig indsigelse fra ejendommens beboerrepræsentation for samtlige lejere og boliger i ejendommen, der er omfattet af udlejers varslings.

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.

Cirkulæret om boligreguleringslovens pkt. 13 ad 2. Løbende udgifter på ejendommen.

De løbende udgifter, der skal optages på ejendomsbudgettet, skal i princippet være den faktiske udgift på årsbasis, således som den kendes på budgetteringstidspunktet. En forventning om senere udgiftsstigning giver ikke adgang til forhøjelse af den faktiske udgift, men der er ikke lovmæssige begrænsninger for udlejerens adgang til på et senere tidspunkt på ny at kræve lejeforhøjelse efter disse regler som følge af ændringer i budgettets forudsætninger.

2.6 Renholdelse. Ved beregningen af den omkostningsbestemte leje må udlejer, der benytter fremmed medhjælp til ejendommens pasning, renholdelse, herunder trappevask, på budgettet optage sine faktiske rimelige udgifter hertil. Han må ligeledes beregne et passende vederlag for eget arbejde, men der kan selvsagt ikke budgetteres med en udgift for en funktion, der udføres af lejeren, f. eks. trappevask.

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.

Der er tale om en privat udlejningsejendom opført i 1877. Ejendommen omfatter 12 boliger og 12 erhverv – i alt 24 enheder med samlet bruttoetageareal 3.864 m² fordelt på 2 opgange med 3 bagtrapper

Beboerrepræsentationen v/ lejerforening har fremsat indsigelser mod følgende budgetudgifter:

A. Rottebekæmpelse	=	3.836 kr.
B. Renholdelse mv.	=	217.931 kr.
C. Varmeregnskab	=	15.223 kr.
D. Beregning af afkastet jf. ML § 9, stk. 7	=	44.404 kr.

I forbindelse med sagens behandling har ejendomsadministrationen fremlagt dokumentationsmateriale vedrørende de varslede driftsudgifter. Dette materiale har været sendt til ejendommens beboerrepræsentation og lejerforeningen.

Beboerrepræsentationen v/ lejerforeningen har efterfølgende frafaldet indsigelsen mod beregningen af tillæg til kapitalafkast.

Med henblik på en vurdering af den varslede udgift til renholdelse m.m. har huslejenævnet besigtiget ejendommen tirsdag den 18. januar 2011. Efter en gennemgang og drøftelse af sagen har huslejenævnet besluttet følgende:

Ad A - rottebekæmpelsesudgift

Udlejer har betonet, at udgiften er afholdt under hensyn til ejendommens sundhedsmæssige forhold m.v., og at der således er tale om en rimelig nødvendig driftsudgift, jf. boligreguleringslovens § 8, stk. 1.

- Huslejenævnet har besluttet at afvise udgiften. Nævnet er af den opfattelse, at udgiften har karakter af almindelig udvendig vedligeholdelse, som kan debiteres på ejendommens udvendige vedligeholdelseskonto. Et medlem lagde vægt på, at der ikke er tale om et egentligt abonnementsudgift. 2 medlemmer har også lagt vægt på praksis i ankenævnet og ved domstolene (Tidsskrift for bolig- og byggeret 2001 side 475 ØLD), hvorefter rottebekæmpelsesabonnementer er blevet afvist.
- Ved huslejenævnets behandling af denne ejendoms omkostningsbestemt lejebudget pr. 1. januar 2007 blev en tilsvarende udgift afvist og henvist til debitering på ejendommens udvendige vedligeholdelseskonto.

Ad B. renholdelse

Udgiften omfatter:

Trappevask	=	121.500 kr.
Hovedrengøring af trapper	=	15.875 kr.
Snerydning	=	38.580,63 kr.
Vicevært	=	40.962,50 kr.
Bortkørsel af affald efter rep. af dørpume	=	<u>1.012,50 kr.</u>
I alt	=	217.930,63 kr.
Afrundet	=	<u>217.931,00 kr.</u>

Denne udgift svarer til:

- ca. 9.080 kr. pr. lejemål,
- ca. 53 kr. pr. m² og
- pr. opgang ca. 108.965 kr.

I gældende leje (budget 2007) udgør udgiften til renholdelse godkendt som varslet 120.663 kr., således at stigningen udgør ca. (97.268:120.663) = ca. 81 %. Udgiften i gældende leje svarer til:

- ca. 5.028 kr. pr lejemål
- ca. 31 kr. pr. m²
- pr. opgang ca. 60.331 kr.

Huslejenævnet er af den opfattelse, at den medtagne udgift til bortkørsel af affald efter reparation af dørpumpe har karakter af en engangsudgift, der ikke kan medtages ved beregningen af den årlige budgetleje, jf. boligreguleringslovens § 8, sammenholdt med cirkulæret til boligreguleringsloven.

På baggrund af indtrykkene ved besigtigelsen er huslejenævnet af den opfattelse, at den samlede renholdelsesudgift med reduktion af udgiften for rottebekæmpelse, væsentligt overstiger det rimelige under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter.

Et flertal på 2 af huslejenævnets 3 medlemmer har besluttet at regulere og nedsætte renholdelsesudgiften til i alt 160.000 kr. Et medlem stemte for at godkende udgiften med et højere beløb.

Efter flertallets opfattelse er den godkendte udgift 160.000 kr. rimelig under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter, jf. § 8, stk. 1, i boligreguleringsloven.

Den samlede renholdelsesudgift skal herefter nedsættes med $(217.931 \text{ kr.} - 160.000 \text{ kr.}) = 57.931 \text{ kr.}$

Ad C. varmeregnskab

Huslejenævnet har godkendt udgiften.

Udgiften er dokumenteret med årsregning fra ista Danmark med fradrag af flyttegebyrer og tillæg for kontrolmanual.

Ad D – tillæg til kapitalafkast

Tillægget er beregnet korrekt med 12 kr. pr. m². Beboerrepræsentationens indsigelse mod beregningen af tillægget til kapitalafkast er under sagens behandling frafaldet

I overensstemmelse med nævnets afgørelse skal det varslede legebudget pr. 1. januar 2011 reguleres således:

Varslet i alt	= 783.433,00 kr.
Minus Rottebekæmpelse	= 3.836,00 kr.
Minus renholdelse	= <u>57.931,00 kr.</u>
Til fordeling på boliger og erhverv	= 721.666,00 kr.
Boligernes andel 52,73%	= 380.534,48 kr.
+ Administration	= <u>37.500,00 kr.</u>
I alt boliger	= 418.034,48 kr.

Ifølge det oplyste udgør boligernes andel af ejendommens gældende omkostningsbestemte legebudget for 1. januar 2011 i alt 436.539,61 kr. eksklusiv afsætning til ud- og eventuel indvendig vedligeholdelse På den baggrund ses der ikke at være grundlag for lejeforhøjelse pr. 1. januar 2011.

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.