



LEJERNES LO I HOVEDSTADEN

Vester Voldgade 9
1552 København V

Sallingvej 47-57 / Åbakkevej 15-17 + 18-34 / Vanløse Alle 10-20 + 19-37
/ Dybendalsvej 23-33, 2720 Vanløse
Foreløbig forbedringsforhøjelse pr. 1. januar 2022 vedr. haveanlæg,
isolering, sprinkling og undertag

Ved e-mail af 26. november 2021 har udlejer, Ejendomsselskabet Dalhusene ApS, nu repræsenteret af Winsløw Advokatpartnerselskab, indbragt de varslede foreløbige lejeforhøjelser for forbedringer af haveanlæg, isolering, sprinkling og undertag pr. 1. januar 2022.

Sagen er indbragt efter den tidligere boligreguleringslovs § 27, jf. § 13, (lovbekendtgørelse nr. 929 af 4. september 2019), som var gældende på varslingstidspunktet, idet beboerrepræsentationen har gjort indsigelse mod varslingerne.

Beboerrepræsentationen v/ Erwin Vand den Eede, repræsenteret af Lejernes Landsorganisation i Hovedstaden, er orienteret om sagen i brev af 15. december 2021

Nævnet har behandlet sagen og truffet følgende

Afgørelse

10. januar 2024

Sagsnr.
2021-0382788

Dokumentnr.
2021-0382788-47

Sagsbehandler
Katrine Marlou Outzing

Deres ref.:
Winsløw: 25192-1
LLO 21-2857

Nævn og Jura
1. Huslejenævn

Telefontid:
mandag - fredag kl. 10-14
onsdag lukket

Skriftlig henvendelse:
Postboks 493
1506 København V

E-mail:
husleje@kk.dk

Telefon: 3366 6200

Bankkonto:
Reg.nr. 0216
Kontonr. 4069177638

www.kk.dk

Nævnet har besluttet, at den samlede, varslede foreløbige forbedringsforhøjelse på 139,21 kr. pr. m² nedsættes til 109,47 kr. pr. m²

Hvis lejeforhøjelsen har været betalt af lejerne, har udlejer pligt til at tilbagebetale for meget betalt leje og eventuelle reguleringer af depositum og forudbetalt leje med tillæg af renter efter renteloven fra betalingstidspunkterne.

./. Der henvises til reglerne i lov om boligforhold kapitel 4 (tidligere lejelovens § 113 a), jf. vedlagte bilag.

Tilbagebetaling af eventuelt for meget betalt leje, depositum, forudbetalt leje og renter senere end den 1. marts 2024 anses som en overtrædelse af disse bestemmelser.

Det bemærkes, at nævnet ikke kan være behjælpelig med beregning af renter og opkrævning af for meget betalt leje m.m.

./. Hvis lejer har fået helt eller delvist medhold, er udlejer forpligtet til at give skriftlig meddelelse om nævnets afgørelse efter lejelovens § 194 (tidligere lejelovens § 107 a), jf. vedlagte bilag.

Sagen giver ikke anledning til, at udlejer skal betale et tillægsgebyr til nævnet.

Baggrund

Der er tale om en ejendom fra 1927.

Sagen vedrører følgende fire forbedringsarbejder: haveanlæg, isolering, undertag og brandsikring, herunder sprinkling. Udlejer har i fire separate varslingskrivelser varslet en foreløbig forbedringsforhøjelse for hvert forbedringsarbejde.

Formalia i forhold til varslingen af forbedringsforhøjelse

Ejendommen er et storhus med beboerrepræsentation.

Der er varslet overfor beboerrepræsentationen den 17. september 2021.

Varslingerne skal derfor overholde formalia i den tidligere boligreguleringslovs § 27, jf. den tidligere boligreguleringslovs § 13, (lovbekendtgørelse nr. 929 af 4. september 2019), idet denne lov var gældende på varslingstidspunktet.

Varslingerne er fremsendt til beboerrepræsentationen mere end syv dage før lejerne varsles, idet beboerrepræsentation har modtaget kopi af varslingerne den 17. september 2021, og varslingerne af forbedringsforhøjelserne er fremsendt til beboerne den 30. september 2021.

Forhøjelserne er varslet til at træde i kraft på følgende tidspunkter:

Undertag	1. januar 2022
Brandsikring	1. marts 2022
Isolering	1. juni 2022
Haveanlæg	1. oktober 2022

Alle fire varslinger er dermed fremsendt mere end tre måneder før ikrafttræden.

Beboerrepræsentationen har ved e-mail af 26. oktober 2021 gjort indsigelse mod de varslede, foreløbige forbedringsforhøjelser.

Udlejer har herefter indbragt sagen for nævnet ved e-mail af 26. november 2021.

Udlejer har i mail til nævnet oplyst, at forbedringsforhøjelsen er lige for alle lejere og udgør ifølge de fremlagte varslinger:

- Haveanlæg 49,66 kr. pr. m².
- Brandsikring herunder sprinkling 29,09 kr. pr. m²
- Isolering 48,64 kr. pr. m²
- Undertag 11,82 kr. pr. m²

I alt: 139,21 kr. pr. m².

Udlejer har oplyst, at der herudover indenfor de seneste tre år tillige er varslet lejeforhøjelse for hulmursisolering på 6,49 kr. pr. m².

Orienteringsmøde

Udlejer har oplyst, at der ikke var en beboerrepræsentation, da der blev varslet iværksættelse, hvorfor beboerrepræsentationen ikke været indkaldt til orienteringsmøde.

Udlejer har oplyst, at beboermødet, hvor lejerne besluttede at oprette beboerrepræsentationen blev afholdt den 11. april 2019. Administrator modtog meddelelse fra den nystiftede beboerrepræsentation på mail den 17. april 2019, og den 9. maj 2019 modtog administrator kopi af referatet af beboermødet og kopi af referatet fra det første bestyrelsesmøde.

Iværksættelsesvarsel

Som ovenfor anført, har udlejer bemærket, at der ikke var en beboerrepræsentation, da der blev varslet iværksættelse, hvorfor der kun er varslet overfor lejerne.

Udlejer har varslet iværksættelse overfor lejerne ved fire varslinger, alle dateret og fremsendt den 29. marts 2019.

Forbedringsforhøjelserne overstiger samlet 100 kr. pr. m².

Arbejderne blev ifølge udlejer igangsat i maj 2019. Det fremgår af iværksættelsesvarslet, at forventet byggestart var den 14. maj 2019.

Det fremgår af varslingen om iværksættelse, at der er tale om etablering af tagboliger, herunder skiftning af tag, etablering af undertag, udskiftning af asbestholdige altanplader på eksisterende altaner, etablering af brandsikring og sprinkling af hovedtrapper, etablering af nyt og forbedret haveanlæg til fælles brug, samt etablering af private haver/terrasser.

Det fremgår af de fire varslinger, at forbedringsarbejderne vil medføre udgifter til:

Haveanlæg	12.572.866,43 kr.
Brandsikring (sprinkler)	5.791.354,80 kr.
Isolering	9.683.478,78 kr.
<u>Undertag</u>	<u>2.354.252,91 kr.,</u>
i alt	30.401.952,92 kr.

Forbedringen er beregnet på baggrund af ydelsen på et 20-årigt realkreditlån på 6,2 %, hvorefter den forventede forbedringsforhøjelse i de fire varslinger er angivet til:

Haveanlæg	779.517,72 kr.	49,66 kr. pr. m ² ved 15.697 m ²
Sprinkleranlæg	359.064,00 kr.	29,09 kr. pr. m ² ved 12.344 m ²
Isolering	600.375,68 kr.	48,64 kr. pr. m ² ved 12.344 m ²
Undertag	145.963,68 kr.	11,82 kr. pr. m ² ved 12.344 m ²
i alt	1.884.921,08 kr.	139,21 kr. pr. m ²

Det indeholder endvidere oplysning om lejernes indsigelsesret mod iværksættelse i henhold til dagældende boligreguleringslovs § 23, stk. 1.

Der er ikke gjort indsigelse mod iværksættelsesvarslingen.

Beboerrepræsentationens indsigelse og parternes bemærkning

Haveanlæg

Udlejer har oplyst, at det endelige projekt for det fælles haveanlæg er udarbejdet i samarbejde med beboerrepræsentationen, som bl.a. har været med til at bestemme beplantningen, etablering af overdækkede cykelskure i terræn og lignende.

Forud for iværksættelse af arbejderne bestod de udendørs fællesarealer næsten udelukkende af grønne græsarealer, uden faciliteter eller beplantning, der indbød til ophold for beboerne.

Udlejer har oplyst, at arbejderne omfatter bl.a. etablering af overdækkede cykelskure i terræn, som skal sikre en bedre tilgængelighed

i forbindelse med parkering af beboernes cykler, etablering af bede og beplantede områder, dræning af fællesarealer samt opstilling af bord/bænkesæt.

Det er udlejers opfattelse, at den overvejende del af arbejderne må betragtes som forbedringsarbejder. Tilvejebringelsen af overdækket cykelparkering i terræn, som opføres efter ønske fra lejerne, giver utvivlsomt en brugsværdiforøgelse, idet der sker en markant forbedring af tilgængeligheden. Etableringen af bede, opstilling af bord/bænkesæt, dræning af fællesarealerne m.v. giver ligeledes en forbrugsværdiforøgelse, da der etableres nogle fællesarealer, som indbyder til og rent faktisk kan anvendes til fælles ophold.

Beboerrepræsentationen har bemærket, at de er enige i, at der har været en god dialog om ønsker til udformning af haveanlægget. Beboerrepræsentation har dog gjort gældende at en forbedringsandel på 50 % ikke kan opretholdes.

Beboerrepræsentationen har bemærket, at haveanlægget indeholder udgifter til overdækket cykelparkering, hvilket udlejer har bekræftet. Beboerrepræsentation har i den forbindelse gjort gældende, at overdækket cykelparkering etableres som en konsekvens af, at foreningens cykelkælder er inddraget, og derfor ikke er en del af haveanlægget.

Beboerrepræsentationen har desuden gjort gældende, at der er tale om en forringelse af flere årsager.

- Beboerne overgår fra indendørs til udendørs cykelopbevaring. Dette vil medføre en større risiko for stjålne cykler, cyklerne bliver udsat for vind og vejr og det kan have en negativ betydning for beboernes eventuelle cykelforsikringer.
- Det var i forvejen et stort grønt haveanlæg med flotte træer, som beboerne satte stor pris på.
- Lejemålene i foreningen er indrettet med altaner, hvorfor det fælles haveanlæg efter beboerrepræsentationens mening ikke kan tilskrives en lige så stor brugsværdiforøgelse, som hvis der ikke havde været altaner til lejlighederne.

Isolering

I indsigelsen har beboerrepræsentationen gjort gældende at ejendommen er blevet hulmursisoleret i starten af 2018, og at alle ydermure i forbindelse med etablering af taglejlighederne er forhøjet med 17 mursten og helt ny tagkonstruktion. Derfor mener beboerrepræsentationen ikke, at der kan være tale om 100 % forbedring

Udlejer har oplyst, at forud for arbejdernes iværksættelse var etageadskillelsen mellem 2. sal og loftet og tagkonstruktionen uisolereet. Udlejer har gjort gældende, at der derfor er tale om en 100 % forbedring.

Beboerrepræsentationen har gjort gældende, at kun de øverste lejemål vil få glæde af isoleringen. Denne isoleringsudgift bør derfor ikke pålægges de resterende lejere i ejendommen, da de ingen gavn får af det.

Beboerrepræsentationen har bemærket, at de forstår det således, at der allerede er foretaget isolering i etageadskillelsen i øvrigt (med undtagelse af ovennævnte), og henviser til GD 2004.57B, hvor retten udtaler, at da der allerede var foretaget isolering i etageadskillelsen i væsentligt omfang, kunne blot 35 % af omkostningerne godkendes som en forbedring. Den foretagne isolering var i øvrigt foretaget med henblik på indretning af tagetagen til beboelse, hvilket lader til at have spillet ind i dommen.

Beboerrepræsentationen har bemærket, at de mener, at dommen er anvendelige i ejendommen, da der netop er indrettet nye tagboliger.

Udlejer må fremkomme med en redegørelse og dokumentation for, hvordan isolering af en etageadskillelse af 2. sal øger brugsværdiforøgelsen for de samtlige lejemål, når taget i øvrigt ligeledes isoleres.

Sprinkleranlæg

Beboerrepræsentationen har hertil kun bemærket, at de anerkender at det udgør en 100 % forbedring, når sikkerhedskrav skærpes, herunder til

brandsikring. Arbejder der falder ud for loven, udgør ikke uden videre en 100 % forbedring. Udgifterne skal være afholdt med rimelighed.

Undertag

Beboerrepræsentationen har i indsigelsen gjort gældende, at der snarligt skal etableres undertag på tre blokke, som ikke er omfattet af projektet med tagboliger, og at denne udskiftning opfattes som 100 % vedligeholdelse.

Beboerrepræsentationen gør gældende at der ikke er en brugsværdiforøgelsen, og at der ikke er tale om 50 % forbedring, da undertag og understrykning har samme funktion.

Udlejer har i indbringelsen bemærket, at tagkonstruktionen på ejendommene forud for arbejdernes iværksættelse var udført uden undertag.

Etableringen af undertag har en isolerende effekt, idet vind forhindres i at trænge ind i bygningen, ligesom et undertag forhindrer, at slagregn og fygesne kan trænge ind i bygningen.

Udlejer har derfor gjort gældende, at det er udlejers opfattelse, at etableringen af undertag udgør en forbedring, hvor forbedringsandelen udgør 50%, idet der må foretages et fradrag for sparet vedligeholdelse, da der fremadrettet ikke skal ske understrykning.

Udlejer har i den forbindelse bemærket, at det er anerkendt i praksis, at forbedringsandelen for etablering af undertag udgør 50 %, jf. GA 2005/23.

Udlejer gør gældende, at det ikke er korrekt, at der aktuelt er planer om at udføre undertag på tre blokke, og at udlejer betragter denne etablering for 100 % vedligeholdelse.

Beboerrepræsentationen har bemærket, at de ikke er enige i påstand om, at det er normal anerkendt praksis, at forbedringsandelen for undertag udgør 50 %. Huslejenævnet tager konkret stilling til hvilke installationer,

der var i forvejen, og hvilke forbedringer, der foretages, og dermed også hvor stor en andel, der udgør sparet vedligeholdelse. En forbedring på 50 % kan dermed ikke uden yderligere grund tilskrives alle ejendomme.

Der er eksempler i praksis, hvor der har været andet materiale, men med tilsvarende funktion som et undertag, hvor der ikke kunne tilskrives 50 % forbedring, men derimod en højere grad af vedligeholdelse.

Det fremgår ikke tydeligt i fremlagte materiale, hvorledes den forhenværende tagkonstruktion var bygget op. Det er udmærket beskrevet hvilke arbejder, der skal foretages i forbindelse med projektet.

Udgifterne

Håndværkerudgifter

Udgifterne til samtlige projekter er dokumenterede ved fremsendelse af tilbud, herunder tilbudsliste med fordeling på de individuelle projekter, hvor det også fremgår, hvilke dele der er pålagt tagboligerne.

Der er fremlagt et samlet tilbud på 124.698.325 kr., en tilbudsliste på tillægsarbejder vedr. haveanlægget, samt følgende fordelingsoversigt:

	Tilbud	Tagboliger	Have - Stue	Have - fælles	Brandsikr ing	Isolering	Tag	Vedligeho ldelse	Undertag
	124.698.325	69,54%	2,60%	9,94%	3,06%	3,31%	4,39%	5,83%	2,10%
Håndværkerudgifter	103.819.979	72.199.297	2.695.253	10.317.936	3.175.452	3.441.361	4.557.323	6.056.943	2.185.000
Byggeplads	20.878.346	11.519.122	163.739	1.038.441	319.591	2.405.281	4.576.525	609.596	219.908
Tillægsarbejder				3.423.833					

Det bemærkes, at udgifter til stillads er fordelt med 40 % på tagboligerne, 40 % på udskiftning af taget samt 20 % på isoleringsarbejderne. Denne fordeling er fastsat skønsmæssigt ud fra udlejers tekniske rådgivers estimat på varigheden af de enkelte arbejder.

De øvrige udgifter

De øvrige udgifter i byggebudgettet er fastsat ud fra almindelig praksis:

- 10% i uforudsete omkostninger
- 10% teknikerhonorar
- 5% byggesagsadministration
- 3% i finansiering

Det bemærkes, at udlejer først har udregnet udgiften på 5 % til byggesagsadministration efter, der er tillagt moms, hvorefter dette beløb er tillagt moms.

Ydelsesprocent

I byggeregnskaberne, i beregningen af lejeforhøjelsen, er anført en ydelsesprocent på 6,2 %.

På varslings tidspunktet overfor beboerrepræsentationen og lejerne var ydelsesprocenten ifølge oplysninger fra Ejendom Danmark 6,4 %.

Areal

Udlejer har i byggebudgettet anvendt et samlet areal for ejendommen (bolig samt erhverv, men uden tagboliger) på 15.697 m².

I henhold til ejendommens BBR-meddelelse udgør dette samlede areal 15.785 m².

Udlejer har i byggebudgettet anvendt et areal for ejendommen uden Åbakkevej 18-34, på 12.344 m².

I henhold til ejendommens BBR-meddelelse udgør dette areal 12.445 m².

Tagboligernes areal udgør ifølge BBR 3.270 m².

I henhold til ejendommens BBR-meddelelse udgør ejendommens boligareal, erhvervslokaler samt tagboligerne i alt 19.055 m², og 15.715 m² hvis der fratrækkes BBR-arealet for Åbakkevej 18-34.

Forbedringsarbejdernes afslutning

Udlejer har oplyst, at arbejderne vedr. brandsikring, isolering og undertag er færdiggjorte, og at der opkræves lejeforhøjelse herfor, jf. følgende oversigt:

Ejendom	Færdiggørelse	Lejeforhøjelsernes ikrafttræden
Vanløse Allé 19-21	10.03.2021	01.01.2022
Dybendalsvej 23-25	01.04.2021	01.01.2022
Vanløse Allé 25-27	19.05.2021	01.01.2022
Vanløse Allé 29-31	02.06.2021	01.01.2022
Åbakkevej 15-17	30.06.2021	01.01.2022
Vanløse Allé 35-37	01.09.2021	01.01.2022
Dybendalsvej 27-29	29.10.2021	01.01.2022
Dybendalsvej 31-33	10.12.2021	01.01.2022
Sallingvej 47-51	18.02.2022	01.03.2022
Sallingvej 53-57	15.04.2022	01.05.2022
Vanløse Allé 10-14	31.05.2022	01.06.2022
Vanløse Allé 16-20	29.07.2022	01.08.2022

Udlejer har endvidere oplyst, at haveanlægget blev færdiggjort pr. 1. oktober 2022, og lejeforhøjelsen herfor blev opkrævet første gang den 1. oktober 2022 ved samtlige lejere.

Besigtigelse

Huslejenævnet har tidligere foretaget besigtigelse af en række lejemål i ejendommen, hvor lejen er fastsat efter det lejedes værdi, jf. lejelovens § 19, stk. 2.

Nævnet har i den forbindelse truffet en række afgørelser om det lejedes værdi i ejendommen de seneste tre år.

Nævnet har på den baggrund ikke fundet det nødvendigt at besigtige et eller flere lejemål til brug for afgørelsen af denne sag.

Begrundelse og lovgrundlag

Nævnet har truffet afgørelse efter den tidligere gældende boligreguleringslovs § 27, stk. 4, jf. § 13.

Formalia

Nævnet har indledningsvist påset, at formalia i henhold til den tidligere gældende boligreguleringslovs § 27, jf. § 13 er iagttaget.

Beregningen af forbedringsforhøjelsen

Ejendommens areal

Huslejenævnet har besluttet at lægge de arealer til grund for afgørelsen, der fremgår af BBR.

Haveanlæg

Huslejenævnet har besluttet at godkende størrelsen af udlejers budgetterede udgifter til haveanlægget, jf. lejelovens § 128 (tidligere lejelovens § 58, stk. 2).

Nævnet har lagt vægt på, at udgifterne er delvist dokumenterede med tilbud m.v., og i øvrigt forekommer rimelige og sædvanlige.

Et flertal af huslejenævnets medlemmer har stemt for at godkende den af udlejer anvendte forbedringsandel på 50 %.

Et mindretal har stemt for, at forbedringsandelen skal nedsættes til 25 %. Dette medlem har blandt andet lagt vægt på, at beboerne overgår fra

indendørs til udendørs cykelopbevaring, hvilket ikke synes at være en forbedring, samt at der i forvejen var et grønt haveanlæg, og at det nye haveanlæg ikke skønnes at medføre en 50 % forbedring i forhold hertil.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertal, hvorefter udgiften til haveanlæg og forbedringsandelen på 50 % godkendes.

Et enigt huslejenævn har herefter besluttet, at forbedringsforhøjelsen for haveanlægget skal fordeles på det samlede areal af ejendommen inklusive såvel tagboliger, erhvervslejemål og Åbakkevej 18-34.

Nævnet har lagt vægt på, at alle de ovenfor anførte boliger og erhvervslejemål får del i forbedringen, hvorfor de tillige bør bære en del af udgifterne hertil.

Nævnet har på den baggrund lagt et samlet areal på 19.055 m² til grund for afgørelsen, idet dette areal fremgår af BBR.

Dette betyder, at nævnet har godkendt en foreløbig forbedringsforhøjelse for haveanlæg på 40,25 kr. pr. m²

Omberegningen af forbedringsforhøjelserne vedlægges som bilag til afgørelsen.

Brandsikring (herunder sprinkling), isolering samt undertag:

Nævnet har besluttet at godkende udlejers budgetterede udgifter til henholdsvis brandsikring, isolering og undertag, jf. lejelovens § 128 (tidligere lejelovens § 58, stk. 2), samt at godkende de af udlejer anvendte forbedringsandele på 100 % forbedring for brandsikring og isolering, samt 50 % forbedring for undertag.

Nævnet har lagt vægt på, at udgifterne er delvist dokumenterede med tilbud m.v., og i øvrigt forekommer rimelige og sædvanlige.

For så vidt angår fordelingen af udgifterne, har et af nævnets medlemmer stemt for, at tagboligerne skal bære 50 % af de samlede udgifter til brandsikring, herunder sprinkling, samt isolering og undertag. Dette

medlem har lagt vægt på, at udgifterne til disse tre forbedringsarbejder alene er foranlediget af udlejers ønsker om at etablere tagboliger i ejendommen, hvorfor en del af udgifterne bør pålignes disse boliger.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertal, hvorefter såvel udgiften til og fordelingen af udgiften til brandsikring, herunder sprinkling, samt isolering og undertag godkendes.

Et enigt huslejenævn har herefter besluttet, at forbedringsforhøjelsen for brandsikring, isolering og undertag skal fordeles på det samlede areal af ejendommen inklusive tagboliger og erhvervslejemål, dog undtaget arealet for Åbakkevej 18-34.

Nævnet har på den baggrund lagt et samlet areal på 15.715 m² til grund for afgørelsen, idet dette areal fremgår af BBR.

Dette betyder, at nævnet har godkendt en foreløbig forbedringsforhøjelse for:

brandsikring, herunder sprinkling på	22,48 kr. pr. m ²
isolering på	37,59 kr. pr. m ² , og
undertag på	9,14 kr. pr. m ² .

Omberegningen af forbedringsforhøjelserne vedlægges som bilag til afgørelsen.

Yderligere udgifter

Huslejenævnet har godkendt udlejers beregning af henholdsvis 10 % i teknikerhonorar, 5 % i byggesagsadministration, 10.000 kr. til forsikring og 3 % i finansiering, beregnet af de samlede udgifter, inklusive moms samt udgiften til forsikring.

Nævnet har lagt vægt på, at følgeudgifterne ikke overstiger nævnets sædvanlige praksis.

Moms

Et enigt nævn har besluttet, at udlejers beregningsmetode, hvorefter der først udregnes en udgift på 5 % til byggesagsadministration efter, der er tillagt moms, ikke kan godkendes.

Nævnet har lagt vægt på nævnenes faste praksis, hvorefter der kan medtages 5 % af de samlede udgifter uden moms, hvorefter der medtages moms af det samlede beløb.

Denne beregningsmetode er anvendt i omberegningen af forbedringsforhøjelserne.

Ydelsesprocent

Nævnet har godkendt den anvendte ydelsesprocenten på 6,2 %, og har lagt vægt på, at ydelsesprocenten på varslingstidspunktet var 6,4%, jf. oplysninger fra Ejendomsforeningen Danmark.

Værdiforøgelsen og det lejedes værdi

Det ovenfor anførte betyder, at de fire varslede, årlige foreløbige forbedringsforhøjelse nedsættes fra i alt 1.884.921,08 kr., svarende til 139,21 kr. pr. m², til 1.854.712,44 kr., svarende til 109,47 kr. pr. m².

Efter nævnets opfattelse modsvarer den omberegnete forbedringsforhøjelse, brugsværdiforøgelsen af lejemålene, jf. lejelovens § 128, stk. 1 (tidligere lejelovens § 58, stk. 1).

Efter en gennemgang og drøftelse af sagen sammenholdt med de tidligere besigtigelser i ejendommen, er to af nævnets medlemmer herefter af den opfattelse, at lejen efter den godkendte lejeforhøjelse ikke væsentligt vil overstige det lejedes værdi, jf. lejelovens § 45, sammenholdt med kriterierne i lejelovens § 42, stk. 2 og stk. 4.

Et mindretal af nævnet er af den opfattelse, at lejen ikke vil kunne forhøjes som følge af de fire forbedringsarbejder, for de lejemål, hvor den årlige leje er aftalt eller godkendt til 1.600 kr. pr. m² eller derover, idet lejen for disse lejemål derved vil komme til at overstige det lejedes værdi, jf.

lejelovens § 45, sammenholdt med kriterierne i lejelovens § 42, stk. 2 og stk. 4.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertal, hvorfor det vedtages, at den samlede leje efter den omberegnete forbedringsforhøjelse ikke væsentligt vil overstige det lejedes værdi.

*

Dette betyder, at nævnet kan godkende en samlet foreløbig forbedringsforhøjelse på 109,47 kr. pr. m², som kan opkræves fra arbejdernes færdiggørelse, og som fordeles således:

Forbedring	Godkendt lejeforhøjelse pr. m²
Haveanlæg	40,25 kr. pr. m ²
Brandsikring, herunder sprinkling	22,48 kr. pr. m ²
Isolering	37,59 kr. pr. m ²
Undertag	9,14 kr. pr. m ²
i alt	109,47 kr. pr. m ²

Den endelige forbedringsforhøjelse beregnes på baggrund af det endelige byggeregnskab og ved ydelsen på et 20-årigt kreditforeningslån på færdiggørelsestidspunktet.

Nævnet bemærker, at der ved beregningen af den endelige forbedringsforhøjelse skal tages udgangspunkt i ydelsen på færdiggørelsestidspunktet.

Sagen giver ikke anledning til at udlejer skal betale tillægsgebyr.

Klagevejledning

Huslejenævnets afgørelse kan indbringes for Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævn senest fire uger efter, at den er meddelt parterne, jf. lov om boligforhold § 89, stk. 1.

Anken bedes venligst sendt til: Postboks 493, 1506 København V eller pr. e-mail til husleje@kk.dk.

Huslejenævnets sagsnummer skal oplyses, og der skal betales et beløb på 182 kr. for hvert lejemål, der indbringes. Beløbet vil blive opkrævet, når sagen er indbragt.

Carina Rindholm
fg. formand

Afgørelsen er sendt til:

1. Beboerrepræsentationen v/
2. Lejernes LO i Hovedstaden
3. Winsløw Advokatpartnerselskab

BILAG til nævnets afgørelse, sagsnr. 2021-0382788**Omberegnete forbedringstillæg**

HAVEANLÆG		Samlede udgifter	Forbedringsandel	Forbedringsudgift
Entreprisesum		13.565.117,86 kr.	50%	6.782.558,93 kr.
Byggeplads		1.620.232,69 kr.	50%	810.116,35 kr.
Uforudsete udg.	10%	1.518.535,06 kr.	50%	759.267,53 kr.
Håndværker- udgifter ex moms		16.703.885,61 kr.		8.351.942,80 kr.
Teknikerhonorar	10%	1.670.388,56 kr.		835.194,28 kr.
Byggesagsadm.	5%	835.194,28 kr.		417.597,14 kr.
I alt		19.209.468,45 kr.		9.604.734,22 kr.
Moms	25%	4.802.367,11 kr.		2.401.183,56 kr.
I alt inkl. moms		24.011.835,56 kr.		12.005.917,78 kr.
Forsikring		10.000,00 kr.	50%	5.000,00 kr.
Finansiering	3%	720.355,43 kr.		360.327,53 kr.
Samlede udgifter		24.742.190,98 kr.		12.371.245,31 kr.
Ydelsesprocent	6,20%			
Samlet areal	19.055			
Forbedringsforhøjelse				767.017,21 kr.
Pr. m²				40,25 kr.

BRANDSIKRING (SPRINKLING)		Samlede udgifter	Forbedrings- andel	Forbedringsudgift
Entreprieesum		3.175.452,30 kr.	100%	3.175.452,30 kr.
Byggeplads		317.121,08 kr.	100%	317.121,08 kr.
Uforudsete Udg.	10%	349.257,34 kr.	100%	349.257,34 kr.
Håndværkerudgifter ex moms		3.841.830,72 kr.		3.841.830,72 kr.
Teknikerhonorar	10%	384.183,07 kr.		384.183,07 kr.
Byggesagsadm.	5%	192.091,54 kr.		192.091,54 kr.
I alt		4.418.105,33 kr.		4.418.105,33 kr.
Moms	25%	1.104.526,33 kr.		1.104.526,33 kr.
I alt inkl. moms		5.522.631,66 kr.		5.522.631,66 kr.
Forsikring		10.000,00 kr.	100%	10.000,00 kr.
Finansiering	3%	165.978,95 kr.		165.978,95 kr.
Samlede udgifter		5.698.610,61 kr.		5.698.610,61 kr.
Ydelsesprocent	6,20%			
Samlet areal	15.715			
Forbedringsforhøjelse				353.313,86 kr.
Pr. m²				22,48 kr.

ISOLERING		Samlede udgifter	Forbedrings- andel	Forbedringsudgift
Entreprisesum		3.441.361,00 kr.	100%	3.441.361,00 kr.
Byggeplads		2.402.604,83 kr.	100%	2.402.604,83 kr.
Uforudsete udg.	10%	584.396,58 kr.	100%	584.396,58 kr.
Håndværker-udgifter ex moms		6.428.362,41 kr.		6.428.362,41 kr.
Teknikerhonorar	10%	642.836,24 kr.		642.836,24 kr.
Byggesagsadm.	5%	321.418,12 kr.		321.418,12 kr.
I alt		7.392.616,77 kr.		7.392.616,77 kr.
Moms	25%	1.848.154,19 kr.		1.848.154,19 kr.
I alt inkl. moms		9.240.770,97 kr.		9.240.770,97 kr.
Forsikring		10.000,00 kr.	100%	10.000,00 kr.
Finansiering	3%	277.523,13 kr.		277.523,13 kr.
Samlede udgifter		9.528.294,10 kr.		9.528.294,10 kr.
Ydelsesprocent	6,20%			
Samlet areal	15.715			
Forbedringsforhøjelse				590.754,23 kr.
Pr. m²				37,59 kr.

UNDERTAG		Samlede udgifter	Forbedrings- andel	Forbedringsudgift
Entreprisesum		2.185.000,00 kr.	50%	1.092.500,00 kr.
Byggeplads		653.379,70 kr.	50%	326.689,85 kr.
Uforudsete udg.	10%	283.837,97 kr.	50%	141.918,99 kr.
Håndværker- udgifter ex moms		3.122.217,67 kr.		1.561.108,84 kr.
Teknikerhonorar	10%	312.221,77 kr.		156.110,88 kr.
Byggesagsadm.	5%	156.110,88 kr.		78.055,44 kr.
I alt		3.590.550,32 kr.		1.795.275,16 kr.
Moms	25%	897.637,58 kr.		448.818,79 kr.
I alt inkl. Moms		4.488.187,90 kr.		2.244.093,95 kr.
Forsikring		10.000,00 kr.	50%	5.000,00 kr.
Finansiering	3%	134.945,64 kr.		67.472,82 kr.
Samlede udgifter		4.633.133,54 kr.		2.316.566,77 kr.
Ydelsesprocent	6,20%			
Samlet areal	15.715			
Forbedringsforhøjelse				143.627,14 kr.
Pr. m²				9,14 kr.

I alt:

Forbedring	I alt pr. m²	Fordeles på	BBR-areal
Haveanlæg	40,25 kr. pr. m²	Boliglejemål (inklusive Åbakkevej 18-34), erhvervslejemål og tagboliger	19.055 m²
Sprinkleranlæg	22,48 kr. pr. m²	Boliglejemål (eksklusive Åbakkevej 18-34), erhvervslejemål og tagboliger	15.715 m²
Isolering	37,59 kr. pr. m²	Boliglejemål (eksklusive Åbakkevej 18-34), erhvervslejemål og tagboliger	15.715 m²
Undertag	9,14 kr. pr. m²	Boliglejemål (eksklusive Åbakkevej 18-34), erhvervslejemål og tagboliger	15.715 m²
i alt	109,47 kr. pr. m²		

Lov om boligforhold – kapitel 4

Frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme

(Tidligere lejelovens § 113 a)

Dom om frakendelse

§ 20. Ejere af udlejede private beboelseslejligheder kan ved dom frakendes retten til at administrere ejendomme med udlejede beboelseslejligheder og til at bestemme, hvem der skal administrere ejerens ejendomme med udlejede beboelseslejligheder. Dette gælder dog ikke for ejere af én udlejet beboelseslejlighed. Frakendelse kan ske på tid fra 1 til 5 år regnet fra endelig dom.

Betingelser for frakendelse af administrationsretten

§ 21. Frakendelse i medfør af § 20 kan ske, såfremt en ejer gentagne gange groft har tilsidesat reglerne i denne lov eller i lov om leje.

Stk. 2. Frakendelse i medfør af § 20 kan i øvrigt ske i følgende tilfælde:

- 1) En ejer er to gange idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af reglerne i denne lov, i lov om leje, i den tidligere gældende lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 820 af 15. september 1994, eller i lov om byfornyelse og udvikling af byer.
- 2) En ejer er to gange idømt bødestraf i medfør af byggelovens § 30 for at undlade at foretage vedligeholdelsesarbejder, som er nødvendige for at undgå, at der opstår fare for en bebyggelses beboere eller andre, eller for i forbindelse med udlejning at benytte lokaler til beboelse, som ikke efter byggeloven lovligt må anvendes til beboelse.
- 3) En ejer har to gange været under tvungen administration, jf. kapitel 5.
- 4) En ejer har ikke efterlevet tre eller flere endelige huslejenævnsafgørelser inden for en periode på 2 år.
- 5) En ejer har tre eller flere gange af Grundejerns Investeringsfond, jf. § 69, fået påbegyndt arbejder inden for en periode på 10 år.
- 6) En ejer er inden for en periode på 2 år både idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af § 16 i lov om leje og har ikke efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser.

Afgørelse om frakendelse af administrationsretten

§ 22. Sager om rettighedsfrakendelse efter § 21 og generhvervelse efter § 23 føres i strafferetsplejens former. Til brug for sager om rettighedsfrakendelse, jf. § 21, stk. 2, nr. 4 og 6, indberetter huslejenævnene, når de bliver gjort opmærksomme herpå, til Grundejerns Investeringsfond oplysning om endelige afgørelser, som en ejer ikke har efterlevet. Når Grundejerns Investeringsfond har fået indberetning om tre endelige afgørelser inden for 2 år, som en ejer ikke har efterlevet, eller når Grundejerns Investeringsfond har fået indberetning om, at en ejer inden for en periode på 2 år både er idømt bøde eller fængselsstraf efter § 16 i lov om leje og ikke har efterlevet en eller

flere endelige huslejenævnsafgørelser, skal Grundejernes Investeringsfond give meddelelse om dette til de involverede huslejenævn. Det eller de involverede huslejenævn foretager en vurdering af, om betingelserne for rettighedsfrakendelse er opfyldt. Er der blandt de involverede nævn enighed om, at der efter loven er grundlag for en sag om rettighedsfrakendelse, indgives der politianmeldelse.

Stk. 2. Til brug for sager om rettighedsfrakendelse, jf. § 21, stk. 2, nr. 5, skal Grundejernes Investeringsfond give meddelelse til de involverede huslejenævn, når fonden tre gange inden for 10 år har påbegyndt arbejder for en ejer i henhold til § 69. Det eller de involverede huslejenævn foretager en vurdering af, om betingelserne for rettighedsfrakendelse er opfyldt. Er der blandt de involverede nævn enighed om, at der efter loven er grundlag for en sag om rettighedsfrakendelse, indgives der politianmeldelse.

Stk. 3. Sag om rettighedsfrakendelse efter § 21, stk. 1 og stk. 2, nr. 3-6, kan alene rejses, hvis huslejenævnet har anmodet herom. Sager kan rejses, uden at der samtidig nedlægges påstand om straf.

Generhvervelse

§ 23. Er retten til at administrere udlejningsejendomme og til at bestemme, hvem der skal administrere de pågældende ejendomme, efter § 20 frakendt for længere tid end 2 år, skal spørgsmålet om generhvervelse af retten inden frakendelsestidens udløb på begæring indbringes for domstolene. Indbringelse kan tidligst finde sted, når der er forløbet 2 år af frakendelsestiden. Retten kan kun generhverves, når ganske særlige omstændigheder foreligger.

Straf

§ 24. Overtrædelse af en dom afsagt i medfør af § 20 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.

Stk. 2. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Grundejernes Investeringsfonds administration m.v.

§ 25. Når en ejer er dømt efter § 20, skal Grundejernes Investeringsfond have meddelelse herom ved rettens foranstaltning.

Stk. 2. For ejerens regning forestår Grundejernes Investeringsfond herefter administrationen af de af dommen omfattede ejendomme i den af dommen omfattede periode. Grundejernes Investeringsfond kan beslutte, at administrationen for ejerens regning overlades til en efter fondens vurdering egnet administrator.

Stk. 3. § 69, stk. 4 og 5, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. Indenrigs- og boligministeren kan fastsætte nærmere regler om Grundejernes Investeringsfonds administration af ejendommen, jf. stk. 2.

Udlejers meddelelsespligt efter lejelovens § 194

(Tidligere lejelovens § 107 a)

§ 194. Udlejeren skal inden for 2 uger fra den endelige afgørelse meddele det til beboerrepræsentationen, når der træffes afgørelser om boliglejerforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i den eller de ejendomme, som beboerrepræsentationen vedrører. I ejendomme, hvor der ikke findes en beboerrepræsentation, skal udlejeren inden for 2 uger fra den endelige afgørelse meddele det til samtlige lejere, når der træffes afgørelser om lejerforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i ejendommen.

Stk. 2. Meddelelsen skal gives skriftligt og indeholde oplysning om tvistens emne og afgørelsens resultat. Meddelelsen skal tillige indeholde kopi af den truffne afgørelse. Indeholder meddelelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig. De oplysninger, der er nævnt i 1. pkt., kan gives digitalt, herunder ved at gøre oplysningerne tilgængelige på en digital platform, når udlejeren har givet lejeren meddelelse herom.

Stk. 3. Overtrædelse af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Stk. 4. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.