

GI GUIDER DIG IGENNEM REGLERNE

I tillægget får du indblik i en række
huslejenævnssafgørelser fra GI's område



→ **Afgørelse fra Københavns Huslejenævn om afsætning af hensættelsesbeløb for kondemnerede arealer**

Huslejenævnet traf den 28. juni 2024 afgørelse om, at en ejendoms kondemnerede areal var bindingspligtigt, og at udlejer derfor var forpligtet til at afsætte hensættelsesbeløb for ejendommens samlede areal.

Sagens baggrund

Ved behandlingen af en sag om ejendommens areal oplyste GI i en agterskrivelse til udlejer, at man ville ændre praksis vedrørende kondemnerede arealer, således at man ville opkræve hensættelsesbeløb for det kondemnerede areal for fremtiden. Hidtil havde bindingspligten for ejendommens kondemnerede areal på 3. sal været sat i bero i overensstemmelse med GI's tidligere praksis, men GI fandt, at denne praksis savnede hjemmel. Ved afgørelse af 9. oktober 2023 ændrede GI i overensstemmelse med sin tidligere skrivelse det bindingspligtige areal fra 1.146 m² til 1.356 m² med virkning fra 1. januar 2023.

Huslejenævnet

Udlejer indbragte afgørelsen for huslejenævnet og anmodede nævnet om at tage stilling til, hvorvidt det kondemnerede areal på 3. sal skulle være bindingspligtigt, og om GI var berettiget til at ændre sin praksis.

Udlejer oplyste, at ejendommens 3. sal havde været kondemneret siden 1993 og stadig henstod urørt, og at ejendommens areal i henhold til fremsendt arealopgørelse udgjorde 1.110 m². Til støtte for, at det kondemnerede areal ikke skulle være bindingspligtigt, gjorde udlejer bl.a. gældende, at det bindingspligtige areal måtte være det, som udlejer kunne tjene penge på, hvilket udlejer ikke kunne for så vidt angik det kondemnerede areal.

For huslejenævnet gjorde GI gældende, at kondemnerede arealer, som ikke er nedrevet, skal indgå i det bindingspligtige areal

GI henviste i den forbindelse til lov om boligforhold § 62, stk. 1, hvoraf det fremgår: "Såfremt ejendommen nedrives, udbetales de på kontoen efter § 120 i lov om leje indestående beløb til ejeren. GI henviste desuden til bestemmelsens note 170 i Karnov, som har følgende ordlyd:

"Bestemmelsen fastslår, at kontoen efter lejelovens § 120 ophæves i tilfælde af, at ejendommen nedrives. I så fald får udlejeren uden yderligere betingelser et evt. indestående beløb på kontoen udbetalt. Er saldoen negativ, bortfalder § 120-kontoen blot uden videre. Ved en delvis nedrivning af ejendommen udbetales en forholdsmæssig andel af kontoens indestående til

udlejeren. Det afgørende i den forbindelse er ændringen i ejendommens bruttoetageareal, når den forholdsmæssige andel skal beregnes. Nedrives en ejendom delvist, således at bruttoetagearealet skal fx halveres, skal halvdelen af kontoens indestående udbetales til udlejeren."

Afgørelsen

Huslejenævnet fandt ligesom GI, at der ikke var hjemmel til at undtage ejendommens kondemnerede areal på 3. sal fra bindingspligten, hvorfor udlejer var forpligtet til at afsætte hensættelsesbeløb for det kondemnerede areal.

Huslejenævnet henviste i den forbindelse til lejelovens § 123, stk. 1, og lov om boligforhold § 62.

Lejelovens § 123, stk. 1, omhandler GI's hjemmel til at fritage ejeren af en ejendom for afsættelse efter § 120 for den del af ejendommen, der udelukkende anvendes til andet end beboelse. Efter forarbejderne kan GI fritage ejeren for afsættelse til bindingskontoen for den del af ejendommen, som anvendes til erhverv. Nævnet fandt, at ejendommens 3. sal ikke kunne fritages fra bindingspligten, idet 3. sal ikke var blevet ombygget til erhverv.

Med hensyn til lov om boligforhold § 62 udtalte nævnet, at ejendommen ikke var omfattet af ophørsgrundene i bestemmelsens stk. 1 og 2, idet ejendommen ikke var nedrevet eller overgået til sådan anvendelse, at den ikke var omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje i kapitel 3 i lov om leje.

Ved fastsættelsen af ejendommens areal lagde huslejenævnet ejendommens BBR-meddelelse til grund, hvilket var i overensstemmelse med huslejenævnets praksis, medmindre det foreligger godtgjort, at arealet i henhold til BBR ikke er korrekt. Den af udlejer fremlagte arealopgørelse udgjorde ikke tilstrækkelig dokumentation, da den ikke var foretaget af en autoriseret landinspektør eller lign. Herefter lagde huslejenævnet til grund, at ejendommen havde et samlet areal på 1.372 m².

Endelig fandt huslejenævnet, at GI's praksisændring var berettiget, idet en myndighed har pligt til at ændre sin praksis fremover, hvis myndigheden bliver opmærksom på, at den har brugt en forkert praksis tidligere.

Afgørelsen er endelig.

Afgørelse fra Københavns Huslejenævn om fordeling af en udgift til ombygning af elevatorer på vedligeholdelse og forbedring

Huslejenævnet traf den 28. juni 2024 afgørelse om, at den samlede ombygning af en elevator var nødvendig for at bringe elevatoren op til nutidige lov- og energikrav, hvorfor udgifter til opfyldelse af de lovmæssige krav udgjorde 100% forbedring og den del af ombygningsudgiften, der medførte energibesparelse, udgjorde 50% forbedring. Den del af udgifterne, som GI havde godkendt som ren vedligeholdelse blev herefter i henhold til huslejenævnets afgørelse fordelt med 50% til forbedring og 50% til vedligeholdelse.

Sagens baggrund

I forbindelse med kontrol af regnskabet for 2022 traf GI afgørelse om, at udgiften til ombygning af en elevator, 256.075,00 kr., skulle fordeles med 102.853,13 kr. til forbedring og 153.221,87 kr. til vedligeholdelse. Forbedringsandelen skulle herefter udgå af vedligeholdelsesregnskabet. Udlejer havde taget hele udgiften med over regnskabet.

Forbedringsandelen omfattede udgifter til lovliggørelse, som blev anset som 100% forbedring. Desuden indgik i forbedringsandelen "Grøn drift med strømbesparelse på min. 50%", som GI skønnede til 50% i overensstemmelse hermed. Hertil kom nødvendige følgearbejder.

Huslejenævnet

Ved indbringelsen for huslejenævnet oplyste udlejer, at man ikke var uenig med GI, men at man ønskede, at huslejenævnet traf afgørelse om fordelingen af udgiften til ombygning af elevatoren til brug for varsling af forbedringsforhøjelse over for lejerne.

Udlejer ville desuden lade det være op til nævnet at afgøre, om lovliggørelse og forbedringsdelen skulle fastsættes til 102.853,13 kr. som opgjort af GI. Udlejer henviste til, at GI ikke havde indhentet tilbud på sin beregning, men havde fastsat udgiften skønsmæssigt, hvorfor udlejer ikke var enig i GI's fastsættelse af beløbet. Udlejer tog udgangspunkt i den af elevatorfirmaet opgjorte omkostningsfordeling på 44.775,00 kr. ekskl. moms eller 55.968,75 kr. inkl. moms til lovkrav og bad i den forbindelse nævnet om at overveje, om et lovkrav ikke burde være en del af vedligeholdelsesudgiften ud fra den betragtning, at hvis en elevator ikke lever op til lovkravene, kan lejerne i ejendommen ikke benytte elevatoren.

Af tilbud fra elevatorfirmaet fremgik, at elevatoren var opstillet i 1931 og havde betjent bygningen i samme periode. Styring, drivmaskineri og installationer var uændrede i hele perioden og var derfor naturligt nedslidt, fejlbehæftet og til stadighed årsag til hyppige driftsstop. Moderniseringen ville med automatisk standbyfunktion i styring og styrekreds samt frekvensregulering af drivmaskineri sikre en fremtidig drift med en strømbesparelse på minimum 50% af det nuværende forbrug.

Huslejenævnets afgørelse

På baggrund af tilbudsgivers beskrivelse lagde huslejenævnet til grund, at den eksisterende elevator var helt nedslidt, og at der var sket en total ombygning, som udover at sikre korrekt drift af elevatoren også medførte, at elevatoren nu var opdateret til dagens lovkrav samt herudover en energibesparelse på mindst 50%. Med udgangspunkt i de fremlagte udgifter til lovkrav fandt huslejenævnet, at den samlede ombygning i sin helhed var nødvendig for at bringe elevatoren op til nutidige lov- og energikrav, og herefter var de lovmæssige krav 100% forbedring. Den del af udgifterne, der medførte energibesparelse, udgjorde 50% forbedring.

Herefter fastsatte huslejenævnet det samlede lovkravsbeløb på 44.775,00 kr. ekskl. moms til 100% forbedring, mens 50% af Grøn omstilling/drift, bestående af drivmotor, elevatorstyring, el-system, trykknappudstyr og suppleringskomponenter samt følgearbejder, eller 80.042,50 kr. ekskl. moms, også blev anset som forbedring. Herefter blev forbedringsdelen fastsat til i alt 124.817,50 kr. + moms = 156.021,88 kr., mens 100.053,12 kr. udgjorde vedligeholdelsesudgifter.

Afgørelsen er endelig.

