

GI GUIDER DIG IGENNEM REGLERNE

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





Afgørelse fra Nyborg Huslejenævn om bindingspligt

Huslejenævnet traf den 14. december 2023 afgørelse om, at to ejendomme, beliggende på hver deres matrikelnummer, og som indeholdt i alt 7 beboelseslejemål, var omfattet af det udvidede ejendomsbegreb i henhold til lejelovens § 9, 1. pkt., og dermed ikke undtaget fra bindingspligten i GI.

Sagens baggrund

Udlejer anmodede GI om at ophæve bindingspligten for ejendommene, idet de efter udlejers opfattelse skulle betragtes som to uafhængige ejendomme. Udlejer oplyste, at ejendommene hverken var samnoteret eller samvurderet, idet en tidligere samvurdering ifølge kommunens ejendomsvurderingsskema var blevet ophævet pr. 1. januar 1995. Som følge heraf gjorde udlejer gældende, at ejendommene ikke var omfattet af det udvidede ejendomsbegreb i lejelovens § 9, 1. pkt. Derimod fandt det matrikulære ejendomsbegreb anvendelse, jf. lejelovens § 8, hvorfor der var tale om 2 småhuse.

GI fastholdt, at ejendommene var bindingspligtige under henvisning til såvel samvurderingen som de øvrige kriterier i lejelovens § 9. GI henviste til, at det er forholdene pr. 1. januar 1995, som er afgørende for, om der er tale om et småhus eller et storhus, og det forhold, at ejendommen i dag efter det af udlejer oplyste ikke havde fælles administration, var derfor som udgangspunkt uden betydning.

Ved afgørelsen af, om ejendommene fortsat skulle betragtes som én ejendom efter det udvidede ejendomsbegreb, lagde GI bl.a. vægt på, at ejendommene ifølge ordlyden i tinglyst skøde fra 2002 indeholdt samlet 7 lejemål og var omfattet af omkostningsbestemt leje samt dagældende boligreguleringslovs § 18 b, at ejendommene havde været registreret som en samlet bindingspligtig ejendom i GI siden 1. januar 1983, at ejendommene var opført indenfor en periode på 16 år og udadtil fremtrådte som en samlet bebyggelse med samme arkitektur både foran og bagved, og at ejendommene så ud til at have fælles have/gård.

Huslejenævnet

For huslejenævnet gjorde udlejeren gældende, at det er det matrikulære ejendomsbegreb, jf. lejelovens § 8, som finder anvendelse, og at ejendommene pr. 1. januar 1995 var adskilt, herunder vurderet særskilt, hvorved de indeholdt henholdsvis tre og fire beboelseslejemål. Som følge heraf var ejendommene ikke bindingspligtige i GI.

Huslejenævnets afgørelse

Huslejenævnet fandt, at ejendommene var omfattet af det udvidede ejendomsbegreb i henhold til lejelovens § 9, 1. pkt., og dermed bindingspligtige i GI.

Nævnet lagde til grund, at samvurderingen af ejendommene ophørte med virkning fra den 1. januar 1995, men at det kunne lægges til grund, at ejendommene fortsat opfyldte kravene for at kunne være samnoteret, jf. den tidligere gældende ejendomsvurderingslov § 8, hvilket betød, at ejendommene i denne lovs forstand blev anset som en driftsenhed. Huslejenævnet henviste desuden til besigtigelsen af ejendommene, hvor man konstaterede, at ejendommene udadtil fremstod ensartede og som én samlet bebyggelse uden tydelig bygningsmæssig adskillelse. Ejendommene havde fælles friarealer, herunder fælles baggård og fælles adgang til renovation.

Endelig anførte huslejenævnet, at der ud fra de fremlagte oplysninger tidligere – også efter 1. januar 1995 – havde været en form for driftsfællesskab på ejendommene, ligesom nævnet ud fra det fremlagte fandt at kunne lægge til grund, at ejendommene var kontinuerligt opført som en samlet bebyggelse, da der var den nødvendige tidsmæssige sammenhæng mellem ejendommenes opførelse. Det forhold, at den ene af ejendommene oprindeligt blev brugt til erhverv, ændrede ikke herpå. Den indvendige besigtigelse dokumenterede ikke, at der var væsentlig forskel på lejlighederne i de to ejendomme.

Afgørelsen er endelig.

Afgørelse fra Ankenævnet for huslejenævnene om vedligeholdelsesfradrag i forbindelse med renovering af erhvervslejemål

Ankenævnet traf den 22. november 2023 afgørelse om, hvilke vedligeholdelsesarbejder der kunne godkendes fradraget på vedligeholdelsesregnskabet som følge af modernisering/istandsættelse af et erhvervslejemål. Ankenævnet godkendte, at udgifter, som vedrørte nedrivning kunne fradrages på kontoen. Ankenævnet afviste, at udgifter til nedbankning af fliser, afrensning af vægge, fjernelse af vinylgulv og afrensning af gulve kunne fradrages på kontoen for udvendig vedligeholdelse, mens en udgift til udskiftning af eksisterende låse blev godkendt, da den ikke var omtvistet.

Sagens baggrund

GI nedsatte i forbindelse med kontrol af vedligeholdelsesregnskabet for 2018 udgifter til bl.a. modernisering/istandsættelse af tre erhvervslejemål. For et af lejemålene (A) var der afholdt udgifter til bl.a. nye vægge, døre og gulv samt opsætning af lyd vægge og indvendigt malerarbejde. GI godkendte efter et samlet skøn 30% af udgiften som vedligeholdelse, men forhøjede ved en efterfølgende genoptagelse fradraget til ca. 34% på baggrund af udlejers redegørelse. For renovering/istandsættelse af et andet erhvervslejemål (B) godkendte GI skønsmæssigt vedligeholdelse med 20%, svarende til 118.956,15 kr. af den afholdte udgift, idet der var etableret radiatorer, elmåler, indgangsdør, tekøkken samt genetableret væg mellem lejemål. Der indgik desuden udgifter til fritlægning af vinduer og døre samt udgifter til indvendig vedligeholdelse. Ved den efterfølgende genoptagelse af sagen forhøjede GI den tidligere godkendte vedligeholdelsesudgift på 118.956,15 kr. til 140.500 kr., men afviste udgifter til nedrivning, dvs. fritlæggelse af blændede vinduer og fjernelse af gamle el-installationer samt omkodning af låse.

For et 3. lejemål (C) nedsatte GI skønsmæssigt de anvendte udgifter med 75%, da GI ikke havde modtaget en redegørelse for de udførte arbejder eller fordelingen af udgifterne.

Huslejenævnets afgørelse

Ved udlejers efterfølgende indbringelse for Huslejenævnet i København for så vidt angår lejemål B, godkendte huslejenævnet, at følgende yderligere udgifter vedrørende nedrivning, som udlejer havde specificeret nærmere, kunne fradrages på vedligeholdelseskontoen: Nedrivning af elinstallationer, nedrivning af ventilationsanlæg, nedbankning af fliser, afrensning af vægge, fjernelse af vinylgulv, afrensning af gulve og nedrivning af forsatsvægge. Hertil kommer omkodning af låse.

Ankenævnets afgørelse

Huslejenævnets afgørelse vedrørende lejemål B blev indbragt for ankenævnet af GI. Ankenævnet godkendte ligesom huslejenævnet, at udgifterne til nedrivning af elinstallationer, nedrivning af ventilationsanlæg samt nedrivning af forsatsvægge kunne fradrages på kontoen. Ankenævnet afviste, at udgifter til nedbankning af fliser, afrensning af vægge, fjernelse af vinylgulv og afrensning af gulve kunne fradrages på kontoen for udvendig vedligeholdelse, da udgifterne i det væsentligste relaterede sig til maler- og gulvbehandling, der som udgangspunkt er indvendig vedligeholdelse. Udgiften til udskiftning af eksisterende låse blev godkendt, da den ikke var omtvistet.

I sin begrundelse for afgørelsen, herunder det forhold, at der var tale om reetablering af et erhvervslejemål, anførte et flertal i ankenævnet bl.a., at det ikke var afgørende for muligheden for fradrag på vedligeholdelseskontoen, at arbejdet vedrører et erhvervslejemål, ligesom man henviste til, at det beløb, som udlejer betaler på kontoen opgøres på baggrund af ejendommens bruttoareal, som også omfatter erhvervsarealer. Desuden henviste ankenævnet til, at en installation eller lignende i nogle tilfælde kan være blevet en del af ejendommen, herunder i tilfælde hvor lejer efterlader installationer mv., og udlejer overtager brugen, og herefter vedligeholdelsespligten. I disse tilfælde må vurderingen af, om udgifter til reetablering kan fradrages på kontoen for udvendig vedligeholdelse, bero på, om der er tale om udvendig vedligeholdelse eller ej.

Afgørelsen er endelig.

