Beboerrepræsentationen for Meulenborg Park
fjalland@fjalland.dk

TDC Pensionskasse
kehol@tdc.dk

Huslejenævnet
Politisk Service
Stengade 59
3000 Helsingør

Tlf. 49 28 25 99
Fax 49 28 20 14
EAN:
mph12@helsingor.dk

Dato 11.10.16
Sagsnr. 16/12915
Sagsbeh.
Mie Puck Holler

Vedr. ejendommen Meulenborg Park 1-78, Snekkersten.

TDC Pensionskasse ved ejendomschef Kennith Holmgang har ved brev af 16. august 2016 indbragt en sag for Huslejenævnet vedrørende beboerrepræsentationens indsigelse imod varslet omkostningsbestemt lejeforhøjelse for ejendommen.

Beboerrepræsentationen ved formand Kåre Fjalland er ved brev af 28. september 2016 fremkommet med bemærkninger til sagen.

Huslejenævnet behandlede sagen på møde den 4. oktober 2016, hvor nævnet traf følgende

Afgørelse:

Huslejenævnet godkendte den varslede omkostningsbestemte lejeforhøjelse.

Begrundelse:

Udlejer kan varsle lejeforhøjelse, hvis lejen ikke dækker ejendommens driftsudgifter og afkastet af ejendommens værdi, jf. Boligreguleringslovens § 7, stk. 1.

Det noteres af Huslejenævnet, at udlejer ved brev af 24. maj 2016 har meddelt beboerrepræsentationen, at der varsles omkostningsbestemt lejeforhøjelse for lejerne i ejendommen, jf. Boligreguleringslovens § 13, stk. 2.

Udlejer har ved brev af 31. maj 2016 varslet den omkostningsbestemte lejeforhøjelse med virkning pr. 1. september 2016. Lejeforhøjelsen er således sket med et varsel på 3 måneder, hvilket er rettidigt, jf. Boligreguleringslovens § 7, stk. 3.

Beboerrepræsentationen har ved brev af 6. juli 2016 gjort rettidig indsigelse imod lejeforhøjelsen. Endvidere har udlejer ved brev af 16. august 2016 indbragt sagen for Huslejenævnet, hvilket er inden for fristen i Boligreguleringslovens § 13, stk. 4.

Huslejenævnet har lagt vægt på, at beboerrepræsentationens indsigelse vedrører udlejers beregning af afkastet efter Boligreguleringslovens § 9, stk. 4, jf. Boligreguleringslovens § 9, stk. 3. Nævnet har lagt til grund, at beboelseslejen (niveau 2015) samt ejendommens driftsudgifter svarer til de faktiske indtægter og udgifter hertil.

Efter Boligreguleringslovens § 9, stk. 4, jf. stk. 3, kan udlejer for ejendomme, der er taget i brug efter 1. januar 1989 beregne afkastet på grundlag af den rente, som udlejer løbende betaler på et indekslån optaget til finansiering af ejendommens opførelse med tillæg af 4 % af den indekserede hovedstol. Udlejer kan endvidere beregne en forretning på 4 % af den resterende anskaffelsessum med fradrag efter lejerindskud.

Nævnet har bemærket, at ejendommen er taget i brug i 1996.

Huslejenævnet har noteret sig, at det ifølge sagens bilag ikke har været muligt for udlejer at fremskaffe detaljeret dokumentation for anskaffelsessummen. Udlejer har fremsendt en oversigt, hvoraf det fremgår, at anskaffelsessummen i 1996 er 67.590.258 kr. Huslejenævnet lægger til grund, at den oprindelige anskaffelsessum i 1996 er 70.145.038 kr.

Herudover bemærker Huslejenævnet, at udlejer har fastsat et summeret gennemsnit for lejerindskuddet i beregningen for derved at tage højde for de ind- og fraflytninger, som sker i løbet af året. Der er en difference på 108.233,63 kr. i forhold til den fremsendte oversigt over indestående pr. 31. december 2015. Nævnet mener, at det kommer lejerne til gode, at lejerindskuddet i beregningen er fastsat til et lavere beløb end det faktiske lejerindskud.

Endvidere har Huslejenævnet noteret sig, at der ifølge sagens bilag er angivet beløb i beregningen af afkastet, som angår sidste års tal. Ifølge udlejers oplysninger er sidste års tal ikke blevet tilrettet i selve beregningen, men beregningen er foretaget ud fra de korrekte beløb for lejerindskud og hovedstol.

Det er Huslejenævnets vurdering, at selve beregningen af afkastet og derved beløbene, som ligeledes indgår i det omkostningsbestemte budget, er beregnet ud fra de korrekte beløb. Nævnet mener derfor, at angivelsen af de forrige års tal i selve beregningen af afkastet er af mindre betydning for sagen.

Derudover har nævnet lagt vægt på, at udlejer ikke har opkrævet omkostningsbestemt lejeforhøjelse ud fra det fulde forhøjelsespotentiale på 1.345.769 kr., men derimod alene 384.587 kr.

Nævnet har noteret sig, at lejeforhøjelsen på 384.587 kr. er fordelt på ejendommens samlede areal på 5.891 m2. Dette svarer til en lejeforhøjelse på 65,28 kr. pr. m2 årligt.

Det er Huslejenævnets vurdering, at selve beregningen og grundlaget for lejeforhøjelsen er korrekt.

Huslejenævnet godkender derfor den varslede omkostningsbestemte lejeforhøjelse.

Retsgrundlag:

Afgørelsen er truffet i medfør af Boligreguleringslovens § 15, stk. 1

Baggrund:

I brev af 24. maj 2016 oplyser udlejer overfor beboerrepræsentationen, at udlejer tilsigter at varsle omkostningsbestemt lejeforhøjelse efter Boligreguleringslovens § 7, jf. Boligreguleringslovens § 13, til dækning af ejendommens nødvendige driftsudgifter og afkast.

Det oplyses, at lejeforhøjelsen træder i kraft pr. 1. september 2016.

Udlejer vedlægger kopi af varslingsskrivelser til lejerne, gældende budget, nyt budget samt bilag til budgettet.

Udlejer varsler i breve af 31. maj 2016 omkostningsbestemt lejeforhøjelse overfor lejerne i ejendommen.

I brev af 6. juli 2016 gør beboerrepræsentationen på vegne af ejendommens lejere indsigelse imod den varslede omkostningsbestemt lejeforhøjelse.

Det fremføres, at lejeforhøjelsen er urimelig og ude af proportioner med de faktiske økonomiske forhold. Beboerrepræsentationen henviser til, at ejendommens udgifter i 2015 er mindre end i 2014, hvorfor det ikke vurderes, at der er grundlag for lejeforhøjelsen.

Endvidere påpeger beboerrepræsentationen, at afkastet er øget fra 5,7 % til 6,85 % samt den faktiske byggesum er forøget fra 70 mio. kr. til 96 mio. kr.

Desuden fremføres det, at udlejer med den varslede lejeforhøjelse vil opnå værdistigningen 2 gange. Dette er dels ved, at lejerne skal forrente den teoretiske værdistigning, den indeksregulerede forhøjelse af den oprindelige byggesum. Dels kan udlejer opnå en fortjeneste ved et evt. salg af ejendommen.

Beboerrepræsentationen påpeger, at flere af lejerne i ejendommen er pensionister. Lejeforhøjelse på mellem 4.200 – 6.000 kr. årligt vil derfor medføre, at flere af lejerne er tvunget til at flytte.

I brev af 16. august 2016 fastholder udlejer den varslede omkostningsbestemte lejeforhøjelse for ejendommen.

Udlejer oplyser endvidere, at ejendommen blev opført i årene 1994-1996 af den tidligere ejer. Ejendommen blev taget i brug i etaper, hvoraf den første ibrugtagning var i 1996. Henset til, at den tidligere ejer ikke længere eksisterer, samt al bogføring er foregået i et system, som ikke længere anvendes, har udlejer ikke haft mulighed for at fremskaffe detaljeret dokumentation for ejendommens anskaffelsessum.

Adspurgt af Huslejenævnet oplyser udlejer, at det anførte lejerindskud i beregningen af afkastet er et summeret gennemsnit for ejendommen, hvor der er

forsøgt at tage højde for de bevægelser, der sker i løbet af året med ind- og fraflytninger. Den fremsendte indskudsliste viser det eksakte indestående pr. 31. december 2015 for depositum og forudbetalt leje for ejendommen.

Desuden oplyses det, at der i beregningen af 4 % forrentning af tillæg er angivet sidste års tal. Selve beregningen anvender dog det korrekt oplistede beløb for lejerindskud på 2.136.592 kr.

Udlejer oplyser endvidere, at der ved beregningen af 4 % tillægget af den indekserede hovedstol ved en fejl er angivet sidste års tal. Beregningen anvender dog den korrekte hovedstol på 81.563.998 kr.

I brev af 28. september 2016 påpeger beboerrepræsentationen, at der ikke er foretaget forbedringer eller fornyelser af nogen art ved ejendommen. Det fremføres, at udlejer er henholdende med at udskifte udslidte og forældede nødvendigheder i ejendommen.

Klagevejledning:

Afgørelsen kan af begge parter ved indlevering af stævning indbringes for Boligretten i Helsingør, Prøvestensvej 50, 3000 Helsingør, senest 4 uger efter, at underretningen af nævnets afgørelse er meddelt parterne, jf. Boligreguleringsloven § 43.

Såfremt sagen indbringes for Boligretten, skal Huslejenævnet ikke medind-stævnes, da kun udlejer og lejer er part i en eventuel retssag. Huslejenævnet anmoder dog venligst om at blive underrettet om sagens indbringelse for Boligretten samt om sagens udfald.

p. n. v.
e. b.

Jeppe Rasmussen
Formand