

GI guider dig igennem reglerne



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

Afgørelse fra Københavns Huslejenævn om sparet vedligeholdelse som følge af lejlighedsrenoveringer

Huslejenævnet traf den 22. september 2023 afgørelse om størrelsen af vedligeholdelsesfradrag som følge af renovering af to lejligheder i samme ejendom og samme opgang. For den ene lejlighed beliggende 2. tv. blev vedligeholdelsesfradraget fastsat til 1/3 af håndværkerudgifterne. For den anden lejlighed beliggende 4. tv. blev vedligeholdelsesfradraget fastsat til 25% af håndværkerudgifterne. Til de godkendte vedligeholdelsesandele blev desuden lagt udokumenterede følgeudgifter i form af teknisk bistand (10%), administration (5%), finansiering (2%) samt den forholdsmæssige andel af lejetabet i renoveringsperioden.

Sagens baggrund

I vedligeholdelsesregnskabet for 2019 indgik bl.a. indberettede vedligeholdelsesfradrag med 636.490,46 kr. for lejemålet 2. tv. og med 560.560,54 kr. for lejemålet 4. tv. De indberettede vedligeholdelsesfradrag for hvert af lejemålene svarede til 50% af udgifterne.

GI fastsatte vedligeholdelsesfradraget for lejemålet 2. tv. til 25%. Lejemålet var i 1999/2000 blevet gennemgribende moderniseret med rumændringer, badeværelse og omfattende el-arbejder. Ved fastsættelsen af vedligeholdelsesfradraget lagde GI vægt på det meget betydelige beløb på 1.247.518 kr., som var medgået til renoveringen, på trods af at lejligheden var blevet gennemgribende renoveret for ca. 20 år siden. Det var derfor GI's vurdering, at der var sket en væsentlig brugsværdiforøgelse som følge af moderniseringen. I afgørelsen henviste GI til praksis fra Københavns Boligret, BS 19C-5498/2017. GI lagde desuden til grund, at der ikke var foretaget rumændringer. Under sagen havde udlejer med henvisning til ankenævnspraksis gjort gældende, at vedligeholdelsesfradraget skulle fastsættes højere, idet lejemålet i forvejen havde været moderniseret.

For lejemålet 4. tv. fastsatte GI vedligeholdelsesfradraget til 15%. Lejemålet var ikke blevet moderniseret siden 1972. Ved bedømmelsen af omfanget af den gennemførte gennemgribende modernisering og fastsættelsen af vedligeholdelsesfradraget til 15% lagde GI en forhåndsgodkendelse fra huslejenævnet fra 2017 til grund, hvor moderniseringen af lejemålet var detaljeret beskrevet.

Huslejenævnet

Under huslejenævnets behandling af sagen oplyste udlejer, at der var udført identiske arbejder i de to lejemål, og at der for begge lejemål var tale om en meget

begrænset rumforandring, idet udlejer henviste til tegningsmateriale, og til at badeværelset primært var blevet udvidet med plads til en vaskesøjle ind i køkkenet, ligesom der var ændret i adgangsforholdene til de enkelte rum.

Udlejer indsendte endvidere byggeregnskaber til nævnet, som adskilte sig fra de til GI indsendte byggeregnskaber med hensyn til håndværkerudgifternes størrelse. Hertil anførte huslejenævnet, at man som 2. instansmyndighed ikke kunne tage stilling til oplysninger, som ikke havde været fremlagt for GI. Nævnet inddrog derfor ikke de af udlejer under huslejenævns-sagen fremlagte nye byggeregnskaber.

Huslejenævnets afgørelse

For lejemålet 2. tv. fastsatte huslejenævnet vedligeholdelsesfradraget til 1/3, idet nævnet lagde vægt på, at dette fradrag var i overensstemmelse med praksis, når en gennemgribende modernisering af lejemålet blev gentaget.

For lejemålet 4. tv. fastsatte nævnet vedligeholdelsesfradraget til 25%, idet man bemærkede, at det var i overensstemmelse med nævnets praksis. Nævnet lagde vægt på, at der var tale om gennemførelse af omfattende forbedringsarbejder, henset dels til det beløb, der var medgået, dels lejemålets stand forud for moderniseringen, herunder at lejemålet efter det af udlejer oplyste ikke havde været moderniseret siden 1970'erne, at køkkenet var fra 1960'erne, og at der ikke tidligere havde været etableret badeværelse i lejemålet.

Både udlejer og GI har indbragt huslejenævnets afgørelse for ankenævnet.

Afgørelse fra Horsens Huslejenævn om sparet vedligeholdelse som følge af lejlighedsrenovering samt avance på materialer

Huslejenævnet traf den 3. oktober 2023 afgørelse om, at vedligeholdelsesfradraget som følge af renovering af en lejlighed samt andre arbejder i ejendommen skulle fastsættes til 50% af de samlede udgifter. Desuden traf huslejenævnet afgørelse om, at 10% avance, på indkøbte materialer, ikke kunne indregnes i de udgifter, der kan medtages over vedligeholdelseskontoen.

Sagens baggrund

I vedligeholdelsesregnskabet for 2021/2022 nedsatte GI et indberettet vedligeholdelsesfradrag på 316.020,08 kr. til 1/3, svarende til 107.840,03 kr. inkl. andel af følgeudgifter. Vedligeholdelsesfradraget vedrørte modernisering af en lejlighed, hvor der ikke var sket rumændringer. Efter det oplyste var der tale om en 100 år gammel ejendom og varmeinstallationerne var ca. 50 år gamle. Arbejdet var ifølge det oplyste en nødvendig genopretning for at få gjort lejemålet beboeligt.

GI fastsatte vedligeholdelsesfradraget på baggrund af en konkret vurdering og fordi det fremgik af oplysningerne i sagen, at der var sket genopretning af gulve. Det fremgår af sagen, at udlejer havde indsendt lønsedler og arbejdsedler for egne ansatte, og at der var opgjort timer og timepris.

Ved godkendelsen af timeprisen for egne ansatte godkendte GI i overensstemmelse med GI's praksis et tillæg på 50% oveni timelønnen i henhold til lønsedler., omfattende udokumenterede følgeudgifter, herunder feriepenge, pension, udgifter til arbejdstøj o.lign.

GI afviste desuden i henhold til GI's praksis 10% avance, som udlejer havde lagt oveni udgifter til materialeindkøb. GI henviste til, at der ikke var tale om faktisk afholdte udgifter.

Huslejenævnets afgørelse

Under sagen oplyste udlejer, at han havde en tidligere aftale med Told om, at udlejers opgørelser/fakturaer skulle svare til det en fremmed håndværker ville udstede. Udlejer henviste til, at en håndværker fakturerer timeløn og tillægger avance på materialer for at få overskud for sit arbejde. Udlejer ønskede desuden vedligeholdelsesfradraget for renoveringsarbejderne fastsat til 2/3. Supplerende oplyste udlejer med henvisning til indsendt driftsregnskab bestående af

personaleomkostninger, at de 10% udelukkende gik til dækning af håndværkets forholdsmæssige andel af årets faktisk afholdte udgifter svarende til øvrige omkostninger.

GI fastholdt sin afgørelse og anførte for så vidt angår de supplerende oplysninger fra udlejer, at de driftsomkostninger, som udlejer havde vedlagt, ikke kunne medtages over vedligeholdelsesregnskabet. GI henviste desuden til en afgørelse fra Københavns Huslejenævn, hvorefter vedligeholdelsesudgiften skal vedrøre den konkrete ejendom.

Huslejenævnet fastsatte vedligeholdelsesfradraget for moderniseringer til 50% med henvisning til, at der var tale om en ældre ejendom, hvor der var foretaget omfattende renoveringsarbejder vedrørende bl.a. tag, facade, altan, vinduer og døre, vand-, afløbs- og varmeinstallationer, trapper, køkken og bad.

Desuden fandt et flertal i huslejenævnet, at udgifterne på de 10%, der omtales som avance, ikke kunne indregnes i de udgifter, der kan medtages over vedligeholdelseskontoen, da det ikke var dokumenteret, at beløbet på de 10% var faktisk afholdte udgifter på ejendommen. Flertallet lagde ved afgørelsen vægt på, at der på vedligeholdelseskontoen for en ejendom alene kan medtages udgifter, der kan henføres til den bestemte ejendom.

Udlejer har indbragt afgørelsen for Retten i Horsens for så vidt angår spørgsmålet om avance.

Afgørelse fra Huslejenævnet i Odense vedrørende berettigelsen af udbetaling af midler fra bindingskontoen til tidligere ejer

Huslejenævnet traf den 17. oktober 2023 afgørelse om, at der ikke skulle foretages korrektion af GI's udbetaling af midler til tidligere ejer i forbindelse med salg af syv rækkehuse, som var en del af samme storhus.

Sagens baggrund

Køberen af de syv rækkehuse havde ikke oplyst GI om erhvervelsen heraf. GI havde i takt med salget af rækkehusene udbetalt den forholdsmæssige andel af saldoen på vedligeholdelseskontoen til sælgeren. GI oprettede herefter en ny konto omfattende de erhvervede rækkehuse, idet der ved køb af den 3. beboelseslejlighed indtræder bindingspligt for samtlige erhvervede rækkehuse, jf. lejelovens § 120. Herefter blev den nye ejer af rækkehusene forpligtet til med tilbagevirkende kraft at indbetale de skyldige hensættelser til lejelovens §§ 119 og 120 til den nyoprettede konto.

GI henviste bl.a. til § 1 i bindingsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 749 af 30.5.2022), hvorefter ejere af ejendomme, der er omfattet af § 120 i lov om leje, inden en frist på 3 måneder fra ibrugtagning eller ejerskifte skal give GI de seneste oplysninger om bl.a. ejendommens ejerforhold og dokumentation herfor.

Huslejenævnet

Udlejeren gjorde gældende, at den tidligere ejer uberettiget havde fået udbetalt beløb fra GI efter lejelovens § 120, og at det til den tidligere ejer udbetalte beløb skulle tilbageføres til den nyoprettede vedligeholdelseskonto.

Fra GI's side blev der under sagen supplerende henvist til en udtalelse fra Boligstyrelsen af 5. september 1983 vedrørende frigivelse af bindingsbeløb, hvoraf fremgår, at ved ejendomme opdelt i ejerlejligheder frigives indestående beløb i takt med, at udlejede ejerlejligheder sælges, og at beløb skal udbetales til sælgeren. Fra udlejers side blev det oplyst, at grunden til, at man ikke havde oplyst GI om erhvervelsen af rækkehusene i henhold til forpligtelsen i bindingsbekendtgørelsens § 1, var, at man ikke var klar over, at ejendommene var bindingspligtige, da dette ikke fremgik af salgsmaterialet.

Huslejenævnets afgørelse

Huslejenævnet fandt ikke, at GI's udbetaling af midler til den tidligere ejer var i strid med § 62, stk. 2, i lov om boligforhold.

Ved afgørelsen henviste huslejenævnet bl.a. til § 120 i lejeloven om bindingskonti samt bindingsbekendtgørelsens § 1 om udlejers pligt til inden 3 måneder at give besked til GI, når bindingspligten indtræder, dvs. når udlejeren ejer mere end to beboelseslejligheder i ejendommen. Desuden henviste huslejenævnet til § 60 i lov om boligforhold, hvorefter den nye ejer ved tinglyst ejerskifte overtager vedligeholdelsespligten og viderefører vedligeholdelseskontoen, og at en bunden konto efter lejelovens § 120 følger ejendommen. Endvidere henviste huslejenævnet til § 62, stk. 2, i lov om boligforhold, hvorefter indestående på kontoen efter lejelovens § 120 udbetales, når kontoen overgår til anden anvendelse, herunder når ejendommen ikke længere er omfattet af omkostningsbestemt leje.

Hvad angår bemærkningerne fra udlejers repræsentant om, hvorvidt sælger burde have oplyst ny ejer om bindingspligten, udtalte huslejenævnet, at spørgsmålet ikke var omfattet af huslejenævnets kompetence, men var et mellemværende mellem sælger og køber, som skulle afgøres ved domstolene.