



Sendt til:

Udlejer: DEAS A/S pva. Frederiksberg Boligfond

Lejer: Københavns Lejerbevægelse pva. beboerrepræsentationen

Dato: 20-09-2023

Sagsnr.: 03.09.01-G01-4-21

Sagsbehandler: dosc02

Vedr.: Ejendommen Den Sønderjyske By, A.D. Jørgensens Vej 7-17 m.fl., 2000 Frederiksberg, varsling af omkostningsbestemt lejeforhøjelse.

Daværende Privatbo amba. (nu v/DEAS A/S) har på vegne af ejer, Frederiksberg Boligfond, ved mail af den 20. januar 2021 anmodet huslejenævnet om at tage stilling til udlejers varsling af omkostningsbestemt lejeforhøjelse af 18. september 2020 til ikrafttræden pr. 1. januar 2021.

Afgørelse

- Den omkostningsbestemte varsling af 18. september 2020 med ikrafttræden pr. 1. januar 2021 godkendes.
- udlejer pålægges ikke et gebyr, jf. lov om boligforhold § 82, stk. 2.

Vi bemærker, at huslejenævnets afgørelse er endelig. Det betyder, at du ikke kan klage over afgørelsen til anden administrativ myndighed. Sagen kan indbringes for domstolene inden for 4 uger, og nævnet kan ikke yde bistand hermed.

Ydermere gør nævnet opmærksom på, at udlejer inden for 2 uger fra nævnets afgørelse er endelig, såfremt denne giver lejer helt eller delvist medhold, skal meddele beboerrepræsentationen, eller i tilfælde, hvor en sådan ikke forefindes, har pligt til at give samtlige lejere meddelelse, om afgørelsen, jf. lejelovens § 194.

På de næste sider kan du læse om begrundelse, regler med videre.

Kendelse afsagt af 1. huslejenævn

På vegne af Helena Reumert Gjerding, forperson

Zaza Jakobsen (Nævnsekretariatet)

Sagsfremstilling

Ifølge Bygnings- og Boligregistret (BBR) er ejendommen opført i 1921 og omfattede pr. 1. januar 1995 mere end 6 beboelseslejligheder. Ejendommen består af 24.300 m² boligareal og 386 m² erhverv.

Udlejer varsler ved brev af 18. september 2020 beboerrepræsentationen om en omkostningsbestemt lejeforhøjelse i ejendommen med ikrafttræden den 1. januar 2021. Vedlagt varslingen er en orienteringsskrivelse om selve varslingen af den omkostningsbestemte lejeforhøjelse. Ligeledes er vedlagt en kopi af en varslingskrivelse, lejerliste samt budgettet for ejendommen.

Udlejer varsler herefter ved brev af 28. september 2020 lejerne om den omkostningsbestemte lejeforhøjelse. Kravet er fremsat skriftligt og samtidigt over for de lejere, hvis leje ønskes forhøjet.

Varslingerne indeholder oplysninger om det gældende budget og det nye budget, herunder driftsudgifter, og -indtægter, om lejeforhøjelsens størrelse og dens beregning og om den fremtidige lejes størrelse. Varslingerne indeholder oplysninger om adgang til indsigelse.

Varslingen til lejerne indeholder ligeledes oplysning om, at varslingen er forelagt for beboerrepræsentanterne der dog endnu ikke har afgivet deres bemærkninger.

Beboerrepræsentanterne har den 8. oktober 2020 fremsat skriftligt krav om, at udlejeren inden 3 uger fremsender en skriftlig redegørelse om nærmere angivne oplysninger sammen med dokumentation for følgende udgifter i budgettet:

- Fakturabilag for de afholdte udgifter der danner grundlag for budgettets udgiftsposter
- Aftalegrundlaget vedr. klip- og lugning af hække, rensning af tørretumbler, hovedrengøring
- Redegørelse for hvad stigningen til ejendomsfunktionær på 23.560 kr. skyldes
- Der ønskes liste over lejemål med tilknyttet brugsret til have samt en liste over lejemål vedrørende haver udlejer på selvstændig kontrakt med angivelse af årlig leje.
- Småanskaffelser
- Udgifter til vand.
- Udgift til el og gas

Udlejer har den 28. oktober 2020 fremsendt den efterspurgte dokumentation til beboerrepræsentationen og skriver i sin indbringelse af sagen til nævnet, at *"I henhold til BRL § 13, stk. 3 kan beboerrepræsentanterne inden tre uger efter modtagelsen af det ovenfor nævnte varslingsmateriale skriftligt fremsætte krav om, at udlejer inden yderligere tre uger fremsender en skriftlig redegørelse om nærmere angivne supplerende oplysninger sammen med dokumentation for bestemte udgifter i budgetterne. Københavns Lejerbevægelse har dog alene påberåbt sig udlejers*

manglende redegørelse for poster som IKKE er medtaget i budgettet og ville være nye poster til budgettets indtægtsside”.

Ved mail af 8. december 2020 gør Kbh.'s lejerbevægelser på vegne af beboerrepræsentationen indsigelse imod følgende punkter:

- Varlingens gyldighed, jf. Ll. § 13, stk. 3 (herunder spm. til de små haver)
- Lejeforhøjelsens størrelse
 - o Småanskaffelser
 - o Ejendomsfunktionær
 - o Salt og grus
 - o Klipping og lugning

Udlejer har den 20. januar 2021 forelagt sagen for huslejenævnet, idet udlejer fastholder kravet.

Ad varlingens gyldighed: Udlejer mener at have fremsendt al det materiale som beboerrepræsentationen har anmodet om, bortset fra redegørelse for poster der *ikke* er medtaget i budgettet og som ville være nye poster til budgettets indtægtsside. Hvad lejeindtægter fra haverne angår, har disse aldrig tidligere stået på indtægtssiden i budgettet. Der er tale om haver der alene lejes ud til beboerne for en symbolsk leje, som dækker udlejers udgift med at administrere en venteliste til haverne m.v. Udlejningen påfører endvidere ikke lejerne nogen ekstraudgift, idet have-lejerne selv står for vedligeholdelsen af haverne/det grønne areal inden for hækkene.

Ad lejeforhøjelsens størrelse, småanskaffelser: Udlejer mener at beboerrepræsentationen allerede har fuld indsigt i materialet, idet posterne fremgår af de omkostningsbestemte budgetter for de respektive år. 2020 og 2019 fremgår direkte af det budget, som er udsendt med varslingen af OMK 2021. Der er dog ifølge udlejer tale om, at beboerrepræsentationen gerne vil udfordre det princip udgiften er opgjort og dokumenteret efter – ikke, at der mangler dokumentation til brug for beboerrepræsentationens vurdering af den post, der er medtaget på budgettet. Udlejer bestrider, at der er tale om mangler, der kan medføre varslingens ugyldighed, da alle udgifter og indtægter medtaget på budgettet er dokumenteret fra udlejers side.

Ad lejens størrelse: Udlejer fastholder posten idet der er tale om sædvanlige *småanskaffelser* i forbindelse med ejendommens drift. Udlejer har ikke tidligere bogført disse indkøb på driften og de er derfor ikke medtaget ved budgetlægningen. Udgiften er derfor udtryk for en tidligere underbudgettering.

Hvad klipping og lugning af hække angår, henviser udlejer til en afgørelse fra huslejenævnet af den 16. december 2016 vedrørende hegnene i Den Sønderjyske By. Der havde i en periode forud

for nævnsafgørelsen været problemer med, at hække og hegn voksede sammen. Derfor endte sagen dengang med, at udlejer, ifølge gensidig aftale med den daværende beboerrepræsentation, fremadrettet skulle drifte og vedligeholde arbejderne. Udlejer henleder i øvrigt opmærksomheden på, at det af det nugældende havereglement for Den Sønderjyske By fremgår, at udlejer klipper hækkene og passer arealet mellem hække og hegn. I modsætning til, hvad der fremgår af beboerrepræsentationens indsigelse er det ifølge udlejer fortsat lejerne, der skal holde selve hækkene fri for ukrudt. Denne fordeling af vedligeholdelsen skal sikre det ensartede og velvedligeholdte udseende på ejendommen.

Udlejer skriver videre, at de nyplantede hække indtil 2020 har været omfattet af en etableringsgaranti fra anlægsgartnerens side, men fra 2021 skal hækkene indgå i ejendommens almindelige drift, og udlejer har i den forbindelse valgt at indgå aftale med en ekstern leverandør, da det er en ny opgave af et betydeligt omfang at skulle passe de mange hække i Den Sønderjyske By.

For så vidt angår indtægterne fra udlejning af haverne skriver udlejer, at disse er udlejet på forskellige vilkår, og at hegning af haverne fremgår direkte af en tinglyst deklARATION og derfor ikke er en følge af haveudlejningen. Udlejer bemærker endvidere, at der ikke er driftsudgifter forbundet med udlejningen af haverne, idet brugerne af haverne vedligeholder disse indenfor hækkene og havearealerne belaster derfor ikke ejendommens drift af ejendommen som hvis udlejer skulle have driftet de grønne arealer på ejendommen.

Hørt over sagens indbringelse fastholder lejer i mail af 4. februar 2021 at varslingen er ugyldig, og at de supplerende oplysninger beboerrepræsentationen anmodede om alle relaterer sig til konkrete budgetposter i det varslede legebudget.

Lejer bemærker endvidere, at indtægterne fra kælderudlejning, loftudlejning og vaskeri er anført i det varslede legebudget og at havelejeindtægterne derfor også burde have været det.

For det tilfældes skyld, at varslingen godkendes, gør lejer gældende, at udgifterne til småanskaffelser bør nedsættes, fordi der i de fremlagte bilag indgår udgifter der må anses som engangsudgifter til driftsmateriel med lang levetid, som fx saltspreder, hækkeklipper, blæser, støvsuger, dæk-selløfter m.v. Lejer mener derfor alene der kan medtages udgifter svarende til 24.646,76 kr. i driftsbudgettet til småanskaffelser.

Ligeledes finder lejer ikke, at udgiften til klipning og lugning af hække på 536.805 kr. kan godkendes, idet lejer ikke finder at der er tale om en nødvendig driftsudgift. Subsidiært mener lejer at udgiften skal reduceres. For så vidt angår nødvendigheden af udgiften finder lejer, at hækklipping m.v. skal udføres af lejer 2 gange årligt. Lejer påpeger, at der ikke er indgået aftale om at ændre fordelingen af vedligeholdelsesforpligtelsen, således af klipning af hække m.v. fremadrettet

udføres af udlejer mod at de forbundne udgifter medtages i det omkostningsbestemte legebudget, hvad der heller ikke ses dokumenteret. Lejer henleder opmærksomheden på, at forliget af 2016 indebar, at hegn inkl. hække skulle fornyes og ingen af delene sløjfes. Forliget stiller ikke som vilkår, at der ændres i fordelingen af den fremtidige vedligeholdelsesforpligtelse i relation til hækkene.

Lejer har indhentet et kontrolbud på udgiften til hækkklipping 2 gange årligt og lugning 4 gange årligt. Dette bud beløber sig til 109.625 kr. ekskl. moms årligt, hvorfor lejer finder, at udgiften hertil bør nedsættes til dette beløb.

For så vidt angår udgifterne til have i legebudgettet, mener lejer at der skal foretages fradrag for havelejeindtægterne, som efter det oplyste udgør 70.142,05 kr. årligt. Lejer anerkender at udlejer ikke tidligere har medtaget havelejeindtægterne i legebudgettet, men legebudgettet har på den anden side heller ikke tidligere været belastet med driftsudgifterne til have som nu, hvor udlejer påligner lejerne en betydelig udgift til klipping af havernes hække. Lejer henviser til Dons m.fl., Omkostningsbestemt leje og forbedring, 4. udgave, side 85, hvorefter *"Den omkostningsbestemte leje er tænkt som et lukket kredsløb, hvor alle indtægter og udgifter indgår enten med de reelle beløb eller beløb fastsat som normalt"*. Lejer skriver hertil at nogle lejeindtægter holdes helt udenfor budgettet. Kriteriet herfor er, at der ikke til udlejningen er knyttet udgifter, som belaster ejendommens budget. Lejer finder, at forbindelsen mellem udlejningen af haverne og legebudgettet er tydelig, når man anskuer legebudgettets konkrete udgift til hækkklipping mv. Hækkene omkranser haverne, og hækkene er der af hensyn til havelejerne. Var det ikke for havelejerne, ville der slet ikke være hække om haverne og dermed udgifter til hækkklipping mv. Det bekræftes iflg. lejer af udlejers udsagn om, at hækkene udelukkende er etableret på baggrund af det indgåede forlig af 2. september 2016, og at udlejer gerne havde set, at der kun var de etablerede hegn. Lejer henviser til en sag, U1998.510V, hvor det blev lagt til grund, at en del af de driftsudgifter, der var medtaget i budgettet for omkostningsbestemt leje vedrørte parkeringspladser i ejendommens gård. Det drejede sig om renholdelse, el til belysning og måske ejendomsskatter. Det var ikke muligt at udskille driftsudgifterne relateret til parkeringspladserne fra driftsudgifterne for resten af ejendommen. Da det endvidere ikke kunne bevises, at driftsudgifterne relateret til parkeringspladserne var mindre end lejeindtægterne herfra, gav landsretten lejerne medhold i, at indtægterne fra parkeringspladsen skulle indgå i driftsbudgettet.

I Dons m.fl., Omkostningsbestemt leje og forbedring, 4. udg., side 86, udlægges denne og andre afgørelser om indtægter fra udlejning af parkeringspladser på den måde, at praksis nok nærmest kan sammenfattes således, at enten skal udgifter som indtægter fra parkeringspladserne indregnes, eller også skal såvel udgifter som indtægter holdes udenfor, forudsat at udgifterne kan differentieres fra ejendommens øvrige drift. Når der som i dette tilfælde medtages udgifter vedrørende haverne, skal havelejeindtægterne også medtages i legebudgettet. Den af udlejer refererede dom

U 2005.1925 V vedrørende vaskeri-indtægter understøtter også dette resultat. I modsætning til, hvad der gør sig gældende i nærværende sag, var udgifterne vedrørende vaskeriet netop her holdt uden for legebudgettet.

Lejer anerkender i høringssvaret af den 4. februar 2021 at udgiften til henholdsvis ejendomsfunktionær og salg og grus kan godkendes.

Udlejer skriver i mail af 6. april 2021, at når man indhenter et tilbud, der kun er en fjerdedel af hvad andre tilsvarende firmaer tilbyder at udføre arbejdet for, så foreligger der som regel enten en misforståelse vedrørende opgavens omfang eller brug af uorganiseret eller underbetalt udenlands arbejdskraft. Udlejer kan ikke ud fra det af lejerne fremsendte se, om tilbudsgiver har haft mulighed for at besigtige ejendommen, og der er ikke stillet krav om overenskomster og lige behandling af udenlandsk og indenlandsk arbejdskraft. Udlejer kan derfor ikke på det foreliggende grundlag antage det fremsendte tilbud, men hvis tilbudsgiver efter en besigtigelse af ejendommen og accept af udlejers sædvanlige krav til ydelsen kan vedstå sig tilbuddet eller evt. forhøjer sit tilbud uden derved at blive dyrere end Green Circle, er udlejer indstillet på at opsiges den nuværende aftale og indgå aftale med Grøn Vækst for sæsonen 2022.

I 2021 er der indgået kontrakt med Green Circle. Denne kan opsiges med 6 måneders varsel – dvs. til ophør efter vækstsæsonen 2021. Da udlejer har indhentet flere tilbud og valgt det billigste er der ingen saglig grund til at nedsætte udgiften i det omkostningsbestemte budget. Det kan endvidere konstateres, at det af lejerne indhentede tilbud ikke umiddelbart er sammenligneligt. Alene prisforskellen på lejernes og udlejers tilbud skaber en formodning om, at lejernes tilbud ikke er afgivet på lige vilkår med de to anlægsgartnere, som udlejer har indhentet tilbud fra. Med hensyn til udgiftens nødvendighed, så fastholdes det, at udlejer har den udvendige vedligeholdelse af ejendommen, jf. lejelovens § 19. Da beboerrepræsentationen i gennem en årrække har kritiseret udlejers vedligeholdelse af hegn og hække og tillige ført sager for huslejenævnet herom, så er det helt indlysende nødvendigt, at udlejer øger den løbende pleje af de grønne områder. Det koster naturligvis på driften og det omkostningsbestemte budget. Beboerrepræsentationen har selv deltaget i arbejdet med det nye havereglement sammen med stadsarkitekten. Det er derfor meget overraskende, at beboerrepræsentationen ikke vil acceptere driftsudgiften til grønt vedligehold i overensstemmelse med havereglementet.

Udlejer skriver videre i sin mail af 6. april 2021, at indtægten fra udlejning af haverne aldrig har indgået i det omkostningsbestemte budget og at lejevilkårene har varieret meget, alt efter hvilken periode de er indgået for, er indtægterne aldrig behandlet ens. På den baggrund har udlejer opdateret udgifter og indtægter som følger:

Lejeindtægter fra haver	kr. 184.167
Administrationsudgift	kr. 118.600
• Del af et beboelseslejemål 200 kr. år	
• Selvstændig kontrakt 1000 kr. år	
Udlejers indtægt fra haveudlejning	<u>kr. 65.567</u>

Udlejer fastholder at udgiften *ikke* skal medtages på det omkostningsbestemte budget, idet der ikke er udgifter forbundet med udlejningen. Vedligehold og drift af de grønne gårdanlæg påhviler udlejer, og gårdanlægget har den udformning og den fordeling af vedligeholdelsen, som beboerrepræsentationen selv har ønsket. Udlejer fremhæver at ingen har gjort indsigelser imod havereglementet, der har været gældende side juni 2018 og alle havekontrakter indgået efter dette tidspunkt er indgået på de nye vilkår. Udlejer fremsender i øvrigt en mail vedrørende samme spørgsmål i relation til OMK 2015, hvor administrationens besvarelse ikke gav anledning til indsigelser.

Afslutningsvist skriver udlejer, at beløbet på budgettet hertil fastholdes, og at indtægterne fra haverne med beboerrepræsentationens accept aldrig har været medtaget i det omkostningsbestemte budget.

I mail af 3. maj 2021 fastholder lejer sin indsigelse og de afgivne kommentarer, og supplerer med at skrive, at boligreguleringslovens regler er præceptive, hvorfor det ikke kan tillægges betydning hvilken holdning beboerrepræsentationen tidligere har givet udtryk for i forhold til haverne. Lejer fastholder at varslingen er ugyldig, idet udlejer ikke indenfor fristen i boligreguleringslovens § 13, stk. 3, har fremsendt oplysninger vedrørende budgettet som anmodet af lejer og at udlejer ikke har givet oplysninger om havelejeindtægterne i varslingen.

Lejer fastholder endvidere, at der alene kan medtages 24.646,76 kr. i lejebudgettet, ligesom lejer ikke finder, at udgiften på 536.805 for klipning og lugning af hække kan medtages.

Lejer skriver videre, at der for så vidt angår kontrolbuddet på pasning af hækkene er tale om et sammenligneligt bud. Lejer fortsætter og skriver at havelejeindtægterne iflg. en mail fra udlejer af 6. april 2021 udgør 184.167 kr. Lejer fastholder at havelejeindtægterne skal indgå i budgettet som et fradrag i de samlede udgifter, når udgifterne til hækklipping eksempelvis tages med. Lejer kritiserer i øvrigt udlejers oplysning om, at udgifterne til administration af haverne udgør 118.600 kr. årligt, og mener ikke at denne kan indgå i lejebudgettes beregning af lejeforhøjelsen.

Hørt herover fastholder udlejer i mail af 8. juli 2021 af varslingen er gyldig og at udgifterne til småanskaffelser skal medtages med det fulde beløb. Udlejer skriver desuden at Den Sønderjyske By er opført som noget særligt med de små havestykker i gårdene og langs vejene, hvorfor haverne og hækkene er en del af ejendommens grønne arealer. Udlejer henviser endvidere til en

bog, udgivet i anledning af 75-års jubilæet for Den Sønderjyske By i 1997. Heraf fremgår af side 14, at "Allerede under byggeriets planlægning i 1920 drøftede man i kommunalbestyrelsen, hvad der skulle ske med de såkaldte udenomsarealer. Der var enighed om den åbne lave bebyggelse efter engelsk forbillede, men megen uenighed om hvorvidt det skulle være "prydhave eller nytteareal". Nyttehave kunne "mispryde" kvarteret mente nogen, der gerne så det så "pynteligt" som muligt – mens andre mente, at en del af de mennesker, der flyttede ind, kunne have "stor gavn af nyttearealer med adgang til billige grønsager". Udlejer skriver i forlængelse heraf, at man i dag har brugt mange ressourcer på at imødekomme beboerrepræsentationen i ønsket om grønne fællesarealer, men konsekvensen heraf er, at driften af fælleshaverne medtages på ejendommens omkostningsbestemte budget. For så vidt angår rimeligheden af udgiften, har udlejer kontaktet det firma som lejerne har indhentet et meget billigt tilbud fra, for at sikre at tilbuddet lever op til de krav, som udlejer stiller til leverandørerne og at ydelsen er sammenlignelig med det udlejer har indhentet tilbud på. På baggrund heraf har firmaet justeret prisen til 150.781,25 kr. inkl. moms. Udlejer anser dette tilbud for fordelagtigt og vil opsige aftalen med Green Circle med kontraktsvarslet og i stedet antage Grøn Vækst til arbejdet i 2022. Det ændrer dog ikke på, at udlejer inden indgåelsen af kontrakten har indhentet kontrolbud, der var langt dyrere end den udgift der er medtaget på OMK-budgettet for 2021. Udlejer anser derfor udgiften for rimelig, idet udlejer naturligvis vil reducere udgiften for 2022 på baggrund af det af lejerne indhentede tilbud.

Hvad havelejeindtægten angår fastholder udlejer at denne er uden sammenhæng med udgiften til grønt vedligehold, idet de grønne arealer skal vedligeholdes af udlejer uanset om haverne er til individuel eller fælles benyttelse.

Hørt herover skriver Københavns Lejerbevægelse i mail af 14. august 2021 vedrørende varslingsens gyldighed, at det er korrekt at udlejer ikke ved tidligere varslinger af omkostningsbestemt leje har givet oplysning om havelejeindtægterne i varslingen, men udlejer har til gengæld heller ikke tidligere medtaget driftsudgifter vedrørende haverne i det omkostningsbestemte lejebudget.

Dernæst, skriver lejer, har udlejer ikke inden for fristen i BRL § 13, stk. 3, givet efterspurgte oplysninger om de 3 forhold, der er anført i beboerrepræsentationens indsigelse af 8. december 2021 under punktet om varslingsens gyldighed. Udlejer har eksempelvis først oplyst havelejeindtægterne, kr. 184.167,00, i sin e-mail den 6. april 2021 eller mere end 5 måneder efter udløbet af udlejers svarfrist efter BRL § 13, stk. 3. Det forhold, at udlejer ikke har overgivet de efterspurgte oplysninger rettidigt, kan udlejer ikke rette op på efterfølgende med den virkning, at varslingen kan anses for gyldig, se fx GA 2001.04.

Hvad småanskaffelserne angår mener lejer alene at der kan medtages 24.646,76 kr. hertil i budgettet som værende rimelige og nødvendige udgifter.

Til udlejers kommentarer om forliget bemærkes, at retssagen drejede sig om fornyelse af træhegnene om haverne og ikke om, hvorvidt udlejer eller lejerne skulle klippe havernes hække. Udlejer gjorde under retssagen gældende, at det ville være urimeligt at pålægge udlejer at fjerne eller reparere træhegnene, da omkostningerne for udlejer ville ligge udover det rimelige og træhegnene ikke tjente noget selvstændigt formål, da de bl.a. stod midt i hækkene. Der var således ikke tvist om, hvorvidt den kontraktmæssige pligt til fornyelse af træhegn påhvilede enten udlejer eller lejerne. Det var udlejers, mens pligten til at luge og klippe hækkene entydigt påhvilede lejerne, hvilket ikke på noget tidspunkt har været anfægtet. Hækkene blev som led i forliget om fornyelse af træhegnene flyttet for at undgå, at hækkene voksede sammen med de nye hegn, der i modsat fald risikerede at blive nedbrudt hurtigere og dermed medføre yderligere omkostninger for udlejer. Som det også fremgår af den fremlagte forligstekst, er der intet der fastslår eller indikerer, at hækkene med baggrund i forliget fremover skulle klippes af udlejer og ikke længere af lejerne, der dengang lugede og klippede hække også efter forliget blev indgået.

Lejer fastholder at der som rimelig udgift hertil højst kan medtages 137.031,25 kr.

Ligeledes fastholder lejer, at havelejeindtægterne skal indgå i det omkostningsbestemte budget og at administrationen af havelejerne er en del af administrationsudgiften.

Der er til sagen fremsendt ganske meget materiale. Materialet er ikke i sin helhed gengivet her, men er derimod forelagt huslejenævnet.

Huslejenævnets bemærkninger

Huslejenævnet har behandlet sagen efter reglen i lejelovens § 37, hvorefter huslejenævnet afgør, om betingelserne for forhøjelsens gennemførelse er til stede.

Idet beboerrepræsentationen gør indsigelse imod, at indtægterne fra udlejning af de små haver *ikke* er medtaget på budget *og* at udlejer *ikke* har fremsendt dokumentation herfor, jf. Ll. § 30, stk. 3, i forbindelse med beboerrepræsentationens anmodning om fremsendelse af supplerende oplysninger herom, vil nævnet indledningsvist tage stilling til indsigelsen vedrørende formalia og indtægten fra udlejningen af haverne og relateret hertil, spørgsmålet om, hvorvidt denne indtægt rettelig skulle have været medtaget på budgettet.

I følge udlejer udgør indtægterne i alt 184.167,00 kr. og administrationen heraf 118.600 kr. Det fremgår af § 30, stk. 1, 2. pkt. at en varsling skal "*indeholde oplysning om det gældende budget og det nye budget, herunder driftsudgifter og -indtægter, om lejeforhøjelsens størrelse og dens beregning og om den fremtidige lejes størrelse*".

Udlejer fastholder, at indtægterne *ikke* skal medtages i driftsbudgettet, med den begrundelse, at indtægten ikke tidligere har været medtaget, at både indtægt og udgift i forbindelse med udlejning af haverne er uden sammenhæng med vedligehold af haverne og at lejerne selv vedligeholder haverne.

Lejerne medgiver, at udlejer ikke tidligere har medtaget indtægterne, men at udlejer til gengæld heller ikke tidligere har medtaget driftsudgifter vedrørende (klipping af hæk) omkring haverne. Lejerne mener at havelejeindtægterne i deres helhed skal indgå i budgettet, ligesom lejerne finder, at udgiften til administration heraf ikke kan indgå i beregningen af lejeforhøjelse.

Huslejenævnet udtaler, at den omkostningsbestemte leje er tænkt som et lukket kredsløb, hvor alle indtægter og udgifter enten indgår med de reelle beløb eller beløb fastsat som normtal. Praksis kan *nok* nærmest sammenfattes således, at enten skal såvel udgifter som indtægter indregnes, eller også skal såvel udgifter som indtægter holdes udenfor, forudsat at udgifterne kan differentieres fra ejendommens øvrige drift.

Nogle indtægter holdes dog helt udenfor. Lejeindtægter fra udleje af eksempelvis antennemaster, reklamepladser, studepladser og udhængsskabe kan som udgangspunkt undtages. Kriteriet er i disse tilfælde, at der ikke til udlejningen er knyttet udgifter, som belaster ejendommens budget. Når der derfor som her *er* administrationsudgifter forbundet med udlejningen, er udgangspunktet derfor, at havelejeindtægterne skal medtages på OMK-budgettet.

Imidlertid *har* udlejer isoleret såvel indtægterne som udgifterne forbundet med udlejningen, hvorfor huslejenævnet lægger til grund, at udlejningen af haverne ikke belaster ejendommen med udgifter, jf. den af udlejer opstillede business-case vedrørende udlejningen, som lejerne ikke anfægter og U2005.1925V. Nævnet finder i øvrigt, at eftersom haverne er for de relativt "få" lejere, og såvel indtægter som udgifter knytter sig til disse, er det korrekt som udlejer har gjort, ikke at medtage havelejeindtægterne på OMK-budgettet, hvorfor nævnet godkender dette.

Lejeindtægten og -udgiften relateret hertil, skulle derfor heller ikke fremgå af budgettet.

I forlængelse heraf bemærker nævnet, at formalia, jf. § 30, jf. § 23 alle er overholdt idet krav om lejeforhøjelse efter § 23 er fremsat samtidigt over for de lejere, hvis leje ønskes forhøjet. Kravet var skriftligt. Det indeholdt oplysning om det gældende budget og det nye budget, herunder driftsudgifter og -indtægter, om lejeforhøjelsens størrelse og dens beregning og om den fremtidige lejes størrelse. Kravet indeholdt tillige oplysning om, at varslingen var forelagt for beboerrepræsentanterne, og at beboerrepræsentationens stillingtagen til budgettet senere vil blive meddelt lejerne.

Specifikt bemærker nævnet, i forhold til indsigelsen, at det forhold, at der gøres indsigelse imod udgifter/indtægter der ikke fremgår/ikke burde fremgå af et budget *ikke* gør varslingen ugyldig. Det fremgår nærmere af § 30, stk. 3, at "*beboerrepræsentanterne kan inden 3 uger efter modtagelsen*

af varslingen efter stk. 2 fremsætte skriftligt krav om, at udlejer inden yderligere 3 uger til beboerrepræsentationen fremsender en skriftlig redegørelse om nærmere angivne supplerende oplysninger sammen med dokumentation for bestemte udgifter i budgettet".

På grundlag heraf finder huslejenævnet, at selve varslingen er gyldig.

- Småanskaffelser
- Ejendomsfunktionær
- Salt og grus
- Klipping og lugning

Småanskaffelser:

Udgiften til "småanskaffelser" udgør på budgettet 35.503,48 kr. imod 13.790,04 kr. ved seneste budget.

Lejerne gør indsigelse imod, at posten består af en del anskaffelser, som lejerne mener er "engangsudgifter til driftsmateriel med lang levetid, som fx saltspreder, hækkeklipper, blæser, støvsuger, dækselløfter m.v.", og finder derfor at denne post skal reduceres til 24.646,76 kr.

Huslejenævnet bemærker, at der ikke er uenighed om, at der er dokumentation for de medtagne udgifter, men at uenigheden alene går på posternes beskaffenhed. Således er posten bl.a. sammensat af nedenstående udgifter:

Hækkeklipper inkl. batteri	4.390,00
Løvblæser	3.145,50
Løvsuger	837,5
Saltspreder	6.954,00
Støvsuger	4.318,80
	15.255,80

Fordelingsnøgle vedr. små-anskaffelser med 77 % til DSB

Huslejenævnet finder, at der er tale om småanskaffelser og godkender dermed udgiften.

Ejendomsfunktionær samt Salt og grus

Lejerne oplyser i høringssvar af 4. februar 2021, at udgiften til henholdsvis ejendomsfunktionær og Salt og grus kan godkendes. Således finder nævnet ikke længere at der er en tvist og godkender dermed beløbet.

Klipping og lugning

Lejerne gør indsigelse imod posten med den begrundelse, at der er tale om en ny udgift som ikke kan godkendes. Derudover gør lejer gældende, at udgiften på 536.805,00 kr. er alt for høj og mener slet ikke, at det er lejerne der skal belastes med udlejers klipning af hækkene blandt andet rundt om de små haver.

Beboerrepræsentationen har indhentet et kontrolbud for hækklipning 2 gange årligt og lugning 4 gange årligt på 109.625 kr. ekskl. moms. Udlejer afviser dette med begrundelsen at det ikke er et overensstemmende bud. Efterfølgende kontakter udlejer selv Grøn Vækst, der efter forhandling med udlejer justerer deres tilbud til 150.781,25 kr. Udlejer oplyser at være indstillet på at opsiges den nuværende aftale og indgå aftale med Grøn Vækst for sæsonen 2022.

Udlejer har endvidere oplyst, at der forud for indgåelse af aftale med Green Circle blev indhentet – dyrere – kontrolbud, og at Green Circle var det billigste. På denne baggrund finder udlejer ikke grundlag for at nedsætte udgiften i det omkostningsbestemte budget.

Huslejenævnet udtaler, at udgiften på 536.805,00 kr. for 2 x klipning og 4 x lugning, svarende til 114 kr. pr. m² pr. år synes om end ganske høj. Dog bemærker huslejenævnet, at der er tale om en ganske stor ejendom med ekstraordinært mange grønne områder og at grundet ejendommens beskaffenhed med relativt lav bebyggelse, er der ikke så mange lejere om at deles om de store udenoms-arealer.

Huslejenævnet bemærker endvidere, at uanset mange af ressourcerne til hækklipning medgår til at klippe/vedligeholde hækken omkring de små haver, sker dette af hensyn til at skabe et ensartet udtryk for alle beboere i ejendommen. Huslejenævnet bemærker derudover, at der alene er gjort indsigelse i mod udgiften fordi udgiften ikke har været der før. Begrundelsen herfor er den, at hækkene er relativt nyplantede, og at gartnerfirmaet der i sin tid plantede hække, indtil nu og under en gro-garanti, tillige har passet, luget og klippet hækkene. Gro-garantien er udløbet og det er således ejendommen selv, der skal passe hækkene.

Afslutningsvist bemærker huslejenævnet, at der ikke er utilfredshed med arbejdet og at det uomtvistet er udført, ligesom udlejer fremadrettet har tilkendegivet at ville entrere med en anden leverandør af gartnerservice, hvorefter udgiften mere end halveres.

Huslejenævnet udtaler i øvrigt, at i henhold til lejelovens § 24, stk. 3, kan beboerrepræsentanterne indhente tilbud på renholdelse, forsikringer og udfærdigelse af varme- og vandregnskaber og forelægge disse for udlejeren. Såfremt udlejeren afviser at antage et forelagt tilbud efter 1. pkt., kan beboerrepræsentanterne indbringe sagen for huslejenævnet, der kan pålægge udlejeren at antage et af beboerrepræsentanterne indhentet tilbud, såfremt huslejenævnet vurderer, at tilbuddet med hensyn til pris og kvalitet er bedre end det af udlejeren antagne.

Sammenfattende besluttede huslejenævnet på grundlag af ovenstående omstændigheder at godkende udgiften til klipning og lugning.

Idet udlejer har fået medhold i de forhold hvorover der var gjort indsigelse, skal udlejer ikke pålægges et gebyr på 6.597 kr., jf. lov om boligforhold § 82, stk. 2.

Den samlede varsling om omkostningsbestemt lejeforhøjelse godkendes hermed.

Klagevejledning

Huslejenævnets afgørelse kan, senest 4 uger efter at den er meddelt parterne, indbringes for boligretten, jf. lov om boligforhold § 88, stk. 1, 1. pkt.

Indbringelse for boligretten på Frederiksberg skal ske i overensstemmelse med retsplejelovens regler om udfærdigelse af stævning. Sagen skal derfor indbringes digitalt via hjemmesiden www.minretssag.dk.

Nævnet kan ikke yde bistand til sagens indbringelse for boligretten, og henvendelser til nævnet vedrørende dette, vil ikke afbryde den ovennævnte frist på 4 uger. Nævnet skal ikke medindstævnes, da nævnet ikke er part i en eventuel retssag.

Nævnet skal venligst anmode om at blive underrettet, hvis sagen indbringes for boligretten samt om udfaldet af sagen.

Lovgrundlag

Huslejenævnet har behandlet sagen efter følgende bestemmelser:

Lejeloven:

§ 19

Ved lejeaftalens indgåelse må lejen ikke fastsættes til et beløb, som overstiger det beløb, der kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 24, og afkastet af ejendommens værdi, jf. § 25. For lejemål, som er forbedret, kan der til lejen efter 1. pkt. lægges en beregnet forbedringsforhøjelse, jf. dog stk. 2.

§ 30

I ejendomme med beboerrepræsentation skal krav om lejeforhøjelse efter § 23 fremsættes samtidig over for de lejere, hvis leje ønskes forhøjet. Kravet skal være skriftligt. Det skal indeholde

oplysning om det gældende budget og det nye budget, herunder driftsudgifter og -indtægter, om lejeforhøjelsens størrelse og dens beregning og om den fremtidige lejes størrelse. Kravet skal tillige indeholde oplysning om, at skrivelsen er forelagt for beboerrepræsentanterne, og om deres eventuelle udtalelser. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 2.

Senest 7 dage før kravet efter stk. 1 skal udlejeren varsle beboerrepræsentanterne om lejeforhøjelsen. Varslingen skal indeholde kopi af skrivelsen til lejerne, oplysning om det gældende budget og det nye budget og fornøden redegørelse for budgetposterne, herunder om ændringer i de enkelte beløbs størrelse. Modtager beboerrepræsentanterne ikke disse oplysninger, er varslingen efter stk. 1 ugyldig.

Stk. 3.

Beboerrepræsentanterne kan inden 3 uger efter modtagelsen af varslingen efter stk. 2 fremsætte skriftligt krav om, at udlejeren inden yderligere 3 uger til beboerrepræsentationen fremsender en skriftlig redegørelse om nærmere angivne supplerende oplysninger sammen med dokumentation for bestemte udgifter i budgettet. Beboerrepræsentanterne skal endvidere have oplysning om deres adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 4. Modtager beboerrepræsentanterne ikke disse oplysninger, er kravet om lejeforhøjelse ugyldigt.

Stk. 4.

Såfremt beboerrepræsentanterne, senest 6 uger efter at udlejerens varsling efter stk. 2 eller yderligere oplysninger efter stk. 3 er kommet frem, skriftligt har meddelt, at de ikke kan tiltræde lejeforhøjelsen, skal udlejeren inden yderligere 6 uger forelægge sagen for huslejenævnet, såfremt udlejeren ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.

Stk. 5.

Såfremt udlejeren ikke rettidigt har modtaget meddelelse fra beboerrepræsentanterne som nævnt i stk. 4 eller beboerrepræsentanterne har tiltrådt lejeforhøjelsen, kan udlejeren oppebære den varslede lejeforhøjelse, når denne har meddelt lejerne dette med tilkendegivelse af, at den enkelte lejer kan indbringe spørgsmålet om lejeforhøjelsens rimelighed for huslejenævnet efter § 38.

Stk. 6.

Meddelelse efter stk. 5 kan gives i skrivelsen efter stk. 1, hvis den udsendes, efter at beboerrepræsentanterne har svaret eller deres svarfrist er udløbet.

§ 40

Har udlejeren opkrævet højere leje, depositum, indskud el.lign. end tilladt, kan lejeren kræve det for meget betalte beløb tilbage, ligesom lejeren vil kunne kræve lejen nedsat med virkning for fremtiden. Ved lejeforholdets ophør skal lejerens krav være gjort gældende for huslejenævnet inden 1 år fra fraflytningstidspunktet.

Stk. 2. (...)

Stk. 3.

Tilbagebetalingskrav forrentes fra betalingstidspunktet med en årlig rente, der svarer til den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling m.v. Hvor særlige forhold begrunder det, kan det bestemmes, at der skal betales en højere eller en lavere rente.

Lov om boligforhold:

§ 82, stk. 2:

Udlejeren skal betale et beløb på 6.597 kr. til huslejenævnet, når lejeren får fuldt medhold i nævnet.

Retsreglernes fulde ordlyd finder du på www.retsinformation.dk

Vedlagt bilag:

- Lejelovens § 194, stk. 1 - 4 og lov om boligforhold §§ 20 – 25

Lejeloven

§ 194

Udlejeren skal inden for 2 uger fra den endelige afgørelse meddele det til beboerrepræsentationen, når der træffes afgørelser om boliglejeforhold, 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 lejeforhold, 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 truffe 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.

Lov om boligforhold

Kapitel 4. Frakendelse af retten til at administrere private udlejningsejendomme.

§ 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.

§ 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 Grundejernes 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.

§ 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 Grundejernes Investeringsfond oplysning om endelige afgørelser, som en ejer ikke har efterlevet. Når Grundejernes Investeringsfond har fået indberetning om tre endelige afgørelser inden for 2 år, som en ejer ikke har efterlevet, eller når Grundejernes 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.

§ 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.

§ 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.

§ 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.