

Beboerforeningen Gyvelholm

Huslejenævnet

Dato: 25. september 2024

Ref.: BTJEN/simja

J.nr.: 03.09.00-G01-26-24

Indbringelse af lejemålet Gyvelholm 1-52, 2830 Virum for Huslejenævnet

Ved e-mail af 8. april 2024 har udlejer indbragt indsigelse om forhåndsgodkendelse af forbedringsforhøjelse.

Sagen er indbragt i medfør af lov om leje § 134.

Nævnet har på sit møde den 24. september 2024 enstemmigt truffet følgende

AFGØRELSE:

Huslejenævnet har besluttet at godkende, at udlejer kan opkræve en forbedringsforhøjelse på op til 6,64 kr. pr m² i forbindelse med etablering af 5 elladestandere med i alt 10 ladeudtag på ejendommen Gyvelholm, jf. lejelovens § 132.

Begrundelse

Inden der iværksættes forbedringer, kan Huslejenævnet på udlejerens anmodning træffe afgørelse om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves, hvis ombygningsarbejdet udføres i overensstemmelse med det projektmateriale, udlejer har fremlagt for nævnet. Ved afgørelsen har nævnet lagt det seneste materiale modtaget den 12. juni 2024 til grund.

Når udlejer forbedrer det lejede, kan udlejer forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi. Lejeforhøjelsen skal som udgangspunkt kunne give en passende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt til forbedringen, og dække afskrivning og sædvanlige udgifter til vedligeholdelse, administration, forsikring og lign.

Da der ikke tidligere har været elladestandere på ejendommen, er udlejer efter nævnets opfattelse berettiget til at fastsætte forbedringsandelen til 100 % og medtage de samlede udgifter på 278.333 kr. til etableringen i beregningen af forbedringsforhøjelsen.

Løbetiden for et lån til finansiering af forbedringer fastsættes efter den periode, forbedringen antages at kunne holde. Da ladestanderne må forventes at have en levetid på ca. 10 år, er nævnet enig i, at forbedringsudgiften kan finansieres med et 10-årigt realkreditlån og

Rådhuset
Toftebæksvej 12
2800 Kgs. Lyngby

Tlf. 45 97 30 00

juridisk@ltk.dk
www.ltk.dk

beregnes på grundlag af en ydelsesprocent på 12,7 %. Fordelingen af udgiften på de enkelte lejemål kan ske på grundlag af bruttoetageareal.

Nævnet har også lagt vægt på oplysningen om, at udlejer i byggeregnskabet vil korrigere forbedringsforhøjelsen, så beregningen sker på baggrund af de faktiske afholde udgifter. Udlejer kan ikke medtage højere beløb i beregningen af den endelige forbedringsforhøjelse end angivet i materialet fremsendt 12. juni 2024.

Baggrund:

Ejendommen Gyvelholm 1-52, 2830 Virum er opført i 1998 og indeholder ifølge BBR 47 lejligheder med et bruttoetageareal på i alt 5.325 m².

Den 8. april 2024 (bilag 1) har udlejer anmodet om forhåndsgodkendelse af forbedringsforhøjelse i forbindelse med påtænkt etablering af 5 ladestander med 10 ladebokse til elbiler på ejendommen. Alle ejendommens beboere kan benytte ladestanderne og afregne deres forbrug direkte med leverandøren. Leverandøren står efter etableringen for service, reservedele og vedligeholdelse af ladeudstyret.

Udlejer ønsker, at omkostningerne i forbindelse med etableringen af ladestanderne skal udgøre en 100 % forbedring. Forbedringsforhøjelsen fordeles mellem lejlighederne efter areal. Den samlede forbedringsudgift udgør 303.092,29 kr. inkl. moms. Med en ydelse på et 10-årigt realkreditlån, svarende til en ydelsesprocent på aktuelt 12,7% (rentesats på 3,6 % pr 1. marts 2024), vil det årlige forbedringstillæg blive i alt 38.493 kr. eller til 7,23 kr. pr. m².

Udlejer har medsendt tilbud om tilslutningsbidrag og etablering af el-ladestander. Den planlagte forbedring udføres i overensstemmelse med projektmaterialet og de anslåede udgifter for projektets gennemførelse.

Beboerforeningen oplyser i høringsvar af 2. maj 2024, at de ikke kan acceptere en forhøjelse af lejen som foreslået, men gerne vil i dialog med ejer/administrator om, hvordan man kan skruer en model sammen, som kan sikre ladestander på ejendomme. Det har ved flere generalforsamlinger været fremført som et ønske blandt beboerne. For øjeblikket er der 7-10 el-/hybridbiler på ejendommen. Forventningen er, at antallet af elbiler vil stige over de næste 10 år, og at også at det vil gøre en forskel, når folk overvejer deres næste bil, om der er nem mulighed for opladning tæt på ejendommen. Beboerne er derfor som udgangspunkt interesserede i el-ladestanderne, men vil gerne diskutere pris og finansiering, da det virker som om, prisen er blevet skruet for højt op.

Leverandører tager ifølge deres hjemmeside 100.000 kr. inkl. moms for installation. I udlejerens tilbud er prisen 121.726 kr. inkl. moms, og det er uklart, hvorfor tilbuddet er 21.726 kr. højere. Tilbuddet fra leverandøren angiver 'Fast engangspris på etablering – alt inklusiv', men alligevel har udlejer tilføjet 15.000 kr. for klargøring, 10.000 kr. for at sende et

brev og spærre af samt 20.000 kr. for rådgivning, design og indhentning af tilbud. Derudover er der lagt uforudsete udgifter på 10 %, svarende til 21. 277 kr., oveni – i alt en ekstraregning på 66.277 kr. ekskl. moms, svarende til 82.846 kr. inkl. moms.

Beboerforeningen mener også det er uholdbart at betragte etableringsomkostningen som en forbedringsforhøjelse som smøres ud over alle lejemål efter areal. Det vil skabe store protester, især blandt dem som ikke for nuværende har elbil eller er i konkrete overvejelser om at anskaffe en sådan. Man kunne forstille sig andre modeller for finansiering som ville skabe mindre støj, fx at lægge et bidrag på elprisen for opladning, fx + 1 kr./kwh, oveni leverandørens standardpris.

Udlejer har den 15. maj 2024 (bilag 3) sendt et revideret tilbud fra leverandøren og beregning, hvor forbedringsforhøjelsen er opgjort til 6,17 kr. pr m². Udlejer oplyser, at der ud over leverandørernes engangspris fortsat vil udgifter til tilslutningsbidrag, klargøring til ladestandere, omkostninger til drift og administration samt rådgiverhonorar. Udgiften til uforudsete udgifter er reduceret til 5 %.

I høringsvar af 6. juni 2024 har beboerforeningen fastholdt sine bemærkninger til forbedringsforhøjelsen. Foreningen har modtaget et nyt oplæg, hvor prisen er ændret fra 303. 000 kr. til 259.000 kr., hvilket er glædeligt, men foreningen vil fortsat gerne diskutere finansieringen med udlejer.

Udlejer har den 12. juni 2024 sendt ny dokumentation og beregning for den planlagte etablering af elladestandere på ejendommen. Udlejer anmoder om at tidligere fremsendt materiale kasseres. I den nye beregning udgør forbedringsforhøjelsen **6,64 kr. pr m²**. Beløbet fremkommer sådan:

Tilbud på etablering af 10 ladeudtag	80.000 kr.
Tilslutningsbidrag	70.390 kr.
Klargøring til ladestandere	15.000 kr.
Omkostninger til drift og administration	10.000 kr.
Rådgiverhonorar	20.000 kr.
I alt ekskl. moms	195.390 kr.
Uforudsete 10 %	19.539 kr.
I alt inkl. moms	268.661 kr.
Finansiering 3,6 %	9.672 kr.
Samlede udgifter	278.333 kr.

Forbedringsudgiften er beregnet på grundlag af en ydelsesprocent på 12,7 % af de samlede udgifter på 278.333 kr., svarende til et årligt forbedringstillæg på **35.348 kr. / 6,64 kr. pr m²**.

Beboerforeningen fastholder i svar af 5. juli 2024, at den foreslåede forhøjelse af lejen ikke kan accepteres. De har nu modtaget endnu et prisoplæg. Denne gang er prisen steget lidt igen til nu 278.000 kr. En del af stigningen skyldes at 'Uforudsete' er sat op fra 5% til 10%, men det må være en fejl, da risikoprofilen er uændret i det nye tilbud.

I mail af 17. juli 2024 oplyser udlejer bl.a., at der i byggeregnskabet vil blive foretaget en korrektion på grundlag af de faktiske omkostninger.



Beløbet 'uforudset' vil tilsvarende blive korrigeret. Udlejer forventer ligesom beboerrepræsentationen, at efterspørgslen efter el-ladestander i løbet af kortere vil tiltage væsentligt. Specielt også når beboerne får mulighed på ejendommen at oplade deres biler. Derfor vil det være hensigtsmæssigt at tage højde for dette behov allerede ved etableringen. Udgiften på en gennemsnits lejlighed i ejendommen vil beløbe sig på 44,25 kr. om måneden (svarende til ca. 531,- kr. årligt). Beboerrepræsentationens forslag om at forhøje prisen med et bidrag på 1 kr. /kwh på standardtaksten, mener udlejer ikke vil bidrage til, at beboerne vil benytte ladestanderne på deres egen ejendom.

Lovgrundlag:

Lov om leje §§ 128 og 132.

Gebyr

Udlejer skal efter lov om boligforhold § 82, stk. 2, betale et gebyr til Huslejenævnet på 6.827 kr., hvis lejer får fuldt medhold i sagen.

Nævnet har besluttet, at udlejer ikke skal betale gebyr i denne sag.

Venlig hilsen

Simon Pihl Sørensen

Formand

Afgørelsen er sendt ligegyldende til udlejer.

Klagevejledning

Huslejenævnets afgørelse kan af hver af sagens parter indbringes for Boligretten, Lyngby Hovedgade 96, 2800 Kgs. Lyngby. Indbringelsen skal ske senest 4 uger efter, at underretning om nævnets afgørelse af meddelt parterne, jf. lov om boligforhold § 88.

Huslejenævnet er ikke part i en eventuel boligretssag, men nævnet vil gerne orienteres om en eventuel klage og resultatet af retssagen.