



Rådgivning i øjenhøjde

Beboerrepræsentation Blegkilde Alle 10 – 41
v/Hans Ole Kristensen
Blegkilde Allé 16 st. th.
9000 Aalborg

København d. 18. oktober 2016

J. nr. 15-16413

Sek. PK
pk@oadv.dk

Vedr.: Blegkilde Alle - forbedringsforhøjelser

Jeg er blevet bedt om at besvare jeres henvendelse af den 7. oktober vedrørende forbedringsarbejderne på ovennævnte ejendom.

Ad udskiftning af vinduer i punkthusene

Når der skal beregnes en forbedringsforhøjelse, skal den samlede udgift til materialer og arbejds løn som bekendt fradrages en vedligeholdelsesandel.

Fordelingen er ikke lovbestemt men følger principper, der er udviklet i huslejenævns- og retspraksis. Tidligere, dengang man udskiftede enkeltlagsruder til termovinduer, var der fast praksis for, at 2/3 af udgiften var forbedring og den sidste tredjedel vedligeholdelse. Samme standardiserede fordeling kan ikke anvendes ved udskiftning fra ældre termoruder til moderne vinduer.

De gamle termovinduer i punkthusene er fra ejendommens opførelse og udskiftes til nye tre-lags energiruder.

En termorude har en U-værdi (udtryk for hvor meget varme, der trænger ud gennem konstruktionen) på 3. En enkeltlagsrude har til sammenligning en U-værdi på 6, mens et energivindue har en U-værdi på 1,1 og helt ned til 0,6. Jo lavere U-værdi, desto bedre isoleringsevne.

Den samlede energibesparelse er beregnet af ingeniør Jens Peder Sørensen til 13.284 kWh/år, svarende til kr. 6.774,84 årligt, med en fjernvarmepris på 51 øre/kWh inkl. moms.

I Østre Landsrets dom refereret i TBB2002.353 blev forsatsvinduer udskiftet med termovinduer. Landsretten udtalte, at forbedringsandelen udgjorde 50 %.

I Vestre landsrets dom refereret i TBB2001.144 var der tidligere koblede vinduer i køkken og bad. I resten af lejligheden var der ældre termovinduer. Vinduerne blev udskiftet til nye termoruder. Landsretten fastsatte forbedringsandelen til 60 %.

Østre Landsret fastsatte forbedringsandelen for udskiftningen af forsatsruder til termovinduer til 50 % i TBB2005.315.

Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævn har i sin afgørelse af den 21. august 2010, sagsnr. 2008-88368, behandlet en sag, der i høj grad minder om vinduesudskiftningen på Blegkilde Alle. Her blev termovinduer fra 1980'erne udskiftet med termovinduer med energiglas. Ankenævnet fastsatte forbedringsforhøjelsen til 50 %.

På baggrund af de ovenfor citerede afgørelser sammenholdt med den øgede brugsværdi, der følger af udskiftningen, er forbedringsandelen fastsat til 50 % af udgiften.

Ad udskiftning af forbrugsmålere

Ad 1

Udskiftningen af forbrugsmålerne medfører *ikke* en lejeforhøjelse for de nuværende lejere.

Beboerrepræsentationen er alene blevet orienteret om udskiftningen, der muligvis i fremtiden vil blive opkrævet hos nye lejere.

Ad 2

Det følger af lejelovens § 58, stk. 2, at lejeforhøjelsen skal kunne give en passende forrentning af forbedringsudgiften.

En passende forrentning er fastsat tydeligt i retspraksis som enten ydelsen på et 10-årigt eller 20-årigt annuitetslån. Hvorvidt der skal anvendes ydelsen på et 10- eller 20-årigt lån, afhænger af, om der er tale om en installation, der afskrives over, eller har en forventet levetid på, 10 år eller længere end 10 år.

Eksempelvis beregnes forbedringsforhøjelsen med udgangspunkt i et 10-årigt realkreditlån for hårde hvidevarer (eksempelvis GD 2000/10 B, GD 2004/01 Ø m.fl.), etablering af postkasser (GA 2009/01) eller omlægning til fjernvarme, jf. lejelovens § 61.

Forbrugsmålerne har en levetid på 10 år. Der skal løbende udtages et vist antal af målerne til stikprøvekontrol, hvorefter der monteres nye målere. Den samlede levetid for forbrugsmålerne er således et godt stykke under 10 år.

Radionetværksgateway og –repeatere har dog en forventet levetid på 20 år, men den samlede udgift til disse er en beskedent brøkdel af den samlede udgift til forbrugsmålerne.

Ud fra en gennemsnitsbetragtning er hele installationen sat til en forventet levetid på 10 år.



Rådgivning i øjenhøjde

Ad 3

Det følger af bekendtgørelse 563 af 2. juni 2014 om individuel måling af el, gas, vand, varme og køling (målerbekendtgørelsen) § 7, stk. 2, at der i bestående byggeri skal installeres varmeenergimålere eller varmefordelingsmålere til måling af forbruget af varme i den enkelte bolig- eller erhvervsenhed.

De bestående kubikmetermålere skal udskiftes ved årsskiftet.

Det følger af lejelovens § 41, stk. 1, at udlejeren kan kræve, at fordelingen af varme fremover skal ske på grundlag af egnede varmefordelingsmålere.

Udgiften hertil betragtes som ren forbedring, jf. § 41, stk. 4.

De nye varmeenergimålere sikrer en mere korrekt og dermed retfærdig fordeling af varmeudgifterne. Fordi de er påbudt ved lov, kan hele udgiften medtages som forbedring.

Udgiften til vandmålere er medtaget med 75 % svarende til lejeværdiforøgelsen, da der ikke tidligere har været en koldt vandmåler.

Ad energispareprojektet

Ad 1

Udskiftningen af forbrugsmålerne medfører *ikke* en lejeforhøjelse for de nuværende lejere.

Beboerrepræsentationen er alene blevet orienteret om udskiftningen, der muligvis i fremtiden vil blive opkrævet hos nye lejere.

Ad 2

Energikonsulent Anders Wang-Holm foreslår i ejendommens energimærkerapport bl.a., at hovedpumperne udskiftes til energieffektive automatisk modulerende pumper, eksisterende forældede trykregulatorer demonteres, samt at eksisterende udsugningsventilatorer skiftes til moderne effektive ventilatorer.

Energicenter Aalborg Entreprise A/S har oplyst, at udskiftningen af ventilatorer og regulatorer medfører en årlig besparelse på kr. 40.345.

Udskiftningen af cirkulationspumperne vil medføre en besparelse på kr. 7.656 årligt og lyskildeudskiftningen kr. 24.727.

Forbedringerne giver således en væsentlig ressourcebesparelse, hvilket efter praksis medfører, at der er tale om en forbedring, jf. f.eks. GD 2007/31 V, GD 2004/57 B, GD 1999/52 V, GA 2008/25, GA 2005/23, GA 2005/19 og GA 2002/17 om isoleringsarbejder, samt GD 2006/39 Ø, GD 1996/11 B, GD 1990/26 Ø, GA 2002/12 og GA 2000/14 om optimering af tekniske anlæg og endelig GD 2004/57 B om bl.a. ventilationsanlæg.

Det er naturligvis korrekt, at der allerede findes ventilationsaggregater, cirkulationspumper og lyskilder på ejendommen. Disse kunne, når de er udtjente, blot udskiftes med nye, tilsvarende udgaver. I stedet har udlejer valgt at udskifte og opgradere til mere moderne, energibesparende og effektive udgaver.

Eksempelvis betyder udskiftningen til LED-lyskilder, at lyset hurtigere tændes i forhold til eksempelvis sparepærer. Grundet den utroligt lange levetid, vil der være færre nedbrud og dermed færre mørke timer uden lys, indtil viceværten opdager og udskifter defekte lyskilder.

Ad udgifterne til administration, teknikerhonorar og byggestyring

Udgifter, der dækker over administration af byggesagen, varsling af lejeforhøjelse, dialog med beboerrepræsentationen, min bistand, samt teknikerhonorar til ingeniører, energikonsulenter og øvrige rådgivere, og byggestyringshonorar til ejendomsadministratoren og hovedentreprenører, kan medtages uden at blive dokumenteret.

Der er således medtaget faste overslag i henhold til praksis med undtagelse af byggestyringshonoraret for vinduesudskiftningen. Taurus har beregnet sig kr. 97.500 i honorar, svarende til knap 6 % af vinduesarbejderne.

Såfremt udgifterne viser sig at være højere end anslået i den foreløbige varsling, kan udlejer pålægge forbedringsforhøjelsen de dokumenterede udgifter.

Administration

Efter praksis godkendes 5 % af udgiften, jf. f.eks. afgørelsen GA 2000/14 og Østre Landsrets Dom GD 2006/82 Ø.

Teknikerhonorar og byggestyring

Der findes ingen trykte domme, der ikke godkender udgifter til teknikerbistand, selv om den ikke er dokumenteret eller har været afholdt.

Fælles for dommene er, at der uden dokumentation godkendes 10 % af byggeudgiften til teknisk rådgivning og tilsyn, eksempelvis Østre Landsrets domme af 7. oktober 2005, sagsnr. B-1933-04 og af 1. november 2005, sagsnr. B-1409-04.

I afgørelserne GA 2004/11, GA 2002/12 og GA 2000/14 godkendte huslejenævnene et teknikerhonorar på 15 procent, mens der blev godkendt et teknikerhonorar på 14,1 procent i GA 2005/19. I afgørelsen GA 2003/21 godkendte Ankenævnet for de Københavnske huslejenævn kun et teknikerhonorar på 10 % med henvisning til, at der i andre sager også kun var blevet godkendt teknikerhonorarer på 10 procent for ikke-komplicerede byggeprojekter.

Dokumenterede udgifter medtages typisk med op til 15-20 % af udgifterne.



Rådgivning i øjenhøjde

Til orientering er der i 2015 afholdt udgifter til vedligeholdelse for kr. 396.171,16.

Kontoen for vedligeholdelse, jf. boligreguleringslovens § 18 er pr. 31. december 2015 kr. 204.596,84.

Såfremt en større andel af de varslede arbejder skulle henføres under vedligeholdelse, vil ejendommens konto for vedligeholdelse blive yderligere belastet.

Vedligeholdelsesandelen for det samlede projekt udgør kr. 1.385.720,44 – svarende til cirka 2 års hensættelser til vedligeholdelse.

Med venlig hilsen

ØENS ADVOKATFIRMA

Kenneth Gudmundsson
Advokat (L)

v/Søren Saaby Hansen
Advokatfuldmægtig