

Orienteringsmøde torsdag den 23. november 2017

- Store Mølle Vej 5-9, Ved Skansen 1-5, Ved Kløvermarken 2-12, Flinterenden 6 og Markmandsgade 8-16

Udlejer/bygherre

DIP

Teknisk rådgivning

Arkitektfirmaet Hune & Elkjær

Økonomi og jura

Advokatfirmaet Isaksen & Nomanni

Advokat René Michael Elling

Advokatfuldmægtig Joachim W. Nicolajsen

Juridisk dagsorden

1. Byggeudgifter
2. Lejeretlige forbedringer
3. Beregning af lejen
4. Tidsplan

Anslåede byggeudgifter

Tagboliger	64.178.441 kr.
Eventuelt fælleslokaler og terrasser	3.665.505 kr.
Varmeanlæg	37.483.677 kr.
Tag	10.777.155 kr.
Brandsikring, gårdanlæg m.v.	14.476.103 kr.
Vedligeholdelsesarbejder	16.114.605 kr.
Samlede anlægsudgifter	146.695.487 kr.

Lejeretlig forbedring

En forbedring, som giver en øget brugsværdi:

- Når der tilføres lejemålet nye kvaliteter og egenskaber
- Når der spares ressourcer
- Når det giver øget sikkerhed

Afgrænsning mellem vedligeholdelse og forbedring:

- Nye kvaliteter og egenskaber – HR: 100 % forbedring
- Udskiftning og renovering – sparet vedligeholdelse

Lejeretlig forbedring – lovgrundlaget

Lejelovens § 58

Har udlejeren under iagttagelse af § 65, stk. 2-4, forbedret det lejede, kan han forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi.

Boligreguleringslovens § 27

Har udlejeren under iagttagelse af reglerne i §§ 23-26 forbedret det lejede, kan han forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi, jf. lejelovens § 58.

Forbedringsarbejder medfører en lejeforhøjelse for lejereren i modsætning til udlejers vedligeholdelsesarbejder, som er udgiftsneutrale for lejereren.

Lejeretlig forbedring – eksempler

Arbejder og installationer, der giver en forøget brugsværdi

- Opsætning af altaner, (elevatore), gårdanlæg, tagterrasser og fælleslokaler

Arbejder og installationer, der sparer ressourcer

- Nye/bedre varmeanlæg og isolering

Arbejder og installationer, der øger sikkerheden

- Brandsikring og nye elinstallationer

Ved beregning af udgifterne til forbedringsarbejder skal der ske fradrag af de udgifter, som modsvarer besparelsen i den fremtidige vedligeholdelse.

Eksempler på domme, der har taget stilling til spørgsmålet om forbedring:

GD 2013/68B – Udskiftning af varmecentrals kedler og installationer og automatisk styring samt isoleringsarbejder

Varmecentralen stod ikke til udskiftning. Der kunne opnås større effektivitet med den nye varmecentral og forbedringen blev fastsat til 1/3.

GA 2000/14 – Nyt varmeanlæg

Forbedring af centralvarmeanlæg fra 1-strengs- system til 2-strengssystem. 1/3 var vedligeholdelsesfradrag.

GD 1996/11B – Nyt varmeanlæg

Konvertering fra individuelle varmekilder til fjernvarme var en 100 % forbedring.

GD 2004/57B – Isolering

Stillingtagen til forbedringsdelen på forskellige isoleringsarbejder. Nye lejermål i tagetagen med i fordelingen.

TBB 2010.713 – Gavlisolering

Forbedringsforhøjelse i anledning af gavlisolering kunne pålægges alle beboere.

GD 2007/31 V – Brandsikring

Der er enighed i boligretten om at medregne brandsikring med 100 %. Landsretten tiltrådte, at tillægget for forbedringer var fastsat som sket.

GD 1991/16 Ø - Brandsikring

Landsretten udtaler, at udlejer i forbindelse med opgørelsen af en lejestigning, har krav på at tage udgiften til brandsikring med.

Forbedringsarbejder

Anlægsarbejder	Sum	Forbedring	Vedligeholdelse	Forbedring	Vedligeholdelse
Varmeanlæg	37.483.677 kr.	33,3 %	66,7 %	12.494.559 kr.	24.989.116 kr.
Tag	10.777.155 kr.	10,0 %	90,0 %	1.077.716 kr.	9.699.440 kr.
Brandsikring	14.476.103 kr.	60,0 %	40,0 %	8.685.662 kr.	5.790.441 kr.

Lejeforhøjelse pr. m2 årligt $(52,4 + 4,22 + 34,05) = 90,57$ kr.

En lejlighed på 74 m2 x 90, 57 kr. = 6.702,18 kr. årligt, svarende til 558,51 kr. pr. måned

En lejlighed på 145 m2 x 90, 57 kr. = 13.132,25 kr. årligt, svarende til 1.094,39 kr. pr. måned

Eventuelt fælleslokaler og tagterrasser

Anslået udgift til etablering af fælleslokaler og terrasser: 3.665.505,00 kr.

Årlig ydelse på lån: 263.984,00 kr.

Fordeling efter areal:

Lejeforhøjelse pr. m² årligt: 15,22 kr.

En lejlighed på 74 m² x 15,22 kr. = 1.126,28 kr. årligt, svarende til 93,85 kr. pr. måned

En lejlighed på 145 m² x 15,22 kr. = 2.206,90 kr. årligt, svarende til 183,90 kr. pr. måned

Fordeling pr. lejlighed:

Lejeforhøjelsen udgør 1.222,15 kr. årligt, svarende til 101,85 kr. pr. måned

Foreløbig tidsplan

	START	SLUT
Orientering af lejerne	23.11.2017	
Myndighedsprojekt/udbud	01.01.2018	01.07.2018
Byggetilladelse	01.06.2018	
Godkendelse af licitation	01.09.2018	
Byggeperiode	01.10.2018	30.11.2019
Byggeregnskab og finansiering	01.02.2020	
Endelig varsling af lejeforhøjelse	01.03.2020	