

Helle Madsen

Fra: Anne Louise Haack Andersen <ala@horten.dk>
Sendt: 8. december 2015 16:52
Til: Helle Madsen
Emne: Godkendelse af lejeforhøjelser som følge af individuelle tilvalg under den kollektive råderet (Horten 169893)

Kære Helle

I fortsættelse af vores telefonsamtale og e-mailkorrespondance i sidste uge skal jeg herved vende tilbage til ovennævnte sag.

Slagelse Kommune har anmodet om en kort redegørelse for, hvorvidt en lejeforhøjelse som følge af individuelle tilvalg under den kollektive råderet i en almen boligafdeling skal vurderes individuelt eller samlet for hele afdelingen i forhold til almenlejelovens § 10, stk. 3.

Til brug for besvarelsen har vi modtaget følgende materiale:

- 1) Skælskør Boligselskabs ansøgning af 2. november 2015 om Slagelse Kommunes godkendelse af projektet og lejeforhøjelse
- 2) Økonomisk oversigt over individuelle køkkenmoderniseringer, og
- 3) Råderetskatalog for Skælskør Boligselskab

Vi har som aftalt lagt de oplyste lejestigninger til grund for besvarelsen og ikke foretaget en nærmere gennemgang af de økonomiske oplysninger i sagen.

Det bemærkes indledningsvist, at afdelingsmødet har mulighed for at beslutte at give beboerne mulighed for individuelt at forbedre deres boliger efter den kollektive råderet. I den kollektive råderet er det afdelingen, der betaler udgifterne til forbedringsarbejderne, idet lejeren herefter skal betale et tillæg til lejen i en nærmere fastsat periode, jf. almenboliglovens § 37b, stk. 1.

Efter almenlejelovens § 10, stk. 3, skal en lejeforhøjelse som følge af forbedringsarbejder som udgangspunkt godkendes af kommunalbestyrelsen. Ansøgning skal indsendes til kommunalbestyrelsen, inden arbejdet igangsættes.

Det bemærkes supplerende med henvisning til almenlejelovens § 10, stk. 3, 2. pkt., at lejeforhøjelser, der ikke overstiger 5 % inden for et regnskabsår, kan gennemføres uden kommunens godkendelse.

Som følge af at der i den konkrete sag er tale om individuelle tilvalg, der beror på den enkelte lejers beslutning og som gennemføres successivt og medfører en individuel brugsværdiforøgelse, vil lejeforhøjelserne skulle vurderes individuelt.

Såfremt forhøjelsen i hvert enkelt lejemål overstiger 5 % af lejen inden for et regnskabsår, vil forhøjelsen således forudsætte kommunalbestyrelsens godkendelse. Med baggrund i at den årlige lejeforhøjelse for begge lejemåls vedkommende efter det oplyste overstiger 5 %, vil det derfor være en forudsætning, at godkendelse indhentes.

Manglende godkendelse har som konsekvens, at forhøjelsen ikke er lovlig og derfor ikke kan opkræves hos lejeren eller efterfølgende lejere.

Som aftalt har jeg gjort besvarelsen kort. Såfremt det giver anledning til supplerende spørgsmål, er du meget velkommen til at kontakte mig.

Med venlig hilsen

Anne Louise Haack Andersen

Advokat

T +45 3334 4319 | M +45 5234 4319 | vCard | Læs profil

HORTEN

Horten Advokatpartnerselskab | Philip Heymans Allé 7 | DK-2900 Hellerup, København

T +45 3334 4000 | F +45 3334 4001 | CVR 33775229 | horten.dk

Please note that information contained in this e-mail and any attachments is intended for the use of the addressee only and is confidential and may contain legally privileged information. If received in error, please delete it from your system and notify us by phone. Any dissemination, distribution, copying or use of this communication without our prior permission is strictly prohibited.