

Den 12. oktober 2017

J.nr. 47553-011

BOLIGRETSSTÆVNING

Som advokat for

Beboerrepræsentationen v/Duegårdens
Lejerforening v/ Formand Peter Bille Pont
c/o Julie Tutein
Duevej 22, 2.th.
2000 Frederiksberg

indstævner jeg hermed

Akelius Duegården ApS
CVR-nr. 38416774
Frederiksborggade 15, 2.
1360 København K

til at møde som sagsøgte ved boligretten, Retten på Frederiksberg, Howitzvej 32, 2000 Frederiksberg på den af retten herpå berammede dag og tid, hvor sagsøgte skal svare skriftligt i sagen samt medtage de dokumenter, sagsøgte vil påberåbe sig, og hvor jeg vil nedlægge følgende

1. Påstand

- 1.1 Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at merudgiften til forsikringspræmie fra 2010 og fremefter, der skyldes manglende vedligeholdelse og fornyelse af ejendommens rørsystem ikke kan medtages i budget og varsling af den omkostningsbestemte leje, som sket ved udlejers varsling ved brev af 22. september 2016, bilag 2.

2. Sagsfremstilling

Denne sag er en indbringelse af Huslejenævnets afgørelse af 14. september 2017, **bilag 1**, og hvor følgende blev resultatet:

"Huslejenævnet besluttede, at årsagen til den særlige præmie for så vidt angår bygningforsikringen, kræver en særlig bevisførelse, som ikke kan ske for nævnet.

Af denne grund besluttede huslejenævnet, i tilfælde af fortsat tvist, at henvise parterne til boligretten for en afgørelse."

Beboerrepræsentationen fastholder sin indsigelse. Denne sag indbringes ex tuto for, at indsigelsen ikke skal anses for frafaldet, idet det samtidig gøres gældende, at det er sagsøgte som udlejer, der har pligt til at indbringe sagen, såfremt varslingen ønskes fastholdt.

Indbringes sagen således ikke af udlejer ved selvstændig stævning, gøres det gældende, at sagsøgte allerede af den grund skal have medhold, idet sagen ikke er rettidigt indbragt af sagsøgte som udlejer.

Baggrunden for sagen er udlejers varsling af omkostningsbestemt huslejeforhøjelse af 22. september 2016, **bilag 2**.

Beboerrepræsentationen gjorde indsigelse ved brev af 3. november 2016, **bilag 3**.

Sagen blev indbragt for Huslejenævnet på vegne daværende udlejer af ejendommens administrator ved e-mail af 15. december 2016, **bilag 4**.

Tvistepunktet i sagen er, at udlejer medtager stigninger i forsikringspræmien som skyldes manglende vedligeholdelse/fornyelse af ejendommens rørsystem.

Som sagens **bilag 5** fremlægges mit brev af 22. februar 2017 til Huslejenævnet med bilag A-H.

Ejendommens forsikringsudgifter således steget fra ca. kr. 200.000 til kr. 546.704,36 fra 2011-2016, jf. e-mail af 20. marts 2015 fra advokat Torben Winnerskjold, der tidligere administrerede ejendommen (e-mailen er side 4 i bilag 4).

Uanset indsigelse, jf. bilag A til bilag 5 har udlejer uretmæssigt tilsyneladende krævet forhøjelsen i foregående år. Det gøres gældende, at i givet fald, skal udlejer tilbagebetale det uretmæssigt opkrævede, og det forbeholdes at nedlægge særskilt påstand herom.

Udlejer har afvist at fremlægge skaderapporter ved e-mail af 14. februar 2017, jf. bilag G til bilag 5.

Udlejer **opfordres (1)** til at fremlægge skaderapporter i de sager som er markeret med grøn i bilag H til bilag 5, og det gøres gældende, at det skal tillægges sagsøgte processuel skadevirkning, såfremt det ikke sker.

3. Anbringender

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende,

at stigning i forsikringspræmien, som skyldes udlejers manglende vedligeholdelse og fornyelse af ejendommen, herunder dennes rørsystem, ikke med rette kan overvæltet på lejerne.

4. Momsregistrering

Sagsøger er ikke momsregistreret.

5. Forslag til sagens behandling

Sagsøger finder behov for, at boligretten tiltrædes af sagkyndige boligdommere, og at der evt. sker besigtigelse af ejendommen i forbindelse med hovedforhandlingen.

6. Processuelle forhold

Denne sag er anlagt ved Retten på Frederiksberg, jf. boligreguleringslovens § 43.

Retsafgiften er beregnet til kr. 4.320 baseret på en sagsgenstand skønnet til kr. 347.000.

7. Processuelle Meddelelser

Processuelle meddelelser i sagen kan fremsendes til advokat Kasper Westberg under henvisning til j.nr. 47553-001.

8. Dokumenter som påberåbes

Bilag 1: Huslejenævnet på Frederiksberg afgørelse af 14. september 2017

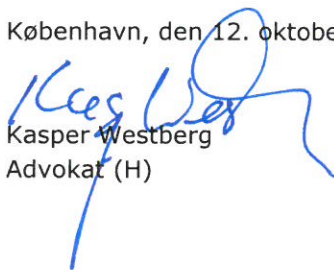
Bilag 2: Udlejers varslings af 22. september 2016

Bilag 3: Sagsøgers indsigelse af 3. november 2016

Bilag 4: Udlejers mail af 15. december 2016 til Huslejenævnet

Bilag 5: Advokat Kasper Westbergs brev af 22. februar 2017 med bilag til Huslejenævnet

København, den 12. oktober 2017


Kasper Westberg
Advokat (H)