2. november 2017
Sagsnr.: 1029034/107

ACCURA

Frederiksberg Huslejenævn
Frederiksberg Rådhus
Smallegade 1
2000 Frederiksberg

Sagsnr. 03.09.07-K02-61-17 – Lejemålet beliggende Duevej 4, 1. th., 2000 Frederiksberg

Som advokat for Akelius Duegården ApS (herefter "Akelius") skal jeg hermed besvare huslejenævnets brev af 24. oktober 2017 vedrørende ovenstående lejemål.

Påstand

Udlejer nedlægger i sagen påstand om frifindelse for lejers krav.

Anbringender

Principielt gøres det fra Akelius' side gældende, at andelsboliglovens § 4, stk. 1 fører til,

- at lejen for lejemålet skal fastsættes til den boligafgift, som lejer betalte umiddelbart før ejendommen blev overdraget til Akelius, hvilket udgør DKK 10.287 pr. måned.

- at lejers brugsret skal udøves på de samme vilkår, som var gældende umiddelbart før ejendommens overdragelse, herunder at lejer har påtaget sig en udvidet indvendig vedligeholdelsespligt.

Lejer har ved indmeldelse i Andelsboligforeningen Duegården accepteret vilkårene for brugsretten tilknyttet andelsbeviset, herunder boligafgiftens størrelse, udvidet vedligeholdelsespligt mm. Kopi af andelsbeviset vedlægges som **bilag A**.

Disse vilkår binder også lejer i det lejeforhold, der er opstået ved ejendommens overdragelse til Akelius. Det følger således af andelsboliglovens § 4, at når en andelsboligforenings ejendom erhverves af en ny ejer, "*har andelshaverne ret til fortsat brugsret som lejere*". Denne "fortsættelse" skal forstås i almindelig lejeretlig forstand som en fortsat brug af brugsretten på uændrede vilkår.

Fortolkningen har også støtte i forarbejderne til bestemmelsen, herunder redegørelsen fra 1980, som lejer henviser til, og det er ikke korrekt, når lejer anfører, at det intetsteds i redegørelsen fremgår, at

ACCURA Advokatpartnerselskab
Tuborg Boulevard 1 · 2900 Hellerup/Cph. · Denmark · CVR no. 3303 9018
Phone +45 3945 2800 · Fax +45 3945 2801 · accura.dk

lejen skal fastsættes til en anden leje end den normale leje. Redegørelsen (fremlagt af lejer som bilag 5) henviser således på side 170-171 til, at

> *"Indtil 1975 fandtes der i § 10, stk. 5 i boligreguleringsloven en bestemmelse, hvorefter en udlejer / tvangsauktionskøber uden huslejenævnets godkendelse kunne kræve den senest gældende boligafgift for en tidligere andelsboligforenings ejendom betalt af tidligere andelshavere. Bestemmelsen blev ophævet, da man indførte reglerne om den omkostningsbestemte husleje.*
>
> *Da den tidligere bestemmelse i § 10, stk. 5 alene var en undtagelse fra den dagældende regel om, at huslejen altid skulle godkendes af huslejenævnet, og da de nye regler om omkostningsbestemt leje ikke indeholdt en sådan, regel, hvorfor der heller ikke var brug for en undtagelsesregel, kan man ikke antage, at ophævelsen af den gamle bestemmelse i § 10, stk. 5 har tilsigtet nogen realitetsændring.*
>
> *Det er derfor arbejdsgruppens opfattelse, at der ikke i 1975 er sket nogen ændring af retstilstanden, således at man stadig kan lade en andelshaver betale en leje svarende til den boligafgift, som han betalte ved ejendommens ophør som andelsboligforeningsejendom.*
>
> *Arbejdsgruppen har fra advokat Niels Rørbeck modtaget en henstilling om at overveje en anbefaling af en gennemførelse af bestemmelsen i § 10, stk. 5 i boligreguleringsloven fra 1967.*
>
> *Arbejdsgruppen finder af de ovenfor anførte grunde ikke, at det er nødvendigt at genindføre en tilsvarende regel."*

Som følge af ovenstående blev spørgsmålet om fastsættelse af lejen ikke berørt yderligere i forbindelse med ændringen af loven i 1981. Fastsættelsen af leje som et beløb svarende til boligafgiften var ganske enkelt ikke et unormalt vilkår.

Arbejdsgruppen anfører videre, at denne regel ikke giver panthaver nogen beskyttelse, da udlejer netop kun kan gennemføre lejeforhøjelse i overensstemmelse med reglerne om omkostningsbestemt husleje og ikke vilkårligt. Det af lejer anførte uddrag af redegørelsens side 173 skal læses i dette lys. Arbejdsgruppens betænkeligheder omkring lejen og den manglende mulighed for panthavere til at beskytte sig vedrører således henvisningen til den manglende mulighed for vilkårligt at hæve lejen og ikke til selve fastsættelsen af lejen.

I forhold til lejers bemærkninger om A/B Klostergården, må det overordnet afvises, at en afgørelse fra ankenævnet for Københavns huslejenævn skulle være udtryk for gældende retspraksis, således som lejer anfører. Der er tale om en enkeltstående huslejenævnssag fra en anden kommune, der ikke har og ikke bør have nogen form for præjudikatsværdi i nærværende sag. Sagen vedrørende A/B Klostergården er i øvrigt indbragt for domstolene, og er dermed også fortsat verserende.

ACCURA

Endelig henviser lejer til, at der ikke kan stilles krav om betaling af depositum og forudbetalt leje. I den sammenhæng bemærkes det for en god ordens skyld, at Akelius ikke har stillet krav herom, hvorfor Huslejenævnet heller ikke skal tage stilling hertil, jf. dog sidste afsnit nedenfor.

Proces for sagen og afsluttende bemærkninger

Vi er enige med lejer i, at nærværende huslejenævnssag vedrører samme principielle spørgsmål som i sagen om de tidligere andelshavere i A/B Klostergården. Da sidstnævnte sag verserer ved domstolene, anmoder vi derfor også venligst huslejenævnet om at sætte sagen i bero, indtil der er truffet endelig afgørelse ved domstolene om A/B Klostergården, idet det må forudsættes, at en endelig retslig afgørelse i denne sag kan få betydning for udfaldet af nærværende huslejenævnssag.

Såfremt Huslejenævnet (i) ikke imødekommer vores anmodning om at sætte sagen i bero og (ii) heller ikke imødekommer vores påstand om frifindelse, vil vi naturligvis redegøre for, hvorledes lejen forudbetalt leje samt depositum skal fastsættes i henhold til reglerne om i lejeloven og boligreguleringsloven, ligesom det i så fald må påregnes, at vi anmoder om gennemførelse af besigtigelse af lejemålet med henblik på at konstatere og beregne tillæg for individuelle forbedringer.

---oo0oo---

Såfremt ovenstående giver anledning til spørgsmål, er I velkomne til at kontakte mig.

Med venlig hilsen

Sidsel Sofie Oldenburg
Advokat

ABEL & SKOVGÅRD LARSEN
Advokatfirma

ANDELSBEVIS

I

ANDELSBOLIGFORENINGEN "Duegården"

der har hjemsted i Frederiksberg kommune, bekræfter herved at

Toni Jørgensen

er andelshaver i andelsboligforeningen med et indskudsbeløb stort **kr. 40.500,00** hvilket beløb er fuldt indbetalt.

Andelsbeviset giver andelshaveren brugsret til lejligheden, beliggende

Duevej 4, 1. th., 2000 Frederiksberg

i overensstemmelse med de til enhver tid gældende bestemmelser i foreningens vedtægter.

Andelsbeviset er ikke noget omsætningspapir.

Andelen kan kun overdrages efter de i vedtægterne herom gældende regler.

Overdragelsessummen andrager kr. 0,00 inkl. forbedringer.

Frederiksberg, den 12/4-2013

For Andelsboligforeningen "Duegården":

ABEL & SKOVGÅRD LARSEN
Ejendomsadministrationen
Sønder Allé 9 · 8000 Århus C