23. januar 2018
Sagsnr.: 1029034/334

ACCURA

Frederiksberg Huslejenævn
Frederiksberg Rådhus
Smallegade 1
2000 Frederiksberg

Sagsnr. 03.09.07-K02-52-17 – Duevej 4-26 og Godthåbsvej 74 ("Duegården")

Jeg skal hermed vende tilbage til sagen angående huslejenævnssagerne om lejefastsættelse i tidligere andelsboliger i Duegården, som lejerne har initieret repræsenteret af advokat Kasper Westberg.

For så vidt angår anmodningen om at sætte sagen i bero fastholder Akelius sin anmodning herom, idet Akelius dog naturligvis ikke vil opkræve en anden leje mens sagen er i bero, end den man anser sig for berettiget til at opkræve, og som lejerne også hidtil har betalt, nemlig et beløb svarende til boligafgiften.

Vi anmoder på den baggrund venligst om, at der tages stilling til spørgsmålet om, hvorvidt sagen kan sættes i bero.

Juridisk argumentation

Det må afvises, at den omtalte afgørelse fra Københavns Ankenævn har præjudikatsværdi i nærværende sag. Lejerne anfører, at der er tale om 70 sager. Lejerne opfordres i den sammenhæng til at dokumentere, at der er tale om andre sager end sagen om Klostergården, som verserer ved domstolene.

Lejerne henviser endvidere igen til redegørelsen fra 1980 som også var vedlagt i lejernes oprindelige klage. Akelius fastholder, at fastsættelse af lejen til et beløb svarende til boligafgiften stemmer overens med lovens ordlyd om retten til "*fortsat brugsret*" i andelsboligforeningsloven § 4, og at dette ikke er at anse for et unormalt vilkår. Jeg henviser i øvrigt til bemærkningerne i mit brev 6. november 2017.

Tillige må det afvises, at det omtalte udkast til lovforslag kan tillægges vægt i nærværende sag, da det er domstolene og ikke lovgiver eller regeringen, der fastlægger den rette fortolkning af gældende ret. Det har således ingen betydning, at forslagsstillerens begrundelse for lovforslaget skulle være at fratage andelshaverne et muligt incitament til at lade en forening gå konkurs for at opnå en besparelse ved at overgå til omkostningsbestemt leje, som lejerne anfører. Uanset at der måtte være lejere (og andre), som har været i vildfarelse om, hvad den retlige konsekvens af andelsboligforeningens konkurs måtte

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

ACCURA

blive i forhold til lejens fastsættelse i henhold til loven, er der ikke juridisk grundlag for at konkludere, at retstilstanden er, som lejer har indrettet sig på.

Endelig må det afvises, at lejevilkårene kan tilsidesættes i medfør af boligreguleringslovens § 5, stk. 9. For det første omhandler bestemmelsen i § 5, stk. 9 aftalte vilkår, idet det fremgår, at der ikke ved lejeaftalens indgåelse "*kan aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren*". Vilkårene for de tidligere andelshavere er imidlertid fastsat i medfør af andelsboligforeningslovens § 4, hvorfor der ikke er tale om "aftalte vilkår" i den forstand, som bestemmelsen henviser til.

For det andet er det fastslået i praksis, at en leje, der er lovligt fastsat i henhold til lovgivningen ikke kan kræves nedsat blot med henvisning til bestemmelsen om byrdefulde vilkår, idet bestemmelsen kun gælder, hvor der netop ikke er hjemmel til den højere leje.

Endelig er der også vilkår for de tidligere andelshavere, som er mere lempelige, end det er tilfældet for ejendommens øvrige lejere, herunder eksempelvis angående spørgsmålet om depositum og forudbetalt leje, hvorfor der ikke efter en samlet bedømmelse kan siges at være tale om mere byrdefulde vilkår.

---oo0oo---

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

Med venlig hilsen

Sidsel Sofie Oldenburg
Advokat