

SVARSKRIFT

Retten på Frederiksberg
Rettens sagsnr. BS 99-1763/2017

Beboerrepræsentationen v/Duegårdens
Lejerforening v/Formand Peter Bille
Pont
c/o Julie Tutein
Duevej 22, 2.th.
2000 Frederiksberg
("Beboerrepræsentationen")
(advokat Kasper Westberg)

mod

Akelius Duegården ApS
CVR-nr. 38 41 67 74
Frederiksborggade 15, 2.
1360 København K
("Akelius")
(advokat Rune Wold)

Som advokat for Akelius nedlægger jeg følgende:

1 PÅSTANDE

- 1.1 Over for den del af sagsøgerens påstand som angår den omkostningsbestemte leje pr. 1. januar 2017 som varslet ifølge brev af 22. september 2016.

Frifindelse.

- 1.2 Over for den del af sagsøgerens påstand som angår den omkostningsbestemte leje før 1. januar 2017.

Principalt: Afvisning.

Subsidiært: Frifindelse.

2 SUPPLERENDE SAGSFREMSTILLING

Ved brev af 19. marts 2014 fremsendte den tidligere udlejers administrator en varsling af en omkostningsbestemte huslejevforhøjelse til Beboerrepræsentationen, jf. bilag 5, underbilag B.

Den 11. maj 2014 fremsatte Beboerrepræsentationen en såkaldt midlertidig indsigelse mod denne varsling, jf. bilag 5, underbilag A.

Efter det for Akelius oplyste, blev denne midlertidige indsigelse aldrig fulgt op med et konkretiseret indhold. Forholdet vedrører tiden før Akelius' overtagelse af ejendommen. Akelius formoder, at rådgivningen fra LLO, som man ifølge underbilag A var ved at indhente, ikke gav Beboerrepræsentationen grundlag for at gå videre med sagen.

DEAS sendte på vegne af udlejer en varsling om forhøjelse af den omkostningsbestemte husleje til Beboerrepræsentationen ved brev af 22. september 2016, jf. bilag 2, som Beboerrepræsentationen gjorde indsigelse mod den 3. november 2016, jf. bilag 3.

Akelius indbragte tvisten for huslejenævnet den 15. december 2016, jf. bilag 4.

Beboerrepræsentationen har i deres sagsfremstilling ikke citeret huslejenævnets afgørelse korrekt, jf. bilag 1. For god ordens skyld citeres resultatet af huslejenævnets afgørelse nedenfor:

"Huslejenævnet har nøje gennemgået det fremsendte materiale. Således finder nævnet, at årsagen til den særlige præmie for så vidt angår bygningsforsikringen, 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 anfører følgende i sagsfremstillingen.

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

Denne oplysning fremgår dog ikke af e-mail af 20. marts 2015 fra advokat Torben Winnerskjold, jf. bilag 4, side 4.

Af huslejenævnets afgørelse (bilag 1), side 6, fremgår, at:

"parterne er enige om, at det alene er posten til bygningsforsikring, medtaget på budgettet med en udgift på 546.704,36 kr., der er tvist om, og som parterne anmoder nævnet om at behandle."

For huslejenævnet var der således enighed om, at tvisten alene angik stigningen i forsikringsposten fra DKK 453.983,84 til DKK 546.704,36 i budgettet for 2017, der lå til grund for varslingen af 22. september 2016.

3 ARGUMENTER

3.1 Processuelle spørgsmål

3.1.1 Indbringelsespligt

Beboerrepræsentationen har anført følgende anbringende i stævningens sagsfremstilling:

"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".

Dette bestrides. Udlejer skal ifølge boligreguleringsloven (BRL), jf. BRL § 13, stk. 4, alene indbringe en tvist om en varslet lejeforhøjelse for huslejenævnet, såfremt udlejer ønsker at fastholde varslingen.

Det er ubestridt, at Akelius rettidigt indbragte Beboerrepræsentationens indsigelse mod den ved brev af 22. september 2016 (bilag 2) varslede lejeforhøjelse for huslejenævnet.

Det forhold, at huslejenævnets afgørelse de facto udgør en afvisning af sagen, jf. BRL § 40, stk. 1, pålægger ikke udlejer nogen pligter eller restriktioner i forhold til den varslede lejeforhøjelse.

Indtil huslejenævnets afgørelse foreligger, kan udlejeren oppebære den varslede lejeforhøjelse som en foreløbig lejeforhøjelse, og lejen skal i øvrigt reguleres i overensstemmelse med huslejenævnets afgørelse, jf. BRL § 14, stk. 1. Huslejenævnet har afsluttet sagen uden at nedsætte lejen. Boligreguleringsloven sætter dermed i den foreliggende situation ikke restriktioner for udlejer med hensyn til at oppebære den varslede lejeforhøjelse.

Huslejenævnets afgørelse kan af hver part indbringes for boligretten senest 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt dem, jf. BRL § 43. Denne bestemmelse pålægger ikke udlejer nogen

pligt til at indbringe sagen med bortfald af lejeforhøjelsen til følge ved manglende indbringelse, såfremt huslejenævnet de facto afviser sagen.

Det er således uden betydning for den varslede lejeforhøjelse, at Akelius ikke selvstændigt har indbragt sagen for boligretten.

3.1.2 Afvisningspåstanden

Beboerrepræsentationens adgang til at få prøvet indsigelser mod varslede lejeforhøjelser med virkning for samtlige lejere er udtømmende reguleret af BRL § 13.

Det er en rettidig indsigelse mod en varslet lejeforhøjelse, der aktualiserer Beboerrepræsentationens ret til at få prøvet spørgsmålet om den omkostningsbestemte husleje ved huslejenævnet eller boligretten, jf. BRL § 13, stk. 4-5, jf. § 43.

Der foreligger i denne sag alene rettidig indsigelse mod den ved brev af 22. september 2016 (bilag 2) varslede lejeforhøjelse. Det er således alene Beboerrepræsentationens indsigelser mod den omkostningsbestemte husleje pr. 1. januar 2017, der kan prøves under denne sag. Den omkostningsbestemte leje før 1. januar 2017, beror på varslinger, hvor beboerrepræsentationen ikke har meddelt (rettidig) indsigelse. Den omkostningsbestemte husleje før 1. januar 2017 kan således ikke prøves i en retssag anlagt af Beboerrepræsentationen, hvilket begrunder afvisningspåstanden ovenfor.

Under alle omstændigheder bestrides Beboerrepræsentationens synspunkter vedrørende lejen, hvilket begrunder den subsidiære frifindelsespåstand med hensyn til påstand og anbringender om den omkostningsbestemte husleje før 1. januar 2017.

Allerede fordi, at dette spørgsmål om, hvad der kan prøves under denne sag, har betydelige konsekvenser for sagens værdi, anmodes retten om at udskille afvisningspåstanden til særskilt og forlods behandling, jf. retsplejelovens § 253.

3.2 Realitetsspørgsmålet – Lejen pr. 1. januar 2017

Som sagen er afgrænset kan der under denne sag tages stilling til, hvorvidt stigningen i forsikringsposten fra DKK 453.983,84 til DKK 546.704,36 i budgettet for 2017, der lå til grund for varslingen af 22. september 2016, er berettiget.

Udgiften til forsikringen er de facto steget i overensstemmelse med det anførte i budgettet, hvilket i øvrigt ikke bestrides af Beboerrepræsentationen.

Beboerrepræsentationen gør derimod gældende, at stigningen i forsikringspræmien skyldes manglende vedligeholdelse/fornyelse af ejendommens rørsystem, hvorfor stigningen i forsikringspræmien i budgettet for 2017 og dermed lejeforhøjelsen er uberettiget.

Beboerrepræsentationen har bevisbyrden for, at stigningen i forsikringspræmien fra DKK 453.983,84 til DKK 546.704,36 skyldes udlejers manglende vedligeholdelse og fornyelse af ejendommens rørsystem. Beboerrepræsentationen har ikke løftet denne bevisbyrde.

I anden række gøres det gældende, at udlejer ifølge BRL § 7-8 er berettiget til at medtage øgede udgifter til forsikring på driftsbudgettet, og varsle lejeforhøjelser i overensstemmelse hermed, uanset baggrunden for udgiftens stigning.

Spørgsmålet om udlejers manglende vedligeholdelse og fornyelse af ejendommens rørsystem må i givet fald prøves i en sag om udlejers eventuelle misligholdelse af de enkelte lejeforhold.

Beboerrepræsentationens kompetence til at få indsigelser prøvet på vegne af samtlige lejere omfatter ikke sådanne spørgsmål.

4 PROCESSUELLE BEMÆRKNINGER

4.1 Meddelelser til Akelius:

Meddelelser til Akelius vedrørende sagen kan sendes til advokatfuldmægtig Christina Neel Eiberg, Accura Advokatpartnerselskab, Tuborg Boulevard 1, 2900 Hellerup, med angivelse af sagsnr. 1029041/CNE.

4.2 Forslag til sagens behandling:

Akelius har ingen særlige forslag til sagens behandling, jf. retsplejelovens § 12, stk. 3, samt §§ 20, 226, 227 og 353, udover at afvisningspåstanden bør behandles særskilt og forlods, jf. retsplejelovens § 253.

Såfremt boligretten imødekommer Beboerrepræsentationens forslag om, at boligretten skal tiltrædes af sagkyndige boligdommere, stiller Akelius følgende personer i forslag:

- Advokat, Katja Paludan

5 MOMS

Akelius er momsregistreret.

Rune Wold
Advokat (H)