

Den 6. marts 2018

J.nr. 47553-001

## REPLIK

Retten på Frederiksberg  
Sags.nr. BS 99-1763/2017

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

Sagsøgtes svarskrift giver ikke anledning til en ændring af den nedlagte påstand eller de fremførte anbringender, hvilket alt fastholdes.

Svarskriftet giver anledning til følgende

### **1. Supplerende sagsfremstilling og anbringender**

Indledningsvis kan oplyses, at indsigelsen af 11. maj 2014, jf. bilag 5, underbilag A aldrig er frafaldet, men derimod har været drøftet med og fastholdt over for administrator.

Det bestrides som ukorrekt, når sagsøgte anfører, at sagsøgeren ikke har citeret huslejenævnets afgørelse korrekt.

Afgørelsen fremgår af sagens bilag 1, side 1 og er korrekt citeret.

Det er korrekt, at den samlede stigning ikke er beskrevet i e-mailen fra advokat Torben Winnerskjold, men realiteten er uændret. Det som står i e-mailen ordret er følgende:

*"...På grund af konstante brud på rørføringer så Codan sig nødsaget til at fordoble præmien fra ca kr. 200.000 årligt til ca kr. 400.000 årligt. Af foreningens årsregnskab fra 2011 fremgår det også at udgiften til forsikring androg kr 193.000. I 2011 androg udgiften kr. 354.000 (den fulde stigning var ikke slået igennem) og til kr 411.000 for 2012.*

*Begrundelsen var, at forsikringsselskabet reelt betalte for vedligeholdelse af et udtjent rørsystem, og man på den baggrund forhøjede præmien. Forsikringspræmien ville blive reguleret ned igen, når rørsystemet var udskiftet/renoveret af foreningen..."*

Dette er sagens kerne, og sagsøgte har ikke dokumenteret det modsatte, herunder har sagsøgte ikke opfyldt sagsøgers provokation, hvilken derfor hermed gentages.

Det er derimod ikke korrekt, når sagsøgte anfører, at det fremgår af huslejenævnets afgørelse, at tvisten alene angik stigningen i forsikringsposten fra kr. 453.983,84 til kr. 546.704,36.

Det, som fremgår, er, at det er (hele) posten til bygningsforsikring medtaget på budget med en udgift på kr. 546.704,36, der er tvist om.

#### Ad indbringelsespligt

Det gøres gældende, at i en situation som den foreliggende, hvor huslejenævnet ikke kan behandle tvisten, må udlejer i stedet indbringe sagen for de ordinære domstole for at fastholde sit krav.

Sagsøgeren ønsker dette spørgsmål udskilt til særskilt behandling, jf. retsplejelovens § 253.

#### Ad afvisningspåstanden

Sagsøgeren gør gældende, at der kan tages stilling til hele den nedlagte påstand, og sagsøgeren er også indforstået med, at dette spørgsmål udskilles til særskilt behandling.

#### Ad realitetsspørgsmålet

Der henvises til advokat Torben Winnerskjolds e-mail af 20. marts 2015, jf. sagens bilag 4, side 4, der dokumenterer sagsøgerens påstand.

Dette sammenholdt med sagsøgtes manglende opfyldelse af sagsøgerens provokation, hvilket begæres tillagt processuel skadevirkning indebærer, at det må anses for bevidst, at årsagen til stigningen skyldes manglende vedligeholdelse/fornyelse af rørsystemet.

Det bestrides, at udlejer som følge af manglende vedligeholdelse kan overvælte øgede udgifter hertil på lejerne i medfør af Boligreguleringslovens § 7 og 8.

Spørgsmål om, hvorvidt lejerne kan kræve ejendommen vedligeholdt er et herfra adskilt spørgsmål. I øvrigt er beboerrepræsentationen også påtaleberettiget i så henseende i medfør af Boligreguleringslovens § 106, stk. 1, nr. 3, jf. § 19, stk. 3.

## **2. Læggdommere**

Sagsøger er som anført i stævning enig i, at boligretten skal tiltrædes af sagkyndige boligdommere og peger på:

- Advokat Anders Lindqvist
- Advokat Jakob Brundgård Busse

## **8. Yderligere dokumenter som påberåbes**

København, den 6. marts 2018

Kasper Westberg  
Advokat (H)