



Sendt til:

Accura Advokatpartnerselskab, v/adv. Sidsel Sofie Oldenburg

Elmann Advokatpartnerselskab v/adv. Kasper Westberg, pva. 125 lejere

15. maj 2018

Sagsbeh.: DS

J.nr.: 03.09.07-K02-52-17

Ejendommen "Duegården", Duevej 4-26 og Godthåbsvej 74 – Delafgørelse

Elmann Advokatpartnerselskab har i brev af 22. oktober 2017, på vegne af i alt 125 lejemål i ovenstående ejendom, anmodet huslejenævnet om at tage stilling til lejens størrelse, idet udlejer, Accura Advokatpartnerselskab på vegne af udlejer, Akelius Duegården ApS, påstår lejen fastsat svarende til den tidligere boligafgift i (den tidligere) andelsboligforening.

Huslejenævnet besluttede den 8. marts 2018 at fortsætte sagens behandling og dermed ikke imødekomme udlejers ønske om at sætte sagerne i bero.

Ved brev af 12. marts 2018 meddeltes parterne, at eftersom sagens behandling nu kan begyndes, anmodes parterne om at returnere et vedlagt oplysningsskema om de enkelte lejemål.

Afgørelse:

Huslejenævnet besluttede at meddele parterne en fristudsættelse til den 30. oktober 2018 for returnering af oplysningsskemaet vedrørende de enkelte lejemål.

For så vidt angår det af lejer fremsendte *reviderede skema*, fandt huslejenævnet ikke grundlag for at ændre heri.

Lovgrundlag:

I henhold til lejelovens § 106, stk. 1, nr. 1 træffer huslejenævnet afgørelse om tvister om lejeregulering efter reglerne i §§ 47-52 og § 53, stk. 2, og om leje-fastsættelse efter kapitel VIII A.

Huslejenævnet behandler sagen efter reglen i § 15, jf. § 5, i boligreguleringsloven, hvorefter huslejenævnet på lejerens begæring skal afgøre, om udlejer har krævet højere leje eller betinget sig andre vilkår end tilladt efter bestemmelserne i dette kapitel.

Huslejenævnet

Frederiksberg Rådhus
2000 Frederiksberg
www.frederiksberg.dk

Telefon: 3821 4237

3821 4238

Telefax: 3821 4530

lejeret@frederiksberg.dk

Efter reglen i § 5, stk. 1 må lejen ved lejeaftalens indgåelse ikke fastsættes til et beløb, som overstiger det beløb, der kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 8, og afkastningen af ejendommens værdi, jf. § 9. For lejemål, som er forbedret, kan der til lejen efter 1. pkt. lægges en beregnet forbedringsforhøjelse, jf. dog stk. 2.

Efter stk. 2 i samme bestemmelse må lejen ved lejeaftalens indgåelse for lejemål, som er gennemgribende forbedret, ikke fastsættes til et beløb, der væsentligt overstiger det lejedes værdi efter § 47, stk. 2, i lov om leje, jf. dog stk. 3 og § 73, stk. 3, i lov om leje.

Ved lejemål, som er forbedret gennemgribende, forstås lejemål, hvor forbedringer efter principperne i § 58 i lov om leje væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften enten overstiger 1.834 kr. pr. m² (2006-niveau) eller et samlet beløb på 209.728 kr. (2006-niveau). Forbedringerne skal være gennemført inden for en periode på 2 år og må ikke være omfattet af lov om sanering, lov om byfornyelse og boligforbedring, lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og udvikling af byer, eller lov om privat byfornyelse.

I henhold til § 17, stk. 2 kan lejeren ikke kræve tilbagebetaling af for meget betalt leje med den begrundelse, at lejen overstiger det lejedes værdi, medmindre krav om nedsættelse af leje er fremsat for huslejenævnet inden 1 år efter det tidspunkt, lejen eller den forhøjede leje første gang skal betales

Efter stk. 3 forrentes tilbagebetalingskrav fra betalingstidspunktet med en årlig rente, der svarer til den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling mv.

Det fremgår endvidere af lejelovens § 55, stk. 1, at udlejer med 6 ugers varsel kan iværksætte arbejder i det lejede, når udførelsen ikke er til væsentlig ulempe for lejeren.

Sagsfremstilling:

Efter at have modtaget huslejenævnets brev indeholdende et skema til udfyldelse, har parterne tilsyneladende været i dialog med henblik på at opnå enighed om udformningen af nogle principielle spørgsmål til huslejenævnet, som nævnet kunne besvare til afgørelsen af sagen. Dette har parternes imidlertid ifølge udlejer repræsentant kunne enes om.

Således skriver udlejer i mail af 30. april 2018, at udlejer vil iværksætte udfyldningen af de skemaer, som huslejenævnet ved sit brev af 12. marts 2018 har fremsendt. Udlejer skriver videre, at eftersom ejendommen blev overtaget fra et konkursbo, har udlejer ikke det fornødne kendskab til de enkelte lejemål i ejendommen til, at udfyldningen kan ske uden en forudgående besigtigelse af hvert lejemål.

Udlejer forventer, at dette arbejde, med varsling af besigtigelse, gennemførelse af besigtigelse og efterfølgende udfyldning af skemaer vil tage i omegnen af 4-5 måneder. Henset hertil og til den forestående sommerperiode anmoder udlejer således om en fristudsættelse på 6 måneder.

Lejers advokat foreslår i mail af samme dag, at Duegårdens Lejerforening lader lejerne udfylde et vedhæftet let revideret skema. Formuleringen i skemaet er ændret, fordi der bl.a. er tvist om, hvem der har den indvendige vedligeholdelsesforpligtelse, og der ikke er krævet depositum og forudbetalt leje fra udlejer side.

Lejerforeningen er af den opfattelse, at skemaerne bør kunne være udfyldt i løbet af ca. 3. uger fra udsendelsen til lejerne, hvorefter sagen kan viderebehandles. En udsættelse af sagen i 6 måneder set i det lys, finder lejer ikke er rimeligt under nogen omstændigheder.

Endelig skriver lejer, at der ikke ses at være grundlag for en udsættelse med fremsendelse af seneste samt nugældende budget og liste over § 5, stk. 2 lejemål ved andelsboligforeningens stiftelse (idet der ikke var sådanne).

Huslejenævnets bemærkninger:

Huslejenævnet anmodede ved brev af 12. marts 2018 parterne om, inden 3 uger, at udfylde et fremsendt oplysningsskema om de indklagede lejemål.

Efterfølgende har begge parterne anmodet om fristforlængelse hertil, og i mails af 30. april 2018 skriver begge parter, at der behøves en frist. Lejer kan nøjes med 3 uger mens udlejer anmoder om 6 måneder.

Det fremgår af lejelovens § 55, at udlejeren med 6 ugers varsel kan iværksætte arbejder i det lejede, når udførelsen ikke er til væsentlig ulempe for lejeren.

Henset hertil, samt den forestående sommerperiode, finder huslejenævnet det ikke urimeligt, når udlejer anmoder om en fristforlængelse på 6 måneder, fra den 30. april 2018, til at gennemgå lejemålene, og efterfølgende udfylde og returnere de fremsendte skemaer.

Således besluttede huslejenævnet at meddele parterne en fristudsættelse til den 30. oktober 2018 for returnering af oplysningsskemaet vedrørende de enkelte lejemål.

For så vidt angår det af lejer fremsendte *reviderede skema*, fandt huslejenævnet ikke grundlag for at ændre heri.

Klagevejledning:

Nævnets afgørelse kan senest 4 uger efter, at den er meddelt parterne, indbringes for boligretten, jf. § 43 i boligreguleringsloven.

Indbringelsen sker ved udfærdigelse af stævning og indlevering af denne til boligrettens kontor på Frederiksberg domhus, Howitzvej 32. Nævnet kan ikke yde bistand hertil, og henvendelse til nævnet om sagen medfører ikke afbrydelse af den nævnte frist på 4 uger.

Nævnet skal ikke medindstævnes, idet alene udlejer og lejer er parter i en eventuel retssag.

Nævnet skal venligst anmode om at blive underrettet, hvis sagen indbringes for boligretten samt om udfaldet af sagen.

p.f.v.

Dorthe Schade
sekretær