



Advokatfirma Abel & Skovgård Larsen
Sønder Allé 9
8000 Århus C

Vedr.: Lejlighederne Duevej 28, 3. tv. og 3. th.

Ved brev af 13. og 19. marts 2012 har Lejernes LO i Hovedstaden, på vegne af beboerrepræsentationen v/ Birger Rasmussen, for lejerne af disse to lejligheder, Ejnar Hartby og Anker Jul Overby, efter reglen § 22 i boligreguleringsloven anmodet huslejenævnet om at pålægge udlejer, Andelsboligforeningen Duegården v/ Advokatfirmaet Abel & Skovgård Larsen, at udbedre en række vedligeholdelsesmangler ved lejlighederne.

25. marts 2013
Sagsbeh: NC
Journalnr: 2012-0654
Deres j. nr.: 56708-024

Afgørelse:

Huslejenævnet besluttede at pålægge udlejer inden 2 måneder:

Journalnr. bedes oplyst ved enhver henvendelse

at efterse og reparere det varme brugsvandssystem således at der kan opnås varmt brugsvand (>50 grader) i lejlighederne.

Huslejenævnet

Rådhuset
2000 Frederiksberg
www.frederiksberg.dk

For ejere af mindst to udlejede beboelseslejligheder i landet gælder reglerne i lejelovens § 113 a, jf. vedlagte bilag. Udbedring af manglerne senere end den 1. juni 2013 anses for overtrædelse af disse regler.

Telefon: 3821 4237
3821 4238

Telefax: 3821 4530

lejeret@frederiksberg.dk

Lovgrundlag:

Efter reglen i boligreguleringslovens § 22, stk. 1, afgør nævnet uenighed om opfyldelse af udlejerens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, jf. §§ 19-24 i lov om leje.

Efter stk. 3 i samme bestemmelse kan nævnet pålægge udlejeren at lade bestemte arbejder udføre og fastsætte nærmere regler herom, herunder fastsætte en tidsfrist for det enkelte arbejdes udførelse. Huslejenævnet kan samtidig bestemme, at lejen skal nedsættes med et beløb, der svarer til værdien af de påbudte arbejder, såfremt udlejeren ikke overholder den fastsatte frist.

Sagsfremstilling:

Ifølge de fremsendte lejekontrakter er lejemålene begyndt henholdsvis den 15. januar 2007 og 15. april 1963.

Begge lejere har klaget over, at der ikke er tilstrækkeligt varmt vand i hanerne i køkken, badeværelse og gæstetoilet og manglende udsugning i køkken og badeværelser.

Det er oplyst, at der meget ofte ikke er varmt vand nok til at tage et bad. Vandet skal løbe i 20 min. før der kommer lunkent vand ud.

Beboerrepræsentationen mener, at det er rørsystemet det er galt med, idet øvrige op-gange har tilstrækkeligt med varmt vand.

I brev af 7. maj 2012 har beboerrepræsentationen bl.a. oplyst, at varmvandsituationen fortsat ikke er i orden.

Beboerrepræsentationen mener, at det vil være hensigtsmæssigt hvis Nævnet kunne gribe ind i sagen inden en evt. konkurs forekommer.

Udlejer er hørt i sagen. Nielsen & Thomsen Advokater v/ advokat Allan Thomsen har i brev af 5. juli 2012 meddelt, at rekonstruktørerne som p.t. fungerer som ledelse for andelsboligforeningen, har bedt ham om at varetage denne sag.

Advokaten har anerkendt, at udlejer har pligt til at levere varme og varmt vand. Det bestrides, at der foreligger mangler, som det kan pålægges udlejer at retablere. Med hensyn til udsug i køkken og bad bemærkes, at ejendommen er lovligt opført og ibrugtaget. Manglende udsug er ikke i juridisk forstand en mangel, idet der ikke er ændret på ejendommens lovlige konstruktion siden lejekontraktens indgåelse.

Til dette har Lejernes LO i Hovedstaden i brev af 23. juli 2012 anført, at da udlejer aner-kender at være pligtig til at levere vand og varme, er denne også pligtig til at sørge for forholdene og at disse fungere optimalt.

Beboerrepræsentationen har i brev af 14. november 2012 efterfølgende ønsket at orien-tere Nævnet om den nuværende situation vedrørende varmtvandsproblemerne på Due-vej nr. 28.

Hørt over dette har Advokatfirmaet Abel & Skovgård Larsen, i brev af 11. februar 2013, oplyst, at de fremover behandler sagen.

Advokatfirmaet har fremsendt følgende kommentarer:

"Bestyrelsen for AB Duegården er fuldt ud bekendt med, at der er væsentlige proble-mer med forsyning af det varme vand i flere opgange, hvilket skyldes, at rørsystemet er nedslidt og skal udskiftes.

Andelsboligforeningens rådgivende ingeniørfirma, Peter Jahn & Parterne, har udarbej-det flere rapporter, hvoraf det fremgår, at hele brugsvandssystemet skal udskiftes, idet der ikke alene er problemer med forsyningen af varmt vand, men også til stadig-hed mange brud og skader som følge af, at rørsystemet er slidt ned.

Den samlede omkostning til den nødvendige udskiftning af rørsystemet andrager ca. kr. 40.000.000, og andelsboligforeningen er i den situation, at man ikke for tiden har mulighed for at finansiere udskiftning af rørsystemet.

Andelsboligforeningen er i dialog med pantlægeren i ejendommen, Nykredit, om situ-ationen, men man har indtil nu ikke fundet en farbar løsning på varmtvandsforsynin-gen.

Boligforeningen vedkender sig således fuldt ud problemets tilstedeværelse og omfang, men har for tiden som nævnt ikke nogen økonomisk mulighed for at afhjælpe forholdet."

Nævnets bygningskyndige medarbejder har besigtiget lejlighederne den 8. marts 2013 med deltagelse af beboerrepræsentationen v/ Birger Rasmussen. Peter Pont, lejerforeningen og Bent Nielsen, repræsentant for andelsboligforeningen.

Ved besigtigelsen konstateredes følgende vedrørende de påklagede vedligeholdelsesmangler:

Duevej 28, 3.tv.

Der er ikke tilstrækkeligt varmt vand i hanerne i køkken, badeværelse og gæstetoilet.

Efter at vandet havde løbet i 5 min. i henholdsvis køkken, bad og gæstetoilet, kunne der alene konstateres lunkent vand i den varme hane.

Det blev oplyst, at problemet er det samme i hele opgangen, men kun disse to lejligheder er lejelejligheder.

Det manglende varme vand har stået på i 2 år.

Manglende udsug i køkken og badeværelser

Der blev konstateret aftræk i væg i både køkken, bad og gæstetoilet.

Der kunne ikke konstateres lugt eller fugtgener under besigtigelsen.

Duevej 28, 3.th.

Der er ikke tilstrækkeligt varmt vand i hanerne i køkken, badeværelse og gæstetoilet.

Efter at vandet havde løbet i 5 min. i henholdsvis køkken, bad og gæstetoilet, kunne der alene konstateres lunkent vand i den varme hane.

Det blev oplyst, at problemet er det samme i hele opgangen, men kun disse to lejligheder er lejelejligheder.

Det manglende varme vand har stået på i 2 år.

Manglende udsug i køkken og badeværelser

Der blev konstateret aftræk i væg i både køkken, bad og gæstetoilet.

Der kunne ikke konstateres lugt eller fugtgener under besigtigelsen.

Huslejenævnets bemærkninger:

En beboerrepræsentation har efter loven ikke kompetence til på lejernes vegne at klage over vedligeholdelsesmangler uden særlig fuldmagt.

Nævnet vedtog derfor at betragte sagen som indbragt for nævnet af beboerrepræsentationen efter anmodning – og dermed med fuldmagt – fra lejerne.

På grundlag af det under besigtigelsen konstaterede vedtog nævnet at pålægge udlejer inden 2 måneder:

at efterse og reparere det varme brugsvandssystem således at der kan opnås varmt brugsvand (>50 grader) i lejlighederne.

For så vidt angår klagen over manglende udsugning fandt nævnet ikke grundlag for at meddele påbud. Manglende eller utilstrækkelig udsugning er ikke i juridisk forstand en vedligeholdelsesmangel og nævnet kan derfor ikke pålægge udlejer at udbedre dette.

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, da kun udlejer og lejer er part 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.
Nils Christensen
Sekretær

Sendt til:

Lejernes LO i Hovedstaden

Beboerrerepræsentationen v/ Birger Rasmussen

Lejerne

Andelsboligforeningen Duegården v/ Advokatfirmaet Abel & Skovgård Larsen

Bilag

Lejelovens Kapitel XVIII A - Frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme (uddrag § 113a stk. 1 til 4)

§ 113a -

Stk. 1 -

Ejere af udlejede beboelseslejligheder kan ved dom frakendes retten til at administrere ejendomme med udlejede beboelseslejligheder eller til at bestemme, hvem der skal administrere ejerens ejendomme med udlejede beboelseslejligheder. Dette gælder dog ikke for ejere af én udlejet beboelseslejlighed. Frakendelse kan ske på tid fra 1 til 5 år regnet fra endelig dom.

Stk. 2 -

Frakendelse i medfør af stk. 1 kan ske, såfremt en ejer gentagne gange groft har tilsidesat reglerne i denne lov eller reglerne i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Stk. 3 -

Frakendelse i medfør af stk. 1 kan i øvrigt ske i tilfælde, hvor en ejer

- 1) to gange er idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af bestemmelserne i denne lov, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om byfornyelse og boligforbedring, og lov om byfornyelse og udvikling af byer,
- 2) to gange er idømt bødestraf i medfør af byggeloven for at undlade at foretage vedligeholdelsesarbejder, som er nødvendige for at undgå, at der opstår fare for en bebyggelses beboere eller andre,
- 3) to gange har været under tvungen administration, jf. lov om tvungen administration af udlejningsejendomme,
- 4) ikke har efterleyet tre eller flere endelige huslejenævnsafgørelser inden for en periode på 2 år eller
- 5) tre eller flere gange af Grundejernes Investeringsfond, jf. §60 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, har fået påbegyndt arbejder inden for en periode på 10 år.

Stk. 4 -

Sager om rettighedsfrakendelse efter stk. 2 og 3 samt efter stk. 5 føres i strafferetsplejens former. Til brug for sager om rettighedsfrakendelse, jf. stk. 3, nr. 4, indberetter huslejenævnene, når de bliver gjort opmærksomme herpå, til Grundejernes Investeringsfond oplysning om endelige afgørelser, som en ejer ikke har efterlevet. Når Grundejernes Investeringsfond har fået indberetning om tre endelige afgørelser inden for 2 år, som en ejer ikke har efterlevet, skal Grundejernes Investeringsfond give meddelelse om dette til de involverede huslejenævn. Det eller de involverede huslejenævn foretager en vurdering af, om betingelserne for rettighedsfrakendelse er opfyldt. Er der blandt de involverede nævn enighed om, at der efter loven er grundlag for en sag om rettighedsfrakendelse, indgives der politianmeldelse. Til brug for sager om rettighedsfrakendelse, jf. stk. 3, nr. 5, skal Grundejernes Investeringsfond give meddelelse til de involverede huslejenævn, når fonden tre gange inden for 10 år har påbegyndt arbejder for en ejer i henhold til §60 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Det eller de involverede huslejenævn foretager en vurdering af, om betingelserne for rettighedsfrakendelse er opfyldt. Er der blandt de involverede nævn enighed om, at der efter loven er grundlag for en sag om rettighedsfrakendelse, indgives der politianmeldelse. Sag om rettighedsfrakendelse efter stk. 2 og stk. 3, nr. 3-5, kan alene rejses, hvis huslejenævnet har anmodet herom. Sager kan rejses, uden at der samtidig nedlægges påstand om straf.

(Stk. 5Stk. 6.Stk. 7)

Ændringslov nr. 430 af 06/06/2005

§ 4

Stk. 1 -

Loven træder i kraft den 1. juni 2005.

Stk. 2 -

Rettighedsfrakendelse efter den foreslåede § 113 a, stk. 3, nr. 4, kan kun ske, hvis alle tre huslejenævnsafgørelser inden for en 2-årig periode, der udløser frakendelsen, er truffet efter lovens ikrafttræden.

Stk. 3 -

Rettighedsfrakendelse efter den foreslåede § 113 a, stk. 3, nr. 5, kan kun ske, hvis de tre gange, der er foretaget arbejder af Grundejernes Investeringsfond inden for en 10-årig periode, og som udløser frakendelsen, er påbegyndt efter lovens ikrafttræden.