

Huslejenævnet i Aalborg

Vores ref: JJ-150065A
Deres ref:

Dato: 16. september 2016

Vedrørende: Blegkilde Alle 10 - 41, 9000 Aalborg – Nævnets ref.: 27.194

I har ved mail af 5. september 2016 bedt os kommentere i sagen.

Det sker her.

1. Forhandlinger

Som det er nævnet bekendt, så søgtes der en forhandlingskontakt til ejersiden – og der vurderes også derfra, om man ville indgå heri.

Vi ville fortsat have foretrukket, at dette havde været muligt, - også fordi nogle af de anbringender, som vi bringer op her, bedre ville være løst i en sådan sammenhæng.

Det skal retfærdigvis nævnes, at der er afholdt det møde om ejendommens vedligeholdelsesplan, som er nødvendigt a.h.t. til de nye bestemmelser herom. Her kunne den mangelfulde renholdelse nævnes, men der kunne ikke udover det berøres emner, der har betydning for sagen om lejens størrelse.

Når forhandlingen om lejestigningen ikke kunne gennemføres, så ser vi gerne, at huslejenævnet i sin afgørelse fastlåser principper på de felter, hvor det kan afbøde uenigheder fremadrettet.

2. Renholdelse

Vi ville meget gerne have drøftet renholdelsen af ejendommen nærmere med administrator. Vi blev bedt om at fremsætte kritikken skriftligt, men ville helst undgå at lade en sådan kritik blive oplevet personrettet, som det for nemt bliver, når man taler om ejendomsfunktionærer eller tilsvarende.

Derfor var det vores foretrukne tanke, at vi ville tale med dem om det.

Under mødet omkring vedligeholdelsesplanen nævntes dette, - og vi udtalte os omkring den grad af resourcer, som man afsætter til renholdelsen. Sammenholdt med andre byggerier, som vi ender i Aalborg afsættes der ikke tilstrækkeligt fagligt og ressourcemæssigt på dette felt.

I kan ved jeres besigtigelse få et indtryk af dette.

3. Vedligeholdelsesordning, fordelingen af forpligtelserne holdt op mod vedligeholdelsesafsætningerne

Omtalt i en mail fra os til Taurus den 13. april 2016 (vedhæftet)

Vi vil på dette punkt gerne have huslejenævnet til at fastslå, at enten nedsættes afsætningerne til den udvendige vedligeholdelse i omkostningslejen svarende til de regler der var gældende herom i den tidligere udgave af boligreguleringsloven fra før den 1. juli 2015. Der tænkes i de regler, hvor vedligeholdelsesafsætningen kunne nedsættes, hvis ejer overlod dele af den udvendige vedligeholdelse til lejerne.

Eller også bringes fordelingen af vedligeholdelsesbyrden i overensstemmelse med loven, som den er udformet efter den 1. juli 2015, for de lejemål, der er omfattet af reglerne i boligreguleringslovens Kap. II-IV.

Der henvises her til lejelovens § 24, stk. 2: *”Reglen i § 19, stk. 1, kan ikke fraviges til skade for lejerer, for så vidt angår anden vedligeholdelse end indvendig vedligeholdelse, i ejendomme, hvor reglerne i kapitel II-IV i lov om midlertidig regulering af boligforholdene finder anvendelse. Det kan dog aftales, at lejerer skal vedligeholde den have, som indgår i det lejede.”*

Det må, som loven pt. er udformet være det sidste, der bør være løsningen på dilemmaet. Det da det er politikernes anvisning af, hvordan det misforhold, der tidligere kunne løses ved en nedsættelse af vedligeholdelsesbidragene, nu bør løses.

Er nævnet enig i den sidste betragtning, så er det ikke nødvendigt at belyse dette nærmere. Ønsker nævnet i stedet at indtage det synspunkt, at der skal reguleres ud fra oprindelige aftaler i lejekontrakterne, hvor lejerne har dele af den udvendige vedligeholdelse som en belastning – og at man derfor skal vurdere ud fra tidligere lovgivning – står vi til rådighed for en yderligere belysning.

4. Vandforbrug

Omtalt i en mail fra os til Taurus den 13. april 2016

Det er her vores opfattelse, at der bør ske nedslag i udgiften til vandforbruget, da det er kunstigt højt netop grundet det forhold, at lejerne henvises til at selv at vedligeholde VVS-installationer. Det betyder, at der er løbende toiletter mv., der ikke i tilstrækkelig grad følges op på.

Se også punkt 3.

5. Relationen mellem lejeværdi og omkostningsleje

Der er en enighed mellem parterne om, at omkostningslejen langt overstiger det lejedes værdi.

Derfor er det også relevant, at huslejenævnet ved besigtigelse af forholdene vurderer lejeværdien og derved også størrelsen af det nedslag, der fradrages omkostningslejen.

Det betyder omvendt ikke, at OMK-budgettet ikke skal vurderes. Og her er punkterne 2 til 4 ovenfor væsentlige.

Det der dertil vil kunne gavne alle parter vil være, hvis der fastlåses en relation mellem OMK-leje og lejeværdi. Det forstået sådant, at når omkostningerne stiger, så accepteres det på begge sider, at lejeværdien stiger tilsvarende – i samme indbyrdes forhold, som den nævnet fastslår.

Måske lidt pragmatisk, men det vil befordre, at der fremover ikke skal strides om den fordeling.

Det er også i god overensstemmelse med, at Taurus, som administrator, begrunder behovet for stigning ud fra omkostninger og ikke en betragtning om et pludseligt skift i lejeværdi.

6. Lejemål udvalgt til besigtigelse

Jeg mødtes med beboerrepræsentationen i onsdag, hvor der umiddelbart ikke var bemærkninger til de 4 foreslåede lejemål, men de ville vende retur nærmere herom formodentligt i dag.

I hører herfra herom, når jeg har nærmere fra dem herom.

Det forventes, at beboerrepræsentationen går med rundt, når besigtigelserne sker, - og at der udover at bese lejemål også ses på den generelle renholdelse.

Med venlig hilsen

Jørgen D. Jensen
Driftsleder