



Danske Lejere
Nordbanevej 1C
7800 Skive

Att.: Jørgen D. Jensen

21. marts 2017

Omkostningsbestemt lejeforhøjelse, Blegkilde Allé 10-41, 9000 Aalborg

Ved mail af 12. november 2015 har Taurus på vegne af udlejer, Mainland ApS, indbragt ovennævnte sag for Huslejenævnet.

Huslejenævnets sekretariat har modtaget gebyr i henhold til Boligreguleringslovens § 39, stk. 1.

Lejernes LO er i mail af 18. november 2015 orienteret om sagens indbringelse.

Huslejenævnet har bl.a. behandlet sagen på et møde den 2. marts 2017, hvor nævnet har truffet følgende enstemmige

Afgørelse:

Anmodning af 12. november 2015 om godkendelse af en omkostningsbestemt lejeforhøjelse pr. 1. januar 2016 vedrørende ejendommen Blegkilde Allé 10-41, 9000 Aalborg kan ikke imødekommes

Begrundelse:

I besigtigelsen torsdag den 2. februar 2017 deltager følgende – ud over Huslejenævnet:

Lars Lorentz, udlejer
Jan Christensen, Taurus Ejendomsadministration
Bo Bertelsen, Taurus Ejendomsadministration
Formand for Beboerrepræsentationen

Huslejenævnet besigtiger følgende lejemål:

Blegkilde Alle 18, st. tv.
Blegkilde Alle 31, 3. tv.

Boligreguleringslovens § 43, stk. 1 og 2 lyder: Uden for Københavns kommune kan huslejenævnets afgørelse af hver af parterne indbringes for boligretten. Indbringelse må ske senest 4 uger efter, at underretning om nævnets afgørelse er meddelt parterne.

Huslejenævnet

Borgmesterens Forvaltning
Boulevarden 13
9000 Aalborg

Init.: ALA

Journalnr: 27.194

Deres journalnr.:

Blegkilde Alle 34, st. th.

Udlejer foreslår at en besigtigelse af lejemålet Blegkilde Alle 26, 2. tv. udgår, og erstattes af lejemålet Blegkilde Alle 22, 2. sal. Dette accepteres af formanden for Beboerrepræsentationen. Sidstnævnte lejemål viser sig at være i en bygning, som er fra 1990. Lejemålet er på 128 kvm. Lejemålet står ved besigtigelsen tomt. Der er installeret nyt køkken og delvist nyt bad. Som følge af renoveringen er lejemålet ikke sammenligneligt med de øvrige lejemål i bebyggelsen, og såvel lejer som udlejer accepterer, at lejemålet udgår af sagen.

Lejer har boet i lejemålet Blegkilde Alle 18, st. tv., siden opførelsen i 1990. Der er parketgulv i lejemålet. Stuen står i åben forbindelse med køkkenet. Fra stuen er der adgang til en terrasse. I badeværelset er der fliser på gulv og vægge, og vasken er nedsænket i et skabsarrangement. En ventilator søger for udluftning.

Lejemålet Blegkilde Alle 34, st. th. er opført i 1994 (etape 2B). I dette lejemålet er der ligeledes parketgulv, og lejer har adgang til en terrasse. Badeværelset er indrettet som i lejemålet i nr. 18, st. tv. Stue og spisestuen er adskilt af en glasdør.

Lejemålet på Blegkilde Alle 31, 3. tv. er opført i 1993 (etape 2A). Lejemålet har en inddækket altan med udsigt. Stuen er i åben forbindelse med køkkenet. Badeværelset er indrettet som i lejemålet i nr. 18, st. tv.

I ingen af lejlighederne er der foretaget ændringer i lejernes boperioder.

Lejerne i bebyggelsen har adgang til vaskeri, hvor der betales efter forbrug. Lejerne har ligeledes adgang til en festsal.

Trods opfordring er der fra udlejers side ikke oplyst nærmere om fordelingsgrundlaget jf. Boligreguleringslovens § 10, og derfor afvises varslingen af 1. januar 2016.

Ved sagens afgørelse har Huslejenævnet ikke taget stilling til bestemmelsen i Boligreguleringslovens § 4, stk. 5.

Lovgrundlag:

Boligreguleringslovens § 10, stk. 1 jf. Lejelovens § 106, stk. 1, nr. 1.

Baggrund:

Af sagens materiale fremgår, at administrator i et brev af 17. september 2015 meddeler beboerrepræsentationen, at der ønskes gennemført en leje-forhøjelse i henhold til Boligreguleringslovens §§ 7 og 13, stk. 3 til ikrafttræden den 1. januar 2016. Administrator oplyser i denne forbindelse, at der ikke er nye udgiftsarter i budgettet for 2016, og at stigningen primært skyldes stigning i skatter og afgifter.

Boligreguleringslovens § 43, stk. 1 og 2 lyder: Uden for Københavns kommune kan huslejenævnets afgørelse af hver af parterne indbringes for boligretten. Indbringelse må ske senest 4 uger efter, at underretning om nævnets afgørelse er meddelt parterne.

Ved sagens indbringelse for Huslejenævnet oplyser administrator, at formanden for beboerrepræsentationen den 6. oktober 2015 anmoder om supplerende dokumentation, hvilket fremsendes den 8. oktober 2015.

Ved brev af 27. oktober 2015 gør Lejernes LO på vegne af beboerrepræsentationen indsigelse mod varslingen med den begrundelse, at en stigning vil medføre, at huslejen pr. 1. januar 2016 vil nå et niveau, der overstiger det lejedes værdi. Der henvises i denne forbindelse til Boligreguleringslovens § 7, stk. 2.

Ved sagens indbringelse for Huslejenævnet fastholder administrator varslingen, idet det bestrides, at lejen overstiger det lejedes værdi. Administrator henviser til, at der foretages budgetreduktion, og at lejen ikke over de seneste 3 år er steget mere end kr. 93,00 jf. Boligreguleringslovens § 7, stk. 4.

Huslejenævnet anmodes om at tage stilling til den varslede omkostningsbestemte leje generelt, idet administrator påpeger, at der ikke er gjort konkret indsigelse mod enkelte poster.

Ved mails af henholdsvis 7. marts 2016 og 9. marts 2016 anmoder såvel Nordjyske Lejere som Taurus Ejendomsadministration Huslejenævnet om at sætte sagen i bero, idet der pågår en forhandling mellem parterne.

Ved mail af 12. april 2016 meddeler Huslejenævnet såvel Nordjyske Lejere som Taurus Ejendomsadministration, at sagen indtil videre sættes i bero frem til den 26. maj 2016.

I en mail af 23. maj 2016 anmoder Taurus Ejendomsadministration Huslejenævnet om at behandle sagen, idet den førte dialog mellem parterne ikke har ført til en afslutning af sagen.

Ved Huslejenævnets mail af 20. juni 2016 anmodes Taurus Ejendomsadministration om at fremsende følgende:

1. En redegørelse for det anvendte fordelingsprincip.
2. En oversigt over de forskellige lejlighedstyper i ejendommen med angivelse af vurderingsleje og individuelle forbedringer.
3. Forslag til et antal repræsentative lejemål til brug ved en eventuel besigtigelse.

I en mail af 1. juli 2016 besvarer Taurus Ejendomsadministration Huslejenævnets ovennævnte henvendelse således:

"1. En redegørelse for det anvendte fordelingsprincip.

Til fordeling af den beregnede omkostningsbestemte lejeforhøjelse er det vurderingslejen der er anvendt som fordelingsprincip. Dette fordelingsprincip er kørt videre som fordelingsgrundlag efter overtagelse fra tidligere ejer. Fordeling efter vurderingsleje er ikke et nyt princip i ejendommen, hvorfor

Boligreguleringslovens § 43, stk. 1 og 2 lyder: Uden for Københavns kommune kan huslejenævnets afgørelse af hver af parterne indbringes for boligretten. Indbringelse må ske senest 4 uger efter, at underretning om nævnets afgørelse er meddelt parterne.

det findes mest retfærdigt at bibeholde dette fordelingsprincip. Som det fremgår af budgettet hensættes beløb, afsat til vedligeholdelse dog efter lejlighedernes bruttoetageareal, uden hensyn til lejemålenes indbyrdes værdi.

2. En oversigt over de forskellige lejlighedstyper i ejendommen med angivelse af vurderingsleje og individuelle forbedringer.

Vedhæftet som pdf.

3. Forslag til et antal repræsentative lejemål til brug ved en eventuel besigtigelse.

Hermed forslag til fire lejemål der tegner et gennemsnitligt billede af ejendommen, udlejningsperioden og lejers brug taget i betragtning.

1. Blegkilde Alle 18, st. tv.

2. Blegkilde Alle 31, 3. tv.

3. Blegkilde Alle 34, st. th.

4. Blegkilde Alle 26, 2. tv.2"

Ved Huslejenævnets mail af 30. august 2016 anmodes Taurus Ejendomsadministration om at fremsende dokumentation for udgift til administration og skatter og afgifter.

Ved Huslejenævnets mail af 5. september 2016 sendes sagens materiale til høring hos Nordjyske Lejere.

Sammen med et brev af 6. september 2016 fremsender Taurus Ejendomsadministration dokumentation angående udgift til administration og skatter og afgifter.

I et brev af 16. september 2016 kommenterer Danske Lejere sagen således:

"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.

Boligreguleringslovens § 43, stk. 1 og 2 lyder: Uden for Københavns kommune kan huslejenævnets afgørelse af hver af parterne indbringes for boligretten. Indbringelse må ske senest 4 uger efter, at underretning om nævnets afgørelse er meddelt parterne.

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 ressourcer, 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 lejeren, 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 lejeren 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.

Boligreguleringslovens § 43, stk. 1 og 2 lyder: Uden for Københavns kommune kan huslejenævnets afgørelse af hver af parterne indbringes for boligretten. Indbringelse må ske senest 4 uger efter, at underretning om nævnets afgørelse er meddelt parterne.

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 fra drages 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, begrundet 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.”

Ved Huslejenævnets mail af 24. oktober 2016 sendes ovennævnte kommentarer fra Danske Lejere til høring hos administrator. Samtidig anmodes

Boligreguleringslovens § 43, stk. 1 og 2 lyder: Uden for Københavns kommune kan huslejenævnets afgørelse af hver af parterne indbringes for boligretten. Indbringelse må ske senest 4 uger efter, at underretning om nævnets afgørelse er meddelt parterne.

administrator om at fremsende en liste over, hvad der er aftalt omkring vedligeholdelsespligt i de enkelte lejemål.

I et brev af 31. oktober 2016 kommenterer Taurus Ejendomsadministration sagen således:

"Med henvisning til nævnets mail af den 24. oktober 2016, skal vi hermed sende vores bemærkninger til brevet fra Danske Lejere.

Ad 1. Forhandlinger

Punktet vedrører ikke den omkostningsbestemte leje og kommenteres således ikke yderligere.

Ad 2. Renholdelse

Punktet vedrører ikke den omkostningsbestemte leje, men konkrete og skriftlige input og forslag til, hvordan beboerrepræsentationen eller lejerne ønsker renholdelsen af ejendommen modtages altid.

Mangler der objektivt kvalitet ved renholdelsen, tages det ikke personligt – det tages derimod selvfølgelig professionelt og konstruktivt op.

Erfaringsmæssigt betyder konkrete bemærkninger, at både omfang og realitet kan vise sig enten bedre eller værre end antydnet. Det er derfor i både udlejers og lejernes interesse, at indsigelserne konkretiseres.

Det er for udlejer vigtigt at renholdelsen er i orden. Er den ikke det, så skal det løses og det kan kun ske på baggrund af konkrete beskrivelser.

Ad 3. Vedligeholdelsesordning, fordelingen af forpligtelserne holdt op mod vedligeholdelsesafsætningerne

Der er i henhold til boligreguleringslovens § 18 medtaget kr. 100 pr. m² årligt til ejendommens konto for udvendig vedligeholdelse.

*For lejekontrakter, der er indgået før den 1. juli 2015 er lejelovens § 19 fravejet. Der findes forskellig ordlyd i kontrakternes § 11, dog alle med udgangspunkt i udvidet vedligeholdelsespligt. **Se Bilag 1** for oversigt over de enkelte lejemåls § 11.*

Der er ikke hjemmel til at kræve hensættelserne til vedligeholdelse nedsat, da boligreguleringslovens § 18, stk. 3 blev ophævet ved lov nr. 310 af den 30. marts 2015, § 2, nr. 18 med virkning fra den 1. juli 2015.

Der er heller ikke hjemmel til ændre de aftale vedligeholdelsesklausuler. De er indgåede i henhold til lejelovens tidligere bestemmelser, hvor § 19 ikke var præceptiv.

Klausulerne er – i det væsentligste – ens for alle lejere og således ikke i uoverensstemmelse med boligreguleringslovens § 5, stk. 9.

Ad 4. Vandforbrug

Boligreguleringslovens § 43, stk. 1 og 2 lyder: Uden for Københavns kommune kan huslejenævnets afgørelse af hver af parterne indbringes for boligretten. Indbringelse må ske senest 4 uger efter, at underretning om nævnets afgørelse er meddelt parterne.

Udgiften til vand er dokumenteret og et eventuelt højt forbrug skyldes ikke forhold, der kan lægges udlejer til last.

Det er altid lejer, der som fast bruger af vandinstallationerne, og som den eneste, med adgang til sit lejemål, der enten skal meddele udlejer, at vandet løber, selv udbedre installationen eller tilkalde en professionel til at foretage udbedringen.

Såfremt visse lejere ikke rettidigt har udbedret eller rekvireret en fagmand til at udbedre eksempelvis løbende toiletter, kan det ikke pålægges udlejer at afholde udgifterne hertil.

Til orientering er der nu opsat individuelle koldtvandsmålere, hvorfor problemet ikke vil blive ved at bestå.

Ad 5. Relationen mellem lejeværdi og omkostningsleje

Det bestrides, at der er uenighed om, at "omkostningslejen langt overstiger det lejedes værdi".

Den varslede leje overstiger ikke den leje, som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende hus og husrum med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand.

Ejendommen er beliggende med udsigt for visse, gode rekreative faciliteter, fællesområder og parkeringsmuligheder. Lejemålene er nyere og velindrettede. Ejendommen kan ikke sammenlignes med den ældre boligmasse med utidssvarende indretning, isolering etc.

Ejendommen har en grøn profil og siden den i 2009 fik energimærke C er der kommet solceller på taget, teknisk isolering, energioptimeret varmeanlæg, lyskilderne er udskiftet til LED og centralsuget er blevet opgraderet med nye ventilatorer.

Den varslede leje skal væsentligt overstige det lejedes værdi, før end den ikke kan opkræves, jf. U.2012.396 (TBB2012.71). Ved væsentlig skal efter praksis forstås 10-15%, jf. U.2011.1639H (TBB2011.429).

Det gøres således også gældende, at den varslede leje ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Den af Danske Lejere foreslåede "pragmatiske" løsning har ikke hjemmel i boligreguleringsloven:

Lejen kan reguleres opad i takt med stigende driftsudgifter m.v., jf. § 7, stk. 1.

Udlejer må imidlertid ikke kræve lejestigninger, såfremt lejen herved væsentligst vil overstige den lejede, som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende hus og husrum med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand, jf. § 7, stk. 2.

Boligreguleringslovens § 43, stk. 1 og 2 lyder: Uden for Københavns kommune kan huslejenævnets afgørelse af hver af parterne indbringes for boligretten. Indbringelse må ske senest 4 uger efter, at underretning om nævnets afgørelse er meddelt parterne.

Den omkostningsbestemte leje og det lejedes værdi for lejemålene er ikke konstante og står ikke i et fast, indbyrdes forhold. Lejeværdien afhænger af det generelle lejeniveau og ikke lejemålets forholdsmæssige andel af ejendommens udgifter.

Den omkostningsbestemte leje indeholder allerede en budgetreduktion eller "lejerabat" på kr. 8.746.646,45. Det betyder med andre ord, at ejendommens samlede lejeindtægter, jf. § 5, stk. 1 er godt 8,7 mio. kroner lavere, end udgifterne.

Ad 6. Lejemål udvalgt til besigtigelse

Det bestrides naturligvis, at renholdelse skal tillægges betydning ved vurderingen af det lejedes værdi.

Det er alene de i lejelovens § 47, stk. 2 anførte kriterier, nævnet vil inddrage i sin vurdering af det lejedes værdi."

Ved Huslejenævnets mails af 2. december 2016 indkaldes såvel Danske Lejere som udlejer til en besigtigelse den 2. februar 2017 kl. 15.00 af følgende lejemål:

1. Blegkilde Alle 18, st. tv.
2. Blegkilde Alle 31, 3. tv.
3. Blegkilde Alle 34, st. th.
4. Blegkilde Alle 26, 2. tv.

Samtidig opfordres Danske Lejere til at fremsende kommentarer til brev af 31. oktober 2016 fra Taurus Ejendomsadministration ApS.

I en mail af 4. januar 2017 erindres Danske Lejere om nævnets henvendelse af 2. december 2016.

I en mail af 8. januar 2017 skriver Danske Lejere følgende:

"I spørger til de 4 lejemål, som administrator har udtaget til brug for nævnets besigtigelse.

Vi og beboerrepræsentationen har ingen indvendinger til, at det er disse lejemål, der indgår i vurderingen. Da det er ejer der har udtaget dem, så vil vi umiddelbart forvente, at det også er ejerne, der koordinere det med de pågældende lejere. Jeg aftaler nærmere med beboerrepræsentationen omkring deres deltagelse, da de også forventes at være til stede.

Til indholdet i brevet fra Taurus af 31. oktober dertil dette:

I forhold til at vurdere lejeværdi, så vil graden af service og renholdelse, som leveres, indgå i en helhedsvurdering.

I forhold til at fastsætte et driftsbudget – som uanset lejeværdisiden er en del af sagen, så anfører ejersiden, at "Der er ikke hjemmel til at kræve hen-

Boligreguleringslovens § 43, stk. 1 og 2 lyder: Uden for Københavns kommune kan huslejenævnets afgørelse af hver af parterne indbringes for boligretten. Indbringelse må ske senest 4 uger efter, at underretning om nævnets afgørelse er meddelt parterne.

sættelserne til vedligeholdelse nedsat, da boligreguleringslovens § 18, stk. 3 blev ophævet ved lov nr. 310 af den 30. marts 2015, § 2, nr. 18 med virkning fra den 1. juli 2015.”

Men som vi tidligere har anført, så bør et sådant standpunkt, også betyde, at man ud fra den nugældende lovgivning ikke kan fordrer, at lejerne har de udvidede vedligeholdelsesforpligtelser i lejemål, der er reguleret efter boligreguleringslovens kapitel 2. Vi har ud fra indholdet i vores bemærkninger ikke et problem i, at ejer fortsat kan få de sædvanlige vedligeholdelsessatser til vedligeholdelsesregnskabet, hvis det fastslås og ledsages af, at lejerne kun har de forpligtelser til vedligehold, der kan pålægges dem efter den aktuelle lovgivning.

Det vil, som vi har anført også øge incitamentet til at foretage vedligehold, der kan mindske driftsomkostninger.

Enten gælder ny lov for begge sider, eller også gælder gammel lov for begge sider.”

Ved Huslejenævnets mail af 9. januar 2017 anmodes administrator om at kommentere ovennævnte indlæg fra Danske Lejere og samtidig opfordres administrator til at indkalde de fire lejere til den berammede besigtigelse.

I en mail af 25. januar 2017 bekræfter administrator, at lejerne i de førnævnte 4 lejemål er indforstået med at der gennemføres en besigtigelse. Samtidig anmoder udlejer om at der tillige foretages en besigtigelse af lejemålene Blegkilde Alle 32, 2. tv. og 32, 3. tv.

Til brug ved besigtigelsen har Huslejenævnet udarbejdet en liste over de relevante 4 lejemål, og administrator anmodes – ved nævnets mail af 1. februar 2017 – om at oplyse, om oplysningerne er korrekte.

Hertil svarer administrator i en mail af 6. februar 2017, at oplysningerne er rigtige, og at der ikke er nogen specielle klausuler på lejemålene. I 3 af lejemålene udgør forbedringerne nye køleskabe, som er energibesparende. Forbedringsforhøjelsen er trådt i kraft den 1. april 2013. Forbedringen udgør kr. 240,00 pr. år for alle 3 lejemål.

Ved Huslejenævnets mail af 6. februar 2017 anmodes administrator om at fremsende en redegørelse for det fordelingsprincip, som er anvendt i den liste, som administrator har fremsent sammen med en mail af 1. juli 2016.

I en mail af 8. februar 2017 skriver administrator følgende:

”Fordelingsprincippet er som tidligere nævnt vurderingsleje. Vurderingslejen er anvendt på samtlige varslinger i vores tid (ejendommen har været i administration her i bygningen de seneste 10 år) samt de varslinger vi har haft adgang til hos tidligere ejer.

Boligreguleringslovens § 43, stk. 1 og 2 lyder: Uden for Københavns kommune kan huslejenævnets afgørelse af hver af parterne indbringes for boligretten. Indbringelse må ske senest 4 uger efter, at underretning om nævnets afgørelse er meddelt parterne.

Ejendommen er opført af PFA, som formentlig i sin tid har fastsat vurderingslejen ud fra et - for os ubekendt - grundlag.

Vi må henvise til, at der formentlig må være andre tidligere sager på ejendommen, som nævnet kan kigge på, hvor fordelingsprincipper er det samme.”

Klagevejledning:

Hver af parterne kan indbringe denne afgørelse for Boligretten, jf. Boligreguleringslovens § 43.

Hvis en af parterne ønsker at indbringe sagen, skal der sendes en stævning til Boligretten. Indbringelse skal ske senest 4 uger efter, at underretning om nævnets afgørelse er meddelt parterne. Boligrettens adresse er: Retten i Aalborg, Badehusvej 17, 9000 Aalborg.

Huslejenævnet har ikke kompetence til at dispensere fra ovennævnte 4 ugers frist.

Såfremt nærværende afgørelse indbringes for Retten i Aalborg modtager Huslejenævnet gerne underretning herom, samt kopi af dommen, når den foreligger.

Denne afgørelse er tilsendt beboerrepræsentationen v/Danske Lejere, og udlejer, Mainland ApS v/Taurus Ejendomsadministration ApS.

Til orientering vedlægges en folder om sagsbehandlingen ved Huslejenævnet.

På nævnets vegne

Annelise By Larsen
sekretær

9931 1616

Boligreguleringslovens § 43, stk. 1 og 2 lyder: Uden for Københavns kommune kan huslejenævnets afgørelse af hver af parterne indbringes for boligretten. Indbringelse må ske senest 4 uger efter, at underretning om nævnets afgørelse er meddelt parterne.
