FREDERIKSBERG
KOMMUNE

Beboerrepræsentationen v/Torben Brabrand
Mørk Hansens Vej 22, st.tv.
2000 Frederiksberg

27. februar 2014
Sagsbeh: ALK
Journalnr: 2013-0558

Deres J.nr.:

Journalnr. bedes oplyst ved enhver henvendelse

Huslejenævnet

Rådhuset
2000 Frederiksberg
www.frederiksberg.dk

Telefon: 3821 4237
3821 4238
Telefax: 3821 4530
lejeret@frederiksberg.dk

Vedr.: "Den Sønderjyske By".
Ved mail af 14. marts 2013 har Bosam på vegne af formanden for beboerrepræsentationen i »Den Sønderjyske By«, Torben Brabrand, efter reglen § 22 i boligreguleringsloven, anmodet huslejenævnet om at pålægge udlejer, Frederiksberg Boligfond c/o Privatbo, at udbedre en række vedligeholdelsesmangler ved ejendommen.

Afgørelse:
Huslejenævnet besluttede at pålægge udlejer inden 1. oktober 2014

- at reparere de påklagede pudsskader i stueetagen på opgange og bagtrapper i nødvendigt omfang med efterfølgende malerreparationer.
- at reparere forvitringer og skader på trappetrin på påklagede kældernedgange samt at fastgøre de påklagede løse regnvandsdæksler i kælderhalse.
- at nivellere kloakdæksler i gårdene.
- at reparere eller udskifte de påklagede vinduesrammer for råd og tætning, med efterfølgende maling i nødvendigt omfang.
- at reparere eller fjerne ejendommens defekte stakitter af træ.
- at reparere gårdbelægningen i ejendommene matr. nr. 44a, 44ac og 44ad.

For ejere af mindst to udlejede beboelseslejligheder i landet gælder reglerne i lejelovens § 113 a, jf. vedlagte bilag. Udbedring af de pålagte mangler senere end 1. oktober 2014 anses for overtrædelse af disse regler.

Lovgrundlag:
Lejelovens § 19, stk. 1, bestemmer, at udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Alle indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde skal holdes i god og brugbar stand.

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:
Lejerforeningen har på vegne af formanden for beboerrepræsentationen den 14. marts 2013 anmodet huslejenævnet om at fastsætte en tidsfrist for udbedring af de vedligeholdelsesmangler på ejendommen, som nævnet i kendelsen j.nr. 2011-0516 af 16. december 2011, i medfør af boligreguleringslovens § 5, stk. 3, jf. § 22, pålagde udlejer.
Anmodningen udspringer af, at der ikke er sket udbedring af vedligeholdelsesmanglerne, samt at udlejer ikke har reageret på beboerrepræsentationens henvendelse omkring en nøjagtig tidsfastsættelse for mangeludbedringen.
Nævnet påbød i kendelsen af 16. december 2011 udlejer at udbedre følgende mangler, inden lejemålet Mørk Hansens Vej 4, 1.th. kunne udlejes i henhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 2:

- At reparere de påklagede pudsskader i stueetagen på opgange og bagtrapper i nødvendigt omfang med efterfølgende malerreparationer.
- At reparere forvitringer og skader på trappetrin på påklagede kældernedgange samt at fastgøre de påklagede løse regnvandsdæksler i kælderhalsene.
- At nivellere kloakdæksler i gårdene.
- At reparere eller udskifte de påklagede vinduesrammer for råd og tætning, med efterfølgende maling i nødvendigt omfang.
- At reparere eller fjerne ejendommens defekte stakitter af træ.
- At reparere gårdbelægningen i ejendommene matr. Nr. 44aa, 44ac og 44ad.

Lejerforeningen fremhæver, at der hertil kommer endnu et påbud i 6. afsnit på side 6 i kendelsen, hvorefter:
»*Nævnet mener dog, at forudsætningerne for fremover at opretholde udlejning af lejligheder efter § 5, stk. 2 er, at sætningsrevnerne repareres løbende.*« (sic)
I forlængelse heraf bemærker lejerforeningen, at der intet er sket, siden nævnet afsagde kendelsen, hvorfor lejerforeningen finder, at dette påbud heller ikke er fulgt.

Udlejer er hørt i sagen og har i brev af 16. april 2013 bl.a. anført følgende:
»*Situationen er at [udlejer] har taget ovennævnte afgørelse til efterretning og der pågår således ikke udlejning efter boligreguleringslovens § 5.2 i bebyggelsen. De påpegede bygningsarbejder er således ikke aktuelle i denne forbindelse. Desuden skal det nævnes at [udlejer] har benyttet tiden til at udarbejde drifts- og vedligeholdelsesplan for ejendommen, og i foråret 2013 forventes planen at blive godkendt. Vedligeholdelsesmanglerne bliver indarbejdet i en samlet plan for de arbejder som fondsbestyrelsen finder det nødvendigt og hensigtsmæssigt at få udført i de kommende år.*« (sic)

Forelagt dette præciserer lejerforeningen den 2. maj 2013 under henvisning til boligreguleringslovens § 22, at sagen er indbragt på vegne af beboerrepræsentationsformanden som lejer. Det er i medfør af denne bestemmelse, at lejerforeningen anmoder nævnet om at afgive et vedligeholdelsespåbud, idet foreningen samtidig fremhæver, at det påhviler udlejer at holde ejendommen i god, forsvarlig stand.
Lejerforeningen oplyser tillige, at lejer ikke er blevet gjort bekendt med en plan, der på en tilfredsstillende måde og inden for rimelig tid vil kunne indhente det vedligeholdelseseftersæb, som er i bebyggelsen.

Hørt over dette anmoder udlejer i sit høringsbrev af 19. juni 2013 nævnet om at afvise sagen, idet udlejer gentager, at udbedring af de påtalte vedligeholdelsesmangler relaterer sig til udlejning iht. det lejdes værdi, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2, som udlejer, som nævnt, har frafaldet.
Udlejer oplyser supplerende, at man som led i et tidligere strategiarbejde i sommeren 2012 lod udarbejde en 30-årig drifts- og vedligeholdelsesplan for byggeriet. Planen, »Den Sønderjyske By tilbage til det oprindelige«, omhandler opretning af hele bebyggelsen. Tidsfaktoren for gennemførelsen ventes at blive 5-8 år. Renoveringen forventes opstartet i august/september 2013.
Udlejer skriver, at man i forbindelse med projektet den 23. januar 2013 har holdt et konstruktivt møde med beboerne i bebyggelsen. Ifølge udlejer blev lejerne på mødet tilbudt indflydelse i renoveringen, der ligger ud over dels lejelovens krav, dels hensigtserklæringerne i lejelovens kap. XI (herunder § 65). Til udlejers forundring meddelte beboerrepræsentationen imidlertid den 20. februar 2013, at denne ønskede, at arbejderne iht. nævnskendelsen skulle udføres, inden beboerrepræsentationen ønskede at indgå i en dialog om en proces og plan for byggeriet. Dette afviste udlejer den 16. marts 2013 at imødekomme, idet:
»[...] *det ingen mening [giver] at bruge penge på at nivellere kloakdæksler og reparere gårdbelægningen nu, når vi senest om et par år skal til at se på kloakken. Tilsvarende om defekt hegn, giver det ingen mening at bruge 3 mio. kr. på udskiftning af defekt hegn, som er "gemt inde" i hækken. Planen er som sagt, at bebyggelsen føres tilbage til det oprindelige, hvor der ikke var hæk, men kun hegn. Hvis der ikke måtte være ønske om nyt hegn, men hæk pga. indkig, skal der kun være hæk og intet hegn. [Udlejer] har alt andet lige en begrænset økonomi, som på ingen måder tillader, at de samme arbejder udføres to gange med ganske få års mellemrum.*« (sic)

Til dette svarer lejerforeningen bl.a., at det forhold, at der pt. ikke sker udlejning efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, er uden betydning for, om nævnet kan afgive et vedligeholdelsespåbud med fastsættelse af tidsfrist efter lovens § 22, stk. 3. Lejerforeningen forklarer desuden:
»*Der har igennem årene været mange planer for fremtidig vedligeholdelse af Den Sønderjyske By og det er korrekt at der har været dialog herom, men uden at det har ført til enighed.*
Idet der desværre ikke foreligger noget konkret, finder vort medlem ikke at det er forsvarligt eller rimeligt at blive ved med at udsætte nødvendige vedligeholdelsesarbejder som eksempelvis vinduesistandsættelse m.m.
Såfremt [udlejer] måtte fremkomme med et konkret og rimeligt udspil med en tilfredsstillende tidsplan for udbedring af vedligeholdelsesmanglerne, vil vi i givet fald gerne tage stilling hertil herunder vurdere om der på denne baggrund er grundlag for at sætte huslejenævnssagen i bero.« (sic)

Udlejer har ved mail af 13. september 2013 yderligere kommenteret sagen og i alt væsentlighed gentaget, hvad der tidligere er anført vedrørende det omfattende renoveringsprojekt.
Synspunktet, at sagen bør afvises, idet udlejer har frafaldet udlejning iht. boligreguleringslovens § 5, stk. 2, fastholdes, da det fortsat er udlejers opfattelse, at der ikke er

uopsættelige vedligeholdelsesarbejder på ejendommen, som ikke bliver håndteret i den daglige drift.
Udlejer pointerer atter, at bebyggelsens vedligeholdelsesopgaver er indbyrdes forbundne og nødvendigvis må udføres i en given rækkefølge, hvorfor den fremadrettede vedligeholdelse vil tage udgangspunkt i en samlet strategi for bebyggelsen. Endvidere vil det have betydning for forløbet, at beboerrepræsentationen har rejst spørgsmålet om, hvorvidt det er muligt at etablere altaner; dette har betydning for gennemførelse af bl.a. vindues- og facaderenovering.

I sine afsluttende kommentarer af 13. oktober 2013 beskriver lejerforeningen status således:
»Beboerrepræsentationen har tidligere været indstillet på at forhandle om vedligeholdelsen af Den Sønderjyske By, men forhandlinger der indebærer, at man på forhånd kræver, at lejerne skal betale en større frivillig lejeforhøjelse og hvor man ikke på kort sigt får løst presserende vedligeholdelsesopgaver, ønsker man ikke at deltage i.«
Lejerforeningen finder, at udsagnet – at der ikke er uopsættelige vedligeholdelsesarbejder på ejendommen, der ikke bliver håndteret i den daglige drift – illustrerer, hvor lang afstand der er mellem parterne, hvorfor nævnet anmodes om at træffe afgørelse i sagen.

Udlejer har den 22. januar 2014 oplyst, at saldoen på den udvendige vedligeholdelseskonto pr. 31. december 2012 er negativ med 7.702.773 kr.

Huslejenævnets bemærkninger:
Ved sagens behandling tiltrådte ejerrepræsentantens ad hoc-suppleant, idet såvel det ordinære medlem som dennes suppleant havde erklæret sig inhabil.

Nævnets byggesagkyndige medarbejder besigtigede den 27. oktober 2011 ejendommen med deltagelse af sagens parter, i hvilken forbindelse han konstaterede nedenstående vedrørende de påklagede forhold:

Påklagede forhold:	**Konstaterede forhold:**
Sætnings- og pudsskader på facader:	Ejendommen havde generelt adskillige pudsskader og sætningsrevner på facader og gavle mod vej. Færre / få skader mod gårdene. Der var en lang sætningsrevne på soklen ved A.D. Jørgensens Vej 28.
Pudsafskalninger i opgange og indgangspartier:	Der blev fremvist store pudsafskalninger ved indgangspartier på Mørk Hansens Vej 10 og 12. Dette er ikke generelt, men flere opgange mangler istandsættelse.
Reparation af kældernedgange og defekte kloakdæksler i disse:	Adskillige kældernedgange havde afslået beton på trin og vanger samt betonafskalning. Flere regnvandsdæksler i kælderhalse lå løse. Flere kældernedgange var repareret.
Defekte kloakdæksler:	Flere steder i gårdene var kloakdækslerne ikke ført til terræn, henholdsvis op og ned. Flere havde dårlig un-

	derstøtning og defekt asfalt omkring.
Reparation og maling af vinduer:	Ca. 75 % af vinduerne mangler malervedligeholdelse. Der blev konstateret råd i adskillige vinduesrammer udvendigt. Flere vinduer er blevet udskiftet. Der kunne ikke skaffes adgang til besigtigelse indefra.
Reparation af gård og gadebelægninger:	Flere gårdbelægninger fremstod med lunker og defekt asfaltbelægning.
Udskiftning af træstakittet i hele bebyggelsen:	Træstakittet var generelt defekt og i stykker omkring hele bebyggelsen.

På grundlag af det under besigtigelsen konstaterede fandt nævnet efter en konkret vurdering, at der i byggeriet forefandtes følgende vedligeholdelsesmangler, jf. boligreguleringslovens § 22:

- Pudsskader i stueetagen på opgange og bagtrapper.
- Forvitringer og skader på trappetrin på kældernedgange samt løse regnvands-dæksler i kælderhalsene.
- Højdeforskelle på kloakdæksler.
- Rådne og utætte vinduesrammer.
- Defekte stakitter af træ.
- Mangelfuld gårdbelægningen i ejendommene matr. nr. 44aa, 44ac og 44ad.
- Sætningsskader, som dog ikke gav anledning til påbud, da disse ikke var så udbredte og alvorlige, idet revnerne ikke kunne konstateres indvendigt.

Nævnet bemærker i forlængelse heraf, at det mellem parterne er ubestridt, at de af nævnet konstaterede mangler fortsat ikke er udbedrede.

Har nævnet pålagt udlejer at udbedre vedligeholdelsesmangler efter § 5, stk. 3, jf. § 22, stk. 1, og en lejer efterfølgende klager over samme mangler og anmoder nævnet om at fastsætte en frist for arbejdernes udførelse, har nævnet hidtidig fastsat en sådan tidsfrist, bortset fra tilfælde, hvor udlejer var pålagt udbedring af mangler, der udelukkende var æstetisk begrundet.

Baseret på den byggesagkyndige medarbejders rapport vurderer nævnet, at de tidligere påbudte vedligeholdelsesarbejder er af uopsættelig karakter, hvorfor nævnet finder, at der skal fastsættes en tidsfrist for vedligeholdelsesarbejdernes udførelse.

På denne baggrund besluttede nævnet at pålægge udlejer inden 1. oktober 2014

at reparere de påklagede pudsskader i stueetagen på opgange og bagtrapper i nødvendigt omfang med efterfølgende malerreparationer.

at reparere forvitringer og skader på trappetrin på påklagede kældernedgange samt at fastgøre de påklagede løse regnvandsdæksler i kælderhalse.

at nivellere kloakdæksler i gårdene.

at reparere eller udskifte de påklagede vinduesrammer for råd og tætning, med efterfølgende maling i nødvendigt omfang.

at reparere eller fjerne ejendommens defekte stakitter af træ.

at reparere gårdbelægningen i ejendommene matr. nr. 44a, 44ac og 44ad.

For så vidt angår de under besigtigelsen den 27. oktober 2011 konstaterede sætningsskader, bemærker nævnet, at der, da lejer ikke påberåber, at sætningsrevnerne er forværret, stadigvæk ikke findes anledning til at meddele påbud om udbedring af disse.

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.

Ann Loft Kristiansen
Sekretær

Bilag:
Lejelovens § 113 a

Sendt til:
Frederiksberg Boligfond c/o Privatbo
Torben Brabrand
Bosam

Kapitel XVIII A

Frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme

§ 113 a. 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 efterlevet 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. 5. Er retten til at administrere udlejningsejendomme eller til at bestemme, hvem der skal administrere de pågældende ejendomme, efter stk. 1 frakendt for længere tid end 2 år, skal spørgsmålet om generhvervelse af retten inden frakendelsestidens udløb på begæring indbringes for domstolene. Indbringelse kan tidligst finde sted, når der er forløbet 2 år af frakendelsestiden. Såfremt frakendelse er sket for et bestemt tidsrum, kan retten kun generhverves, når ganske særlige omstændigheder foreligger.

Stk. 6. Overtrædelse af en kendelse afsagt i medfør af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.

Stk. 7. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.