



Sendt til:

Udlejer, Frederiksberg Boligfond v/Deas A/S

Beboerrepræsentationen v/Københavns Lejerbevægelse IVS

Dato: 30-08-2022

Sagsnr: 03.09.02-K02-47-19

Vedr.: Ejendommen "Den Sønderjyske By" beliggende A. D. Jørgensens Vej 7-17 og 8-32, Henning Matzens Vej 7-25 og 8-24, Mørk Hansens Vej 4-24, Regenburgsvej 3-5 og 4-6 og Sønderjyllands Allé 7-23, 2000 Frederiksberg.

Beboerrepræsentationen v/Københavns Lejerbevægelse IVS, har i denne ejendom ved mail af 18. november 2019, efter bestemmelsen i lejelovens § 106, stk. 1, nr. 3, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 4 (nugældende stk. 7), anmodet huslejenævnet om at tage stilling til en række vedligeholdelsesmangler i ejendommen, idet udlejer, Frederiksberg Boligfond v/Deas A/S (tidl. PrivatBo), har oplyst, at man agter at modernisere lejemålene; A.D. Jørgensens Vej 17, 1. th., Henning Matzens Vej 7, 2. sal, Henning Matzens Vej 24, 2. sal, Mørk Hansens Vej 8, 1. tv., Mørk Hansens Vej 12, 2. sal og Mørk Hansens Vej 18, 1. th., som man herefter vil udleje efter bestemmelsen i boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Afgørelse:

Huslejenævnet beslutter, på grundlag af det under besigtigelsen konstaterede, at pålægge udlejer senest inden 8 måneder fra afgørelsens modtagelse

- at meddele udlejer påbud om at udbedre ejendommens kældervægge der, hvor puds er faldet af rundt om kælderdøre og hvor der er huller i vægge og loft. (Dissens)
- at meddele udlejer påbud om at udskifte ejendommens vandinstallationer, hvor disse er rustne med tæring, samt hvor der er foretaget utilstrækkelige reparationer. (Dissens)
- at meddele udlejer påbud om at foretage reparation – og om nødvendigt, udskiftning af ejendommens faldstammer, hvor disse fremtræder med større rustangreb, tæring og begyndende brud.

- at meddele udlejer påbud om at påmontere manglende afdækninger på alle el-tavler. (Dissens)
- at meddele udlejer påbud om at montere manglende dæksler på loftsudtag i ejendommens fælleslokale. (Dissens)
- at meddele udlejer påbud om at reparere og om nødvendigt udskifte columbustryk i opgangen MVH 20.
- at meddele udlejer påbud om at foretage følgende i hovedtrappeopgangene:
- Reparation, herunder maleristandsættelse, af afslået puds på samlingerne i loftet (f.eks., men ikke udelukkende, ved indgange i ADJ 14 og MHV 12), samt afslag i puds mellem væg og trappevange (f.eks., men ikke udelukkende, SJA 23 ml. 1. og 2. sal).
 - Reparation, herunder oppudsning og maleristandsættelse af nederste del af væggene ved siden af hoveddørene i ejendommens opgange hvor disse har fugtskader, så de er velvedligeholdte uden skader i pudsen og afskallende maling (f.eks., men ikke udelukkende, MHV 12 og SJA 23).
 - Reparation, herunder maleristandsættelse, af henholdsvis vindueskarmer og lysninger (f.eks., men ikke udelukkende, ADJ 15 og HMV 10 mellem stuen og 1. sal).
- at meddele udlejer påbud om at foretage udbedring af lunger i asfaltbelægningen på følgende placeringer på ejendommen: (Dissens)
- Gård 1 ved tidligere sammenfaldet og repareret brønd.
 - Gård 2 på hjørnet mellem bygning C og F ved ADJ 8 og 18.
 - Gård 2 ved afløb midt for garagebygningen ved MHV.
 - Gård 4 langs kantsten på hjørnet mellem bygning F og H.
- at meddele udlejer påbud om at foretage reparation af betontappenedgangene til garageanlægget i gård 2, så gelænderne er stabile og fastgjorte.

at meddele udlejer påbud om at foretage følgende arbejder på garageanlægget i gård 3:

- reparere murværket, manglende fuger og puds, hvor dette er forvitret og med skader. Påbuddet gælder hele bygningen, men særligt i gavlene ved affaldsrummene overfor henholdsvis SJA 7 og 9, samt HMV 8 og 10. (Dis-sens)
- Reparere garageanlæggets høje tag (saddeltaget), så det er tæt og uden manglende tagsten.
- Reparere utætte tagrender på bygningen.

Huslejenævnet beslutter, på grundlag af det under besigtigelsen konstaterede, at pålægge udlejer senest inden 4 måneder fra afgørelsens modtagelse

at meddele udlejer påbud om at påmontere isolering på ejendommens varmerør. (Dis-sens)

Nævnet bemærker i den forbindelse, at der ikke kan indgås lejeaftale efter § 5, stk. 2 for lejemå-lene; A.D. Jørgensens Vej 17, 1. th., Henning Matzens Vej 7, 2. sal, Henning Matzens Vej 24, 2. sal, Mørk Hansens Vej 8, 1. tv. og Mørk Hansens Vej 18, 1. th., før de påbudte vedligeholdelses-arbejder er udbedret.

Det betyder samtidigt, at udlejer kan opkræve en leje i overensstemmelse med bestemmelsen i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, for lejemålet beliggende Mørk Hansens Vej 12, 2. sal, når dette er blevet gennemgribende forbedret i henhold til lovens øvrige bestemmelser herom.

For så vidt angår de øvrige klager, finder nævnet ikke grundlag for at meddele påbud.

En færdiggørelse af arbejderne efter ovennævnte frist, anses som en overtrædelse af lov om bo-ligforholds §§ 20-24, jf. vedlagte bilag.

Lovgrundlag:

Sagen behandles i medfør af den på indbringelsestidspunktet gældende lov.

Huslejenævnet træffer afgørelse i tvister om opfyldelse af udlejers pligt til renholdelse, vedligehol-delse og fornyelse, jf. lejelovens kapitel IV (§§ 19-24), jf. lejelovens § 106, stk. 1, nr. 3.

Boligreguleringslovens § 5, stk. 4 (senere stk. 7) bestemmer, at en udlejer, som vil indgå en lejeaftale i henhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 2, og er det den første udlejning af det pågældende lejemål efter stk. 2, skal, når lejeforholdet er opsagt eller ophævet, og inden en ny lejeaftale indgås, orientere beboerrepræsentanterne eller lejerne om dette samt om indholdet af denne bestemmelse. I modsat fald er vilkåret om lejefastsættelse efter stk. 2 ugyldigt. Beboerrepræsentanterne eller lejeren kan da inden 14 dage efter, at orienteringen er givet, indbringe en sag om manglende vedligeholdelse for huslejenævnet, jf. lejelovens § 106, nr. 3. Beboerrepræsentanterne eller lejeren skal angive vedligeholdelsesmanglerne, der alene kan vedrøre mangler uden for de enkelte lejemål. Afgiver huslejenævnet påbud om udbedring af vedligeholdelsesmangler, jf. lejelovens § 19, stk. 3, kan der ikke indgås lejeaftale efter stk. 2, før de konstaterede vedligeholdelsesmangler er udbedret.

Af lejelovens § 19, stk. 1, fremgår, at udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige, herunder vedligeholde alle indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde, og sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen og adgangsvejene til det lejede, ligesom udlejeren skal renholde fortov, gård og andre fælles indretninger.

Af stk. 2 i samme bestemmelse fremgår, at vedligeholdelse, herunder såvel indvendig, jf. § 21, som anden vedligeholdelse, skal foretages så ofte, det er påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter, jf. dog § 22.

Nævnet kan i henhold til lejelovens § 19, stk. 3 på lejerens begæring pålægge udlejeren at lade bestemte arbejder udføre og fastsætte nærmere retningslinjer herom. Nævnet skal fastsætte en tidsfrist for det enkelte arbejdes fuldførelse. Nævnet kan samtidig bestemme, at lejen skal nedsættes med et beløb, der svarer til forringelsen af det lejedes værdi, hvis udlejeren ikke overholder den frist, der er fastsat efter 2. pkt. Lejenedsættelsen gælder, indtil arbejderne er udført.

Nævnet kan ifølge stk. 4 i samme bestemmelse give påbud efter stk. 3 uanset om udgifterne kan afholdes af indestående på konti efter §§ 18 og 18b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Huslejenævnets afgørelse træffes ved almindelig stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed gør forpersonens stemme udslaget, jf. nugældende lov om boligforhold § 86, stk. 3.

Sagsfremstilling:

Bygnings- og Boligregisteret (BBR) indeholder oplysninger om alle bygninger og boliger i Danmark. Ved opslag på ejendommen fremgår bl.a., at ejendommen omfatter flere matrikelnumre; 44s, 44t, 44u, 44v, 44x, 44y, 44z, 44æ, 44ø, 44aa, 44ab, 44ac og 44ad. Det fremgår endvidere, at hovedbygningerne er opført i perioden 1921-1924.

Udlejer har ved breve orienteret beboerrepræsentationen om, at man agter at modernisere en række lejemål og fremadrettet genudleje det med en lejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. I nærværende sag drejer det sig om følgende lejemål:

A.D. Jørgensens Vej 17, 1. th., dateret d. 11. november 2019
Henning Matzens Vej 7, 2. sal, dateret d. 8. november 2019
Henning Matzens Vej 24, 2. sal, dateret d. 8. november 2019
Mørk Hansens Vej 8, 1. tv., dateret d. 11. november 2019
Mørk Hansens Vej 12, 2. sal, dateret d. 24. oktober 2019
Mørk Hansens Vej 18, 1. th., dateret d. 4. november 2019

Udlejer orienterer beboerrepræsentationen om muligheden for at gøre indsigelse mod udlejningen ved inden 14 dage efter modtagelsen af skrivelsen, at indbringe en sag om manglende vedligeholdelse for nævnet. Brevene indeholder desuden alle følgende passus:

"Dette brev er fremsendt med såvel almindelig som anbefalet post."

Beboerrepræsentationen indgiver ved mail den 18. november 2019 en klage over manglende vedligeholdelse for nævnet med henvisning til udlejers orienteringsskrivelser. Beboerrepræsentationen oplyser i den forbindelse, at orienteringsbrevene er modtaget med posten dagen efter deres datering, bortset fra brevet vedrørende Mørk Hansens Vej 12, 2. sal, 2000 Frederiksberg, som efter det oplyste først blev modtaget den 13. november 2019.

Beboerrepræsentationen anfører følgende i indbringelsen:

"[...] Da beboerrepræsentationen i medfør af boligreguleringslovens § 5, stk. 4, alene kan påpege mangler uden for de enkelte lejemål, angår sagen ikke vedligeholdelsesmangler i de enkelte beboelseslejligheder.

Nævnet anmodes om at træffe afgørelse vedrørende de vedligeholdelsesmangler, der er beskrevet nedenfor. Nævnet anmodes om at fastsætte en rimelig tidsfrist for det enkelte arbejdes fuldførelse, jf. lejelovens § 19, stk. 3. Angivelse af yderligere vedligeholdelsesmangler inden for 14-dages fristen forbeholdes.

Baggrund.

Som **BILAG 2** er vedlagt oversigtsplan over Den Sønderjyske By. Bebyggelsen omfatter flere matrikler og anses i denne sammenhæng for én ejendom, jf. boligreguleringslovens § 4a, stk. 2.

Bebyggelsen er opført i perioden 1921-1924 og består af 13 blokke arrangeret i storgårdskarréer nummeret 1 – 5 på oversigtsplanen. Der er samlet 62 opgange med i alt 303 boliglejemål og 3 erhvervslejemål. Alle beboelseslejemål bortset fra ét er pt. udlejet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1.

Den Sønderjyske By er registreret som bevaringsværdig med SAVE-værdi 2 på skalaen, der går fra 1 til 9.

I følge Slots- og Kulturarvsstyrelsen er bygninger med den højeste værdi 1 typisk fredede

bygninger, mens bygninger med bevaringsværdierne 2 – 4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistoriske og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.

Der er umiddelbart ikke udsigt til, at Den Sønderjyske By bliver fredet på kommunens foranledning, efter et snævert flertal på 5 – heriblandt bestyrelsesformanden for Frederiksberg Boligfond - ud af 9 medlemmer i kommunens By- og Miljøudvalg på udvalgets møde den 3. juni 2019 afviste et forslag om at indlede en fredningssag. Som **BILAG 3** er vedlagt uddrag af tilstandsrapport fra juni 2015 (i det følgende benævnt "tilstandsrapporten") udarbejdet af Alm & Thomsen ApS, Rådgivende Ingeniører.

Tilstandsrapporten er rekvireret af udlejer, Frederiksberg Boligfond, og har indgået i tidligere drøftelser mellem udlejer og beboerrepræsentationen om vedligeholdelse af ejendommen.

Nogle af vedligeholdelsesarbejderne angivet i tilstandsrapporten som fx renovering af vinduer er udført. En betydelig del af de arbejder, hvor grænsen for nødvendig vedligeholdelse er overskredet, rester er imidlertid fortsat.

Udover at beskrive den enkelte bygningsdels opbygning, vedligeholdelsesmæssige tilstand samt foranstaltninger, der foreslås udført, anvendes i tilstandsrapporten en karakterskala ved bedømmelse af bygningsdelens stand og vedligeholdelsesgrad.

I tilstandsrapporten anvendes karakterer 1, 2 og 3, hvor konstruktionen er i almindelig god stand, og der således ikke kræves egentlig vedligeholdelses- eller reparationsarbejder. Karakter 1 er den helt nye eller for nyligt vedligeholdte bygningsdel, og karakter 3 er den vel vedligeholdte bygningsdel, der inden for en kortere periode vil trænge til fornyet vedligehold.

Karakterer 4, 5 og 6 anvendes hvor mindre vedligeholdelsesarbejder eller istandsættelsesarbejder er nødvendige for at hindre yderligere forfald, og for at sætte konstruktionerne i acceptabel stand. Karakter 4 er den bygningsdel, hvor grænsen for nødvendig vedligeholdelse er overskredet, og karakter 6 er den bygningsdel, der er på vej mod egentlig forfald.

Karakterer 7, 8 og 9 anvendes, hvor bygningsdelen er i en sådan forfatning, at store istandsættelsesarbejder eller egentlig udskiftning er nødvendig.

Karakter 7 er bygningsdelen, hvor en større istandsættelse / eller udskiftning er nødvendig, men kan vente i en kortere periode, og karakter 9 er den bygningsdel, hvor istandsættelse/-udskiftning ikke kan vente længere.

Som supplement til angivelsen af vedligeholdelsesmanglerne nedenfor er som **BILAG 4**

vedlagt enkelte fotos. Sigtet med de vedlagte fotos er ikke at vise samtlige vedligeholdelsesmangler angivet under pkt. 1 – 14, men blot med nogle få eksempler at give et overordnet indtryk af nogle af problemernes mere generelle karakter.

Vedligeholdelsesmangler.

1. Fugtsikring på kælderydervægge.

Funktionen af den oprindelige fugtsikring udvendigt på murede kældervægge er mindsket med tiden, og i dag fremstår kælderydervæggene reelt uden effektiv sikring mod udefrakommende fugt, hvilket er en medvirkende årsag til de skader, der kan konstateres på kældervæggene.

Fugtsikring udvendigt på alle murede kældervægge bør reableres. I forbindelse med reablering af fugtsikring bør belægninger og bede op mod soklen udlægges med korrekt fald.

Af tilstandsrapporten beskrivelse af kælderydervæggene fremgår blandt andet:

Konstruktion:

...

Kælderydervægge er udført i massivt murværk i 2 stens tykkelse (gavle dog kun 1½ sten), der generelt er påført puds indvendigt, der er kalket og/eller malet med diffusionsåben maling. Kældervæggen er som fugtsikrende foranstaltning påført asfalt da den blev opført. Dette kan konstateres hvor der er udgravet til ny kældertrappe. Funktionen af asfalten er dog mindsket med tiden, og i dag fremstår kælderydervæggene reelt uden effektiv sikring mod udefrakommende fugt. Der er ikke udført yderligere fugtsikring eller omfangsdræn.

Stand:

... Det blev ved besigtigelsen oplyst at der tidligere ved store regnskyl (herunder sidst ved skybruddet i juli 2011) er trængt vand ind i kælderen, således at der i har stået blankt vandspejl på kældergulvet i længere tid. Denne indtrængning af vand skyldes antageligt et eller flere af følgende forhold:

- et højtliggende (sekundært) grundvandsspejl kort efter store regnskyl, der medfører et vandtryk på kælderydervæggen samt på kældergulvet.
- at der mange steder langs bygningernes facader og gavle findes bede, hvor vandet ikke bliver ledt bort fra kælderydervæggene og/eller at der ikke er etableret korrekt fald væk fra bygningen.
- at der ikke er sikret mod opstuvning gennem gulvafløb i kælder (højvandslukke).
- at der ved de udvendige kældernedgange kan løbe overfladevand fra de udvendige belægninger og direkte ned i kælderen.

De nævnte forhold har gjort at kældervæggene gennem tiden er blevet opfugtede, hvilket udvasker salte fra beton og murværk, der med tiden slår pudsen og malingen af. På grund af kapillareffekten (dvs. at stenene virker som en svamp, der suger vandet opad) i de murede vægge, kan der i særlige tilfælde være risiko for, at fugten

stiger op til etageadskillelsesbjælkerne med deraf følgende risiko for råd- og svampeskader.

...

Da kælderydervæggene ikke er fugtsikrede udvendigt, vil der stadig være en fugtvandring/belastning af især den nederste del af væggen, og det må således forventes at skadesomfanget på kælderydervæggene vil vokse fremadrettet.

Karakter 4-5

Foranstaltninger:

...

Såfremt man helt ønsker at standse udbredelsen af de skader, der i dag ses på kælderydervæggene, skal der sættes ind overfor den indtrængende fugt i kælderen. Dette vurderes bedst at kunne udføres ved at etablere en lodret fugtsikring af kælderydervæggene, med samtidig nedgravning af dræn ved fundaments underkanten. I forbindelse med fugtsikringen vil belægninger op mod soklen blive udlagt med korrekt fald, ligesom udvendige kældertrapper vil blive udbedret således, at der ikke vil kunne løbe vand frit ned i kælderen.

...

Hele beskrivelsen af kælderydervæggene findes på side 12 – 17 i tilstandsrapporten, hvortil der henvises.

2. Indvendige kældervægge.

Murede kældervægge fremstår med afskalninger af puds og maling forårsaget af opfugtning.

Der bør foretages afrensning for løstsiddende puds og maling samt efterfølgende udbedring af skader og maleristandsættelse af murede vægge i samtlige kældre.

Af tilstandsrapporten beskrivelse af de indvendige kældervægge fremgår blandt andet:

Stand:

De murede kældervægge fremstår mange steder med afskalninger af puds og maling som følger af opstigende grundfugt og/eller perioder med oversvømmelse i kælderen. Der var ingen tegn på sætningsrevner.

Karakter 4

Foranstaltning:

Udbedring af afskalninger kan eventuelt udføres af kosmetiske hensyn såfremt dette måtte ønskes; det skal i givet fald dog påregnes, at skaden vil opstå igen inden for en relativ kort årrække såfremt førnævnte fugtsikring ikke udføres.

Hele beskrivelsen af de indvendige kældervægge findes på side 14 – 17 i tilstandsrapporten, hvortil der henvises.

3. Isolering på varmerør.

Isoleringen på alle varmerør uden for de enkelte lejemål bør eftergås og manglende/beskadiget isolering retableres.

Af tilstandsrapporten fremgår blandt andet:

Varmeledningerne i kælderen er generelt isolerede og afsluttet med isogenopak. Der er flere steder på kortere strækninger i kælderen konstateret reparationer af isoleringen/ brud på isoleringen, som antages at være i forbindelse med udskiftning af ventilerne eller udskiftning af en mindre del på rørinstallationerne. I enkelte af de besigtigede kældre blev der fortsat konstateret den oprindelige rørisolering afsluttet med malarbehandlet pap/lærred.

Stand:

...

Isoleringen vurderes generelt at være i fornuftig stand, men på enkelte kortere strækninger mangler isoleringen helt eller delvist.

Brudene fremstår generelt som isoleringsmateriale af typen lamelmåtte, men det anbefales for god orden skyld at få udtaget et par prøver af isoleringsmaterialet og analyseret dem, da der kan være risiko for at de oprindelige hovedrør i kælderen er blevet overisoleret i 1992, og der dermed fortsat kan være rester af asbestholdigt materiale i rørstrækningerne under isogenopakafslutningen.

Isoleringen er ikke blevet genetableret med isogenopak, som følge af reparationer/ombygninger flere steder. Der mangler generelt rørmærkning på alle varmerør i kælder.

Karakter 5-6

Foranstaltning:

...

Manglende isolering på rørstræk i kælder bør som minimum retableres af hensyn til varmetabet.

Det bør overvejes også at montere korrekt rørmærkning på varmerør i kælderen. Reparation af isolering på varmerør i kælder forventes at koste ca. kr. 30.000 ekskl. moms.

Hele beskrivelsen af manglende isoleringen af varmerør findes på side 52 - 55 i tilstandsrapporten, hvortil der henvises.

4. Vandinstallation i alle bygninger.

Brugsvandssystemet er i dårlig stand og bør fornyes (frem til lejlighedernes gulv/væg).

Af tilstandsrapporten beskrivelse af brugsvandssystemet fremgår blandt andet:

På besigtigelsesdagen blev der oplyst om tidligere vandskader på brugsvandsstigsstrengene i forbindelse med gennemtærringer.

Erfaringsmæssigt er den indvendige beskaffenhed meget ringe, og fyldt med aflejringer, kalk og korrosionsmateriale.

Brugsvandsrørene er generelt isolerede og afsluttet med isogenopak i kælderen. Der er dog flere steder på kortere strækninger konstateret manglende eller brudt isolering i forbindelse med tidligere partielle udskiftninger eller mindre ombygninger på systemet. Der er generelt ikke udført rørmærkning af brugsvandsrørene i kælderen.

Der er konstateret beskyttelse af rørsystemet for det varme vand i form af elektrolyseanlæg i hver varmecentral.

Stand:

Brugsvandsinstallationen som helhed vurderes at være i meget dårlig stand. Den tekniske levetid for galvaniserede stålrør er ca. 30 år afhængig af vandkvaliteten og under forudsætning af at rørsystemet er beskyttet.

På baggrund af brugsvandssystemets alder, tilstand og den hårde vandkvalitet i kommunen er det vores erfaring, at rørsystemet har indvendige korrosionsskader og kalkbelægninger i et væsentligt omfang. Der er flere steder i kælderen og i boliger konstateret overfladerust og begyndende tærringer på brugsvandssystemet samt begyndende utætheder ved samlinger/ventiler og endda midt på rørene.

Brugsvandssystemet vurderes at have en alder på minimum 40-50 år, og den tekniske levetid for denne del af installationen er langt overskredet. Der er flere steder på installationen konstateret ældre typer af blandingsbatterier ved håndvaske og køkkenvaske, og i flere af de besigtigede lejligheder blev der konstateret håndbrusere med omskifter på håndvaskbatteri.

Brugsvandsinstallation: Karakter 8-9

Foranstaltninger:

Da levetiden for brugsvandssystemet teknisk set er langt overskredet og der flere steder ses tegn på korrosion og begyndende gennemtærringer, må der fremover forventes et stigende behov for reparationer på vandrørene. Det anbefales at udskifte brugsvandssystemet inden for det næste år.

Hele beskrivelsen af brugsvandsinstallationen findes på side 56 - 61 i tilstandsrapporten, hvortil der henvises.

5. Afløbsinstallationer.

De oprindelige afløbsinstallationer af støbejern er i dårlig stand og bør udskiftes til nye (frem til lejlighedernes gulv/væg).

Af tilstandsrapporten fremgår blandt andet:

Stand:

De oprindelige støbejernsinstallationer vurderes at have en alder på mere end 80 år.

Den tekniske levetid for støbejernsrør er ca. 50 - 60 år.

Generelt synes en del af de oprindelige faldstammer at være i meget dårlig stand, og de bør renoveres eller udskiftes inden for de næste 1-2 år. Der er flere steder konstateret store rustudblomstringer, overfladerust og begyndende tæring. Der må fremover påregnes gennemført større og større vedligeholdelsesarbejder på de oprindelige afløbsinstallationer.

De faldstammer, der løbende er blevet renoveret/ repareret med nyere støbejernsinstallationer fremstår lokalt i fornuftig stand, men det er primært mindre partielle udskiftninger i lejlighederne og kælderen, der er foretaget og ikke en komplet udskiftning fra kælder til kvist.

Afløbsinstallationer fra køkkenvaske er af meget blandet stand. Der er konstateret en blanding af nyere PP-installationer, hvor køkkener er blevet renoveret og gamle PVC-installationer, hvor der ikke er foretaget renovering af køkkenet inden for de seneste 20 år. Der er ikke konstateret rotestop på afløbsinstallationerne i kælderen.

Karakter 8

Foranstaltninger:

Det anbefales at renovere afløbssystemet inden for 1-2 år, og da faldstammerne flere steder er placeret i rørkasser anbefales det at renovere afløbsinstallationen ved at rense den og efterfølgende re-line installationen indvendigt med en polyester plast.

Arbejdet herfor anslås at koste ca. kr. 3.600.000 ekskl. moms inkl. nødvendige følgearbejder. Hvor der i dag er konstateret plast installationer, skal det undersøges nærmere om der er udført de lovmæssige foranstaltninger vedr. brand (brandmanchetter).

Alternativt kan det anbefales at udskifte hele afløbsinstallationen til nye støbejernsrør, hvor faldstammer og vandrette afløbsinstallationer udskiftes. Arbejdet anslås at koste ca. kr. 5.800.000 ekskl. moms men inkl. nødvendige følgearbejder.

Hele beskrivelsen af ejendommens afløbsinstallationer findes på side 62 - 66 i tilstandsrapporten, hvortil der henvises.

6. Kloak (afløb i jord).

Ejendommens kloaksystem bør gennemgås og alle skader udbedres. Fornyelse af kloaksystemet bør ske i fornødent omfang med henblik på at bringe kloaksystemet i en god og forsvarlig stand.

Ledninger og brønde er ikke besigtiget i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

Ifølge tilstandsrapporten foreligger imidlertid en meget uddybende TV-inspektionsrapport fra 2012 udarbejdet af Rico's TVinspektion for hele ejendommens kloaksystem.

Af tilstandsrapporten fremgår blandt andet:

På baggrund af en mindre udleveret del af den samlede rapport fremgår det at kloaksystemet generelt er det oprindelige system med en blanding af gamle glaseret lerrør, jernrør eller betonrør. Der er konstateret gamle beton sandfangsbrønde på afledningen fra tagnedløbene, og der forekommer forholdsvis mange klasse 3 skader, som bør udbedres indenfor 3 år. I forbindelse med at alle de nuværende "gamle" kældertrapper udskiftes pt. har vi besigtiget en af trapperne og konstateret at kloakledningen i de gamle glaserede lerrør er helt tilstoppede.

Foranstaltninger:

Til en mere dækkende vurdering af kloaksystemets tilstand vil vi anbefale, at der udarbejdes et notat af den samlede TV-inspektionsrapport fra Rico's af et rådgivende ingeniørfirma med henblik på en objektiv vurdering af de anførte skader.

Hele beskrivelsen af ejendommens kloaksystem findes på side 67 – 68 i tilstandsrapporten, hvortil der henvises.

På baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten **opfordres udlejer til**

- 1) at fremlægge ovennævnte rapport fra 2012 udarbejdet af Rico's TVinspektion for nævnet,
- 2) at oplyse, om der på baggrund af rapporten fra 2012 og som anbefalet i tilstandsrapporten er udarbejdet notat el.lign. med henblik på en vurdering af de anførte skader, og i givet fald fremlægge dette, samt
- 3) at dokumentere og redegøre for, hvor og i hvilket omfang, der i givet fald siden 2012 er udført vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder på ejendommens kloaksystem.

7. Fælles el-tavler.

Samtlige ejendomstavler bør gennemgås og eventuelle ulovlige installationer udbedres.

Af tilstandsrapporten fremgår blandt andet:

Flere af gruppeafbryderne i ejendomstavlerne er ikke ordentlig opmærket med tilhørsforhold og maksimale sikringsstørrelser.

Der blev observeret løse eller helt manglende afdækninger/låg for nogle af ejendomstavlerne og selvstændige UG-tavler med gruppeafbrydere for trappelyset.

Ejendomstavlerne er placeret i træskabe på trappeopgange, som er ikke hensigtsmæssigt. Trappeopgangene er en fællesadgangsvej, og det er ikke længere lovligt at etablere tavler udført i brandbare materialer på fællesadgangsveje.

...

Foranstaltninger:

Der bør dog afsættes rådighedsbeløb i budget til løbende vedligeholdelse af tavlerne. Det anbefales at samtlige ejendomstavler gennemgås og eventuelle ulovlige installationer udbedres, samt at gruppeafbrydere opmærkes med tilhørsforhold og maksimal sikringsstørrelser. Ligeledes anbefales det udskiftes eller ændre ejendomstavlerne på trappeopgangene således de ikke er placeret bag brandbart materiale eller alternativt placeres andet sted.

De anbefales at konstateret mangler i vaskeritavlen udbedres.

Kablerne opmærkes med tilhørsforhold og fikseres/fastgøres i kabelfeltet. Samlinger foretages med samlemuffer ændres så det udført korrekt.

Det anbefales at tavlen i bestyrelseslokalet udskiftes.

Hele beskrivelsen af fælles el-tavler findes på side 69 – 72 i tilstandsrapporten, hvortil der henvises.

8. Elinstallation i fællesområder.

Alle fællesinstallationer i fællesområder bør gennemgås og testes for fejl og mangler af el-installtør. Fejlbehæftede og ulovlige installationer udbedres eller udskiftes herefter. Manglende låg på samledåser og klemkasser bør reableres, og oprindelige fællesinstallationer udført som stofledninger i stålør eller blyarmeret kabler bør udskiftes.

Af tilstandsrapporten fremgår blandt andet:

Det antages at omfanget af tilbageværende oprindelige installationer udført som stofledninger i stålør eller blyarmeret kabler, udgør 10-20 % af fællesinstallationen.

...

Stand:

De besigtigede kabelinstallationer var generelt i god aldersvarende stand og var uden visuelle tegn på skader. De vurderes at have en restlevetid på 30-40 år ved uændret brug.

Generelt er de oprindelige installationer udført som stofledninger i stålør eller blyarmeret kabler i rimelig aldersvarende stand. Det vurderes at de har en restlevetid på 2-5 år, ved uændret brug.

Dog var enkelte af de besigtige oprindelige installationer i så ringe stand, at der vurderes stor risiko for nedbrud på den pågældende installation, som herved vil forårsage driftssvigt.

Der blev observeret flere steder hvor samledåser og klemkasser manglende låg som ikke er lovligt. Dette betyder der er blotlagte strømførende installationer, som giver risiko for driftssvigt eller i værste tilfælde personskader ved kontakt.

Karakter 3-8

Foranstaltninger:

Det anbefales at fællesinstallationerne gennemgås og testes for fejl og mangler.

Fejlbehæftede og ulovlige installationer udbedres eller udskiftes herefter.

Forudsætning for overslagspris.

Afsat 200 timer til kontrol og test af fællesinstallationer og udarbejdelse af rapport, udført af en elinstallatør.

Udarbejdelse af rapport forventer at beløbe sig til ca. 100.000kr. ekskl. moms.

Det anbefales at tilbageværende oprindelige installationer skiftes.

Forudsætning for overslagspris.

Den tilbageværende oprindelige installation med stofledninger i stålrør vurderes at udgøre 20% af den samlede fællesinstallationen.

Regnet med et loft- og kælderareal på i alt 20.000m²

Hele beskrivelsen af elinstallationer i fællesområder findes på side 74 -75 i tilstandsrapporten, hvortil der henvises.

9. Lysinstallationer på trappeopgange.

Alle trappeautomater og oprindelige stofledninger i stålrør på trappeopgange bør udskiftes.

Af tilstandsrapporten fremgår blandt andet:

Stand:

Lysinstallationerne på hovedtrappen vurderes at være fra byggeriets oprindelse, udført som stofledninger i stålrør.

Lysinstallationen må antages at være overskredet den maksimale anbefalede levetid, således der er stor sandsynlighed for nedbrud, hvilket forårsager driftsvigt.

Det må påregnes at stofisoleringen på ledningstrækkene er forvitret, og at der ikke kan arbejdes på installationen uden der skal trækkes nye ledninger.

Lysinstallationen er ikke fordelt på flere faser iht. nutidens gældende krav for fælles- og flugt adgangsveje.

Lysarmaturer er i fungerer, men er uøkonomiske.

Trappeautomaterne er ældre dato og deres teknisk levetid er for længst overskredet.

Installationer Karakter 8

Belysningsarmaturer Karakter 7

Foranstaltninger:

Det anbefales at udskifte belysningsarmaturer, og oprindelige stofisolerede ledninger i stålrør på hovedtrapperne, samt at der etableres automatisk lysstyring via belysningsarmaturer med integreret bevægelsesmeldere for automatisk tænd/ sluk af lyset.

Hele beskrivelsen af lysinstallationer mv. på trappeopgange findes på side 78 -79 i tilstandsrapporten, hvortil der henvises.

10. Ventilation.

Alle aftrækskanaler bør eftergås og renses.

Af tilstandsrapporten fremgår blandt andet:

Stand:

Generelt vurderes ventilationsforholdene at være utilfredsstillende i lejlighederne i forhold til nutidige standarder.

De oprindelige aftrækskanaler vurderes erfaringsmæssigt at være tilsmudsede og snavsede.

Karakter 6-7.

Foranstaltninger:

På baggrund af de konstaterede forhold anbefales det at foreningen som minimum får rensset alle aftrækskanalerne fra badeværelserne for snavs, fedt og spindelvæv m.m.

...

Hele beskrivelsen af ventilationsforholdene findes på side 93 i tilstandsrapporten, hvortil der henvises.

11. Hovedtrappeopgange (maling mv).

Generelt fremstår hovedtrappeopgangene med afskalninger i malingen på træværk. Vægge og lofter bærer tydeligt præg af, at det er lang tid siden, at de sidst har været malet. Der forekommer stedvist enkelte revner og afslag i pudslaget samt afskalning af maling ved indgangsparti på grund af opfugtning i ydermur.

Der bør foretages maleristandsættelse af al træværk samt vægge og lofter i alle hovedtrappeopgange.

Hovedtrappeopgange er ikke nærmere beskrevet i tilstandsrapporten, idet der på side 98 anføres:

Stand og foranstaltninger:

Da der pågår et renoveringsprojekt omfattende alle hovedtrapper i bebyggelsen i skrivende stund, vil der til dette afsnit ikke blive beskrevet hvilken stand trapperne står i, samt hvilke tiltag der bør gøres.

12. Indvendige betontrapper til kælder.

Hovedtrappeopgangenes trapper af beton til kælderen har flere steder skader i form af revner og afslag i betonen navnlig ved balustre. Derudover forekommer afslag i betonen på yderste del af trin med risiko for fald til følge.

Skader på indvendige betontrapper er konstateret i opgangene A. D. Jørgensens Vej 7, 9, 14, 17, 18, 20, 22, 24, Mørk Hansens Vej 18, 20, 22, 24, Henning Matzens Vej 16, 18, 20, 22, Regensburgvej 4, 6.

Skaderne på indvendige trapper af beton bør udbedres.

13. Udvendige trapper af beton.

På udvendige trapper af beton til kælder ved Sønderjyllands Allé 9, 11 og Mørk Hansens Vej 6 kan regnvand på grund af forkert fald løbe fra terræn ned ad trappen og/eller samle sig i pytter på trin på grund af bagfald. Det medfører om vinteren risiko for isdannelse på betontrin og dermed ulykker. De udvendige betontrapper bør udbedres, så der opnås korrekt fald ved og på trapperne.

Ligesom hovedtrappeopgange er udvendige kældertrapper af beton ikke nærmere beskrevet i tilstandsrapporten med henvisning til, at der pågår et renoveringsprojekt, se side 100.

14. Fællesområder – belægninger og garager.

Asfaltbelægning, brønde, riste mv.:

Asfaltbelægningen i gård 5 er for nylig blevet renoveret, mens asfaltbelægningen ikke er blevet renoveret i gårdene 1 - 4.

Asfaltbelægningen i gård 1 – 4 har revner og skader. I alle 4 gårde forekommer lunger af varierende dybde, hvorved vand ikke afledes til afløb. Især ved sne- og frostvejr er det meget uheldigt, da beboerne risikerer at falde, når der tilsyneladende er ryddet eller jævnt med snedække over hele asfaltaarealet, fordi der netop ved lungerne kan være meget isglat.

Særligt i gård 1 er nedbrydningen af asfaltbelægningen meget fremskreden og bærer præg af, at der tidligere har kørt skraldevogne på området, uden underlaget har været dimensioneret til tung trafik.

Asfaltbelægningen i gård 1 - 4 bør renoveres som det er sket i gård 5, og højder af brønde, riste mv. tilpasses i forhold til belægningen.

Garagebygninger:

Garagernes klimaskærm er ikke vedligeholdt i fornødent omfang. Flere af garagerne bliver ikke udlejet længere angiveligt på grund af fare.

Navnlig ved garagebygningen i gård 3 ses nedbrydningen i form af forvitret murværk, manglende fuger og pudsskader umiddelbart at være langt fremskreden. Tilsvarende med hensyn til betontrapperne ved garagebygning i gård 2.

Der bør foretages en gennemgribende renovering af murværk på alle garager inkl. sidebygninger. Taget på garagebygning med saddeltag i gård 3 bør istandsættes og fornys i fornødent omfang.

Armerede porebetondæk på øvrige garagebygninger bør gennemgås for skader mv. og efterfølgende udbedres. Tilsvarende for så vidt angår inddækninger, tagrender og

nedløb på alle garagebygninger. Gelænder og betontrapper ved garagebygning gård 2 bør renoveres.

Af tilstandsrapporten fremgår blandt andet:

Stand:

Asfaltbelægninger i gårdene fremstår i varieret stand. Overordnet er standen hvor der findes større sammenhængende områder god (eksempelvis foran garagebygningerne ved gård 2 og 3), hvor der i de lidt mindre gangarealer ses meget asfalt, der helt eller delvist er nedbrudt. Overalt ses reparationer i asfaltbelægningerne efter tidligere udførte gravearbejder ifm. kloakrenovering el.lign. Der ses desuden en del for lavt eller for højt liggende brønde i asfaltbelægningerne.

En del af belægningerne ligger med uhensigtsmæssigt fald – eksempelvis intet fald væk fra bygningerne eller endda med fald ind mod bygningerne – ligesom der er set nedløbsriste, der er placeret i højtliggende områder i belægningerne.

Karakter 3-6

SF stens belægninger ved gård 4 fremstår i god stand.

Karakter 2

Murværket (de udvendige vægge) garagebygninger fremstår umiddelbart i dårlig stand. Mange fuger er udvaskede og der ses større områder hvor stenene mangler brandhuden og derfor fremstår med store skader fra frost/tø påvirkninger. Der ses endvidere en del større alvorlige sætningsrevner, der stedvis vil kræve delvis nedrivning af murværket.

Karakter 7-8

Inddækninger fremstår nedslidte, men dog intakte. Tagrender og nedløb fremstår enkelte steder (set i gård 2) med huller hhv. uden tilslutning til afløb, hvilket har medført fugtskader på det omkringliggende murværk.

Karakter 4-6

Tagpapbelægningerne fremstår umiddelbart tætte og i rimelig stand uden for store vandansamlinger mv.

Karakter 3

Det kan ikke udefra vurderes hvordan standen af porebeton dækkende er.

Karakter ?

Tagbelægningerne på garagebygning med sadeltag i gård 3 fremstår i mindre god stand. Især rygninger og grater trænger til vedligehold/udskiftning. Taget er kun vurderet udefra.

Karakter 5-6

Skure i gård 4 er af nyere dato og fremstår (set udvendigt fra) i god stand.

Karakter 2-3

Foranstaltninger:

Det anbefales at der foretages en udskiftning af nedbrudte asfaltbelægninger, samt at der samtidigt etableres korrekt fald væk fra bygninger og således at vand ledes

*korrekt til riste og afløb. Samtidigt bør højder af brønde, riste mv. tilpasses belægnin-
gerne. Omfangsbestemmelse af skaderne er ikke udført i nærværende rapport.*

*Udskiftning af asfaltbelægninger til ny asfalt egnet til kørsel anslås til ekskl. moms kr.
1.300 pr. m²*

*Udskiftning af asfaltbelægninger til ny SF stens belægning egnet til kørsel anslås til
ekskl. moms kr. 1.100 pr. m²*

*Der bør foretages en gennemgribende reovering af murværket udvendigt i garage-
bygninger.*

*Forinden en reovering foretages, bør der foretages en supplerende undersøgelse/re-
gistrering også af de indvendige vægge i garagerne, ligesom de armerede porebeton-
dæk bør undersøges for skader mv.*

*Hele beskrivelsen af fællesområder findes på side 101- 105 i tilstandsrapporten, hvor-
til der henvises.”*

Beboerrepræsentationen har vedlagt kopi af udlejers orienteringsbreve, jf. ovenfor.

- J.nr. 03.09.02-K02-47-19 (bilag 1).
- J.nr. 03.09.02-K02-52-19 (bilag 5).
- J.nr. 03.09.02-K02-3-20 (bilag 6).

Beboerrepræsentationen har desuden vedlagt følgende materiale:

- Oversigtsplan ”Den Sønderjyske By”, facaderegistrering, 29.01.2015 (bilag 2).

Det fremgår bl.a., at ejendommen består af 5 gårde, som er nummereret 1 til 5. Hver gård består af bygninger, hvor hver bygning har et bogstav, herunder; gård 1 (bygning B og D), gård 2 (bygning A, C og D), gård 3 (bygning J og N), gård 4 (bygning F, G og H) og gård 5 (bygning K, L og M).

- Tilstandsrapport ”Den Sønderjyske By”, 01.06.2015 (bilag 3).

Rapporten er udarbejdet af Alm & Thomsen – Rådgivende Ingeniører. Den er på 109 sider og formålet er beskrevet således: ”[...] at få udarbejdet et beslutningsgrundlag vedrørende den fremtidige drift af ejendommen samt de fremtidige istandsættelses- og vedligeholdelsesarbejder på bebyggelsen ”Den Sønderjyske By””.

- Fotos som dokumentation for vedligeholdelsesmangler, eksempler (bilag 4).

4 fotos vedrører indvendige kældervægge (pkt. 1-2), 3 fotos vedrører isolering på rør (pkt. 3), 4 fotos vedrører vandinstallation i bygninger (pkt. 4), 4 fotos vedrører

afløbsinstallationer (pkt. 5), 4 fotos vedrører elinstallationer i fællesområder (pkt. 7-9), 4 fotos vedrører hovedtappeopgangene (pkt. 11), 4 fotos vedrører indvendige betontrapper til kælderen (pkt. 12), 2 fotos vedrørende udvendige betontrapper (pkt. 13), 4 fotos vedrørende asfaltbelægning, brønde m.v. (pkt. 14.1.) og 4 fotos vedrørende garagebygninger (pkt. 14.2.)

Udlejer er hørt over klagen og har den 18. december 2019 fremsendt et foreløbigt svar på beboerrepræsentationens indbringelse. Udlejer har den 14. januar 2020 fremsendt en samlet besvarelse med uddybning og præciseringer.

Udlejer anfører følgende i sit samlede høringssvar:

"[...] Omfanget af lejemål omfattet af sagen

Det bestrides, at nærværende sag kan omfatte Mørk Hansens vej 12, 2. sal. Brevet er sendt anbefalet til beboerrepræsentationen, og brevet er kommet frem den 25. oktober, hvorfor indbringelse af sag, jf. BRL § 5, stk. 4, modsat sagernes øvrige lejemål - ikke er rettidig.

Tilstandsrapport

Frederiksberg Boligfond har efter aftale med beboerrepræsentationen haft afholdt udgiften til rapporten i sin tid. Dette i anledning af, at der ikke kunne opnås enighed med den daværende beboerrepræsentation om vilkårene for en ansøgning om byfornyelsesmidler hvorfor byfornyelsessagen måtte opgives.

Rapporten, der er bestilt i samarbejde med daværende beboerrepræsentation, er ikke udtryk for, at vedligeholdelse af de i rapporten nævnte forhold var/er påkrævet i lejeretlig terminologi.

Der er udført vedligeholdelsesarbejder for ca. 50 millioner kroner i de sidste ca. 5 år.

De påståede vedligeholdelsesmangler

Vedrørende de enkelte punkter bemærkes følgende:

Ad. 1. Fugtsikring på kælderydervægge:

Ejendommen er opført efter dagældende bygningsreglement. Det bestrides, at den ønskede fugtsikring vil være et vedligeholdelsesarbejde. Arbejdet vil derimod være et forbedringsarbejde, hvilke arbejder der ikke kan afgives vedligeholdelsespåbud om. Allerede derfor må Udlejer afvise, at der i forhold til nærværende punkt er tale om vedligeholdelsesmangler, som der kan afgives et vedligeholdelsespåbud om.

Ad. 2. Indvendige kældervægge

Det bestrides ikke at væggene ikke er ny renoverede, men det bestrides at vedligeholdelse funktionelt er påkrævet. Væggene fremstår generelt ikke på en måde, hvorefter vedligeholdelse er påkrævet.

Ad. 3: Isolering på varmerør

Generelt er isoleringen intakt. Der er enkelte steder, hvor isolering mangler. Dette vil blive eftergået og udbedret af ejer.

Ad. 4 + 5: brugsvandsinstallationer og afløbsinstallationer

Det bestrides, at det generelt er påkrævet at udskifte de pågældende installationer her og nu. Opstår der utætheder, bliver disse løbende udbedret eller udskiftet.

Ad. 6: Kloak

Der er ikke i forbindelse med nærværende huslejenævns sag påvist et eneste brud eller problemer med kloakken i øvrigt, der gør, at vedligeholdelse helt eller delvist må anses for påkrævet. Det forhold, at en ældre rapport konstaterer, at en kloak ikke er ny gør ikke at vedligeholdelse i lejeretlig terminologi er påkrævet. Bevisbyrden for at vedligeholdelse er påkrævet (at der foreligger vedligeholdelsesmangler, jf. BRL § 5, stk. 4), påhviler beboerrepræsentationen. Allerede fordi beboerrepræsentationen ikke har påvist konkrete mangler og/eller gener, er vedligeholdelse ikke påkrævet.

Ad.7 Fælles el tavler

Eventuelle skader og ulovligheder vil blive gennemgået og udbedret. Gamle ledninger og installationer uden fejl vil derimod ikke blive udskiftet, da vedligeholdelse ikke er påkrævet. En opgradering af ledninger og installationer til nutidig standard vil være lejeretlige forbedringsarbejder.

Ad. 8 Elinstallationer i fællesområder

Eventuelle skader og ulovligheder vil blive gennemgået og udbedret. Gamle ledninger og installationer uden fejl vil derimod ikke blive udskiftet, da vedligeholdelse ikke er påkrævet. En opgradering af ledninger og installationer til nutidig standard vil være lejeretlige forbedringsarbejder.

Ad. 9 Lysinstallationer på trappeopgange

Eventuelle skader og ulovligheder vil blive gennemgået og udbedret. Gamle ledninger og installationer uden fejl vil derimod ikke blive udskiftet, da vedligeholdelse ikke er påkrævet. En opgradering af ledninger og installationer til nutidig standard vil være lejeretlige forbedringsarbejder.

Ad. 10: Ventilation

Det bestrides, at det er påkrævet at rense og gennemgå samtlige aftrækskanaler, da der til et hvert vådrum er vinduer. Hertil kommer, at rensning vil være en renholdelses- og ikke en vedligeholdelsesudgift. Der er ikke i forbindelse med nærværende

huslejenævns sag påvist et eneste forhold/problem, der gør, at vedligeholdelse helt eller delvist må anses for påkrævet. Bevisbyrden for at vedligeholdelse er påkrævet (at der foreligger vedligeholdelsesmangler, jf. BRL § 5, stk. 4), påhviler beboerrepræsentationen. Allerede fordi beboerrepræsentationen ikke har påvist konkrete mangler og/eller gener, er det ikke godtgjort, at vedligeholdelse er påkrævet.

Ad. 11 Hovedtrappeopgange

Trapperne forekommer generelt at være i fin malermæssig stand, hvorfor vedligeholdelse efter Udlejers opfattelse umiddelbart ikke er påkrævet.

Ad. 12 Indvendige betontrapper til kælder

Disse trapper vil blive gennemgået i forhold til udbedring af eventuelle afbræk, der udgør en risiko for sammenstyrtning og/eller faldskader.

Ad. 13 Udvendige trapper af beton

Trapperne er renoveret inden for de sidste 10 år og viser ikke tegn på, at vedligeholdelse er påkrævet. Trapperne bliver – som det øvrige ydre fællesareal – saltet, når der er glat.

Ad. 14 Fællesområder – belægninger og garager

Asfaltbelægninger er overordnet i en god stand uden faldfare. Belægningen i en enkelt gård - Kattegården - har flere mindre revner end de øvrige. Men heller ikke denne belægning har huller eller andre mangler, der gør at en udskiftning er påkrævet her og nu. Ikke desto mindre er der sat penge af til udbedring af skader i en nær fremtid.

De omtalte garagebygninger benyttes ikke af lejerne, og således alene af Udlejer, som har eksklusiv brugsret hertil. Der er ikke tale om fællesarealer. Allerede derfor er vedligeholdelse af garagerne ikke påkrævet [...]"

Beboerrepræsentationen har den 30. januar 2020 fremsendt følgende bemærkninger:

"[...] Omfanget af lejemål omfattet af sagen

Det fastholdes, at sagen kan omfatte Mørk Hansens Vej 12, 2. sal, da brevet med udlejers orientering iht. boligreguleringslovens § 5, stk. 4, først kom frem til beboerrepræsentationen den 13. november 2019.

I den udstrækning udlejer fastholder, at brevet er kom frem tidligere og mere end 14 dage før sagens indbringelse for nævnet den 18. november 2019, **opfordres udlejer** til at dokumentere dette.

Tilstandsrapport udarbejdet juni 2015 af Alm & Thomsen ApS (BILAG 3).

Som udlejer oplyser i sin sidste mail af 14. januar 2020 til nævnet, blev tilstandsrapporten betalt af udlejer og bestilt i samarbejde med beboerrepræsentationen.

Det er imidlertid ikke korrekt, når udlejer oplyser, at dette var i anledning af, at der ikke kunne opnås enighed om med den daværende beboerrepræsentation om vilkårene for en ansøgning om byfornyelsesmidler.

*Tilstandsrapporten blev udarbejdet, efter at udlejer og beboerrepræsentationen den 2. september 2014 underskrev aftale med overskriften "Fremtidig vedligeholdelse mv.". Aftalen vedlægges som **BILAG 7**.*

Aftalen var foranlediget af tidligere vedligeholdelsespåbud fra nævnet samt en fælles erkendelse af, at ejendommen havde et større vedligeholdelsesefterslæb. Sigtet med aftalen var, at der efterfølgende skulle opnås en forpligtende aftale mellem parterne om fremtidig vedligeholdelse mv. på baggrund af boligfondens udspil til en samlet vedligeholdelsesplan og en omfattende tilstandsrapport.

Efter beboerrepræsentationens opfattelse blev aftalen efterfølgende ikke efterlevet af udlejer, hvilket er uddybet i skrivelse af 16. april 2016 fra beboerrepræsentationen til Frederiksberg Boligfond. Af skrivelsen fremgår blandt andet:

"... Vi er først og fremmest meget skuffede over at konstatere, at boligfonden stiller sig afvisende over for at indgå nogen form for forpligtende aftale om gennemførelse af de mere alvorlige og påtrængende vedligeholdelsesarbejder på ejendommen.

Det er et brud på aftalen om fremtidig vedligeholdelse mv. af Den Sønderjyske By, som efter intense forhandlinger blev indgået den 2. september 2014 mellem boligfonden og beboerrepræsentationen. Kopi af den underskrevne aftale er vedhæftet.

Aftalen sigtede mod, at der på baggrund af boligfondens udspil til en samlet vedligeholdelsesplan skulle indgås en forpligtende aftale vedrørende udbedring af de mest påtrængende og akutte vedligeholdelsesmangler.

Det var som bekendt en afgørende forudsætning for beboerrepræsentationen, at de videre drøftelser skulle udmønte sig i andet end blot ensidige vedligeholdelsesplaner og hensigtserklæringer. Det var et centralt vilkår, at drøftelserne i sidste ende skulle munde ud i en aftale, der forpligtede fonden, så vi i forhold til konkrete vedligeholdelsesarbejder ikke igen skal via huslejenævnet for at få fastslået, hvorvidt, hvornår og hvordan vedligeholdelsesmanglerne skal udbedres.

Vi har nemlig før hørt om genopretningsplaner, som – når det kom til stykket – aldrig blev ført ud i livet i Den Sønderjyske By. ..."

*Skrivelsen af 16. maj 2016 fra beboerrepræsentationen vedlægges i sin helhed som **BILAG 8**.*

Vedligeholdelsesmangler

1. Fugtsikring på kælderydervægge

Beboerrepræsentationens krav fastholdes.

Udlejers hørings svar giver anledning til at præcisere, at kravet i indbringelsesskrivelsen af 18. november 2019 omhandler retablering af fugtsikring udvendigt på alle murede kælderydervægge. Retablering kan i sagens natur aldrig udgøre en forbedring.

Kælderydervæggene er som fugtsikrende foranstaltning påført asfalt, da de blev opført.

Funktionen af asfalten er dog mindsket med tiden, og i dag fremstår kælderydervæggene reelt uden effektiv sikring mod udefrakommende fugt ifølge tilstandsrapporten fra Alm & Thomsen ApS (**BILAG 3**).

Det bestrides i øvrigt, at der i lejeretlig henseende er tale om en forbedring, hvis der som en fugtsikring anvendes en metode, der tillige omfatter nedgravning af omfangsdræn som foreslået i tilstandsrapporten. Hvorvidt etablering af omfangsdræn udgør en forbedring skal nævnet imidlertid ikke tage stilling til under denne sag allerede fordi, der ikke som konkret udbedringsmetode er stillet krav om etablering af omfangsdræn.

2. Indvendige kælderydervægge

Beboerrepræsentationens krav fastholdes.

3. Isolering på varmerør

På baggrund af udlejers hørings svar noteres, at der tilsyneladende enighed om beboerrepræsentationens krav.

Der kan ikke ske udlejning efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, før arbejderne er udført. Nævnet anmodes om at fastsætte en rimelig tidsfrist for arbejdets udførelse.

4. Vandinstallation i alle bygninger

Beboerrepræsentationens krav fastholdes.

I forhold til ejendommens tekniske installationer generelt, jf. pkt. 4 - 9, giver udlejers hørings svar anledning til nogle overordnede bemærkninger om grundlaget for, hvornår udlejer kan pålægges at udføre vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder.

Udgangspunktet er, at udlejeren skal stille det lejede til lejerens rådighed i en god stand i hele lejeperioden, jf. lejelovens § 9, stk. 1.

Som led i opfyldelsen af sin forpligtelse skal udlejeren holde ejendommen og dens installationer forsvarligt ved lige, jf. lejelovens § 19, stk. 1.

Forsvarlig vedligeholdelse kan ikke som det tilsyneladende forudsættes af udlejer reduceres til et spørgsmål om afhjælpende vedligeholdelse, som foretages akut, når der konstateres skader eller svigt på bygningsdele.

Under forsvarlig vedligeholdelse hører også forebyggende vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder, hvilket i pkt. 8.1. i Vejledning nr. 9010 af 12. januar 2016 om vedligeholdelsesplaner i private udlejningsejendomme er benævnt som planlagt periodisk vedligeholdelse.

En forebyggende vedligeholdelsesindsats reducerer ikke blot risikoen for hyppigere driftsforstyrrelser og følgeskader. Der er også knyttet en række generelle fordele, som er oplistet under pkt. 3 i ovennævnte ministerielle vejledning:

- *Optimering af vedligeholdelsesindsatsen bidrager til en bedre ressourceudnyttelse i samfundet generelt.*
- *Det er billigere at vedligeholde end at forny, og den vedligeholdte bygning nedslides ikke så hurtigt som den, der får lov til at forfalde.*
- *En godt vedligeholdt og drevet ejendom giver en bedre daglig brug og mindre risiko for udvikling af større bygningskader.*
- *Ejendommens økonomi forbliver sund og gensalgsværdien øges.*
- *Forsikringsdækninger vil kunne opretholdes, og udgifterne hertil (som lejerne i denne ejendom betaler over den omkostningsbestemte husleje) vil kunne holdes nede.*

Der kan på denne baggrund sammenholdt med de tekniske installationers alder og stand i øvrigt ikke herske rimelig tvivl om, at grænsen for forsvarlig vedligeholdelse er klart overskredet.

I forhold til vandinstallationerne klager lejere over, at der er store udsving i vandets temperatur. Når der eksempelvis tages brusebad kan vandet pludseligt og uden varsel blive brændende varmt. Særligt for børnene er dette en meget smertefuld og angstfyldt oplevelse.

De store udsving i vandets temperatur opstår, når andre lejere på samme "streng" åbner for vandet samtidig, og der derved opstår en større trykforskel, som skyldes, at vandrørene er meget tilproppede med kalk og rust indvendigt.

I tillæg til bemærkningerne side 56 – 61 i tilstandsrapporten fra Alm & Thomsen ApS (**BILAG 3**) kan oplyses, at udlejer allerede i 2012 udarbejde en omfattende drifts- og vedligeholdelsesplan for Den Sønderjyske By, hvor behovet for udskiftning af vandinstallationerne er angivet som akut. Uddrag fra udlejers drifts- og vedligeholdelsesplan 2013-2043 er vedlagt som **BILAG 9**.

Af udlejers drifts- og vedligeholdelsesplan fra 2012 fremgår blandt andet:

Side 3 midt:

"Det store udslag i år 2013 skyldes **udskiftning af vinduer** (19,2 mio.) og **udskiftning af faldstammer og stigstrengene for afløb og vand** (11,5 mio.). Disse aktiviteter anbefales udført snarest muligt, da tilstanden af disse bygningsdele er meget dårlig."

Bilag 19 - Stigstreng og grenrør:

"... Den tekniske levetid er overgået, ligeledes kan det ses, at der er mange udgifter forbundet til vedligehold af disse. Driftspersonalet melder, at de løbende har reparationer på rørene. Formentlig på grund af rust, tæring, afskalninger og massive kalk ophobninger. Der bør igangsættes en grundig teknisk gennemgang, der kan belyse en mere nøjagtig tilstand af rørenes beskaffenhed. Herunder udvendig tæring, der fører til utætte rør og vandskader, indvendig rust og kalk der fører til propper, som sænker trykket i rørene samt behovet for en evt. total udskiftning, der samlet set er billigere, end ved stykvis udskiftning."

5. Afløbsinstallationer.

Beboerrepræsentationens krav fastholdes.

I tillæg til bemærkningerne side 62 – 66 i tilstandsrapporten fra Alm & Thomsen ApS (**BILAG 3**) kan oplyses, at afløbsinstallationerne også er omtalt i udlejers drifts- og vedligeholdelsesplan for Den Sønderjyske By fra 2012 (**BILAG 9**).

Af udlejers drifts- og vedligeholdelsesplan fra 2012 fremgår blandt andet:

Bilag 18 – Faldstammer:

"... Faldstammerne er en blanding mellem ældre og nye rør i støbejern og galvaniseret stål. Langt størstedelen er ældre faldstammer af støbejern. De ældre faldstammer virker slidt, med synlig tæring og rust. De nye faldstammer er formodentlig små udskiftninger, hvor det har været yderst nødvendigt.

Aktivitet: De ældre faldstammer har overskredet deres tekniske levetid. Ligeledes kan det ses, at der er mange udgifter forbundet til vedligehold af disse. Der bør igangsættes en grundig teknisk gennemgang, der viser omfanget af ældre og skadede faldstammer. Undersøgelsen bør ligeledes belyse en mere nøjagtig forventet levetid, samt om et evt. behov for en total udskiftning, der samlet set er billigere, end ved stykvis udskiftning."

6. Kloak (afløb i jord)

Beboerrepræsentationens krav fastholdes.

Allerede i 2012 blev problemer i forhold til kloakkerne beskrevet i udlejers drifts- og vedligeholdelsesplan (**BILAG 9**), hvor det af planens bilag 32 fremgår:

"Tilstanden af kloakkerne er tidligere undersøgt delvist. Her er der blevet påvist forskydninger og sætningsskader. Det er vurderingen at der fortsat er forskydninger og sætninger. Dertil kommer at skybruddet sommeren 2011 gik voldsomt ud over kældrene, hvilket leder yderligere mistanke mod kloakkernes tilstand. Der meldes derudover om problemer med rotter.

Aktivitet: Det anbefales at foretage omfattende TV-inspektioner for at klarlægge kloakkerens tilstand. Der afsættes midler til disse undersøgelser og eventuel projektbeskrivelse. Der afsættes midler til løbende rottebekæmpelse og lejlighedsvis slamsugning."

Efterfølgende blev i 2012 udarbejdet en rapport af Rico's TVinspektion, som er omtalt på side 67 i tilstandsrapporten fra Alm & Thomsen ApS, juni 2015 (**BILAG 3**). Her er det refereret, at der er forholdsvis mange klasse 3 skader, som bør udbedres inden for 3 år.

Endelig fremgår det af udlejers egen lovpligtige vedligeholdelsesplan dateret den 19. maj 2016, at der 2018 planlægges udført "Renoveringsarbejder iht. kloakrapport" for kr. 3.121.200. Vedligeholdelsesplanen af 19.05.2016 vedlægges som **BILAG 10**.

Ved indbringelsesskrivelsen af 18. november 2019 til nævnet blev udlejer opfordret til

- 1) at fremlægge rapporten fra 2012 udarbejdet af Rico's TVinspektion for nævnet,
- 2) at oplyse, om der på baggrund af rapporten fra 2012 og som anbefalet i tilstandsrapporten fra Alm & Thomsen ApS er udarbejdet notat el.lign. med henblik på en vurdering af de anførte skader, og i givet fald fremlægge dette, samt
- 3) at dokumentere og redegøre for, hvor og i hvilket omfang, der i givet fald siden 2012 er udført vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder på ejendommens kloaksystem.

Intet af dette er imødekommet fra udlejers side.

Huslejenævnet anmodes på den baggrund om at kræve ovennævnte oplysninger af udlejer, jf. boligreguleringslovens § 40, stk. 2, samt vejlede udlejer om retsvirkninger af at undlade at fremlægge oplysningerne, jf. boligreguleringslovens § 42, stk. 2.

7. + 8. + 9. Fælles el-tavler, elinstallationer i fællesområder og lysinstallationer i trappeopgange

På baggrund af udlejers hørings svar noteres, at der tilsyneladende er enighed om de af beboerrepræsentationen fremsatte krav for så vidt angår gennemgang og test for fejl og ulovlige forhold af el-installatør samt efterfølgende udbedring.

Der kan ikke ske udlejning efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, før disse arbejder er udført. Nævnet anmodes samtidig om at fastsætte en rimelig tidsfrist for arbejdets udførelse.

Det kan samtidig konstateres, at der ikke er enighed mellem udlejer og beboerrepræsentationen med hensyn til den del af kravet, der angår udskiftning af oprindelige trappeautomater og stofledninger i stålrør eller blyarmerede kabler.

Udlejer har tilsyneladende valgt først at gribe ind og skifte til nyt, når kortslutning opstår. Det understøttes af oplysningerne i udlejers drifts- og vedligeholdelsesplan fra 2012 (**BILAG 9**), hvor det i bilag 22 er anført:

”Ved kortslutninger eller andre fejl på ledningsnettet, kan det anbefales at afmontere stofledninger til nye ledninger, og udskifte gamle kontakter til nye.”

Det oprindelige ledningsnet er næsten 100 år gammelt. Det er ikke længere foreneligt med lejelovens krav om forsvarlig vedligeholdelse kun at foretage (partielle) udskiftninger i forbindelse med kortslutninger el.lign.. Som redegjort for i tilstandsrapporten fra Alm & Thomsen ApS (**BILAG 3**) er grænsen for forsvarlig vedligeholdelse nået, og beboerrepræsentationens krav om udskiftning af oprindelige trappeautomater og stofledninger fastholdes.

Det bestrides, at en opgradering af ledninger og installationer til nutidig standard vil være forbedringsarbejder i lejeretlig henseende som anført af udlejer.

Der kan i den forbindelse henvises til Hans Henrik Edlund m.fl, Boliglejeret, side 344 f, der beskriver det således:

”Ved vurderingen af, i hvilket omfang et arbejde indebærer vedligeholdelse, skal tillige tages i betragtning, om de bygningsdele eller materialer, der anvendes i stedet for de hidtidige, giver en brugsværdiforøgelse overhovedet, eller der blot er tale om at erstatte det hidtidige med noget, der svarer til dagens standard og dermed inkluderer den almindelige teknologiske udvikling der har fundet sted, siden den udskiftede bygningsdel blev fremstillet.

Som eksempler herpå kan nævnes, at nye hvidevarer er mere ressourcebesparende eller lettere at renholde end de gamle, uden at man kan anse det for at udgøre en brugsværdiforøgelse. Det samme gælder udskiftning af et toilet til en model, der bruger mindre vand, eller af standardtermoruder, der udskiftes med tilsvarende standardtermoruder, som har en bedre isoleringseffekt, altså situationer hvor det næppe er muligt at genskaffe noget, der nøjagtigt svarer til det gamle.”

10. Ventilation

Beboerrepræsentationens krav fastholdes.

Aftrækskanalerne tjener en væsentlig funktion. Det forhold, at lejlighederne tillige er udstyret med vinduer på badeværelserne medfører ikke, at udlejer kan se bort fra sin vedligeholdelsespligt.

Udlejers bemærkninger i relation til, hvorvidt der er tale om en renholdelses- eller vedligeholdelsesudgift, ses også uden relevans i denne sammenhæng. Der er tale om arbejder, som er omfattet af lejelovens § 19, stk. 1, og som nævnet efter stk. 3 i samme bestemmelse kan pålægge udlejer at udføre.

To af ejendommens beboerrepræsentanter har boet i ejendommen i mere end 20 år, og i deres boperiode er aftrækskanalerne ikke blevet eftergået og rensset på noget tidspunkt. Andre lejere har boet i ejendommen væsentligt længere, og ingen af de lejere, som beboerrepræsentationen har talt med, kan huske, at aftrækskanalerne nogensinde er blevet rensset.

I forhold til et sundt indeklima er behovet for rensning af ventilationskanalerne blevet endnu mere påtrængende efter den vinduesudskiftning, der blev foretaget i hele ejendommen i 2017/18.

Ejendommens beboerrepræsentation har modtaget henvendelser fra mere end 50 lejere, som efter vinduesudskiftningen oplever gener i form af omfattende kondens mellem vinduesrammerne.

Der har siden vinduesudskiftningen også været registreret tilfælde af skimmelsvamp i nogle lejligheder.

Da meldingerne om kondens mellem vinduesrammerne begyndte at indløbe umiddelbart efter vinduesudskiftningen, tog beboerrepræsentationen initiativ til et informationsmøde med deltagelse af en sagkyndig ekspert, der fortalte de fremmødte lejere om hvilke rimelige foranstaltninger, det er muligt selv at træffe for at sikre et sundt indeklima i lejligheden. På tilsvarende vis har udlejer via ejendomskontoret udleveret anvisninger til lejere om at huske at lufte ud.

Det kan derfor undre, at udlejer på den ene side finder anledning til understrege over for lejere, at det er vigtigt at lufte ud for at afhjælpe fugtproblemer, men samtidig melder hus forbi, når det gælder udlejers egne forpligtelser ift. aftrækskanalerne, der ikke er blevet eftergået og rensset i mands minde.

*I tillæg til bemærkningerne på side 93 i tilstandsrapporten fra Alm & Thomsen ApS (**BILAG 3**) kan oplyses, at udlejer allerede i 2012 angav et aktuelt behov for rensning af aftrækskanalerne i drifts- og vedligeholdelsesplanen for 2013-2042 (**BILAG 9**).*

Af udlejers drifts- og vedligeholdelsesplan fra 2012 fremgår af planens bilag 8 blandt andet:

"Naturlig ventilation ført over tag er original installation med nyere taghætter af zink. Denne bør renses minimum hvert 8. år.

...

Ventilationskanaler ført over tag renses hvert 8. år. Kanalerne renses i hele deres længde."

11. Hovedtrappeopgange (maling mv.)

Beboerrepræsentationens krav fastholdes.

Udlejer skal efter lejelovens § 19, stk. 2, male hovedtrapperne så ofte, det er påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter. Der gives i bestemmelsen ordlyd ikke nærmere vejledning om, hvornår dette tidspunkt sædvanligvis må antages at indtræffe.

Bestemmelsens ordlyd er dog identisk i relation til lejerens pligt til løbende at vedligeholde det lejede med maling, når det er aftalt, at pligten til indvendig vedligeholdelse påhviler lejeren. Her er det under pkt. 4.4.3. i Vejledning nr. 10936 af 21. oktober 2015 om ind- og fraflytningssyn, istandsættelse og vedligeholdelse i private udlejningsejendomme angivet, at lejeren som en helt generel tommelfingerregel må forvente at skulle nymale lejemålet efter 5 år ved sædvanligt brug.

I følge beboerrepræsentationens oplysninger blev lejlighedsdøre inkl. dørkarme på hovedtrapperne malet for ca. 5 år siden, mens den farvede del af væggene under listen midt på væggen sidst blev malet i 1980. Lofterne og den hvide del af væggene over listen blev malet sidste gang i 1986/87.

Manglende istandsættelse med maling gennem så mange år er med til at understrege, at udlejer på dette punkt klart har tilsidesat sin vedligeholdelsesforpligtelse.

12. Indvendige betontrapper til kælder

Beboerrepræsentationens krav fastholdes.

13. Udvendige trapper af beton

Beboerrepræsentationens krav fastholdes.

14. Fællesområder – belægninger og garager

Asfaltbelægning, brønde, riste mv.

Beboerrepræsentationens krav fastholdes.

Garagebygninger

Beboerrepræsentationens krav fastholdes.

Garagebygningerne er beliggende på ejendommens fællesarealer, hvorfor nævnet allerede af den grund kan afgive vedligeholdelsespåbud.

Desuden kan udlejer ikke disponere frit over garagerne. Garagerne skal ligesom øvrige tilbygninger på ejendommens matrikler tjene ejendommens beboere.

Det følger af tinglyst deklARATION af 1. februar 1932, hvor det fremgår, "... at der paa Ejendommene kun maa opføres Udhuse til udelukkende Brug for de i Beboelsesbygningerne boende Familier, saasom Bygninger til en eller flere Centralvarmeanstalter, Asyl, Børnehave, Cykel- og Barnevognsskure, Garager og lign.- Saadanne Udhouses Udseende skal appoberes af Frederiksberg Kommunalbestyrelse,-"

*Deklarationen af 1. februar 1932 vedlægges som **BILAG 11.**"*

Beboerrepræsentationen har desuden vedlagt følgende materiale:

- Aftale om fremtidig vedligeholdelse m.v. indgået mellem Frederiksberg Boligfond og ejendommens beboerrepræsentation, 02.09.2014 (bilag 7). Af aftalen fremgår følgende:

"Huslejenævnet har i afgørelse af 27. februar 2014 pålagt udlejer inden den 1. oktober 2014 at udbedre en række vedligeholdelsesmangler ved ejendommen.

Nævnets påbud om udbedring af vedligeholdelsesmanglerne (defekte stakitter undtaget) inden den 1. oktober 2014 anses for efterlevet, hvis udlejer og beboerrepræsentationen inden den 1. marts 2015 med baggrund i tilstandsrapport og forslag til vedligeholdelsesplan er blevet enige om en forpligtende aftale.

Tilstandsrapport og forslag til vedligeholdelsesplan skal fremsendes til ejendommens beboerrepræsentation inden den 1. januar 2015.

Vedligeholdelsesplanen skal som minimum redegøre for udbedringsmetode og tidsplan med hensyn til skader eller forhold, der har medført eller inden for overskuelig tid kan medføre, at bygningsdelens eller bygningens funktion svigter. Således skal vedligeholdelsesplanen blandt andet omfatte reovering i forhold til murværk og facader, vinduer, kloakker, gårdbelægning, regn- og kloakdæksler, faldstammer/stigstreng, kælderhalse, kældertrapper samt kælderdøre.

Nærværende aftale berører ikke forholdet vedrørende udbedring af defekte stakitter, hvorom der på nuværende tidspunkt verserer særskilt tvist ved Boligretten."

- Beboerrepræsentationens skrivelse til Frederiksberg Boligfond, 19.04.2016 (bilag 8).

Af skrivelsen fremgår følgende:

"Dine synspunkter i den fremsendte mail om mødet den 31. marts 2016 undrer os.

Første del af mødet den 31. marts 2016 drejede sig om Frederiksberg Boligfonds planer for efterlevelse af Huslejenævnets vedligeholdelsespåbud, og anden del af mødet handlede om boligfondens 10-årige vedligeholdelses- og genopretningsplan for ejendommen Den Sønderjyske By.

Hvis du selv havde været til stede på mødet, ville du vide, at der til vores spørgsmål om mødereferat ved mødets indledning blev oplyst, at der ikke ville blive udarbejdet referat fra mødet, netop fordi mødet alene var af orienterende karakter, og at egentlige forhandlinger ikke ville finde sted.

På mødet blev det fra beboerrepræsentationens side udtrykkeligt anført, at vi ville vende tilbage med vores skriftlige bemærkninger inden for nogle uger, når vi havde haft lejlighed til at overveje og drøfte alle nye oplysninger om boligfondens planer for Den Sønderjyske By. Det var der også fuld forståelse for på mødet, selvom holdningen tilsyneladende er en anden nu.

Vi er først og fremmest meget skuffede over at konstatere, at boligfonden stiller sig afvisende over for at indgå nogen form for forpligtende aftale om gennemførelse af de mere alvorlige og påtrængende vedligeholdelsesarbejder på ejendommen.

Det er et brud på aftalen om fremtidig vedligeholdelse mv. af Den Sønderjyske By, som efter intense forhandlinger blev indgået den 2. september 2014 mellem boligfonden og beboerrepræsentationen. Kopi af den underskrevne aftale er vedhæftet.

Aftalen sigtede mod, at der på baggrund af boligfondens udspil til en samlet vedligeholdelsesplan skulle indgås en forpligtende aftale vedrørende udbedring af de mest påtrængende og akutte vedligeholdelsesmangler.

Det var som bekendt en afgørende forudsætning for beboerrepræsentationen, at de videre drøftelser skulle udmønte sig i andet end blot ensidige vedligeholdelsesplaner og hensigtserklæringer. Det var et centralt vilkår, at drøftelserne i sidste ende skulle munde ud i en aftale, der forpligtede fonden, så vi i forhold til konkrete vedligeholdelsesarbejder ikke igen skal via huslejenævnet for at få fastslået, hvorvidt, hvornår og hvordan vedligeholdelsesmanglerne skal udbedres.

Vi har nemlig før hørt om genopretningsplaner, som – når det kom til stykket – aldrig blev ført ud i livet i Den Sønderjyske By. Som eksempel på en plan, der reelt var uden indhold og bestod af varm luft, kan nævnes episoden, hvor PrivatBo's daværende direktør under en huslejenævns sag i 2011 om vedligeholdelsesmangler oplyste, "... at der for ejendommen arbejdes på en 30-årig vedligeholdelsesplan for gennemgribende at få bragt ejendommen i en tidssvarende tilstand, både hvad angår bygningsdele, men også på faciliteterne i lejlighederne."

Huslejenævns sagen endte som bekendt med, at nævnet ved afgørelse af 16. december 2011 pålagde boligfonden at udbedre en lang række vedligeholdelsesmangler på ejendommen. Og alligevel blev ingenting foretaget fra boligfondens side – hverken i forhold til udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan for ejendommen eller i forhold til udbedring af manglerne.

Det var baggrunden for, at der ca. 3 år senere blev indledt en ny sag ved Huslejenævnet om samme vedligeholdelsesmangler. I forhold til sagen fra 2011 bestod forskellen i, at nævnet denne gang blev anmodet om at fastsætte en egentlig tidsfrist for, hvornår manglerne skulle være udbedret af boligfonden.

Nævnet konstaterede, at der intet var foretaget for at udbedre de vedligeholdelsesmangler, der blev konstateret allerede under sagen i 2011. I afgørelse af 27. februar 2014 pålagde nævnet derfor boligfonden at udbedre de samme mangler som i 2011. Nævnet fastsatte i den forbindelse en frist på 7 måneder for udbedring af manglerne. Det var den 1. oktober 2014.

Siden 2014 har der været holdt mange møder mellem repræsentanter fra boligfonden og beboerrepræsentationen, uden at det har medført en samlet forbedring af ejendommens vedligeholdelsesstand – tværtimod er størsteparten af de vedligeholdelsesmangler, som Huslejenævnet påpegede allerede i 2011, kun forværret.

Nu skriver vi april 2016 og boligfonden har omsider præsenteret en genopretningsplan, men boligfonden forbeholder sig retten til vilkårligt at ændre i planen og afviser at lade sig forpligte i forhold nogen dele af planens indhold gennem aftale med beboerrepræsentationen. Det var ikke meningen, da vi den 2. september 2014 underskrev aftalen om fremtidig vedligeholdelse mv. af Den Sønderjyske By.

Hele forløbet minder os desværre om noget, vi har oplevet før, og som dengang førte til stor ærgrelse og en svækket tillid til boligfonden blandt beboerne og os i beboerrepræsentationen.

Samtidig skubber man hele tiden processen ved, at PrivatBo i alle møder og planer – uanset forudgående godkendelse i boligfondens bestyrelse – henviser til, at

intet kan sættes i gang før om 3 -4 måneder, når endelige tilbud foreligger. Det er en langsommelighed, som normalt kun hører til i offentlig administration og på flere møder har man lovet at ændre på dette med et hurtigere forretningsudvalg.

Du er i din mail inde på "det gode samarbejdes ånd" og et ønske om "en god og ordentlig proces". Det giver os anledning til at stille dig 3 spørgsmål:

1. [...]

2. [...]

3. På mødet den 31. marts 2016 blev oplyst, at det er nødvendigt at etablere omfangsdræn ved facaderne mod Mørk Hansen Vej for at forhindre opstigende grundfugt i at nå etageadskillelsen med risiko for råd- og svampeskader til følge. Dette flugter ikke med anbefalingerne i den detaljerede og 110 sider lange tilstandsrapport dateret den 12. juni 2015 og udarbejdet af Alm & Thomsen ApS, Rådgivende Ingeniører, som anbefaler en grundig og stadig ventilering af kældrene.

Vi har ikke grundlag for at betvivle at omfangsdræn er en bedre løsning og økonomisk set er det utvivlsomt også en god idé at få foretaget fornøden fugtsikring i tide, men nogen forbedring i lejeretlig henseende er der næppe tale om.

Spørgsmålet er derfor: hvordan vil fonden forholde sig, når fonden erfarer, at den samlede 10-årige genopretningsplan er underfinansieret med ca. kr. 7 mio., fordi der ikke er grundlag for at vælte udgiften til fugtsikring over på lejerne i form af et beregnet forbedringslejetillæg?

Flere spørgsmål trænger sig på, men i realiteten kunne vi måske blot nøjes med at stille samme enkle spørgsmål, som vi i beboerrepræsentationen har stillet os selv: Tror boligfonden selv på sin egen genopretningsplan, når det kommer til stykket? Dele af ledelsen i PrivatBo, hvor du også er bestyrelsesformand, gør ikke. Vi husker stadig også, at du på tomandshånd var meget enige i at få droppet byfornyelsesprojektet på 272 mio. kr., så det ikke skulle være dig, der meddelte bestyrelsen, at det var løbet helt af sporet.

På baggrund af mødet den 31. marts 2016 har vi i beboerrepræsentationen gennemgået boligfondens samlede planer for genopretning af Den Sønderjyske By. Det har vi bl.a. sammenholdt med egne observationer og anbefalingerne i tilstandsrapporten udarbejdet af Alm & Thomsen ApS, Rådgivende Ingeniører.

Vi antager, at det næppe længere tjener noget formål at foretage en detaljeret gennemgang af vores kritikpunkter i forhold til boligfondens genopretningsplan og skal blot meddele, at genopretningsplanen efter beboerrepræsentationens vurdering langtfra er god nok. Planen er utilstrækkelig både med hensyn til tid og omfang og ydermere fyldt med regnefejl.

For så vidt angår de vedligeholdelsespåbud, som Huslejenævnet udstedte i 2011 og 2014, blev vi på mødet den 31. marts 2016 orienteret om, at vedligeholdelsesarbejderne vil blive udført etapevis og først kan forventes afsluttet ultimo 2018, dvs. om ca. 2½ år.

Det er helt uacceptabelt. Ud fra det grundlag, som vi er efterladt med fra mødet den 31. marts 2016, er det beboerrepræsentationens ønske, at stakitter og hække bliver udskiftet nu, og at udbedring af de resterende vedligeholdelsesmangler omfattes af påbuddene bliver iværksat straks og som beskrevet i huslejenævnets afgørelser. 7 måneder fra dato anser vi for en særdeles rimelig tidshorisont til at udføre og få afsluttet alle arbejder. Det svarer til den frist, som Huslejenævnet fastsatte i sin afgørelse af 27. februar 2014.”

- Uddrag af udlejers drifts- og vedligeholdelsesplan 2012 vedrørende Den Sønderjyske by for perioden 2013 – 2041 (bilag 9). Uddraget vedrører bl.a. udluftningskanaler, kældre, faldstammer, stigstreng og grenrør, indvendig el og kloak. For hvert punkt er der en beskrivelse af forholdets vedligeholdelsestilstand og hvad aktivitet, der skal udføres.
- Udlejers lovpligtige vedligeholdelsesplan for perioden 2017 – 2026, 19.05.2016 (bilag 10).

Der fremgår bl.a. følgende poster (uddrag):

- Forundersøgelse omfangsdræn-projekt, udførelsesår 2017.
- Totaludskiftning af stigstreng og faldstammer, udførelsesår 2018-2022, "fordeles over 5 etaper".
- Renoveringsarbejder iht. kloakrapport, udførelsesår 2018.
- Belægninger i gård mellem blok B og D, udførelsesår 2018.
- Rensning af ventilationskanaler, 100 % vedligehold, udførelsesår 2020.
- Belægninger i gård mellem blok A, C, E og F, 100 % vedligehold, udførelsesår 2020.
- Belægninger i gård mellem blok J og N, 100 % vedligehold, udførelsesår 2022.
- Belægninger i gård mellem blok G og H, 100 % vedligehold, udførelsesår 2024.

- Totalistandsættelse af trappeopgange, 100 % vedligehold, udførelsesår 2026.
- Tinglyst deklaration, 01.02.1932 (bilag 11).

Udlejer har den 6. marts 2020 fremsendt følgende bemærkninger:

"[...] Ad. manglende rettidig indbringelse af sag for et lejemål:

Kopi af dokumentation for aflevering af § 5, stk. 4 brev vedhæftes. Af track-and-trace kvitteringen fremgår, at det anbefalede brev blev forsøgt afleveret den 25. oktober 2019.

Ad. Tilstandsrapport

Uagtet hvad lejerne anfører om tilstandsrapporten fra 2016 og forhandlinger om "forpligtende aftaler", skal udlejer i relation til denne sag alene opfylde lejeloven og boligreguleringslovens krav.

Rapporten er lave for 4 år siden, og kan ikke tillægges nogen vægt i forbindelse med nærværende sag. Der er lavet ganske mange arbejder på ejendommen siden da.

Ad. påståede vedligeholdelsesmangler:

Ejendommen er generelt i en rigtig pæn vedligeholdelsesstand, hvilket det aktuelle minus på ejendommens udvendige vedligeholdelseskonto på 52 millioner kroner også er med til at understrege.

Nævnet gøres opmærksom på, at der verserer en sag mellem flertallet af lejere og udlejer og overdragelse af ejendommen til lejerne for en pris på kr. 2,9 mio. kr. Lejernes krav om omfattende vedligeholdelsesarbejder vil derfor kunne ses som lejernes forsøge på at overtage den bedst muligt vedligeholdte ejendom for en meget beskedne betaling. Alene de vedligeholdelsesarbejder, som lejerne påstår er mangelfuld vedligeholdelse, overstiger købesummen med et absolut ikke uvæsentligt beløb.

Ad. 1 fugtsikring af ydervægge:

Det fastholdes, at fugtsikrende foranstaltninger vil være en 100 % forbedring. Der er ikke tale om retablering. Beboerrepræsentationen opfordres til at dokumentere, at det i forhold til bygningsreglementet fra tidspunktet for ejendommens opførelse, har været et krav, at ejendommen blev fugtsikret, og at påsmøring af asfalt udgjorde denne nødvendige fugtsikring.

Beboerrepræsentationen har bevisbyrden for, at der er tale om en aktuel vedligeholdelsesmangel ved ejendommen, hvor vedligeholdelse er påkrævet. Udlejer bestrider, at dette er tilfældet, og beboerrepræsentationen har ikke løftet sin bevisbyrde herfor.

Det bemærkes, at påføring af asfalt på soklen ikke er en byggeteknisk korrekt måde at udføre fugtsikring af soklen i 2020 – fugtsikring vil skulle udføres som omfangsdræn og evt. beklædning af sokkel med platon-plader. Ved større arbejder, som dette, vil kravene i det nyeste bygningsreglement skulle iagttages uden hensyntagen til, om bygningsdelen, da den blev opført, var lovlig.

Synspunktet om, at der skulle være et lag af asfalt på soklen under terræn, som udlejer løbende skulle vedligeholde ville, ud over at være utidssvarende, desuden være eksorbitant omkostningskrævende.

Ad. 2. Indvendige kældervægge

Ingen yderligere bemærkninger

Ad.3: Isolering på varmerør

Det bestrides, at der er tale om et forhold, hvor vedligeholdelse er påkrævet eller at der måtte være basis for at udstede et vedligeholdelsespåbud på denne baggrund.

Udlejer har eftergået og udført isolering de enkelte få steder, hvor dette undtagelsesvist har manglet.

Ad. pkt. 4 – 9

Det bestrides, at der er tale om et forhold, hvor vedligeholdelse er påkrævet eller at der måtte være basis for at udstede et vedligeholdelsespåbud på dette grundlag. Igen ønsker beboerrepræsentationen blot – i modstrid med ordlyden af boligreguleringslovens § 5, stk. 4, -, at ejendommen skal fremstå som ny, fremfor 100 år gammel ejendom uden væsentlige vedligeholdelsesmangler.

Denne sag er indbragt efter boligreguleringslovens § 5, stk. 4. Det fremgår af bestemmelsen, at beboerrepræsentationen kan indbringe sager om manglende vedligeholdelse for huslejenævnet, og at beboerrepræsentationen skal angive "vedligeholdelsesmanglerne". Som det følger af lejelovens § 19, stk. 2, er udlejer alene forpligtet til at vedligeholde, når det er påkrævet.

Ad. punkt 5

Det tidligere anførte fastholdes.

Ad punkt 6

Allerede fordi rapporten er fra 2012 er den ikke relevant for nærværende sag.

Det har ikke været muligt at finde et eksemplar af rapporten i arkivet, og fremlæggelse er derfor også en faktisk umulighed.

Udlejer kan oplyse, at man i 2017/2018 udførte et projekt i den største af de 4 gårde, Dai-sygården, hvor der blev vedligeholdt kloakker, udskiftet brønde mv. for 2,1 mio. kr. Samtidig blev der udført belægninger, ordnet hække, nedrevet garager, skiftet vinduer mv.

Kloakprojektet blev udført som ren vedligeholdelse. Regnskab for projektet fremsendes vedlagt med specifikation af kloakdelen.

De øvrige 3 gårde påtænkes kloakrenoveret på tilsvarende vis når vedligeholdelse er påkrævet.

Ad. punkt 7 – 9

Det er ikke udlejers opfattelse, at vedligeholdelse er påkrævet.

Beboerrepræsentationen mangler at påvise generelle væsentlige vedligeholdelsesmangler, ligesom de påstående mangler ikke er dokumenteret.

Ad. pkt. 10.

Tidligere bemærkninger fastholdes.

Henset til at rensning af aftrækskanaler vil være en renholdelsesudgift, vil Udlejer – såfremt beboerrepræsentationen ønsker det – indhente et tilbud om en serviceaftale for jævnlig rensning af aftrækskanaler, hvilken udgift i givet fald fuldt ud vil blive medtaget i det omkostningsbestemte budget.

Ad. punkt 11

Hidtidige bemærkninger fastholdes, da maling er ikke er påkrævet.

Ad. pkt. 12

Trapper er ved at blive systematisk gennemgået og eventuelle fejl udbedret.

Ad. punkt 13 – 14.

Hidtidige bemærkninger fastholdes,

Ad. garager supplerende: Garager er ikke fællesarealer, men noget man som lejer kan få en eksklusiv brugsret til mod at betale leje. Allerede derfor, er garagerne ikke omfattet af boligreguleringslovens § 5, stk. 4.

At garagerne alene udlejes til lejerne i Den Sønderjyske By ændrer ikke herved, idet de ikke er tilgængelige for andre end den pågældende lejer.”

Udlejer har desuden vedlagt følgende materiale:

- Orienteringsbrev vedrørende Mørk Hansens Vej 12, 2. sal, 2000 Frederiksberg (lejemål 309-10), dateret den 24. oktober 2019.

- Kvittering for indlevering af rekommanderet brev vedrørende lejemål 309-10, RR185911351DK, dateret den 24. oktober 2019.
- Track and Trace for rekommanderet brev, RR185911351DK.

Det fremgår bl.a. at brevet forgæves blev forsøgt afleveret den 25. oktober 2019 og lå klar til afhentning fra den 26. oktober 2019. Det fremgår yderligere, at brevet sendes retur til afsenderen den 12. november 2019 og udleveres den 13. november 2019.

- Licitationsbudget 2017 vedrørende vinduer og facadearbejde samt hegn, hække, kloak og belægninger. Der fremgår bl.a. en samlet udgift i alt inkl. moms og udgifter til "heraf kloak iht. Svend Beck" på 2.091.353 kr.
- Slutfaktura af 31. maj 2019, Svend Bech A/S. Fakturaen vedrører "Daisygården – Renovering af hegn, låger og hække". Den udspecificerede opgørelse over arbejderne og priserne er vedlagt og det fremgår bl.a., at der er foretaget rensning af ledninger og brønde, renovering af afløbsledninger, brønde og gulv afløb.

Udlejer har den 23. marts 2020 fremsendt mailkorrespondance vedrørende kollapsede regnvandsbrønd på bagsiden af A. D. Jørgensens Vej 7-9. Pris for udbedring er oplyst til 18.500 kr. + moms.

Beboerrepræsentationen har den 1. april 2020 fremsendt følgende bemærkninger:

"[...] Beboerrepræsentationens krav fastholdes. Udlejers høringssvar giver herudover anledning til følgende supplerende kommentarer.

Saldoen på den udvendige vedligeholdelseskonto kan ikke tillægges vægt i forhold til udbedring af vedligeholdelsesmangler, da pligten til vedligeholdelse alene relaterer sig til ejendommens vedligeholdelsesstand i forhold til lovens og aftalens krav, jf. lejelovens § 22, stk. 4.

Derudover kan den samlede saldo i øvrigt ikke tillægges nogen bevismæssig betydning i forhold til, hvorvidt den enkelte bygningsdel er i en god eller dårlig stand.

Den part, som vedligeholdelsespligten påhviler, er forpligtet til at vedligeholde de enkelte bygningsdele, når det er påkrævet.

Som det blandt andet udtrykkes i pkt. 7 i de vejledende bestemmelser i den autoriserede standardlejekontrakt A 9, betyder det, at vedligeholdelse skal foretages så ofte, at de pågældende indretninger altid er i god vedligeholdet stand.

Det er bygningsdelene omfattet af nærværende sag ikke længere.

I modsætning til vedligeholdelsesmangler, der kan sanktioneres fx med ophævelse efter lejelovens § 12 eller myndighedspåbud efter byggelovens § 14, gælder der intet krav om, at vedligeholdelsesmangler, som lejerne kan kræve udbedret efter lejelovgivningen og lejeaftalen, skal være væsentlige.

*I relation til den påståede sammenhæng mellem indbringelse af nærværende sag om vedligeholdelsesmangler og den verserende sag om lejernes forkøbsret er udlejers betragtninger spekulative og grundløse. Det understreges blandt andet af aftalen om fremtidig vedligeholdelse mv. indgået mellem udlejer og beboerrepræsentationen den 2. september 2014 (**BILAG 7**) og beboerrepræsentationens brev af 19. april 2016 (**BILAG 8**).*

I forhold til tilstandsrapporten fra 2016 kan tilstandsrapporten ifølge udlejer ikke tillægges nogen vægt, da der - ifølge udlejer - er udført "mange arbejder" siden da. Dette er der ikke enighed om. Hvis der havde været udført større vedligeholdelsesarbejder som anbefalet i tilstandsrapporten, ville beboerrepræsentanterne næppe kunne undgå at bemærke det. Det har beboerrepræsentanterne ikke.

*At vedligeholdelsesmanglerne som beskrevet i tilstandsrapporten nu skulle være udbedret modsiges da også af oplysningerne i de lovpligtige vedligeholdelsesplaner, som udlejer har udarbejdet efterfølgende og senest den 24. juni 2019 (**BILAG 12**).*

Bortset fra kloakreovering i én af de fem gårde har udlejer heller ikke oplyst, hvad disse påståede "mange arbejder" dækker over - hverken i forhold til arbejdernes art, omfang, sted eller tidspunkt. Det ville ellers være nærliggende i betragtning af, at udlejer må antages at være i besiddelse af relevante oplysninger om alle større vedligeholdelsesarbejder udført inden for de seneste 4 år og således ville kunne redegøre herfor relativt let.

Med hensyn til kloaksystemet fremgår det af udlejers hørings svar, at der siden kloakundersøgelsen i 2012 er udført kloakarbejder mv. for kr. 2,1 mio. i 2017/2018. I følge udlejers oplysninger blev kloakreoveringen dog kun udført i én af de i alt fem gårde, gård nr. 5 (Daisygården). Hele bebyggelsen er opført i samme periode og det må antages, at kloaksystemet i de øvrige gårde er i nogenlunde samme dårlige vedligeholdelsesstand, som det var i gård nr. 5 forud for reoveringen.

Det forhold, at udlejer ikke fremlægger rapporten udarbejdet i forbindelse med kloakundersøgelsen i 2012, må i denne sammenhæng komme udlejer til skade.

*Så sent som i forrige uge blev i gård nr. 1 (Kattegården) konstateret et "hul", hvor jorden under asfaltbelægningen var sunket sammen muligvis på grund af et kollaps i kloakrør. Foto af skaden vedlægges som **BILAG 13**.*

For så vidt angår udlejers kommentarer i relation til fugtsikring af kælderydervægge bemærkes, at påføring af asfalt på kælderydervægge var en almindelig anvendt metode efter datidens byggeskik. Som der konstateres i tilstandsrapporten fra 2016 på baggrund af besigtigelse under en udgravning, har metoden også været anvendt på denne ejendom.

Det forhold, at udlejer pga. det nugældende bygningsreglement skulle være afskåret fra at retablere fugtsikring efter samme metode som anvendt oprindeligt – hvilket i øvrigt bestrides, jf. bygningsreglementets § 2 – er uden betydning for udlejers pligt til at opretholde fugtsikring af ejendommens kælderydervægge.

På samme måde som ved hændelig skade ligger risikoen for, at der stilles krav til nye eller supplerende bygningsmæssige foranstaltninger, der øger omkostningerne i forbindelse med en renovering, hos den part i lejeforholdet, som vedligeholdelsespligten påhviler.

Eksempelvis bliver en udlejer heller ikke frigjort for sin pligt i lejeforholdet til at vedligeholde taget, alene fordi en nødvendig reparation omfatter mere end 50 % den samlede tagflade og dermed udløser krav om rentabel efterisolering efter bygningsreglementet.”

Beboerrepræsentationen har desuden vedlagt følgende materiale:

- Udlejers lovpligtige vedligeholdelsesplan for perioden 2020 - 2029, 24.06.2019 (bilag 12).

Der fremgår bl.a. følgende poster (uddrag):

- Rensning af ventilationskanaler, 100 % vedligehold, udførelsesår 2020.
 - Belægninger i gård mellem blok A, C, E og F, 100 % vedligehold, udførelsesår 2020.
 - Totaludskiftning af stigstreng og faldstammer, 100 % vedligehold, udførelsesår 2021-2024, ”4 af 5 etaper rester”.
 - Belægninger i gård mellem blok J og N, 100 % vedligehold, udførelsesår 2022.
 - Belægninger i gård mellem blok G og H, 100 % vedligehold, udførelsesår 2022.
 - Totalstandsættelse af trappeopgange, 100 % vedligehold, udførelsesår 2026.
 - Rensning af ventilationskanaler, 100 % vedligehold, udførelsesår 2020 og 2027.
- Foto af sammensunken ”hul” i asfaltbelægningen i gård 1 (bilag 13).

Beboerrepræsentationen har den 13. november 2020 fremsendt følgende bemærkninger:

*"I fortsættelse af Københavns Lejerbevægelses skrivelser til huslejenævnet af hhv. 18. november 2019, 30. januar 2020 og 1. april 2020, fremsendes til uddybning af vedligeholdelsesmanglerne vedrørende vandinstallationer (pkt. 4) fotos af overskårne vandrør (**BI-LAG 14**). Vandrørene stammer fra en renovering, der blev foretaget i en af ejendommens lejligheder beliggende Sønderjyllands Allé 11 tidligere i år.*

Vandet på Frederiksberg stiller store krav til rørføringer og de materialer, brugsvandssystemet er udført i. Der er tale om meget hårdt vand med et højt saltindhold.

I vandrørene på billederne ses tykke rødlige belægninger, som skaber tilstopninger i brugsvandssystemet.

Udlejers manglende vedligeholdelse af brugsvandssystemet afstedkommer aktuelt flere gener for lejerne. Her nogle af de beskrivelser, som beboerrepræsentationen har modtaget fra beboere i ejendommen for nylig:

"... Jeg har henover årene oplevet flere problematikker, heriblandt med vandtrykket, det varme vand på badeværelset samt overstoppede rør.

M.v.h. [Lejer 1] (Mørk Hansens vej 10, [...])"

"... Bor på Sønderjyllands Alle 13 [...] Vi har store problemer med vandforsyningen. Det største problem er skifter fra varmt/kold. Vores børn, herunder en på 10 mdr. har flere gang oplevet at vandet pludselig bliver brandvarmt og nærmest skolder dem under badet.

Det sker ofte hvis vores over/underbo går i bad på samme tid, benytter håndvasken på badeværelset eller blot skylder ud efter et toiletbesøg.

Det andet problem er trykket i vandet. Det er simpelthen for lavt.

Derudover så smager vandet ikke altid godt, det har en rustsmag, også skal det løbe længe før det er ordentligt koldt.

Jeg har den seneste tid oplever flere gange at vandet er gulligt.

Mvh. [Lejer 2]"

"... Vores kolde vand smager rigtig grimt og har gjort det længe.

Vandtrykket i badet er nogenlunde, vi har termostat på, men det har været bedre.

Venlig hilsen

[Lejer 3]

Mørk Hansens vej 14, [...]

2000 Frederiksberg”

”... De har været oppe og kikke på det flere gange, det har stået på et par år.
Min søn siger det kan klares med at skifte et vandrør på ca.2 1/2 meter.

VH. [Lejer 4]

Regenburgsvej 3 [...]

”... Vi bor på A.D. Jørgensens Vej nr. 18 som har problemer med vandtilførslen,
både med varmt og koldt vand.

Problemet har stået på i hvert fald et års tid eksempelvis når vi skal i bad blive nød
til at skylle vandet ud, skiftevis varmt og kold indtil den regulerer selv.

Det betyder uforskyldt spild af masser af vand lige ned i kloakken.

Vi ønsker derfor rør læggeren skal ind billedet, og finde fejlen så hurtigt som mu-
ligt.

Med venligt Hilsen

[Lejer 5]”

”... Lige siden min søster og jeg har boet her, eller i hvert fald så lang tid vi kan
huske tilbage, har vores vand haft en meget kedelig bismag. Smagen af rust, er
nok det nærmeste vi kan komme til at beskrive smagen. Dette har betydet, at vi
ikke drikker vandet direkte fra hanen, uden at det har været på køl i en vandflaske
i køleskabet. Når det kommer på køl, og ved brug af kulstang fjerne det bismagen,
eller i hvert fald gør den mindre gennemtrængende. Det skal dog siges, at der er
orange/rust bundfald i vores vandflaske, som sien i vandhanen ikke sie fra. Det
samme gælder brusehovedet på badeværelse, som er helt orange indvendig.

Jeg ved ikke om der er andre, som har samme problem som os?! Jeg håber at
problemet kunne blive løst, da det kunne være lækkert at tage et glas vand direkte
fra hanen uden en smag af rust.

Vi bor Sønderjyllands alle 13 [...]

På forhånd tak.

Med venlig hilsen

[Lejer 6] og [Lejer 7]”

"... Jeg har store problemer med vandet.

Specielt på badeværelset der er meget lidt koldt vand og hastigheden skifter, fra lidt til nærmest intet koldt vand. Det er så svært, at gennemføre et bad vi må holde pauser flere gange.

Noget der har stået på ca. 1 års tid og er blevet forværret.

Det er også et problem, i køkkenet med at hastigheden skifter.

Det kolde vand er heller ikke altid koldt nogen gange kommer der lunkent vand ud. Jeg har sagt det til VVS[-manden]

Han siger der ikke kan gøres noget ved problemet da det er gamle vandrør.

Men man kan da ikke holde det ud.

Mvh.

[Lejer 8]

A. D. Jørgensens Vej 18 [...]"

"... Det tager knapt 10 sek at fylde 1 L koldt vand i en spand - men 25 sek. når det er det varme vand - det er altså meget stor forskel - jeg har lavet forsøget i køkkenet her til aften.

God aften til jer alle.

...

Mvh

[Lejer 9]

Regenburgsvej 5. [...]"

*Alm & Thomsens tilstandsrapport fra juni 2015 (**BILAG 3**), hvor det konkluderes; Brugsvandsinstallationen som helhed vurderes at være i meget dårlig stand, understøtter klart behovet for en udskiftning nu. Det samme gør PrivatBos omfattende tilstandsrapport fra 2012 (**BILAG 9**), der allerede dengang anbefalede en udskiftning af bygningernes stigstreng, ... da tilstanden af disse bygningsdele er meget dårlig.*

Det må på således anses for hævet over enhver rimelig tvivl, at ejendommens brugsvandssystem er i dårlig stand og bør fornyes."

Beboerrepræsentationen har desuden vedlagt følgende materiale:

- Fotos med eksempler på tilstoppet vandrør med tykke rødlige belægninger (bilag 14).

Det fremgår bl.a., at de tre fotos vedrører udskiftede vandvær på Sønderjyllands Allé 11 (gård 3, bygning N).

Nævnets bygningskyndige medarbejder og juridiske sekretær har den 25. april 2022 besigtiget ejendommen. Til stede ved besigtigelsen var derudover:

Bo Arvedsen, repræsentant for lejer, København Lejerbevægelse IVS.
Amin Ainouz, lejer.
Søren Berg, lejer.
Bjarne Vang, lejer.

Søren Nielsen, repræsentant for udlejer, ejendomsinspektør, Deas A/S.
Bjørn Larsen, ejendomsmester.
Lars Nielsen, murer, MB murefirma.

Besigtigelsen blev struktureret med udgangspunkt i det af parterne indsendte oversigtskort for ejendommen. På den baggrund, er nedenstående forkortelser ligeledes anvendt i gennemgangen.

- Gård 1 – bygning B og D
 - Gård 2 – bygning A, C og E
 - Gård 3 – bygning J og N
 - Gård 4 – bygning F, G og H
 - Gård 5 – bygning K, L og M
-
- A. D. Jørgensens Vej 7-17 og 8-32 (ADJ)
 - Henning Matzens Vej 7-25 og 8-24 (HMY)
 - Mørk Hansens Vej 4-24 (MHV)
 - Regenbursvej 3-5 og 4-6 (RBV)
 - Sønderjyllands Allé 7-23 (SJA)

Beboerrepræsentationen har den 27. april 2022 fremsendt følgende bemærkninger:

*"Hermed eftersendes som **BILAG 15** rapport af 20. april 2022, som blev udleveret af i papirudgave af beboerrepræsentationen under nævnets besigtigelse den 25. april 2022 på ejendommen. Rapporten udarbejdet af elektriker [navn] omhandler enkelte eksempler på el-installationer vedligeholdelsesstand. Eksemplerne blev også forevist under nævnets besigtigelse.*

*Herudover vedlægges som **BILAG 16** enkelte screenshot fra de 2 videoer, som ligeledes blev forevist under nævnets besigtigelse i tilknytning til pkt. 6, kloak (afløb i jord).*

Videoerne viser eksempler på kloaknettets vedligeholdelsesstand og er optaget af beboerrepræsentationen den 21. april 2022 over en kort strækning på 2 tilfældigt udvalgte steder på ejendommen.

På videoerne ses ældre kloakrør med skader i form af forskydninger ved samlinger og lunger, hvor der samler sig vand.

På den ene video ses også en rotte i et kloakrør i gård nr. 5. Rotter i ejendommens kloaknet kan indikere skader i form af brud på kloakrør store nok til, at rotter kan trænge ind i kloaknettet i den pågældende gård, da der er etableret rottesikring mellem det offentlige og ejendommens kloaknet i de enkelte gårde.

*Optagelserne fra den 21. april 2022 understøtter konklusionerne i udlejers egen vedligeholdelsesrapport fra 2012 vedrørende kloaknettets generelle tilstand, se **BILAG 9** fremsendt ved Københavns Lejerbevægelses brev af 30. januar 2020 til nævnet, samt anbefalingerne i ingeniørrapporten fra af Alm & Thomsen ApS, juni 2015, se **BILAG 3** fremsendt ved Københavns Lejerbevægelses brev af 18. november 2019 til nævnet.*

Derudover blev der ved besigtigelsen konstateret, at der også var rotteproblemer i gård nr. 3. Her kunne det ses, at jord var sunket/gravet væk ved facaden ved siden af kældernedgangen til Mørk Hansens Vej 6. Det blev oplyst, at der det pågældende sted er konstateret brud en stikledning, hvor rotter har trængt ind. Udlejers repræsentant oplyste under besigtigelsen, at entreprenør er blevet tilkaldt til at grave op og udbedre bruddet på ejendommens kloaknet det pågældende sted.

Der er ikke etableret rottesikring ved faldstammerne. Derved er der risiko for, at rotter kan trænge op i lejlighedernes toiletter, når først rotterne er kommet ind i ejendommens kloaknet.”

Beboerrepræsentationen har desuden vedlagt følgende materiale:

- Rapport af 20. april 2022 udarbejdet af elektriker med eksempler på mangler ved el-installationer (bilag 15).
- Fotos med eksempler som dokumentation på mangler i klakinstallationer (bilag 16).

Parterne er hørt over besigtigelsesrapporten den 25. maj 2022.

Beboerrepræsentationen har dem 8. juni 2022 fremsendt følgende bemærkninger:

”Oplysningerne i besigtigelsesrapporten vedrørende pkt. 6: Kloak (afløb i jord) giver

*anledning til at præcisere, at beboerrepræsentationens optagelser er foretaget på 2 meget korte og tilfældigt udvalgte strækninger. Sammenholdt bl.a. med 1) oplysningerne i udlejers egen vedligeholdelsesrapport fra 2012 (**BILAG 9**), 2) ingeniørrapporten fra juni 2015 (**BILAG 3**) og 3) det forhold, at udlejer selv har ladet foretage TV-optagelser og registreringer af kloaksystemet tidligere, hvilke udlejer ikke har fremlagt på trods af Københavns Lejerbevægelses opfordring i brev af 18. november 2019 til nævnet, understøtter beboerrepræsentationens optagelser tydeligt, at der er grundlag for at pålægge udlejer at lade hele kloaksystemet gennemgå og udbedre skader.*

Bemærkninger i besigtigelsesrapporten om, at ventilationskanalerne ikke har været rensset i "flere" år giver anledning til at præcisere, at ventilationskanalerne som oplyst i Københavns Lejerbevægelses brev af 30. januar 2020 til nævnet ikke været eftergået og rensset i mindst 20 år. Som det kunne konstateres ud fra oplysningerne fra udlejers repræsentant ved besigtigelsen har kanalerne heller ikke i været eftergået og rensset i den efterfølgende 2-årige periode mens sagen har verseret for nævnet.

*I forhold til ejendommens el-installationer indtraf i sidste uge en hændelse, som viser, at de oprindelige el-installationer udover at skabe driftsforstyrrelser kan udgøre et problem i forhold til brandsikkerheden i ejendommen. Mandag den 30. maj 2022 kl. 16.15 konstaterede et medlem af beboerrepræsentationen varme og metallisk røgslugt fra et columbustryk i opgangen Sønderjyllands Allé 13, 2. sal. Ejendommens elektriker blev tilkaldt og udskiftede inden form kort tid columbustrykket, hvor der tilsyneladende var opstået en utilsigtet overgang, som resulterede i kraftig varmeudvikling. På de 2 fotos vedlagt som **BILAG 17** ses det oprindelige columbustryk, som er forbundet med de oprindelige stofledninger fra ejendommens opførelse. I tillæg til de tidligere anførte understøtter episoden beboerrepræsentationens krav om gennemgang og test af alle fællesinstallationer i fællesområder for fejl og mangler samt udskiftning af oprindelige fællesinstallationer udført som stofledninger i stålør eller blyarmeret kabler, jf. pkt. 8: *Elinstallation i fællesområder og pkt. 9: Lysininstallationer i trappeopgange.*"*

Beboerrepræsentationen har desuden vedlagt følgende materiale:

- Foto af defekt el-installation SJA 13, 2. sal (bilag 17).

Udlejer har ikke fremsendt bemærkninger til besigtigelsesrapportens indhold.

Ovenstående sagsfremstilling ikke er fuldstændig. Det af parterne fremsendte materiale er alene gengivet i uddrag, men er i sin helhed forelagt huslejenævnet.

Ved besigtigelsen konstateredes følgende vedrørende de påklagede forhold:

Påklagede forhold	Konstaterede forhold
<p><i>Pkt. 1: Fugtsikring af kælderydervægge.</i></p> <p><i>Pkt. 2: Indvendige kældervægge.</i></p>	<p>Forholdet vedrørende pkt. 1 kunne ikke besigtiges.</p> <p>Forholdet vedrørende pkt. 2 blev fremvist en række steder på ejendommen, herunder kælderen i MHV 20, ADJ 15, ADJ 14, MHV 12, HVM 9, MHV 6, MHV 10, MHV 12 og SJA 23. Kældervægge, særligt ydervægge, fremstår med afskalling af puds og maling flere steder, formentlig som følger af grundfugt. Kælderen fremtræder i øvrigt tør og ventileret.</p> <p>Opdeling af kælderrum er nyere trådgitre, og fremstår i god stand.</p>
<p><i>Pkt. 3: Isolering på varmerør.</i></p>	<p>Flere kortere strækninger, særligt hvor varmerør er blevet udskiftet eller hvor der er monteret reparationsklemmer, mangler isolering.</p>
<p><i>Pkt. 4: Vandinstallation i alle bygninger.</i></p>	<p>Koldt- og varmtvandsrør blev fremvist i kældre i MHV 20, ADJ 15, ADJ 14, MHV 12, HVM 9, MHV 6, MHV 10, MHV 12 og SJA 23.</p> <p>Rørene er formentlig en del af den oprindelige vandinstallation, og fremstår med både større og mindre rustangreb og begyndende tæring, samt partielle udskiftninger. Flere steder er der monteret reparationsklemmer på hovedledninger.</p> <p>Der kunne på besigtigelsen konstateres enkelte mindre brud på hovedledninger og utætte reparationsklemmer.</p> <p>Stigstrengene længere oppe i byggeriet kunne ikke besigtiges. Disse er sandsynligvis i samme stand som de fremviste.</p> <p>Udlejerrepræsentant oplyser, at stigstrengene partielt udskiftes løbende i de enkelte lejligheder, hvis disse er tærede.</p> <p>Lejerrepræsentant fremviste på besigtigelsen afskæringer af stigstrengene fra et lejemål, som var delvist tilstoppede med formentlig rust og kalk, mens de havde større rustangreb på ydersiden.</p> <p>Lejer oplyser, at brugsvand reguleres selv, så vandet pludseligt kan blive meget varmt imens lejer har vandet løbende. For eksempel, hvis andre i opgangen trækker ud i toiletet. Lejer oplyser, at dette er et gennemgående problem for ejendommen.</p> <p>Vandinstallation i SJA 9, st. th. blev fremvist som eksempel på problemet. Det kunne konstateres, at vandtemperaturen i bruseren</p>

	<p>steg markant, når der samtidigt trækkes ud i toilettet. Der kunne ikke konstateres misfarvet vand i lejemålet.</p> <p>Det kunne konstateres, at vandet i vandhanen på toilettet i ejendommens fælleslokale (ADJ 20) var misfarvet for så vidt angår både det kolde og varme vand. Der kunne ikke konstateres misfarvning på vandet i køkkenet. Lejer oplyser, at vandet i køkkenet har løbet i noget tid forud for prøven. Udlejers repræsentant oplyser, at misfarvningen skyldes at vandhanen kun benyttes sjældent og forsvinder efter vandet har løbet i noget tid.</p>
<i>Pkt. 5: Afløbsinstallationer.</i>	<p>Faldstammer blev fremvist i kældre i MHV 20, ADJ 15, ADJ 14, MHV 12, HVM 9, MHV 6, MHV 10, MHV 12 og SJA 23.</p> <p>Faldstammer er formentlig de oprindelige støbejernsfaldstammer med partielle udskiftninger. Disse fremstår på de fremviste steder med større rustangreb, begyndende tæring og muligt brud på flere.</p> <p>Faldstammer længere oppe i byggeriet kunne ikke besigtiges. Disse er sandsynligvis i samme stand som de fremviste.</p>
<i>Pkt. 6: Kloak (afløb i jord).</i>	<p>Forholdet kunne ikke besigtiges. Som supplement til det øvrige indsendte materiale fremviste lejer videooptagelse fra ejendommens kloak i gård 3 (HVM 16) + gård 5 (SJA 9) optaget forud for besigtigelsen. Lejer oplyste, at man vil indsende printscreen fra videoen som dokumentation.</p> <p>Vedr. HVM 16: Røret har mindre forskydninger og mindre lunger, hvor der står vand. Udlejer vurderer, at disse er "klasse 2" og man normalt foretager reparation ved "klasse 3 eller 4".</p> <p>Vedr. SJA 9: Røret har ligeledes mindre forskydninger og mindre lunger. Lejer fremhæver et muligt brud på røret, idet der samtidigt påpeges, at der er en rotte i kloakken trods rottespærring mod offentlig vej.</p> <p>Viceværten oplyser, at der efter hans skøn er rottespærring ca. 50 % af stederne i overgangen mellem ejendommens og offentlige kloaker.</p> <p>Det blev desuden fremhævet, at gård 5 har fået renoveret kloaker og asfaltbelægning. I den forbindelse har man skiftet brøndene,</p>

	<p>samt fortaget hhv. udskiftning og forring af de kloakrør, som trængte til det. Der er ikke foretaget en komplet udskiftning af rørene.</p> <p>Det blev aftalt, at lejer eftersender fotomateriale fra videoen som dokumentation herfor.</p> <p>Der var ikke uenighed om at optagelserne stammede fra ejendommens kloaker.</p>
<p><i>Pkt. 7: Fælles el-tavler.</i> <i>Pkt.8: Elinstallation i fællesområder.</i> <i>Pkt. 9: Lysinstallationer på trappeopgange.</i></p>	<p>Pkt. 7 El-tavle ved ejendommens vaskeri (MHV 17-19) blev fremvist. Det kunne konstateres, at tavlen mangler afdækning på fronten. Det kunne endvidere konstateres, at kabler i kabelfelt til vaskeri ikke er fastgjorte og der findes løse kabler, som er blevet forlænget med pressemuffer lukket med isoleringsbånd.</p> <p>Pkt. 8 Der blev fremvist to el-tavler (fælleslokale og indgang til loftsrumsrum, ADJ 20). Tavlerne mangler afdækning på fronterne. Tavle i loftrum er oprindelig, og placeret i træskab. Der mangler dæksel på 4 loftudtag i fælleslokale. Lejer oplyser at problemet vedrørende installationerne til loftsrumsrummet er et gennemgående problem for flere steder, hvor der er adgang til loftsrumsrum i ejendommen.</p> <p>Der kunne enkelte steder konstateres installationer med stofledninger, herunder i ovennævnte træskab.</p> <p>Pkt. 9 Lys i trappeopgange virkede generelt efter hensigten. Det kunne i en enkelt opgang (MHV 20) konstateres, at colombustryk var defekt.</p>
<p><i>Pkt. 10: Ventilation.</i></p>	<p>Forholdet kunne ikke besigtiges.</p> <p>Lejers repræsentant oplyste, at ejendommens ventilations-skakker ikke har været rensede i flere år. Ejendomsmesteren bekræftede, at der ikke er sket rensning i mange år, og i hvert fald ikke indenfor de senest 2 år.</p>

<p><i>Pkt. 11: Hovedtrappeopgange (maling mv.)</i></p>	<p>Følgende trappeopgange blev fremvist; MHV 20, ADJ 15, ADJ 14, MHV 12, HVM 9, MHV 6, MHV 10, MHV 12 og SJA 23.</p> <p>Vægge og lofter bærer præg af, at der ikke er blevet malet i flere år. Vægge fremstår generelt med mindre svindrevner generelt i samlinger mellem væg-væg og væg-loft, ligesom der flere steder er afslået flig af puds i samlingerne i loftet, herunder eksempelvis i henholdsvis ADJ 15 og MHV 12 v/indgangene. I øvrigt kunne der konstateres afslag i puds mellem væg og trappevange i SJA 23 mellem 1. og 2. sal.</p> <p>Der er generelt fugtskader indvendigt ved indgangsparti til opgange, som har givet skader på puds og på nederste del af dørkarm samt indfatninger og fodpanel, herunder særligt MHV 12 og SJA 23.</p> <p>Træværk fremstår med slitage. Der er generelt malerafskalling på stødtrin, vanger, balustre og fodlister. Enkelte vindueskarme og lysninger har større skader, formentligt forårsaget af fugt/regnvand (eksempelvis i ADJ 15 og HVM 10 mellem stuen og 1. sal).</p> <p>Døre og indfatninger til lejligheder fremstår i god stand.</p> <p>Linoleumsgulv og fejelister er intakt.</p>
<p><i>Pkt. 12: Indvendige betontrapper til kælder.</i></p>	<p>Klagepunktet blev frafaldet ved besigtigelsen.</p>
<p><i>Pkt. 13: Udvendige trapper af beton.</i></p>	<p>Udvendige trapper (nedgang til kælder) blev fremvist til SJA 9, SJA 11 og MHV 6 (gård 3).</p> <p>Det kunne konstateres, at der ikke er hældning eller meget lidt hældning på trin i de fremviste trappenedgange, ligesom der er enkelte lunke, der gør at regnvand bliver liggende på trappetrin, og ikke løber ned mod afløb.</p> <p>Lejerrepræsentant oplyser, at der i vinterperioden danner sig islag på trappetrin og dermed risiko for faldulykker.</p>
<p><i>Pkt. 14: Fællesområder – belægning og garager.</i> <i>14.1. Asfaltbelægning, brønde, riste mv.</i> <i>14.2. Garagebygninger.</i></p>	<p>Pkt. 14.1.</p> <p>Der er lagt ny asfalt i gård 1 for cirka 2 år siden, hvilket lejere er tilfredse med. Dog er der opstået enkel lunke ved brønd, som er repareret efter sammenfald.</p>

	<p>Asfalt i gård 2 fremstår med større revner, og forsøg på lapninger af disse. Der kunne ligeledes konstateres minimum 2 lunker i asfalten (v/ADJ 8 og 18 på hjørne mellem bygning C og F), samt 1 lunke ved afløb (midt for garagebygning v/MHV), hvor afløbskanten ligger højere end asfalten.</p> <p>Der blev ikke fremvist skader på belægning i gård 3.</p> <p>Asfalt i gård 4 er nyere og i god stand. Der kunne dog konstateres 1 lunke langs kantsten mellem bygning F og H.</p> <p>Pkt. 14.2. Garagebygningerne i henholdsvis gård 2 og 3 blev fremvist.</p> <p>Betonen til trappenedgange til garageanlægget i gård 2 fremstår nedbrudt og gelænderet er løst (2 stk.). Garagen bliver ifølge udlejer udlejet til beboerne.</p> <p>Garageanlægget i gård 3 fremstår generelt i dårlig stand med forvitret mursten, manglende fuger og skader på puds. Særligt i hver gavl ved affaldsrummene overfor SJA 7 og 9, samt HMV 8 og 10. Anlæggets høje tag (saddeltaget) fremstår med manglende tagsten (rygningssten) flere steder, samt med utætte tagrender. Lejerrepræsentant oplyser, at der flere steder har kunne konstateres vandindtrængning ved større regnskyl. Udlejers repræsentant oplyser, at nogle af rummene udlejes til beboere.</p> <p>Det kunne konstateres, at flere af garagerne med fladt tag ikke længere bliver udlejet, men bliver brugt som depot eller er tomme. Angiveligt grundet fare for nedfald.</p>
--	---

Huslejenævnets bemærkninger:

Huslejenævnet er på beboerrepræsentationens foranledning anmodet om at tage stilling til en række vedligeholdelsesmangler i ejendommen. Forholdene vil blive behandlet nedenfor.

Sagen er behandlet i medfør af den på indbringelsestidspunktet gældende lejelovs § 106, stk. 1, nr. 3, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 7 (tidl. § 5, stk. 4).

Indledende afgrænsning

Sagens ejendom.

Nævnet konstaterer, at ejendommen er fordelt på flere matrikler, jf. oplysningerne fra BBR.

Nævnet lægger indledningsvist til grund, at ejendommen i nærværende sag anses som én samlet ejendom, jf. boligreguleringslovens § 4a, stk. 2. Der lægges i den forbindelse vægt på, at ejendommene ejes af samme ejer, er opført kontinuerligt, har fælles friarealer og i øvrigt har et driftsfællesskab.

Nævnet bemærker samtidigt, at nærværende sag er struktureret med udgangspunkt i den indsendte oversigtsplan for ejendommen, hvor der fremgår, at ejendommen er inddelt i 5 gårde og hovedbygningerne er navngivet med bogstaver.

Orienteringsbreve, herunder 14-dages fristen, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 4.

Nævnet bemærker, at udlejers orienteringsbreve opfylder lovens betingelser til indhold, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 4.

Udlejer henviser til, at beboerrepræsentationen har fremsat sin indsigelse for sent vedrørende Mørk Hansens Vej 12, 2. sal.

Nævnet konstaterer, at orienteringsbrevet vedrørende Mørk Hansens Vej 12, 2. sal er dateret den 24. oktober 2019 og det af brevet fremgår, at det er sendt med såvel almindelig som anbefalet post. Indbringelsen er indsendt til nævnet den 18. november 2019.

Beboerrepræsentationen oplyser, at orienteringsbrevet blev modtaget den 13. november 2019.

Nævnet bemærker, at beboerrepræsentationen efter bestemmelsen kan indbringe en sag *inden 14 dage efter, at orienteringen er givet*, jf. stk. 4. Nævnet finder, at orienteringen er givet, når orienteringen er *kommet frem* til beboerrepræsentationen, når denne sendes med brev. Nævnet finder endvidere, at det efter almindelige kontraktretlige regler, er udlejer, som bærer forsendelsesrisikoen for at orienteringen er kommet frem.

Udlejer har fremlagt dokumentation i form af kvittering for indlevering af anbefalet brev, samt track and trace for brevet. Nævnet konstaterer, at brevet vedrører lejemålet, er afsendt den 24. oktober 2019 og forsøgt afleveret den 25. oktober 2019. Det anbefalede brev blev ikke afhentet, men sendt retur, hvorefter det blev udleveret den 13. november 2019. Ifølge orienteringsbrevet er brevet sendt med såvel almindelig som anbefalet post.

Som sagen er forelagt, vurderer nævnet på baggrund af ovenstående, at indbringelsen vedrørende Mørk Hansens Vej 12, 2. sal er indbragt for sent. Der lægges ved vurderingen vægt på, at orienteringen er sendt med såvel almindelig som anbefalet brev. Det lægges i den forbindelse til grund, at orienteringen fremsendt som almindeligt brev den 24. oktober 2019 med almindelig postbesørgelse ikke vil være kommet frem senere end den 31. oktober 2019 og indbringelsen den 18. november 2019 er således for sen i forhold til 14-dages fristen.

Mørk Hansens Vej 12, 2. sal er derfor ikke omfattet af nedenstående påbud.

Nævnet finder for så vidt angår de øvrige lejemaal i nærværende sag, at disse overholder 14-dages fristen og derfor er indbragt rettidigt.

De indbragte vedligeholdelsesmangler

Nævnet er på beboerrepræsentationens foranledning anmodet om at tage stilling til følgende klagepunkter:

1. *Fugtsikring af kælderydervægge.*

Nævnet finder ikke grundlag for at meddele udlejer påbud om at udføre fugtsikring af ejendommens kælderydervægge.

2. *Indvendige kældervægge.*

På grundlag af det under besigtigelsen konstaterede beslutter nævnets flertal, forpersonen og lejerrepræsentanten, at meddele udlejer påbud om at udbedre ejendommens kældervægge der, hvor puds er faldet af rundt om kælderdøre og hvor der er huller i vægge og loft.

Nævnets mindretal, ejerrepræsentanten, finder ikke, at der er grundlag for at meddele udlejer påbud vedrørende ejendommens indvendige kældervægge. Der lægges ved beslutningen vægt på omfanget af den afskallede puds og maling, at der er tale om kældervægge og at kælderen i øvrigt fremstår tør og ventileret.

3. *Isolering på varmerør.*

På grundlag af det under besigtigelsen konstaterede, beslutter nævnets flertal, forpersonen og lejerrepræsentanten, at meddele udlejer påbud om at påmontere isolering på ejendommens varmerør, hvor denne mangler inden 4 måneder fra modtagelse af denne afgørelse.

Nævnets mindretal, ejerrepræsentanten, finder ikke grundlag for at meddele udlejer et påbud, idet ejerrepræsentanten mener, at der generelt er behørig isolering på ejendommens varmerør.

4. *Vandinstallation i alle bygninger.*

På grundlag af det under besigtigelsen konstaterede, beslutter nævnet at meddele udlejer påbud om at udskifte ejendommens vandinstallationer, hvor disse er rustne med tæring, samt hvor der er foretaget utilstrækkelige reparationer.

Påbuddet om at udskifte ejendommens vandinstallationer skal opfyldes inden for 8 måneder.

5. *Afløbsinstallationer.*

På grundlag af det under besigtigelsen konstaterede, beslutter nævnet at meddele udlejer påbud om at foretage reparation – og om nødvendigt, udskiftning af ejendommens faldstammer, hvor disse fremtræder med større rustangreb, tæring og begyndende brud.

6. *Kloak (afløb i jord).*

Nævnet finder ikke grundlag for at meddele udlejer påbud om at udføre arbejder på ejendommens kloaker.

7. *Fælles el-tavler.*

På grundlag af det under besigtigelsen konstaterede, beslutter nævnets flertal, forpersonen og lejerrepræsentanten, at meddele udlejer påbud om at påmontere manglende afdækninger på alle el-tavler.

Nævnet bemærker, at installationens lovlighed ligger uden for den bevisførelse der kan ske for huslejenævnet.

Lejerrepræsentanten bemærker, at såfremt lejer observerer ulovlige tekniske installationer, har lejer mulighed for at rette henvendelse til kommunens tekniske forvaltning, idet kommunen skal sikre, at der ikke er sundhedsfare i ejendommen.

Nævnets mindretal, ejerrepræsentanten, finder ikke at udlejer skal meddeles et påbud herom, idet forholdet alene er af ren kosmetisk karakter.

8. *Elinstallation i fællesområder.*

Nævnets flertal, forpersonen og lejerrepræsentanten, beslutter at meddele udlejer påbud om at montere manglende dæksler på loftsudtag i ejendommens fælleslokale.

Nævnets mindretal, ejerrepræsentanten, finder ikke at udlejer skal meddeles et påbud herom, idet forholdet alene er af ren kosmetisk karakter.

9. *Lysinstallationer på trappeopgange.*

På grundlag af det under besigtigelsen konstaterede, beslutter nævnet at meddele udlejer påbud om at reparere og om nødvendigt udskifte columbustryk i opgangen MVH 20.

10. *Ventilation.*

Nævnet finder ikke grundlag for at meddele udlejer påbud vedrørende ventilationsanlægget. Der lægges ved beslutningen vægt på, at forholdet ikke kunne besigtiges.

Nævnets mindretal, lejerrepræsentanten, bemærker, at udlejer har vedligeholdelsespligten for ventilationsskakterne og derfor skal sørge for, at de ikke fremtræder med fare for sundhed.

11. Hovedtrappeopgange (maling mv.)

På grundlag af det under besigtigelsen konstaterede finder nævnet ikke grundlag for at meddele udlejer et generelt påbud eller fastsætte en frist for arbejder i hovedtrappeopgangene.

Nævnet beslutter dog at meddele udlejer påbud om at foretage følgende:

- Reparation, herunder maleristandsættelse, af afslået puds i samlingerne i loftet (f.eks. ved indgange i ADJ 14 og MHV 12), samt afslag i puds mellem væg og trappevange (f.eks. SJA 23 ml. 1. og 2. sal).
- Reparation, herunder oppudsning og maleristandsættelse, af nederste del af væggene på ved siden af hoveddørene i ejendommens opgange hvor disse har fugtskader, så de fremtræder velvedligeholdte uden skader i pudsen og afskallende maling (f.eks. MHV 12 og SJA 23).
- Reparation, herunder maleristandsættelse, af henholdsvis vindueskarme og lysninger (f.eks. ADJ 15 og HVM 10 mellem stuen og 1. sal).

Påbuddet gælder ejendommens hovedtrappeopgange, og omfatter kun skader og forhold af den karakter, som er angivet med eksempler ovenfor.

12. Indvendige betontrapper til kælder.

Klagepunktet blev frafaldet ved besigtigelsen, idet udlejer under høringsprocessen har foretaget udbedring af ejendommens indvendige betontrapper.

13. Udvendige trapper af beton.

Nævnets flertal, forpersonen og ejerrepræsentanten, beslutter på baggrund af det under besigtigelsen konstaterede, at der ikke skal meddeles udlejer påbud, da det ikke skyldes manglende vedligeholdelse.

Nævnets mindretal, lejerrepræsentanten, stemmer for at meddele udlejer påbud om at foretage opretning af ejendommens udvendige trappetrin ved kældernedgang i gård 3 til SJA 9, SJA 11 og MHV 6, så disse fremstår uden lunger eller bagfald.

14. Fællesområder – belægning og garager.

14.1. Asfaltbelægning, brønde, riste mv.

På grundlag af det under besigtigelsen konstaterede, beslutter nævnets flertal, forpersonen og ejerrepræsentanten, at meddele udlejer påbud om at foretage udbedring af lunger i asfaltbelægningen på følgende placeringer på ejendommen:

- Gård 1 ved tidligere sammenfaldet og repareret brønd.
- Gård 2 på hjørnet mellem bygning C og F ved ADJ 8 og 18
- Gård 2 ved afløb midt for garagebygningen ved MHV.
- Gård 4 langs kantsten på hjørnet mellem bygning F og H.

Nævnets mindretal, ejerrepræsentanten, finder, at skaderne på asfaltbelægning, brønde, riste mv. ikke giver nogen sikkerhedsrisiko og på ingen måde indskrænker lejemålenes funktionalitet, idet skaderne er af ren kosmetisk karakter. Under hensyn til, at udlejer igangsætter mere påtrængende vedligeholdelsesarbejder først og under hensyn til, at de anførte forhold ikke vedrører ejendommens primære brugsareal, er ejerrepræsentanten af den opfattelse, at vedligeholdelsesstanden af asfaltsbelægningen, brønde, riste mv. er forsvarlig, hvorfor der ikke er tale om en mangel der kan medføre at udlejer skal gives et påbud om udbedring.

14.2. Garagebygninger.

På grundlag af det under besigtigelsen konstaterede, beslutter nævnet at meddele udlejer påbud om at foretage reparation af betontappededgangene til garageanlægget i gård 2, så gelænderne er stabile og fastgjorte.

Nævnet beslutter endvidere at meddele udlejer påbud om at foretage følgende arbejder på garageanlægget i gård 3:

- Nævnets flertal, forpersonen og lejerrepræsentanten, beslutter at meddele påbud om at reparere murværket, manglende fuger og puds, hvor dette er forvitret og med skader. Påbuddet gælder hele bygningen, men særligt i gavlene ved affaldsrummene overfor henholdsvis SJA 7 og 9, samt HVM 8 og 10.

Nævnets mindretal, ejerrepræsentanten, finder, at skaderne på garagebygningens murværk, fuger og puds ikke frembyder nogen sikkerhedsrisiko og på ingen måde

indskrænker lejemålenes funktionalitet, idet skaderne er af ren kosmetisk karakter. Under hensyn til, at udlejer igangsætter mere påtrængende vedligeholdelsesarbejder først og under hensyn til, at de anførte forhold ikke vedrører ejendommens primære brugsareal, er ejerrepræsentanten af den opfattelse, at murværkets vedligeholdelsesstand er forsvarlig, hvorfor der ikke er tale om en mangel der kan medføre at udlejer skal gives et påbud om udbedring herom.

- Reparere garageanlæggets høje tag (saddeltaget), så det er tæt og uden manglende tagsten.
- Reparere utætte tagrender på bygningen.

Nævnets flertal, forpersonen og ejerrepræsentanten beslutter, at der ikke skal gives påbud vedrørende garageanlægget med lavt tag, idet der med disse bygninger ikke er tale om fællesareal.

Nævnets mindretal, lejerrepræsentanten, stemmer for at udlejer skal meddeles påbud vedrørende skader på garageanlægget med lavt tag.

Huslejenævnets afgørelse træffes ved almindelig stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed gør formandens stemme udslaget, jf. lov om boligforhold § 86, stk. 3.

Ovennævnte påbud skal udbedres inden 8 måneder fra afgørelsens modtagelse, dog ikke pkt. 3 angående isolering af varmerør, her er fristen på 4 måneder.

Manglende opfyldelse af ovenstående påbud inden den angivne frist kan medføre indberetning til Grundejernes Investeringsfond, jf. lov om boligforhold kapitel 4 om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme.

Det af parterne i øvrigt anførte giver ikke nævnet anledning til yderligere bemærkninger.

Nævnet beslutter samtidig at meddele udlejer, at lejemålene; A.D. Jørgensens Vej 17, 1. th., Henning Matzens Vej 7, 2. sal, Henning Matzens Vej 24, 2. sal, Mørk Hansens Vej 8, 1. tv. og Mørk Hansens Vej 18, 1. th. ikke kan udlejes i henhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 2, før ovennævnte påbudte vedligeholdelsesmangler er udbedret.

Det betyder samtidigt, at udlejer kan opkræve en leje i overensstemmelse med bestemmelsen i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, for lejemålet beliggende Mørk Hansens Vej 12, 2. sal, når dette er blevet gennemgribende forbedret i henhold til lovens øvrige bestemmelser herom.

Klagevejledning:

Huslejenævnets afgørelse kan indbringes for boligretten, jf. lov om boligforhold § 88, stk. 1, 1. pkt.

Af bestemmelsens stk. 2 fremgår, at indbringelse skal ske senest 4 uger efter at underretning om nævnets afgørelse er meddelt parterne. Boligretten kan dog undtagelsesvis tillade, at sagen indbringes for boligretten efter udløbet af fristen, når ansøgning herom indgives inden 1 år efter huslejenævnets afgørelse. Meddeles tilladelse, skal sagen dog anlægges inden 4 uger efter modtagelse af tilladelsen.

Indbringelse sker ved udfærdigelse af stævning og indlevering af denne til boligrettens kontor på Frederiksberg, Howitzvej 32, 2000 Frederiksberg. 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.

Ydermere gør nævnet opmærksom på, at udlejer inden for 2 uger fra den endelige afgørelse meddele beboerrepræsentationen når der træffes afgørelser om boligleje forhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i den eller de ejendomme, som beboerrepræsentationen vedrører. I ejendomme, hvor der ikke findes beboerrepræsentation, skal udlejer inden 2 uger fra den endelige afgørelse meddele det til samtlige lejere, når der træffes afgørelser om leje forhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i ejendommen, jf. lov om leje § 194, stk. 1.

Kendelse afsagt af 1. Huslejenævn

Vedlagt bilag:

- Lov om leje §§ 194, stk. 1-4
- Lov om boligforhold §§ 20-25

Lov 2022-03-22 nr. 341 om leje:

§ 194. Udlejeren skal inden for 2 uger fra den endelige afgørelse meddele det til beboerrepræsentationen, når der træffes afgørelser om boliglejerforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i den eller de ejendomme, som beboerrepræsentationen vedrører. I ejendomme, hvor der ikke findes en beboerrepræsentation, skal udlejeren inden for 2 uger fra den endelige afgørelse meddele det til samtlige lejere, når der træffes afgørelser om lejerforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i ejendommen.

Stk. 2. Meddelelsen skal gives skriftligt og indeholde oplysning om tvistens emne og afgørelsens resultat. Meddelelsen skal tillige indeholde kopi af den trufne afgørelse. Indeholder meddelelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig. De oplysninger, der er nævnt i 1. pkt., kan gives digitalt, herunder ved at gøre oplysningerne tilgængelige på en digital platform, når udlejeren har givet lejeren meddelelse herom.

Stk. 3. Overtrædelse af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Stk. 4. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Lov 2022-03-22 nr. 342 om boligforhold:

§ 20. Ejere af udlejede private beboelseslejligheder kan ved dom frakendes retten til at administrere ejendomme med udlejede beboelseslejligheder og 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.

§ 21. Frakendelse i medfør af § 20 kan ske, såfremt en ejer gentagne gange groft har tilsidesat reglerne i denne lov eller i lov om leje.

Stk. 2. Frakendelse i medfør af § 20 kan i øvrigt ske i følgende tilfælde: 1) En ejer er to gange idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af reglerne i denne lov, i lov om leje, i den tidligere gældende lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 820 af 15. september 1994, eller i lov om byfornyelse og udvikling af byer. 2) En ejer er to gange idømt bødestraf i medfør af byggelovens § 30 for at undlade at foretage vedligeholdelsesarbejder, som er nødvendige for at undgå, at der opstår fare for en bebyggelses beboere eller andre, eller for i forbindelse med udlejning at benytte lokaler til beboelse, som ikke efter byggeloven lovligt må anvendes til beboelse. 3) En ejer har to gange været under tvungen administration, jf. kapitel 5. 4) En ejer har ikke efterlevet tre eller flere endelige huslejenævnsafgørelser inden for en periode på 2 år. 5) En ejer har tre eller

flere gange af Grundejernes Investeringsfond, jf. § 69, fået påbegyndt arbejder inden for en periode på 10 år. 6) En ejer er inden for en periode på 2 år både idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af § 16 i lov om leje og har ikke efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser.

§ 22. Sager om rettighedsfrakendelse efter § 21 og generhvervelse efter § 23 føres i strafferetsplejens former. Til brug for sager om rettighedsfrakendelse, jf. § 21, stk. 2, nr. 4 og 6, 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, eller når Grundejernes Investeringsfond har fået indberetning om, at en ejer inden for en periode på 2 år både er idømt bøde eller fængselsstraf efter § 16 i lov om leje og ikke har efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser, 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.

Stk. 2. Til brug for sager om rettighedsfrakendelse, jf. § 21, stk. 2, 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 § 69. 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.

Stk. 3. Sag om rettighedsfrakendelse efter § 21, stk. 1 og stk. 2, nr. 3-6, kan alene rejses, hvis huslejenævnet har anmodet herom. Sager kan rejses, uden at der samtidig nedlægges påstand om straf.

§ 23. Er retten til at administrere udlejningsejendomme og til at bestemme, hvem der skal administrere de pågældende ejendomme, efter § 20 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. Retten kan kun generhverves, når ganske særlige omstændigheder foreligger.

§ 24. Overtrædelse af en dom afsagt i medfør af § 20 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.

Stk. 2. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

§ 25. Når en ejer er dømt efter § 20, skal Grundejernes Investeringsfond have meddelelse herom ved rettens foranstaltning.

Stk. 2. For ejerens regning forestår Grundejernes Investeringsfond herefter administrationen af de af dommen omfattede ejendomme i den af dommen omfattede periode. Grundejernes

Investeringsfond kan beslutte, at administrationen for ejerens regning overlades til en efter fondens vurdering egnet administrator.

Stk. 3. § 69, stk. 4 og 5, finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 4. Indenrigs- og boligministeren kan fastsætte nærmere regler om Grundejernes Investeringsfonds administration af ejendommen, jf. stk. 2.