

Referat – infomøde om stævning 10. oktober 2022

Da vi har et par spørgsmål, der er meget vigtige, har jeg valgt at tage dem først. Andre spørgsmål kommer efter det ordinære referat.

Hvorfor skal jeg være med i denne her retssag? Fordi Fonden har valgt at stævne ALLE lejere. Dvs man ikke kan sige, man ikke vil være med. Forskellen på denne og den sidste var, at i den sidste, var det OS, der stævnede Fonden og dermed kunne man selv vælge, om man ville være med eller ej. Det kan man desværre ikke her.

Hvad kommer der til at ske/processen?

- *Beslut dig for hvilken advokat, du vil bruge. Mikkell eller en anden advokat. Vores helt klare anbefaling er, at du får hjælp af en advokat*
- *På et tidspunkt – sandsynligvis efter efterårsferien – bliver vi forkyndt i vores e-boks. Hvis du ikke har en e-boks, så kommer der en stævningsmand ud på din adresse*
- *Herfra kan der så ske to ting:*
 - *Hvis du **ikke** gør noget, så bliver du dømt i sagen, dvs du giver udlejer ret i deres påstand og bliver pålagt sagsomkostninger*
 - *Hvis du går ind i sagen, har din advokat 14 dage til at indlevere et svarskrift*
- *Ønsker du at Mikkell skal repræsentere dig som lejer, skal du – hvis du ikke allerede har gjort det i mandags - udfylde en seddel, som bekræfter at du vil have ham som advokat. Alternativt kan du bekræfte dette pr. e-mail til BBR (bbr@sonderjyskeby.dk) eller til advokat Mikkell Jarde (mja@nordialaw.com)*

Hvad er de økonomiske konsekvenser? Hvis man ikke svarer, så bliver man dømt og skal betale sagsomkostninger. Hvor meget man som dømt skal betale i sagsomkostninger, er vanskeligt at sige noget om. Samtidig giver man også Fonden ret i, at vi bor i nogle bygninger, der er vedligeholdt og istandsat (hvilket vi jo ikke gør).

Hvis man vil føre sagen, er der flere måder at få dækket sine omkostninger helt eller delvist:

1. Via sin forsikring, hvis man har retshjælpsdækning, hvor man så skal betale en selvrisiko, som er 10% af sagens omkostninger, men minimum 2.500 kr.
 - Hvis man er mere end 5 personer, hvilket vi temmelig sikkert er, så puljer man sagen og derved skal man deles om én selvrisiko x5, dvs. et mindre beløb jo flere vi er. (ligeledes er max-dækningen også 5 x den højeste dækning på retshjælpsforsikringen.
2. Fri proces, hvis man har en personlig indtægt (personlig indkomst + evt. positiv kapitalindkomst og evt. aktieindkomst), der ikke overstiger følgende beløb:
 - Enlige ansøgere: kr. 348.000
 - Ansøgere i ægteskab eller andet samlivsforhold: kr. 442.000
 - For hvert hjemmeboende barn forhøjes beløbet med kr. 60.000 for både enlige og par

Hvis Mikkell skal føre sagen, vil han stå for at søge både retshjælpsdækning og fri proces for dem, der opfylder kravene.

Når der kommer en stævning, skal der som nævnt reageres hurtigt (indenfor 14 dage).

Hvad hvis man både har retshjælpsdækning og opfylder betingelserne for fri proces? Hvis du har begge dele, skal du først igennem din retshjælpsdækning og hvis du så får fri proces bagefter, så betaler staten din selvrisiko, så du holdes skadefri.

Er det husstandsindkomsten bare min eller med et voksent hjemmeboende barn? Det er enlig eller samboende. Hjemmeboende, voksne børn tæller ikke med.

Hvad hvis man gerne vil hyre dig som advokat? Der er en liste, hvis man har e-mail, hvor man kan skrive sin e-mail, navn, adresse, og om man har indboforsikring med retshjælpsdækning – der er også en seddel med oplysninger, hvis man ikke har e-mail/e-boks, der kan udfyldes i stedet, så sørger jeg for anmeldelse til forsikringselskab og/eller ansøgning om fri proces.

Ordinært referat

Efter Blackstone trak sig, meddelte Boligfonden at de ville renovere en række lejligheder og udleje dem efter brl. § 5, stk. 2 (nu lejelovens § 19, stk. 2) til en meget højere leje. Dette kræver at bygningerne også er vedligeholdte og det ved vi jo, det ikke er. Så det klagede vi over til huslejenævnet, hvor vi inddelte vedligeholdelsesmanglerne i 14 hovedpunkter. :

1. Fugtsikring af kælderydervægge (ikke påbud)
2. Indvendige kælderydervægge (påbud)
3. Isolering af varmerør (påbud)
4. Vandinstallation i alle bygninger (påbud)
5. Afløbsinstallation (faldstammer) (påbud)
6. Kloak (ikke påbud)
7. Fælles el-tavler (påbud)
8. Elinstallation i fællesområder (påbud)
9. Lysinstallationer på trappeopgange (påbud)
10. Ventilation (ikke påbud)
11. Hovedtrapper (manglende maling mv.) (påbud)
12. Indvendige betontrapper nedgange til kælder (udbedret)
13. Udvendige betontrapper, nedgange (ikke påbud)
14. Fællesområder, belægninger og garager (påbud)

Bo Arvedsen fra Københavns Lejerbevægelse:

Ikke påbud: Vi anmodede om, at huslejenævnet afgav påbud om retablering af fugtsikring på kælderydervægge, så opstigende grundfugt forhindres. Det ville huslejenævnet ikke give medhold i.

Ikke påbud: At alle kloakker skulle gennemgås for skader. Vi ved, at der har været problemer med kloakkerne. Huslejenævnet fandt ikke at der var grundlag for, at alle kloakkerne skulle gås igennem

og udbedres for eventuelle skader. Siden sagen er blevet anlagt, er flere af kloakkerne blevet lavet, men ikke alle.

Ventilation: Boligfonde har selv sat rensning af ventilationskanaler på vedligeholdelsesplaner og de selv har sagt at der igennem mange år ikke er udført rensning. Alligevel har huslejenævnet ikke givet påbud om rensning, da de ikke kunne se ventilationskanalerne, da de var på besøg.

Påbuddene:

Alle arbejder, der laves, er ting udenfor lejlighederne. Det skyldes, at når en sag indbringes af BBR kan den efter loven kun omhandle vedligeholdelsesmangler, der befinder sig uden for de enkelte lejligheder.

BBR har tidligere forsøgt at snakke med udlejer og der var blevet lavet en aftale, der var blevet underskrevet af Flemming Brank og BBR i 2014. Der var listet en række ting, der skulle undersøges grundigt og sidenhen udmøntes i en forpligtende vedligeholdelsesplan. Der blev brugt omkring 100.000 kr. tilbage i 2015 på en omfattende ingeniør-rapport, hvor det blev beskrevet, hvad der skulle laves. Da rapporten kom, trak Boligfonden sig fra aftalen. Hvorfor blev der så ikke anlagt en sag dengang? Det kunne BBR ikke. Kun når udlejer laver en gennemgribende reovering og sætter huslejen op til markedsniveau (næsten det dobbelte af hvad vi betaler herude), så har BBR et vindue på 14 dage til at sætte en sag i gang om vedligeholdsmangler.

Da Boligfonden igen i november 2019 begyndte at foretage gennemgribende moderniseringer af enkelte lejligheder med henblik på udlejning efter § 5, stk. 2, fik BBR mulighed for at indbringe sag om vedligeholdelsesmangler for huslejenævnet på baggrund af ingeniør-rapporten. Fonden har igennem snart mange år skubbet vedligeholdsmangler foran sig år for år.

Sagen omhandler kun de forhold, der er med i den pågældende sag fra november 2019 og nye vedligeholdsmangler kan derfor ikke tages med.

Note fra Bo Vinding: Hvis vi kommer til en ny §19,2-sag: Der er mange ventilationskanaler der stopper under badeværelsesgulvet på 2. salen.

Mikkel Jarde: Blev kontaktet på baggrund af det opslag, der blev hængt op i vores opgange d. 28. september. Mikkel har fået bekræftet, at der er indgivet en stævning, men da det er en meget stor sag (med mange lejere), kommer det til at tage lang tid og vi skal i hvert fald hen på den anden side af efterårsferien, før vi modtager den.

Spørgsmål og svar

Hvis Fonden ikke kan betale de her ting, hvem skal så? *Det kan Grundejernes Investeringsfond. De kan lave tingene for dem, men de tager så også pant i ejendommene.*

Er det Fonden eller DEAS, der sagsøger os? *Det er Fonden*

Påbuddene skulle være bragt i orden indenfor 8 måneder. Har denne sag så opsættende virkning? *Indbringelse af huslejenævnets afgørelse for boligretten har principielt set ikke opsættende virkning.*

Påbuddene skal derfor principielt bringes i orden inden for den af huslejenævnet fastsatte frist. Rent praktisk vil indbringelsen af huslejenævnets afgørelse for boligretten dog forventeligt indebære, at udlejer ikke udfører arbejderne før der foreligger en dom, der godkender påbuddene.

Hvis nu vi ikke får fuldt medhold i boligretten, hvad sker der så med omkostningerne? *Den mest vindende part vil som regel blive tilkendt sagsomkostninger. Hvis begge parter vinder lige meget og taber lige meget, så vil retten ofte hæve sagens omkostninger, så ingen part skal betale til den anden.*

Fonden udlejer stadig lejligheder efter §5,2. Betyder det så at de stadig kan udleje dem på §5,2 indtil den endelige har fået dom? *I Mikkels optik, så skal udlejer udleje dem efter §5,1 og ikke 5,2 indtil sagen er afgjort. De 11 lejemaal skal derfor have omberegnet huslejen fra de flyttede ind og have penge tilbage. MEN hvis udlejer får fuldt medhold i boligretten, så skal pengene tilbage til udlejer. Dem, der bor i de 5,2-lejligheder, der er omfattet af afgørelsen, kan kræve at få for meget betalt husleje tilbage.*

Hvad er behandlingstiden på fri proces? *Normalt søger man om fri proces hos Civilstyrelsen, hvor de har en behandlingstid på 8-10 måneder. Men da vi allerede har vundet sagen i huslejenævnet, kan man søge om fri proces via retten, hvilket kommer til at gå væsentligt hurtigere.*

Økonomi: Det er vel et forholdsvist mindre beløb denne gang i forhold til vores sidste sag? *Vi har ikke modtaget stævningen endnu, så vi ved ikke, hvad sagens værdi er. Men sagens værdi er afgørende for hvor meget, det kommer til at koste. Retten har faste retningslinjer for hvad en sag med en bestemt værdi kan koste.*

Hvis man fraflytter, kan man så komme i klemme økonomisk? *Hvis man fraflytter, har hverken du eller udlejer interesse i sagen, og man kan formentlig udgå af sagen. Jeg kan dog ikke sige det med 100% sikkerhed. Det kan være, man kan aftale dette med udlejers advokat eller få rettens godkendelse. Jeg vil gerne undersøge det nærmere.*

Ift vores retssikkerhed som borgere, hvor er den henne? *Sådan er loven. Huslejenævnsager kan indbringes 4 uger efter afgørelse og det kan begge parter. Dvs. vi kan få prøvet sager. Men det kan godt virke voldsomt og stødende, når man ufrivilligt bliver trukket ind i sådan en sag.*

Bo Arvedsen: *Det klæder ikke fonden. De har selv skrevet de her ting ind i deres vedligeholdelsesplaner og nu lægger de så sag mod lejerne.*

Martin: *Hvis man udtræder eller fraflytter, har man ingen retslig interesse i sagen. Kommentar til tidsrammen: Skulle det ske, at vi vinder sagen i boligretten, kan de desværre trække den i landsretten bagefter.*

Hvad forventer Boligfonden at få ud af sagen – det virker jo som om vi har en god sag. Vil de have at vi får omstødt sagen? *De får en masse tid. Det er jo ingen hemmelighed, det står på deres hjemmeside og Brank og Dragsted fortæller gerne, at de kæmper for deres overlevelse ved at prøve at frasælge 3 ejendomme. Så først og fremmest får de tid. Mht udfaldet, kan der ikke gives nogle*

garantier. MEN sagen bygger jo på en tyk ingeniørrapport. Til dem, der er meget nysgerrige, så lægger BBR den op på hjemmesiden sonderjyskeby.dk – hvis man vil have hele grundlaget med, så kan man skrive til huslejenævnet og bede om aktindsigt, hvor de skal svare indenfor 7 dage.

Opfølgning på udflytning: Hvis man udflytter inden sagen er afgjort, kan jeg så få penge tilbage for for meget betalt husleje, hvis vi vinder? Du kan kræve differencen tilbage fra du flyttede ind nu. Jeg kan ikke sige, I har en god sag, men der er et godt grundlag i hvert fald. Hvis I går i huslejenævnet for at få pengene tilbage nu og får medhold, så gem pengene, for hvis vi taber sagen i boligretten, skal de betales tilbage.

Der er snakket meget om at Boligfonden går konkurs. Hvad sker der, hvis den går konkurs? Selvom ejendommen skifter ejer, overtager ny udlejer rettigheder og forpligtelser. Den sag, vi kører i boligretten, kører uagtet om der kommer ejerskifte.

Sidst kunne vi ikke bruge vores forsikring, da vi ville anke, kan det blive det samme her? Når man puljer, har man den højeste dækning x 5. Nogle forsikringer dækker op til 200.000 kr. inkl. moms i første instans og yderligere 50.000 kr. ekstra til en ankesag. Disse beløb skal så ganges med 5. Det gode her er at vi allerede har vundet i huslejenævnet. Samtidig blev beløbet også pludselig forhøjet meget sidst, så vi havde brugt hele vores pulje i byretten.

Beboerrepræsentationen kan hjælpe

Da det er rigtig mange informationer som du skal forholde dig til, vil BBR gerne hjælpe dig med at udfylde og indsende de dokumenter som advokat Mikkel Jarde har brug for.

Beboerrepræsentationen holder derfor åbent i Værestedet følgende dage:

Mandag	d. 17. oktober	kl. 19 – 20
Tirsdag	d. 25. oktober	kl. 16 – 18
Fredag	d. 28. oktober	kl. 10 – 12

Husk at medbringe login til Mit-ID eller Nem-ID, hvis du skal have printet din årsopgørelse.

Med venlig hilsen
Beboerrepræsentationen
Den Sønderjyske By