

## Nyhedsbrev, december 2023

### Kære beboer i Den Sønderjyske By

Året er ved at nå sin ende og et nyt begynder ganske snart.

Du får derfor et nyhedsbrev, der ser tilbage på året og giver overblik over hvad Beboerrepræsentationen og vores rådgivere har beskæftiget sig med i 2023. Vi kommer i nyhedsbrevet ind på retssagen mod Frederiksberg Boligfond, sagerne vores lejejuridiske rådgiver har været involveret i, Frederiksberg Boligfonds bestyrelse samt nogle anerkendelser.

Det gode naboskab og fællesskab, som er så enestående ved Den Sønderjyske By, har vi prøvet at understøtte ved forskellige sammenkomster i løbet af året, f.eks. æggejagt i påsken, sommerfest, loppemarked, mm. Responsen har også været god i år.

Vi vil dog gerne opmuntre flere til at komme med gode ideer og arbejdskraft til den slags, da det kan være en stor mundfuld for Beboerrepræsentationen alene. Hvis du har lyst til at deltage, så skriv en mail på [bbr@sonderjyskeby.dk](mailto:bbr@sonderjyskeby.dk) eller mød op på Værestedet den første tirsdag i måneden kl. 18, så taler vi om hvad vi har brug for hjælp til.

Vi har dog også nogle mere administrative opgaver, såsom at holde udlejer (Frederiksberg Boligfond) og administrator (DEAS) fast på deres forpligtigelser og aftaler. Dette vender vi på vores faste månedlige møder, hvor vi også lytter til de klager eller gode råd, som lejere kommer med. Vi kommunikerer jævnligt med de andre beboerrepræsentationer (Fællesforeningen). Herudover taler vi med vores juridiske rådgivere om nye eller verserende sager.

### Lejerepræsentant I Frederiksberg Boligfond

Vores altid loyale repræsentant i Frederiksberg Boligfond, Morten K. Christensen-Hornehøj, besluttede at han ikke ville genopstille til valget d. 30. november 2023, som lejerrepræsentant i Frederiksberg Boligfond.

Morten har siddet i bestyrelsen for Frederiksberg Boligfond i 4 år og i de år har bestyrelsesarbejdet været meget tidskrævende på grund af frasalget af 3 ejendomme, møder med kreditorer, DEAS, etc. Så det er selvfølgelig forståeligt at Morten nu vælger at bruge sit liv på andre ting.

En kæmpe stor tak til Morten for hans utrættelige kamp og store engagement for lejerne!

### Ny lejerepræsentant I Frederiksberg Boligfond

Ved valget til Frederiksberg Boligfonds bestyrelse blev Søren Berg fra Beboerrepræsentationen valgt ind, så Den Sønderjyske By er igen repræsenteret i fonden og vil her kæmpe for lejernes rettigheder og muligheder, som han selv siger:

*“Lejerne/beboerne/naboerne, vi er fonden - uden lejere, ingen fond.*

*Vi finansierer alt hvad fonden foretager sig, og det burde være nok til at have en ejendomsdrift, med normal omkostningsbestemt husleje, så lejen fastholdes på et lavt niveau. Så ikke flere mystiske finansielle eventyr!*

*Det jeg vil gøre i bestyrelsen er:*

*At DEAS holdes op på deres aftaler med fonden og at de lever op til deres forpligtigelser, som vi hørt utallige eksempler på at de ikke gør.*

*Der skal ryddes op og aftales en kodeks for, hvordan man kommunikerer med lejere, som henvender sig med problemer eller spørgsmål.*

*At kæmpe for en balanceret lejersammensætning, så der ikke kommer for store koncentrationer af udsatte borgere i ejendommene.*

*At lejerepræsentanterne i fonden holder sammen og lægger maksimalt pres på at få tilgodeset lejernes interesse.*

*At holde fonden fast på de gode værdier som fonden historisk har stået for.”*

## Frivillige grupper og beboerklubber

Den Sønderjyske By har to frivillige grupper og en beboerklub, som alle er med at gøre vores by et endnu bedre sted at bo.

Der er Genbrugskælderer på Sønderjyllands Alle 9 (indgang fra gården), som Pernille og Birgitte sørger for god orden, information og påmindelser om. Stor tak til jer for det store arbejde, I lægger i det.

Vi har Havekrukkerne, som består af Karin, Rikke, Jette og Nadja. Hvert år står de for uddeling af havepræmier til sommerfesten og flere gange om året arrangerer de ture til havecentre for de beboere, der er udfordrede i at komme afsted – eller som bare gerne vil hygge sig sammen med andre haveinteresserede. I skal også have en kæmpestor tak.

Karin er også primus motor på Strikkeklubben, som tirsdage (på nær den første tirsdag i måneden) holder til i Værestedet, hvor der bliver strikket og snakket løs. Alle strikkeinteresserede er meget velkomne.

Til sidst en lille opfordring; Har du en idé til en beboerklub, så kontakt os endelig på mail [bbr@sonderjyskeby.dk](mailto:bbr@sonderjyskeby.dk) eller ved at dukke op den første tirsdag i måneden i Værestedet mellem 18-19. Forslag til klubber kunne være brætspilsklubber, kreaklubber, bogklubber eller lignende. Det eneste krav for at benytte Værestedet er, at det kun er for beboere i Den Sønderjyske By og altså ikke for folk udefra.

Apropos frivillige, så er det fastelavn lige om lidt, så hvis vi skal have fastelavnsfest i 2024, har vi brug for frivillige, der vil hjælpe med at arrangere, hvis det skal blive til noget. Så meld dig enten på mail eller ved at dukke op i Værestedet og vær med til skabe en fest for børnene.

## Retssagen mod Frederiksberg Boligfond

I august 2022 fik vi i Huslejenævnet medhold i 11 ud af 14 punkter om misligholdelse af vores bygninger, som Frederiksberg Boligfond havde hhv. fire til otte måneder til at udbedre for at beholde deres ret til at opkræve markedsleje for 12 lejemaal i Den Sønderjyske By. Fonden valgte at anke afgørelsen og stævnedes i den forbindelse alle lejere, der boede her på daværende tidspunkt.

I sagen mod Frederiksberg Boligfond om manglende vedligeholdelse af vores ejendom oplyser vores advokat, Mikkel Jarde, at sagen kører planmæssigt. Sagen behandles af Retten på Frederiksberg den 13. og 14. november 2024, dvs. om lidt mere end et år. I den mellemliggende periode fra nu og indtil 4 uger før hovedforhandlingen i retten vil der fortsat være mulighed for udveksling af processkrifter i sagen mellem advokaterne, hvor der argumenteres for de forskellige synspunkter i sagen. Foreløbigt har fonden indleveret en stævning, som vores advokat har svaret på i et svarskrift. Fonden har herefter indleveret et nyt processkrift (kaldet en replik), som vores advokat vil svare på i endnu et processkrift (kaldet en duplik).

Det vil sige at vi om et lille års tid ved, om vi får medhold i sagen eller ej.

## Diverse afgørelser i Huslejenævnet

Vores anden juridiske rådgiver, Københavns Lejerbevægelse v. Bo Arvedsen, har også hjulpet os med en del opgaver i løbet af året og sendt os følgende:

*“Her en kort status over nogle af de huslejenævnsafgørelser, der er blevet truffet i løbet af det seneste halve år i sager, hvor jeg har bistået Beboerrepræsentationen eller enkeltlejere i Den Sønderjyske By.*

### Defekte varmemålere

*Er batteriet i dine varmemålere løbet tør for strøm, så målerne er holdt op med at virke?*

*Du vil som regel kunne se i varmeregnskabet, om varmemålerfirmaet har beregnet dit forbrug for enkelte radiatorer og dermed, om dine varmemålere er defekte.*

*Det var størsteparten af varmemålerne hos en lejer i Den Sønderjyske By, som derfor inden for indsigelsesfristen på 6 uger fremsatte begrundet indsigelse mod sit varmeregnskab.*

*For de målere, hvor batteriet var løbet tør for strøm og ikke længere fungerede, var der i varmeregnskabet blevet foretaget et skøn over forbruget i forbindelse med fordeling af ejendommens samlede varmeudgift. Det skønnede forbrug blev i varmeregnskabet opgjort ved en beregning baseret på lejerens målte forbrug tidligere år, dengang de pågældende målere stadig virkede, korrigeret for såkaldte graddage. Graddagskorrektion anvendes til at udligne den forskel, der skyldes variationer i vintrenes temperatur og længde.*

*Huslejenævnet tilsidesatte opgørelsen i varmeregnskabet og nedsatte lejerens samlede varmeudgift for hele varmeregnskabsåret med 25 %, fordi størsteparten af målerne havde været defekte i varmeregnskabsperioden. Lejeren fik dermed tilbagebetalt ca. kr. 3.000 med tillæg af renter for det pågældende varmeregnskabsår.*

*Den reducerede varmeudgift på 75 % af udgiften opgjort i varmeregnskabet svarede i store træk til den varmeudgift, som lejerer ville være blevet pålignet, hvis ejendommens samlede varmeudgift i stedet havde været fordelt efter kvadratmeter.*

*Derudover pålagde huslejenævnet udlejer at udbedre de defekte varmemålere.*

## Leje i opsigelsesperioden

*En lejer blev tilbudt en anden bolig i Den Sønderjyske By. Lejerer opsagde derfor sin hidtidige lejlighed og fraflyttede 2 dage senere.*

*Da opsigelsesvarslet er løbende måned + 3 måneder til den 1. i en måned, hæftede lejerer i udgangspunktet for lejebetaling resten af måneden og de efterfølgende 3 måneder efter sin fraflytning.*

*I lejelovens § 175, stk. 3, står: 'Fraflytter lejerer inden opsigelsesvarslets udløb, skal udlejer bestræbe sig på at genudleje det lejede. Hvad udlejerer indvinder eller burde have indvundet ved genudlejning, skal fragå i udlejerens krav over for lejerer.'*

*Udlejer genudlejede lejligheden en halv måned før opsigelsesvarslets udløb til en boligsøgende anvist af Frederiksberg Kommune. Udlejer afkrævede derfor lejerer husleje for hele opsigelsesperioden bortset fra den sidste halve måned.*

*For huslejenævnet var spørgsmålet, om udlejer burde have genudlejet lejligheden endnu tidligere blandt andet i lyset af, at der er indgået en anvisningsaftale mellem udlejer og Frederiksberg Kommune. Aftalen giver kommunen adgang til at anvise boligsøgende til en del af de ledige lejligheder i Den Sønderjyske By.*

*Lejligheden stod klar til indflytning for en ny lejer i slutningen af juni. Udlejer ventede dog med at henvende sig til kommunen til den 28. juli. Her meddelte udlejer, at lejligheden først var ledig den 1. september.*

*Huslejenævnet fastslog, at udlejer ikke havde udfoldet rimelige bestræbelser på at opnå genudlejning og traf afgørelse om, at lejerer ikke skulle betale leje for de sidste 2½ måneder af opsigelsesperioden. Nævnet lagde i den forbindelse særligt vægt på, at udlejer havde adgang til at få leje gennem kommunen, da der er anvisningsret.*

## Omkostningsbestemt lejeforhøjelse pr. 1. januar 2021

*Sagen om den omkostningsbestemte lejeforhøjelse, der trådte i kraft den 1. januar 2021, er blevet afgjort af huslejenævnet, der har godkendt lejeforhøjelsen.*

*Twisten drejede sig navnlig om en ny udgift på kr. 537.000 årligt i det omkostningsbestemte legebudget til klipning af hække. Førhen klippede lejerer i Den Sønderjyske By selv hækkene om deres haver. Den opgave blev dog overtaget af udlejer, som krævede sine udgifter til klipning af hække dækket af alle lejerer i Den Sønderjyske By over den omkostningsbestemte husleje fra den 1. januar 2021.*

*Til brug for huslejenævns sagen blev der indhentet et tilbud, der viste, at samme arbejde kunne udføres for ca. 1/4 af prisen af et andet gartnerfirma. Det blev derfor gjort gældende, at udgiften kr. 537.000, som udlejer havde medtaget i det omkostningsbestemte legebudget for 2021, var urimelig høj og burde reduceres med ca. 3/4.*

*Udlejer oplyste under huslejenævns sagen, at udlejer havde indhentet 2 tilbud, før kontrakten med gartnerfirmaet blev indgået. Udlejer havde accepteret tilbuddet på kr. 537.000, da det var det billigste.*

*Udlejer var dog indstillet på at indgå kontrakt med gartnerfirmaet, der kunne udføre arbejde til ca. 1/4 af prisen, så udgiften og den omkostningsbestemte leje kunne reduceres - dog kun fremadrettet med virkning fra budgetåret 2022.*

*Begge forhold lagde huslejenævnet vægt på, da nævnet godkendte, at udlejer kan medtage udgiften på kr. 537.000 i legebudgettet for 2021.*

*Udlejer indgik aftale med gartnerfirmaet, der kunne udføre arbejde for ca. 1/4 af prisen og nedsatte budgetlejen i 2022. Så selvom Beboerrepræsentationen ikke fik medhold i sagen om legebudgettet for 2021, så bar indsatsen med at indhente et alternativt tilbud alligevel frugt og har sparet lejerne for en stor udgift i 2022 og 2023.”*

## Tak til Ejendomskontoret

Endelig skal der også lyde en tak til alle på Ejendomskontoret for jeres velvillighed og gode samarbejde i året, der er gået.

Til slut vil vi bare takke for det forgangne år. Vi håber alle har haft en rigtig dejlig jul og vi ønsker jer et nyt og dejligt år i Den Sønderjyske By.

Med venlig hilsen

Beboerrepræsentationen  
Amin, Christine, Morten, Phillip & Søren

Med stor support fra suppleanterne;  
Bjarne og Kristina

