

## Vedligeholdelse

<b>Kommune</b> Frederiksberg	<b>Kommunennummer</b> 147	<b>Medhold</b> Lejer
<b>Indbringelsesdato</b> 14.02.2013	<b>Afgørelsesdato</b> 14.02.2013	<b>Dato for offentliggørelse</b> 14.02.2013
<b>Primære lov</b> Boligreguleringsloven Kap. II. Huslejeregulering for beboelseslejligheder § 5, stk. 3	<b>Afgørelsesnummer</b> 382	<b>Besigtigelse</b> Lejlighed ikke besigtiget

### Sagsnummer

2012-1304

### Vedr.: Ejendommen xxxx 5-7

Ved mail af 30. maj 2012 har beboerrepræsentationen v/XX, efter reglen i § 5, stk. 3, jf. 22 i boligreguleringsloven, anmodet huslejenævnet om at pålægge udlejer, YY, at udbedre en række vedligeholdelsesmangler ved ejendommen.

Klaget er fremsat i forbindelse med at udlejer har meddelt, at lejemålet xxxx, 3. th. vil blive gennemgribende forbedret og efterfølgende genudlejet til det lejedes værdi jf. § 5, stk. 2 i boligreguleringsloven.

### Afgørelse:

Huslejenævnet besluttede at pålægge udlejer:

- at efterse og reparere vinduer i ejendommen i fornødent omfang således at de lukker tæt.

- at reparere og maleristandsætte vægge ved hoveddøre samt maleristandsætte karme omkring hoveddøre.

- at maleristandsætte vægge i kælderen efter fugtskade og reparationsarbejder.

Nævnet vedtog samtidig af meddele, at lejemålet xxxx, 3. th. ikke kan udlejes i henhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 2 før ovenstående vedligeholdelsesarbejder er udbedret.

### Lovgrundlag:

Efter boligreguleringslovens § 5, stk. 3 skal udlejeren, hvis han vil indgå en lejeaftale i henhold til § 5, stk. 2 og hvis det er den første udlejning efter denne bestemmelse, 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. § 22, stk. 1. Beboerrepræsentanterne eller lejeren skal angive vedligeholdelsesmanglerne, der alene kan vedrøre mangler uden for de enkelte lejemål. Afgiver huslejenævnet påbud om udbedring af vedligeholdelsesmangler, jf. § 22, stk. 3, kan der ikke indgås lejeaftale efter stk. 2, før de konstaterede vedligeholdelsesmangler er udbedret.

Efter reglen i boligreguleringslovens § 22, stk. 1, afgør nævnet uenighed om opfyldelse af udlejerens pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse, jf. §§ 19-24 i lov om leje.

Efter stk. 3 i samme bestemmelse kan nævnet pålægge udlejeren at lade bestemte arbejder udføre og fastsætte nærmere regler herom, herunder fastsætte en tidsfrist for det enkelte arbejdes udførelse. Huslejenævnet kan samtidig bestemme, at lejen skal nedsættes med et beløb, der svarer til værdien af de påbudte arbejder, såfremt udlejeren ikke overholder den fastsatte frist.

### Sagsfremstilling:

Administrator har ved brev af 22. maj 2012 meddelt beboerrepræsentationen, at udlejeren - i forbindelse med fraflytning - vil modernisere lejemålet xxxx, 3. th. gennemgribende og genudleje det til en leje der svarer til det lejedes værdi efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Udlejer har samtidig oplyst om, at bestemmelsen i § 5, stk. 3 i boligreguleringsloven.

Beboerrepræsentationen har ved mail af 30. maj 2012 bl.a. oplyst, at det er deres opfattelse, at ejendommens generelle vedligeholdelsesstand bør modsvarer det af ejeren ønskede stærkt forøgede huslejeniveau - og at dette ikke er tilfældet.

Som konsekvens af huslejenævnets tidligere afgørelser vedrørende andre lejemål der skulle lejes ud efter § 5, stk. 2 er der, så vidt beboerrepræsentationen er orienteret, i øvrigt ingen af de hidtil 12 moderniserede lejligheder, der udlejes til det lejedes værdi.

Beboerrepræsentationen gør gældende, at der er følgende generelle vedligeholdelsesmangler ved ejendommen:

- Altangelænderne af jern på øverste etage er stærkt tærede. De bør efterse og antagelig udskiftes.
- Klimaskærmen i form af vinduer, altandøre og delvis betonelementerne omkring vinduerne er i en del af lejlighederne ikke tæt, således at der trænger vand ind.

Administrator er hørt i sagen og har ved brev af 29. juni 2012 gjort gældende, at det er deres opfattelse, at der på ejendommen ingen vedligeholdelsesmangler er. Ejendommen er opført 1956 og er løbende blevet vedligeholdt.

I forhold til klagen over altangelænderne, vil disse løbende blive udbedret, når de får henvendelser. Administrator vil på baggrund af klagen foranledige et eftersyn af gelænderne på øverste etage.

I forhold til klagen over vinduer, altandøre mv. er det deres opfattelse, at vinduer og altandøre ikke på nuværende tidspunkt trænger til udbedring eller udskiftning. Af hensyn til vinduerne og altandørenes alder er det planlagt, at de skal gennemgås i løbet af det kommende år med henblik på at vurdere behovet for eventuel udbedring eller udskiftning på det tidspunkt.

Forelagt dette har beboerrepræsentationen ved mail af 12. juli 2012 fastholdt, at ejendommens generelle vedligeholdelsesstand ikke modsvarer det stærkt forøgede huslejeniveau.

Det er beboerrepræsentationens opfattelse, at administrator har vanskeligt ved at overbevise ejendommens ejer om nødvendige større vedligeholdelsesarbejder, med mindre der foreligger en afgørelse fra huslejenævnet.

I forhold til manglerne vedrørende vinduer, altandør mv. tilføjes det:

- Vinduerne og hoveddøre i opgangene har ikke en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand.

Beboerrepræsentationen har endvidere anført, i forhold til at administrator har anført, at der er planlagt en gennemgang af vinduer og altandøre i løbet af det kommende år med henblik på udbedring eller udskiftning, at viceværten gennem mange år har haft problemer med klager fra lejerne over vinduerne - og at der gennem lige så mange år, har været planer om en mere

omfattende renovering.  
Det er deres opfattelse, at der trods administrators gode intentioner først kommer til at ske noget, hvis huslejenævnet kommer med en afgørelse.  
Administrator fastholder i mail af 14. august 2012 deres tidligere bemærkninger, hvor de fastholder, at der ingen vedligeholdelsesmangler er på ejendommen.  
Ved mail af 5. oktober 2012 har beboerrepræsentationen anført, at det er deres opfattelse, at ejendommens generelle vedligeholdelsestilstand ikke modsvarer det høje lejeniveau for de lejligheder som bliver lejet ud efter det lejedes værdi. U den aktuelle lejlighed er lejen 1.442 kr. pr. m<sup>2</sup>.  
Beboerrepræsentationen har i brevet skrevet om ejendommens generelle vedligeholdelsesstand.  
Administrator har ved mail af 11. december 2012 fastholdt, at der ikke er vedligeholdelsesmangler på ejendommen. Administrator har i mailen kommenteret de enkelte punkter fra beboerrepræsentationens brev af 5. oktober 2012.  
Administrator mener på den baggrund ikke, at der er hjemmel til at give udlejer et påbud efter boligreguleringslovens § 22, stk. 3 til at udføre arbejder indenfor en bestemt frist.  
Nævnets bygningskyndige medarbejder har besigtiget ejendommen den 6. februar 2013 med deltagelse af sagens parter.

#### Ved besigtigelsen konstateredes:

- Altangelænderne af jern på øverste etage er stærkt tærede. De bør efterse og antagelig udskiftes  
*Beboerrepræsentationen frafaldt klagepunktet og oplyste, at manglen var blevet udbedret.*
- Klimaskærmen i form af vinduer, altandøre og delvis betonelementerne omkring vinduerne er i en del af lejlighederne ikke tæt, således at der trænger vand ind.  
*Klagepunktet kunne ikke fremvises under besigtigelsen.  
Vinduer i lejligheden nr. 5, st. tv. blev fremvist hvor det kunne konstateres, at vinduesramme i badeværelse er fugtskadedt samt at køkkenvinduet ikke lukker tæt. Det blev oplyst, at det trækker meget ved vinduerne, hvilket ikke kunne konstateres under besigtigelsen.*
- Vinduerne og hoveddøre i opgangene har ikke en tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand.  
*Der var enkeltlagsglas i vinduer i opgangen. Vinduerne blev konstateret ok.  
Beboerrepræsentationens klage gik på, at man kunne forvente en tidssvarende vedligeholdelsesstand – dvs. udskiftning til termovinduer i opgangene.  
Der blev konstateret afslået puds på vægge samt afskallet/afslået maling på karme ved begge hoveddøre.*

Beboerrepræsentationen ønskede at der blev medtaget flere klagepunkter under besigtigelsen ud over de præciserede, idet de henholdte sig til, at de i løbet af høringsfasen havde oplyst, at ejendommens generelle vedligeholdelsestilstand ikke modsvarede det stærkt forøgede huslejeniveau.

Udlejers repræsentant syntes umiddelbart ikke afvisende overfor beboerrepræsentationens øvrige klagepunkter.

Nævnskontoret medtog kun nedenstående øvrige klagepunkter under besigtigelsen, da det ellers ville blive for omfattende, uden at have været præciseret i indstillingen.

Beboerrepræsentationen blev oplyst om, at øvrige mangler kunne påberåbes som almindelige vedligeholdelsesmangler jf. § 22.

- Slagmærker på væg i opgang nr. 5 ved hoveddør  
*Der blev konstateret/fremvist to slagmærker på væg i trappeopgang ved hoveddør nr. 5.*
- Fugtskadedt væg i kælder  
*Der blev konstateret fugtskadedt væg i kælder*
- Kælderydervægge mangler maleristandsættelse efter reparationsarbejder  
*Der blev konstateret kælderydervægge med manglende maleristandsættelse efter reparationsarbejder*

#### **Huslejenævnets bemærkninger:**

Ved sagens behandling tiltrådte ejerrepræsentantens suppleant, idet det ordinære medlem havde erklæret sig inhabil.

På grundlag af det under besigtigelsen konstaterede vedtog nævnet, at pålægge udlejer at udbedre de ovennævnte vedligeholdelsesmangler.

Nævnet vedtog endvidere at meddele, at lejemålet xxxx, 3. th. ikke kan udlejes i henhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 2 for ovenstående vedligeholdelsesarbejder er udbedret.

#### **Klagevejledning:**

Nævnets afgørelse kan senest 4 uger efter at den er meddelt parterne indbringes for boligretten, jf. § 43 i boligreguleringsloven.

Indbringelsen sker ved udfærdigelse af stævning og indlevering af denne til boligrettens kontor på Frederiksberg domhus, Howitzvej 32. Nævnet kan ikke yde bistand hertil, og henvendelse til nævnet om sagen medfører ikke afbrydelse af den nævnte frist på 4 uger.

Nævnet skal ikke medindstævnes, idet kun udlejer og lejer er part i en eventuel retssag.

Nævnet skal venligst anmode om at blive underrettet, hvis sagen indbringes for boligretten samt om udfaldet af sagen.

p.f.v.  
xxxxxx  
Sekretær