



Jørgen Colding-Jørgensen
Markmandsgade 8, st th
2300 København S

Store Mølle Vej 5-11, Ved Skansen 1-5, Markmandsgade 8-16,
Flinterenden 6, Ved Kløvermarken 2-12 2300 København S
Vedligeholdelse på ejendom

I e-mail af 7. oktober 2020 har Beboerrepræsentant Jørgen Colding-Jørgensen bedt huslejenævnet om at pålægge udlejer at udbedre vedligeholdelsesmangler i ejendommen.

Sagen er behandlet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 7, jf. lejelovens § 19, stk. 3.

Udlejers repræsentant DEAS er første gang hørt i sagen ved brev af 1. december 2020.

Nævnet har drøftet sagen på et møde og har truffet følgende

Afgørelse

Nævnet har vedtaget at pålægge udlejer at foretage følgende arbejder:

1. Nødvendige følgearbejder efter installering af bredbånd. Kabler er alene ført i plastør. Installationen skal inddækkes.

Arbejderne skal være udført inden 3 måneder fra afgørelsestidspunktet.

17. maj 2021

Sagsnummer
2020-0822907

Dokumentnummer
2020-0822907-21

Sagsbehandler
Helene Gyldenlund Sloth

Nævn og Jura
4. nævn

Telefontid:
mandag - fredag kl. 10-14
onsdag lukket

Skriftlig henvendelse:
Postboks 493
1506 København V

E-mail:
husleje@kk.dk

Telefon: 3366 6200

Bankkonto:
Reg.nr. 0216
Kontonr. 4069177638

www.kk.dk

Det bemærkes, at udlejer *ikke* kan udleje lejemålet beliggende Markmandsgade 16, 1. tv. efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, førend ovenstående arbejder er udført.

Nævnet har vedtaget at pålægge udlejer at foretage følgende arbejder:

1. Hoveddøren til opgangen i Ved Kløvermarken 4 skal lukke tæt
2. Hoveddøren til opgangen i Ved Kløvermarken 6 skal lukke tæt
3. Markmandsgade 12 gården, fuger i murværk omkring dørhul skal pudsrepareres
4. Markmandsgade 12 gården, døren skal malerrepareres, så der ikke er kraftig afskalling og brugsspor
5. Port og loft Ved Skansen 3, fuger imellem mursten skal pudsrepareres, manglende loftplade skal monteres, og uisolerede rør skal isoleres
6. Dørkarm Ved Skansen 3, frostskaadede sandstensinddækninger og fuger omkring dør skal udbedres
7. Vinduerne i hele ejendommen, hvor bundstykkerne har revner og maling afskaller, skal malerrepareres

Arbejderne i punkt 1 - 6 skal være udført inden 3 måneder fra afgørelsestidspunktet. Arbejderne i punkt 7 skal være udført inden 6 måneder fra afgørelsestidspunktet.

Nævnet har vedtaget, at udlejer kan udleje lejemålet beliggende Markmandsgade 16, 1. tv. efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, førend arbejderne i punkt 1 - 7 er udført.

Nævnet har ikke fundet grundlag for at pålægge udlejer yderligere arbejder.

./. Der henvises til reglerne i lejelovens § 113a, jf. vedlagte bilag.

Såfremt arbejderne ikke udføres inden den af huslejenævnet fastsatte frist, anses det som en overtrædelse af ovennævnte bestemmelser.

Sagen giver ikke anledning til, at udlejer skal betale et tillægsgebyr til nævnet.

./ Udlejer har pligt til at give skriftlig meddelelse om nævnets afgørelse efter lejelovens § 107a, jf. vedlagte bilag.

Baggrund

Udlejer har ved brev af 25. september 2020 til beboerrepræsentationen meddelt, at lejemålet Markmandsgade 16, 1. tv., 2300 København S vil blive gennemgribende renoveret og efterfølgende udlejet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Beboerrepræsentationen har den 7. oktober 2020 indbragt sag om mangler for nævnet. Beboerrepræsentationen har ikke skrevet, hvilke konkrete mangler der er tale om.

Nævnet har spurgt beboerrepræsentationen, hvilke mangler der gøres gældende. Beboerrepræsentationen har herefter henvist til ankenævnets afgørelse i sagsnr. 2020-0126250.

Nævnet har i brev til parterne oplistet manglerne, som er gjort gældende i ankenævnets afgørelse:

1. Udbedre huller, sætnings- og fugeskader i facaden.
2. Nødvendige følgearbejder efter installering af bredbånd.
3. Reparation af fugtskader under alle vinduer, løst loft og soklen i fællesrum skal repareres.

Udlejers repræsentant oplyste i mail af 10. december 2020, at udbedring af huller, sætnings- og fugeskader i facaden samt reparation af fugtskader under alle vinduer, løst loft og soklen i fællesrum er udbedret. Det er derfor alene følgearbejderne efter installering af bredbånd, der forsat mangler.

Udlejers repræsentant har bemærket, at ankenævnets afgørelse af den 9. november 2020 (sagsnummer 2020-0126205) gav udlejer en 3 måneders frist til at udbedre vedligeholdelsesmanglerne. Udlejers

repræsentant finder derfor ikke, at der kan være tale om, at der skal indledes en ny sag i huslejenævnet under en måned efter ankenævnets afgørelse, hvorfor huslejenævnet burde havde afvist sagen.

Nævnet har bedt beboerrepræsentanten bekræfte, at det er de omtalte arbejder, som gøres gældende, og ikke yderligere.

Beboerrepræsentanten har herefter den 14. december 2020 oplyst, at beboerrepræsentationen nu har optalt og dokumenteret en række yderligere vedligeholdelsesmangler, som de også ønsker at gøre gældende, hvis det er muligt.

Beboerrepræsentanten oplyser, at nogle af disse mangler - men ikke alle - er direkte fremkaldt af et igangværende byggeprojekt, som vil vare i flere år, og beboerrepræsentanten mener derfor, at det vil være urimeligt, dersom udlejer får lov til at sætte huslejerne op ved genudlejning efter modernisering af enkelte lejemaal, med henvisning til markedsleje i området, så længe ejendommen er behæftet med disse mangler.

1. Hoveddøren til opgangen Ved Kløvermarken 4 gaber op til en centimeter når den er lukket (Den ser ud til at have slået sig skæv). Og man kan skubbe til den og få den at gabe endnu mere, uden at åbne den
2. Hoveddøren til opgangen Ved Kløvermarken 6 gaber op til en centimeter når den er lukket (Den ser ud til at have slået sig skæv).
3. Isolering af rør i kældre er ikke vedligeholdet med den konsekvens, at der er direkte "adgang" til asbestholdigt materiale.
4. Reparation af murværk i kælder ud mod Ved Skansen
5. Manglende isolering af eller pudsning af huller i etageadskillelse i kælder ud mod Ved Skansen.
6. Manglende vedligehold af trappetrin mod vaskekælder og beboerrum
7. Allerede for 3 år siden påpegede BR-medlemmer ved et byggemøde med DEAS, at malingen på vinduer udvendigt var ved at skalle af.
8. Klimaskærmen er betydeligt svækket under byggeprojektet, fordi tagdækning er fjernet og erstattet af plastic i en længere periode.

9. Ejendommens varme system har nedsat og ustabil funktion under byggeprojektet
10. Markmandsgade 12 gården; murværk: se billeder
11. Markmandsgade 12 gården, kælder, generel tilstand af døre til cykelkældre: se billeder
12. Port, Ved Skansen; generel tilstand og murværk: se billeder
13. Ved Skansen 3; dørkarm: se billeder
14. Ved Skansen 3, adgang til lyskontakt: se billeder
15. Ved Skansen 1; murværk: se billeder
16. Ved Kløvermarken 6; murværk: se billeder
17. Generel tilstand af vinduer: se billeder
18. Loft, Ved Skansen 3: se billeder

Udlejer har i mail til nævnet af 21. december 2021 gjort gældende, at beboerrepræsentationen gør en række nye mangler gældende, og at udlejer ikke har haft mulighed for at tage stilling til disse mangler. Udlejers repræsentant mener på den baggrund, at huslejenævnet bør afvise behandling af nye punkter, idet der endnu ikke foreligger en tvist.

Nævnets tekniker har besigtiget ejendommen den 8. april 2021.

Ved besigtigelsen har beboerrepræsentationen frafaldet følgende punkter:

1. Udbedre huller, sætnings- og fugeskader i facaden.
2. Reparation af fugtskader under alle vinduer, løst loft og soklen i fællesrum skal repareres.
3. Isolering af rør i kældre er ikke vedligeholdt med den konsekvens, at der er direkte "adgang" til asbestholdigt materiale.
4. Reparation af murværk i kælder ud mod Ved Skansen
5. Manglende isolering af eller pudsning af huller i etageadskillelse i kælder ud mod Ved Skansen.
6. Manglende vedligehold af trappetrin mod beboerrum (vaskekælder fastholdes)
7. Klimaskærmen er betydeligt svækket under byggeprojektet, fordi tagdækning er fjernet og erstattet af plastic i en længere periode.

8. Ejendommens varme system har nedsat og ustabil funktion under byggeprojektet
9. Ved Skansen 3, adgang til lyskontakt: se billeder
10. Ved Skansen 1; murværk: se billeder

I øvrigt har teknikeren konstateret følgende på besigtigelsen

- Kløvermarken 2: Kabler er ført i plastrør og installationen er ikke inddækket
 - o Beboerrepræsentanten oplyser, at manglende inddækning af installationer er tilsvarende i alle opgange og udlejer har ingen indvendinger hertil hvorfor disse ikke er besigtiget
 - o Beboerrepræsentanten oplyser at de ønsker installationen inddækket
 - o Udlejer mener, at der tidligere har været en inddækning, men at denne nu er fjernet.
- Hoveddøren til opgangen Ved Kløvermarken 4: Døren lukker ikke tæt til karm og fuger i murværk mangler flere steder
 - o Udlejer oplyser at der pågår indhentning af tilbud på levering og montering af nye døre til både Kløvermarken nr. 4 og 6
 - o Udlejer oplyser at murværket tidligere har været pudsrepareret
- Hoveddøren til opgangen Ved Kløvermarken 6: Døren lukker ikke tæt til karm men mindre sprække end ved døren i nr. 4 og sokkelpuds afskaller.
- Manglende vedligeholdelse af trappetrin til vaskekælder: Under besigtigelsen opmålte viceværten trindhøjde og grund til 17 cm trindhøjde og 25 cm grund
 - o Lejer oplyser at de mener at trappen er for stejl
 - o Udlejer oplyser at trappen fremstår vel vedligeholdt og at en ændring af hældningen på trappen ikke er vedligehold
- Markmandsgade 12 gården; murværk: Fuger i murværk omkring dørhul (nederst) mangler
 - o Udlejer konstaterer, at de har planlagt udbedring

- Markmandsgade 12 gården, kælder, generel tilstand af døre til cykelkældre: Der ses afskallet maling på dørblad og kraftige brugsspor på den nederste højre side af dørbladet
 - o Udlejer oplyser, at der er planlagt vedligeholdelse af døren
- Port, Ved Skansen; generel tilstand og murværk: De to tilmurede vindueshuller i porten ses i begge felter manglende fuger imellem mursten
 - o Udlejer oplyser, at der er planlagt fugning af murværk i de to vindueshuller
- Loft, Ved Skansen 3: I loftet ses en manglende loftplade og uisolerede rør
 - o Udlejer oplyser at rør bliver isoleret og loftplader monteret når rørsystemet er trykprøvet
- Ved Skansen 3; dørkarm: Sandstensinddækninger er frostskaadet og fuger omkring dør mangler
 - o Udlejer oplyser at man har forsøgt pudsreparation af sandstenen, men at puds hurtigt falder af igen. Derfor pudsrepareres disse ikke yderligere men der fuges omkring dørkarm samt udluses i hul i dørkarm
- Generel tilstand af vinduer: 2-fags vindue, Store Møllevej 5 st. tv er besigtiget, da parterne var enige om, at det var repræsentativt for hele ejendommen - Bundstykket har revner og maling afskaller
 - o Lejer og udlejer oplyser at dette vindue er repræsentativt for alle øvrige vinduer hvorfor disse ikke er besigtigede.
 - o Udlejer oplyser at der er planlagt snedkerreparation af alle vinduer samt maling heraf

Nævnets tekniker tog billeder af de enkelte forhold under besigtigelsen.

Begrundelse og lovgrundlag

Nævnet har behandlet sagen efter boligreguleringslovens § 5, stk. 7, jf. lejelovens § 19, stk. 3.

Nævnet har konstateret, at sagen er indbragt rettidigt.

Nævnet har besluttet, at nævnet kan tage stilling til vedligeholdelsesmangler, selv om nævnet allerede under den tidligere sag har taget stilling til disse. Nævnet har lagt vægt på, at udlejers adgang til udlejning i henhold til boligreguleringsloven § 5, stk. 2, begrænses ved et eventuelt påbud, hvorfor der er tale om en ny indbringelse.

Nævnet har besluttet, at de mangler, som beboerrepræsentationen først har gjort gældende i mail af 14. december 2020, *ikke* skal have opsættende virkning for udlejers ret til at leje ud i henhold til boligreguleringsloven § 5, stk. 2.

Nævnet har besluttet, at manglerne, som beboerrepræsentationen gjorde gældende i mail af 14. december 2020, skal behandles som en indbringelse vedrørende almindelige vedligeholdelsesmangler i henhold til lejelovens § 19, stk. 3.

På grundlag af det, som fremgår efter teknikerens besigtigelse, har nævnet gennemgået og drøftet sagen på et møde, og nævnet har vedtaget at pålægge udlejer at foretage de arbejder, der fremgår af afgørelsesafsnittet.

Nævnet har ikke fundet grundlag for at pålægge udlejer yderligere arbejder.

Udlejer kan ikke udleje lejemålet beliggende Markmandsgade 16, 1. tv., 2300 København S efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, førend arbejderne, som omfatter nødvendige følgearbejder efter installation af bredbånd, herunder inddækning af kabler og installation, er udført.

Sagen giver ikke anledning til, at udlejer skal betale et tillægsgebyr til nævnet.

Klagevejledning

Huslejenævnets afgørelse kan indbringes for Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævn senest 4 uger efter, at den er meddelt parterne, jf. boligreguleringslovens § 44, stk. 1.

Anken bedes venligst sendt til: Postboks 493, 1506 København V eller pr. e-mail til husleje@kk.dk.

Huslejenævnets sagsnummer skal oplyses, og der skal betales et beløb på 166 kr. for hvert lejemål, der indbringes. Beløbet vil blive opkrævet, når sagen er indbragt.

Kirsten Schmidt
formand

Afgørelsen er sendt til:

- Beboerrepræsentant Jørgen Colding
- Udlejers repræsentant: DEAS

Kapitel XVIII A

Frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme

§ 113 a. Ejere af udlejede beboelseslejligheder kan ved dom frakendes retten til at administrere ejendomme med udlejede beboelseslejligheder 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.

Stk. 2. Frakendelse i medfør af stk. 1 kan ske, såfremt en ejer gentagne gange groft har tilsidesat reglerne i denne lov eller reglerne i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Stk. 3. Frakendelse i medfør af stk. 1 kan i øvrigt ske i tilfælde, hvor en ejer

- 1) to gange er idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af bestemmelserne i denne lov, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om byfornyelse og boligforbedring, og lov om byfornyelse og udvikling af byer,
- 2) to gange er idømt bødestraf i medfør af 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) to gange har været under tvungen administration, jf. lov om tvungen administration af udlejningsejendomme,
- 4) ikke har efterlevet tre eller flere endelige huslejenævnsafgørelser inden for en periode på 2 år,
- 5) tre eller flere gange af Grundejernes Investeringsfond, jf. § 60 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, har fået påbegyndt arbejder inden for en periode på 10 år eller
- 6) inden for en periode på 2 år både er idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af § 6 og ikke har efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser.

Stk. 4. Sager om rettighedsfrakendelse efter stk. 2 og 3 samt efter stk. 5 føres i strafferetsplejens former. Til brug for sager om rettighedsfrakendelse, jf. stk. 3, nr. 4 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 § 6 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. Til brug for sager om

rettighedsfrakendelse, jf. stk. 3, nr. 5, skal Grundejernes Investeringsfond give meddelelse til de involverede huslejenævn, når fonden tre gange inden for 10 år har påbegyndt arbejder for en ejer i henhold til § 60 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Det eller de involverede huslejenævn foretager en vurdering af, om betingelserne for rettighedsfrakendelse er opfyldt. Er der blandt de involverede nævn enighed om, at der efter loven er grundlag for en sag om rettighedsfrakendelse, indgives der politianmeldelse. Sag om rettighedsfrakendelse efter stk. 2 og stk. 3, nr. 3-5, kan alene rejses, hvis huslejenævnet har anmodet herom. Sager kan rejses, uden at der samtidig nedlægges påstand om straf.

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

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

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

Udlejers meddelelsespligt efter § 107 a i lov om leje

§ 107 a. Udlejeren skal inden for 2 uger fra den endelige afgørelse meddele 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 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 truffe 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.