

Advokatfirmaet A/S
Att: Camilla Ernst
Nørreport 26
8000 Aarhus C

Huslejenævnet i Vejle Kommune

har på sit møde den 11. maj 2017 truffet følgende

Vejle, den 7. juni 2017
J.nr. 03.09.00-G01-64-16

AFGØRELSE

Klager: **Lejere, Inger-Lise Hansen, Dæmningen 8, 4.th., 7100 Vejle**
Karen Elkjær, Dæmningen 8, 3.th., 7100 Vejle
Jonna Thomsen, Dæmningen 8, 2.th., 7100 Vejle
Rie Knudsen, Dæmningen 10, 2.tv., 7100 Vejle
Margrethe B. Sørensen, Dæmningen 10, 4.tv., 7100 Vejle
Greta Nielsen, Gammelhavn 3, 3.tv., 7100 Vejle
Karen Andersen, Gammelhavn 5, 4. th., 7100 Vejle
June og Ole Bitsch, Gammelhavn 5, 5.tv., 7100 Vejle
Birthe Overgaard, Gammelhavn 7, 1.th., 7100 Vejle
Eva Madsen, Gammelhavn 9, 4.tv., 7100 Vejle
Jill og Preben Hanghøj, Gammelhavn 9, 5.tv., 7100 Vejle
Egon Brunbakke, Gammelhavn 11, 1.tv., 7100 Vejle
Lis Pedersen, Gammelhavn 11, 3.th., 7100 Vejle
Grethe Kristensen, Gammelhavn 11, 5.tv., 7100 Vejle
Inger Jensen, Gammelhavn 11, at.tv., 7100 Vejle
Frida Klejstrup, Gammelhavn 11, 2.th., 7100 Vejle
Teddy Nielsen, Gammelhavn 13, 5.th., 7100 Vejle
Gerhard Drøhse, Gammelhavn, 13, 5. tv., 7100 Vejle
Grete Nielsen, Gammelhavn 13, 4.th., 7100 Vejle
Gitte Damkjær, Borgvold, 16, 5.th., 7100 Vejle
Steen Hvillum, Borgvold 16, 5.tv., 7100 Vejle
Marie Pedersen, Borgvold 18, 4.tv., 7100 Vejle
Repræsenteret ved Advokatfirmaet A/S, Nørreport 26, 8000 Aarhus C

Indklagede: **Udlejer, Ejendomsselskabet Bertel Nielsen A/S, Ved Bølgen 13, 4.tv., 7100 Vejle**
Repræsenteret ved Advokaterne i Jyllandsgården A/S, Frederiksgade 72, 1., 8000 Aarhus C

Vedr. ejendommen Gammelhavn I, II og III, 7100 Vejle

Lejernes repræsentant har i brev dateret den 14.9.2016, indbragt en tvist til behandling i huslejenævnet vedrørende lejens størrelse – omkostningsbestemt leje, samt nedsættelse af lejen med tilbagevirkende kraft for de seneste 3 år.

Huslejenævnet sendte den 30.9.2016 en kopi af sagen med bilag til skriftlig udtalelse ved udlejer.

Lejernes repræsentant gør i indbringelsen bl.a. følgende gældende:

”Hermed anmodes Huslejenævnet om at træffe afgørelse om, hvorvidt der er krævet en højere leje end tilladt efter reglerne om omkostningsbestemt leje, jfr. BRL § 15, stk. 1, samt om at nedsætte den omkostningsbestemte leje med tilbagevirkende kraft for de seneste 3 år.

Nærværende klage indgives på vegne af følgende lejere i ejendommen Gammelhavn I, II og III:

- *Inger-Lise Hansen, Dæmningen 8, 4.th., 7100 Vejle*
- *Karen Elkjær, Dæmningen 8, 3.th., 7100 Vejle*
- *Jonna Thomsen, Dæmningen 8, 2.th., 7100 Vejle*
- *Rie Knudsen, Dæmningen 10, 2.tv., 7100 Vejle*
- *Margrethe B. Sørensen, Dæmningen 10, 4.tv., 7100 Vejle*
- *Greta Nielsen, Gammelhavn 3, 3.tv., 7100 Vejle*
- *Karen Andersen, Gammelhavn 5, 4. th., 7100 Vejle*
- *June og Ole Bitsch, Gammelhavn 5, 5.tv., 7100 Vejle*
- *Birthe Overgaard, Gammelhavn 7, 1.th., 7100 Vejle*
- *Eva Madsen, Gammelhavn 9, 4.tv., 7100 Vejle*
- *Jill og Preben Hanghøj, Gammelhavn 9, 5.tv., 7100 Vejle*
- *Egon Brunbakke, Gammelhavn 11, 1.tv., 7100 Vejle*
- *Lis Pedersen, Gammelhavn 11, 3.th., 7100 Vejle*
- *Grethe Kristensen, Gammelhavn 11, 5.tv., 7100 Vejle*
- *Inger Jensen, Gammelhavn 11, at.tv., 7100 Vejle*
- *Frida Klejstrup, Gammelhavn 11, 2.th., 7100 Vejle*
- *Teddy Nielsen, Gammelhavn 13, 5.th., 7100 Vejle*
- *Gerhard Drøhse, Gammelhavn, 13, 5. tv., 7100 Vejle*
- *Grete Nielsen, Gammelhavn 13, 4.th., 7100 Vejle*
- *Gitte Damkjær, Borgvold, 16, 5.th., 7100 Vejle*
- *Steen Hvillum, Borgvold 16, 5.tv., 7100 Vejle*
- *Marie Pedersen, Borgvold 18, 4.tv., 7100 Vejle*

Det er vores opfattelse, at posterne Gårdmand/vicevært/trappevask er for høje.

Ad Gårdmand/vicevært/trappevask

Vi har indhentet tilbud fra to virksomheder til sammenligning af ydelser og pris, og prisforskellen er slående.

”

Tilbud fra Kristian Pedersen Ejendomsservice ApS

Samlet pris	kr.	266.625
Skønnet vintertjeneste	kr.	70.000
Samlet pris inkl. Moms	kr.	336.625

Tilbud fra Anders Andersen Rengøring

Håndtering af affald	kr.	42.150
Rengøring p-kælder, kælder og tagrender	kr.	16.500
Rengøring af vaskeri/tørrerum	kr.	11.250
Fortov og gård	kr.	4.650
Vinduespolering	kr.	3.750
Skønnet vintertjeneste	kr.	70.000
Trappevask m.m.	kr.	119.850
Samlet pris inkl. Moms	kr.	268.150

Til sammenligning har Bertel Nielsen oplyst i 2010 at have udgifter til samme post med kr. 709.988, og i 2015 med kr. 738.388. Det er en påfaldende stor forskel, særligt henset til, at vi som beboere ikke oplever at have en forbedret service i relation til trappevask, vicevært eller gårdmand.

De af Bertel Nielsen oplyste udgifter er også meget høje i sammenligningen med de normale, der anvendes i nabokommunerne. Det understreger, at de af Bertel Nielsen anvendte tal er væsentlig for høje.

Vi ønsker, at Bertel Nielsen bliver bedt om at dokumentere sine omkostninger til ovenstående post.

Ad. Tidligere varslinger

Der blev senest i september måned 2014 varslet omkostningsbestemt forhøjelse med virkning pr. 1. januar 2015. Varslingen blev frafaldet, efter at der fra beboerrepræsentationen blev rejst indsigelse.

Vedlagte bilag

1. Tilbud fra Kristian Pedersen Ejendomsservice ApS
2. Tilbud fra Anders Andersen Rengøring.”

Udlejer har den 18.11.2016 forespurgt Huslejenævnet om, hvorvidt sagen behandles under én samlet sag.

Huslejenævnet har den 18.11.2016 oplyst udlejer om, at sagen som udgangspunkt behandles som én samlet sag.

Udlejer har den 24.11.2016 fremsendt høringssvar i sagen, som den 25.11.2016 er sendt til orientering til lejernes repræsentant.

Lejernes repræsentant har den 12.12.2016 fremsendt bemærkninger til sagen, som den 13.12.2016 er fremsendt til orientering ved udlejer.

Udlejer har den 14.1.2017 fremsendt høringssvar i sagen, som den 16.1.2017 er sendt til orientering til lejernes repræsentant.

Lejernes repræsentant har den 26.1.2017 fremsendt bemærkninger til sagen, som samme dato er fremsendt til orientering ved udlejer.

Huslejenævnet sekretariat har den 1.3.2017 anmodet udlejer om at fremsende en specifikation over, hvilke ydelser der indgår under posten gårdmand/vicevært og trappevask.

Udlejer har den 8.3.2017 fremsendt høringssvar i sagen, som samme dato er sendt til orientering til lejernes repræsentant.

Huslejenævnet behandlede sagen på møde den 9.3.2017, hvor nævnet besluttede at udsætte sagen med henblik på, at indhente yderligere oplysninger til sagen.

Lejernes repræsentant har den 31.3.2017 fremsendt bemærkninger til sagen, som samme dato er fremsendt til orientering ved udlejer.

Huslejenævnet varslede den 7.4.2017 parterne til fælles besigtigelse af lejemålet den 20.4.2017.

Parterne gav møde.

Under besigtigelsen fik huslejenævnet en gennemgang af ejendommens renholdelse. Parterne fremkom med oplysninger og bemærkninger, hvilket gav nævnet en god indsigt i ejendommens renholdelse, vicevært opgaver mv.

Sagen blev på møde den 20.4.2017 udsat med henblik på, at indhente yderligere oplysninger.

Udlejers repræsentant har den 18.4.2017 fremsendt høringssvar i sagen, som den 25.4.2017 er sendt til orientering til lejernes repræsentant.

Lejernes repræsentant har den 2.5.2017 fremsendt bemærkninger til sagen, som samme dato er fremsendt til orientering ved udlejer.

Med hjemmel i lejelovens § 106, behandlede huslejenævnet sagen på sit møde den 11.5.2017, hvor der var enighed om at træffe følgende

AFGØRELSE

Det fremgår af boligreguleringslovens § 15, stk. 1., at Huslejenævnet på lejerens begæring, med mindre nævnet har truffet afgørelse efter § 14, stk. 1, afgør, hvorvidt udlejer har krævet højere leje eller betinget sig andre vilkår end tilladt efter bestemmelserne i boligreguleringslovens kapitel II.

Ordlyden af boligreguleringslovens §15, stk. 1 skal fortolkes således, at en eller flere lejere kan fremsætte begæring om, at Huslejenævnet skal afgøre, hvorvidt udlejer har krævet for høj leje eller betinget sig andre vilkår end tilladt efter bestemmelserne i boligreguleringsloven.

Begæringen kan fremsættes uafhængig af, at der ikke tidligere har været fremsat rettidig indsigelse over lejen eller lejeforhøjelser og en eventuel lejenedsættelse vil kun angå den eller de lejere, som indbringer sagen for Huslejenævnet.

Huslejenævnet bemærker, at nærværende sag er indbragt af Steen Hvillum på vegne af 22 beboere i ejendommen med anmodning om, at Huslejenævnet skal træffe afgørelse om, hvorvidt udlejer har krævet højere leje eller betinget sig andre vilkår end tilladt, jf. boligreguleringslovens § 15, stk. 1, samt om at nedsætte den omkostningsbestemte leje med tilbagevirkende kraft for de seneste 3 år.

Det bemærkes endvidere, at Huslejenævnet ikke tidligere har truffet afgørelse efter boligreguleringslovens § 14, stk. 1 i ejendommen.

Udlejer gør i flere af sine høringssvar gældende, at sagen skal afvises med henvisning til boligreguleringslovens § 8, stk. 1 og 3.

Huslejenævnet finder dog ikke boligreguleringslovens § 8, stk. 1 og 3 relevant i nærværende sag.

Boligreguleringslovens § 8, stk. 3, angår sager, hvor Beboerrepræsentanterne kan indhente tilbud på renholdelse, forsikringer og udfærdigelse af varme- og vandregnskaber og forelægge disse for udlejer. Såfremt udlejer afviser at antage et forelagt tilbud efter 1. pkt., kan beboerrepræsentanterne indbringe sagen for huslejenævnet, der kan pålægge udlejer at antage et af beboerrepræsentanterne indhentede tilbud, såfremt huslejenævnet vurderer, at tilbuddet med hensyn til pris og kvalitet er bedre end det af udlejer antagne.

Det bemærkes endvidere, at der i lejernes indbringelsesskrivelse alene henvises til boligreguleringslovens § 15, stk.1.

Huslejenævnet finder, at sagen er indbragt af 22 lejere og ikke af Beboerrepræsentationen. Det lægges til grund, at der af de vedlagte fuldmagter fremgår følgende:

”Jeg henviser til klage afsendt af Steen Hvillum på vegne af Beboerrepræsentation Gammelhavn og en række yderligere lejere, samt det heri anførte.”

Huslejenævnet finder på baggrund af ovenstående, at der er grundlag for at realitetsbehandle sagen og at sagen skal behandles og afgøres efter reglerne i boligreguleringslovens § 15, stk.1, hvilket ligeledes er i overensstemmelse med lejernes anbringender.

Huslejenævnet lægger i forbindelse med behandlingen af sagen til grund, at det i sagen er oplyst, at den seneste varslede stigning i huslejen, jf. boligreguleringslovens § 7, jf. § 13 er gennemført af udlejer ultimo år 2009 med ikrafttræden den 1.1.2010.

Det bemærkes i den forbindelse, at udlejer den 29.9.2014 varslede huslejestigning efter boligreguleringslovens § 7, jf. § 13, men at denne efterfølgende blev trukket tilbage af udlejer.

Som sagen er forelagt huslejenævnet er den nuværende husleje dermed baseret på varslingen og den gennemførte forhøjelse med ikrafttræden den 1.1.2010. Varslingen blev ikke påklaget af lejerne eller beboerrepræsentationen og har ligeledes ikke efterfølgende været genstand for en sag ved huslejenævnet.

Huslejenævnet har gennemgået posterne i budgettet og finder det ikke godtgjort, at der foreligger formalitets fejl, at beregningerne er behæftet med oprindelige fejl, ugrundede budgetposter eller forkert anvendelse af fordelingsprincipper, samt at lejen overstiger det lejedes værdi. Huslejenævnet finder herefter ikke, at omkostningsberegningen er forkert.

Huslejenævnet lægger til grund, at en udlejer, der i år 2009 anvender normtal og principper i henhold til reglerne og i overensstemmelse med gældende praksis i år 2009 ikke af den grund har begået fejl, som efterfølgende kan medføre en korrektion eller nedsættelse i år 2017.

Der er herefter, som sagen er oplyst, tale om en korrekt beregnet varsling og leje efter forholdene på varslings tidspunktet og at varslingen i 2009 var baseret på samme budget uden lejerne eller Beboerrepræsentationen på noget tidspunkt har fundet anledning til at anfægte budgettet.

Huslejenævnet finder på dette grundlag ikke anledning til at nedsætte den omkostningsbestemte leje i nærværende sag, ligesom huslejenævnet ikke, på det oplyste grundlag, finder at udlejer har betinget andre vilkår end tilladt efter bestemmelserne, jf. boligreguleringslovens § 15, stk. 1. Der henvises i denne forbindelse ligeledes til principperne, der er anvendt i U.2001.415H.

På baggrund af ovenstående afgørelse kan Huslejenævnet ikke give lejerne medhold.

Huslejenævnets afgørelse kan af hver af parterne indbringes til Retten i Kolding, Kolding Åpark 11, 6000 Kolding, ved udtagelse af stævning inden 4 uger efter modtagelsen af dette brev.

Huslejenævnet er ikke part i en eventuel boligretssag, men nævnet vil gerne orienteres om en eventuel klage og resultatet af retssagen.

Lovgrundlag: Boligreguleringslovens § 15, stk. 1.

Kopi af dette brev er sendt til:

Advokaterne i Jyllandsgården A/S, att: Erik Aagaard Poulsen, Frederiksgade 72, 1., 8000 Aarhus C, Steen Hvillum, Borgvold 16B, 5.tv., 7100 Vejle og Ejendomsselskabet Bertel Nielsen A/S, Ved Bølgen 13, 4.tv., 7100 Vejle.

Venlig hilsen

P. n. v.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jens Høeg-Petersen'. The signature is fluid and cursive, with a large initial 'J' and a long horizontal stroke.

Jens Høeg-Petersen
Formand