



Dato: 12. november 2020

Sagsnr.: 2020-007476-25 – bedes anført ved fremtidig korrespondance

Sagsadresse: Jægersmindevej, 5463 Harndrup

Lejer:

Lejerrepræsentant:

Udlejere:

Manglende opfyldelse af nævnets afgørelse af 14. september 2020

Lejer har den 13. oktober 2020 orienteret huslejenævnet om at udlejer ikke har efterkommet huslejenævnets afgørelse af 14. september 2020.

Huslejenævnet har behandlet sagen og truffet følgende

AFGØRELSE:

Nævnet indberetter udlejers manglende opfyldelse af huslejenævnets afgørelse af 14. september 2020 til Grundejernes Investeringsfond, jf. lejelovens § 113a stk. 4

I medfør af lejelovens § 19 stk. 3 nedsætter huslejenævnet med virkning fra 1. november 2020 midlertidigt den månedlige leje fra kr. 5.100,- til kr. 3.600

Lejenedsættelsen gælder, indtil de arbejder, der fremgår af huslejenævnets afgørelse af 14. september 2020 er udført, Grundejernes Investeringsfond træffer endelig beslutning om at iværksætte arbejderne på udlejerens vegne, jf. § 60, stk. 1, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, eller huslejenævnet beslutter, at ejendommen skal administreres på ejerens vegne, jf. lov om tvungen administration af udlejningsejendomme

Huslejenævnet afviser at rette henvendelse til G.I. med henblik på at anmode G.I. om at lade arbejderne udføre på udlejers regning, da det påhviler lejer selv at rette en sådan henvendelse.

SAGSFREMSTILLING/BEGRUNDELSE:

Den 14. september 2020 traf huslejenævnet følgende afgørelse:

"Inden 4 uger efter modtagelse af denne afgørelse pålægges udlejer i medfør af lejelovens § 19 stk. 3:

- at bringe ejendommens forsyning af varme og varmt vand til et stabilt, sædvanligt og acceptabelt niveau herunder*

enten:

- udskifte radiator i gangen på stueplan, samt evt. øvrige defekte radiatorer
- reparere eller om fornødent udskifte ejendommens olietank
- foretage fornøden reparation eller udskiftning af oliefyr samt service på varme- og varmtvandsanlægget i sin helhed, herunder evt. øvrige defekter, der hindrer en stabil opvarmning af lejemålet og dets brugsvand

eller:

- tilvejebringe alternative opvarmningsmuligheder for ejendommens vand- og varmetilførsel

Manglende opfyldelse af ovenstående påbud inden den angivne frist kan medføre indberetning til Grundejernes Investeringsfond, jf. lejelovens kapitel XVIII A om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme.

SAGSFREMSTILLING/BEGRUNDELSE:

Ejendommens varmtvandforsyning sker alene via oliefyret. Der kan ikke etableres tryk nok til at sikre en stabil varmtvandsforsyning, ligesom oliefyret ikke har kapacitet til at varmforsyne ejendommen.

Lejer har etableret en brændeovn i lejemålet, men det er ikke tilstrækkeligt til at sikre ejendommens opvarmning.

Under en trykprøvning er radiatoren i gangen på stueplan gået i stykker.

Middelfart Kommunes Natur- og Miljøafdeling har udstedt påbud om stop af brug af olietanken.

På baggrund af ovenstående lægger nævnet til grund, at der ikke er en stabil forsyning af varme og varmt vand til lejemålet.

Nævnet har lagt vægt på at udlejer i henhold til lejelovens § 19 stk. 1 er forpligtet til at holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige, herunder vedligeholde alle indretninger til forsyning med varmt vand og varme.

BEMÆRKNINGER:

I medfør af lejelovens § 113a stk. 4 indberetter huslejenævnene til Grundejernes Investeringsfond til brug for sager om rettighedsfrakendelse oplysning om endelige afgørelser som en ejer ikke har efterlevet.

I medfør af boligreguleringslovens § 60 stk. 1 kan Grundejernes Investeringsfond efter udløbet af den meddelte frist på begæring af en lejer lade de påbudte arbejder udføre for udlejers regning, uanset om udlejer har indbragt huslejenævnets afgørelse for Boligretten.

I medfør af lejelovens § 19 stk. 3 kan huslejenævnet bestemme at den aftalte leje skal ned sættes med et beløb svarende til forringelsen af det lejedes værdi, såfremt udlejer ikke overholder den meddelte frist".

Den 13. oktober 2020 orienterede lejer om at huslejenævnets ovennævnte afgørelse ikke var efterkommet og anmodede huslejenævnet om at behandle sagen.

Huslejenævnet har hørt udlejer i sagen. Udlejer bekræfter, at der ikke er foretaget noget i anledning af huslejenævnets afgørelse.

Det fremgår af lejekontrakten at der er aftalt en månedlig husleje på kr. 5.100,- Huslejenævnet nedsætter i medfør af lejelovens § 19 stk. 3 lejen skønsmæssigt med kr. 1.500,- månedligt.

KLAGEVEJLEDNING:

Såfremt en af parterne er uenig i nævnets afgørelse, kan afgørelsen indenfor en frist på 4 uger indbringes for boligretten. Dette sker ved udtagelse af stævning, som indgives til Retten i Odense, Albanigade 28, 5000 Odense C

På nævnets vegne

Formand

