KØBENHAVNS KOMMUNE
Kultur- og Fritidsforvaltningen
Nævn og Jura

Henning Mikael Friis
Stenosgade 5,4 tv
1616 København V

23-12-2019

Sagsnummer
2019-0344063 / TOZ

Dokumentnummer
2019-0344063-3

Deres ref.:
002-005-021-02

Stenosgade 3-5, 1616 København V

Vedligeholdelse på ejendom

Ved e-mail af 12. december 2019 har lejerne, Anders Torp Jensen, Bettina Dalgård Güleryüz, Conni Jølving, Dorte Rudi Andersen, Grethe-Birgitte Friis Jakobsen, Henning Mikael Friis, Laila Jølving, Øzkan Güleryüz og Louise Barnechow Torp Jensen, bedt huslejenævnet om at pålægge udlejer at udbedre vedligeholdelsesmangler i ejendommen. Kopi af e-mailen er vedlagt.

Sagen er indbragt efter boligreguleringslovens § 5, stk. 4, jf. lejelovens § 19, stk. 3.

Lejerne har klaget over, at Ejendommen Stenosgade 3-5 generel er i dårlig stand, og har konkret klaget over blandt andet følgende mangler, som nævnet tager stilling til:

Køkkentrapper

- Revner i murværket, afskalning og huller i pudset
- Utætte og rådne vinduesrammer og manglende vindueskarme
- Løse trappetrin

Vaskekælder

- Omfattende svampeangreb på grund af vandskader

Fællessekretariatet for Huslejenævnene

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

Skriftlig henvendelse:
Postboks 493
1506 København V

E-mail:
husleje@kff.kk.dk

Telefon: 3366 6200

Bankkonto:
Reg.nr. 0216
Kontonr. 4069177638

www.kk.dk

142569633

- Afskalning og huller i puds
- Utæt loft med nedsivning af vand fra lejligheden over

Opgangene

- Løstsiddende og glatte plexiglas-plader oven på metalrist til lyskassen umiddelbart foran gadedøren i nr. 5
- Stor revne i gulvet umiddelbart inden for gadedøren i nr. 5
- Gennemtæret gulvplade af jern mellem opgangen i nr. 5 og gården
- Råd og manglende kit i vinduer og vinduesrammer samt vinduespartier i kviste i begge opgange
- Manglende vedligeholdelse af pudsede lofter i loftsrum, tørrerum og gangarealer mv. på loftsetagen over begge opgange
- Manglende vedligeholdelse af flere tagrender og nedløbsrør, med følgende vandskader på murværk, vinduer mv.

Lejemål i nr. 3 og 5

- *Råd og manglende kit i vinduer og vinduesrammer (se nærmere nedenfor)*

Lejerne bedes snarest muligt – **og inden tre uger** – fremsende en udtømmende liste over de mangler, der klages over, idet nævnet alene kan tage stilling til konkrete mangler, og ikke over en ejendoms generelt dårlige stand. Lejerne bedes endvidere præcisere, konkret hvilke mangler der klages over under de punkter, hvor der indledningsvist er anført "manglende vedligeholdelse".

Lejerne bedes endvidere snarest muligt – **og inden tre uger** – oplyse, konkret i hvilke lejemål, der klages over råd og manglende kit i vinduer og vinduesrammer, idet det alene er lejerne af det pågældende lejemål, der kan indbringe en sag om mangler ved de enkelte lejemål.

Er der tale om en af de lejere, som har indbragt nærværende sag, vil spørgsmålet om manglerne i disse lejemål blive behandlet under nærværende sag, dog i medfør af lejelovens § 19, stk. 3, idet mangler i konkrete lejemål ikke kan behandles efter boligreguleringslovens § 5, stk. 4.

Er der tale om lejemål, hvor beboerne ikke er omfattet af denne sag, vil nævnet ikke kunne tage stilling hertil i nærværende sag, med mindre de pågældende lejere meddeler fuldmagt til en af lejerne i nærværende sag, til at føre sagen om vedligeholdelsesmangler i lejemålet i medfør af lejelovens § 19, stk. 3.

I modsat fald henvises disse lejere til at indbringe en særskilt sag om vedligeholdelsesmangler i medfør af lejelovens § 19, stk. 3.

Nævnet skal videre venligst bede om udlejers skriftlige bemærkninger til sagen inden tre uger.

I forbindelse med sagens behandling vil nævnet besigtige ejendommen. Parterne vil senest én uge før besigtigelsen modtage nærmere besked om tidspunktet.

Det er en forudsætning for sagens behandling, at lejerne betaler 312 kr. Beløbet skal betales inden to uger på reg.nr. 0216 kontonr. 4069 177 638. Ved betalingen skal "HLN 2019-0344063" anføres.

Huslejenævnet skal orientere udlejer om, at i sager, hvor lejer får fuldt medhold, skal nævnet tage stilling til, om udlejer skal betale et gebyr på 2.165 kr., jf. boligreguleringslovens § 39, stk. 2. Gebyret skal betales til huslejenævnet.

Du kan læse mere om huslejenævnets sagsbehandling på hjemmesiden. Her finder du også oplysninger om behandling af personoplysninger, som du kan tilgå via følgende link: http://www.kk.dk/artikel/databeskyttelse-hos-huslejenaevnet-beboerklagenaevnet-og-ankenaevnet

Med venlig hilsen

Katrine Marlou Outzing

Sendt til:

1. Anders Torp Jensen
2. Bettina Dalgård Güleryüz
3. Conni Jølving
4. Dorte Rudi Andersen
5. Grethe-Birgitte Friis Jakobsen
6. Henning Mikael Friis
7. Laila Jølving
8. Louise Barnechow Torp Jensen
9. Øzkan Güleryüz
10. Remien Ejendomme ApS

Mikael Friis
Stenosgade 5, 4. tv.
DK - 1616 København V.
Telefon: (+45) 4114 1155
E-mail: mikael@mikaelfriis.dk

Huslejenævnet
Københavns Kommune

København, 12. december 2019

Indsigelse

I henhold til udlejers brev af 2. december 2019 (se side 2) om gennemgribende renovering af lejemålene Stenosgade 5, 3. tv. og Stenosgade 5, 4.tv., 1616 København V gør undertegnede lejere hermed indsigelse mod planerne om de ovennævnte renoveringer jvnf. Boligreguleringslovens § 22, stk. 1, idet den udvendige vedligeholdelse af ejendommen Stenosgade 3-5 er blevet forsømt i mange år og derfor bør prioriteres, inden der gennemføres renovering af et eller flere lejemål.

Blandt manglerne på ejendommen kan nævnes (bemærk: listen er ikke udtømmende):
- manglende vedligeholdelse af køkkentrapper gennem årtier, hvilket har medført synlige revner i murværket, afskalning og huller i puds, utætte og rådne vinduesrammer, manglende vindueskarme, løse trappetrin mv.
- manglende vedligeholdelse af vaskekælder, hvilket har ført til omfattende svampeangreb pga. vandskader, afskalning og huller i puds, utæt loft med nedsivning af vand fra lejligheden over vaskekælderen mv.
- farlige adgangsforhold til opgangen i nr. 5 pga. løstsiddende og glatte plexiglas-plader oven på metalrist til lyskassen umiddelbart foran gadedøren, stor revne i gulvet umiddelbart inden for gadedøren, gennemtæret gulvplade af jern mellem opgangen og gården mv.
- manglende vedligeholdelse af vinduer og vinduesrammer i adskillige lejemål i både nr. 3 og 5 samt i opgangene, hvilket har medført råd, manglende kit i vinduerne mv.
- manglende vedligeholdelse af vinduespartier i kviste samt pudsede lofter i loftsrum, tørrerum og gangarealer mv. på loftsetagen
- manglende vedligeholdelse af flere tagrender og nedløbsrør, hvilket medfører vandskader på murværk, vinduer mv.

Ejendommen Stenosgade 3-5 er desuden i generel dårlig stand.

På vegne af nedenstående lejere, som har givet samtykke til denne indsigelse:

Louise B.T. Jensen og Anders T. Jensen, nr. 3, 2.tv.
Laila Jølving, nr. 3, 3.tv.
Dorte R. Andersen & Henrik Peuliche, nr. 3, 4.tv.
Bettina og Øzkan Güleryüz, nr. 3, 4th.
Conni Jølving, nr. 5, 3.tv.
Grethe-Birgitte Friis Jakobsen og Mikael Friis, nr. 5, 4.tv.

remien

Remien Ejendomme ApS
Administrationen
Kystvejen 43, 1.sal
DK 8000 Aarhus C.
T +45 88 53 02 23
F +45 86 76 39 88
www.remien-ejendomme.dk
admin@remien-ejendomme.dk

Grethe-Birgitte Jakobsen
Stenosgade 5, 4.tv.
1616 København V.

Aarhus, den 2. december 2019
Vores j.nr. 0002-005-021-02

Vedr. genudlejning af Stenosgade 5, 3. th samt Stenosgade 5, 4. th 8000 Aarhus C

Vi skal hermed i medfør af boligreguleringsloven § 5, stk. 4.; Se nederst dette brev, orientere lejerne i Stenosgade 3 -5 om at lejemålet beliggende Stenosgade 5, 3. th samt Stenosgade 5, 4. th, vil blive gennemgribende renoverede, hvorfor disse første gang efter renoveringen udlejes efter boligreguleringslovens § 5, stk.2.

Nærmere informationer vedr. renoveringsarbejderne sendes på et senere tidspunkt.

Med venlig hilsen

Mads Rasmussen
mra@remien-ejendomme.dk

Boligreguleringsloven § 5, stk. 4.:
Vil udlejeren indgå en lejeaftale I henhold til stk. 2, og er det den første udlejning af det pågældende lejemål efter stk. 2, skal udlejeren, 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.