



**Udskrift af dombogen**

**BOLIGRETSDOM**

Afsagt den 16. februar 2010 i sag nr. BS 4A-543/2009:

Udlejer  
Adresse 1  
4000 Roskilde  
mod  
Lejer 1  
Adresse 2  
4000 Roskilde  
og  
Lejer 2  
Adresse 3  
4000 Roskilde  
og  
Lejer 3  
Adresse 4  
By 1  
og  
Lejer 4  
Adresse 5  
4000 Roskilde  
og  
Lejer 5  
Adresse 6  
4000 Roskilde  
og  
Lejer 6  
Adresse 7  
4000 Roskilde  
og  
Lejer 7  
Adresse 8  
4000 Roskilde  
og  
Lejer 8  
Adresse 9  
4000 Roskilde  
og  
Lejer 9  
Adresse 10  
4000 Roskilde  
og

Lejer 10

Adresse 11

4000 Roskilde

og

Lejer 11

Adresse 12

4000 Roskilde

og

Lejer 12

Adresse 12

4000 Roskilde

og

Lejer 13

Adresse 13

4000 Roskilde

og

Lejer 14

Adresse 14

4000 Roskilde

og

Lejer 15

Adresse 15

4000 Roskilde

og

Lejer 16

Adresse 16

4000 Roskilde

og

Lejer 17

Adresse 17

4000 Roskilde

### Sagens baggrund og parternes påstande

Under denne boligretssag, hvori lægdommere har medvirket, har

Udlejer overfor de sagsøgte Lejer 1, Lejer 3,

Lejer 6, Lejer 8, Lejer 10, Lejer 12, Lejer 14

, Lejer 16, Lejer 2, Lejer 4, Lejer 5,

Lejer 7, Lejer 9, Lejer 11, Lejer 13, Lejer 15 og

Lejer 17 endeligt påstået de sagsøgte tilpligtet at anerkende, at den af sagsøger foretagne varsling af lejeforhøjelse af den 1. august 2007 vedr.

Ejendom, 4000 Roskilde er gyldig, subsidiært, at sagen hjemvises til Huslejenævnet i Roskilde til realitetsbehandling hhv. til fornyet behandling.

De sagsøgte- bortset fra Lejer 2 og Lejer 4, der ikke har svaret i sagen - har påstået frifindelse subsidiært hjem-

visning til realitetsbehandling i Huslejenævnet.

Sagsøgte varslede den 1. august 2007 lejeforhøjelse overfor de sagsøgte til ikræfttræden 1. december 2007.

Som bilag til varslingen var vedlagt:

- 1 Budget over omkostningsbestemt leje pr. 1. december 2007.
- 2 Et specificeret regnskab for ejendommens konto for udvendig vedligeholdelse opgjort pr. den 1. juni 2007.
- 3 Den senest udsendte meddelse fra Grundejernes Investeringsfond om saldoen efter §18 b.

De sagsøgte lejere gjorde indsigelse mod lejeforhøjelsen.

Sagen blev indbragt for Huslejenævnet den 3. oktober 2007. Huslejenævnet traf den 20. januar 2009 afgørelse om, at varslingen ikke kunne godkendes med følgende begrundelse:

"Med varslingen fulgte et vedligeholdelsesregnskab for ejendommen for perioden 1. januar til 1. juni 2007 samt opgørelse fra Grundejernes Investeringsfond af vedligeholdelseskontoen efter boligreguleringslovens § 18 og §18 b af 16. juli 2007 for perioden 1. januar 2006 til 31. december 2006. Nævnet finder ikke, at varslingen opfylder lovens krav, idet varslingen bla. skal være ledsaget af et specificeret regnskab for ejendommens vedligeholdelseskonto, jf. § 20 for tiden fra det senest udsendte regnskab og til et tidspunkt, der ligger højest 3 måneder før varslingstidspunktet.

Det er fra udlejer oplyst, at der ikke er sendt regnskab til lejerne i udlejers advokats administrationstid, dvs. fra 2007. Det er endvidere oplyst fra udlejers advokat, at det sidste hele regnskab, som er udarbejdet forud for varslingen, er regnskabet for 2006, og dette er ikke udsendt til lejerne.

Allerede på grundlag heraf finder nævnet ikke, at varslingen opfylder de formelle regler for en varslings gyldighed i henhold til ML § 12, stk. 1. Nævnet finder ikke, at denne mangel kan berigtiges i henhold til ML § 14."

Sagsøger har til støtte for sin påstand i henhold til sit påstandsdokument gjort følgende anbringender gældende:

- At den manglende udsendelse af vedligeholdelsesregnskab for 2006 til lejerne forud for varslingen af den 1. august 2007 ikke er en sådan formel mangel ved varslingen, at varslingen bør kendes ugyldig, idet
- At den konkret er uden betydning for lejers mulighed for at vurdere den varslede lejeforhøjelse, og
- At det er muligt for udlejer at rette op på den inden for en ganske kort frist, hvorfor
- At den varslede lejeforhøjelse af den 1. august 2007 (bilag 1) bør godken-

des som gyldig, dvs. at Huslejenævnets afgørelse af den 20. januar 2009 (bilag 4) skal ændres, subsidiært

At Huslejenævnets afgørelse (bilag 4) skal hjemvises til fornyet realitetsbehandling i Huslejenævnet.

De sagsøgte har til støtte for deres påstand i henhold til deres påstandsdokument gjort følgende anbringender gældende:

Sagsøgeren synes at være enig i, at varslingen ikke opfylder kravene i ML § 12 om at være ledsaget af et specificeret vedligeholdelsesregnskab for tiden fra det senest udsendte regnskab til et tidspunkt, der højst ligger tre måneder før varslingstidspunktet.

Ifølge ML § 14, stk. 2, KAN Huslejenævnet fastsætte en frist til afhjælpning af formelle mangler af mindre betydning.

Nævnet har ikke betragtet det fuldstændigt fraværende regnskab for 2006 som en mangel af mindre betydning, hvilket jeg er enig i.

#### **Boligrettens udtalelse og afgørelse**

Da specificeret vedligeholdelsesregnskab for tiden fra det senest udsendte regnskab og til et tidspunkt, der ligger højst tre måneder før varslingstidspunktet, ikke medfulgte kravet om lejeforhøjelse, tiltrædes det, at huslejenævnet ikke har godkendt sagsøgers varslede lejeforhøjelse jf ML § 12.

Manglende vedligeholdelsesregnskab findes at være en mangel, som huslejenævnet ifølge teori og praksis kan fastsætte en frist til berigtigelse af jf ML § 14, stk. 2.

Boligretten hjemviser derfor sagen til realitetsbehandling i Huslejenævnet.

Efter sagens udfald findes hver part burde bære egne sagsomkostninger.

#### **Thi kendes for ret:**

Denne boligretssag BS 543/2009 hjemvises til realitetsbehandling i Roskilde Huslejenævn.

Sagens omkostninger ophæves.

Dommer 1

Dommer 2

Dommer 3

