

**Subject:** Sallingvej 47-57 / Åbakkevej 15 - 17 + 18-34 / Vanløse Alle 10-20 + 19-37 /  
Dybendalsvej 23-33 21-2857  
**Date:** Wed, 19 Jan 2022 15:01:04 +0000  
**From:** info <[info@lloh.dk](mailto:info@lloh.dk)>  
**To:** 'KFFKP Huslejenævn' <[Husleje@kff.kk.dk](mailto:Husleje@kff.kk.dk)>  
**CC:** '[marcusborum@gmail.com](mailto:marcusborum@gmail.com)' <[marcusborum@gmail.com](mailto:marcusborum@gmail.com)>, 'Thorkild  
Togi' <[thorkild@togi.dk](mailto:thorkild@togi.dk)>

Huslejenævnets sagsnummer: 2021-0382788

Under henvisning til huslejenævnets brev af 21. december, skal vi på vegne af beboerrepræsentationen fremkomme med følgende bemærkninger:

### **Haveanlæg**

Vi er enige i at der har været en god dialog omkring ønsker til udformning af haveanlægget, mens det fastholdes at en forbedringsandel på 50 % ikke kan opretholdes.

Vores opfattelse af at haveanlægget indeholder udgifter til overdækket cykelparkering, bekræftes af udlejers repræsentant. Overdækket cykelparkering etableres som en konsekvens af at foreningens cykelkældre er inddraget – vi henviser til vores indsigelse af d. 16. oktober 2021 som fastholdes. Vi mener at der er tale om en forringelse af flere årsager.

Beboerne overgår fra indendørs til udendørs cykelopbevaring. Dette vil medføre en større risiko for stjålne cykler, cyklerne bliver udsat for vind og vejr og det kan have en negativ betydning for beboernes eventuelle cykelforsikringerne.

Det var i forvejen et stort grønt haveanlæg med flotte træer, som beboerne satte stor pris på.

Lejemålene i foreningen er indrettet med altaner, hvorfor det fælles haveanlæg efter vores mening ikke kan tilskrives en lige så stor brugsværdiforøgelse som hvis der ikke havde været altaner til lejlighederne.

### **Brandsikring, herunder sprinkling**

Vi anerkender at det udgør en 100 % forbedring, når sikkerhedskrav skærpes, herunder brandsikring. Arbejder der falder ud for loven, udgør ikke uden videre en 100 % forbedring. Udgifterne skal være afholdt med rimelighed.

### **Isolering**

Udlejers repræsentant oplyser, at der ikke tidligere har været isolering mellem 2. sal og loft, ligeledes at loftskonstruktionen ikke var isoleret. Det bliver efter organisationens opfattelse således kun de øverste lejemål der får glæde af isoleringen. Denne isoleringsudgift bør derfor ikke pålægges de resterende lejere i ejendommen, da de ingen gavn får af det.

Organisationen forstår det således at der allerede er foretaget isolering i etageadskillelsen i øvrigt (med undtagelse af ovennævnte), og henviser til GD 2004.57B, hvor retten udtaler, at da der allerede var foretaget isolering i etageadskillelsen i væsentligt omfang, kunne blot 35 % af omkostningerne godkendes som en forbedring. Den foretagne isolering var i øvrigt foretaget med henblik på indretning af tagetagen til beboelse, hvilket lader til at have spillet ind i dommen. Vi mener at sidstnævnte er anvendelig i Dalhusene, som netop er ved at få indrettet nye tagboliger.

Udlejer må fremkomme med en redegørelse og dokumentation for, hvordan isolering af en etageadskillelse af 2. salen øger brugsværdiforøgelsen for de samtlige lejemål, når taget i øvrigt ligeledes isoleres.

### **Undertag**

Vi er ikke enig i udlejers repræsentants påstand om, at det er normal anerkendt praksis at forbedringsandelen for undertag udgør 50 %. Huslejenævnet tager konkret stilling til hvilke installationer der var i forvejen og hvilke forbedringer der foretages og dermed også hvor stor en andel der udgør sparret vedligeholdelse. En forbedring på 50 % kan dermed ikke uden yderligere grund tilskrives alle ejendomme.

Der er eksempler i praksis hvor der har været andet materiale, men med tilsvarende funktion som et undertag, hvor der ikke kunne tilskrives 50 % forbedring, men i større grad vedligeholdelse. Det fremgår ikke tydeligt i fremlagte materiale, hvorledes den forhenværende tagkonstruktion var bygget op. Det er udmærket beskrevet hvilke arbejder der skal foretages i forbindelse med projektet. Vi beder udlejer dokumentere og redegøre for den oprindelige konstruktion.

Med venlig hilsen

**Eva S. Jensen**

**Hovedstaden**