



Bjerge af jord truer landsby nær Randers

NORDIC WASTE

Nordic Waste skandalen har i de sidste par måneder optaget medierne og meget taler for, at denne sag vil blive en af dette årtis mest skelsættende katastrofer inden for miljøområdet

Af Jakob Lindberg

Det skyldes ikke mindst de omkostninger, som det danske samfund vil blive nødt til at betale for at formindske virkningerne og redde landsbyen Ølst. Byen trues af jordskred fra virksomheden, Nordic Waste, som er ansvarlig for katastrofens udvikling. Det eneste gode ved katastrofen er, at det vil tvinge regering og folketing til at skærpe miljølovgivningen, således at lignende sager kan undgås fremover.

Endelig viser sagen også, hvor vigtigt det er, at befolkningen blander sig i debatten. Her står Danmarks Lejerforeninger i en særlig situation, dels har vi mange medlemmer i Randers Kommune, dels er Bjarne Overmark fra Beboerlisten i Randers en af de mest aktive kritikere af den mangelfulde kommunale behandling, som Randers Byråd har præsteret i sagens forløb.

Tidslinje for sagen

2017-2021: ca. 1,4 mio. kubikmeter lettere for-

urennet jord køres ind på Nordic Wastes grund.

2021: Målinger af terrænbevægelserne indikerer at et jordskred er i gang. Den forurenede jord er lagt på et skrånende jordstykke af ler. Den forurenede jord sætter sig i langsom bevægelse ned mod Alling Å.

Juli 2021: En velhavende investor køber dig ind i virksomheden, som har fået til opgave at rense den forurenede jord. I 2022 sidder han på 53 % af stemmerne i virksomheden. Han øger gradvist sin ejerandel og i 2023 kontrollerer han 77 % af stemmerne.

2022: Mængden af ophobet jord forøges og svarer nu til ca. 3.000 små 2-etages huse.

Februar 2023 Jordskredet er nu kommet så vidt, at virksomheden er nødt til at nedrive 15 meter af en lagerhal.

16. december 2023: Efter pres fra flere byrådsmedlemmer med Bjarne Overmark i spidsen begynder Randers Kommune at iværksætte tiltag for at beskytte Alling Å.



19.-23. december 2023: Firmaet stopper arbejdet. Kort efter fyrer man 31 medarbejdere og stopper betaling til medarbejderne og kreditorerne.

Fortsættes på side 2

POST DANMARK
PP
B

Returmeres ved varig adresseændring

Afsender:
Danmarks Lejerforeninger
Sankt Peders Stræde 2, 1. sal
4000 Roskilde

Almen udlejer tabte
over 23.000 kr til
en lejer i fraflytningssag

Side 3-4

Sådan vinder du din
fracflytningssag

Side 5

Hvad siger loven om
misligholdelse i
alment byggeri?

Side 6

Almenlejelovens
bestemmelser
om misligholdelse og
normalstandsættelse

Side 7

Hvordan er det nu,
det er?

Side 8-9

Lejefastsættelse i
småhuse

Side 10

Bellahøjhusene
er truet af
sammenstyrtning –
eller er de?

Side 12

Hvad må en lejer
gøre og sige?

Side 13

LEJER I DANMARK Nr. 100 Forår 2024

Udgivet af Danmarks Lejerforeninger.
Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.
Redaktion: Jakob Lindberg (ansvh.) og
Bodil Kjærsum.
Danmarks Lejerforeninger:
Hjemmeside: www.dklf.dk
Elektronisk postadresse: dl@dklf.dk
Postadresse: Sankt Peders Stræde 2, 1., 4000 Roskilde

Daglig Ledelse:

Bodil Kjærsum (Roskilde), Landsformand.
Bjarne Overmark (Randers), Næstformand.
Søren Ramsing (Sydfyn).

Sekretariat:

Organisatorisk sekretær: Jakob Lindberg (Køge)

Kontingent:

Det lokale medlemskontingent mv. fastsættes lokalt.
Lokalforeningernes årskontingent til Danmarks
Lejerforeninger udgør i 2024: 87 kr. pr. husstand.

Redaktionen af dette blad er afsluttet 1. marts 2024

Sommer 2024, deadline: 1. maj 2024

KORT OM DANMARKS LEJERFORENINGER

Danmarks Lejerforeninger blev stiftet i 1995. Organisationen er uafhængig af partipolitiske interesser.

Vi betragter det som én af vore opgaver, at sikre de bedst mulige betingelser for det frivillige, ulønnede arbejde i lokalforeningerne. Derfor sker indmeldelse altid gennem den nærmeste lejerforening, der er tilsluttet Danmarks Lejerforeninger. Det er også i lokalforeningerne, at rådgivning og sagsbehandling foregår.

Aktiviteterne i Danmarks Lejerforeninger omfatter:

- Gratis kurser
- Udgivelse af dette blad
- Udsendelse af informationspjecer om lejernes rettigheder
- Drift af hjemmeside, herunder Lejerbrevkassen
- Påvirkning af folketinget og embedsapparatet med henblik på forbedring af lejernes vilkår
- Økonomisk og juridisk støtte til gennemførelse af principielle retssager.

Dette blad sendes gratis til medlemmer af Danmarks Lejerforeninger, medlemmer af folketinget, huslejenævn, ministerier mfl. Tidligere numre af bladet kan læses på:

<http://www.dklf.dk/bladet/>



Bjerge af jord truer landsby nær Randers

Fortsat fra forsiden

8 januar 2024: Miljøminister Magnus Heuniche meddeler at der er to påbud på vej til firmaet.

16. januar 2024: Folketinget afsætter 205 mio. kr til at afværge de miljømæssige konsekvenser af jordskredet.

22. januar 2024: Firmaet bliver erklæret konkurs. Man overlader problemet til Randers Kommune med følgende erklæring:

Nordic Waste deler til fulde alles bekymring for jordskredet. Desværre har jordskredet nået et omfang, som gør, at vi som virksomhed ikke er i stand til at løfte opgaven med at bekæmpe det.

Indgrebet kom for sent

Et af kritikpunkterne mod Randers Kommunes behandling af sagen har været at kommunen har reageret for sent.

En rapport fra det statslige organ GEUS viser, at jordskreddene allerede var i gang i 2021. Skreddene blev udløst af deponering af jord på grunden. Allerede på det tidspunkt burde Nordic Waste have startet indsatsen for at dæmme op for katastrofen ved at stoppe for yderligere deponering af forurenede jord på grunden. Det gjorde man ikke. I både 2022 og 2023 fortsatte virksomheden med at modtage hundredtusindvis af kubikmeter jord

Dette er blevet kritiseret af blandt andet Ellen Margrethe Basse, som er en af Danmarks mest kyn-dige eksperter inden for miljøet. Hun kritiserer ifølge Information en lang række mangler ved miljøgodkendelsen, blandt andet:

- At der ikke er fastsat nogen øvre grænse for mængden af jord der kan modtages på grunden.
- At den forurenede jord ikke er blevet behandlet, men blot deponeret.
- At der ikke var vedtaget nogen lokalplan for området før Randers Kommune gav miljøgodkendelsen
- At Randers Kommune ikke har specificeret, hvilke stoffer der må udledes med regnvand fra grunden.
- At kommunen ikke har overholdt EU-reglerne vedrørende beskyttelse af særligt sårbare og truede dyrearter, f.eks. oddere.

Nordic Waste har tilsyneladende helt bevidst overtrådt vilkårene for miljøgodkendelsen. I virksomhedens egen ansøgning om miljøgodkendelse skriver man selv, at der ikke er tale om et deponeringsanlæg, men .. "kun en mellemstation for analyse, sortering og behandling".

Hvad kan der gøres?

Sagen fra Ølst er ikke den første miljøskandale i danmarkshistorien. Men det bliver dyrt at rette op på skaderne. Randers Kommune har allerede brugt millioner af kroner på at rydde op, og den endelige pris ser i øjeblikket ud til at lande på 2-3 milliarder kroner.

Nordic Waste er en del af en meget stor koncern, der ejes af mangemilliardæren, Torben Østergaard-Nielsen. Koncernens værdi ville sandsynligvis være stor nok til at betale for de skader som den uansvarlige håndtering af sagen har medført. Men det forhindrer lovgivningen, fordi man kun kan tvinge en privat virksomhed til at betale den

sum, der udgøres af aktiekapitalen.

Dilemma

Dette rejser en meget principiel debat om rettigheder og pligter i et samfund som det danske. Enhedslistens Pelle Dragsted har fremført, at der sættes farlig præcedens, hvis lederne af store private firmaer får lov til at overlade regningen til fællesskabet. Omvendt har f.eks. juraprofessor Jesper Lau Hansen fremført, at det både er fair, at aktieselskaber kan tjene penge til aktionærene, uden at aktionærene hæfter for selskabets forpligtelser. Kun derved kan man få private borgere til at investere i virksomheder – virksomheder der udfører vigtigt arbejde i samfundet

En kommentator, Thomas Flensburg har foreslået, at firmaer, der indleverer forurenede jord, skal fremover betale til en fond, som så kan betale for oprydning ved enhver katastrofe. Forslaget er blevet støttet af fremtrædende miljøeksperter f.eks. Peter Pagh som udtaler:

En fond ville sikre, at der var penge til oprydningen, når uheldet var ude. Der kunne også laves en ordning à la stormflodspuljen, hvor alle med en brandforsikring betaler til en pulje, som dækker udgifterne for husejere, der bliver ramt af stormflod

Politisk chef i brancheforeningen Cirkulær, Kathrine Olldag, vurderer, at en sådan løsning ville kunne etableres ved at der blev betalt et gebyr på 10 kr pr. ton afleveret jord.

Leder

I 2007 indførte man en nyskabelse i retsplejeloven: Behandling af sager om mindre krav. I daglig tale bruger man udtrykket: Småsager. Ændringen fik et særligt kapitel i retsplejeloven - Kapitel 39.

Grunden var - fra politikernes side - at den hidtidige metode til at afgøre økonomiske tvister i Danmark var blevet alt for besværlig og bekostelig, hvis uenigheden kun drejede sig om beløb på f.eks. 10.000 kr, eller 50.000 kr. Ved så "små" beløb, ville omkostningerne til advokatbistand for parterne blive uforholdsmæssigt store.

Nu har et flertal i folketinget besluttet at ændre denne beløbsgrænse til 100.000 kr og det er betænkeligt, fordi der er tale om "discountretspleje". Se slutningen nedenfor.

Med indførelsen af småsagsreglerne forsøgte man at lempe på kravene til brugerne, f.eks. lejere og mindre erhvervsvirksomheder, så de selv kunne anlægge rets-sager og forberede dem med forventet bistand fra personalet ved byretterne.

Man indførte en regel om, at krav, der ikke har økonomisk værdi, eller som har en økonomisk værdi af højst 50.000 kr skulle behandles efter småsagsreglerne. I dag behandles mange sager inden for lejeretten efter småsagsreglerne i kapitel 39. Måske vil nogle politikere kalde det en succes, fordi det har mindsket statens udgifter til fri proces.

Discountretspleje

For mindre velstillede personer – heriblandt de fleste lejere – har succesen være tvivlsom. Det skyldes, at det stadig er for krævende at forberede f.eks. en boligrets-sag om opsigelse eller om lejeforhøjelse. Erfaringen er, at selv ressourcerstærke lejere har meget svært ved at opfylde de regler, der stilles, for at man kan gennemføre en boligretssag. Nogle glemmer f.eks. at indkalde de relevante vidner til den endelige domsforhandling, fordi de tror, at det tager domstolens personale sig af. I dette tilfælde taber man sagen med et brag – uden at kunne reparere på fejlen. Ganske vist har sekretariatene ved byretterne pligt til at hjælpe borgerne med at forberede sagerne. Men denne hjælp er helt utilstrækkelig – og burde forbedres.

Skadevirkning

Indtil videre har skadevirkningen være begrænset, fordi småsagsreglerne kun er blevet anvendt i sager med en sagsværdi på op til 50.000 kr. Når man nu forøger denne grænse til 100.000 kr., kommer småsagsreglerne til at blive anvendt i mange, mange flere sager – og så bliver ulykkerne tilsvarende hyppigere.

Det kan vi som samfund ikke være bekendt. Denne lovændring bør tages af bordet. I stedet bør reglerne for friproces forbedres, så alle lejere får mulighed for at få advokathjælp til f.eks. opsigelsessager.

Bodil Kjærum, landsformand



ALMEN UDLEJNING

Almen udlejer tabte over 23.000 kr til en lejer i fraflytningssag

Udlejeren Boligrøn skulle betale samtlige istandsættelsesomkostninger ved en lejers fraflytning, fordi selskabet ikke havde udleveret en kopi af fraflytningsrapporten ved synet af lejligheden

Af Jakob Lindberg

Boligrøn er en almen boligorganisation med et blakket ry. Hvis der var en kategori i Guinness Rekordbog om byggesjusk, ville Boligrøn være kandidat til en topplacering. Denne artikel handler ikke om byggesjusk, men om Boligselskabet Sjællands behandling af et lejerpar ved deres fraflytning. Boligselskabet Sjælland er administrator af bebyggelsen på Boligrøns vegne.

Aktive lejere

Lejerne, Heidi og René Rolff var blandt de lejere, der flyttede ind i en helt ny lejlighed i bebyggelsen, Uglevænget i Ejby, Køge Kommune. Begge var meget aktive i den periode på 18 måneder, hvor de boede der. Blandt andet var det René, som tog initiativ til en lejerforening, der meldte sig ind i Køge Lejerforening. Dette fik betydning, da de skulle flytte.

Der var mange af Uglevængets beboere, der flyttede ud af Uglevænget i 2015 og 2016. Jeg deltog i mange af disse flyttesyn i denne periode. De blev næsten alle sammen afsluttet med forlig. De medarbejdere fra Boligselskabet Sjælland, der deltog i flyttesynene, var imødekommende og tog i vidt omfang hensyn til byggesjusk-problemerne. Disse problemer havde i mange tilfælde bevirket, at lejlighederne ikke var håndværksmæssigt korrekt udført, da lejerne flyttede ind.

Som led i forligene indgik blandt andet, at lejerne fik nedslag i udgiften til malerarbejdet. Så vidt så godt.

Fraflytningssynet

Men da familien Rolff skulle flytte, var der ingen vilje til forlig fra Boligselskabet Sjællands side.

Der blev afholdt flyttesyn den 15. april 2016. Selv de mindste ridser i gulvene blev skrevet på synsrapporten. Hvad angår malerarbejdet, insisterede Boligselskabet Sjælland på, at lejerne skulle betale for normal istandsættelse af hele lejemålet med undtagelse af den lovbestemte rabat på malerarbejdet, som alle lejere får. Selvom lejerne bad om det, fik de ingen yderligere nedslag, selvom lejligheden havde været i dårlig stand ved indflytningen.

Boligselskabet Sjælland krævede, at lejerne skulle betale følgende:

Normalistandsættelse minus rabat, 15.060 kr – og gulvafslibning: 8.190 kr.

Det er min opfattelse, at familien blev straffet for deres kritiske indstilling til Boligrøn og Boligselskabet Sjælland.

Fraflytningsrapporten blev ændret

Selve synet foregik på den måde, at medarbejderen gik rundt og noterede fejl og mangler ned på sin computer. Ved afslutningen af synet skrev lejerne under på modtagelsen af rapporten i et pegefelt på medarbejderens

computer, men de kunne ikke få udleveret en papirkopi af rapporten, som der står i reglerne, fordi medarbejderen ikke havde taget nogen printer med.

Medarbejderen tilbød lejerne, at de kunne køre med til kontoret og få udleveret en papirkopi, men det afslog lejerne, fordi kontoret lå 10 km væk

Senere samme dag modtog lejerne på mail to forskellige kopier af synsrapporten med kort tids mellemrum.

I den ene udgave, stod der, at lejerne ikke havde deltaget i synet, hvilket var direkte forkert. Denne udgave var kun underskrevet af Boligselskabet Sjællands medarbejder.

I den anden udgave stod der at lejerne havde deltaget, men hverken lejerens eller medarbejderens underskrift fremgik af rapporten.

Beboerklagenævnet

Lejeren klagede over forløbet af synet til Beboerklagenævnet i Køge Kommune. Afgørelsen kom efter 4 måneders sagsbehandling.

Ved indbringelsen havde jeg på lejernes vegne krævet, at alle beløb til istandsættelse skulle bortfalde, fordi udlejer havde overtrådt reglerne i Vedligeholdelsesbekendtgørelsens § 13, stk. 4, hvori der står:

Rapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter synet, såfremt denne ikke er til stede eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten

I Vedligeholdelsesbekendtgørelsens § 17, stk. 1 står der, at udlejers krav på istandsættelse bortfalder, hvis blot en af bestemmelserne i bekendtgørelsens paragraffer 13, 14 eller 15 ikke er overholdt.

Lejerne havde ikke fået udleveret rapporten. De havde bevisligt været til stede, og de havde ikke nægtet at kvittere for modtagelsen. Derfor måtte det være indlysende for nævnet, at udlejers krav skulle bortfalde.

Nævnet gav udlejer medhold

Flertallet i nævnet henholdt sig til, at lejeren ved udfyldelse af hans opsigelse havde krydset af i felt, hvorefter der var aftalt digital kommunikation. Dette berettigede efter flertallets opfattelse til, at udlejer senere kunne fremsende synsrapporten pr mail.

Flertallet godkendte også udlejerens påstand om, at lejerne ikke havde ønsket at kvittere for modtagelsen af rapporten ved synet. Derfor var udlejeren berettiget til at sende fraflytningsrapporten på mail efter synets afslutning.

Mindretallet i nævnet – lejerrepræsentanten – ville give lejerne medhold i sagen.

Boligretten

Lejerne ankede sagen med støtte fra Køge

Fortsættes på side 4

ALMEN UDLEJNING

Almen udlejer tabte over 23.000 kr til en lejer i fraflytningssag

Fortsat fra side 3

Lejerforening. Det tog boligretten 3,5 år at behandle sagen, blandt andet fordi udlejersidens boligdommer glemte at møde frem til den ene domsforhandling, og var syg ved den næste domsforhandling.

Endelig - den 21. januar 2020 - kom dommen fra Boligretten i Roskilde. Her fik lejerne fuldt medhold i, at de ikke skulle betale for hverken normalstandsættelse eller gulvafslibning. Dommen var ikke enstemmig, men flertallet af de tre dommere - den juridiske dommer og den lejerudpegede boligdommer - udtalte:

Da sagsøgerne (lejerne) var til stede på synet og underskrev fraflytningsrapporten, var sagsøgte forpligtet til at udlevere denne ved synet - enten fysisk eller i elektronisk form i henhold til parternes aftale om digital kommunikation. Da sagsøgte (Boligselskabet Sjælland) ikke gjorde dette, men først efterfølgende fremsendte fraflytningsrapporten til sagsøgerne (lejerne), stemmer vi for, at sagsøgte krav på istandsættelse bortfalder; jf. vedligeholdelsesreglementet §17, stk. 1.

Udlejersidens boligdommer var uenig med flertallet, og mente ikke at lejerne havde underskrevet fraflytningsrapporten. Han ville derfor give Boligselskabet Sjælland medhold i sagen.

Forholdsmæssigt afslag

Boligretten skulle også tage stilling til et krav fra lejerne om et forholdsmæssigt afslag i lejen på 20.000 kr, fordi byggeriet ikke levede op til de løfter om energibesparelser, som Boligrøn havde stillet i udsigt ved udlejningen.

Dette fik lejerne ikke medhold i, da alle dommerne fandt, at det ikke var bevist, at Boligrøn ved udlejning af boligen til sagsøgerne havde "tilsirket eller garanteret et lavt varmeforbrug".

Kilde: Dom afsagt af Retten i Roskilde den 21. januar 2020 i sag nr. BS 2A-81/2017

Artiklen har tidligere været bragt i dette blad i nummeret, Forår 2020. Lejerne var repræsenteret af advokat Morten Tarp

Vedligeholdelsesbekendtgørelsen

I Vedligeholdelsesbekendtgørelsen - § 13, stk. 4 - står:

Der udarbejdes en fraflytningsrapport ved fraflytningen. Rapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes lejeren senest 14 dage efter synet, hvis denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

Såfremt udlejer ikke overholder denne bestemmelse, bortfalder alle krav om istandsættelse for lejers regning. Det er en meget klar og streng bestemmelse. Grunden til at myndigheden har vedtaget en så voldsom konsekvens er indlysende. Man vil gerne have, at parterne i en fraflytningssag forsøger at tale sig til rette under fraflytningssynet. Hvis parterne ikke bliver enige, skal først beboerklagenævnet og senere boligretten tage stilling til sagen.

Her er fraflytningsrapporten et afgørende bevis, fordi rapporten dokumenterer, at lejligheden er blevet gennemgået. Den dokumenterer også, hvilke krav om istandsættelse, udlejer har fremsat under synet. Hvis det viser sig, at udlejer - som udfærdiger rapporten - har ændret i den, efter at synet er afsluttet mister fraflytningsrapporten sin værdi som bevis. Et enkelt kryds i en rubrik kan betyde, at lejeren skal betale mere for istandsættelsen. Derfor skal lejeren ved synets afslutning have en kopi af rapporten, så lejeren er sikker på, at alle de krav, der fremgår af rapporten er blevet fremsat af udlejer under synet.



Uglevænget i Ejby

Sådan vinder du din fraflytningssag

Læs denne guide og kom helskindet ud af din fraflytningssag.



Af Jakob Lindberg

Du står nu for at skulle flytte fra din lejlighed i det almene byggeri. Medmindre du har været meget omhyggelig og påpasselig vil der selvfølgelig være ting, som skal istandsættes, når du er flyttet. Det første du skal gøre sig klart er: Hvad mener jeg selv, jeg skal betale for?

Det kan være en dør, som blev skrammet, da din teenage-søn holdt fest, det kan være køkkengulvet, der har fået dybe mærker, fordi du engang i dumhed glemte at tage dine sømbeslåede træsko af i entreen.

Husk, at ifølge loven skal du kun betale for såkaldt misligholdelse, hvis der er tale om skader som følge af uforsvarlig adfærd, forkert brug eller forkert vedligeholdelse. Se side 6 om § 25, stk. 4.

Når du har lavet den liste, så sørg selv for at få det udbedret af en håndværker. Det er altid billigere end at lade udlejeren gøre det.

Søg en mindelig ordning

Hvis du ikke kan nå at gøre lejligheden i stand selv, så må du satse på, at komme overens med ejendomsinspektøren, når lejligheden skal synes. Desværre er der meget ofte en afgrund mellem det man som lejer synes er rimeligt, og den standard ejendomsmeisteren kræver. Prøv alligevel at komme med kompromisforslag. Selvom det måske kommer til at koste dig en tusse mere end du havde regnet med, så er det som regel bedst at nå et resultat, som begge parter kan leve med.

Stå på din ret

Hvis ejendomsmeisteren eller hans overordnede er uimodtagelig for argumenter, så er det tid til at stå på din ret. Nu skal du søge at vinde ved at udnytte din modstanders fejl. Og der er rigtig mange måder udlejeren (boligselskabet) kan begå fejl på. Se checklisten her på siden. Vi tager nogle eksempler:

For sen udsendelse af prisoverslag

Du modtager den 17. juli en såkaldt foreløbig opgørelse over istandsættelsesarbejderne. Synet blev afholdt den 30. juni. Efter reglerne i Vedligeholdelsesbekendtgørelsen (VBK) skal dette stykke papir sendes til dig senest 14 dage efter synet. Du har været heldig. Udlejeren har overtrådt § 15, stk. 1 i VBK. På grund af denne fejl kan du senere skrive til Beboerklagenævnet, at du kræver dit depositum udbetalt ubeskåret, fordi alle krav mod fraflytteren bortfalder, når denne bestemmelse ikke er overholdt. Gem kuverten med poststemplets på, så du kan dokumentere, hvornår du har modtaget prisoverslaget.

Den endelige afregning er ikke tilstrækkeligt specificeret

Da du modtager den endelige afregning, fremgår det, at du er blevet afkrævet for gulvafslibning i en del af din lejlighed. I selve afregningen (brevet fra udlejeren) står der ikke noget om, hvilke rum der er blevet afslebet. Udlejeren har husket at skrive "misligholdelse" ud for arbejdet. Der var også vedlagt en regning fra håndværkeren, som har udført gulvafslibningen. Men håndværkeren har også glemte at skrive hvilke rum der er tale om. Der var du heldig. Udlejeren har overtrådt VBK, § 15, stk. 4, første punktum. Ifølge denne bestemmelse skal den endelige afregning, indeholde oplysninger om, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført. Dette indebærer selvfølgelig, at det også skal oplyses i hvilket rum arbejdet er udført. Også af den grund skal du have dit depositum ubeskåret tilbage.

Der mangler en udregning i den endelige afregning

Du modtager den endelige afregning. Det samlede beløb, du skal betale for istandsættelsen, er f.eks. 15.350 kr. Du bliver overrasket, fordi dette beløb er væsentlig højere end det som boligselska-

bet havde oplyst dig om tidligere, da du modtog den foreløbige opgørelse. Du har lidt svært ved at protestere, da du på grund af flytning ikke kan finde det pågældende brev fra boligorganisationen I den endelige opgørelse, er der ikke oplyst yderligere om denne overskridelse.

Der var du heldig. For der står i Vedligeholdelsesbekendtgørelsen (§ 15, stk. 4, sidste punktum), at der i den endelige afregning skal være en beregning af, om de samlede istandsættelsesomkostninger overstiger de anslåede omkostninger med mere end 10 %. Hvis dette er tilfældet, skal fraflytterens andel være specificeret. Denne beregning skal foreligge i alle de tilfælde, hvor istandsættelsesomkostningerne ifølge den endelige opgørelse overstiger det anslåede beløb i den foreløbige opgørelse. Det har boligorganisationen ikke overholdt. Du har derfor krav op at få dit depositum ubeskåret tilbage.

Hvorfor er reglerne så skrappe

Hvis du ikke kan blive enig med boligorganisationen om din flytteafregning, kan du indbringe sagen for beboerklagenævnet i din kommune. Her bliver det et problem, hvis der er uklarheder i flytteafregningen. Hvis beboerklagenævnet skal kunne træffe en afgørelse, er det afgørende, at lejer og udlejer er enige om det var i stuen eller soveværelset, at gulvet skulle afslibes. Hvis boligselskabet har givet forkerte eller ufuldstændige oplysninger om istandsættelsesarbejderne, bliver det umuligt for beboerklagenævnet at gøre deres arbejde ordentligt. I dette (fiktive) tilfælde blev der begået flere fejl, der hver for sig var i småtingsafdelingen – men da fejlene hober sig op, burde boligselskabet tabe sagen.

ALMENE BOLIGER



Hvad siger loven om misligholdelse i alment byggeri?

Grundlaget for besvarelsen af spørgsmålet er Almenlejeloven, § 25 Her står i stk. 4

§ 25, Stk. 4.

Lejeren skal uanset reglerne i §§ 26 og 27 afholde samtlige udgifter som følge af misligholdelse, hvorved det lejede er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen.

Kommentar: Det er ikke alle forringelser af lejemålet som den fraflyttende lejer er har pligt at udbedre. Det er kun de skader (forringelser), der er kursiveret i bestemmelsen ovenfor, som den fraflyttende lejer kan drages til ansvar for. I det følgende gennemgår jeg de tre typer af misligholdelse, en for en.

Fejlagtig brug

Det klassiske eksempel på fejlagtig brug er, at lejeren har brugt sin lejlighed som værksted. I den forbindelse er der sket skader på gulvet, f.eks.

fordi lejeren har tabt værktøj, hvorved der er kommet huller eller ridser på gulvet.

Et andet eksempel kan være, hvis lejeren har brugt lejligheden til opbevaring af store mængder af fødevarer med henblik på videresalg. Her ved der kan være kommet skader fra mus eller insekter. På samme måde kan der være sket fugtskader, hvis lejeren har opbevaret store mængder af drikkevarer i lejligheden.

Fejlagtig vedligeholdelse

Et eksempel på dette er, at lejeren har vedligeholdt sine gulve med maling i stedet for med gulvlak. Her er det afgørende, dels hvordan lejligheden var vedligeholdt, da lejer flyttede ind. Man skal bruge de same vedligeholdelses metoder, som tidligere har været anvendt. Hvis boligselskabet har informeret om hvilke produkter der skal anvendes, skal man bruge de samme eller tilsvarende produkter.

Et andet eksempel på fejlagtig vedligeholdelse er, hvis man er kommet til at male hen over de dæksler, der

sidder på de elektriske kontakter eller der er kommet maling på vandhaner eller dørgreb

Uforsvarlig adfærd

Et eksempel herpå er huller i dørplader, der er opstået ved kådhed, slagsmål eller lignende ved afholdelse af fester eller skader som følge af børns leg, f.eks. skrammer på dørkarmer og lignende. Sådanne skader bør man i egen interesse selv forsøge at udbedre inden fraflytningssynet

Manglende vedligeholdelse

Hvis der *ikke* er sket nogen skader, der falder ind under de tre ovenfor nævnte typer af skader, kan man ikke afkræves betaling for udbedring af lejligheden. Hvis et gulv blot er slidt, men uden egentlige skader, kan boligselskabet ikke kræve at fraflytteren betaler for istandsættelse.

I næsten alle boligselskaber har man regler for normalistsandsættelse, som skal dække det som kaldes *slid og ælde*. I langt de fleste tilfælde sker der en *normalistsandsættelse*, hvor

ved lejlighedens vægge og lofter bliver malet for boligselskabets regning. En variant heraf er de afdelinger, hvor man har valgt at give den indflyttende lejer et pengebeløb, således at indflytteren selv skal stå for maling af lejligheden.

Hvem betaler for normalistsandsættelsen?

I princippet er det den fraflyttende lejer, der skal betale for normalistsandsættelse, der alt efter lejlighedens størrelse koster mellem 10.000 og 20.000 kr.

Almenlejelovens (ALL) bestemmelser om misligholdelse og normalistandsættelse

Almenlejeloven (ALL) gælder i modsætning til lejeloven kun for den almene boligsektor. Denne artikel gengiver de vigtigste bestemmelser, der har med fraflytning at gøre.

Af Jakob Lindberg

ALL § 25, stk. 3 Det kan ikke ved fraflytning forlanges, at boligen afleveres i bedre stand end den, hvori den blev overtaget.

ALL § 25, stk. 4 Lejeren skal uanset reglerne i § 26 og § 27 afholde samtlige udgifter som følge af misligholdelse, hvorved det lejede er forringet eller skadet som følge af *fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse* eller *uforsvarlig adfærd af lejeren*. Dette gælder uanset om skaderne er forårsaget af lejerens egen husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen.

ALL § 26, stk. 1 Hvis udlejeren har vedtaget det, skal lejeren udføre malerarbejde i boperioden og betale herfor.

ALL § 26, stk. 2 Ved fraflytning gennemføres for lejers regning en normalistandsættelse, der omfatter hvidtning, maling, tapetsering af vægge og lofter samt rengøring efter håndværkerne. Udlejeren overtager i løbet af en periode på højst 10 år fra lejerens overtagelse af lejligheden gradvis lejerens udgift til normalistandsættelsen.

Regler for fraflytning af almene boliger - Vedligeholdelsesbekendtgørelsen

Siden 1970-erne har der i den almene boligsektor været regler for, hvordan fraflytning skal foregå. I slutningen af denne artikel er angivet den præcise titel på bekendtgørelsen.

Oversigt over indhold

I Kapitel 2 står de overordnede regler for boligernes standard ved indflytning, vedligeholdelse i boperioden og istandsættelse ved fraflytning. Udgangspunktet er § 25 og § 26 i Almenlejeloven. Se andetsteds på dette opslag.

I Kapitel 3 står reglerne om hvordan en boligorganisation skal forholde sig, hvis man ønsker at ændre regler for vedligeholdelse og istandsættelse. **I Kapitel 4** står reglerne for hvordan der skal udarbejdes indflytningsrapport. **I Kapitel 5** står reglerne for vedligeholdelse under lejemålets beståen. **I Kapitel 6** står reglerne for istandsættelse ved fraflytning. Se nærmere nedenfor. **Kapitel 7** indeholder forskellige bestemmelser om boligorganisationens pligt til at informere lejerne. **Kapitel 8** drejer sig om hvordan tvister mellem udlejer og lejer kan indbringes for beboerklagenævnet.

Reglerne om istandsættelse ved fraflytning (Kapitel 6)

§ 12: Lejer har pligt til at betale for (1) udgifter som følge af misligholdelse (2) udgifter til normalistandsættelse, dog ikke hvis udgiften er overtaget af afdelingen. Hvis boligen fremtræder helt eller delvis nyistandsat skal udgiften til normalistandsættelse bortfalde eller nedsættes. Dette kan f.eks. forekomme, hvis lejeren lige har malet et eller flere værelser i lejligheden.

§ 13: Her står at boligorganisationen har pligt til at foretage fraflytningssyn senest 2 uger efter at man er blevet bekendt med at lejeren er fraflyttet. Lejeren skal indkaldes skriftligt til synet med mindst 1 uges varsel

I stk. 4 står at der skal udarbejdes en fraflytningsrapport ved synet. Rapporten skal udleveres til lejeren ved synet, hvis lejeren vil kvittere for modtagelse af rapporten. Er lejeren ikke til stede eller vil lejeren ikke kvittere for modtagelse af rapporten, skal den sendes til vedkommende senest 14 dage efter synet.

Boligorganisationens oplysningspligt

I § 14 og § 15 står hvilke oplysninger skal fraflytningsrapporten indeholde

§ 14: For det første skal lejer udtrykkeligt oplyses om:

1. hvilke istandsættelser der skyldes misligholdelse og
2. hvilke arbejder, der er udført som følge af misligholdelse

I § 15, stk. 1 står, at lejeren senest 14 dage efter synet skal oplyses om den anslåede udgift til istandsættelsen og beregningen af lejerens andel af udgiften.

I § 15, stk. 3 står der, at den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne skal sendes til lejeren "uden unødigt forsinkelse". Retspraksis siger, at den endelige opgørelse skal være fraflytteren i hænde senest 1 måned efter afslutningen af istandsættelsesarbejderne

§ 15, stk. 4 indeholder regler om hvilke oplysninger der skal stå i den endelige opgørelse:

Følgende skal oplyses:

- a. hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført og hvad de har kostet
- b. hvorledes lejerens andel af istandsættelsesudgifterne er beregnet
- c. det skal udtrykkeligt fremgå, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført som følge af misligholdelse

holdelse

- d. (d) hvilke andre istandsættelsesarbejder der er udført
- e. hvordan lejerens andel af eventuelle overskridelse af det anslåede beløb i § 15, stk. 1 er beregnet

Punkt (e) er vigtigt fordi det står i almenlejelovens § 94, stk. 2 står: Overskridelser, der forhøjer lejerens samlede andel af den anslåede udgift med mere end 10 % er lejerens uvedkommende.

Om skjulte mangler

§ 16 Nogle gange har lejeren beskadiget lejemålet uden at udlejers funktionær har opdaget det ved fraflytningssynet. Derved er skaden ikke blevet medtaget i fraflytningsrapporten. Hvis udlejers repræsentant har udvist sædvanlig agtpågivenhed – eller hvis lejeren bevidst har forsøgt at skjule manglen, kan udlejer rejse kravet efter selv efter at den endelige opgørelse er fremkommet til lejeren.

Bortfald af boligorganisationens krav

Af § 17 fremgår følgende: Ved overtrædelse af reglerne i § 13, § 14 og § 15 bortfalder boligorganisationens krav mod lejeren. Denne retsfølge træder principielt i kraft uanset hvor mange oplysninger, der mangler i synsrapporten, den foreløbige opgørelse eller den endelige opgørelse. Dog bortfalder kravet ikke, hvis lejeren ikke har oplyst sin fremtidige adresse til boligorganisationen

Kilde:

Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger
Den seneste udgave af denne bekendtgørelse er fra 2006 og har også betegnelsen "BEK nr 640 af 15/06/2006" udgivet af Social-, Bolig- og Ældreministeriet



... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Find lejerbrevkassen på:
www.dklf.dk

Ændring i vedligeholdelsespligt

? Jeg har købt mig et nyt komfur til min lejebolig, da jeg fik at vide af udlejer, at det var mit eget problem. Efterfølgende har jeg fundet i min lejekontrakt:

”§ 6 stk. 2, Afdelingen skal foretage og betale for vedligeholdelse og fornyelse af låse, vand – og gashaner, elafbrydere WC-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lign. installationer.”

Trods dette fastholder udlejer ud fra nedenstående skrivelse, at det er min udgift:

Vedr.: Komfurer og køleskabe

Århus kommune har nu godkendt, at komfurer og køleskabe tilhører de nuværende lejere. De skal medtages ved fraflytning. Det er ikke tilladt at sælge komfur og/eller køleskab til den nye lejer.

Fremover skal lejerne i familieboligerne men ikke ungdomsboligerne selv sørge for vedligeholdelse og nyanskaffelse af komfur og køleskab.

Afdelingen er dermed sikret et tilskud fra dispositionsfonden på max. kr. 1.600.000 over de næste 10 år.

Dette skriv er sendt til beboerne i 2002, men min lejekontrakt er fra før. Så skal udlejere ikke betale for mit komfur? Hvilken paragraf kan jeg evt. henvise til?

Med venlig hilsen, Aarhus

! Hej Aarhus

Lovgivningen er forskellig alt efter om du bor i en privat udlejningsbolig eller du bor i et alment boligselskab

Jeg går ud fra at du bor i en alment boligselskab. Efter den almene lejelov påhviler vedligeholdelse og fornyelse udlejeren når der er tal om komfurer og lignende tekniske installationer.

Det fremgår tydeligt af det citat fra din lejekontrakt, som du selv har skrevet i spørgsmålet. I den almene lejelov står denne regel i § 24, stk. 1.

Citatet fra boligselskabet gælder ikke for dig, da ændringer af den art kun gælder for fremtidige lejere. Du skriver, at citatet er fra 2002 og at du selv er flyttet ind tidligere.

Jeg råder dig til at fastholde dit krav om at boligselskabet skal betale for det nye komfur. Hvis boligselskabet ikke vil rette sig efter dette, kan du få en endelig afklaring ved at starte en sag i Beboerklagenævnet i din kommune.

Jeg anbefaler dig at melde dig ind i Randers Lejerforening og få bistand til sagen.

*Med venlig hilsen
Jakob Lindberg*

... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk



Meget kold bolig – Krav til opvarmning overfor udlejer?

? Kære brevkasse,
 • Hvad er kravene til opvarmning af min almennyttige lejebolig fra 1930'erne med centralt placerede radiatorer (hvis der er nogen)?

Den seneste kolde uge med 0-10 frostgrader har jeg max kunnet holde 16-17 grader med alle radiatorer på max (og har endda lukket dør til uopvarmet køkken med udsug, hvor der er 10-11 grader). Bor til leje i øverste gavlejlighed på 4. sal mod uopvarmet loft i almennyttig etageejendom i KBH NV.

Boligforeningen er bekendt med, at det er vanskeligt at opvarme "yderlejlighederne" men vil ikke gøre noget ved det. Har boet her i 5 år og det har aldrig været muligt at nå op på mere end 18 grader om vinteren, mindre i frost eller blæsevejr. Der har ikke været skimmelsvamp så vidt jeg er bekendt.

Tænker radiatorerne må være underdimensionerede og ejendommen dårligt isoleret – den har samme ulovlige tagkonstruktion som de brændte ejendomskarréer i Vanløse – det blev opdaget efter branden og skal nu udbedres.

Gælder der nogen regler eller rettigheder man kan bruge som løftestang overfor den almennyttige boligforening? Jeg tror nemlig ikke de har tænkt sig at skifte tag og dermed være tvunget til lægge yderligere isolering i taget. Og kan I evt. hjælpe hvis jeg melder mig ind? =>

Med venlig hilsen, C

! Hej C
 • Din bolig skal kunne opvarmes til 20 grader Celsius.

Jeg vil anbefale at du klager til dit boligselskab. Skriv, at det ikke er i overensstemmelse med Byggeloven, at du ikke kan få tilstrækkelig varme.

Hvis de ikke gør noget, kan du kontakte Amager Lejerforening med henblik på at starte en sag ved Beboerklagenævnet. Beboerklagenævnet kan give udlejer påbud om at udbedre varmeinstallationen

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

Lejefastsættelse i småhuse

Boligretten i Aarhus ville ikke anerkende at huslejenævnet havde brugt de rigtige sammenligningslejemål, da de fastsatte lejen i et småhus. Landsretten tilsidesatte denne beslutning og sagen skal nu gå om

Af Jakob Lindberg

Denne artikel drejer sig om en huslejenævns sag fra Aarhus, hvor en lejer havde fået nedsat lejen fra 100.800 kr om året (svarende til 8.400 kr/måned) til 66.000 kr (svarende til 5.542 kr/måned). Lejligheden var beliggende i et såkaldt småhus.

Udlejer ankede sagen til boligretten, som traf en foreløbig afgørelse i sagen. Boligretten bestemte at sagen skulle udsættes, fordi en række af de sammenligningslejemål, som lejers advokat havde fremlagt i sagen, ikke var gyldige som bevis.

Lejeren ankede derpå Boligrettens afgørelse til Vestre Landsret. Hej fik lejerens medhold. Sagen skal nu behandles forfra i Boligretten. Hvordan den ender, er endnu ikke afklaret. Men det foreløbige resultat i Vestre Landsret er værd at hæfte sig ved, fordi det har betydning for, hvordan reglerne om lejefastsættelse i småhuse skal forstås.

Omkostningsbestemt leje

Omkring 1970 fik indførte folketinget – efter pres fra lejerbevægelsen – et nyt princip for, hvordan lejen skal fastsættes i private udlejningsejendomme, der ligger i de store og mellemstore byer i Danmark. Dette princip kaldes omkostningsbestemt husleje. Reglerne herom stod i det, der blev kaldt "Boligreguleringsloven"

Denne lov kom dog ikke til at gælde over hele landet, fordi kommunalbestyrelserne i mindre kommuner kunne beslutte, at boligreguleringsloven ikke skulle gælde.

I disse kommuner bibeholdt man reglerne om aftalt leje. Fordi reglerne om omkostningsbestemt leje er svære at forstå og anvende, vedtog folketinget i 1994 en ændring i loven. Der blev skabt et nyt regelsæt for mindre ejendomme – det vil sige ejendomme med mindre end 7 lejemål. Disse regler kaldes sædvanligvis "småhusreglerne".

Boligreguleringsloven blev ophævet i 2022. Lovgrundlaget er nu Lejelovens § 32, som lyder:

§ 32. Reglerne i kapitel 4 og 5 finder anvendelse for ejendomme omfattet af § 7. Lejen i disse ejendomme kan dog ikke væsentligt overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af § 6, stk. 1, og hvor lejen er reguleret efter § 23.

De lejligheder, der er reguleret efter § 23, er de såkaldte omkostningsbestemte lejemål, hvor lejen beregnes efter nogle særlige regler. Herefter skulle huslejenævnet og boligretterne behandle sagerne på følgende måde:

- En lejer klager over huslejens størrelse til huslejenævnet, som træffer afgørelse ud fra deres almindelige kendskab til huslejeniveauet i området.
- Hvis en af parterne er utilfreds med huslejenavnets afgørelse, kan vedkommende anke sagen til boligretten.
- I modsætning til huslejenævnet har boligretten ikke noget "almindeligt kendskab" til huslejeniveauet. Dommerne i boligretten vil se beviser. I dette tilfælde er beviserne *sammenligningslejemål*, og disse beviser skal sagens parter fremlægge. Eksempel: Udlejer fremlægger 1 sammenligningslejemål, der har en husleje på 1.500 kr, pr m². Lejer fremlægger 4 lejemål med en leje på 800 kr, pr m². I dette tilfælde vil lejer vinde sagen, fordi han kan fremvise flest sammenligningslejemål.
- Men det er ikke altid så nemt. Sammenligningslejemålene skal opfylde de krav, der står i loven. Først og fremmest skal der være

omkostningsbestemt leje i sammenligningslejemålene. Dernæst skal de ligne det lejemål, som sagen drejer sig om. Eksempelvis skal de være nogenlunde af samme størrelse og helst ligge i samme kvarter.

Boligretten i Aarhus

I sagen fra Aarhus havde huslejenævnet baseret sin afgørelse på en række sammenligningslejemål, som havde omkostningsbestemt leje og som støttede lejerens synspunkt om, at lejen var for høj. Men i boligretten hævdede udlejers advokat at disse lejemål ikke kunne bruges som bevis, fordi der ikke var noget bevis på, at huslejenævnet i afgørelsen havde påvist, at lejen i sammenligningslejemålene virkelig var omkostningsbestemt. Der var f.eks. ikke fremlagt afgørelser, der dokumenterede dette for sammenligningslejemålenes vedkommende.

Lejers advokat havde heller ikke fremlagt lejekontrakter for sammenligningslejemålene. Derfor argumenterede udlejers advokat for, at boligretten var ude af stand til at sammenligne vilkårene i sammenligningslejemålene med vilkårene i det omtvistede lejemål. Endelig mente udlejers advokat, at det ikke var bevist, at sammenligningslejemålene var blevet reguleret efter reglerne i Lejelovens § 23. Udlejeradvokatens samlede konklusion var, at de sammenligningslejemål, som lejers advokat havde fremlagt, ikke kunne bruges som bevis på, at lejen var for høj. Derfor tabte lejerens sagen i Aarhus boligret.

Vestre Landsret

Lejer ankede sagen i Vestre Landsret. Landsretten ændrede boligrettens dom. Dommerne lagde til grund, at huslejenævnet havde fulgt reglerne om omkostningsbestemt husleje, da nævnet fastsatte lejen i sammenligningslejemålene. Landsretten lagde til grund at afgørelserne for sammenligningslejemålene var sket ved anvendelse af lejelovens § 23, stk. 1.

Dommerne udtalte:

Landsretten bemærker videre, at kriterierne for at foretage en regulering efter lejelovens § 23, stk. 1, er, at lejen ikke dækker ejendommens nødvendige driftsudgifter og afkast af ejendommens værdi. Kriterierne er dermed sammenfaldende med de kriterier om lejen i et omkostningsbestemt lejemål, der fremgår af lejelovens § 19, stk. 1, 1. punktum, og som huslejenævnet har anvendt i afgørelserne i Bilag B til N, der i denne sag ønskes anvendt som sammenligningslejemål.

Dommerne anerkendte, at sammenligningslejemålene ikke opfyldte de formelle regler om, at det skulle være dokumenteret, at der var sket en regulering af lejen efter lejelovens § 23. Men uanset denne mangel fandt landsdommerne, at det ville være forkert at afskære lejerens adgang til at anvende de pågældende sammenligningslejemål som bevis i sagen. Det væsentlige var at anvendelsen af sammenligningslejemålene dokumenterede, at den aktuelle leje væsentlig oversteg den omkostningsbestemte leje.

Kilde: VLK 22. november 2023 i Kære 2. afd. BS33399/2023-VLR. Procesbevillingsnævnet har siden givet udlejer ret til at indbringe landsrettens afgørelse for højesteret. Vi orienterer om højesterets afgørelse i et senere nummer af dette blad. Lejerne var repræsenteret af advokat Mads Holtug fra Advokaterne Bygum, Jastram & Fristrup





Småhuse og storhuse – hvad er hvad?”

I artiklen på side 10 er omtalt en særlig regel om lejefastsættelse i småhuse og større udlejningsejendomme. Her vises billeder af de to typer af ejendomme. Foto A viser en småejendom - i dette tilfælde et to-familieshus, Foto B viser en større udlejningsejendom. I den store ejendom (B) er der mindst 7 boliger. Her har udlejeren pligt til at beregne lejen ud fra reglerne om omkostningsbestemt leje. (A) hører til kategorien småhuse, som er ejendomme med højst 6 boliger.

Her skal udlejeren ikke beregne lejen præcist, men kan fastsætte den ud fra en sammenligning med de store ejendomme. Men da der ikke er nogen præcise regler for, hvordan man skal sammenligne, snyder mange udlejere af småhuse og sætter huslejen for højt. Den rene omkostningsbestemte leje eksklusiv forbedringer ligger ofte på 350-400 kr/m². Dertil kommer hensættelse til vedligeholdelse. Så er lejen op på omkring 500 kr/m². I mange småhuse ligger huslejen på 900 -1000 kr/m² eksklusiv forbedringer - altså mere end dobbelt så højt.

Hvis man betaler for meget i leje, kan man gå til lejerforeningen og få hjælp til at klage. Det hjælper ofte.



ALMENE BOLIGER

Gives der statsstøtte til opførelse af almene boliger?

Det mener mange, og desværre bliver det også påstået af folk, der burde vide bedre, f.eks. lederne i Liberal Alliance

Af Jakob Lindberg

På partiets hjemmeside kan man læse følgende tekst:

Afskaf støtte til almene boliger

Almene boliger modtager rigtig meget støtte fra staten. Det er ikke fair over for danske skatteydere, som i forvejen betaler nogle af verdens højeste skatter, at de oveni skal være med til at finansiere andre menneskers boliger.

Det er heller ikke fair for de private udlejere, da støtten til almene boliger forvrider konkurrencen til fordel for almennyttige boligselskaber og gør det sværere at være privat udlejer. Denne støtte skal afskaffes, og i stedet skal de almennyttige selskaber have fuld råderet over Landsbyggefondens midler.

Forkert påstand

Men det er forkert!

Boligminister, Pernille Rosenkrantz-Theil har besvaret et spørgsmål fra Helena Artmann Andresen (LA), som viser hvilken støtte det almene byggeri får fra det offentlige. Vi bringer et uddrag af svaret:

Som følge af, at staten yder 100 pct. statsgaranti til de realkreditlån, som anvendes til finansiering af nybyggeri af almene boliger og til finansiering af renovering af almene boliger, der støttes af Landsbyggefonden, betaler realkreditinstitutionerne en garanti-provision til staten. Da realkreditlån med 100 pct. statsgaranti har en lavere rente end almindelige realkreditlån, betaler Landsbyggefonden desuden en differensrente til staten for de lån, som støttes af fonden.

Hvis man medregner disse indtægter til statskassen, viser det sig, at indtægterne overstiger udgifterne. Ifølge svaret fra ministeren ser det totale regnskab sådan ud:

Ydelsesstøtte til almene familieboliger og ungdomsboliger mm. i 2022:	-370 mio.
Andre udgifter for det offentlige	-55 mio.
I alt udgifter	-425 mio.

Men det offentlige har også indtægter fra de almene lejere.

Landsbyggefonden betaler en såkaldt differensrente til staten	646,5 mio.
Garanti-provision af almene boligorganisationer	208,5 mio.
I alt indtægter	855,0 mio.

Landsbyggefondens udgifter betales af lejerne i det ældre almene byggeri. Netto tjente de offentlige kasser 430 mio. kr fra de almene lejere i 2022. Hvis vi regner med, at der var 1 mio. almene lejere der dækkede udgifterne, har hver husstand i gennemsnit betalt 430 kr til statskassen gennem deres boligselskab og Landsbyggefonden. Det er noget helt andet end det Liberal Alliance skriver på deres hjemmeside.

Lad os ikke håbe, at Liberal Alliance kommer til at regere Danmark. Det vil gå helt galt. De kan ikke regne!



Alex Vanopslagh
Foto: Christian Ursilva

ALMEN UDLEJNING

Bellahøjhusene er truet af sammenstyrtning – eller er de?

En opsigtsvækkende sag er i gang i København. De berømte højhuse på Bellahøj er i følge administratoren, KAB i fare for at styrte sammen. Mange beboere er skeptiske



Foto: Kresten Hartvig Klit, CC BY-SA 3.0 <<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0/>>, via Wikimedia Commons

Af John Steen Johansen

KAB hævder, at flere af højhusene er sammenstyrtningsstruede ved kraftig blæst. Men de har ikke dokumenteret det.

De målinger KAB har foretaget, er målinger på en lille model af Bellahøjhusene i en vindtunnel på Vesterbro. Det er sådanne målinger, man foretager, når man projekterer og forbereder byggerier. Men ikke når man skal undersøge eksisterende bygningers stabilitet og modstandsdygtighed overfor blæst. Her tilsiger ekspertisen, at man måler direkte på bygningerne. Bellahøjhusene har stået her i snart 70 år. Robuste og stærke.

Målinger direkte på husene, kan skabe sikkerhed og vise om der overheadet er brug for evakueringer.

Sagen har også en anden alvorlig side. KAB forsøger nemlig med henvisning til sammenstyrtningsfare, at fratage beboerne deres lejekontrakt og bolig på den attraktive matrikel. Bellahøj har et velfungerende og aktivt lokalmiljø, hvor mange beboere er glade for at bo og gerne vil blive boende.

Beboerne besluttede på et afdelingsmøde i april 2023, at der skal måles direkte på bygningerne. KAB har modarbejdet beboernes beslutning og deres rettigheder i 8 måneder. Når KAB endnu ikke har iværksat målinger direkte på bygningerne, viser det manglende rettidig omhu for bebo-

ernes sikkerhed. Det er hjerteløst og stressende for børn og voksne.

KABs modvilje mod rigtige målinger af husenes stabilitet og modstandsdygtighed overfor blæst er bekymrende. De kan gennemføres for 750.000 kr. Det samme som en evakuering koster.

Målingerne vil formodentlig vise, at husene ikke er sammenstyrtningsstruede. Det vil være en ny situation og medføre, at KAB ikke kan tvinge beboerne ud af deres hjem permanent. Målinger giver mening. Måske mere end KAB bryder sig om. De burde være gennemført for længst.

Sagen har karakter af moderne boligspekulation i den almenyttige boligsektor og omfatter meget mere end en evakuering.

Vi opfordrer presse og medier til at gå ind i sagen, når stormen har lagt sig. Afdelingsbestyrelsen står gerne til rådighed med yderligere oplysninger og udtalelser.

Supplerende oplysninger i sagen

John Steen Johansen har den 30. januar fået at vide fra KAB, at de agter at udsende opsigelser til de berørte lejere den 20. februar. Fredag den 2. februar blev beboernes repræsentanter opmærksomme på, at KAB systematisk var i færd med at afmontere toilet og badekar i fraflyttede lejligheder. Der var tale om beboelige lejligheder, der ellers ville kunne anvendes i forbindelse med lokal genhusning. Ved at fjerne installationerne gjorde

KAB disse mulige erstatningsboliger ubeboelige.

Nedrivningsplanerne er åbenbart endnu ikke blevet endeligt godkendt af Københavns Kommune. Den 1. februar oplyste kommunen, at de vil have en tredjepartsvurdering af målinger på bygningerne.

John Steen Johansen oplyser i øvrigt, at beboerrepræsentanterne skal til møde med direktøren for Teknik og Miljø Forvaltningen for at drøfte sagen. Mødet kom i stand efter at beboerrepræsentanterne var blevet oplyst om, at der på direktionniveau blev holdt møde mellem Københavns Kommune og KAB om målinger på bygningerne. Efter beboerrepræsentanternes opfattelse var der tale om møder uden notater og referater.

Derfor var beboerrepræsentanterne blevet indkaldt til et møde på Københavns Rådhus den 5. februar

Sammen med kommunens repræsentanter ville man drøfte følgende muligheder:

- Københavns Kommunes mulighed for at justere påbuddet om nye målinger:
- At suspendere den del af påbuddet, der pålægger boligselskabet at stoppe udlejningen og foretage permanent genhusning inden udgangen af juni 2024.
- Hensigten med disse ændringer er begrundet i, at beboerne ikke burde sættes ud allerede med udgangen af juni 2024.

- Ændringen i påbuddet ville give mulighed for at få igangsat og gennemført de målinger, der var blevet besluttet på korrekt beboerdemokratisk vis. Disse målinger er allerede nu mere end ni måneder forsinket.

Beboerrepræsentanterne anbefaler, at Københavns Kommune tager hensyn til beboerne og ændrer det kommunale påbud, så 79 husstande ikke bliver opsagt inden den 20. februar 2024 og henvist til permanent genhusning med udgangen af juni 2024, som KAB varslede på et møde om genhusning den 30. januar 2024. De målinger som beboerrepræsentanterne ønsker gennemført, er beskrevet af eksperten, Carsten Biering Niensens Notat fra 25. oktober 2023.

Hvis målingerne skulle vise, at der er noget galt med husene, anbefaler beboerrepræsentanterne, at Københavns Kommune arbejder for, at de udsætningstruede husstande tilbydes midlertidig genhusning i Bellahøj I, hvor der er mere end 60 ledige lejligheder.

Alternativt kan beboerne midlertidigt genhuses i de laveste huse af Bellahøj II beliggende langs Bellahøjvej og på den måde give beboerne mulighed for at bevare deres lejekontrakt og senere kunne flytte tilbage til egen bolig i Bellahøj II efter endt renovering.

Hvad må en lejer gøre og sige?

I nogle tilfælde kan uenigheder mellem lejer og udlejer udvikle sig til så alvorlige konflikter, at udlejeren føler, at han er nødt til at få fjernet lejereren fra ejendommen. Det kan ske ved en opsigelse eller ophævelse af lejemålet. Men hvor meget skal der til?

Af Jakob Lindberg

Der opstår i mange ejendomme uenigheder mellem lejer og udlejer eller mellem en lejer og en af udlejerens ansatte, f.eks. viceværten. Der kan også opstå uenigheder mellem en lejer og en håndværker eller arkitekt, som udlejeren har bestilt til at udføre et stykke arbejde. Nogle gange udvikler uenighederne til skænderier, hvor en af parterne siger ukvemsord, nedsættende bemærkninger, alvorlige beskyldninger mod den anden part.

I sjældne tilfælde udvikler skænderierne sig til vold mellem parterne eller andre ting, der kan medføre personfare.

Man skelner mellem *ophævelse* og *opsigelse* af en lejer. Den væsentligste forskel mellem de to former er, at ophævelse sker med øjeblikkelig virkning, men opsigelse normalt sker med 3 måneders varsel.

Det kræver derfor mere tungtvejende grunde, hvis en udlejer vil skride til ophævelse end hvis der er tale om opsigelse.

Ophævelse

Når det gælder vold eller trusler om vold har udlejeren mulighed for at ophæve lejemålet med øjeblikkelig virkning. Der står i den nuværende lejelovs § 187, stk. 1, nr. 7:

Udlejeren kan hæve aftalen ...

7) Når lejereren har tilsidesat god skik og orden, jf. § 153, stk. 1, nr. 1-8 eller 11, jf. § 154, stk. 2, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.

Vold

De tilfælde, der er nævnt i § 153 er f.eks. *udøvelse af vold* mod udlejer, dennes ansatte eller andre lejere i ejendommen. Den uacceptable adfærd behøver dog ikke at være direkte vold mod personer.

Der kan også ske udsættelse, hvis en lejer gør *noget, der kan være til fare for andre i ejendommen*. Jeg har selv som boligdommer været med til at ophæve lejemålet for en lejer, der på grund af støj afbrød strømmen til en lift. På liften stod to håndværkere, som var ved at reparere ejendommens tag. Vi dommere vurderede, at det var nødvendigt, at håndværkerne selv kunne komme ned fra taget, når reparationen var udført. Desuden kunne blæsten tage til og ændre sig til storm. Dette kunne udløse en fare for nedstyrtning i en situation, hvor håndværkerne befandt sig på taget.

Uacceptable adfærd

Et eksempel på *uacceptable adfærd* er hvis en lejer er til fare for andre ved anvendelse af våben eller opbevaring af farefremkaldende materialer i lejligheden.

Et tredje eksempel på overtrædelse af § 153, som kan føre til ophævelse af lejerens lejemål er, når lejereren udøver *uacceptable støj*

der er til væsentlig gene for de personer, der har med ejendommen at gøre.

Der kan også ske ophævelse, hvis en lejer ødelægger ejendommen eller løsøre på ejendomme, eller lejereren vanrøtter det lejede.

Den uacceptable adfærd kan både være udført af lejereren eller personer i husstanden. Endelig kan ophævelse ske, *når lejerens husdyr er til væsentlig gene på grund af støj, lugt, uhumskhed eller fare- eller frygtfremkaldelse.*

Opsigelse efter § 170

Der er i visse situationer mulighed for, at en udlejer kan opsiges en lejer. Opsigelse skal normalt ske med 3 måneders varsel. Disse tilfælde står i *lejelovens § 170*

1. Et tilfælde, hvor de kan ske opsigelse, er f.eks. *hvis lejereren bor i et enkelt værelse som er en del af udlejerens bopæl.*
2. Hvis der tale om et *tofamilieshus*, hvor udlejeren bor i den ene lejlighed. Her kan udlejer uden begrundelse opsiges den lejer, der bor i den anden lejlighed
3. Hvis lejereren bor i en *udlejet* ejerbolig eller andelsbolig, så kan ejeren (andelshaveren) så kan ejeren/andelshaveren opsiges lejereren hvis han selv ønsker at bo i lejligheden. Det gælder dog kun, hvis ejeren ejede den pågældende lejlighed eller andel på det tidspunkt, hvor lejeaftalen blev indgået. Det er desuden en betingelse for opsigelsens gyldighed, at ejeren ikke ejede andre udlejede ejerboliger eller andelsboliger
4. Hvis den udlejede beboelseslejlighed er knyttet til lokaler, der bruges til restaurationer, butikker, kiosker eller lignende

Opsigelse efter § 171

Opsigelse kan også ske når

1. Udlejeren selv ønsker at benytte den pågældende lejlighed.
2. Når ejendommen skal nedrives – eller hvis den skal ombygges og derefter skal være omfattet af lov om almene boliger – eller hvis ombygningen sker for at opfylde et formål, hvor der kan foretages ekspropriation.
3. Når lejereren har været antaget som funktionær i ejendommen. Det er en betingelse at funktionærens arbejde kræver at vedkommende bor i ejendommen. Det er også en betingelse, at udlejeren kan bevise at funktionærens arbejde ikke har været udført tilfredsstillende. Opsigelse kan kun ske når lejligheden efter genudlejning skal bruges af den efterfølgende funktionær
4. Hvis lejereren af den pågældende lejlighed er holdt op med at arbejde i virksomheden og lejligheden skal bruges af en anden ansat.
5. Hvis lejereren ikke har efterlevet huslejenævnets endelige afgørelser
6. Når lejereren har tilsidesat god skik og orden og forholdet er så alvorligt, at lejerens flytning er påkrævet
7. Når lejereren har tilsidesat betingelserne i et betinget lejerforhold og forholdet er så alvorligt, at lejerens flytning er påkrævet
8. Når vægtige grunde i øvrigt gør det særlig magtpåliggende for udlejeren at blive løst fra lejerforholdet.



Begrundelsen i nr 8 om vægtige grunde er ikke særligt præcist beskrevet i loveteksten. Derfor er det kun i meget specielle tilfælde, at domstolene godkender en opsigelse ud fra denne bestemmelse. Den har i en del tilfælde været anvendt i situationer, hvor en kreditforening har overtaget en ejendom på tvangsauktion og hvor kreditforeningens økonomi har været meget belastet af, at en enkelt lejer har haft en meget lav leje. I disse tilfælde har domstolen afgjort sagen til fordel for kreditforeningen frem for lejereren. Begrundelse nr. 8 om vægtige grunde er med vilje ikke præciseret nøjere. Folketinget må have ment, at det skulle være muligt for en udlejer at kunne komme af med en lejer i helt særlige tilfælde uden at begrundelsen fremgik af loven.

En sådan uklarhed i loven er betænkelig, fordi det skaber tvivl om hvad, der er lovligt. Der har været tilfælde, hvor udlejere har forsøgt at komme af med besværlige lejere ved at anvende Begrundelse nr. 8. Som eksempel kan nævnes tilfælde, hvor en lejer har kritiseret udlejer meget hårdt uden, at der har været tale om strafbar ærekrænkelse, injurier eller bagvaskelse.

Hvis lejerens kritik er velbegrundet, kan sådanne udtalelser ikke føre til opsigelse eller ophævelse af lejerforholdet.

Hvis lejerens beskyldning er usand eller usaglig, kan det ikke udelukkes at dommerne vil give udlejer medhold. I sådanne tilfælde afhænger sagens udfald af blandt andet af overfor hvem, lejereren har bagtalt udlejeren. Hvis det er sket i offentlige medier eller over for huslejenævnet eller andre myndigheder kan det ikke udelukkes at opsigelsen vil blive godkendt. Hvis bagtalelsen kun er sket over for udlejereren selv, kan Begrundelse nr. 8 ikke føre til opsigelse eller ophævelse.



ØKONOMI VED RETSSAGER

Sådan lægger du renter på dit tilgodehavende

Hvis du har penge stående hos en virksomhed – f.eks. et tilgodehavende hos et elselskab efter et endt kundeforhold, eller penge hos en virksomhed, der har solgt varer for dig, kan du som udgangspunkt tilskrive renter af pengene, indtil de bliver udbetalt til dig.

Af Jakob Lindberg

Hvornår kan du kræve renter fra?

Hvis du har en bestemt forfaldsdato, hvor du skulle have haft pengene, f.eks. ”inden for 30 dage”, kan du kræve renter fra den dato, hvor du senest skulle have haft dine penge

Hvis der ikke er aftalt en dato, er det lidt mere kompliceret. Det kan være tilfælde, hvor du skal have penge tilbage efter ophævelse af et køb. Her skal du selv gøre opmærksom på, at du skal have dine penge igen hurtigst muligt – i de fleste tilfælde være inden for 14 dage – og at du vil opkræve renter hvis du ikke får dem. Her kan du begynde at opkræve renter 30 dage efter at de 14 dage er gået.

Hvad kan du kræve i rente

Du kan kræve Nationalbankens officielle udlånsrente plus otte procent. Nationalbankens officielle rentesats med tillæg kan du finde på hjemmesiden: <http://www.ingmar.dk/bruger/satser.aspx>

Hvordan gør du rent praktisk?

Skriv en mail til den virksomhed, der skylder dig penge. Vær tydelig i dit krav og fortæl at du havde ret til pengene fra den og den dato og at du kræver renter fra den dato. Skriv gerne et bestemt beløb. Afvent nu svar fra virksomheden og følg løbende op på dit krav, hvis du ikke hører noget.

Sker der ikke noget kan du tage dit krav videre til ankenævnet på området.

(Kilde: Ovenstående tekst stammer fra Forbrugerbladet Tænk)

Fiktivt eksempel på for meget betalt leje

Af Jakob Lindberg

Den 31. december 2022 flyttede du ud af din lejlighed hos en privat udlejer. Der var tale om en lejlighed i et to-familieshus. Ved indflytningen havde du forudbetalt 3 måneders husleje foruden et depositum.

I midten af januar fik resterne af depositum tilbage efter at din udlejer havde fratrukket et mindre beløb til dækning af istandsættelse af lejligheden efter fraflytningen.

Dette istandsættelsesbeløb accepterede du. Derefter hørte du ikke mere fra din tidligere udlejer.

I maj måned 2023 taler du tilfældigvis med beboeren i nabohuset. Hun fortæller, at udlejer straks efter din fraflytning var begyndt at ombygge din tidligere lejlighed og at hans voksne datter og hendes mand var flyttet ind. Du kontakter det unge par, som fortæller, at de var flyttet ind i januar 2023.

Det vil sige, at de havde taget lejligheden i brug på et tidspunkt, hvor du stadig betalte leje.

I begyndelsen af juni ringer du til din tidligere udlejer og kræver de tre måneders leje tilbagebetalt. Han lover at sende pengene, men der sker ikke noget. Den 16. juni 2023 skriver du et brev til udlejer med følgende krav:

3 måneders leje á 6.000 kr = 18.000 + 891 kr i rente = **18.891** kr til betaling senest den 1. juli 2023. Hvis udlejer ikke betaler, vil du sende beløbet til indrivelse hos et inkassofirma.

Rentebeløbet på 891 kr er beregnet således:

Rentesats: (baseret på udlånsrenten, 1,9 % + 8 %) = 9,90 %.

Antal rentedage: 180 (6 måneder) ud af 360 dage:

Beregning: $(18.000 / 360 * 180) * (9,9 / 100) = 891$ kr

Udlejer kunne have sparet de 891 kr, hvis han havde tilbagebetalt de 18.000 kr allerede på det tidspunkt i januar måned, hvor han havde besluttet at datteren skulle flytte ind i lejligheden. Den fraflyttede lejer har måttet vente et halvt år på at få sine penge. Til gengæld har han fået en højere rente af de 18.000 kr, end han havde fået i sin bank, hvis udlejer allerede havde betalt pengene i januar måned.

Hvad kan du forvente at skulle betale i husleje?

Hist, hvor vejen slår en bugt, ligger der et hus så smukt – sådan lyder den gamle vise, men hvad koster sådan noget så?

Af Ole Andersen

Ja det er altid et godt spørgsmål. I Silkeborg Lejerforening får vi jævnligt stillet spørgsmålene om huslejen er for høj eller hvad skal den være?

Vi forsøger ved hjælp af niveauet for medlemmernes huslejer og afgørelser i huslejenævn hele tiden at have et up to date billede af huslejeniveauet for de forskellige typer af lejemaal i vores område.

Særligt når lejemalet er et parcelhus, kan der herske en vis usikkerhed som lejer, om huslejen nu er for høj? Og når det gælder leje af et klassisk

parcelhus, har vi fået et par gode afgørelser i efteråret på huslejens størrelse.

Store forskelle

Et klassisk sen-1960'ers parcelhus beliggende i kvarter på Nørreskov Bakke i Silkeborg har huslejenævnet fastsat en husleje på 750,- pr. m². Og her er der tale om et klassisk parcelhus med tilhørende have og carport, gennemsnitligt udstyret og løbende vedligeholdt. Og tilmed beliggende ganske fint i forhold til indkøb, infrastruktur, skole og daginstitutioner. Det kan betegnes som det gennem-

snitlige parcelhus i det gennemsnitlige Silkeborg, hvorfor det fastsatte huslejeniveau er god guideline for prisniveauet for parcelhuse.

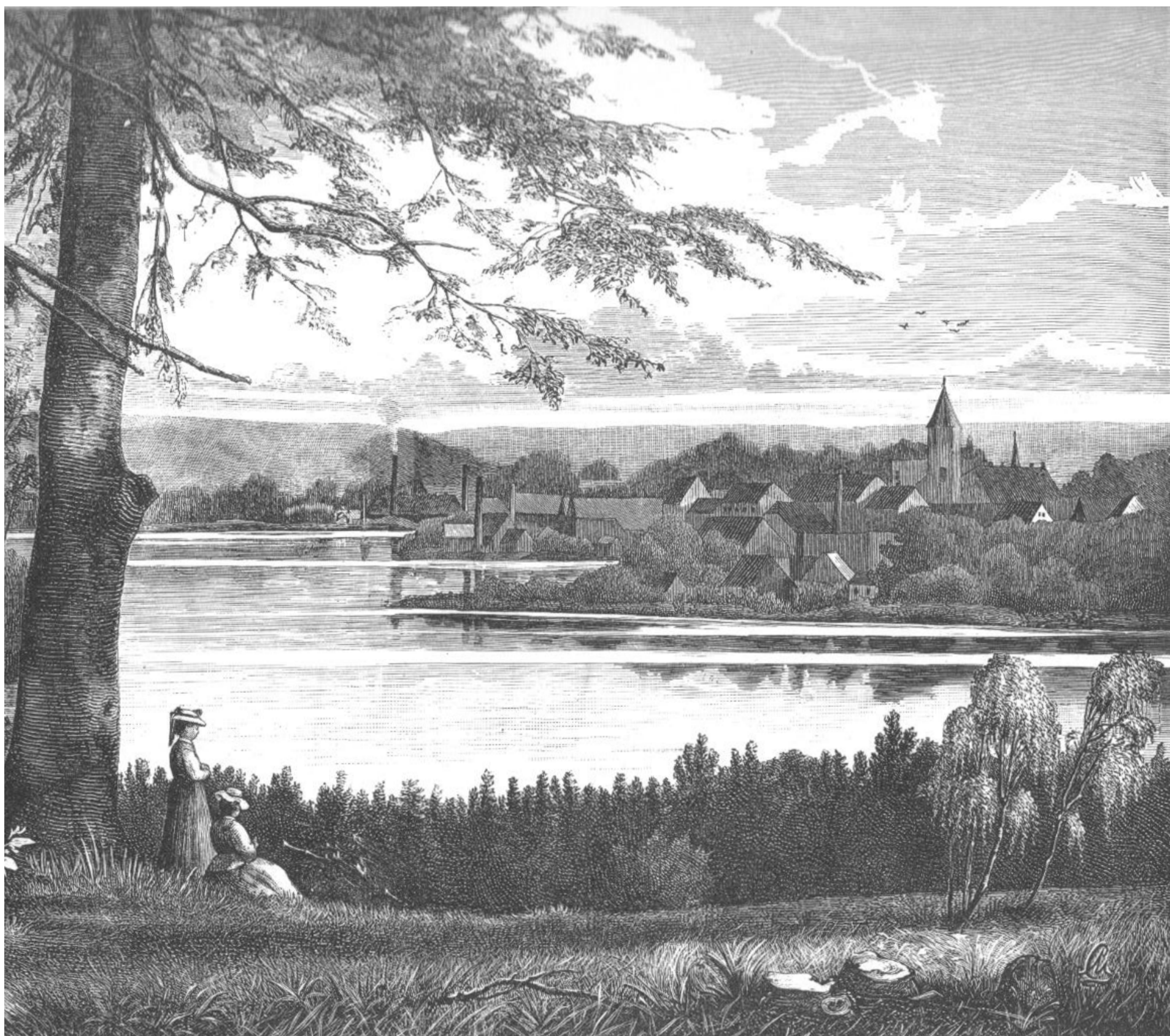
I en anden sag fra Huslejenævnet godkendtes et huslejeniveau på 840,- kr. pr. m² for et større og mere moderne parcelhus fra 1989 beliggende i det attraktive Hvinningdal. Her er tale om et pænt stort og meget veludstyret parcelhus i fin vedligeholdelses stand.

Igen en afgørelse som lejere i vores område kan læne sig op ad når huslejeniveauet skal vurderes.

Hjælp andre lejere!

Du kan altid hjælpe dig selv ved at hjælpe andre, nemlig ved at informere Silkeborg Lejerforening om dit huslejeniveau. Den viden er med til at vi bedre og mere præcist kan rådgive om huslejernes størrelse i Silkeborg og omegn.

Er du i tvivl om du betaler for meget i husleje er du altid velkommen til at kontakte din lokale lejerforening. Vi kommer også ud til dig for at vurdere hvis det er nødvendigt.



Nu er dagen fuld af sang

Vinteren har varet længe nok. Regnen har druknet livsglæden og kulden har lammet os.

Tiden er inde til at slippe lysten fri og lade varmen i vore sjæle brænde.

Der findes intet bedre redskab hertil end at synge. Det vidste de to kunstnere, der har skabt visen her på siden – Jeppe Aakjær (tekst, 1866-1930) og Carl Nielsen (musik, 1865-1931) – Vi bringer tre vers fra deres berømte bidrag til den danske sangskat:

Nu er dagen fuld af sang,
og nu er viben kommen,
bekkasinen natten lang
håndterer elskovstrommen.
Plukke, plukke dugget strå,
plukke, plukke siv ved å,
plukke, plukke blomster.

Engen er nu gyldengul
af tunge kabbelejer,
søndenvinden byder op,
og dueurten nejer.
Plukke, plukke dugget strå,
plukke, plukke siv ved å,
plukke, plukke blomster.

Ræk mig en forglemmigej
og sidst en krusemynte,
sådan slutter vi vor leg
så glad, som den begyndte.
Plukke, plukke dugget strå,
plukke, plukke siv ved å,
plukke, plukke blomster.



<https://www.facebook.com/danmarkslejerforeninger/>

