



## Velfærdsminister vil dæmme op for udsættelse af lejere

Regeringen stiller lovforslag om ændringer i lejelovgivningen for at formindske antallet af lejere, der bliver sat ud af deres bolig på grund af huslejerestancer. Ændringerne kommer til at bestå dels i, at den periode, hvor man kan være i restance, forlænges fra 3 dage til 14 dage. Dels kommer den til at bestå i en pligt til særlig rådgivningsindsats fra kommunernes side.

*Af Jakob Lindberg*

I de senere år har man kunnet konstatere, at antallet af udsættelser har været stigende. SFI offentliggjorde den 8. april 2008 en rapport, der viste at i 2006 blev knap 2.600 lejere sat ud af deres bolig.

Det fremgår af rapporten, "at de personer, som sættes ud af deres bolig, generelt har lav indkomst, lavt rådighedsbeløb, stor gæld, relativt store boligudgifter i forhold til deres indkomst samt i udstrakt grad selv angiver en manglende evne til at administrere egen økonomi", som det anføres af ministeren i

bemærkningerne til lovforslaget.

71 % af udsatte lejere bor i almene boliger og 29 % bor i private udlejningsboliger. Da der bor nogenlunde lige mange i de to boligformer er der altså en overrepræsentation af lejere i alment byggeri, som bliver sat ud.

Der var også overrepræsentation af folk på kontanthjælp, der bliver sat ud (30 % af de udsatte)

Regeringen vil med lovforslaget sikre, at udsættelses-truede lejere får stillet hjælp til rådighed, og at hjælpen kommer på et så tidligt tidspunkt, at mulighederne for

at afværge en udsættelse af lejemålet reelt er til stede. Et vigtigt element i indsatsen er således at sikre, at der etableres kontakt til kommunen med henblik på, at kommunen kan vurdere behovet for hjælp i den konkrete sag.

### Kommentar

Et sådan indsats vil der formentlig være bred politisk opbakning til. Noget andet er om lovændringen er tilstrækkelig. Når det gælder lønmodtagerne, de uddannelsessøgende og de selvstændige, kan det vise sig, at gældspro-

*fortsættes på side 2...*



Retureres ved varig adresseændring

POST DANMARK  
PP

B

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

**F**orlig om forenkling af lejelovene



Side 3

**V**ærdiløs forbedring blev underkendt



Side 4

**S**måsager



Side 6-7

**V**esthimmerland Kommune tjener 13,5 mio. kr på få dage



Side 8

**E**t spøgelse huserer på Christiansborg



Side 9

**H**vorfor efterkommes beboerklagenævnets påbud ikke?



Side 10

**H**vordan er det nu det er? – Klip fra brevkassen



Side 12-13

**L**ejeforhøjelse i småhuse



Side 14



## LEJER I DANMARK

Nr. 55 Vinter 2008/2009  
Udgivet af Danmarks Lejerforeninger.  
Oplag: Ca. 10.000.  
Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.  
Redaktion: Jakob Lindberg (ansvh.),  
Bodil Kjærum og Henrik Stougaard.  
Danmarks Lejerforeninger:  
Telefon: 33 33 99 25; Fax: 33 33 99 41  
Hjemmeside: www.dklf.dk  
Elektronisk postadresse: dl@dklf.dk  
Postadresse: Sankt Peders Stræde 2, 1., 4000 Roskilde

## Daglig Ledelse:

Bodil Kjærum (Roskilde), Landsformand.  
S. P. Laursen (Randers), Næstformand.  
Søren Ramsing (Sydfyn), Kasserer.

## Organisatorisk Sekretær:

Jakob Lindberg (Køge)

## Landssekretærer:

Henrik Stougaard (Roskilde) og  
Leif Truelsén (Haderslev).

## Kontingent:

Det lokale medlemskontingent mv. fastsættes lokalt.  
Lokalforeningernes årskontingent til Danmarks  
Lejerforeninger udgør i 2009: 76 kr. pr. husstand.

Redaktionen af dette blad er afsluttet  
1. december 2008

De fire næste numre er planlagt at udkomme således:  
Forår 2009, deadline: 15. februar 2009.  
Sommer 2009, deadline: 15. maj 2009.  
Efterår 2009, deadline: 15. september 2009.  
Vinter 2009/2010, deadline: 15. november 2009

Danmarks Lejerforeninger  
på Bornholm

Vores lokalforening i Køge optager  
medlemmer på Bornholm.  
Sagsbehandlingen sker gennem foreningens  
kontaktperson på øen, Else Witting

Else Witting er  
kendt af mange  
på Bornholm  
som en utrættelig  
græsrod. Foruden  
at virke som  
lejerrådgiver  
er hun med i  
Telefontjernen,  
som holder  
kontakt med  
isolerede  
pensionister på  
øen.



Else Witting træffes hver mandag  
17:30-19:00 på telefon 56 97 77 14

Køge Lejerforening, Nørre Boulevard 33, 4600 Køge. E-post: koege@dklf.dk

## KORT OM DANMARKS LEJERFORENINGER

Danmarks Lejerforeninger blev stiftet i 1995.

Stiftelsen skete på baggrund af en række lejerforeningers ønske om en landsdækkende organisation, som er uafhængig af partipolitiske interesser.

Indmeldelse i Danmarks Lejerforeninger sker altid gennem en lokalforening: Den nærmeste lejerforening, der er tilsluttet Danmarks Lejerforeninger.

Danmarks Lejerforeninger betragter det som een af sine opgaver, at sikre de bedst mulige betingelser for det frivillige ulønnede arbejde i lokalforeningerne. Aktiviteterne omfatter derfor blandt andet:

Gratis kurser, udgivelse af bladet „Lejer i Danmark“ og udsendelse af informationspjecer om lejernes rettigheder.

Skulle man ønske yderligere informationer, eksempelvis Danmarks Lejerforeningers Love eller Princip & Arbejdsprogram, kan disse findes på www.dklf.dk/DL, men man er også velkommen til at kontakte os.

## ABONNEMENT PÅ LEJER I DANMARK

Dette blad – Lejer i Danmark, eller lokaludgaver heraf – sendes gratis til medlemmer af Danmarks Lejerforeninger, samt til en række relevante institutioner, organisationer og personer. Hvis man ikke er blandt disse, og ønsker at modtage bladet uden samtidig at blive medlem af Danmarks Lejerforeninger; kan man tegne abonnement på bladet ved henvendelse til hovedkontoret. Prisen for et helt år er 120 kr.

Velfærdsminister vil dæmme op  
for udsættelse af lejere

...fortsat fra forsiden

blemerne netop i disse år er så store, at det bliver svært at hjælpe dem alene med rådgivning. Det samme gælder kontanthjælpsmodtagerne, men af en anden årsag.

## Kontanthjælpsmodtagerne

De mange kontanthjælpsmodtagere, der bliver sat ud af deres boliger hænger sammen med to ting:

1) Dels nedskæringerne i de offentlige ydelser til denne persongruppe.

2) Dels den (lovlige) diskrimination af kontanthjælps-

modtagerne, som er sket gennem de senere år i kraft af den såkaldte "fleksible udlejning".

Fleksibel udlejning går ud på, at de almene boligorganisationer kan undlade at bruge ventelisterne for op til 90 % af de ledige boliger. I stedet udlejes boligerne til lønmodtagere uden for ventelisten eller til andre attraktive grupper af lejere.

Da mange kontanthjælpsmodtagere står på venteliste til den billige del af de almene boliger, fratages de muligheden for at tilpasse deres boligudgifter. De bliver dermed

låst fast i en for dyr lejebolig, hvilket bevirker, at de let kommer bagud med huslejen.

Nu vil velfærdsminister Karen Jespersen foreslå nye lovændringer, der skal gøre det lovligt at lade lejligheder stå tomme frem for at udleje dem til kontanthjælpsmodtagere. Diskriminationen får dermed et nyt højdepunkt og endnu flere kontanthjælpsmodtagere vil blive sat ud af deres lejligheder.

Med den kurs regeringen har lagt, vil der blive brug for en endnu kraftigere og dyrere hjælpeindsats over for hjemløse familier.

Reform  
truer  
retssik-  
kerhed

Udtalelse vedtaget på Danmarks Lejerforeningers landsmøde den 25. oktober 2008.

Folketinget vedtog sidste år den såkaldte småsagsreform, som trådte i kraft den 1. januar 2008. Officielt var målet, at forenkle behandlingen af domstolssager, og gøre det muligt for borgerne at føre sager uden at risikere store sagsomkostninger. Men den reelle begrundelse var snarere, at man ville spare på samfundets udgifter til fri proces.

Reformen indførte et loft på 2.500 kr. i sagsomkostninger for sager, hvis økonomiske værdi er under 10.000 kr. Det betyder, at man kun kan få retshjælp eller forsikring til bistand fra en advokat, hvis denne vil påtage sig sagen for et honorar på 2.500 kr.

For lejerne kan dette blive århundredets retspolitiske katastrofe. Vi har allerede fået meldinger fra mange advokater, der siger, at de ikke vil påtage sig sager for så lille et honorar. De få advokater, der stadig af idealistiske årsager vil påtage sig at forsvare lejerne, kan til gengæld se frem til at blive overbejrede.

Det værste er, at reformen forstærker uligheden i retssystemet. En udlejer, privat eller almen, kan tillade sig at se stort på småsagsreglerne. Udlejeren har pengene til at betale, hvad det koster at få advokatbistand. Men lejeren kan ikke tillade sig at risikere sagsomkostninger på f.eks. 7.000 kr. bare for at få indfriet et tilgodehavende på 5.000 kr.

Selv hvis man har vundet sagen i huslejenævnet, kan man blive tvunget til at opgive, hvis udlejeren indbringer sagen for boligretten og man ikke har råd til at betale sin advokat af egen lomme.

Eller lige så slemt: Man kan være tvunget til at køre sagen som selvmøder uden nogen form for lejeret-skyndig bistand, idet dommerne i det danske retssystem generelt ikke har meget kendskab til lejelovgivningen.

I øvrigt vil domstolene kunne pådrage sig erstatningsansvar for dårlig rådgivning og vejledning, netop fordi de fleste dommere ikke selv har nok viden om området.

Det har givetvis ikke været Folketingets hensigt, at lejere skulle tvinges til at opgive deres rettigheder. Folketinget har forudsat, at disse småsager var så simple, at enhver borger kunne klare sig uden advokatbistand. Man overså, at netop lejesagerne er meget komplicerede. Så komplicerede, at det er en illusion, at man kan undvære advokatbistand.

Reglerne må laves om. Lejesager bør undtages fra småsagsreglerne, så man sikrer så rigtige afgørelser som muligt.

På landsmødets vegne

Bodil Kjærum  
Landsformand

## Privat Udlejning

## Forlig om forenkling af lejelovene

Lejer- og udlejerorganisationerne indgik i oktober 2008 en aftale om den mest grundige oprydning på lejelovsområdet i de sidste 40 år.

Af Jakob Lindberg

Forliget er nu afleveret til velfærdsminister Karen Jespersen med en opfordring til at omsætte forligsteksten til lov.

Inden lejerne glæder sig for meget må det slås fast, at forliget ikke vil medføre de store forbedringer for lejerne, som vi i Danmarks Lejerforeninger kunne ønske os.

Dette kan man ikke forvente så længe vi har en regering, der i sit grundsyn er mere udlejervennligt end lejervennligt.

Danmarks Lejerforeninger gik ind i forhandlingerne med det mål, at bevare den nuværende balance mellem lejernes og udlejernes interesse og samtidig sikre den størst mulige forenkling af lovgivningen.

Dette mål er nået. Den vigtigste forenkling er, at forliget lægger op til, at der nu ikke mere skal være to love (Boligreguleringsloven og Lejeloven), der omhandler lejernes rettigheder, men kun én. Alle bestemmelser, der vedrører forholdet mellem lejer og udlejer samles i Lejeloven. Denne bliver skrevet om, overflødige bestemmelser bliver slettet og overblikket forbedres.

Læs mere om de vigtigste ændringer andetsteds på dette opslag.

## En lang proces

Forliget har en lang forhistorie. Det startede helt tilbage i 2003, da det daværende Boligministerium tog initiativ til forhandlinger mellem lejerorganisationerne Danmarks Lejerforeninger, Lejernes Landsorganisation og Bosam på den ene side og udlejerorganisationerne, Ejendomsforeningen Danmark og Jyske Grundejere på den anden.

Efter folketingsvalget i 2005 fremsatte Ejendomsforeningen Danmark et komplet lejlovsforslag, som var udarbejdet af to juraprofessorer og som derfor fik navnet professorforslaget.

## Afvist

Professorforslaget blev afvist af lejerorganisationerne, fordi det ikke var afbal-

ceret, men indebar massive forringelser for lejersiden og tilsvarende fordele for udlejersiden.

I stedet indledte organisationerne en møderække, der nu har strukket sig over mere end 3 år. Lejerorganisationerne gik ind i disse forhandlinger ud fra den grundholdning, at der ikke måtte ske væsentlige forringelser for lejerne, men at man gerne ville være med til forenklinger. Udlejerorganisationerne var mere interesserede i "bytte-handler" ("I får noget af os, hvis vi får noget af jer"), men i en parlamentarisk situation med et borgerligt flertal ville det være risikabelt at gå ind i den slags forhandlinger. Det ville åbne op for forringelser, som lejersiden ikke havde mulighed for at dæmme op for.

Den politiske situation gav lejersiden ét meget stærkt kort på hånden: Ved Uffe Ellemanns valgnederlag i 1998 blev de afgørende stemmer sandsynligvis flyttet på grund af annoncer fra Lejernes LO, som påstod at Venstre ville forringe lejernes vilkår. Siden da havde Venstre ved hvert eneste folketingsvalg lovet at vilkårene ikke blev forringet.

I forhandlingerne kørte Danmarks Lejerforeninger et tæt parløb med LLO, som i forhandlingerne var repræsenteret ved økonom Jørgen Larsen. Dette vellykkede samarbejde har været en sidegevinst, som lover godt for, at lejerorganisationerne også fremover kan stå sammen i boligpolitisk henseende.

I forhandlingerne kørte Danmarks Lejerforeninger et tæt parløb med LLO, som i forhandlingerne var repræsenteret ved økonom Jørgen Larsen. Dette vellykkede samarbejde har været en sidegevinst, som lover godt for, at lejerorganisationerne også fremover kan stå sammen i boligpolitisk henseende.

## Ingen liberaliseringer

Leje-boligpolitikken var derfor lagt død. VK-regeringen skulle ikke nyde noget af at vække den til live igen, og derfor kunne de heller ikke støtte udlejersidens forslag om liberaliseringer af lejelovgivningen, selv om de utvivlsomt gerne havde villet.

I stedet kom forhandlingerne til at dreje sig om det,

som lejerorganisationerne var interesserede i, nemlig små praktiske forenklinger af de nuværende love.

Forhandlingerne foregik i begyndelsen i Socialministeriet (nu Velfærdsministeriet) og med deres jurister som sekretærer for forhandlingerne, men ministeriet trak sig ud, og i stedet fortsatte forhandlingerne direkte mellem organisationerne. Det var vanskeligt, fordi der som bekendt var 5 organisationer der deltog.

## Forhandlingerne

Det var hovedbestyrelsesmedlem Henrik Stougaard, der repræsenterede Danmarks Lejerforeninger ved disse forhandlinger, og man kan uden at tage noget fra andre deltagere i forhandlingerne - godt slå følgende fast: Uden Henrik Stougaards vedholdenhed i forhandlingerne og hans evne til at holde fast i de løse ender, ville forhandlingerne sandsynligvis være endt resultatløst.

I forhandlingerne kørte Danmarks Lejerforeninger et tæt parløb med LLO, som i forhandlingerne var repræsenteret ved økonom Jørgen Larsen. Dette vellykkede samarbejde har været en sidegevinst, som lover godt for, at lejerorganisationerne også fremover kan stå sammen i boligpolitisk henseende.

Se også side 15:  
"Tre eksempler på  
enighed mellem lejer- og  
udlejerorganisationerne"





## Værdiløs forbedring blev underkendt

Hvis en udlejer vil have leje-forhøjelse for en forbedring, må han bevise at forbedringen er hensigtsmæssig, og at den medfører en værdiforøgelse for lejeren. Efter dom i Vestre Landsret, slap en lejer fra Vejle for en månedlig huslejestigning på 2563 kr, fordi grundlaget for forhøjelsen ikke var tilstede.

Af Jakob Lindberg

Princippet om, at en forbedringsleje-forhøjelse forudsætter en forøgelse af lejligheds-værdi, står i Lejelovens § 58. Der er tale om et forholdsvist bredt begreb. Det er oplagt, at udvidelse af en lejlighedsareal er en forbedring. Isolering af lejligheden, hvor lejeren sparer varme- og f.eks. energi, er også en forbedring.

Men mange ting, som vi ikke i dagligdagen tænker på som forbedringer, kan medføre en forbedringsleje-forhøjelse.

Et eksempel er brandsikring. At en trappeopgang forsynes med ståltrapper og brandsikrede døre giver ikke den enkelte lejer nogen forøgelse af brugsværdien af hans bolig. Men folketingsstemt, at brandsikringsloven bestemte, at brandsikringsforanstaltninger altid anses som forbedringer.

Omvendt er der mange typer af udgifter, som ikke anses for forbedringer. Det gælder især luksuspregede eller modeprægede forandringer, som f.eks. pålægning af egeparket på et gulv.

### Hvorfor forbedring?

Det er nødvendigt, at have forholdsvist faste grænser for, hvad der kan godkendes som forbedring. Det skyldes, at lejeren i forvejen betaler de gældende udgifter for den lejlighed, han er flyttet ind i. Man betaler et afkast til udlejer, der skal dække opførelsesomkostningerne, man betaler administration, og ikke mindst betaler man for vedligeholdelse og fornyelse. (typisk 10-12.000 kr. om året for en lejlighed på 80 m<sup>2</sup>).

Hvis en udlejer udsifter taget og beregner sig en forbedringsforhøjelse på grund af udgifterne hertil vil han i realiteten blive betalt 2 gange for den samme udgift. Den går ikke.

### Iværksættelse

For at forhindre fupmoderniseringer og andre uberettigede „forbedringer“ har huslejenævnet pligt til at foretage en prøvelse af om disse er rimelige og om udgifterne

står i et rimeligt forhold til den gevinst, der opnås af forandringerne. Reglerne står i boligreguleringslovens § 23-27. Se boksen her på siden. Men det er ikke altid, at huslejenævnet er grundige nok i udøvelsen af denne kontrol.

### Vejlesagen

Det var f.eks. ikke tilfældet i den sag fra Vejle, som resten af denne artikel handler om.

En kvindelig lejer boede i en billig lejlighed i et hus fra 1930-erne. Det var en gammel, men velholdt lejlighed, men der var dog både bad og toilet. Hun betalte kun 3.134 kr. for en lejlighed på 110 kvadratmeter.

Hendes udlejer, som var et investeringsfirma, varslede husleje-forhøjelse med virkning fra 1. marts 2006.

Begrundelsen for huslejestigningen var at der skulle ske en renovering af både køkken og badeværelse. Derudover skulle der indrettes gæstetoiletter i ejendommen, nye kælderrum og isættes nye branddøre.

### Indsigelse

Lejeren gjorde indsigelse og sagen blev indbragt for huslejenævnet. Huslejenævnet skulle tage stilling til iværksættelsen af forbedringen og til en foreløbig husleje-forhøjelse. Inden nævnet kom på besigtigelse var arbejdet i ejendommen gået i gang, dog fortrinsvis nogle ydre arbejder og modernisering af lejlighederne ovenpå. Det var gået voldsomt for sig og lejeren havde oplevet en del gener. Der trængte blandt andet vand ned i hendes lejlighed og en dag faldt faldstammen fra badeværelset ovenpå ned i hendes badekar.

Ved nævnets besigtigelse blev der talt temmelig meget om projektet. Specielt var udlejerrepræsentanten i huslejenævnet ret aktiv. Han havde på et tidspunkt sagt, at lejligheden „i høj grad trængte“



(til at blive renoveret). Han spurgte hende også om hun ville modsætte sig renoveringen., hvortil hun svarede at „noget skulle der jo ske“. I boligretten forklarede hun senere, at hun med dette sigtede til, at der skulle ske uden bedring af de skader, der var sket i hendes lejlighed under arbejdet med overboens lejemål.

### Forhøjelsen godkendt

På huslejenævnets møde i marts 2006 blev forbedringsforhøjelsen godkendt med henvisning til Boligreguleringslovens § 23 og 25. Det skal forstås på den måde, at huslejenævnet ikke har fundet grund til at lejeren kunne modsætte sig iværksættelsen af forbedringen. Huslejenævnet fandt altså, at forbedringen var „hensigtsmæssig“ og at den medførte „en passende forøgelse af brugsværdien.“ (Se boksen § 25)

Huslejenævnet skrev i kendelsen, at lejeren under besigtigelsen havde oplyst, „at hun ikke vil modsætte sig forbedringen af køkken og bad i lejligheden. Det er også huslejenævnets opfattelse, at dette er påkrævet.“

### Forkert referat

Denne udlægning af hendes ord ville lejeren ikke finde sig i. Sammen med sin advokat ankede hun sagen til boligretten i Vejle.

Boligretten afgjorde sagen i december 2006 efter besigtigelse.

Set udefra må man undre sig over huslejenævnets udlægning af lejeren ord. Når

en lejer gør indsigelse med efter Boligreguleringslovens § 23 er det i sig selv fordi, man modsætter sig iværksættelsen. Det ville være temmelig paradoksal, hvis man derefter skulle sige det modsatte.

Hvad lejeren havde sagt eller ikke sagt, kom til at præge boligrettsagen. Udlejerens direktør bevidnede i retten, at lejeren havde sagt som refereret af huslejenævnet.

Omvendt benægtede formanden for Lejernes LO i Horsens (som deltog som bisidder for lejeren) at hun havde udtalt sig sådan.

### Boligrettens konklusion

Dommerne gav delvis udlejer ret på dette punkt. Man lagde til grund, at lejeren havde accepteret, at der skulle udføres arbejder i hendes lejlighed. Men hun havde ikke klart givet afkald på sine indsigelser mod forbedringsforhøjelserne.

Derefter gik dommerne ind i selve detaljerne om forbedringen:

„... boligretten (finder) ikke, at de varslede forbedringsudgifter vedrørende køkken og

## §25

Indbringes sag om iværksættelse af forbedringer efter §§ 23 og 24, kan huslejenævnet modsætte sig iværksættelsen, hvis forbedringen må anses for uhensigtsmæssig under hensyn til ejendommens alder, beliggenhed og beskaffenhed. Det samme gælder, hvis den ikke skønnes at medføre en passende forøgelse af brugsværdien under hensyn til ejendommens og de pågældende husrums karakter, tilstand, indretning og udstyr. Det kan herved tages i betragtning, om ændringer, som foranstaltningerne vil medføre i de enkelte udlejede husrum, skønnes rimelige i forhold til disses hidtidige hensigtsmæssige anvendelse.

**Stk. 2.** Såfremt udlejer iværksætter en forbedring, som nævnet har modsat sig, kan han ikke kræve leje-forhøjelse for forbedringen.

**Stk. 3.** Indbringelse efter § 43 eller § 44 af en afgørelse, hvorved nævnet har tiltrådt iværksættelse af en forbedring, har opsættende virkning.

Her lagde boligretten blandt andet vægt på, at badeværelset også efter moderniseringen ville være meget smalt, og at moderniseringen af køkkenet ikke væsentligt ville forbedre rumindretningen i køkkenet.

### Vestre Landsret

Nu var det udlejerens tur til at anke. Sagen blev indbragt for Vestre Landsret, som afgjorde sagen den 10. januar 2008.

Under ankesagen gættede parterne og vidnerne deres hidtidige forklaringer for Boligretten. Landsretten afslog at foretage en ny besigtigelse og henviste til at boligretten havde besigtiget både kvindens lejemål og et af de lejemål, der var blevet moderniseret.

På den baggrund blev boligrettens dom stadfæstet.

Kilde:

*Vestre Landsrets dom: V2008.B-0068-07, refereret i Tidsskrift for Bygge- og Boligret 2008.221/2V. Lejers advokat var Lars-Otto Hansen, Horsens.*

## Historien om Stine

Historien om en ung mor, der bliver tvunget til at tage en beslutning, der bliver afgørende for hende og hendes børns fremtid. Læs den og vælg selv slutningen.

Af Jakob Lindberg

Stine er enlig mor med tre børn. Stine er udviklingshæmmet og har aldrig været i stand til at arbejde. Hun lever af kontanthjælp og bor i en mindre ejendom i København.

For 1 ½ siden fik hun en ny lejlighed i ejendommen. Så hun flyttede fra 2 sal ned i en lejlighed i stueetagen.

Lejligheden var - ligesom lejligheden på 1. Sal - ikke moderniseret, men til gengæld skulle hun kun betale 4000 kr. om måneden for 90 kvadratmeter.

### Modernisering

Ejendommens ejer var en yngre håndværker. Han gik i gang med at modernisere lejligheden på 2. Sal. Der blev lavet nyt køkken og bad, og da moderniseringen var færdig, kunne han fordoble huslejen.

Det var lykkedes ham at komme af med de to lejere på 1. Sal. Den ene var en ældre dame, der kom på plejehjem, den anden en vild ung mand, der konstant var bagud med huslejen. Han røg ud.

Så lejlighederne på 1. Sal blev også moderniseret.

boende.

Udlejeren havde - mundtligt - beroliget hende med, at det var noget rent formelt og at hun sagtens kunne blive boende. Nu havde han skiftet mening. For det første ville han modernisere Stines lejlighed, så den kom op på niveau med de andre lejligheder i ejendommen. For det andet passede Stine og hendes børn ikke ind i det nye klientel af veluddannede unge.

Så hun skulle ud.

### Klage

En dag fik udlejer en klage fra en pilot, som var flyttet ind på 1. Sal.

Piloten skulle ofte sove om dagen, men kunne ofte ikke falde i søvn på grund af Stines børn, som støjede under deres leg.

Udlejeren opsøgte Stine og konfronterede hende med klagen. Han benyttede anledningen til at spørge hende om hun havde fundet noget andet at bo i. Der var jo kun to måneder til hendes kontrakt udløb.

Stine var i chok. Han havde jo lovet, at hun kunne blive boende.

- Jeg har aldrig lovet dig noget, sagde udlejeren.

Grædende ringede Stine til

katvagt. Her fik de at vide, at der var en mulighed for at få omstødt tidsbegrænsningen i lejekontrakten.

For som advokaten sagde, så er en tidsbegrænset lejekontrakt en undtagelse fra Lejelovens almindelige regler. Tidsbegrænsningen skal være velbegrunderet i udlejerens egne private forhold. Og sådanne forhold var der jo ikke tale om her.

At en udlejer gerne vil udskele den ene lejer med den anden lejer eller at han ønsker at modernisere lejligheden - er ikke nogen gyldig grund til at afbryde kontrakten.

De drøftede også om Stine kunne miste sit lejemål på grund af støjklagen. Det mente advokatvægten ikke. Der var jo ikke tale om støj på grund af voldsom adfærd fra børnenes side.

Alt i alt mente advokaten, at Stine havde gode chancer for at vinde en sådan sag.

### Ikke råd

Der var dog et „men“. Pengene.

Advokaten forklarede, at på grund af de nye regler for småsager, kunne man kun få tilkendt 5.500 kr. til advokatombudsninger, hvis man vandt sagen. Omvendt kunne man kun komme til at betale 5.500 kr. for at betale t i l modpar-

tens advokat, hvis man tabte sagen.

Men da ingen advokater vil føre en så kompliceret sag for 5.500 kr., skulle hun regne med, at hun selv måtte betale 5-7.000 kr. i sagsomkostninger også selv om hun vandt sagen.

Stine græd. Hvordan skulle hun skaffe 7.000 kr.?

Tanten spurgte, om der ikke var mulighed for at få „fri proces“?

- Jo, sagde advokaten. Men fri proces dækker kun det beløb modparten kan få tilkendt i sagsomkostninger, altså 5.500 kr. Resten skulle hun selv indestå for, sagde han.

Han rådede hende til at bede kommunen om støtte. Men det skulle gå stærkt. Det nyttede ikke at anlægge en sådan sag lige før lejemålets ophør.

Der var én mulighed mere. At Stine med hjælp fra sin tante selv anlagde sagen og forberedte den, og så først ansatte en advokat til selve det afsluttende retsmøde. I så fald ville de 5.500 kr. være nok.

De snakkede længe om den mulighed. Advokaten fortalte, at dommeren havde pligt til at hjælpe Stine under sagens forberedelse. Men han vidste også, at hjælpen ikke bestod i andet end, at dommeren ville skrive det ned, som Stine forklarede og medtage det i den såkaldte „slutfortegnelse“.

Der var dog et „men“. Pengene.

Advokaten forklarede, at på grund af de nye regler for småsager, kunne man kun få tilkendt 5.500 kr. til advokatombudsninger, hvis man vandt sagen. Omvendt kunne man kun komme til at betale 5.500 kr. for at betale t i l modpar-

Der var én mulighed mere. At Stine med hjælp fra sin tante selv anlagde sagen og forberedte den, og så først ansatte en advokat til selve det afsluttende retsmøde. I så fald ville de 5.500 kr. være nok.

De snakkede længe om den mulighed. Advokaten fortalte, at dommeren havde pligt til at hjælpe Stine under sagens forberedelse. Men han vidste også, at hjælpen ikke bestod i andet end, at dommeren ville skrive det ned, som Stine forklarede og medtage det i den såkaldte „slutfortegnelse“.



Der ville være meget stor risiko for, at vigtige oplysninger blev glemt, og at sagen derfor blev bedømt på et ufuldstændigt grundlag. - Jeg vil sammenligne det med, at spille håndbold med hænderne bundet på ryggen, sagde advokaten. Hvis din udlejer betaler en advokat til at bistå sig i hele processen, så vil du med høj sandsynlighed tabe.

### Enden

Vi kender ikke enden på historien. Stine og hendes tante gik fra advokatvægten endnu mere utrygge, end da de kom.

- Får Stine bevilget 7.000 kr. af kommunen, så hun kan anlægge sagen?

- Eller møder hun som Pretty Woman en millionær, som kører bort med hende i en hvid limousine?

- Vælger hun selv at udtage stævning mod udlejeren med hjælp fra sin tante og med den lokale dommer som sekretær? Og hvordan bliver dommen?

### En syg lov

Historien er opdigtet. Læseren må selv lave sin slutning. Men uanset hvad, så er det et folketingspræget af uvidenhed og indskrænkethed, der kan finde på at vedtage en „småsagerreform“ som denne. Det er en syg lov.





# Hvad er en småsag?

En småsag er en retssag, der er anlagt efter nogle specielle regler i Retsplejeloven, fordi den angår et beløb, der er mindre end 50.000 kr.

For at kunne forklare de nye regler, er det nødvendigt at beskrive, hvordan en "almindelig" resag foregår.

## En ikke-småsag

*Af Jakob Lindberg*

Efter de normale regler for civile sager medvirker der normalt advokater for begge parter i sagen. Advokaternes arbejde er, at forberede sagen sammen med en dommer og at repræsentere sin klient ved domsforhandlingen. Når en sag forberedes, udveksler de to advokater en række skriftlige oplæg, som i detaljer beskriver, hvad sagen drejer sig om:

Den der anlægger sagen (sagsøgeren), skal først udarbejde en *stævning*. Så skal modparten (den sagsøgte) svare på denne i et såkaldt *svarskrift*. Hvis der ikke her er opnået enighed mellem parterne kommer sagsøgeren med en *replik* som den sagsøgte så svarer på ved afgivelse af en *duplik*. Derefter kan der fortsættes med en serie *processkrifter* fra de to parter. Forberedelsen slutter med, at hver advokat udarbejder et *påstandsdokument*, som opsummerer hver parts påstande og argumenter ("anbringender")

Grunden til denne omstændelige udveksling af breve er, at den dommer, som skal dømme i sagen, skal være helt klar over hvad sagen drejer sig om, og hvori uenigheden består. Det er kun denne kerne af uenighed, som der skal tages stilling til.

### Et eksempel:

Lejer (A), får en opsigelse fra sin udlejer (B) fordi B selv ønsker at bo i lejligheden. I virkeligheden kan der være mange grunde til at B ønsker at komme af med A. Måske mener han at A betaler for lidt i leje eller at han gerne vil leje ud til en helt tredje person. Det kan også være, at A og B har et personligt horn i siden på hinanden.

Men lejeloven er sådan, at den eneste situation, hvor B kan opsiges A er, hvis han selv ønsker at bo i lejligheden. Derfor er opsigelsen begrundet heri. Det er altså denne påstand, som retten skal prøve herunder om opsigelsen er

rimelig set ud fra begge parter forhold.

Ved udvekslingen af processkrifterne bliver de to advokater enige om, hvilke paragraffer i lejeloven, sagen drejer sig om, hvilke faktiske omstændigheder der skal indtages og hvilke dokumenter, der ligger til grund for sagen.

Dermed afskærer man de to parter fra at begynde at skændes om alt muligt andet, f.eks. om hvorvidt A spiller for høj musik eller huslejen er for lav. Dommeren har dermed mulighed for at stoppe alle tilløb til "mudderkastning" mellem parterne eller deres advokater.

### Domsforhandling

Domsforhandlingen foregår derefter ved at de to advokater forelægger sagens dokumenter. Derefter afhøres parterne og eventuelle vidner af de to advokater. Parterne og vidner skal ikke komme med deres personlige synspunkter bortset fra det, de bliver spurgt om. Til slut fremfører hver advokat sin klients synspunkter i den såkaldte procedure. Advokaterne er uddannede i at holde sig til sagen, sådan som den fremgår af påstandsdokumenterne.

Når proceduren er ovre trækker den juridiske dom-

mer og de to lægdommere sig tilbage for at votere - altså afgøre hvem der får ret.

### Retspraksis

Forberedelsen af sagen er dermed afgørende for, hvordan resultatet bliver. Det er vigtigt, at *alle* de ting, der er relevante for sagen bliver fremført, medens de irrelative ting springes over. Hvis rettens dommere føler, at lejerens eller dennes advokat kommer med irrelevante argumenter eller oplysninger, så virker det mod sin hensigt.

Men forberedelsen er også vigtig af en anden grund: I langt de fleste lejesager, er det ikke nok, at man kender selve lovtekstens ordlyd. Man skal også vide, hvad den oprindelige mening var med den pågældende paragraf, og man skal vide hvordan domstolene plejer at fortolke den pågældende paragraf. Advokaternes kendskab til *retspraksis* kan være afgørende for, om man vinder eller taber.

Et er i hvertfald sikkert. Møder en lejer op som selvmøder i en retssag mod en udlejer, der er repræsenteret ved en advokat, vil lejerens som regel tabe - også selvom han har ret.

En selvmøder er en selvmorder.

## Småsagen

*Af Jakob Lindberg*

Småsagen adskiller sig fra den normale sag ved, at der som regel ikke skal medvirke advokater ved sagens forberedelse. Den part der ønsker at anlægge sagen skal selv lave en *stævning*. I praksis foregår det ved, at man udfylder et skema, hvori ens *påstand* fremgår og vedlægger de dokumenter der støtter påstanden. "Påstanden" er det resultat, man gerne vil have ud af retssagen, f.eks. at modparten skal betale 10.000 kr.

Denne stævning bliver så sendt til modparten, som på samme måde skal udfylde et skema, *svarskriftet*.

### Forberedelsen

Det er derefter en byretsdommer eller dommerfuldmægtig, der skal sørge for, at sagen er oplyst, således at den kan domsforhandles. Vedkommende skal formulere parternes synspunkter og det skal gøres klart, hvori uenigheden består. Dommeren skal klarlægge om der er behov for at parterne i nye breve tager stilling til forskellige spørgsmål i forbindelse med sagen.

Det er også dommeren, der tager stilling til, om en part kan få lov til at *føre bevis*,

f.eks. ved vidneafhøring fastslå om en person har sagt noget bestemt. I normale sager bestemmer parterne selv, om de vil foretage bevisførelse eller ej. I småsagen er det dommeren, der skal tillade noget sådant.

Dommeren udarbejder til sidst en såkaldt *slutfortegnelse*, hvor de to parter påstande og anbringender er anført. Hver af parterne kan nu engagere en advokat til at repræsentere sig under domsforhandlingen

### Domsforhandling

I en småsag er domsforhandlingen forenklet. Der skal f.eks. ikke gives nogen fremstilling af sagen ved domsforhandlingens begyndelse. I øjeblikket er det uklart, hvordan sådanne domsforhandlinger kommer til at foregå, da der kun er meget begrænset erfaringer med småsager.

Men dem, der har opfundet småsagsprocessen forestiller sig formentlig, at parterne springer direkte ud i proceduren, hvorefter dommeren afgør sagen.

### Sagsomkostninger

Parterne må i princippet selv om, hvorvidt de vil anvende advokater til at føre en småsag. Men vælger de at hyre en advokat, så hæfter de selv for den del af advokathonoraret, der ligger ud over de maksimumsbeløb, der gælder ved småsager.

Maksimumsbeløbet for en sag, der drejer sig om mellem 5.000 og 10.000 kr. er 2.500 kr. eks. moms. Maksimumsbeløbet for en sag på op til 50.000 kr., hvor domsforhandlingen tager 2 timer er 4.300 kr. eks. moms.

## Kritik

*Af Jakob Lindberg*

Småsagsprocessen bliver af mange jurister betegnet som en "discount-retssag". Meget tyder på, at procesformen vil styrke ulighederne i retssystemet. De stærke parter vil få det nemmere, de svage parter vil få det sværere. Lad os se på boligretssagerne.

En pensionskasse, der udlejer lejligheder, eller en stor almen udlejer er eksempler på de *stærke parter*, mens lejeren, der bor hos disse store selskaber er en *svag part*.

### Ulige kamp

Allerede i dag er det en ulige kamp

De stærke udlejere driver forretninger med omsætning i 100-millioner-kroners klassen. For dem er det ikke et økonomisk problem at gennemføre en boligretssag. Ingen af beslutningstagerne skal selv til lommerne, hvis sagen tabes. Eventuelle tabte sagsomkostninger dækkes af pensionskassens medlemmer eller af de øvrige lejere i den almene boligorganisation. De stærke udlejere vil derfor sætte en advokat på sagen fra starten. Småsagsreglerne vil derfor ikke få negative konsekvenser for dem.

Med den svage lejer forholder det sig anderledes. Lejeren skal selv betale sine sagsomkostninger og han må nøje overveje, om han har råd til at forsvare sig i retssystemet. For lejerens medfører små-

sagsprocessen både fordele og ulemper.

Fordelen er, at han kun kan komme til at betale et begrænset beløb i sagsomkostninger til udlejeren, hvis sagen tabes, normalt 4.300 kr. eks. moms.

Ulempen er, at han også kan få betydelige sagsomkostninger, såfremt sagen *vindes*. I en sag, der drejer sig om 49.000 kr. kan han ganske vist få tilkendt sagsomkostninger fra udlejeren på 4.300 kr., Men en advokat kræver ofte f.eks. 10.000 kr. for at køre en sådan sag fra start til slut. I det tilfælde må lejerens altså selv af med 5.700 kr. eks. moms, altså 7.125 kr.

### Discountmodellen

Lejeren kan dog vælge discountmodellen. Det vil sige, at han kun bruger advokat til selve domsforhandlingen. Hvis han kan finde en advokat, de vil tage en så lille sag, og hvis sagen vindes, kan han slippe godt fra det uden at skulle betale sagsomkostninger.

Sansynligheden for at det går godt, er dog meget lille. For det første kan lejerens have forplumret sin egen sag fra starten. Da han ikke kender ret meget til lejelovgivning og endnu mindre til den retspraksis, der findes, så er fejlmulighederne meget store. Hvis han formulerer sin påstand forkert, eller han ikke fremkommer med de rette argumenter (anbringender)



der) under forberedelsen, vil det være meget let for modpartens advokat at "erobre midtbanen" og på den måde komme til at dominere spillet ved domsforhandlingen

Selv om den advokat, som lejerens antager til at repræ-

sentere sig under domsforhandlingen er dygtig, så kan han ikke rette op på de skader, der er sket under forberedelsen.

### Undtagelsen

Heldigvis findes der en

undtagelsesmulighed, som kan redde mange lejere. Læs mere i artiklen § 402-modellen.

## § 402-modellen

*Af Jakob Lindberg*

Overskriften på denne artikel hentyder til Retsplejelovens § 402.

Denne paragraf kan blive mange lejerens redning. Den lyder sådan:

*"Retten kan efter anmodning fra en part eller af egen drift bestemme, at sagens videre behandling ved retten skal ske uden anvendelse af reglerne i dette kapitel, hvis sagen*

*1) angår særlig komplicerede faktiske eller retlige spørgsmål eller*

*2) har særlig betydning for en part ud over påstanden."*

Det betyder, at hvis dommeren beslutter det, kan sagen behandles som en ikke-småsag, selv om den efter størrelsen af sagsgenstanden er en småsag. Det vil være en fordel for lejerens i langt de fleste tilfælde.

For det første vil der være økonomisk mulighed for at antage en advokat til at varetage interesserne i hele sagsforløbet og ikke blot under domsforhandlingen.

For det andet vil der være mulighed for at få forsikringsdækning til alle sagsomkostningerne bortset fra et eventuelt selvriskobeløb, der oftest er på 2.500 kr.

### Boligsager er komplicerede

Det er alment anerkendt, at lejesager er komplicerede.

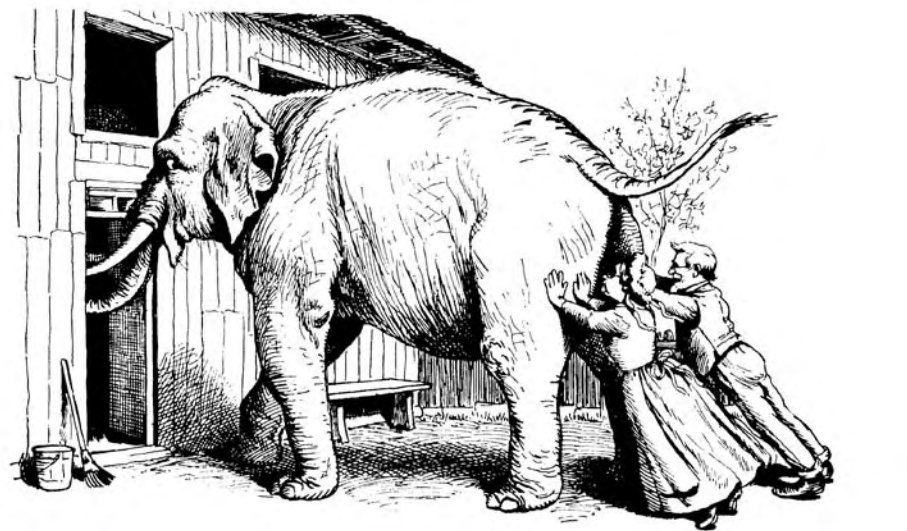
Det er derfor der i Lejeloven står, at sagerne skal afgøres med deltagelse af lægdommere, netop fordi disse sager kræver særlig sagskundskab. Alene af den årsag bør alle boligretssager foregå uden anvendelsen af småsagsreglerne.

Hvis man bliver involveret i en boligretssag om et beløb under 50.000 kr., bør man derfor allere i sit første brev til byretten skrive følgende to sætninger:

*"1) Jeg anmoder retten om at bestemme, at sagens*

*videre behandling ved retten skal ske uden anvendelse af reglen i retsplejelovens kapitel 39.*

*2) Jeg anmoder retten om at udpege lægdommere, jævnfør Lejelovens § 107, stk. 2"*





## Alment Byggeri

## Samsø er ikke alene om fiduserne

Et alment byggeri i Aars skal nu granskes af velfærdsministeren, skrev Nordjyske.dk på deres hjemmesiden den 25. november. I følge journalisterne har Vesthimmerlands Kommune benyttet en økonomisk model, som kritikere kalder en bombe under det almene byggeri.

*Af Jakob Lindberg*

"Milliardfidus" var en af overskrifterne i sidste nummer af dette blad. Den sigtede til sagen om det almene ældrebofællesskab Brundby Skole på Samsø. Her havde kommunen tjent et millionbeløb på at handle de forfaldne skolebygninger to gange. Først købte man skolen af en privat investor for 3,3 mio. kr. Kort efter solgte man skolen videre til bygherren, Danmarks Boligselskab for 4,6 mio. kr.

Jeg forudså i artiklen at dette ville gribe om sig og blive en kæmpegevinst for kommunerne - og at det var det fremtidige lejere, der kom til at betale, fordi de skal betale renter og afdrag af en højere anskaffelsessum.

**Vesthimmerland kommune**

Nu viser det sig, at Vesthimmerland kommune er ved at gentage Samsøs kunststykke

Kommunen købte grunden til 3,5 millioner af et privat firma. Der var tale om en grund, som lå i forbindelse med et nyere boligbyggeri, Himmerlandsparken. Ejeren af Himmerlandsparken er Aars Boligforening. Kommunen solgte grunden til boligforeningen for 7.6 millioner kroner og Års boligforeningen ønskede at bruge grunden til at opføre 100 nye ældreboliger, som der er stor mangel på i området. Overprisen på 4,1 mio. kr dækker kommunens indskud til Landsbyggefonden.

Alle er tilsyneladende gla-

de. Det private firma er kommet af med en ubebygget grund. Kommunen har fået ældreboliger uden at skulle betale noget selv. Og Boligforeningens ledelse får et nyt byggeri, de kan arbejde med

**Handel ogandel**

Reglerne siger, prisen på en ubebygget ejendom der skal bruges til almene boliger ikke må overstige prisen i "handel ogandel.". Men hvad er det? Det er markedsprisen. Problemet er, at med store grunde beliggende i mindre byer, bliver markedsprisen et meget upræcist begreb, fordi der kun findes meget få af den slags grunde og meget få mulige købere. Der er ikke noget at sammenligne med. Både i Samsøssagen og Vesthimmerlandsagen forsvarer de involverede sig med, at der er tale om "projektgrunde", altså grunde, hvortil der er knyttet et byggeprojekt.

Men at det skulle berettige til at kommunen tjener på projektet er svært at se. Først bruger boligforeningen penge og udgifter til arkitekter, når projektet skal udvikles. Så køber de en grund til overpris af kommunen. På den måde kommer lejerne både til at betale for projektdelen og for overprisen. Det er ikke - og har aldrig været - i overensstemmelse med intentionerne i lovgivningen. Den eneste grund til, at det kan lade sig gøre, er at loven er så upræcis.

Og at "forbrydere" ikke kan straffes.

## Vesthimmerland Kommune tjener 13,5 mio. kr på få dage

Nordjyske Stifttidende har den 26. november bragt en række artikler om den bemærkelsesværdige sag fra Vesthimmerland Kommune, hvor kommunen som mellemhandler ved en række ejendomssalg har tjent over 13 mio. kr. Pengene skal betales af de fremtidige lejere i Himmerlandsparken - en afdeling under Års Boligforening. Vi bringer her nogle af oplysningerne fra artiklerne i Nordjyske.

*Af Jakob Lindberg*

I 1999 lukkede det lokale slagteri i Aars og dermed blev der en centralt beliggende grund ledig.

Grunden blev købt af Sparekassen Himmerland. Sparekassen gik ind i et samarbejde med Vesthimmerland Kommune og Aars Boligforening om at skabe et nyt alment boligområde

Projektet blev opdelt i fire etaper og fire gange har kommunen købt et grundstykke af Sparekassen Himmerland. Grundene er solgt videre få dage senere til godt og vel dobbelt pris.

I alt har kommunen givet 11,5 millioner kroner for de fire grunde og solgt dem videre for 25 millioner kroner til boligforeningen.

**Er det lovligt?**

Denne handel er en variant af den metode, der blev brugt på Samsø, da en gammel skole skulle ombygges til seniorboliger. Også her fik kommunen en mellemhandlervinst - dog af mindre størrelsesorden, ca. 1,5 mio. kr.

Samsøssagen - og lovligheden af den - granskes i øjeblikket af Folketingets Boligudvalg. Hvis Samsømetoden er ulovlig er Vesthimmerlandmetoden ligeså ulovlig. Formanden for Boligudvalget Nanna Westerby har allerede bebudet, at hun vil inddrage velfærdsministeren i sagen.

En afklaring heraf vil formentlig tage lang tid, men Danmarks Lejerforeninger vil følge sagerne tæt.

**Undren**

I Vesthimmerlandsagen er der et andet forhold, der vækker undren.

Aars Boligforening har købt grunden for 25 mio. kr. Kommunen har tjent 13,5 mio. kr.

Sparekassen Himmerland har modtaget 11,5 mio.

Sparekassens direktør Svend Jørgensen oplyste til Nordjyske, at prisen på 11,5 mio. har dækket købspris, omkostninger og en rimelig rente.

Men det er ikke normalt, at et pengeinstitut handler på denne måde. Hvor er værdistigningen blevet af? Den har kommunen scoret.

Men hvorfor? Hvorfor har Års Boligforening og Sparekasen Himmerland ikke handlet direkte med hinanden? De kunne f.eks. have handlet grunden til 18 mio. kr. Så ville sparekassen have fået 6,5 mio. mere i kassen og boligforeningen ville have sparet 7 mio.

Svaret er formentlig, at så ville kommunen aldrig være gået med til byggeprojektet. Kommunen er kun gået med, fordi man har spundet projektet ind i et net af lokomsfalter, der i sidste ende medførte, at det blev gratis for kommunen.

**Knud Kristensen, MF**

En anden løs ende hedder Knud Kristensen. Han er entreprenør på byggeriet. Men

han er også medlem af Vesthimmerland Byråd, hvor han sidder centralt placeret i Økonomiudvalget. Derudover er han medlem af Folketinget for De Konservative hvor han repræsenterer sit parti i - ja, rigtigt gættet - Boligudvalget.

Vi gengiver hans udtalelse til Nordjyske, da han blev interviewet om denne sag:

- Jeg mener, det er i orden, at vi direkte går ind og siger, at vi har nogle omkostninger, vi lægger på grunden, og det er den pris, vi kan sælge for, og at det så er lejeren, der kommer til at betale de omkostninger i sidste ende, siger Knud Kristensen.

Det skal blive spændende, om det lykkes Nordjyske at få oplyst, hvad det er for nogle omkostninger "vi" (altså kommunen) lægger på grunden. Det lyder som en spændingsroman fra finansverdenen, når der på få dage kan løbe 13,5 mio. kr. på i omkostninger.

*Kilde:*

*Nordjyske Stifttidende, onsdag den 26. nov.2008*
*Artikler og research: Lars Teilman og Per Korsgaard*



## Vinter 2008/2009

## Alment Byggeri

## Et spøgelse huserer på Christiansborg

Det er forvirringens spøgelse, der er tale om. Spøgelset har stor magt. Det skaber sort om til hvidt. Det spreder tåge, hvor der skulle herske klarhed. Det får dem, der skulle tale, til at holde kæft. Senest har spøgelset lagt en dyne af misinformation over Folketingets Boligudvalg.

*Af Jakob Lindberg*

Velfærdsminister Karen Jespersen har i et brev til Folketingets boligudvalg blåstemplet Samsø Kommunes handlemåde i sagen om ældreboligerne i Brundby. Det sker med henvisning til Statsforvaltningen Midtjyllands opsummering af hændelsesforløbet om den bemærkelsesværdige mellemhandleravance. Statsforvaltningen havde afvist at rejse en sag herom med henvisning til en tidligere afgørelse fra det nu nedlagte Tilsynsråd for Århus amt.

På den baggrund konkluderede ministeren: "Velfærdsministeriet finder ikke på det foreliggende grundlag anledning til at tage sagen op til behandling." Hun fortsatte:

"Afslutningsvis skal jeg bemærke, at jeg naturligvis ikke havde fundet det acceptabelt, såfremt kommunen havde undraget sig indbetaling

af halvdelen af den kommuale grundkapital og derved havde pådraget lejerne tab derved"

**Forvirring**

Karen Jespersens svar var en reaktion på et spørgsmål fra boligudvalget. I spørgsmålet var mellemhandler-arrangementet blevet beskrevet, og til slut havde udvalget spurgt ... "om ministeren kan og vil sikre

at lejerne ikke lider tab i denne forbindelse?"

Forvirringen må nu være total. Vi vil derfor forsøge at skære tingene ud i pap og i den forbindelse svare på to spørgsmål:

1. Hvor meget kommer lejerne til at betale for grunden ved den metode, der senere blev godkendt af Tilsynsrådet for Århus Amt, og som velfærdsministeren finder acceptabel?. **Svar: 20,0 mio. kr.**

2. Hvor meget ville lejerne være kommet til at betale for grunden ved den metode, som ministeren *ikke* finder acceptabel? **Svar: 20,4 mio. kr.**

3: Hvor meget ville lejerne være kommet til at betale, hvis de normale regler var blevet fulgt? **Svar 18,9 mio. kr.**

Som det ses er forskellen mellem model 1 og model 3 1,1 mio. kroner. Det er dette tab lejerne lider ved Samsø kommunes mellemhandler-arrangement. Havde Samsø kommune fået lov til at anvende model 2 ville lejernes tab blive 1,5 mio. kr, altså kun 400.000 kr. mere.

*Illustration af et spøgelse af Lars Svane*

*Kilde: Danmarks Lejerforeningers beregning. Kan fås ved henvendelse til sekretariatet.*

## Et svigtet valgløfte

**Lejernes politiske passivitet gør det let for regeringen at spise dem af med tomme valgløfter og samtidig vælte økonomiske byrder over på dem.**

*Af Henriette Anthon*

„Foghs billige boliger blev ikke til noget“.

Sådan kunne det læses på Søndagspolitikens forside fornylig. Artiklen – af Rikke Egelund og Jakob Nielsen - beskrev, hvordan regeringen har svigtet sit løfte fra valgkampen i 2007 om at bygge mere alment byggeri.

Udover, at det manglende byggeri bliver et stort problem fremover, - hvor har regeringen så tænkt sig, at folk skal bo?

På gaden? Eller i den private lejesektor? - et område, hvor bolighajerne i de sidste mange år har kunnet svømme i skyhøje lejeafgifter og i meget smult vande.

Danmarks Lejerforeninger kan konstatere at selv bygge-

myndighederne af og til holder hånden over dem. Hvert et lille hummer – uanset om det er ulovligt og uegnet til menneskebolig - bliver lejet ud.

Dette ved jeg, fordi jeg har arbejdet som frivillig for organisationen.

**Tyveriet fra Landsbyggefonden**

Jeg vil gerne minde om det, Fogh-regeringen gjorde ved Landsbyggefonden i sin første regeringsperiode.

Han tog pengene fra fonden, så let som at tage en ispinden fra et 2 års barn.

Det skete ved at inddrage hovedparten af de fremtidige indbetalinger til fonden, således at pengene bruges til at nedsætte den statslige betaling til det almene nybyggeri.

Uheldigvis så havde Socialdemokraterne støbt kuglerne, så det var meget enkelt for ham at fyre dem af.

Landsbyggefonden er som bekendt en fond, som lejere i alment byggeri betaler til over huslejen. Disse beløb er beregnet til renovering og nybyggeri. Næsten alle plejehjem og ældreboliger nu til dags bygges som almene boliger. Derfor er det de almene lejere, der betaler herfor.

Det forholder sig desværre således, at størsteparten af lejerne i den almene sektor ikke går op i dette og er så lidt interesseret i boligpolitik - at de ikke reagerer, når der bliver begået overgreb imod dem.

Eller rettere de *har ganske enkelt ikke overskuddet, sproget* eller *evnerne* til at forstå, hvad det er, der foregår.

**Dyrt at undgå slum**

Her hvor jeg bor - i Vapnagård Helsingør med ca. 1.700 almene lejemål - blev det fornylig besluttet, at det bliver nødvendigt med en meget omfattende renovering, hvis byggeriet ikke skal blive til slum.

Den gamle beton slår revner i bl.a. i fundamenterne, tagene/vinduerne er udtjente, der er alvorlige vandskader m.m.

Her skal også bygges en meget tiltrængt senior-afdeling.

Dette kommer til at koste en lejeforhøjelse til alle lejermålene i størrelsesorden 700 kr. pr. bolig pr. måned fremover. Mange kommer til at sidde meget hårdt, og andre kommer måske til at opgive deres lejemål.

Havde Fogh ikke blandet

sig i, hvordan Landsbyggefonden skal benytte lejernes indbetalinger, kunne en del af denne lejeforhøjelse sandsynligvis være undgået.

Set i lyset af, at antallet af ældre er stærkt stigende i de kommende årtier, forkommer det endnu mere uforståeligt at pålægge den økonomisk svageste del af befolkningen denne byrde.

I 30 år fremover er det pålagt Landsbyggefonden (dvs. lejerne i alment byggeri) at skulle betale for opførelser af ældreboliger.

Engang var der noget der hed “de stærkeste skuldre bærer de tungeste byrder“ - dette kan ikke just siges at blive praktiseret på boligområdet.



## Alment Byggeri

# Hvorfor efterkommes beboerklagenævnets påbud ikke?

**Forholdene i den lille almene boligorganisation, Samsø Ældreboligselskab har givet anledning til flere spørgsmål i Folketingets Boligudvalg.**

*Af Jakob Lindberg*

I sommernummeret af dette blad beskrev vi hvordan afdeling 2 i Brundby led af alvorlige mangler, med hensyn til blandt andet brandsikring, isolering mm. Nogle af lejerne klagede til beboerklagenævnet i Skanderborg, hvorunder Samsø hører. Beboerklagenævnet afgav derefter klokkeklare påbud om afhjælpning af manglerne, blandt andet den manglende isolering.

Men både den oprindelige forretningsfører Domea og den senere - midlertidigt indsatte - forretningsfører Boligkontoret Danmark, forholdt sig passive. Det samme gjorde Samsø Kommune, der er tilsynsmyndighed.

Beboerne gjorde Folketingets Boligudvalg opmærksom på forholdene og den 7. juli i år stillede Boligudvalget følgende spørgsmål til velfærdsminister Karen Jespersen..

- "Ministeren bedes reddegøre for hvorfor tilsynsmyndigheden Samsø kommune, Domea og Boligkontoret Danmark ikke vil efterkomme de i 2007 afsagte kendelser fra det lovpligtige beboerklagenævnet."

### Svar

Karen Jespersens svarede ved at citere følgende pasager fra Statsforvaltningen Midtjyllands afgørelse af 20. august 2008

"Statsforvaltningen finder, - at kommunalbestyrelsen

i forhold til udbedring af fejl og mangler er forpligtiget til at føre tilsyn med at ledelsen for ældreboligselskabet udfører de ting, som selskabet er forpligtiget til, herunder afhjælpning af fejl og mangler, uanset af hvilken karakter disse er, og at føre tilsyn med, at selskabet efterlever beboerklagenævnets afgørelser."

- "Kommunalbestyrelsen skal efter statsforvaltningens opfattelse føre tilsyn med at dette sker inden en rimelig tid. Denne forpligtigelse påhviler kommunalbestyrelsen uanset, om ledelsen af ældreboligselskabet varetages af bestyrelsen eller en midlertidig forretningsfører udpeget af kommunalbestyrelsen."

Endvidere udtaler statsforvaltningen, at

- "såfremt ledelsen af ældreboligselskabet ikke lever op til sin forpligtigelse, er det kommunens opgave i medfør af almenboliglovens § 165, at meddele de påbud til boligorganisationens ledelse, som skønnes nødvendige for at sikre en forsvarlig og lovlig drift af organisationen og dens afdelinger" (side 20 i statsforvaltningens udtalelse.)

"Jeg kan henholde mig til statsforvaltningens udtalelse", fortsatte Karen Jespersen.

Ministeren forholder sig ikke til, hvorfor Samsø Kommune ikke har grebet ind og givet påbud om, at arbejderne blev udført.

### Tvangsfuldbyrdelse



Boligudvalget var åbenbart på forhånd opmærksomme på denne problemstilling, for man stillede også den 7. juli følgende spørgsmål:

- "Ministeren bedes begrunde, hvorfor der ikke findes en ordning med tvangsfuldbyrdelse i den almene sektor i lighed med den ordning, der findes for privat udlejningsbyggeri i henhold til Boligreguleringslovens § 60 (tvangsfuldbyrdelse gennem Grundejernes Investeringsskand) Ministeren bedes kommentere, om der bør indføres en ordning med frakendelse af retten til at administrere udlejningsboliger i den almene sektor i lighed med den ordning, der findes for privat udlejningsbyggeri i henhold

til Lejelovens § 113 a."

Karen Jespersen svarede:

- "Jeg kan...oplyse, at dette beror på, at kommunerne i henhold til almenboligloven har pligt til at sikre, at en boligorganisations afdeling holdes forsvarligt ved lige. Om nødvendigt kan kommunen ved pålæg få gennemført nødvendige vedligeholdelses- og opretningsarbejder i en almen boligafdeling. Såfremt en boligorganisation, dvs. ejeren af ejendommen, nægter at følge et pålæg herom, kan kommunen indsatte en midlertidig forretningsfører til gennemførelse af sådanne arbejder."

- "Jeg finder derfor, at de gældende regler på området giver kommunerne de nød-

vendige værktøjer til sikring af, at nødvendige vedligeholdelses- og opretningsarbejder i en afdeling bliver gennemført."

### Når kommunen er skurken

Ministeren svarede ikke på hvad man som lejer gør, når det er kommunen, der ikke ønsker at Beboerklagenævnets afgørelser skal efterleveres. Det er det, der sker på Samsø, hvor kommunen har indsat en forretningsfører, Boligkontoret Danmark, der med borgmesterens fulde velsignelse nægter at rette sig efter såvel beboerklagenævnet og Statsforvaltningen Midtjylland.



# Danmarks Lejerforeningers Landsmøde

Landsmødet blev afholdt den 25. oktober 2008 på Dalum Landbrugsskole i Odense. Foruden valg af hovedbestyrelse og andre ordinære punkter vedtog landsmødet to udtalelser: - om småsagsreformen i retsplejeloven og - om andelsboliger.

## Ja til andelsboliger – Nej til spekulation

**Andelsboligformen er blevet ødelagt af lovændringer, der muliggør spekulation. det vender Danmarks Lejerforeninger sig imod.**

### Landsmødet

Den spekulationsfri andelsbolig skal genskabes.

Danmarks Lejerforeninger har altid kæmpet for den størst mulige selvbestemmelse for lejerne. Derfor har vi som et af vore program-punkter støttet oprettelse af private andelsboligforeninger. I talrige tilfælde har vi rådgivet lejerne, når de som led i tilbudspigten fik tilbudt at købe deres lejeboliger og omdanne ejendommen til andelsboliger.

Omvendt har vi været konsekvente modstandere af udstyknings af den gamle boligmasse i ejerlejligheder, selv om ejerlejligheden giver en høj grad af selvbestemmelse.

Forskellen mellem de to boligformer var engang meget klar. Der var spekulationsmuligheden til forskel. I den gamle andelsboligform, kunne man kun sælge sin andel til den pris, man selv havde givet for den, med til-

læg af værdien af de forbedringer, man havde foretaget. Omvendt kan en ejerlejlighed sælges til markedsprisen, hvilket har givet meget store arbejdsfri indkomster til ejerne, hvis de vel at mærke ikke havde været så uheldige at købe på de forkerte tidspunkter.

I de senere år er der imidlertid sket en række lovændringer, som i praksis har betydet, at forskellen mellem de to boligformer er blevet udvisket.

For det første har man tilføjet andelsboligforeningerne at skifte vurderingsprincip, således at andelsboligens pris nu kan basere på en valuarvurdering eller en offentlig vurdering, i stedet for på anskaffelsessummen.

For det andet har man gjort det muligt, at optage forbrugsmlån med sikkerhed i andelen.

Begge dele har medført, at andelshaverne nu har mulighed for at tilegne sig den

samfundsskabte stigning i ejendomspriserne helt på samme måde som ejerlejlighedsindehaverne. Dette har betydet, at andelsboligerne nærmer sig ejerlejlighederne i pris. Hvis ikke der gribes ind, vil den vigtigste forskel på de to boligformer snart være, at en ejerlejlighedsejer betaler ejendomsværdiskat, mens en andelshaver ikke gør.

Det danske samfund mangler billige lejeboliger. Danmarks Lejerforeninger er derfor i mod den massive ejerlejlighedsudstyknings, som foregår, når lejeboliger bliver til private andelsboliger. Derimod vil vi støtte ethvert politisk initiativ, der kan genskabe den spekulationsfrie andelsbolig, som Danmark engang kunne bryste sig af.

*Udtalelse vedtaget på Danmarks Lejerforeningers landsmøde den 25. oktober 2008.*

## Den nye hovedbestyrelse

Landsmødet besluttede at nedsætte antallet af hovedbestyrelsesmedlemmer til 11:

**Bodil Kjærum, landsformand og medlem af Daglig Ledelse (Roskilde)**

**S.P. Laursen, næstformand og medlem af Daglig Ledelse (Randers)**

**Søren Ramsing, kasserer og medlem af Daglig Ledelse (Sydfyn)**

**Bjarne Hilslov (Lolland)**

**Arne Johansen (Amager)**

**Benny Knudsen (Østfyn)**

**Jan Leth (Haderslev)**

**Lone Nestved (Køge)**

**Mette Ravnholt-Jacobsen (Randers)**

**Henrik Stougaard (Roskilde)**

**Leif Truelsen (Haderslev)**





# ... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på [www.dklf.dk](http://www.dklf.dk)

## Bo i kælder?

? Må man bo i et kælderværelse med et lille vindue og max 2 m til loft. Der var ikke lås på døren til værelset, og jeg har ikke fået nøgle til yderdør. Derudover er der fugt/vand på væggene. Hvordan står jeg?

! Efter din beskrivelse er der tale om kondemnabile forhold, altså at lejemålet er uegnet til beboelse og derfor ulovligt at udleje til beboelsesformål.

Det skulle bestemt være muligt at besvare dit spørgsmål mere end dette, og umiddelbart kunne det altså se ud til at du har en sag med rigtig pæne chancer, men det er ikke så ligetil! For at svare på denne type spørgsmål, må man have en lang række yderligere specifikke oplysninger, som ikke fremgår af din mail.

Reelt er vi ovre i sagsbehandling, som de lokale lejerforeninger meget gerne hjælper med, men som vi ikke kan påtage os på brevkassevilkår.

Derfor vil vi anbefale dig at søge assistance i en lokal lejerforening.

Med venlig hilsen  
Henrik Stougaard



## Ophævelse

Af Henrik Stougaard

Ophævelse betyder, at lejemålet stopper omgående. Du har som lejer blandt andet ret til at ophæve lejemålet, hvis det lejede ved overtagelsen eller under dets beståen lider under væsentlige mangler i forhold til, hvad der må kræves ud fra retsforholdet mellem lejer og udlejer. Og udlejer undlader at udbedre mangelen straks efter påkrav herom, eller den kan ikke afhjælpes indenfor rimelig tid.

Udlejer kan ophæve dit lejemål - uden opsigelse, hvis du er bagud med huslejen eller varmebetalingen, og ikke betaler inden 3 dage efter udtrykkeligt at være blevet rykket for betalingen.

Ophævelse kan dog kun ske, hvis der rykkes skriftligt, og der i brevet gøres opmærksom på, at manglende betaling vil medføre ophævelse af lejemålet.

Udlejer kan også ophæve dit lejemål, hvis du groft forsømmer andre forpligtelser end betaling eller er til gene for de andre beboere, men også her skal du normalt have modtaget mindst én skriftlig advarsel først.

Det kan ikke understreges for meget: Kontakt ALTID og hurtigst muligt lejerforeningen, hvis dit lejemål bliver ophævet uønsket.

## Opsigelse uden lejekontrakt

? Hej. Jeg har boet på en nedlagt ejendom. Jeg blev lovet ved indflytning at huset skulle sættes i stand (bl.a. vinduer rådne, el-ledninger ulovlige) men herefter 7 mdr. er intet sket.

For 2-3 mdr. havde jeg besøg af VVS-mand, da pumpen til boringen ikke virkede. Han påpegede at boringen var ulovlig og han ville meddele udlejeren det. Jeg var også i kontakt med hende, hun spurte bare om vi var blevet syge.

Der skete stadig intet. Nu har jeg været heldig at leje en bedre bolig herfra den 1 dec. 08. Jeg gav min opsigelse d. 31/10-08. Jeg har ingen lejekontrakt og har aldrig underskrevet noget. Jeg har kun en huslejekvittering fra den 31/10-08.

Hvor lang opsigelse har jeg? Hun mener jeg har 3 mdr.

Hilsen Pia

! Efter din beskrivelse af situationen bor I på lejelovens vilkår. (Læs artiklen om lejemål uden kontrakt: på dette opslag)

• Det betyder ganske rigtigt, at I har 3 måneders opsigelsesfrist, men hvis vandforsyningen ikke er forskriftsmæssig, kan I muligvis OPHÆVE lejemålet. Læs artiklen herom: her på opslaget

Jeg vil derfor kraftigt anbefale, at I snarest muligt opsøger videre assistance i en lokal lejerforening.

Med venlig hilsen  
Henrik Stougaard

## Lejemål uden kontrakt

Af Henrik Stougaard

Det kan faktisk godt være til din fordel, at der ikke skrives kontrakt. Visse af lejelovens regler kan nemlig sættes ud af kraft med en kontrakt - til ulempe for lejeren. Uden kontrakt gælder lejelovens regler derimod i fuldt omfang.

Er du flyttet ind uden at have lejekontrakt, gælder den første huslejekvittering som bevis på, at du lejer lejligheden.

Du bør ALDRIG betale penge til udlejer uden at få kvittering. Vil udlejer ikke kvittere, så sørg for at betale via pengeinstitut. Betaling via check kan også give dig den nødvendige dokumentation. For et eventuelt depositum/forudbetalt leje, er det naturligvis lige så vigtigt at få kvittering. Så også i den forbindelse kan du anvende de nævnte forholdsregler.

# ... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på [www.dklf.dk](http://www.dklf.dk)

## Acontobidrag

? Situationen: Tvetydig lejekontrakt og konflikt vedr. definition af forbrug mellem lejer og (privat) udlejer ved leje af privat rækkehus.

I en ikke standardiseret lejekontrakt står, at huslejen er sat til 5000 kr./mdr. og at forbrug (ikke nærmere specificeret) er sat til 900 kr./mdr. aconto.

Efter 1.5 års leje opsiges lejemålet og udlejer gør opmærksom på, at han løbende har betalt ca. dobbelt så meget i forbrug, som acontobeløbet var sat til. Det vil han gerne udlignes for.

Det viser sig, at udlejer har iberegnet afgifter til kloak og renovation med i 'forbrug', mens lejereren antog af forbrug kun dækkede vand, varme og el.

Da forbrug ikke er specificeret i lejekontrakten lyder spørgsmålet, om der er præcedens for, hvad der indgår i forbrug?

Kan acontoforbrug beregnes ved opsigelse af lejemål, selv om udlejer har haft mulighed for at varsle en fordobling fra lejemålets start (regninger foreligger, men udlejer har tilbageholdt dem fra lejer)?

Er der nogle regler for, hvordan et acontoforbrug/overslag beregnes? Hvis det kan bevises at aconto var urealistisk (det dækker akkurat faste afgifter (måleafgift, renovation, mm) men intet 'forbrug' derudover) - kan udlejer så hæfte for misvisende acontoberegning og tilbageholdelse af oplysninger, eller hæfter lejer for forbruget?

Er der nogen oplysningspligt fra udlejers side mht. regulering/afregning af acontobeløb?

På forhånd tak for hjælpen.

! Din beskrivelse viser tydeligt, at der er tale om en udlejer som er aldeles ukyndig i lejelovgivning.

• Der er virkelig noget at komme efter:  
- For at udlejer kan kræve betaling af andre forbrugs-leverancer end varme, skal dette udtrykkeligt og utvetydigt være angivet i lejekontrakten. Så ud fra din beskrivelse af situationen er det eneste udlejer lovligt kan kræve betalt ud over huslejen, varme.

Alt andet end varme er inkluderet i den aftalte husleje. (Forudsat, at leverancen sker gennem udlejer. Sandsynligvis betaler du selv el direkte til elforsyningen, og dette er i så fald korrekt nok).

Varme skal afregnes efter særlige i lejeloven fastsatte regler, og din beskrivelse tyder på at din udlejer har overtrådt disse i et omfang, så han i hvert fald ikke har krav på nogen form for efterbetaling. Læs mere i opslaget om varmeregnskaber på hjemmesiden. (Dine Rettigheder som lejer).

Jeg vil kraftigt anbefale at du snarest muligt opsøger videre assistance i en lokal lejerforening.

Med venlig hilsen  
Henrik Stougaard

## Huslejestigning

? Hej, Jeg har et spørgsmål til en huslejestigning. Jeg bor til leje i en privatejet ejendom. Min lejlighed er på 70 kvadratmeter heraf ca. 25 kvadratmeter altan og trappe. Jeg flyttede ind i maj 2003 og har uændret givet 4000,00 + forbrug.

Jeg har nu fået et varsel om huslejestigning. Varslet er behæftet med fejl og som sådan ikke gældende, det har jeg valgt at se bort fra. Huslejen stiger 300,00 pr mdr. med flg. begrundelse:

„på grund af stigning i det lejedes værdi samt generelle stigninger i tilsvarende lejemål i området varsler vi hermed en huslejestigning på 300,- pr måned, dvs. 3600,- pr år fra 1 december 2008 at regne. Herudover skal vi gøre opmærksom på at lejen pr. 1 januar 2009 bliver reguleret med ændringer i skatter og afgifter fra 2003 af“

Brevet er dateret 30-09-2008 og da jeg har tre mdr. varsel kan det først blive fra 01-01-09. Så vidt er vi enige.

Mit spørgsmål er:

Er der regler for hvor meget huslejen må stige, og er begrundelsen ok.?

Jeg ved at jeg kan lade huslejenævnet afgøre det, (jeg har skriftligt gjort indvending indenfor fristen på 6 uger) men jeg er ikke interesseret i at lave stort nummer ud af det, hvis det ser ud til at være i orden

Venlig hilsen  
Elisabeth Jakobsen

! Din husleje stiger, efter det oplyste, til ca. 617 kr/m2/år, og det er en ret høj kvadratmeterpris, i hvert fald for områder der er dækket af en aktiv lejerforening / et velfungerende huslejenævn.

Herudover vil jeg henviser til artiklen om huslejens størrelse, som kan læses her på siden. Og selvom du selv har gjort indsigelse, vil jeg kraftigt anbefale, at du opsøger videre assistance i en lokal lejerforening.

Det kan nemlig være af afgørende vigtighed, at huslejenævnet bliver „fodret“ med de rigtige lejeretslige argumenter.

Med venlig hilsen  
Henrik Stougaard

## Huslejens størrelse

Af Henrik Stougaard

Huslejens størrelse m.v. afhænger af almen/ikke-almen status, reguleret/ikke-reguleret kommune, ejendommens indretning og tilstand, lejemålets indretning og tilstand, samt lokal retspraksis. Hertil kommer, at der i dag IKKE findes nogen generelle tabeller med maksimum-priser, hverken for lejens størrelse eller for størrelsen af en lejerforhøjelse. - Derfor er det ikke sådan lige til på brevkassevilkår at svare på spørgsmål om huslejeniveau.

Det betyder imidlertid ikke, at der er frit slag for udlejerne, for selvom reglerne ikke er firkantede, så gælder der for alle boliglejemål forskellige former for „huslejeloffer“: Omkostningsbestemt leje, Småhus-husleje (Se artikel andetsteds i bladet), „Det lejedes værdi“, eller eventuelt „Markedsleje“ Generelt er det langt flest boliglejemål der er omfattet af enten omkostningsbestemt leje eller småhus-husleje.

I alle tilfælde forekommer det imidlertid slet ikke så sjældent, at udlejerne opkræver langt højere huslejer end de må efter reglerne, og i så fald kan lejer, via huslejenævnet få leje-nedsættelse.





OBS: Denne artikel gælder kun „privat“ boligsektor i regulerede kommuner.

## Lejeforhøjelse i småhuse

I de fleste mindre og mellemstore kommuner er de såkaldte "småhuse" den mest almindelige type af private udlejningsboliger. Der gælder specielle regler for lejefastsættelse i småhuse.

*Af Henrik Stougaard*

Et småhus i lovens forstand er en ejendom som pr. 1. januar 1995 havde mindre end 7 beboelseslejligheder. Derfor gælder småhusreglerne eksempelvis også for 6 udlejede „rest-lejligheder“ i en andels- eller ejerlejligheds-ejendom. Af andre typer småhuslejligheder kan nævnes udlejede parcelhuse/villaer og udlejede enkeltstående ejerlejligheder.

Det afgørende er, at den der står som udlejer, pr. 1. januar 1995 havde mindre end 7 lejligheder i pågældende boligkompleks.

### Varsling

Alt i alt kan det for varsling af småhus-lejeforhøjelse opsummeres, at man har krav på følgende:

Varslet skal være skriftligt.

Der skal gives 3 måneders frist til forhøjelsen skal betales første gang.

Det skal i skrivelsen udtrykkeligt stå oplyst, at lejer har ret til at gøre indsigelse mod forhøjelsen indenfor en frist på 6 uger efter modtagelse af varslet.

Varslingskravet skal angive en begrundelse for lejeforhøjelsen.

Af skrivelsen skal klart fremgå, hvor stor forhøjelsen er og hvor høj, den ny husleje bliver.

Der skal være gået mindst 2 år siden sidst gennemførte lejeforhøjelse efter boligreguleringsloven. Det skal således også være mindst 2 år siden, at der evt. er gennemført

småhuslejeforhøjelse.

Hvis ikke alle disse seks punkter er opfyldt, eller hvis der ikke reelt er tale om et småhus, så er varslingen ugyldig, og lejer kan tillade sig at se helt bort fra udlejers skrivelse. Der vil dog ofte være fortolkningsmuligheder, så snak hellere med lejerforeningen i god tid indenfor 6-ugers fristen.

### Indsigelse

Hvis de formelle regler er overholdt, skal der gøres indsigelse indenfor 6-ugers fristen, helst i god tid. Det kan ske i form af et brev, med overskriften i Indsigelse mod lejeforhøjelse pr. x.x. dato, hvor i lejer fortæller, at den varslede leje overstiger både den beregnede omkostningsbestemte leje og lejen for tilsvarende sammenlignelige lejemål.

Brevet med indsigelsen laves i tre kopier. Den ene sendes anbefalet til udlejer. Den anden kopi sendes almindeligt. Og tredje kopi gemmer man selv sammen med kvitteringen for det anbefalede brev. Når der på denne måde er gjort indsigelse indenfor 6-ugers fristen, skal udlejer, hvis denne vil fastholde kravet om lejeforhøjelse, sende sagen i huslejenævnet. Det skal ske senest 12 uger efter varslingsdatoen. Overskrides denne dato bortfalder lejeforhøjelsen.

### Sagen i Huslejenævnet

Når huslejenævnet går i gang med at behandle sagen,

har det efter loven to muligheder for at fastsætte huslejen:

a) Ved konkret sammenligning med egnede sammenligningslejemål i kvarteret/området. Vel at mærke lejligheder, hvor lejen er fastsat omkostningsbestemt.

b) Ved at indhente de nødvendige oplysninger om ejendommens driftsudgifter, og herudfra beregne den reelle omkostningsbestemte leje.

Fleere huslejenævner prøver dog at krybe udenom lovens bestemmelser, og fastsætter huslejen ud fra 100 % subjektive skøn. - Vi anbefaler at sådanne nævnsafgørelser, så vidt det overhovedet er muligt, ankes til boligretten.

### Lejers muligheder i nævnet

Til brug i forbindelse med nævnsbehandlingen er der fra lejerside tre muligheder for at underbygge og forstærke indsigelsen mod lejeforhøjelsen:

Lejer / lejerforeningen kan fremkomme med nogle gode billige sammenligningslejemål.

Udlejers eventuelle sammenligningslejemål kan afvises som uegnede / ikke-sammenlignelige. - Der skal udelukkende sammenlignes med lejligheder, hvor den nuværende husleje er omkostningsbestemt. Og lejlighederne skal svare nøje til sagens småhuslejlighed hvad angår type, vedligeholdelsesstandard, udstyr mv.

Hvis der ikke foreligger egnede konkrete sammenligningslejemål, har nævnet

ifølge loven pligt til at foretage omkostningsbestemt legeberegning. - Det er dog ikke noget man skal regne med sker automatisk. Mange steder sker det ikke, selvom lejeren/lejerforeningen kræver det med henvisning til loven.

### Hvis nævnet ser stort på det hele

Hvis man er så uheldig at bo i en af de kommuner, hvor huslejenævnenes flertal mener de har ret til at tolke loven til at betyde det modsatte af, hvad der rent bogstaveligt står, så behøver det ikke betyde, at sagen er tabt: Sagen kan (indenfor 4 uger) ankes til boligretten.

### Brug Lejerforeningen

Det kan måske nok virke lidt vel overvældende, når alle muligheder for en sags udfald således ridses op. I praksis gennemgår de fleste sager dog et ret enkelt forløb. Men under alle omstændigheder: Brug din lokale lejerforening.

### Eksempler på fusk med småhusbegrebet

Småhusreglerne er meget mere gunstige for udlejer, end de almindelige regler i regulerede kommuner. Derfor forekommer der tilfælde med udlejere, der prøver at fortolke deres ejendom ind under småhusbegrebet.

*Et eksempel* er en ejendom med 7 udlejningslejligheder, men hvor den ene lejlighed er kombineret bolig/erhverv. Udlejer varsler småhus-lejeforhøjelser, men dette er ikke

korrekt. En lejlighed med blandet bolig/erhverv skal nemlig regnes med som boliglejlighed i denne sammenhæng.

*Et andet eksempel* er en ejendom, hvor flere lejemål betegnes som klub-værelser. De bliver derfor ikke talt med af udlejer, og lejligheds-tallet kommer ned under 7. En korrekt vurdering af de pågældende lejemål kan afsløre, at der i virkeligheden er tale om et-værelses lejligheder. - Hvert lejemål har selvstændigt køkken, og det er det afgørende.

*Det tredje og sidste eksempel* stammer fra en ejendom, hvor der på grunden ligger to huse med fire lejligheder i hver. Udlejers fortolkning var to småhus-ejendomme.

Det korrekte ud fra lejelovens ejendoms-definition er en ejendom med 8 lejligheder. Det afgørende her er ikke nødvendigvis om husene ligger på samme matrikel-nr., - det er tilstrækkeligt, at de har samme ejer og et driftsmæssigt fællesskab.

### Småhuse i uregulerede kommuner

Det er ikke alle lejligheder i småhuse, der har de her beskrevne specielle regler. Småhuse, der ligger i uregulerede kommuner, har nemlig samme regler som gælder for de større ejendomme i disse kommuner.

## Privat Udlejning

## Tre eksempler på enighed mellem lejer- og udlejerorganisationerne

## Antenneregler

I 2000 blev lejelovens bestemmelser om antenner ændret, således at antennebidrag udgik af huslejen. De antenneregler der i øjeblikket findes i loven er så summariske, at området nærmest må betegnes som lovløst.

### Forliget

Bliver forliget til virkelighed kommer der detaljerede bestemmelser i loven blandt andet om:

- Hvordan en beboerrepræsentation kan indgå aftaler med udlejer om etablering eller forbedring af antenneanlæg

- Hvordan sådanne aftaler skal godkendes på beboer-møder eller ved urafstemning

- Hvordan udlejer kan indgå aftaler med enkelte



lejer om antenneanlæg i de tilfælde, hvor der ikke er indgået aftale med beboerrepræsentationen.

- Hvordan sådanne aftaler kan opsiges både fra lejers og udlejers side.

- Hvilken kompetence huslejenævnet har til at tilsidesætte eller ændre urimelige aftaler herom.

## Mangler ved det lejede

Huslejenævnet får mulighed for at afgøre tvister om oprindelige mangler ved det lejede

Efter den nuværende lejelovgivning har huslejenævnen mulighed for at afgive vedligholdelsespåbud til både lejer og udlejer, såfremt de ikke overholder deres pligt til vedligeholdelse. Dette sker med hjemmel i Lejelovens § 106, stk. 1 nr. 3) og 4) Men denne kompetence gælder kun mangler der er opstået i lejeperioden.

Mangler der fandtes på det tidspunkt hvor lejemålet blev indgået kan lejeren kun kræve udbedret ved at anlægge sag ved boligretten med hjemmel i Lejelovens kapitel III (§ 9-18).

### Eksempel

Hvis taget bliver utæt i lejeperioden, kan lejer klage til Huslejenævnet. Huslejenævnet kan give udlejer påbud om at istandsætte taget. Huslejenævnet kan samtidig give lejeren et forholdsmæssigt nedslag i lejen, såfremt udlejer ikke istandsætter taget inden for den frist, der er angivet i kendelsen.

Hvis taget også var utæt ved lejemålets indgåelse, kan Huslejenævnet ikke tage sig af sagen. I så tilfælde må lejeren gå til Boligretten, hvil-

Læs mere om forliget på side 3

## Honorar til medlemmer af huslejenævnet

I øjeblikket er der ingen regler for, hvordan medlemmer af huslejenævnet skal aflønnes. Dette har betydet meget store forskelle i aflønningen af nævnsmedlemmerne. I nogle kommuner udbetales der slet ikke honorar, andre steder udbetales der møde-diæter, mens en del medlemmer i større kommuner får fast løn.

### Forliget

Ved forliget får kommunen pligt til at betale honorarer. Minimumsbetalingen skal svare til den til enhver tid gældende betaling til lægdommere ved boligretten, men med mulighed for lokalt at fastsætte faste honorarer inden for nærmere angivne grænser.

ket er mere besværligt og besværligt.

### Forliget

Hvis forliget bliver til virkelighed får huslejenævnet kompetence i begge typer af sager. Huslejenævnet får dog kun myndighed til at udstede vedligeholdelsespåbud og give forholdsmæssigt nedslag

i lejen. Nævnet kan ikke afgøre sager om, hvorvidt lejer har ret til at hæve lejeaftalen og heller ikke om lejeren skal have erstatning.

Dette skyldes, at de to sidstnævnte typer af tvister forudsætter en bevisførelse der kun kan finde sted ved en domstol.





Kære dagbog, nu skriver jeg til dig på ny  
 Det' en simpel beretning om nød  
 om en ganske almindelig mand fra min by  
 som nu lever på smalkost og brød.  
 Hans pension røg i spåner, da banken gik ned  
 han mistede alt, hvad han ejed'  
 Dem, som snød, fik bonus og skred!  
 Det var næsten for meget

## Det er næsten for meget

Denne mand fik et tip om en mægtig fidus  
 fra sin hjælpsomme bankkonsulent,  
 som fortalte: "En formue bundet i hus  
 det er ulønsomt, inkompetent"  
 Det var bedre i aktier at lade dem stå  
 Man loved', hans penge blev plejet  
 Der var kursgevinster at få  
 Det var næsten for meget

Førhen bo'de han lækkert med udsigt til fjord  
 i en villa med åben kamin  
 Han var velsitueret med fod under bord,  
 Jamen nu er han nærmest til grin  
 Til sin hund og sin kat har han knap og nap rum,  
 for skuret han bor i er lejet  
 Han fik smæk, fordi han var dum  
 Det var næsten for meget

Mel: Ulandsvisen  
 Tekst: Fandens oldemor

## Nye medlemmer

Vi opfordrer alle vore medlemmer til at hjælpe med at styrke  
 Lejerforeningen. Vis eller giv bladet til interesserede, flere blade  
 kan rekvireres. Blanketten herunder kan bruges til indmeldelse.

*Jeg indmelder mig hermed i Lejerforeningen:*

Navn: .....

Adresse: .....

Postnummer og by: .....

Indsendes i kuvert til Danmarks Lejerforeninger  
 Sankt Peders Stræde 2, 1. sal; 4000 Roskilde.

## Skriv til os !



Vi modtager meget gerne indlæg fra  
 læserne. - Debatindlæg, artikler, digte, m.  
 m. m... Hvis man har mulighed for det,  
 vil vi være taknemmelige for, at man også  
 sender sit indlæg på diskette eller CD; med  
 oplysning om PC-formatet; eller som e-post.  
 (Adresserne ses på side 2).