

Lejer i Haderslev og Omegn



NR. 34 - EFTERÅR 2009

MEDLEMSBLAD FOR HADERSLEV OG OMEGNS LEJERFORENING

Særskilt opkrævning af vandbidrag forbudt...

... medmindre der er vandmålere i lejemålet. Det afgjorde Højesteret endeligt den 30. juni 2009 i en sag fra Sønderborg.

Domsresumé

Bolig & Erhvervsudlejning I/S (udlejer) udlejede fra den 1. juli 2003 en lejlighed i Sønderborg til Camilla og Paul Neuper Kjeldal (lejerne). Udlejer leverede vand til lejemålet og opkrævede særskilt betaling for vand ud over lejen, selvom der ikke var opsat særskilt forbrugsmålere i lejemålet. Lejernes forbrug var således ikke opgjort i henhold til individuel forbrugsmåling.

Sagen for Højesteret vedrørte spørgsmålet om, hvorvidt lejelovens § 46 j afskærer udlejer fra at opkræve særskilt betaling for vand ud over lejen, når der ikke er opsat særskilt forbrugsmålere i lejemålet.

Højesteret udtalte, at lejelovgivningen for leje af lejligheder til beboelse indeholder ufravigelige regler om fastsættelse og regulering af lejen, der ikke åbner adgang til som tillæg til lejebetalingen at lade lejeren dække udlejerens driftsudgifter ved refusion. En adgang for udlejer til at udskille dele af lejen til særskilt betaling ved refusion kræver derfor lov hjemmel.

Ved en lovændring i 1994 blev der i lejeloven indsat et nyt kapitel om udgifter til vand mv., hvorefter lejeren betaling for vandforsyning kunne ske i form af refusion af udlejerens udgifter hertil, således at fordelingen af ud-

Fortsættes på side 2...



POST DANMARK
PP
B

Retureres ved varig adresseændring


Afsender:
Haderslev Lejerforening
Højgade 6
6100 Haderslev

Byfornyelses-
lejeforhøjelser skal
godkendes af Byrådet



Side 3

Folketingets
Boligudvalg
strammer skruen




Side 4

Tvangsopløsning
lovlig?



Side 5

Højesteretsafgørelser



Side 6-7

Hvordan er det nu,
det er? – Klip fra
brevkassen på dklf.dk



Side 8-9

Tema: Ophævelse
på grund af vanrøgt



Side 10-11

Lejeforeningerne og
medierne



Side 12-13

Småhuskapitlet i Bo-
ligreguleringsloven



Side 15

LEJER I HADERSLEV OG OMEGN**Nr. 34 Efterår 2009**

Udgivet af Haderslev og Omegns Lejerforening, i samarbejde med Danmarks Lejerforeninger. Lokal udgave af "Lejer i Danmark".

Oplag: Ca. 10.000 for alle udgaver.
Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.
Redaktion: Jakob Lindberg (ansvh.),
Bodil Kjærnum og Henrik Stougaard.

Redaktionen af dette blad er afsluttet**15. august 2009**

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

Haderslev og Omegns Lejerforening:

Højgade 6, 6100 Haderslev
Kontortid: Hver Onsdag 16-18
Telefon: 7452 1780
Mobiltelefon: 6165 2245
www.haderslev-lejerforening.dk

Bestyrelse

Formand: Jan Leth
Næstformand: Ulla Grønholm
Kasserer: Leif Truelsen
Sekretær: Leif Hartmann
Medlem: Inger Bjerregaard
Medlem: Jytte Holm Jakobsen
Suppleant: Else Larsen

Sagsbehandlere

Jan Leth
Leif Hartmann
Kirsten Børgesen
Leif Truelsen

Alssund Lejerforening

(underafdeling af Haderslev og Omegns Lejerforening)
Sagsbehandler: Leif Truelsen
Telefon 74 47 09 28 eller 27 49 83 45
Træffes bedst hverdage mellem 17 og 18
www.alssund-lejerforening.dk

Kontingent 2009

Første år. 550 kr. – efterfølgende år. 225 kr.

Pensionister:

Første år. 475 kr – efterfølgende år. 200 kr.

Medlemskab og kontingent for almene boligafdelinger og større private udlejningsejendomme aftales med bestyrelsen.

Betaling

Kontingentet betales på det fremsendte / udleverede indbetalingskort i bank, på posthus eller på kontoret i Højgade.

Annonce

Vi søger et medlem, som vil hjælpe med at holde kontoret i Højgade præsentabelt.

Vi søger også en "sagsbehandlerelev".

Henvendelse på kontoret onsdag mellem 16 og 18, eller til formand Jan Leth på 61 65 22 45

Nyt fra sagsbehandlerne

Det KAN godt betale sig !! Læs inde i bladet
Snyder udlejerne på vægten? Læs inde i bladet
TV-Syds indslag om Skimmelsvamp og Huslejens størrelse i Haderslev. Læs inde i bladet

**Nyt fra bestyrelsen**

På det seneste bestyrelsesmøde besluttede vi, at anmode Indenrigs- og Socialministeriet om en vejledende udtalelse. Læs artikel inde i bladet.

Kirsten Børgesen har efter mange år i bestyrelsen meddelt formanden, at hun med omgående virkning udtræder af bestyrelsen.

Kontingentopkrævningen blev lidt forsinket i år – Noget med udgivelse af blade og portobespærelse.

Derfor har vi allerede nu bestemt, at vi holder generalforsamling lørdag den 13. februar 2010, indkaldelse m.v. kommer sammen med næste blad.

På vores hjemmeside www.haderslev-lejerforening.dk kan du læse, hvad du gør, hvis der er fugt eller skimmelsvamp i dit lejemål

Medlemmer hjælper medlemmer med:

- Råd og vejledning om „alt“ inden for den private og almene Lejelovs område.
- Check af lejekontrakt - helst før den er underskrevet.
- Varme-, vand- og antenneregnskaber. Bemærk at der er tidsfrister som skal overholdes.
- At beregne om udlejerens krav om lejeforhøjelse er inden for lovs rammer.
- Hvis du skal sige op eller bliver sagt op bør du altid kontakte Lejerforeningen.
- Vi deltager i flyttesyn og gennemgår fraflytningsafregningen.
- Sagsbehandlerne skriver - efter fuldmagt fra dig - brev til udlejeren, Husleje - eller Beboerklagenævn.

**Særskilt opkrævning af vandbidrag forbudt...**

...fortsat fra forsiden

giften skete på grundlag af forbrugsmålere, jf. lejelovens § 46 j, stk. 1. Efter bestemmelsens ordlyd og bemærkningerne i lovforslaget fandt Højesteret, at adgangen til særskilt betaling for vand som tillæg til lejen var betinget af, at den enkelte lejers betaling var opgjort på grundlag af lejerens forbrug i henhold til individuel forbrugsmåling.

Højesteret fandt herefter, at en ordning som den foreliggende om særskilt betaling for vand, hvor den enkelte lejers betaling var opgjort som en andel af flere lejers for-

brug fordelt efter areal, var ugyldig som stridende mod de ufravigelige bestemmelser i lejelovgivningen.

Landsretten var kommet til samme resultat.

Kilde: Højesteret.

www.domstol.dk/hojesteret
Sag nr. 333/2008

Efterskrift

Den kendelse Højesteret har afsagt er i overensstemmelse med en praksis, der har været gældende i Østre Landsrets område siden 2004.

Her fik et medlem af Lejerforening Sydlyn medhold i en tilsvarende sag.

Imidlertid var Vestre Landsret i en afgørelse nået til det modsatte resultat. Derfor fik udlejeren i sagen fra Sønderborg lov til at anke sagen til Højesteret.

Højesteret har nu endeligt fastslået retstilstanden.

Jakob Lindberg

Privat udlejning

En dato kan være 48.000 kr værd

Det såkaldte småhuskapitel blev kraftigt kritiseret af Danmarks Lejerforeninger, da det blev indført i boligreguleringsloven i 1994. Grunden var, at lovændringen svækkede lejernes beskyttelse mod urimelige huslejer. I denne artikel giver vi et eksempel på en af de mere specielle urimeligheder, som småhuskapitlets indførelse førte med sig.

Af Jakob Lindberg

Lejelovgivningen har mange kringelkroge. En af dem er den regel, der bestemmer, hvad der er et "småhus-lejemål" og et "storhus-lejemål".

Det er normalt en fordel at bo i et "storhus", fordi man så er bedre beskyttet mod husleje-forhøjelser, end hvis man bor i et "småhus".

Hvad er hvad?

Et småhuslejemål er et lejemål i en ejendom, hvor der er færre end 7 beboelseslejligheder. Et storhuslejemål er et lejemål i en ejendom med 7 beboelseslejligheder og derover.

Men loven er ikke så enkel, som den ser ud. Det er nemlig ikke antallet af lejemål i dag, det drejer sig om, men derimod antallet af lejligheder i ejendommen, som den var pr. 1. januar 1995, hvor loven trådte i kraft.

En ejerlejlighed som i dag ejes af en privat person vil normalt være et småhus. Men

ikke altid. Det kan være, at lejligheden den 1. januar 1995 ikke var blevet solgt endnu, men hørte til det man kalder "restejendommen".

En restejendom er en tidligere udlejningsejendom, som er udstykket i ejerlejligheder, men hvor alle ejerlejlighederne endnu ikke er solgt.

Et tænkt eksempel

En ejendom fra tresserne er udstykket i ejerlejligheder. Efterhånden som lejerne flyttede eller døde, blev lejlighederne solgt enkeltvis. Den 1. januar 1995 er der 10 lejligheder tilbage. I december 1994 købte Ejer-1 sin lejlighed som den sidste før skæringsdatoen. I januar 1995 købte Ejer-2 en lejlighed.

Lad os forudsætte, at de to ejerlejligheder begge blev udlejet den 1. juni 2007 til hver deres lejer, Lejer-1 og Lejer-2. I begge tilfælde har lejerne skrevet under på, at de vil betale 800 kr pr kvadratmeter i husleje.

Deres lejekontrakter er helt

ens og lejlighederne er lige store, 80 kvadratmeter. Begge lejemål er i god vedligeholdt stand, men uden egentlige forbedringer siden de blev bygget. I ingen af de to lejemål har der været huslejestygninger siden lejemålets start.

Selv om de to lejere tilsyneladende har helt ens vilkår, er deres rettigheder forskellige.

Lejer-1 er småhuslejer

Det skyldes, at ejerlejligheden blev bortsolgt fra restejendommen før skæringsdatoen. Denne ejendom består kun af 1 lejemål, og opfylder kriteriet for at være et småhus.

Denne lejer kan ikke kræve lejen nedsat. Kun hvis udlejeren, Ejer-1 varsler huslejestygning kan han få prøvet huslejens størrelse ved huslejenævnet.

Lejer-2 er storhuslejer

Også dette lejemål er i dag en selvstændig ejendom med kun 1 lejemål. Men da lejligheden på skæringsdagen den

1. januar 1995 var en del af restejendommen, hvor der var 10 lejemål, er den i lovens forstand *ikke* omfattet af småhusreglerne, men derimod af de normale regler i boligreguleringsloven.

Det betyder, at lejeren kan kræve lejen nedsat til den omkostningsbestemte leje med virkning fra indflytningstidspunktet.

I en ejendom som denne vil lejen for et umoderniseret lejemål i f.eks. København sjældent være over 500 kr pr kvadratmeter om året.

Lejer-2 vil derfor have krav på en lejenedsættelse på 300 kr pr kvadratmeter. Han skal have den for meget betalte leje tilbagebetalt siden indflytningen for 2 år siden. Tilbagebetalingsbeløbet bliver derfor $(2 * 300 \text{ kr} * 80 \text{ m}^2) = 48.000 \text{ kr}$.

Tjek datoen

Ovenstående eksempel er fiktivt, men det er inspireret af en konkret sag, som fornylig blev afgjort i Køge Husle-

jenævnet.

I den pågældende sag, var det Huslejenævnet, der spurgte parterne om forholdene den 1. januar 1995. Både lejerne og ejeren kunne bekræfte, at lejligheden først var blevet solgt efter denne dato.

Så nemt er det sjældent. En ejerlejlighed, der blev solgt første gang for 14 år siden kan have skiftet ejer og lejer mange gange. Derfor kan det være svært for både ejer og lejer at vide, om den er solgt før eller efter 1. januar 1995.

Men hvis man er lejer i en udlejet ejerlejlighed, bør man i egen interesse prøve at få dette opklaret. Man kan starte med at spørge naboer eller andre, der har boet i ejendommen i mange år. Man kan også prøve tinglysningskontoret på domhuset.

Husk: Hvis den lejlighed du lejer først er solgt fra efter skæringsdatoen, har du vundet i lotteriet.



Vil Karen Ellemann rokke ved retssikkerheden?

Af Jakob Lindberg

Ikke alle mennesker er gode, rare og omgængelige. Spredt ud over alle erhverv, samfundsklasser og etniske grupper findes der enkelte personer og familier, der er så ondskabsfulde og aggressive, at de er næsten umulige at leve dør om dør med.

Et eksempel er sagen fra Belvederevej i Helsingør, hvor en enkelt familie terroriserede deres naboer i en sådan grad, at boligorganisationen Lejerbo valgte at tilbyde 23 familier en erstatningsbolig.

Man havde samtidig ophævet familiens lejemål, men da de ikke ville flytte frivilligt, skulle ophævelsen behandles af Boligretten og eventuelt Landsretten før den kunne effektueres. Dette kunne tage flere år, og der var derfor ikke udsigt til en bedring for de betrængte naboer foreløbig.

I den situation valgte Helsingør Kommune den bedst mulige løsning. Man tilbød problemfamilien en anden bolig. Den tog de imod, og dermed blev retssagen afværget.

Nu flytter familien et andet sted hen, hvor de muligvis bliver en pestilens for nogle andre uskyldige naboer. Tiden vil vise, om man må flytte familien endnu engang.

Men løsningen er den ene-

ste mulige. „De onde“ må gå på omgang for man kan ikke sætte dem i isolationscelle eller koncentrationslejr.

Retssikkerheden et problem.

Men nu gik der politik i sagen. Vores nye socialminister Karen Ellemann udtalte sig til Sjællandske Nyheder:

- Der er klare regler i lejeloven om, at lejerne skal opføre sig ordentligt, og gør de ikke det, kan de blive sat ud af lejemålet. På den måde kan man sige, at reglerne er gode nok. Så kan man samtidig prise sig lykkelig over, at vi lever i et retssamfund, og derfor har lejerne ret til at få prøvet sagen ved domstolene. I den tid, hvor sagen verserer ved retten, kan man ikke sætte lejerne ud af deres lejlighed. Dét ser jeg som et problem, siger Karen Ellemann.

Hun vil nu gå til justitsminister Brian Mikkelsen for at få undersøgt, om man kan sætte lejerne ud, mens sagen verserer ved domstolene.

Kaos

Vi vil anbefale justitsministeren, at han forklarer socialministeren, at hun godt kan glemme denne mulighed. Den vil være i skærende modstrid med alle principper om retssikkerhed.

Hvis en udlejer - uden at af-

vente domstolsbehandlingen - kan få fjernet en lejer, så er beskyttelsen af lejerne væk. Så vil masser af „besværlige“ lejere blive smidt ud med mere eller mindre gode begrundelser.

Hvis en lejer bliver fjernet fra sin bolig, mens der kører en sag ved boligretten, så vil det i mange tilfælde vise sig, at anklagen mod lejeren var ubegrundet. Og hvad så? Skal vedkommende så genindsættes efter at være fraflyttet i f.eks. 2 år? Og hvad med den lejer, der var flyttet ind efter den frikendte lejer? Skulle vedkommende så tvinges væk?

En sådan fjernelses ville udløse et kaos, der er langt værre end de fordele, der ville kunne opnås.

At blive smidt ud af sin bolig - er for mange en straf, der er værre end fængsel. Ministeren „ser det altså som et problem“, at man ikke kan eksekvere straffen før domstolen har talt. Ministeren vil tilsyneladende rokke ved princippet om, at man er uskyldig indtil det modsatte er be-

vist. En sådan holdning hos en dansk minister ser jeg til gengæld som et problem.

S og SF

Også andre politikere kom på banen i anledning af sagen på Belvederevej. Både S og SF vil have undersøgt om man kan effektivisere procedurerne i fogedretten og boligretten og på den måde sikre boligretssagerne en hurtigere gang gennem retssystemet.

Det fortjener at blive undersøgt. Ikke mindst fordi VKO-

regeringens retsreform har medført en betydelig forlængelse af ventetiden i mange byretter.

Og så til slut

I denne kommentar er jeg ligesom resten af medieverdenen gået ud fra, at det var „problemfamilien“ fra Belvederevej, der var synderen, og at det var de 23 naboer, der var ofre. Men jeg ved det ikke! Det kan kun upartiske dommere afgøre.



Tip et medlem

Hører du om en ven, bekendt, kollega, familie eller andre, som har problemer med deres udlejer, så riv hjørnet af bladet og giv ham eller hende det.

Du må også gerne fortælle, hvor gode sagsbehandlerne er til at hjælpe.

Haderslev og Omegns Lejerforening
Højgade 6, 6100 Haderslev
74 52 17 80 eller 61 62 22 45

Vi er på kontoret onsdag fra 16-18

Skriv til os !



Har du en god, sjov eller dårlig oplevelse med en udlejer eller andet, du syntes, du vil dele med medlemmerne af lejerforeningen, er du meget velkommen til at sende et indlæg.

Du må skrive i hånden eller på maskine, som det passer dig bedst. Vi renskriver gerne.

Indlæg sendes til:

Haderslev og Omegns Lejerforening,
Højgade 6, 6100 Haderslev.