

LEJER I DANMARK



NR. 60 - Forår 2010

LANDSBLAD FOR DANMARKS LEJERFORENINGER

ISSN 1395-9751

Privat byggeri

Småhuslejer vandt 70.000 kr.

Tre års kamp for en rimelig husleje sluttede, da Østre Landsret gav lejereren medhold i en sag om huslejefastsættelse i småhuse. Udlejer måtte tilbagebetale ca. 70.000 kr. til lejereren for den tid, lejereren havde betalt for meget



Af Jakob Lindberg

Lejereren, en enlig mand havde boet på 2. sal i ejendommen på Quistgaardsvej i Køge i mange år. I 80-erne havde der været en del sager i huslejenævnet om lejefastsættelsen i ejendommen, hvor Køge Lejerforening havde støttet lejerne. Men i de forløbne år havde der været relativt ro omkring huslejen, som var rimelig lav.

I 2004 overtog nogle nye ejere huset med de 6 lejemål. Ejerne drev et tømrerfirma, og de havde formentlig købt huset med henblik på at tjene penge på en modernisering af ejendommen.

Det var også tiltrængt, for ejendommen, der var fra 1920, var ikke tidssvarende. Lejlighederne var små og umoderne med fælles bad i kælderen og fælles toilet på trappeopgangen.

I 2006 blev en af stuelejlighederne ledige, og lejereren på 2. sal kunne godt tænke sig at flytte derned.

Ejerne havde istandsat lejligheden og blandt andet indrettet en muret brusekabine i køkkenet. Men toilettet skulle lejereren stadig dele med sin nabo.

Høj kvadratmeterleje

Lejereren skrev under på en lejekontrakt, hvorefter han

skulle betale 3.800 for en lejlighed på 50 kvadratmeter. Det svarede til 912 kr. pr. kvadratmeter om året. Det er en meget høj leje for en lejlighed med installationsmangler. Efter at have boet i lejligheden i kort tid besluttede lejereren, at han ville benytte sig af sin ret til at få lejen vurderet i Huslejenævnet.

Køge Lejerforening hjalp ham med at indbringe sagen for nævnet, og den 11. februar 2008 besluttede nævnet, at lejen skulle nedsættes til 2.204 kr. om måneden svarende til 529 kr. pr. kvadratmeter om året.

fortsættes side 2

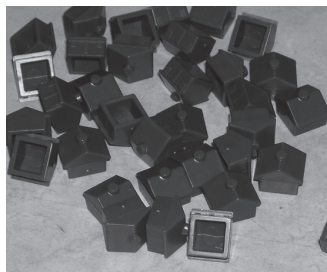
POST DANMARK
PP

B

Retureres ved varig adresseændring

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

Absurde regler for lejefastsættelse i småhuse



Side 3

Regeringens Lejelovsforslag



Side 4-5

Virkningsløst indgreb mod stråmandsudlejning



Side 6

Procesrente? Morarente?



Side 7

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



Side 8-9

Almene afdelinger skubber vedligeholdelsesbyrden foran sig



Side 10-11

Samsø Ældreboligselskab bebuder erstatningskrav



Side 12

Er kommunal grundspekulation udbredt?



Side 13

LEJER I DANMARK Nr. 60 Forår 2010

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.

Sekretariat:

Organisatorisk sekretær: Jakob Lindberg (Køge)

Landssekretær: Henrik Stougaard (Roskilde)

Kontingent:

Det lokale medlemskontingent mv. fastsættes lokalt.

Lokalforeningernes årskontingent til Danmarks

Lejerforeninger udgør i 2010: 79 kr. pr. husstand.

Redaktionen af dette blad er afsluttet 25. februar 2010

De fire næste numre er planlagt at udkomme således:

Sommer 2010, deadline: 15. maj 2010

Efterår 2010, deadline: 15. august 2010

Vinter 2010/2011, deadline: 15. december 2010

Forår 2011, deadline: 15. februar 2011

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 lejerådgiver er hun med i Telefonstjernen, 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.

Småhuslejer vandt 70.000 kr.

fortsat fra forsiden

Lejeren ville dermed spare ca. 1.600 kr. om måneden.

Boligretten.

Ejerne ankede sagen til Boligretten og det havde de held med. Sagen blev afgjort den 19. januar 2009. Til stor overraskelse for Køge Lejerforening gav to af boligrettens dommere ejerne medhold i, at lejen ikke skulle nedsættes. De mente ikke, at lejeren havde bevist, at lejen var for høj.

Reglerne er sådan, at Huslejenævnet kan fastsætte lejen ud fra et skøn over, hvad der betales for tilsvarende lejligheder i området. Men hvis sagen ankes til boligretten, gælder der andre regler:

Her kan lejeren ikke blot henholde sig Huslejenævnets skøn, men må bevise, at der findes tilsvarende lejligheder, hvor lejen er lavere end den leje, der klages over.

Sammenligningslejemål

De lejligheder, der i denne sag kunne tjene som bevis, var lejemål, hvor lejen var fastsat omkostningsbestemt. Den slags ejendomme er der kun ret få af i mindre byer som Køge. De skulle også være af samme kvalitet, dvs. det skulle være lejligheder med installationsmangler.

Lejerenes advokat havde i

Boligretten fremlagt to sammenligningslejemål. Det ene var en lejlighed i en kommunal udlejningsejendom på Slagterivej, der lå kun et stenkast fra Quistgaardsvej. Den anden var en ejendom på Norgesvej, der lå i et andet kvarter, men dog inden for 2 kilometers afstand. I lejlighederne på Slagterivej var der ligesom på Quistgaardsvej installationsmangler (fæles bad i kælderen).

Huslejenævnet havde anført Slagterivej som sammenligningsejendom, fordi denne ejendom er én af de få, der har omkostningsbestemt leje samtidig med at der er installationsmangler.

I Norgesvej er der også omkostningsbestemt leje, men ikke installationsmangler. Alligevel er lejen på Norgesvej lavere end på Quistgaardsvej.

Tvivl blev afgørende

Både Køge Lejerforening og advokaten mente derfor, at lejeren var dækket godt ind med beviser, men flertallet i boligretten såede tvivl om anvendelsen af de to sammenligningslejemål.

For det første lagde man vægt på, at lejekontrakterne for de to lejemål ikke var fremlagt, men kun de varslingsskrivelser der dokumenterede lejens størrelse. For Slagterivejs vedkommende

mente man, at det var uklart om lefefastsættelsen i Slagterivej var sket på nogenlunde samme tidspunkt, som lejrens indflytning på Quistgaardsvej.

De tredje dommere mente ikke, at fremlæggelsen af lejekontrakterne var relevant for sagens afgørelse. Desuden påviste han i sin mindretalsudtalelse, at flertallets opfattelse vedrørende tidspunktet var forkert. Lejefastsættelsen på Slagterivej var gældende for det samme tidspunkt som begyndelsen på lejemålet på Quistgaardsvej.

Landsretten

Selvom flertallets begrundelse var forkert, stod dommen ved magt. Derfor blev lejeren nu tvunget til at indbringe boligrettens afgørelse for Østre Landsret. Her blev den afgjort i december 2009.

Landsretten gav medhold til den tredje dommer i Boligretten med hensyn til tidspunktet for lefefastsættelsen. I øvrigt lagde landsretten til grund, at lejemålene var sammenlignelige. Landsretten bestemte derfor, at det var huslejenævnets afgørelse, der var den rigtige, og at lejen derfor skulle nedsættes.

(Se også artiklen side 3).



Boligområdet får ny minister

Tirsdag den 22. februar foretog statsminister Lars Løkke Rasmussen en omfattende ministerrokade. Rokaden berørte også boligområdets ministerium, Indenrigs og Socialministeriet: Dette er blevet delt i et Indenrigs- (og Sundheds-) ministerium og et Socialministerium, der begge har fået nye ministre. Bertel Haarder er blevet ny Indenrigsminister og Benedikte Kiær ny Socialminister.

Fra starten fremstod det ikke helt klart i hvilket ministerium boligområdet var havnet, men vi har kontaktet ministerierne og fået bekræftet at boligområdet er placeret i Socialministeriet. Det var det for øvrigt også for de to ministerier i sin tid blev sammenlagt.

Det vigtigste for os i Danmarks Lejerforeninger er naturligvis ikke hvad ministeriet hedder, men at boligområdet vil blive varetaget af en minister der har interesse for området, samt vilje og evne til at sætte sig ind i stoffet. Der er brug for en minister der seriøst og engageret vil være "boligminister", ikke mindst for de ca. 40 % af landets husstande som bor til leje.

Første omgang håber vi, at Benedikte Kiær som ny minister vil gribe den historisk helt unikke mulighed for at fremsætte det forslag til ændring af lejelovgivningen, der er opnået enighed om blandt landets fem ejer- og lejerorganisationer. Det lejelovsforlig, der blev det vellykkede forhandlingsresultat efter et fireårigt forhandlingsforløb, som startede på initiativ af den daværende minister. Det er vel at mærke et forslag der rummer en række længe ønskede forenklinger af lovgivningen. Deriblandt en række meget væsentlige forenklinger, som der altså er fuld enighed om både fra ejer og lejerorganisationerne, forudsat den samlede forhandlede pakke bliver gennemført.

Det unikke består blandt andet i, at der for en gang skyld er mulighed for at fremsætte og få vedtaget en omfattende lejelovsreform, uden at dette vil udløse en lang og opslidende interessekamp.

I starten en politisk interessekamp i folketinget, og efterfølgende gennem retssystemet en interessekamp om retspraksis. Dette er nemlig ofte situationen i forbindelse med ændringer i lejelovgivningen. Den i dag vanskeligt overskuelige lejelovgivning, med henholdsvis lejeloven og boligreguleringsloven, gør at mange lovændringer udløser en række nye uklarheder og tvivlsspørgsmål. Uklarheder som oftest først bliver afklaret gennem prøvesager der vandrer gennem huslejenævn, Boligret, Landsret og i enkelte tilfælde helt til Højesteret.

En lejelovsreform som bygger på de fem organisationers lejelovsforlig vil i øvrigt overholde Anders Fogh Rasmussens valgløfte til lejerne. Løftet om, at der ikke, med Venstre på statsministerposten, gennemføres lovforslag der indebærer lejeforhøjelser for landets lejerne. Det samme kan man beklageligvis ikke sige om det lejelovsudspil den afgående minister har haft i høring for godt en måned siden.

Med disse ord vil vi fra Danmarks Lejerforeninger byde velkommen til landets nye Socialminister Benedikte Kiær.

Vi ønsker dig tillykke med jobbet, og ser frem til et fordomsfrit og konstruktivt samarbejde.

Bodil Kjær, Landsformand

Absurde regler for lejefastsættelse i småhuse

Folketinget glemte noget, da man i 1995 indførte de såkaldte småhusregler i Boligreguleringsloven. Forfatteren af denne kommentar foreslår, at loven laves om, så der gælder de samme bevisregler i huslejenævn og i boligret.

Af Jakob Lindberg

Lad os forestille os at et hus er blevet tømt ved et tyveri. Politiet har fundet en spytklat i huset, som ikke stammer fra nogle af beboerne. Politiet laver en DNA-analyse og senere anholder man en mand, der har nøjagtig den samme DNA-profil som spytklatten. Denne mand bliver nu dømt for tyveriet i byretten. Domfældelsen er helt efter bogen.

Tyven anker til landsretten og her bliver han frikendt, fordi landsretten efter loven ikke må tage hensyn til DNA-beviser. Alle ved at tyven er skyldig, men han går alligevel fri.

„Det er da helt urealistisk“ vil læseren nu tænke. Så åndsvag kan lovgivningen da umulig være. Man må da anvende de samme bevismidler i alle retsinstanser.

Men den slags lovgivning findes - inden for lejeretten. Det gælder i sager om huslejefastsættelse i småhuse altså ejendomme med mindre end 7 lejemål. Her er der forskellige regler i Huslejenævnet og i Boligretten.

Problemet opstår, når den ene part i et lejeforhold vil have ændret lejen. Det kan være udlejeren, der mener at den gældende leje er for lav, eller det kan være lejeren, der mener den er for høj.

Småhusreglerne

I 1994 besluttede folketinget at ændre boligreguleringsloven, således at udlejere i småhuse ikke mere skulle følge de komplicerede regler for varsling af husleje, men i stedet kunne varsle efter lejelovens mere simple regler.

Efter lejeloven kan man forhøje lejen, hvis den gældende leje er væsentlig lavere end lejen i andre ejendomme i samme område og med samme kvalitet.

Det var ikke meningen, at lejeniveauet i småhusene skulle hæves. Niveauet skulle stadig følge lejen i „storhusene“, altså de ejendomme hvor lejen skulle beregnes efter reglerne om omkostningsbestemt leje i Boligreguleringslovens § 7-9. Derfor indføjede man i boligreguleringsloven en særlig paragraf (29 c). I denne paragraf blev det

præciseret, at lejen i småhusene ikke måtte overstige lejen i tilsvarende ejendomme i storhusene.

Hvis der ikke fandtes storhuse med omkostningsbestemt leje i området kunne huslejenævnet beregne lejen efter de samme regler, som gælder i storhuse.

Glemte boligretten

Men politikerne glemte at tage stilling til, hvordan sagerne skulle behandles i boligretten. Den almindelige mening blandt jurister er, at boligretten ikke har myndighed til at fastsætte lejen ved at udarbejde et konkret budget for ejendommen et såkaldt skyggebudget. Det eneste boligretten kan gøre i en sag om småhuse, er at tage stilling til om det kan bevises, at lejen er enten for høj eller for lav.

Hvordan skal man bevise det?

Hvis man er lejer og mener at lejen er for høj, skal man gå ud og finde mindst 3 lejemål (eventuelt kun 2) lejemål, der er af samme kvalitet som ens eget og hvor lejen er lavere. Men det er ikke alle lejligheder, de duer som sammenligningslejemål. Det gør kun lejligheder i „storhuse“, hvor lejen er beregnet som omkostningsbestemt leje.

Hvis lejer har fundet 2-3 lejemål, og boligretten finder, at de er sammenlignelige, vil huslejenævnet afgørelse blive stadfæstet. Hvis lejer ikke har fundet sådanne lejemål, vil han derimod tabe sagen.

Der er ingen mellemvej. Boligretten har ikke lov til at bedømme skyggebudgettet for ejendommen.

At indhente sammenligningslejemål er et stort problem, fordi mange både lejere og udlejere er uvillige til at oplyse om deres egne lejeforhold, når der ringer et vidtfremmed menneske og spørger. Men det er et større problem for lejerne end for udlejerne. Der er tit en stor udskiftning af lejerne i den ældre boligmasse. Derfor kan udlejerne nøjes med at hæve lejen, når der flytter en ny beboer ind. Udlejerne behøver ikke at varsle huslejeforhøjelse og de kommer derfor sjældent i den situation, at det er dem, der skal skaffe

sammenligningslejemål. Det er oftere lejere, der indbringer en sag til huslejenævnet for at få lejen sat ned. Derfor bliver det som oftest også lejerne, der har problemet med at skaffe sammenligningslejemål.

Absurd

Hvis huslejenævnet ikke kender til egnede sammenligningslejemål, kan det fastsætte lejen efter et skygge budget. Men når sagen skal behandles i boligretten, skal lejeren bevise at der ikke findes sammenlignelige ejendomme.

Et sådant krav er absurd, en logisk umulighed. Man kan bevise at noget findes ved at fremvise det, men man kan ikke bevise at noget ikke findes.

Normalt er det omvendt. Hvis nogen påstår, at der svømmer en havfrue rundt i Øresund, så må vedkommende bevise det. Det kan ikke være os andre ædruelige, der skal bevise at havfruen ikke findes.

Højesteret

Højesteret har i en sag fra Nysted, blødt op på kravet om negativt bevis, da de i en konkret sag afgjorde, at det var tilstækkeligt, at kommunen erklærede, at der ikke fandtes sammenlignelige lejemål med omkostningsbestemt leje.

Det løste problemet i den konkrete sag, men ikke i mange andre småhussager. Hvis kommunen ikke vil undersøge spørgsmålet og afgive erklæring, så er vi stadig lige vidt. Så skal lejeren stadig bevise at sammenligningslejemålene ikke eksisterer

Ny lov ønskes

Det er en vanærende situation, Folketinget har bragt domstolene i, og der er kun én vej ud. Småhusreglerne må laves om, således at der bruges samme målestok i huslejenævnet og i boligretten f.eks. ved at der begge steder skal udarbejdes skyggebudget.



Privat byggeri

Karen Ellemanns lejelovsforslag bryder valgløfter

Regeringen har bebudet at man vil fremsætte et lejelovsforslag, der skal give mulighed for huslejstigninger for energiarbejder. Dette er et brud med løftet fra valgkampen i 2007 om, at man ikke vil gennemføre stigninger i huslejerne.

Lovforslaget er tilsyneladende undfanget i Energiministeriet, som en udmøntning af regeringens klimapolitik. Samtidig vil regeringen stramme op over for udlejning gennem mellemmand.

I et fælles høringsvar har Danmarks Lejerforeninger og Lejernes LO kritiseret forslaget skarpt. På dette opslag omtaler vi forslaget og kritikken fra lejer og udlejerorganisationerne.

Fordrejning af sandheden

Ministerens begrundelse for forslaget er udtryk for manipulation over for offentligheden. Hun giver indtryk af at forhandlingerne mellem lejerne og udlejerne er brudt sammen, mens det modsatte er tilfældet

Af Henrik Stougaard

I høringsvaret beklager lejerorganisationerne, at VK-regeringen med dette lovforslag lægger op til at overtræde den garanti mod husleje-forhøjende ændringer af lejelovgivningen, som partiernes statsministerkandidat afgav før valget i 2007.

Lovforslaget indfører en særlig regel for legeberegning, når der i en ejendom la-

ves energibesparende arbejder. Det betyder, at lejerne får højere leje end efter de gældende regler. De samme arbejder gennemført efter nu-gældende regler, vil give en væsentlig lavere samlet husleje. Gennemføres denne del af lovforslaget må organisationerne i givet fald konkludere, at lejerne ikke kan stole på regeringens garantier og valgløfter.

Lejelovsforlig skrottet

Lejerorganisationerne beklager, at indenrigs- og socialminister Karin Ellemann, ikke har villet respektere det forlig, som de fem udlejer- og lejerorganisationer har forhandlet på plads for at forenkle lejelovgivningen.

Organisationerne har, på direkte opfordring fra daværende ressortminister, i 3-4 år grundigt forhandlet lejelovgivningen og til ministeren

i oktober 2008 fremsendt et positivt forligsresultat. Forliget bestod af en liste med 57 punkter. I forliget anbefalede de fem organisationer i enighed, at man gennemførte de 57 punkter som en samlet helhed.

Ministeren valgte i stedet at fremsætte lejelovsforslag, der nu ligger på Folketingets Boligudvalgs bord. Dette forslag er helt anderledes, og indeholder kun ganske få elementer fra organisationernes lejelovsforlig.

Men inden da afholdt ministeriet en for-høring. Både lejerorganisationerne og udlejerorganisationerne var den gang enige om, at de ikke kunne tiltræde ministeriets forslag. Men fordi de fem organisationer reagerede forskelligt på ministerens krav om at der skulle forhandles videre, benyttede ministeriet denne "uenighed" til at konstatere, at der var sket et „sammenbrud“ i organisationsforhandlingerne.

Dette er stærkt misvisende, da hovedforhandlingerne fra 2004 til 2008 tværtimod førte til det omtalte forlig mellem organisationerne.

Ministeren har herefter redigeret i forslaget fra præ-høringen, og det er så resultatet heraf, der nu er fremsendt i officiel høring. Lejerorganisationerne beklager, at for-

slaget er blevet ensidigt i udlejernes favør. Derved giver regeringen sig på denne måde giver sig til kende som udlejers partsrepræsentant, og dette i en sådan grad, at regeringen klart bryder egne valgløfter.

Ingen forenkling

Endelig beklager Danmarks Lejerforeninger og Lejernes LO, at regeringen med forslaget lægger op til det diametralt modsatte af en forenkling af lejelovgivningen, som ellers var ministerens erklærede målsætning for de langvarige organisationsforhandlinger. Det foreliggende lovforslag vil nemlig i væsentlig grad komplicere den eksisterende lovgivning gennem tilføjelse af endnu flere varianter og undtagelser i legeberegning og kategorier af lejemål.

Artiklen bygger på et fælles høringsvar, afgivet til Indenrigs- og socialministeriet af Lejernes LO og Danmarks Lejerforeninger. Høringsvaret er underskrevet af Helene Toxværd, landsformand (LLO), Bodil Kjærum, landsformand (DL), Jesper Larsen, cheføkonom (LLO), Henrik Stougaard, landssekretær, DL.



Ingen fordel for lejerne

Vedligeholdelse skal kunne medregnes i lejeforhøjelsen. Lejerne vil dermed få lejeforhøjelse for det vedligeholdelsesarbejde, han allerede har betalt over huslejen. Der bliver ingen effektiv grænse for huslejeforhøjelserne

Af Henrik Stougaard

Lovforslaget indholder en nydannelse, nemlig en særlig mulighed for udlejerne til at få lejeforhøjelser, hvis de gennemfører energibesparende arbejder i en ejendom - f.eks. isolering. Isoleringsarbejder udføres ofte, når man alligevel skal udskifte et nedslidt tag.

Normalt kan en udlejer kun få huslestigning for den del af arbejdet som er forbedring - f.eks. isoleringsarbejdet. Vedligeholdelsesdelen, f.eks. udskiftning af taget skal betales af ejendommens vedligeholdelseskonto. Det vil man ændre nu.

I forslaget står, at en udlejer kan forlange en lejeforhøjelse på grundlag af de *samlede udgifter* til et arbejde blot det medfører energibesparelser. Dog må huslejeforhøjelsen højst svare til den besparelse, som arbejderne medfører for lejerne.

Ingen fordel for lejerne

Lejerorganisationerne kritiserer, at lejerne med dette forslag ikke får nogen økonomisk fordel ved gennemførelse af energiforbedrende arbejder. Næppe nogen enkeltlejer opnår med ministerens forslag nedsættelse i den samlede boligudgift inklusive varmeudgift. Derimod vil alle berørte lejere få lejeforhøjelser, der er væsentligt større end ud fra nugældende lovgivning. Lejerorganisationerne vurderer at flertallet af lejerne tværtimod vil få væsentlige forhøjelser af den

samlede boligudgift, inklusive varmebidrag.

Dermed vil en gennemførelse af dette forslag medføre en stærk forrykkelse af de økonomiske og styrkemæssige balancer til udlejernes fordel.

Lejerorganisationernes argument er, at den del af omkostningerne ved de energiforbedrende arbejder, som i dag henregnes til vedligeholdelse af bygningsdelene, ikke længere skal modregnes i lejeforhøjelsen. Forslaget betyder derigennem, at en gennemsnitlig energimodernisering vil medføre en lejeforhøjelse, der er 15 - 25 % højere, end den ville have været efter de gamle regler, hvor udlejer betaler den del af udgiften, der er vedligeholdelse af bygningsdelene.

Forslaget betyder endvidere, at henlæggelserne til vedligeholdelse (ofte ca. 160 kr. pr kvm. årligt) som lejerne betaler over huslejen, i givet fald bliver mere eller mindre meningsløse, for lejerne skal jo med forslaget alligevel til at betale lejeforhøjelse også for vedligeholdelsesdelen, når der laves forbedringer i ejendommen.

Ingen overgrænse

Endelige betyder forslaget, at det lejedes værdi som overgrænse for lejen ikke skal gælde ved energibesparende arbejder på ejendommen. Lejen vil hermed kunne stige til et niveau, der alene bestemmes af markedsforholdene og den grad af akut boligmarke-

det og den konkrete lejer befinder sig i. Kun aftalelovens meget lidt anvendelige paragraf 36 vil lægge en beskedent dæmper på helt ublu lejestigninger.

Af samme grund, og på grund af følgebestemmelsen om, at disse lejeforhøjelser ikke skal indgå ved vurderingen af lejeniveauet efter det lejedes værdi, vil ændringen medføre højere huslejer end for fuldstændig identiske lejemål, hvor energitilstanden er etableret før denne lov.

Denne ændring af regelsættet for beregningen af lejen i udlejers favør er som nævnt under de generelle bemærkninger i strid med regeringens husleje garanti, skriver lejerorganisationerne.

Artiklen bygger på et fælles høringsvar, afgivet til Indenrigs- og socialministeriet af Lejernes LO og Danmarks Lejerforeninger. Høringsvaret er underskrevet af Helene Toxværd, landsformand (LLO), Bodil Kjærsum, landsformand (DL), Jesper Larsen, cheføkonom (LLO), Henrik Stougaard, landssekretær, DL.

Tung og bureaukratisk

Lovforslaget gør lejelovgivningen endnu mere uoverskuelig end den er i forvejen.

Af Henrik Stougaard

En af årsagerne til at lejer- og udlejerorganisationerne har kunnet enes om et forlig er, at den nuværende lejelovgivning er uoverskuelig og uforståelig for alle andre end eksperter.

En ændring som foreslået af regeringen vil medføre en yderligere komplicering af lejelovgivningen, med nye under-kategorier af lejemål, for hvilke der gælder nye yderligere særregler og undtagelsesregler for lejefastsættelse.

Forslaget indebærer en ordning der vil være meget bureaukratisk tung både at gennemføre og administrere. Det er det modsatte der er behov for.

Lovgivning styret af embedsmænd

Det er lovgivningsteknisk

særdeles uhensigtsmæssigt, at de bestemmelser, der ønskes indført, ikke er skrevet færdigt i selve loven, idet færdigskrivningen med forslaget udskydes til udformning af en ministeriel bekendtgørelse.

Denne måde at lave lovgivning på, bruges i vidt omfang på områder, hvor der er overordnet enighed om mål og midler.

Når det drejer sig om den private lejelovgivning er der *ikke* overordnet enighed. Tværtimod er der et skarpt modsætningsforhold mellem udlejer- og lejersiden. Det vil derfor være urimeligt og i modstrid med dansk tradition, hvis man sætter embedsmænd til at fastsætte lovene.

Det er en opgave for Folketinget.



Ekspertmøde blev en ydmygelse for regeringen

Der var en sjælden enighed mellem lejer- og udlejersiden om, at regeringens lejelovsforslag var et makværk.

Af Jakob Lindberg

På baggrund af de kraftige indsigelser mod regeringens udkast til lovforslag på lejeområdet indkaldte Folketingets boligudvalg i begyndelsen af februar lejer- og udlejerorganisationerne til et ekspertmøde, hvor man ville drøfte organisationernes indvendinger. For Danmarks Lejerforeninger deltog Henrik

Stougaard.

Ekspertmødet udviklede sig til en regulær ydmygelse for regeringen.

Det viste sig, at ikke blot lejerorganisationerne men også udlejerorganisationerne - Ejendomsforeningen Danmark og Jyske Grundejere - tog kraftig afstand fra udkastet

Udlejersiden vender sig især mod det delelement i

forslaget, som siger, at ikke kan varsles forbedringslejeforhøjelser efter § 5, stk. 2 i boligreguleringsloven, medmindre ejendommen er bragt op til Energiklasse D.

Sjuskeri

Ligesom lejersiden betragter udlejerne forslaget som et lovteknisk sjuskearbejde, som vil gøre lejelovgivningen endnu mere uhåndterlig,

end den er i forvejen.

Selvom lovudkastet åbner op for lejeforhøjelser, vil udlejerne hellere undvære disse muligheder end at acceptere de forringelser, man mener der er.

Lejerne og udlejerne var på mødet enige om at kræve, at "Enighedslisten" med de 57 punkter, som organisationerne er blevet enige om, skal lægges til grund for et ny for-

lag.

De tilstedeværende folketingsmedlemmer - både fra oppositionspartierne og regeringspartierne - tilkendegav, at man ville fremkomme med et beslutningsforslag, der opfordrer til fremlæggelse af et lovforslag baseret på "Enighedslisten".

Privat byggeri

Virkningsløst indgreb mod stråmandsudlejning

Hensigten med regeringens lovforslag på dette punkt er god, men det løser ikke problemerne mener lejerorganisationerne

Af Henrik Stougaard

Stråmandsudlejning og hoteludlejning er to varianter af indirekte udlejning, som efter lejerorganisationernes mening ikke burde findes i Danmark. Ved stråmandsudlejning i n g forstås, at en udlejer lejer en lejlig- hedsud til en stråmand eller et "stråfirma", som derefter videreudlejer lejlig- heden til en beboer. Derved bliver beboeren reelt frataget den beskyttelse mod opsigelse og lejestigning, som ellers findes i lejeloven og boligreguleringsloven.

Hvis en udlejer varsler huslejestigning over for stråmanden og stråmanden vars-

gisationerne skal gøre opmærksom på, at den foreslåede ændring ikke fører til de ønskede resultater. At præcisere, at alle er omfattet af Lejeloven sikrer ikke den også bliver overholdt f.eks. med

lejen i så fald skal fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, såfremt ejendommen er beliggende i boligreguleringslovens område.

Hvis det er meningen, hvad

det jo burde være, bør der stå noget særligt herom. Ellers risikerer man, at lejen blot fastsættes efter det lejedes værdi, og henses til de elendige bevisbyrder, som domstolene har skabt på dette område, får lejerens som bekendt store vanskeligheder med at fastholde huslejenævnenes afgørelser herom i boligretten.

Det bør derfor præciseres, at boligreguleringslovens lejefastsættelsesregler er udgangspunktet.

Formålet er ifølge bemærkningerne at gribe ind over for stråmandsudlejning i følgende to typer:

- *Stråmanden er et firma i boliglejerens vennekreds*
I dette tilfælde har stråman-

hensyn til fastsættelse af lejen.

Boligreguleringsloven skal gælde

Det fremgår hverken af lovens tekst eller bemærkningerne hertil, at

ler stigning over for lejerens, så vil lejerens være nødt til at acceptere lejestigningen. Ellers risikerer han, at udlejerens opsiger stråmanden. Derved vil lejerens selv skulle flytte, da han ikke har nogen mulighed for at få opsigelsen behandlet af domstolene.

Regeringens forslag

Den nuværende regering er imod stråmandsudlejning. Indenrigs- og socialminister Karen Ellemann har foreslået en ændring af lejelovens § 1, stk. 1 for at dæmpe op for dette misbrug. Ændringen går ud på, at det præciseres, at lejeloven gælder både for fysiske personer og virksomheder (juridiske personer).

Lejerorganisationerne har for flere år siden foreslået problemet med stråmandsudlejning løst ved en ændring af boligreguleringslovens § 46, således at det bliver forbudt at udleje boliger til andre end fysiske personer.

Hvis dette enkle og klare forslag ikke kan samle flertal, er ministerens forslag til ændring af lejelovens § 1 da bedre end ingenting, men or-

somhed, der skal være udlejer til lejerens. Det arrangeres, at virksomheden lejer tidsbegrænset af udlejer, hvorefter at lejerens de facto også bor tidsbegrænset. Hefter er lejerens ret til at klage over lejen illusorisk, da lejerens ikke får forlænget sin lejekontrakt, hvis han klager over lejen.

Hoteludlejning

En anden stor gruppe af stråmandsudlejninger er hoteludlejning. Herved forstås, at en virksomhed lejer en ejendom med f.eks. klubværelser, som virksomheden derpå videreudlejer til sine ansatte. Her

den lejet lejligheden for at hjælpe lejerens med at få den pågældende bolig. I dette tilfælde vil en lejenedsættelse påføre dette firma et tab, som ikke kan overvælttes på udlejerens.

- *Stråmanden er boliglejerens arbejdsgiver*

I dette tilfælde indvilliger arbejdsgiveren i at være fremlejegiver i forhold til boliglejerens. Heller ikke her vil en lejenedsættelse kunne overvælttes på udlejerens.

I begge tilfælde vil en lejenedsættelse sandsynligvis føre til, at stråmanden opsiger boliglejerens og det vil denne ikke kunne modsætte sig.

Tidsbegrænsede lejemål

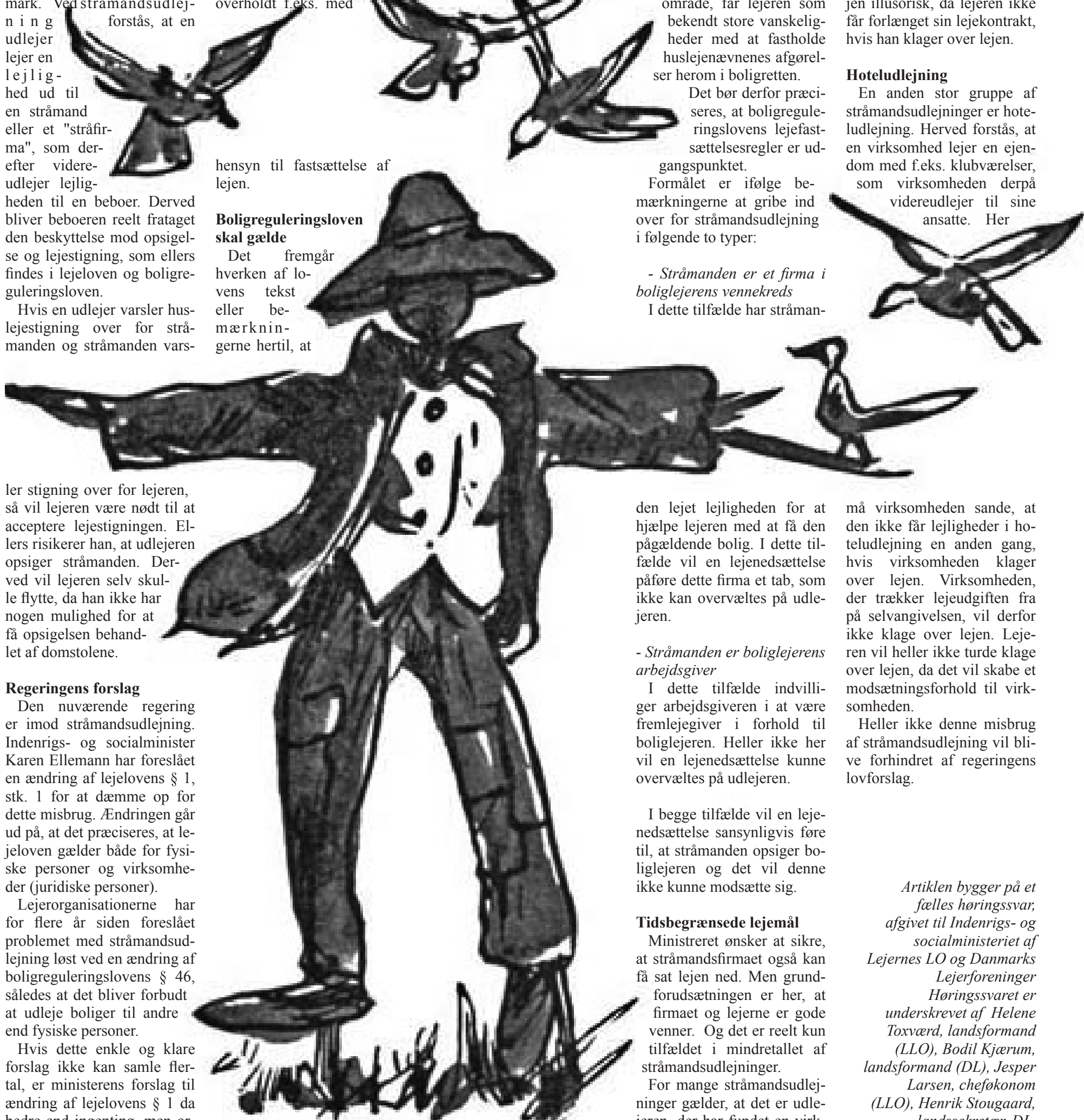
Ministreret ønsker at sikre, at stråmandsfirmaet også kan få sat lejen ned. Men grundforudsætningen er her, at firmaet og lejerne er gode venner. Og det er reelt kun tilfældet i mindretallet af stråmandsudlejninger.

For mange stråmandsudlejninger gælder, at det er udlejerens, der har fundet en virk-

ma virksomheden sande, at den ikke får lejligheder i hoteludlejning en anden gang, hvis virksomheden klager over lejen. Virksomheden, der trækker lejeudgiften fra på selvangivelsen, vil derfor ikke klage over lejen. Lejerens vil heller ikke turde klage over lejen, da det vil skabe et modsætningsforhold til virksomheden.

Heller ikke denne misbrug af stråmandsudlejning vil blive forhindret af regeringens lovforslag.

Artiklen bygger på et fælles høringssvar, afgivet til Indenrigs- og socialministeriet af Lejernes LO og Danmarks Lejerforeninger. Høringssvaret er underskrevet af Helene Toxværd, landsformand (LLO), Bodil Kjørum, landsformand (DL), Jesper Larsen, cheføkonom (LLO), Henrik Stougaard, landssekretær, DL.



Procesrente? Morarente? Kært barn har mange navne

Mange lejere må vente urimeligt længe på at få deres penge, når de skal have noget tilbagebetalt fra deres udlejer. Så er det en trøst at vide, at man får gode renter af pengene - langt mere end hvis man havde haft dem stående i banken.

Af Jakob Lindberg

En anden situation er den, hvor lejeren af huslejenævnet er blevet tildelt en husleje-

nedsættelse. Udlejer anker sagen til boligretten og senere til landsretten, som ender med at give lejeren med-

hold. En sådan sag kan sagstems vare 2-3 år. I den periode har lejeren ret til procesrente.

Et fiktivt eksempel:

Vores lejer, Søren Spar fik den sin leje nedsat pr 1. januar 2007 med 1.000 kr. om måneden. Udlejer, som vi kalder Søren Sold, ankede sagen til boligretten og senere til landsretten, hvor den blev endeligt afgjort i december 2009 til lejerens fordel. I alt nåede Søren Spar at betale 36.000 for meget i husleje i de tre år, sagen varede.

Da hans advokat fik afsluttet sagen pr. 31. december 2009 fik Søren Spar både de 36.000 kr. tilbage plus 5.709 kr. i rente.

Hvad er rentesatsen?

Reglerne om forrentning af lejernes penge står dels i Boligreguleringsloven, dels i Renteloven som har det officielle navn „Lov om renter ved forsinket betaling m.v.“

I Boligreguleringsloven, står der at tilbagebetalingskrav skal forrentes med den

rente der er fastsat efter § 5 stk. 1 og 2 i Renteloven.

Ifølge Renteloven skal det skyldige beløb forrentes med [7 % + referencesatsen]. Referencesatsen er den officielle udlånsrente som Nationalbanken fastsætter henholdsvis pr. den 1. januar og den 1. juli det pågældende år.

Rentesatsen varierer altså med reteniveauet i samfundet.

For eksempel var Nationalbankens rentesats den 1. juli 2009 1,55 %. Dertil kommer de 7 % i tillæg, i alt 8,55 %. Så høj en rente, kan man i øjeblikket ikke få i nogen bank i kongeriget Danmark.

I den periode, Søren Spar lånte udlejer penge, har rentesatsen varieret mellem 8,55 % og 11,35 %

Renteberegning på nettet

Der findes på internettet et gratis program til beregning af procesrente. Det er nemt anvendeligt ved simple beregninger af f.eks. renter af depositum. Se <http://www.ingmar.dk>

Når man sætter pengene i banken får man renter. Men størrelsen af renter er ikke noget at skrive hjem om. Måske rækker de til en pakke cigaretter, sjældent mere. Anderledes er det hvis man har penge til gode hos sin udlejer. Det kan f.eks. være, at man er flyttet og udlejer holder depositum tilbage.

Hvornår skal procesrente beregnes fra?

Lejer Hadsten fik medhold i, at renten skulle beregnes fra det tidspunkt lejen var blevet betalt og ikke fra sagens anlæg

Af Jakob Lindberg

Lejeren havde i en periode betalt for meget i leje. Hun var også blevet opkrævet aconto vandbidrag på basis af en ugyldig aftale.

Lejeren anlagde sag ved Boligretten i Randers med krav om tilbagebetaling af 27.918 kr., og under sagens behandling anerkendte udlejer kravet.

Lejeren havde også krævet at beløbet skulle forrentes med såkaldt procesrente, og at renten skulle beregnes fra tidspunktet for de enkelte be-

talinger af husleje og vandbidrag. Dette ville udlejer ikke anerkende, og Boligretten afsagde derfor dom om, at renten skulle beregnes fra sagens anlæg. Den 30. april 2008.

Tilladelse til anke

Det var lejeren ikke tilfreds med, idet hun derfor ville miste 1.715 kr. i rente. Hun ankede derfor til landsretten med påstand om, at udlejer yderligere skulle betale dette beløb til hende. Normalt kan man ikke få så små sager behandlet i landsretten. Men lejeren fik tilladelse af Proces-

bevillingsnævnet til at anke.

Landsretten tog udgangspunkt i, at der i Boligreguleringsloven står en særlig bestemmelse om forrentning, som erstatter de normale regler i renteloven.

Forarbejder

I følge boligreguleringslovens § 17, stk. 3, forrentes tilbagebetalingskrav, når en udlejer har "opkrævet højere leje, depositum, indskud eller lignende end tilladt". Beløbene skal som udgangspunkt forrentes fra betalingstidspunkterne.

På trods af lovens ordlyd, var landsrettens dommere alligevel så meget i tvivl, at man undersøgte lovens forarbejder - altså de bemærkninger, som minister og folketingsudvalg havde afgivet i forbindelse med lovens vedtagelse. Een af disse bemærkninger lød:

"Det er fundamentalt urimeligt, om en part i et ...lejerforhold, skal kunne tjene på at overtræde lovens regler eller på at kræve for meget - hvad enten det er fuldt bevidst eller ej"

På baggrund af disse be-

mærkninger gav landsretten lejeren medhold.

Vandbidrag

Lejeren fik også medhold i, at det ikke kun var den for meget betalte leje men også vandbidraget. Vandbidraget er ikke omtalt i loven, men efter landsretten mening var det alligevel omfattet af bestemmelsen, måske på grundlag af de to ord i loven: "eller lignende"

Lejeren var ved sagens behandling repræsenteret af advokat Bjarne Overmark, Randers

... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Fraflytning af værelse

? Jeg flyttede ind i et værelse på 14 m² 1/3-09. I kontrakten er der sat kryds ved at;

- 1. Værelset er nyistandsat ved indflytning.
- 2. Værelset skal ligeledes afleveres nyistandsat.

Det forholder sig sådan at pigen jeg boede hos, havde boet sammen med sin kæreste. De gik fra hinanden og hun havde brug for en lejer. Nu skal jeg flytte og udlejer mener jeg skal male værelset. Jeg mener ikke værelset var nymalet da jeg flyttede ind, da hun havde boet der ca. 3 mdr. med sin kæreste inden.

Skal jeg aflevere værelset i bedre stand end da jeg flyttede ind?

Kan jeg gøre noget eller er det for sent, da jeg ikke skrev på en mangelliste, at værelset ikke var nymalet?

Med venlig hilsen / NN

! Hvis der var tale om en regulær fraflytning af tidligere lejer, før du flyttede ind, og du altså fra start har boet til leje med lejekontrakt direkte mellem dig selv og ejendommens ejer, SÅ har du en god sag. Rigtig god, hvis du kan dokumentere/sandsynliggøre at lejemålet rent faktisk ikke blev nyistandsat i forbindelse med din indflytning.

For at svare på dine spørgsmål herudover, skal 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 jeg under alle omstændigheder anbefale dig at søge assistance i en lokal lejerforening: <http://dklf.dk/index.php/lejerforeninger>

Med venlig hilsen
Henrik Stougaard



Maling og pletmaling

? Hej. Jeg flyttede for nyligt fra min lejlighed over i en anden lejlighed, dog stadig i samme ejendom og samme boligselskab.

• Min daværende lejlighed blev inspiceret, med henblik på hvad der skulle gøres, inden endelig fraflytning. Jeg fik at vide at lejligheden var i så fin stand at jeg kunne slippe med at „pletmale“.

2 uger efter havde jeg pletmalet og dagen for det endelige syn kom, blev lejligheden godkendt.

Nu her 3 uger efter min fraflytning, er jeg lige blevet ringet op af boligselskabet, som fortæller mig at den nye lejer på mit gamle lejemål hævder at lejligheden ikke er nymalet, hvilket fremgår af hans lejekontrakt at den er.

Boligselskabet har efterfølgende bedt mig om at erklære dette:

„(Jeg skal hermed bede dig bekræfte, at lejligheden var pæn og nymalet indenfor kort tid siden, hvorfor du alene har foretaget spartling og pletmaling af de steder hvor det trængte, men generelt kan lejligheden betragtes som nymalet.)“

Er det op til mig at vurdere om lejligheden generelt kan betragtes som nymalet, når jeg har fået at vide den skulle pletmales. Og kan jeg potentielt komme til at hæfte for dette, også selvom at lejligheden gik igennem synet?

På forhånd tak og godt nytår :)

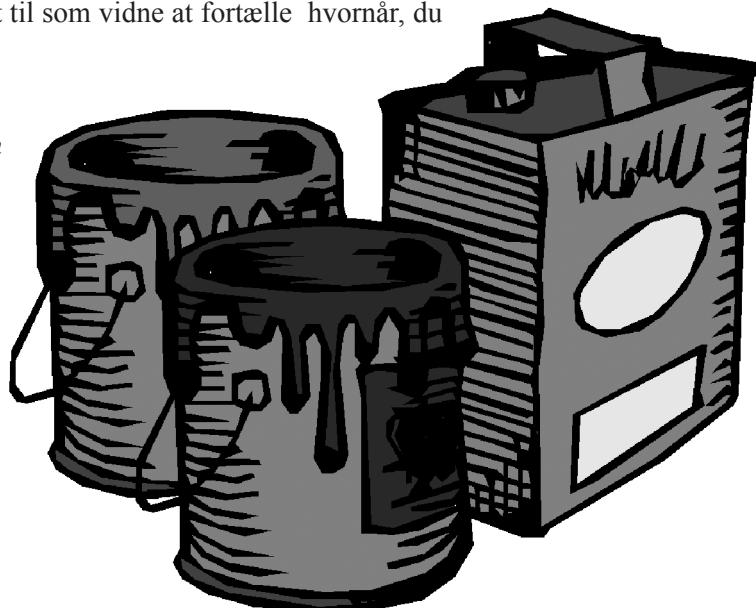
Med venlig hilsen
Lasse

! Du har ikke pligt til at lave erklæringer om dette.

• Da der er forløbet mere en to uger siden din fraflytning, kan boligselskabet ikke kræve istandsættelse på din regning, med mindre der viser sig skjulte mangler, som du er ansvarlig for.

Hvis tvisten mellem den nye lejer og boligselskabet ender i retten, kan du eventuelt blive indkaldt til som vidne at fortælle hvornår, du har malet lejemålet.

Med venlig hilsen
Jakob Lindberg



Bøvl med udlejer

? Min kæreste og jeg har siden 01/10-09 lejet en lejlighed der er meget bøvl med. Vi har oplevet 2 gange at der kommer regn ind af 3 af vinduerne og 2 af dem er punkteret, hvilket vores udlejer ikke har gjort noget ved endnu, andet end at hidse sig op da vi ringede stille og roligt for at sige det. Vi har nogle rør ude på toilettet der stinker af kloak, hvilket hun siger hun IKKE vil gøre noget ved da VVS folk er for dyre. Vores lejlighed er så dårligt isoleret at vores radiatorer står på fuld knald, og alligevel kan der lige blive omkring 20 grader her. Vores køkken kan vi slet ikke varme op, så det er lige omkring de 10 grader. Vi har gjort hende opmærksom på dette, men intet sker. Hun sendte en dag et brev om at hun ville gøre opmærksom på at det var os lejere (i alt 3 lejligheder) stod for rengøring af trappegang. Den var ikke rengjort da vi flyttede ind og en dag vi kom hjem havde hun fejlet skidt sammen og kommet det i vores sko! Hun har sendt et brev om at al kontakt nu skal foregå pr brev, og hvis vi er utilfredse kan vi jo bare flytte. Men selvfølgelig med de 3 måneders opsigelse.

Kan hun tillade sig alt det her uden konsekvenser? - Kan hun forlange fuld husleje? Hvem kan hjælpe hos med en evt. sag, LLO eller den lokale lejerforening, Haderslev? Vi betaler 5600,- kr. plus 700 kr. i forbrug for 120 kvm, er det meget? - Ydervæggene er meget kolde og nogle gange klamme i det. Hvis vi nu sendte hende et brev, med de forskellige paragraffer og skrev at hun har til den og den dato til at udbedre det, ellers opsiges vi fra dags dato ifølge lejeloven, ville vi kunne gøre det og stadig få indskuddet tilbage?

! Det I beskriver er helt urimeligt, og det meste af det også i strid med lejelovgivningen.

• I har gode chancer for, gennem en huslejenævns sag, at få pålagt udlejer adskillige vedligeholdelses/istandsættelsesarbejder, og muligvis også en lejenedsættelse, men det er svært at bedømme ud fra jeres sparsomme oplysninger.

Endvidere kan udejer ikke „bare „ smide jer ud, for I er omfattet af lejelovens opsigelsesbeskyttelse som gør at udlejer praktisk talt kun kan opsiges jer hvis hun selv, reelt, ønsker at flytte ind i jeres lejlighed. I så fald ville I for øvrigt have 1 års opsigelse.

Jeg vil kraftigt anbefale at I opsøger videre assistance i Haderslev og Omegns lejerforening.

! Det I beskriver er helt urimeligt, og det meste af det også i strid med lejelovgivningen.

• I har gode chancer for, gennem en huslejenævns sag, at få pålagt udlejer adskillige vedligeholdelses/istandsættelsesarbejder, og muligvis også en lejenedsættelse, men det er svært at bedømme ud fra jeres sparsomme oplysninger.

Endvidere kan udejer ikke „bare „ smide jer ud, for I er omfattet af lejelovens opsigelsesbeskyttelse som gør at udlejer praktisk talt kun kan opsiges jer hvis hun selv, reelt, ønsker at flytte ind i jeres lejlighed. I så fald ville I for øvrigt have 1 års opsigelse.

Jeg vil kraftigt anbefale at I opsøger videre assistance i Haderslev og Omegns lejerforening.

Med venlig hilsen
Henrik Stougaard

... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk



Svigt i udlejerens forpligtelser

? I 2008 indgik jeg en lejekontrakt, på en 3 værelses lejlighed på 100 kvadratmeter med privat udlejer.

Der er igennem tiden dukket en del fejl og mangler op ved lejemålet, som jeg flere gange har gjort udlejer opmærksom på, men ved de fleste ting er der ikke sket noget. Det drejer sig eksempelvis om vand, der siver ind af min hoveddør og opløser gulvet. Døren i sig selv er sat for lavt i forhold til gulvet så den i forvejen skraber mod gulvet, og når det er fugtigt er det en udfordring i sig selv at åbne døre. Andre eksempler er punkterede vinduer, tapet i en baggang der falder af på grund af fugt gulv der ikke er stabiliseret og giver efter, stik der falder ud af væggen mm.

Sidenhen er jeg blevet opmærksom på at 2 af værelserne ikke må bruges til beboelse da de lovpligtige nødudgange og udluftningsmuligheder ikke er der, hvilket jeg gjorde værten, og kommunen opmærksom på tilbage i August 2009. Værten fik et påbud om at få det ordnet på det tidspunkt.

Siden det er der intet sket, og nu er jeg ved at være så træt af det at jeg vil have opsagt mit lejemål.

Mit spørgsmål: Er det med ovenstående muligt at opsige mit lejemål med øjeblikkelig virkning, på grund af kontraktbrud som det i min mening er, da 2 af de værelser der indgår i de 3 uden disse nødudgange ikke må anvendes til beboelse, og lejligheden dermed IKKE er en 3 værelses lejlighed?

Med venlig hilsen
Anonym

! Som du beskriver dette, har du ret til at ophæve lejemålet. At ophæve et lejemål vil sige, at man fraflytter lejemålet og ikke er forpligtet til at betale husleje i den normale opsigelsesperiode. Regler om i hvilke situationer en lejer kan ophæve lejemålet, findes i lejelovens § 12 og § 15.

Du har også mulighed for at kræve erstatning og forholdsmæssigt nedslag i lejen for den periode, der er gået.

Da din udlejer formentlig ikke vil acceptere ophævelsen, skal sagen igennem Boligretten, og du har derfor brug for en lejeretskyndig advokat. Start med at kontakte den lokale lejerforening.

Med venlig hilsen
Jakob Lindberg

Forlængelse af lejemål

? Jeg har lejet en ejerbolig af en ven. 1. april 2010 har jeg boet her 2 år, men vil gerne blive boende længere tid. Min ven er villig til at forlænge kontrakten, men er bange for at blive dårligt stillet, hvis han udlejer længere tid til mig. Skal jeg fraflytte lejligheden f.eks. 1 måned, så vi kan begynde en helt ny lejeperiode, eller kan han sagtens forlænge yderligere 2 år med mig, uden selv at blive dårligt stillet??

Med venlig hilsen
Anonym

! Tidsbegrænsede lejemål er en undtagelse fra hovedprincippet i Lejeloven, nemlig at udlejning er tids-u-begrænset, og at en udlejer kun kan opsige en lejer, hvis udlejer selv vil flytte ind i lejemålet. Hvis en udlejer har en personlig grund til det, kan han udleje for en tidsbegrænset periode. En personlig grund kan f.eks. være at udlejeren har planer om at flytte tilbage efter 2 år.

Derimod er det ikke nogen gyldig grund, hvis en person køber en ejerlejlighed som et investeringsobjekt, og derefter udlejer den for en tidsbegrænset periode.

Jo flere gange en udlejer gentager den tidsbegrænsede udlejning, jo mere klart bliver det, at der er tale om en omgåelse af hovedprincippet om tids-u-begrænset udlejning, så på den måde vil din ven være dårligere stillet, hvis han fortsætter udlejningen til dig. Det vil ikke gøre nogen forskel om du fraflytter lejligheden i en måned. Tværtimod vil det skære ud i pap, at der er tale om en omgåelse.

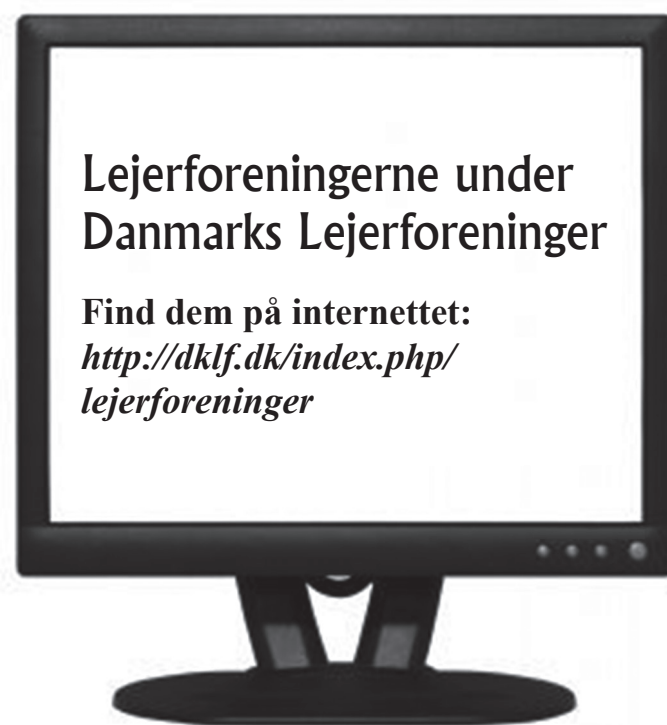
Der er ikke nogen myndighed, som overvåger den slags. Den eneste person, der kan anfægte en tidsbegrænsning, er den pågældende lejer. Hvis du ønsker at blive boende, kan du anlægge en boligretssag mod din ven med påstand om, at du skal blive boende på tids-u-begrænsede vilkår.

Hvis du ikke ønsker at tage dette vidtgående skridt over for din ven, så er din bedste chance at forsøge at overbevise ham om, at du aldrig kunne finde på at anfægte tidsbegrænsningen.

Med venlig hilsen
Jakob Lindberg

Lejerforeningerne under Danmarks Lejerforeninger

Find dem på internettet:
<http://dklf.dk/index.php/lejerforeninger>



Alment byggeri

Almene afdelinger skubber vedligeholdelsesbyrden foran sig

Et folkepensionist-ægtepar fra Gentofte klagede sin nød til Folketinget, da det blev besluttet, at hæve huslejen med 51 % for at få råd til en udskiftning af tage i bebyggelsen. Det førte til at Folketingets boligudvalg begyndte at bore i sagen. Indenrigs- og socialminister Karen Ellemann blev afkrævet en redegørelse, som viste, at Gentofte Kommune - ligesom de fleste andre kommuner - konsekvent forsømmer sit tilsyn.



Af Jakob Lindberg

En kommune skal holde tilsyn med, at de almene afdelinger (bebyggelser) sparer tilstrækkeligt op til vedligeholdelse og fornyelse. Det havde Gentofte Kommune ikke gjort. Alligevel medførte pligtforsømmelsen hverken en indgriben eller en løftet pegefinger fra Karen Ellemann. Det ville også have været en tilfældig afstraffelse - for den pågældende afdeling er hverken værre eller bedre end de fleste andre afdelinger i landet.

Lærerigt

Miseren fra Gentofte er ikke enestående. Tørre tal viser, at kun meget få afdelinger sparer tilstrækkeligt op til at kunne finansiere f.eks. en tagudskiftning eller en facaderenovering. Lad os se på nogle tal. Eksemplet fra Gentofte er lærerigt.

Nymose Huse

Bebyggelsen Nymose Huse i Gentofte Kommune består af 103 rækkehuse med 3-5 værelser lejligheder. Den beliggende i grønne omgivelser. Afdelingen er fra 1954.

Det er et murstensbyggeri med tegltag og i de senere år har der været stigende problemer med utætheder i tagene.

En tilstandsrapport viste blandt andet følgende problemer:

- råd i spærender, lægter og kviste

- defekt understrygning under teglstenene
- indtrængning af vand ved fygesne og slagregn
- forvitring af inddækningen ved skorstenene.

Afdelingen brugte derfor mange penge på løbende vedligeholdelse af taget. Dette blev et stigende problem blandt andet fordi tagstenene var udgået af produktion.

Til sidst besluttede beboerne sig til at tagudskiftning til 41 mio. kr.. Deraf havde afdelingen sparet 5,5 mio. kr. op. Man måtte altså optage et lån på ca. 36 mio. kr.

Vedligeholdelse og forbedring

Tagudskiftningen kostede altså beboerne ca. 398.000 kr. pr lejemål i gennemsnit heraf ca. 350.000 kr. i lån. Det var renter og afdrag på dette lån, der udløste den lejeforhøjelse på 2.200 kr. om måneden, som fik ægteparret til at klage til Folketinget.

Nu er det ikke alle penge, der er gået til at betale for den *vedligeholdelse* beboerne har sparet i fortiden. Det nye tag er bedre isoleret end det gamle, så en del af udgiften er en *forbedringsudgift*. Forbedringen vil sandsynligvis give en lavere varmeregning. Nogen af pengene vil beboerne spare fremover..

Men selv hvis vi antager at halvdelen af de 398.000 kr. er en forbedring, så er der et vedligeholdelses efterslæb på ca. 200.000 kr. pr. lejemål i denne bebyggelse - alene for

tagenes vedkommende. Det svarer til 2.439 kr. pr kvadratmeter, da lejlighederne i Nymose Huse er 82 m² i gennemsnit.

Andre bebyggelser

Alle bebyggelser er forskellige når det drejer sig om priser på udskiftning af tage. Men det følgende vil være et godt skøn, når det drejer sig om bebyggelser fra 50-erne: *Det i vil koste mellem 1.200-2.400 kr. pr kvadratmeter at betale for vedligeholdelses efterslæbet. Dertil kommer så udgifterne til forbedringer.*

Hvordan ser virkeligheden så ud? Hvor meget har de almene afdelinger fra 50-erne rent faktisk sparet op?

Statistikken siger at der er 367 afdelinger i tæt/lavt byggeri opført mellem 1950 og 1959. Afdelingerne har tilsammen 13.484 boliger. I gennemsnit har de opsparet *381 kr. pr. kvadratmeter eller ca. 32.000 pr bolig.* Det er kun godt en fjerdedel af, hvad en tagudskiftning koster.

De 381 kr./pr kvadratmeter skal dække al planlagt vedligeholdelse og fornyelse, tage, murværk, vinduer, hvidevarer, varmeanlæg, belysning, stier osv. Der er ikke meget tvivl om, at der i disse ældre bebyggelser er et vedligeholdelses efterslæb af kolossale dimensioner.

Man kan ikke af statistikken se, hvor mange af disse afdelinger, der allerede har gennemført tagudskiftninger

og andre større fornyelser. Hvis en afdeling lige har gennemført en bekostelig totalrenovering af bebyggelsen, så kan det være rimeligt, at man henlægger et forholdsvis beskeden beløb. Men den slags tilfælde er ikke typiske.

70-er bebyggelserne

Det kan man blandt andet se på tallene fra de afdelinger der er opført i 70-erne. De fleste af disse bebyggelser har ikke gennemgået totalrenoveringer og heller ikke tagudskiftninger. Men behovet presser sig på. Disse bebyggelser er nu 30-40 år gamle og de fleste af dem kan se frem til at skulle skifte tag inden for de næste 10-20 år. Alligevel er de ikke meget bedre polstrede end 50-er-bebyggelserne tværtimod.

Der er 295 tæt/lav afdelinger fra 70-erne med ca. 25.000 boliger. Den gennemsnitlige opsparring er her 295 kr. pr. kvadratmeter helt utilstrækkeligt til at betale for en tagudskiftning.

Lempelige regler

Når det er sådan, så skyldes det først og fremmest, at reglerne for henlæggelser er meget lempelige. Ved budgetlægningen i en afdeling kan man nøjes med at henlægge til de vedligeholdelsesarbejder, som kan forudses inden for 10 år. Det betyder, at de mest ansvarsbevidste afdelingsbestyrelser sørger for at henlægge til udskiftning af hvidevarer, vinduer, vedlige-

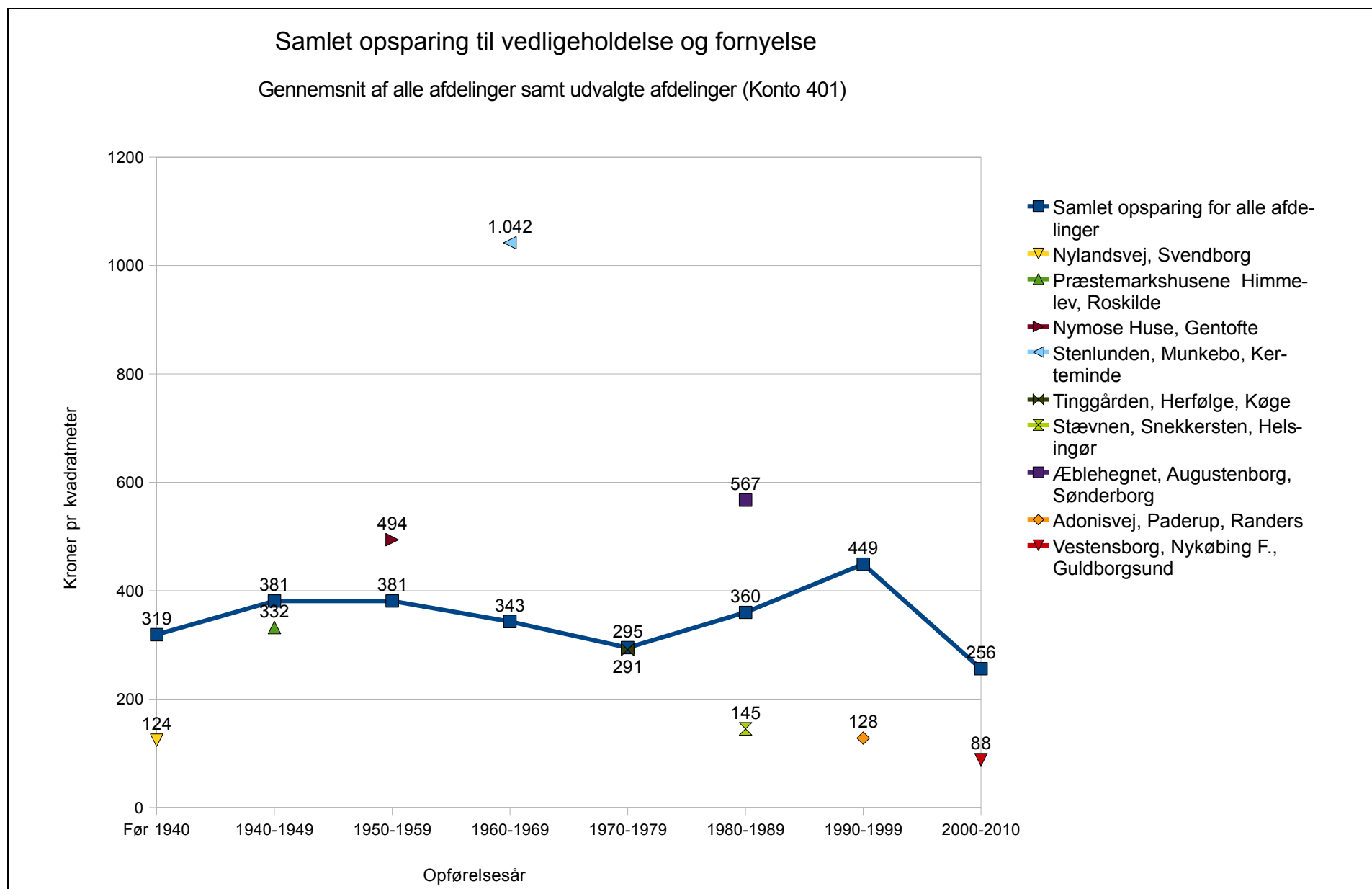
holdelse af varmeanlægget, vedligeholdelse af udearealer og andre arbejder, der er synlige for beboerne.

Det er kun i meget få afdelinger, at man foretager en egentlig fagkyndig *tilstandsvurdering*. En sådan tilstandsvurdering er nødvendig, hvis man skal finde ud af, hvornår taget skal udskiftes. Men hvis der ikke foreligger en sådan tilstandsvurdering, som siger, at taget skal udskiftes inden for de næste 10 år, så behøver man ikke at henlægge til det.

Derfor lukker mange afdelingsbestyrelser og beboere øjnene for den vedligeholdelsesbyrde, de skubber foran sig.

Svigt

Efter reglerne skal der være en tilstandsvurdering i form af en rapport, som opdateres løbende. Denne regel overtrædes i langt de fleste boligorganisationer og afdelinger. Kommunerne forsømmer også at føre tilsyn med, at en sådan tilstandsvurdering bliver lavet. Det er derfor, der bliver henlagt for lidt og det er derfor, at der bliver brug for Hovsa-projekter som det i Nymose Huse, som medførte en pludselig huslestigning på 51 procent.



Skemaet her viser, hvor meget der var sparet op i de almene boligafdelinger ved afslutningen af regnskabet for 2007.

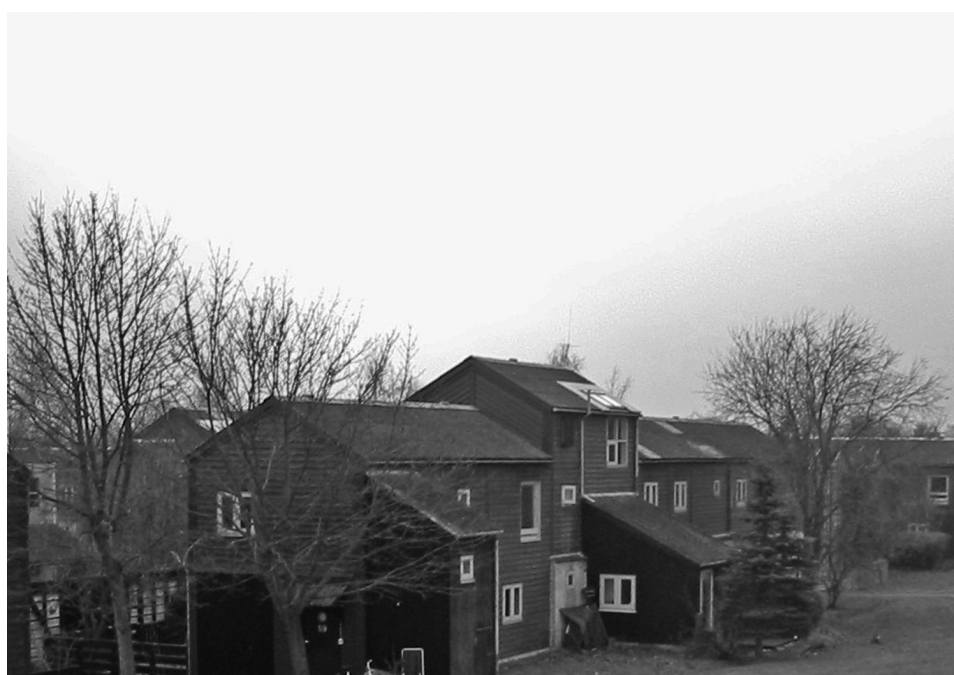
Konto 401 er den konto, der bruges til langsigtet vedligeholdelse og fornyelse. Den fuldt optrukne streg viser gennemsnittet for alle afdelinger med tæt/lavt byggeri i Danmark.

For at illustrere, hvor forskellige afdelingerne er, har vi også vist tallene for 9 afdelinger af samme art fra forskellige kommuner.

En enkelt afdeling - Stenlunden i Munkebo på Fyn - skiller sig ud ved at have opsparret 1.042 kr. pr kvadratmeter. Hvis husene er 100 kvadratmeter har man sparet mere end 100.000 kr. op pr lejemål.

I den anden ende ligger en bebyggelse fra Svendborg (Nylandsvej), hvor man kun har sparet 124 kr. op pr kvadratmeter svarende til 12.400 kr. pr bolig. Hvis man i denne afdeling inden for de senere år har gennemført store renoveringsarbejder kan det være rimeligt nok - i modsat fald er opsparingen uforsvarlig lav.

Afdelingen Nymose Huse, som er omtalt i artiklen har en opsparing, der er højere end gennemsnittet.



Tinggården, Herfølge.

Afdelingen har en samlet opsparing, der ligger tæt på landsgennemsnittet for den pågældende aldersklasse: 291 kr. pr kvadratmeter, hvilket betyder, at en lejlighed på 100 kvadratmeter har sparet 29.100 kr op.



Alment byggeri

Samsø Ældreboligselskab bebuder erstatningskrav over for kommunen og tidligere forretningsførerselskab

Byggeteknisk rapport om tilstanden i seniorbebyggelsen i Brundby dokumenterer alvorlige overtrædelser af byggelovgivningen, som er sket med Samsø Kommunes vidende.

Af Jakob Lindberg

Efter Samsø Kommunes ulovlige tvangsopsplitning af Samsø Ældreboligselskab har beboerne fået kontrollen med selskabets bestyrelse. Bestyrelsen har derpå ansat det private firma Dan-ejendomme som forretningsfører. Dan-ejendomme har i den forbindelse foretaget en byggeteknisk gennemgang af bebyggelsen, som viser at der er sket en række væsentlige svigt i forbindelse med byggeriets opførelse.

Samsø Ældreboligselskabs formand, Rolf Nielsen har som konsekvens heraf sendt kommunen et brev, hvor han gør kommunen ansvarlig for disse svigt.

Brandsikkerhed

Rolf Nielsen fremhæver specielt kommunens ligegyldighed omkring opfyldelse af gældende regler omkring brandsikkerhed. Siden 2003 har manglerne været kommunen bekendt, uden at der er reageret overfor ulovlighederne. Dette er specielt alvorligt, fordi det er kommunen, der er tilsynsmyndighed både i forhold til byggeloven og lov om almene boliger.

Samsø kommune har flere gange lovet at få disse forhold udbedret uden at dette er sket. I sit brev skriver Rolf

Nielsen:

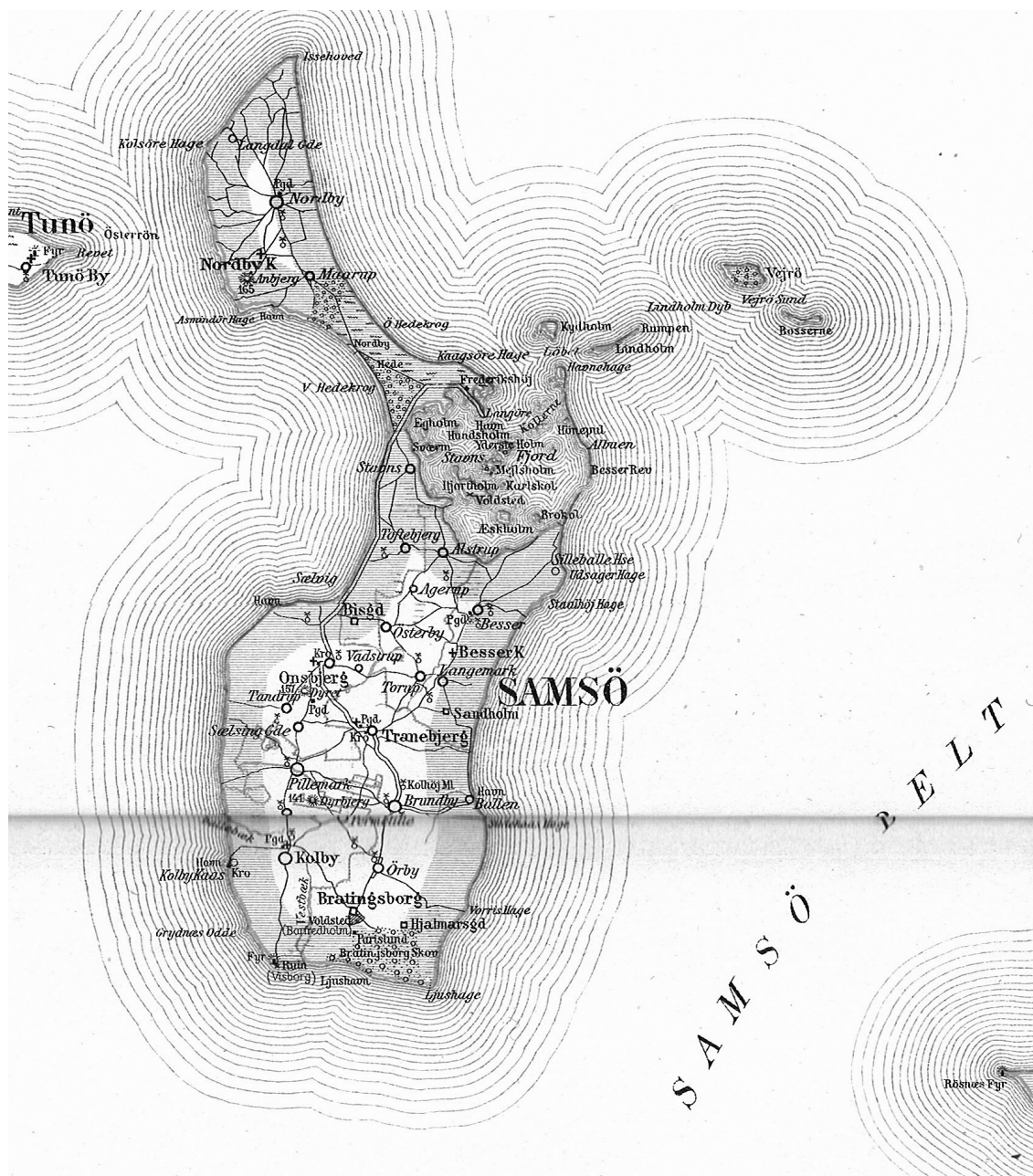
- "At kommunen dermed udviser ligegyldighed overfor ældre lejere, som i tilfælde af brand forventes at skulle springe fra første sal fra vinduer, som ikke overholder kommunens byggetilladelse samt byggereglementet, er før konstateret uden at dette har gjort indtryk på kommunen."

Rolf Nielsen anfører, at kommunen har dispenseret for de ulovlige trapper, som er for smalle. Disse trapper er lejernes eneste adgangsvej til boligen mere end 6 år efter byggeriets ibrugtagning.

Tage

I den byggetekniske rapport fremgår det, at der er alvorlige problemer med undertagene, hvor der er skimmelsvampvækst. Teknikerne vurderer, at levetiden for tegltaget er nedsat til 10-15 år. Normalt har et tegltag en forventet levetid på 80 år. Afdelingen skal derfor allerede nu foretage hensættelser til udskiftning.

Denne ekstraudgift må tilskrives svigt af forretningsførerselskabet Domea, som mod betaling af kr. 750.000 påtog sig opgaven med at sikre byggeriet blev udført i henhold til de skriftlige aftaler og byggelovgivningen. Rolf Nielsen har bebudet, at



Domea vil blive inddraget i en eventuel erstatningssag

Bestyrelsesmedlemmer

Det samme gælder to tidligere kommunalbestyrelsesmedlem, socialudvalgsformand Einer Madsen (S) og kommunalbestyrelsesmedlem Erling Sundstrøm (V), som Samsø kommune i strid med selskabets vedtægter havde placeret i ældreboligselskabets daværende bestyrelse.

I separate breve til de to tidligere politikere har Rolf Nielsen bebudet sagsanlæg mod dem.

Einer Madsen havde - i følge Rolf Nielsen - undladt at varetage selskabets interesser korrekt, selvom han var formand for selskabet. Anklagerne er blandt andet:

-at han ikke havde sørget for, at byggeriet er som fore-

skrevet i byggetilladelsen.

-at han ikke havde sørget for, at byggereglementet blev opfyldt på trods af kendskab til alvorlige fejl og mangler.

-at han ikke havde sørget for at materialebeskrivelsen for byggeriet blev opfyldt og -at han på trods af løfter om yderligere isolering i byggeriet intet havde gjort i denne forbindelse.

Det samme gælder Erling Sundstrøm. De to kommunalbestyrelsesmedlemmer havde reelt kontrolleret den daværende bestyrelse sammen med et bestyrelsesmedlem der var udpeget af Domea. De tre havde holdt formøder inden bestyrelsesmøderne og dermed holdt de beboervalgte medlemmer ude af bestyrelsen



Er kommunal grundspekulation udbredt?

Har Indenrigsminister Karen Ellemann misinformeret Folketingets Boligudvalg, da hun i et samråd med udvalget fortalte, at kommunale mellemlandgevinster på grundsalg til almene byggerier ikke var udbredte.

Af Jakob Lindberg

Spørgsmålet rejser sig efter at den såkaldte Aars-model blev taget op i boligudvalget.

Dagbladet NORDJYSKE fortalte for et år siden om byggeriet af den almene afdeling Himmerlandsparken i Aars, som nu er en del af Vesthimmerland Kommune. Kommunen skulle efter reglerne indskyde 7 % af opførelsesomkostningerne i afdelingen. Til gengæld tjente kommunen det samme beløb hjem ved først at købe grunden og nogle dage efter videresælge den til boligforeningen for en pris, der var over det dobbelte af den pris, som kommunen selv havde givet.

Sagen døde hen i medierne, men på baggrund af kritikken undersøgte Statsforvaltningen Nordjylland nu sagen og kom for et par måneder siden med sin afgørelse.

Statsforvaltningen slog fast, at Aars-modellen er ulovlig. Det er imod reglerne i lov om almene boliger, hvis en kommune tjener penge på videresalg af grunde til alment byggeri.

Det var borgmesteren i Vesthimmerland Kommune – Knud Kristensen – stærkt utilfreds med. Han udtalte til internet-avisen Altinget:



Knud Kristensen

- Man er på vej til at sætte det almene boligbyggeri i stå, hvis man ikke kan bruge de for hånden værende muligheder i kommunerne. Alle her i kommunen har haft interesse i denne model. Jeg er glad for, at jeg har fem private investorer, som gerne vil opføre private lejeboliger. Så ender det med at være den vej, vi går, selv om alle hyler og skriger på flere almene boliger, siger Knud Kristensen.

Knud Kristensen, som samtidig er folketingsmedlem for De Konservative, bebudede, at han nu ville tale med indenrigsminister Karen Ellemann (V) om mulighederne for en lovliggørelse.



Tilståelsessag

Det udløste skarp kritik fra flere sider. Her er en række citater fra NORDJYSKE den 30 december 2009:

Gert Nielsen fra Boligselskabernes Landsforening kaldte det „en tilståelsessag“.

- Knud Kristensen siger, at de ikke vil gøre det igen, før de får lov til det. Det er det samme som at sige: Vi har taget overpris, og dermed har vi bevidst fordyret byggeriet

gerne ville være billigere at sidde i fremtiden, hvis kommunen havde betalt dét, den skulle, sagde Bjarne Laustsen.

Bjarne Laustsen fortsatte:
- Jeg mener, at reglerne skal overholdes, og jeg mener, at ministeren bør drage nogle konsekvenser af den her sag og give en påtale til kommunen og fortælle i klare og utvetydige vendinger, at de har snydt. Efter min mening skal Aars-modellen lægges i graven.

Samråd

Den 3. februar blev der holdt samråd i Folketinget om sagen.

Ifølge Altinget udtalte Karen Ellemann, at hun ville bede Statsforvaltningen overveje mulighederne for at pålægge Vesthimmerland Kom-

for at spare kommunen for nogle penge.

Bjarne Laustsen, MF for Socialdemokratiet udtalte:



Gert Nielsen

- Jeg vil gerne vide, hvilke konsekvenser ministeren mener, at sagen skal have. Kommunen havde ikke de penge at putte i projektet. Derfor lod de beboerne betale. Det er en kendsgerning, at boli-

mune sanktioner

Forud for samrådet havde ministeriet indhentet en udtalelse fra kammeradvokaten

Ifølge kammeradvokaten risikerer Vesthimmerland Kommune at skulle be-



Bjarne Laustsen

tale gevinsten tilbage til den almene boligorganisation, og Statsforvaltningen kan pålægge de ansvarlige byrådspolitikere tvangsbøder, indtil forholdene er lovliggjort.

Sagen er pinlig for regerin-

„at intet tyder på, at den såkaldte Aars-model er udbredt i andre kommuner.“

Den udtalelse skal formentlig få offentligheden til at tro, at tilfældet Års er enestående. Det er ikke tilfældet. Lignen-



Karen Ellemann

gen, fordi det er en borgmester og folketingspolitiker fra et af regeringspartierne, der er blevet taget i grundspekulation.

De skiftende ministre har da også være påfaldende inaktive, når det gælder om at få stoppet den ulovlige adfærd. Karen Ellemann bidrog til bagatelliseringen

Udbredt?

Ifølge Altinget udtalte Karen Ellemann på samrådet,

de fremgangsmåde er blevet brugt på Samsø i 2001 og i Fjerristslev i 2002.

Embedsmænd i Indenrigs- og socialministeriet har fuldt kendskab til disse sager.

Hvis Karen Ellemann er korrekt citeret, så er hun meget tæt på at vildlede Folketinget.

Alment byggeri

Var malingen rådden?

Lejligheden var tilsyneladende nyistandsat ved indflytningen. Alligevel fandt Vestre Landsret, at den ikke var "i god og forsvarlig stand", fordi den tidligere lejer havde anvendt rådden maling.

Af Jakob Lindberg

I en bemærkelsesværdig dom fra Silkeborg blev lejerne tilkendt et forholdsmæssigt afslag i huslejen på 20.000 kr., fordi de i februar 2005 var flyttet ind i en lejlighed, der ikke var i orden i sundhedsmæssig forstand.

Udlejeren, Arbejdernes Andels Boligforening havde lejet lejligheden ud som værende nyistandsat, fordi den tidligere lejer havde malet samtlige vægge og lofter. Dette arbejde var blevet godkendt ved fraflytningssynet, men da den nye lejer flyttede ind, blev kvaliteten af denne istandsættelse bestridt.

taget en fuldstændig istandsættelse af lejemålet.

Landsrettens konklusion er bemærkelsesværdig, fordi vidneforklaringerne og eksperternes erklæringer i sagen afslørede stor usikkerhed. I dette tilfælde kom usikkerheden lejerne til gode.

Sagens forløb

Lejerne - et ægtepar - flyttede i februar 2005 ind i lejligheden i Højmarken i Silkeborg. Bebyggelsen består af rækkehuse og er opført i 2000.

Der havde boet to andre lejere, før ægteparret flyttede ind. Ved indflytningen klagede de over malerarbejdet i

Medhold i beboerklagenævnet

I juli 2005 klagede ægteparret til Beboerklagenævnet. Nævnet kom på besigtigelse i august og bemærkede en særlig syrlig duft, som umiddelbart virkede ubehagelig at opholde sig i.

Beboerklagenævnet traf afgørelse i slutningen af september 2005. Ved afgørelsen pålagde beboerklagenævnet sagsøgeren

"at foretage en totalistandsættelse af samtlige vægge i entre, køkken, værelse og badeværelse med fjernelse af nuværende vægbeklædning, afrensning, opsætning af nyt tapet samt ny overfladebehandling af væggene i boligen." (Citat fra byrettens dom)

Boligforeningen ville ikke acceptere beboerklagenævnets kendelse og anlagde derfor sag ved boligretten i Viborg i oktober 2005.

Syn og skøn

Retten besluttede, at der skulle foretages syn og skøn og udpegede en lokal skønsmand. Denne benyttede et rådgivende ingeniørfirma med maleteknisk ekspertise til brug for arbejdet.

Eksperterne foretog yderligere undersøgelser, blandt andet en mikroskopisk undersøgelse af malingen. Fotos fra denne undersøgelse viste, at der i det næstyderste malinglag var nogle kuglerunde legemer. Disse kunne være bakterier, men eksperten fra ingeniørfirmaet erklærede, at han ikke vidste, hvad det var.

Boligretten lod denne usikkerhed komme boligforeningen til gode.

Man lagde også vægt på et vidneudsagn fra den tidligere lejer og en professionel maler, som havde hjulpet hende. I følge disse vidner var der ikke blevet malet med rådden maling.

På den baggrund mente boligretten, at lejligheden opfyldte kravene i almenlejelovens § 14, da ægteparret overtog den, hvilket vil sige, at den var "i god og forsvarlig stand".

Vidneførslen i landsretten

Lejerne ankede nu sagen til landsretten. Her blev der foretaget afhøring af et af de beboerklagenævnsmedlemmer, der havde været med til besigtigelse af lejligheden. Hun forklarede, at

"alle beboerklagenævnets medlemmer konstaterede, at der var noget galt i lejligheden. Der var en grim lugt, og formanden og hun selv fik meget ondt i hovedet. Det lille værelse var det værste at være i. Stue og soveværelse var lavet i stand, så der var lugten ikke så slem. Efter ca. 20 minutter var de nødt til at gå ud. De mente, at det var nødvendigt med en total renovering af lejligheden for at komme lugtgenerne til livs." (Citat fra landsrettens dom)

Kommentar: Alle tabte

Lejerne havde krævet knap 170.000 kr. i tilbagebetaling af husleje, for hele den periode i 2005-2007, hvor de havde boet i lejligheden. Grunden til, at de kun blev tilkendt 20.000 kr. skyldtes, at boligselskabet i april-maj 2005 havde tilbudt dem andre lejligheder.

Fordi sagen var endt med delvist medhold til begge parter, skulle hver part også afholde sine egne advokat-omkostninger for landsretten. Derimod blev udlejer dømt til at betale sagsomkostningerne ved boligretten i Viborg, da lejerne blev anset for at have vundet denne sag. Herunder skulle udlejer betale sagsomkostninger på 7.000 til lejerne og 41.000 kr. i udgifter til syn og skøn.

Det er ikke oplyst, hvilke advokatudgifter de to parter har haft hver især. Det er heller ikke oplyst, om lejer-

ne havde dækning fra deres forsikringsselskab til sagen. Men alene advokatudgifterne til den langvarige sag, der i alt varede 3½ år, må langt have oversteget de 27.000 kr., som lejerne fik tilkendt. Dertil kommer de menneskelige omkostninger.

Arbejdernes Andels-Boligforening kan slet ikke være stolte af resultatet. Boligforeningen kunne have sluppet med at betale 15-20.000 kr., som det havde kostet at istandsætte lejligheden på ny den gang, de tabte sagen i Beboerklagenævnet. Nu blev deres tab mangedoblet. Boligforeningens ledere har dog ingen personlige udgifter haft, idet tabet formentlig er blevet væltet over på boligforeningens øvrige lejere.

Kilde: Vestre Landsrets dom af 19. juni 2009. Dom fra Retten i Viborg den 31 marts 2008. Betegnelse: U2009.2538V, refereret fra Tidsskrift for Bolig- og Byggeri 2009, side 561. Lejerne var under sagen repræsenteret af advokat Niels Henning Bjørumslet.



Afdelingen Højmarken i Silkeborg, hvor dramaet om lejligheden med den rådne lugt udspillede sig



På baggrund af en syns- og skønserklæring konkluderede Vestre Landsret, at det var sandsynligt, at den maling, der blev anvendt ved istandsættelsen af lejligheden, havde været rådden. Dette havde bevirket alvorlige lugtgener. Vestre Landsret lagde også vægt på, at beboerklagenævnet havde besigtiget lejligheden og konstateret en syrlig lugt. Beboerklagenævnet havde pålagt udlejer at fore-

stue og soveværelse og over, at der lugtede af kloak i et rummene.

Derfor fik boligforeningen lavet tv-inspektion af kloakken, røgprøve og undersøgelse af to tapetprøver for skimmelsvamp. Ingen af disse undersøgelser kunne forklare lugtgenerne. Senere blev der lavet yderligere undersøgelser, men heller ikke disse medførte nogen afklaring



Privat byggeri

Fraflytning i privat udlejningsbyggeri

Læs en oversigt over de vigtigste regler, der gælder ved fraflytning.

Af *Henrik Stougaard*

Har du en normal lejekontrakt, skal udlejer, senest 14 dage efter at du er flyttet og har afleveret nøglerne, have sendt dig en fraflytningsrapport over hvilke istandsættelsesarbejder, hun/han mener du hæfter for i lejligheden. Husk at få en dateret kvittering for aflevering af nøglerne - eller send dem eventuelt anbefalet. Husk at give udlejer din nye adresse.

Indvendig vedligeholdelse m.v.

Af og til opstår der i forbindelse med fraflytningsafregning tvivl om, hvad der egentlig falder ind under „indvendig vedligeholdelse“ og dermed lejers eventuelle istandsættelsespligt ved fraflytningen. Her er det vigtigt at notere sig, at der er mange former for vedligeholdelsesarbejder inde i ejendommen, som skal dækkes af ejendommens vedligeholdelseskonto. De arbejder vedrører altså ikke fraflytningsafregningen.

Som eksempler på sådanne arbejder kan nævnes: Udskiftning af nedslidt radiatorventil, maling af fælles trappeopgang, renovering af opgangsdøre for slid og ælde. Faktisk omhandler indvendig vedligeholdelse, som ud-

gangspunkt, kun hvidtning, maling og tapetsering.

Lejers „særlige“ vedligeholdelsespligt

Hertil kommer - i et omfang, der afhænger af lejekontrakten - lejers særlige vedligeholdelses- og fornyelsesforpligtelse.

Hvis udlejer har overtaget denne særlige vedligeholdelsespligt (det med de ekstra „4 kr. pr m²“) skal lejer kun vedligeholde og forny låse og nøgler.

Hvis lejer derimod har den fulde særlige vedligeholdelse og fornyelsespligt, gælder den med hensyn til låse, nøgler, og ruder. Hertil kommer pligt til vedligeholdelse af wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende installationer.

Denne særlige fornyelses- og vedligeholdelsespligt for lejer gælder dog ikke i det omfang lejer kan påvise, at forringelser ikke skyldes hans/hendes forsømmelse, eller i det omfang, der over huslejen eksempelvis er betalt glas/kumme-forsikring.

I praksis spiller denne, lejers særlige vedligeholdelsespligt, ikke nogen stor rolle i forbindelse med fraflytningsafregninger. Det er normalt den egentlige indvendige

vedligeholdelse der tæller.

Udlejers vedligeholdelse

Hvis det er udlejer, der ifølge lejekontrakten hæfter for indvendig vedligeholdelse; kan du i fraflytningsrapporten kun blive krævet for ting, der ligger ud over almindeligt slid og ælde. Det vil sige for eksempel en smadret håndvask eller et revnet vindue, samt eventuelle ting, der falder ind under lejers ovennævnte „særlige vedligeholdelsespligt“.

Lejers vedligeholdelse

Hvis det er lejeren, der har den indvendige vedligeholdelse, kan du i fraflytningsrapporten blive krævet for at sætte lejligheden fuldstændig i stand.

Det kan dog aldrig lovligt forlanges, at du skal betale for at sætte lejligheden i bedre stand, end den var, da du flyttede ind.

Bemærk: Du har kun den indvendige vedligeholdelse, hvis det står i en lovlig/autoriseret kontrakt. (se „Indflytning“ på www.dklf.dk - Retligheder - Indflytning).

Fraflytningssyn af lejligheden

Ofte bliver der efter din fraflytning afholdt et flyttesyn, hvor udlejer udfærdi-

ger en fraflytningsrapport.

Generelt vil vi fraråde, at man underskriver en fraflytningsrapport. Hvis du underskriver, har du nemlig pligt til at betale i fuldt omfang for alle de arbejder rapporten omtaler, også selvom det bliver dyrere end dit depositum. (Når der skal genudlejes er det dog normalt sådan, at lejer kan få begrænset sin betalingspligt til det omfang arbejderne rent faktisk er blevet udført. Du/lejerforeningen har ved at køre sag mulighed for at få dokumenteret udgifterne). Hvis du derimod ikke underskriver fraflytningsrapporten, er du ikke nødvendigvis bundet af den. Det er da op til en nærmere drøftelse, eventuelt i huslejenævnet eller boligretten, at afgøre, hvor meget istandsættelse du skal betale.

Hvis udlejer ved flyttesyn, altså i fraflytningsrapporten, stiller krav om, at du skal betale for istandsættelse af lejligheden, kan du eventuelt indbringe sagen for huslejenævnet. Huslejenævnet afgør så, hvor meget du skal istandsætte. Det er vigtigt, at du hurtigt får indbragt sagen for nævnet, så udlejer ikke når at istandsætte lejligheden inden han får besked fra huslejenævnet om, at lejligheden skal besigtiges. Sker dette, vil

sagen som regel blive henvist til Boligretten.

Afregning af depositum

Hvis du ikke har modtaget en fraflytningsrapport indenfor 14-dages fristen, har du som generel regel krav på at få hele dit depositum tilbage. Dog minus eventuelt skyldig husleje og minus et aconto-beløb for endelig varmeafregning. I de fleste lejekontrakter (standardblanketten) er det fastsat, at udlejers krav i forbindelse med fraflytningen skal fremsættes skriftligt, altså i form af fraflytningsrapport. Har man en sådan kontrakt, er mundtlige krav fra udlejers side ugyldige, og man kan ignorere dem.

Vær opmærksom på, at dit depositum kan være steget i bo-perioden i forhold til, hvad der er nævnt i kontrakten og/eller på en eventuel kvittering. - Nemlig hvis du har fået depositum forhøjet ve huslejestigninger. Udregningen heraf kan ofte være ret svær at gennemskue. Så pas på. Lejer bliver ofte snydt på dette punkt.

I alle tilfælde, hvor du er i tvivl, vil vi råde dig til, så tidligt som muligt, at henvende dig til lejerforeningen.

Flere hjemløse udlændinge til Danmark

Af *Jakob Lindberg*

Overnatningssteder, som modtager offentlig støtte, må ikke lukke udenlandske statsborgere ind. Mange hjemløse med udenlandsk pas kan derfor ikke få plads på de halvførlige herberger.

I København findes der dog en mulighed, nemlig Samuelskirken, hvor NATNØD, der er en sammenslutning af syv private, humanitære organisationer har etableret et nødherberg. Det kan dog kun huse 40 hjemløse, hvilket er alt for lidt i en vinter som denne. NATNØD drives med frivillig arbejdskraft.

Bag nødherberget står orga-

nisationerne: Kirkens Korskær, projekt UDENFOR, Missionen blandt Hjemløse, Domkirken i København, de hjemløses landsorganisation SAND, Kofoeds Skole, Røde Kors og Organisationen af Selvejende Institutioner. Der er åbent hver dag mellem kl. 23 og 8 om morgenen. Foreningen NATNØD har fået økonomisk støtte til projektet fra OAK Foundation, Bikuben Fonden og Susi og Peter Robinsohns Fond.

Flere udlændinge

De mange hjemløse udlændinge er et stigende problem i Danmark. Overalt i Europa har den økonomiske krise

gjort flere mennesker hjemløse, og det vil også ramme os.

Preben Brandt, der for nylig er afgået som formand for Rådet for Socialt Udsatte siger til *avisen.dk*:

- "Det er indlysende, at de søger hen, hvor der er bedre forhold. Jeg er overbevist om, at vi i fremtiden kommer til at se mange flere udokumenterede emigranter. Derfor er det et fænomen, vi er nødt til at forholde os til." siger han.

Rådet vurderede i december, at der befandt sig 265 hjemløse udlændinge på gaden - de fleste i København.



Oprør mod regeringens umenneskelighed

To kvinder fra København tog et initiativ, da landet i begyndelsen af januar blev druknet i sne, og det gik op for dem, at der ikke var noget beredskab, der kunne hjælpe de hjemløse med at komme igennem kulden. I stedet gik de selv i gang med at sørge for husly og mad til de frysende hjemløse. I løbet af kort tid fik de organiseret et nødherberg i en skole på Nørrebro. Resultatet var lærerigt: Mange enkeltpersoner trådte med en hjælpende hånd, men Københavns socialforvaltning og regeringen var ligeglade.

Af Jakob Lindberg

De to kvinder, Helene Vindsmark og April Chris beretter på en underholdende måde om initiativet i de hjemløses blad *Hus Forbi*. Beretningen har form som en række dagbogsnotater, som fortæller om aktionens forløb.

Det startede med at Aprils datter en aften sagde, at hun var glad for at hun havde en varm seng at sove i. Næste dag ringede April til socialforvaltningen for at høre om der var et bredske for de hjemløse, der ikke havde en varm seng. Det skulle hun ikke tænke på, sagde socialforvaltningen. Jo det skal jeg, tænkte hun, men alle telefonopkald til Københavns socialforvaltning endte blindt.

Så kontaktede hun til sin veninde, Helene og sammen begyndte de på at ringe til "gud og hvermand", og så skete der noget.

En skoleinspektør ringede tilbage og tilbød at stille en gymnastiksal til rådighed. Helene skrev en besked på Facebook om det nye tilbud. Den blev opsnappet af TV2 News, som satte en streamer

på skærmen.

Så kom Beredskabsstyrelsen på banen med tæpper og liggeunderlag. Mange private mødte op foran skolen og gav en hjælpende hånd.

Myndighederne

Den private hjælpsomhed stod i skærende kontrast til kommunens og regeringens passivitet. Socialborgmesteren i København, Mik-

kel Warming fra Enhedslisten forsøgte i lang tid at undgå at tage stilling og gemme sig bag sine sekretærer. Først da April Chris spurgte om det var fordi, han var en kujon, fik hun et møde med ham.

På mødet hævdede han, at det var noget vås, at der ikke var noget beredskab. Han henviste til, at der var et privat nødherberg i en kirke på Nørrebro. Men de officielle herberger må ikke yde hjælp til de udenlandske hjemløse.

Mest pinlig var indenrigs og socialminister Karen Ellemanns afvisning af at gøre noget. Helene skrev i dagbogen:

"Karen Ellemann vil stadig ikke snakke med os om de udenlandske hjemløse. Det er integrationsministerens problem, siger hun nu. Men de skal jo netop ikke integreres, de skal hjem, så det kan da aldrig blive integrationsministerens sag. Beklager Karen, men den undskyldning duer heller ikke. På'en igen."

Ligealdighed

Vinteren er ikke slut, og det er nødherbergets ind-

sats heller ikke. Godt, der findes aktive, behjertede sjæle, der vil gøre en indsats. Men hvorfor skal de hjemløses overlevelse være afhængig af tilfældige græsrodsinitiativer?

En gang skrev Halfdan Rasmussen et digt, der handler om tortur. Men det passer meget godt til det danske

samfunds forhold til fattigdomsproblemerne og til de hjemløses levevilkår:

*Ikke bødlen gør mig bange
Ikke hadet og torturen
Ikke dødens riffelgange
eller skyggerne på muren
Ikke nætterne når smertens
sidste stjerner styrter ned
Men den nådeløse verdens
blinde ligegyldighed.*



Bladet Hus Forbi – Danmarks sociale samvittighed

Foreningen Hus Forbi udgiver bladet af samme navn. Det udkom første gang i 1996 og bliver udgivet 1 gang om måneden. Bladet sælges af hjemløse eller andre socialt udsatte. Det koster 20 kroner, hvoraf de 8 kroner går til sælgeren. Bladet vil sætte fokus på mennesker og fattigdomsproblemer. Formålet er at nedbryde fordomme om marginaliserede grupper.

Godt stof

Februarnummeret indeholder mange interessante artikler. Vi bringer lidt af spisesedlen:

- *Madkøerne er tilbage. Finanskrisen kradser i Spanien og sender hundredetusindvis i kø efter fødevarerhjelpe*
- *Kig mod Schweiz. Lægeordineret heroin kunne have reddet hundredevis af danske narkomanliv.*
- *På bunden af Aalborg. Mette Christensen er cyklende gadesygeplejerske i virkelighedens Nordkraft*

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).