



Fodfejl kostede almen boligafdeling 65.000 kr.

Nogle almene afdelinger laver hjemmestrikkede ordninger for individuelle forbedringer og glemmer at få dem godkendt i kommunen. I en afdeling i Rødovre førte den manglende godkendelse til, at en lejer slap for at betale det månedlige tillæg for forbedring af vinduer.

Af Jakob Lindberg

Et ægtepar flyttede i 2005 ind i bebyggelsen Krogsbæk, som er en afdeling af Boligselskabet RKE i Rødovre. De fik før overtagelsen at vide, at vinduerne ville blive udskiftet og at 75% af udgiften ville blive betalt af dem selv gennem en individuel lejeforhøjelse. De 25% ville blive betalt af afdelingens henlæggelser til vedligeholdelse. Vinduesudskiftningen skulle finansieres gennem en lejeforhøjelse over 10 år med 546 kr. om måneden. Ægteparret accepterede dette, da de troede, at det var en generel ord-

ning, som de ikke kunne unddrage sig.

Alt gik galt

De fik snart andet at tænke på, for efter overtagelsen af lejligheden den 1. juli, opdagede de at den slet ikke var i den stand, de havde forventet.

Træværket var afskallet, og der var ikke monteret fejlister. Køkkenet var i meget ringe stand og i kælderen stak de elektriske ledninger ud af væggen. På trappen havde den tidligere lejer haft tæppe på, men der strittede stadig søm ud.

Desuden var der en del



vedligeholdelses arbejder i gang i lejligheden, som ikke var afsluttede. Et utæt rør i badeværelset skulle udskiftes, så i en hel uge kunne de ikke bruge badeværelset. Under dette arbejde kom en murer til at slå hul i væggen ud til entreen.

Vinduerne var heller ikke

sat i endnu - det blev de først i midten af september. Også trappen, blev først istandsat efter deres indflytning

Der gik altså tre måneder, hvor ægteparret måtte døje med håndværkerrod.

Boligretssag

Nu forlangte ægteparret erstatning for deres ekstraudgifter som følge af den langstrakte istandsættelse. I januar 2006 indbragte de sagen for Beboerklagenævnet i Rødovre kommune. Her fik de ikke medhold og gik derfor videre med sagen i Boligretten i Glostrup.

Foruden erstatning på grund af manglerne krævede de nu, at boligselskabet skulle anerkende, at de ikke skulle betale for vinduesudskiftningen. Det var nemlig kommet frem, at denne ekstra for-

fortsættes side 2

B POST DANMARK
PP

Returneres ved varig adresseændring

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

Advokaten, der blev væk



Side 3

Måtte flytte, men fik 19.000 kr. retur



Side 5

Hvad er indeksregulering?



Side 7

Hvordan er det nu det er ?



Side 8-9

Hvad er graddage?



Side 11

Lejerbevægelsens nestor takker – delvis – af



Side 12

Referat af ekstraordinært landsmøde



Side 13

Udlejeren fra Helvede



Side 15

LEJER I DANMARK Nr. 61 Sommer 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.
Kim Kristensen (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 15. juni 2010

De fire næste numre er planlagt at udkomme således:
Efterår 2010, deadline: 15. august 2010
Vinter 2010/2011, deadline: 15. december 2010
Forår 2011, deadline: 15. februar 2011
Sommer 2011, deadline: 15. maj 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 lejer-rådgiver 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.



Fodfejl kostede almen boligafdeling 65.000 kr.

fortsat fra forsiden

højelse af huslejen ikke var godkendt af kommunen.

Desuden følte de sig vildledt, idet der stod i deres lejekontrakt, at det var en forbedring, som den tidligere lejer havde besluttet at få udført. Denne oplysning var urigtig, da vinduerne først blev udskiftet efter de var flyttet ind.

Delvis medhold

Lejerne fik ikke medhold i kravet om erstatning eller forholdsmæssigt nedslag i lejen. Retten mente ikke at omfanget af reparationerne havde været så stort, at lejerne var berettiget til kompensation.

Derimod fik lejerne medhold i at de ikke skulle betale for vinduesudskiftningen. Retten lagde afgørende vægt

på, at forbedringslejerforhø- jelsen ikke var blevet godkendt af Rødovre Kommune.

Landsretten

Boligselskabet ankede sagen til Østre Landsret. Her forsøgte boligselskabet at argumentere for, at der var givet tilladelse fra Rødovre Kommunes side. Boligselskabet kunne dog ikke dokumentere det. Rødovre Kommune afviste efter en nærmere granskning af deres arkiver, at en sådan ansøgning skulle være modtaget eller behandlet.

Boligselskabet havde anført, at det var urimeligt, at ægteparret skulle nyde godt af en gratis vinduesudskiftning, når alle andre havde betalt for det. Det var dommerne kolde overfor. De udtalte lakonisk, at boligselska-

bet ...”er nærmest til at sikre sig at gældende lovgivning er overholdt og til at bære det tab, manglende overholdelse måtte medføre.”

Kommentar

Nogle vil måske mene, at det er overdrevent regelrytteri at hænge sig i, om procedurene er fulgt. Men det gælder her som på andre områder af livet, at konsekvenspædagogik er det eneste, der virker. Kun de regler, der har konsekvenser for dem som overtræder dem, kan forventes at blive overholdt. Resten er varm luft.

Man forstår også udmærket, at lejere der bliver dårligt behandlet af udlejerne, vælger at ”slå igen” med alle de midler, som lovgivningen rummer.



Den vilde huslejeudvikling

Nedskæringer i den offentlige sektor er for alvor kommet på dagsordenen på Christiansborg. Ingen dele af vores velfærdssystem synes at gå ram forbi. Kun én del ser endnu ud til at være fredet. Og den del er den individuelle boligstøtte.

Kunne det hænge sammen med at boligstøttesystemet i stigende omfang har udviklet sig til en erhvervsstøtteordning for udlejerne? Kunne det hænge sammen med at de private udlejere hører til regeringspartierne kernevælgere? Det er i hvert fald et faktum, at den individuelle boligstøtte fungerer som et tilskud. Et tilskud der gør, at lejerne kan betale mere i husleje end de ville kunne, såfremt boligstøtten ikke fandtes.

Der skal ikke herske tvivl om, at Danmarks Lejerforeninger finder, at boligstøtten er absolut nødvendig. Uden boligstøtten ville titusinder af lejere være uden mulighed for at betale deres husleje. Men boligstøtten giver i dag udlejerne mulighed for at udnytte huller i lovgivningen til at vælte skyhøje huslejer over på lejerne. Hvis boligstøtten ikke fandtes, ville afkastet ved udlejning af nybyggede private udlejningsboliger blive væsentlig lavere end i dag. Den individuelle boligstøtte er blevet et tag-selv-bord for udlejerne

Idette nummer af bladet sætter vi blandt andet fokus på de private udlejningsboliger, der er opført efter 1. januar 1992 (side 6 + 7). For disse ejendomme er der ikke alene fri huslejefastsættelse. Der er også fri bane for udlejerne til at indføre f.eks. indeksregulering af huslejen i huslejekontrakterne og kombinere det med trappelejerforhøjelser. På den måde sikres, at huslejen altid vil stige støt til gavn for udlejerne.

Som det ses af omtalen (side 4) af en nylig dom fra højesteret, så giver den nugældende lovgivning en meget svag beskyttelse af lejerne mod sådanne former for fantasifulde reguleringer af huslejen. Højesteretsdommen åbner op for, at man på samme tid kan aftale trappeleje og indeksregulering. Samt at dette kan aftales uden at udlejer risikerer, at reguleringsmekanismen bliver kendt ugyldig i sin helhed. Hvis udlejer bliver opdaget, skal hun/han blot erklære, at man skam ikke agter at opkræve trappelejen. Så sker der ikke mere. Og risikoen for at blive opdaget er for øvrigt meget lille.

Det her må Folketinget gribe ind over for. Det er absolut nødvendigt at bremse den vilde huslejeudvikling, og det kan gøres ved at lukke de pågældende huller i lejelovgivningen. Eller i det mindste indsnævre dem, for i dag er disse huller i lejelovgivningen åbne som ladeporte.

Danmark kan ikke holde til, at Folketingets flertal med den ene hånd bomber velfærdssystemet adskillige årtier tilbage, og med den anden hånd giver milliardstøtte til udlejerne. For slet ikke at tale om skattelettelserne til de rigeste.

Bodil Kjærum
Landsformand

Advokaten, der blev væk

Det hører til sjældenhederne, at advokater udebliver fra retsmøder og nævnsmøder uden at melde afbud. Men at det sker to gange i træk i samme sag er helt uhørt. Alligevel var det, hvad der skete, da retten i Roskilde skulle afgøre en sag fra Køge. Lejeren vandt sagen og fik 56.000 kr retur.

Af Jakob Lindberg

En formiddag i april sad 6 mennesker og ventede i en retsal i Roskilde. Det var en lejer og hendes advokat, en dommer, to lægdommere og en tilhører. De ventede på den udlejer, der havde anlagt sagen, og hans advokat. Da der var gået 20 minutter over tiden, bad dommeren lejerens advokat om at gå ud og se efter på gangen, om der skulle sidde nogen og vente. Det gjorde advokaten, men ikke en sjæl var at se.

Derpå besluttede de tre dommere at afvise sagen. Som resultat heraf skulle udlejer betale 27.500 kr. i omkostninger til lejerens advokat. Man kunne godt have ønsket sig, at udlejer og hans advokat samtidig var blevet idømt en bøde for at spille rettens tid, men sådan gik det ikke.

Udlejeren var Jens Pedersen, der ejer en række ejendomme i Køge. Advokaten var Peter Skrøder Jakobsen fra advokatfirmaet Edvard Nielsen & Partnere i Roskilde.

Sagen

Forhistorien er følgende:

En kvinde flyttede i november 2007 ind i en lille lejlighed i den ældre del af Køge. Lejligheden var tilsyneladende nymalet og med nyt køkken og bad. Lejen var 5.500 kr. om måneden svarende til 1031 kr. pr kvadratmeter om året.

I midten af december konstaterede hun, at de to varmeapparater, der skulle opvarme køkkenet, stuen og hemsene ikke fungerede. De skulle skrues helt op for blot at blive lunkne. Hun henvendte sig til udlejer men intet skete.

I januar blev situationen værre. Nogle dage kunne der kun opnås 10-11 grader i stuen. Lejeren begyndte nu at skrive e-mails til udlejer, men der skete stadig ikke noget.

Lejeren anskaffede sig nu to elektriske varmeapparater, som hun sluttede til for at overleve kulden. Det gjorde nu kun ondt værre, for nu røg

strømforsyningen på grund af overbelastning. Hun måtte derfor leve med kulden. I mange dage havde hun heller ikke varmt vand.

Famle sig frem i mørke

Når lejeren kom hjem fra arbejde sent på aftenen, måtte hun famle sig frem i mørket med en lommelygte for at finde indgangsdøren. Der var ingen belysning på parkeringspladsen. Når hun så kom inden for, skulle hun passe på ikke at få stød, for i trappeopgangen hang ledningerne løst ud fra væggen.

Der var også ulovlige el-installationer i hendes lejlighed, og opvaskemaskinen fungerede dårligt. Udlejer havde forsøgt at reparere opvaskemaskinen uden held.

Fraflytning

I juni 2008 gav hun op. Hun flyttede, fordi det var blevet uudholdeligt at bo der.

Der startede nu en sag i huslejenævnet, hvor Køge Lejerforening på kvindens vegne krævede lejen nedsat til 250 kr. pr kvadratmeter med virkning fra indflytningstidspunktet. Udlejer krævede omvendt, at kvinden skulle betale 50.000 kr. for istandsættelse af lejligheden.



Tidsfrister sprunget

Sagen tog lang tid. Udlejer advokat overtrådte gang på gang de svarfrister, som huslejenævnet havde givet. Flere gange fik han udsættelse med besvarelsen. I februar indkaldte Huslejenævnet til besigtigelse af lejermålet med 3 ugers varsel.

Da dagen oprandt, mødte nævnet og lejeren op, men udlejer udeblev. På det efterfølgende nævnsmøde traf man afgørelse på baggrund af Køge Lejerforenings synspunkter og forslag.

Det viste sig i øvrigt, at udlejer advokat havde sendt en fax kl. 15 dagen før, hvor han aflyste hans egen og udlejerens deltagelse i besigtigelsen. Dette afbud blev dog ikke taget for gode varer, da det var indløbet for sent.

Resultatet

Lejen blev nedsat fra 5.500 kr. til 1.333 kr. om måneden og nævnet besluttede, at lejer ikke skulle betale for istandsættelse af lejligheden. Dette betød, at lejeren skulle have 33.336 kr. tilbage i for meget betalt leje og 18.600 i depositum. Dertil kom renterne. Lejer skulle dog betale leje i opsigelsesperioden, 2.666 kr.

Boligretten

Men dermed var lejerens trængsler ikke forbi. Udlejerens advokat ankede til Boligretten. Imidlertid blev ankestævningen indleveret for sent, så lejerens advokat krævede sagen afvist. Hvis sagen blev afvist betød det, at Huslejenævnets afgørelse var bindende for udlejer. Man blev enige om, at dette formalitetsspørgsmål skulle afgøres i et særligt retsmøde.

Det var til dette retsmøde, at hverken udlejer eller hans advokat mødte frem. Lejer fik på den måde fuldt medhold og huslejenævnets afgørelse stod ved magt.

Højesteret sætter kun svage grænser for bondefangeri

I 1991 vedtog Folketinget en lov, der åbnede op for en næsten fri huslejeafstættelse i nye ejendomme, der blev opført efter 1. januar 1992. Loven levnedede ikke megen sikkerhed for lejerne. Den leje, man aftaler, kan kun tilsidesættes i meget grove tilfælde af misbrug fra udlejerens side. Og lejerne må finde sig i f.eks. indeksregulering af huslejen, som ellers er forbudt for ældre ejendomme. En ny højesteretsdom viser, at der er grænser for hvor opfindsom en udlejer kan tillade sig at være. Paradoksalt nok vandt udlejeren sagen, selv om han havde overtrådt loven.

Af Jakob Lindberg

Dommen drejer sig om en lejer, der i flyttede ind i en nyere lejlighed i Randers i 2001, hvor han skulle betale 4.842 kr. om måneden for en lejlighed på 88 kvadratmeter. Kvadratmeterlejen var altså 660 kr. pr. kvadratmeter.

I hans lejekontrakt stod der i § 11 en klausul om, hvordan huslejen efterfølgende skulle sættes i vejret.

For det første var der indsat en bestemmelse om *trappeleje*. Det betød, at lejen hvert år den første januar skulle sættes op til et bestemt beløb, der stod i lejekontrakten, f.eks. til 4.890 kr. pr. 1. januar 2002 og til 4.939 kr. pr. 1. januar 2003.

For det andet var der et forbehold om *indeksregulering* af huslejen. Ved indeksregulering forhøjes lejen i samme takt som stigningen i det såkaldte *nettoprisindeks*. (Se artikel om indeksregulering).

Lejekontrakten var altså udformet således, at hvis trappelejeløbet var højere end den indeksregulerede leje, var det trappelejeløbet, der gjaldt. Hvis den indeksregulerede leje var højere end trappelejen, var det indeksreguleringen, der gjaldt.

Udlejeren havde på den måde sikret sig altid at få den højest mulige huslejestigning. Til gengæld var det svært for lejerne at se hvilken husleje, de ville få i fremtiden.

Udligning

Beboerforeningen i ejendommen greb ind, da lejerne betalte meget forskellige beløb. I februar 2003 blev der indgået et forlig med udlejeren om, at lejen skulle være den samme i alle 40 lejemål

i ejendommen, nemlig 5.000 kr. om måneden. Herefter skulle trappeleje-forhøjelserne bortfalde og lejen skulle udelukkende forhøjes efter netto-

prisindekset. Dette betyder, at en udlejer må vælge *enten* trappeleje-forhøjelser *eller* forhøjelse efter nettoprisindeks. Man kan ikke bruge begge meto-

der for husleje-forhøjelser.

Men lejerne fik ikke medhold i, at hele leje-forhøjelsesbestemmelsen i hans lejekontrakt var ugyldig. Dette ville

domme – opført efter 1991 – har, når det gælder husleje-forhøjelser. Ganske vist slår Højesteret fast, at § 15 a, stk. 4 skal forstås bogstaveligt.



prisindekset. Det betød, at lejen i 2006 – hvor sagen startede – skulle være 5.289 kr. om måneden.

Klage til huslejenævnet

På et tidspunkt blev lederen opmærksom på, at lejekontrakten muligvis var ugyldig med hensyn til beregningen af leje-forhøjelser.

Der står nemlig i boligreguleringslovens § 15 a, stk. 4, at ”Leje-forhøjelse kan kræves på grundlag af aftale om regulering af lejen med bestemte beløb til bestemte tidspunkter eller efter nettoprisindeks”

der.

Da der i hans lejekontrakt stod at begge metoder kunne bruges, mente lederen, at hele denne bestemmelse i lejekontrakten var ugyldig. Dette fik han medhold i både i Huslejenævnet og Boligretten i Randers men tabte i Vestre Landsret.

Højesteret

Lejer fik lov til at anke landsrettens dom til Højesteret.

Højesteret var enig med landsretten i tolkningen af § 15, stk. 4, nemlig at udlejeren måtte vælge mellem de to

have medført, at hans husleje skulle være fastfrosset til 5.000 kr. månedligt i al fremtid.

Højesteret mente, at der var to undskyldende forhold, som talte til udlejers fordel. Det ene var, lejereguleringen i alle årene – bortset fra det første – var sket efter nettoprisindekset. Det andet var, at udlejeren ved aftalen med beboerforeningen, havde givet afkald på trappeleje-forhøjelser.

Kommentar

Udlejeren vandt sagen i Højesteret, som dermed stadfæstede dommen i Vestre Landsret. Højesteret underkendte dermed både Boligretten i Randers, hvor lederen – repræsenteret ved advokat Bjarne Overmark – vandt sagen og Huslejenævnet i Randers.

Højesterets dom viser, hvor dårlig en retsbeskyttelse lejerne i de nye udlejningsejen-

Dette begrænser til en vis grad udlejernes opfindsomhed, når det gælder om at få lejerne til at skrive under på kreative kontraktbestemmelser, som de ikke kan overskue.

Men det er meget betænkeligt, at Højesteret ikke tager konsekvensen og erklærer kontraktbestemmelsen ugyldig.

Dermed bryder Højesteret med det princip, at hvis en kontraktbestemmelse er ulovlig, så er den også ugyldig.

Kilde:
Boligretten i Randers. Dom af 14. maj 2007
Vestre Landsret, 8. afdeling. Dom af 8. oktober 2008
Højesteret. Dom af 20. maj 2010. Sag 9/2009 (2. afdeling). Lejerne var i Højesteret repræsenteret af advokat Lars Helms ved advokat Jakob Busse.



Måtte flytte, men fik 19.000 kr. retur

Af og til kan en ubehagelig nabo være årsag til, at man må flytte. Som regel betyder det både besvær men også ekstraudgifter i form dobbelt husleje i opsigelsesperioden. Denne beretning viser, at det nogen gange alligevel kan lykkes at få et økonomisk plaster på såret.

Af Jakob Lindberg

En kvinde flyttede i 2008 ind i en lejlighed i en lille sjællandsk by, Jerslev, som i dag er en del af Kalundborg Kommune. Lejligheden var tilfredsstillende, og alt tegnede til, at hun på dette sted skulle kunne leve en helt almindelig og fredelig tilværelse.

Men snart viste der sig et ubehageligt problem. Kvindens underbo var en anden kvinde, der levede sammen med en vred mand. Det er ikke til at sige, hvor vreden stammede fra, men den gik ud over alle i hans nærhed. Snart begyndte han at klage over støj fra kvindens lejlighed.

Det var ikke normale klager. De var ikke begrundet i noget konkret. Om han nogensinde klagede til udlejeren vides ikke, men til gengæld fik kvinden en række ubehagelige breve, skrevet med stor håndskrift og tilsyneladende i affekt.

Der var også personlige sammenstød. For eksempel blev hendes mor antastet af manden og svinet til en dag, hun var på besøg.

Til sidst blev kvinden klar over, at hun var nødt til at involvere udlejeren for at få stoppet chikanen.

Hun skrev til ham og bad ham skride ind over for underboen.

Men der skete intet. Hun skrev igen og der skete intet.

Ophævelse

Situationen var uudholdelig og hun begyndte at søge efter et nyt sted at bo. I august 2009 fik hun med kort varsel en lejlighed i alment byggeri i Kalundborg og flyttede straks.

Hun gik nu til Køge Lejerforening for at få hjælp til at få sit depositum på 12.000 kr. tilbage uden at skulle betale leje i opsigelsesperioden. Det mente hun, at hun var i sin gode ret til, fordi hun var blevet tvunget ud af lejligheden og fordi udlejeren intet havde



**VI ER TRÆTTE AF
AT HØRE PÅ DIG OG
DIN UNGES LARM KL.
LORT OM NATTEN!
UDOVER DET SÅ KAN
DU/I ÅBENBART IKKE
FINDE UD AF AT
LUKKE VINDUERNE I
OPGANGEN? I BUND
OG GRUND ER VI
TRÆTTE AF JERES
LARM MM.
HILSEN 1. SAL**

gjort for at løse problemet.

Lejerforeningen foretog en formel ophævelse af lejemålet, men udlejer ville ikke frivilligt tilbagebetale depositum.

Hun fik at vide i lejerforeningen, at selv om hun havde ret til at ophæve lejemålet, så ville det være usikkert, om hun kunne få medhold i, at hun ikke skulle betale leje i opsigelsesperioden. En sådan sag skal føres i Boligretten med advokatomkostninger til følge.

I stedet foreslog lejerforeningen, at søge lejen nedsat ved at indbringe sagen for Huslejenævnet, hvor det ikke er nødvendigt at have advokat.

Lejenedsættelse

Sagen blev nu indledt. Kvinden havde betalt 4.000 kr. om måneden i leje for en lejlighed på 76 kvadratmeter. Det giver 632 kr. om året pr kvadratmeter, hvilket er en høj leje for en lejlighed i en mindre sjællandsk landsby.

Da der ikke fandtes egnede sammenligningslejemål i området, besluttede huslejenævnet at fastsætte lejen ud fra et såkaldt skyggebudget. Det er et budget over ejendommens udgifter, som huslejenævnet udarbejder for at kunne regne huslejen ud.

Skyggebudgettet viste, at lejen kun skulle være 373 kr. pr kvadratmeter årligt - eller en månedlig husleje på 1.925 kr. Det var omkring det halve af, hvad kvinden havde be-

talt.

Huslejenævnet bestemte, at hun skulle have 19.709 kroner retur i for meget betalt husleje over en periode på 9½ måned.

Hun opgav at føre sag i boligretten om, hvorvidt hun skulle slippe for at betale leje i opsigelsesperioden. Beløbet var for lille til at kunne bære en retssag. Men den lejenedsættelse hun fik, var større end den leje, hun måtte betale i opsigelsesperioden.

Hun tjente dermed på gyngerne, hvad hun mistede på karrusellen.

Tema: Markedsleje og indeksregulering

I 1991 - et af Schlüter-regeringens sidste år - lykkedes det udlejerorganisationerne at få gennemført markedsleje for ejendomme, der opføres efter 1. januar 1992. Senere er markedslejeprincippet blevet udvidet til f.eks. også at omfatte tagboliger. På de følgende sider gennemgår vi reglerne for lejeforhøjelse i disse ejendomme.

Vi forklarer, hvordan indeksregulering af huslejen virker i praksis. Endelig omtaler vi den seneste højesteretsdom på lejelovsområdet, der omhandler muligheden at indskrive for automatiske lejereguleringsmekanismer i lejekontrakterne.

Fri huslejefastsættelse – hvor gælder det ?

Lovens tekst

§ 15 a. Reglerne i §§ 5-14 kan fraviges i lejeaftaler om beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991.

Stk. 2. Ligeledes kan §§ 5-14 fraviges, når lejeforholdet angår en beboelseslejlighed, der den 31. december 1991 lovligt udelukkende benyttedes til erhvervsformål, jf. reglerne i kapitel VII. Det samme gælder, såfremt lokalerne senest forinden denne dato lovligt var benyttet udelukkende til eller lovligt var indrettet udelukkende til erhvervsformål. Bestemmelsen i § 11, stk. 1, finder dog tilsvarende anvendelse på sådanne lejemål. Det skal af lejeaftalen fremgå, at lejemålet er omfattet af denne bestemmelse.

Stk. 3. Endvidere kan §§ 5-14 fraviges ved udlejning til helårsbeboelse, når lejeforholdet angår en nyindrettet beboelseslejlighed eller et nyindrettet enkeltværelse i en tagetage, som den 1. september 2002 ikke var benyttet til eller registreret som beboelse. Det samme gælder lejligheder og enkeltværelser i nypåbyggede etager, hvortil der er givet byggetilladelse efter den 1. juli 2004. Bestemmelsen i § 11, stk. 1, finder tilsvarende anvendelse på sådanne lejemål. Det skal af lejeaftalen fremgå, at lejemålet er omfattet af denne bestemmelse. I forbindelse med indretning af boliger i tagetagen kan udlejeren med 6 ugers varsel råde over loftsrum, hvis der anvises lejerens andre rum, der er anvendelige til det aftalte formål.

Stk. 4. Lejeforhøjelse for de af stk. 1-3 omfattede lejemål kan kræves på grundlag af aftale om regulering af lejen med bestemte beløb til bestemte tidspunkter eller efter nettoprisindeks og kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejeren.

Stk. 5. Huslejenævnet kan på lejerens begæring tage stilling til, om en aftale indgået i medfør af stk. 1, 2 eller 3 er rimelig, jf. § 36 i lov om aftaler og andre retshandler på formuerettens område.

Hvad betyder det?

Det betyder, at alle de regler om omkostningsbestemt husleje, som står i § 5-14 ikke gælder for nyere ejendomme. Det er ejendomme, der er taget i brug efter 31. december 1991. Dermed er der i princippet ikke nogen overgrænse for, hvor høj lejen kan være. (Se dog stk. 5)

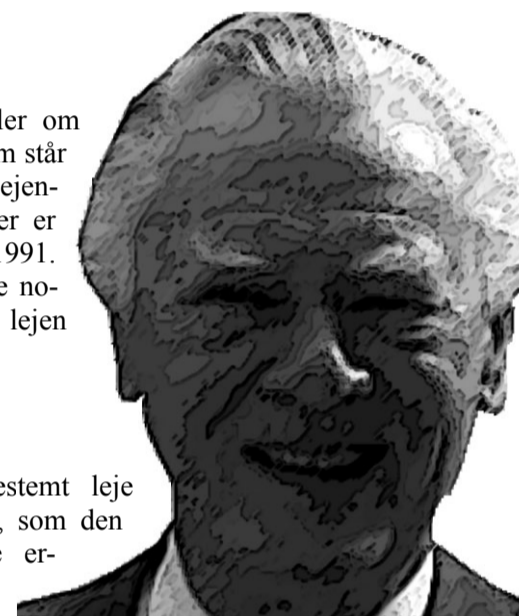
Reglerne om omkostningsbestemt leje kan også fraviges i lejligheder, som den 31. december 1991 var rene erhvervslejligheder. Paragraffen gælder ikke for lejligheder, der er blandet beboelse og erhverv.

Heller ikke her er der nogen overgrænse for hvor høj lejen kan være (Se dog stk. 5). Hvis det ikke står i lejekontrakten, at lejemålet er omfattet af denne bestemmelse og udlejeren ikke kan bevise, at der er truffet en mundtlig aftale herom, så gælder de normale regler om omkostningsbestemt husleje.

Reglerne om omkostningsbestemt husleje kan fraviges i lejligheder, der indrettes i en tagetage. Det er en betingelse, at tagetagen den 1. september 2002 ikke var benyttet som beboelse. Hvis der er tale om en ejendom, hvor der bygges en ny etage oven på huset, kan reglerne også fraviges. Her er det en betingelse, at der først er givet byggetilladelse efter den 1. juli 2004. Heller ikke her er der nogen overgrænse for hvor høj lejen kan være (Se dog stk. 5). Hvis det ikke står i lejekontrakten, at lejemålet er omfattet af denne bestemmelse og udlejeren ikke kan bevise, at der er truffet en mundtlig aftale herom, så gælder de normale regler om omkostningsbestemt husleje.

Lejeforhøjelse i de ejendomme, der er nævnt ovenfor kan ske på én af to måder: 1) *Trappeleje*, hvor lejen forhøjes med til bestemte tidspunkter med de beløb der står i lejekontrakten. 2) Regulering efter *nettoprisindeks*, som udregnes af Danmarks Statistik. (se artiklen "Hvad er indeksregulering?")

Hvis man har indgået en lejeaftale om fri huslejefastsættelse og man bagefter bliver klar over lejen er alt for høj, kan man indbringe sagen for Huslejenævnet. Huslejenævnet skal derefter vurdere om aftalen skal tilsidesættes efter § 36 i aftaleloven, som også kaldes "tåbeparagraffen". Ifølge denne paragraf kan en aftale tilsidesættes, hvis den er så ensidig til fordel for den ene part, at det vil være uredeligt at gøre den gældende. Hvis aftalen tilsidesættes skal man betale omkostningsbestemt leje i stedet for. I praksis ses det sjældent, at et huslejenævn tilsidesætter en aftale der er indgået efter Boligreguleringslovens § 15 a.



Hvad er indeksregulering?

Indeksregulering kaldes også pristalsregulering eller dyrtidsregulering. Det er en måde, hvorpå man kan regulere prisen. Det gør man ved at sammenligne den med priserne på andre varer.

Af Jakob Lindberg

Når man indeksregulerer lejen i lejligheder efter *nettoprisindekset* lader man huslejen stige således, at stigningen bliver den samme som for gennemsnittet af andre varer i Danmark i det pågældende år. Nettoprisindekset beregnes af Danmarks Statistik efter en officielt metode, der er den samme fra år til år.

Her følger en teknisk gennemgang. Hvis du ikke gider læse tal, så spring resten af artiklen over.

Hvordan bruges prisindekset til at beregne lejen?

Eksempel:

I en lejekontrakt er det anført, at der skal ske regulering af lejen hvert år den 1. juli ved anvendelse af nettoprisindekset for april måned. Dette skal sammenholdes med indekset for april måned året før.

Den gældende månedsløje benævnes A – Lejen for juni måned 2010 er f.eks. 5.000 kr.

Prisindekset for april 2009 kaldes B – værdi: 122,1

Prisindekset for april 2010 kaldes C – værdi: 124,7

Lejen for juli 2010 beregnes således: $A * C / B = (5000 * 124,7 / 122,1) = 5.106,47$ kr.

Hvordan beregner Danmarks Statistik nettoprisindekset?

Danmarks Statistik indsamler priser på alle varer, hver måned. Stigningen i priserne for hver vare omregnes til en indeksværdi, således at prisen i år 2000 sættes til 100.

Hvis 1 kilo havregryn i år 2000 kostede 5 kr. og i 2010 kostede 7 kr., så bliver indeks værdien i 2010 $(100 / 5 * 7) = 140$. Derefter udregner Danmarks Statistik et gennemsnit for alle varer. Det er dette gennemsnit, der kaldes *nettoprisindekset*. Nettoprisindekset beregnes på baggrund af priser eksklusive moms og andre afgifter.

I april 2010 var nettoprisindekset 124,7. I denne tiårsperiode er priserne altså i gennemsnit steget med 24,7 %,

nemlig (124,7-100)

Simpelt gennemsnit og vægtet gennemsnit.

Nettoprisindekset er et vægtet gennemsnit. Et simpelt gennemsnit har vi, når alle varer tæller lige meget. Et vejet gennemsnit har vi, når man ganger prisstigningen på hver enkelt vare med den omsætning, der er af vareren.

Et eksempel:

Lad os antage, at den danske befolkning kun brugte tre varer: fyringsolie, kartofler og bøger. De tre varer er steget således i pris mellem 2000 og 2010:

Fyringsolie (184,7). Priserne er steget med 84,7 %

Kartofler (86,4). Priserne er faldet med 13,6 %

Bøger (117,2). Priserne er steget med 17,2 %

Tager man et *simpelt gennemsnit* af de tre værdier bliver indekset 129,4 – altså en gennemsnitlig prisstigning på 29,4 %

Men dette ville være misvisende fordi, der i befolkningen ikke bruges lige meget af de tre varer.

Lad os sige, at der bruges 3 gange så meget på bøger som på kartofler og at der bruges 4 gange så meget på fyringsolie som på kartofler. (Fyringsolie: vægt: 4 – Kartofler: vægt 1 – Bøger: vægt 3 – Antal vægte tilsammen: 8)

I dette tilfælde skal man gange indeksværdien med de tre vægte og derefter dividere med antallet af vægte så-

ledes:

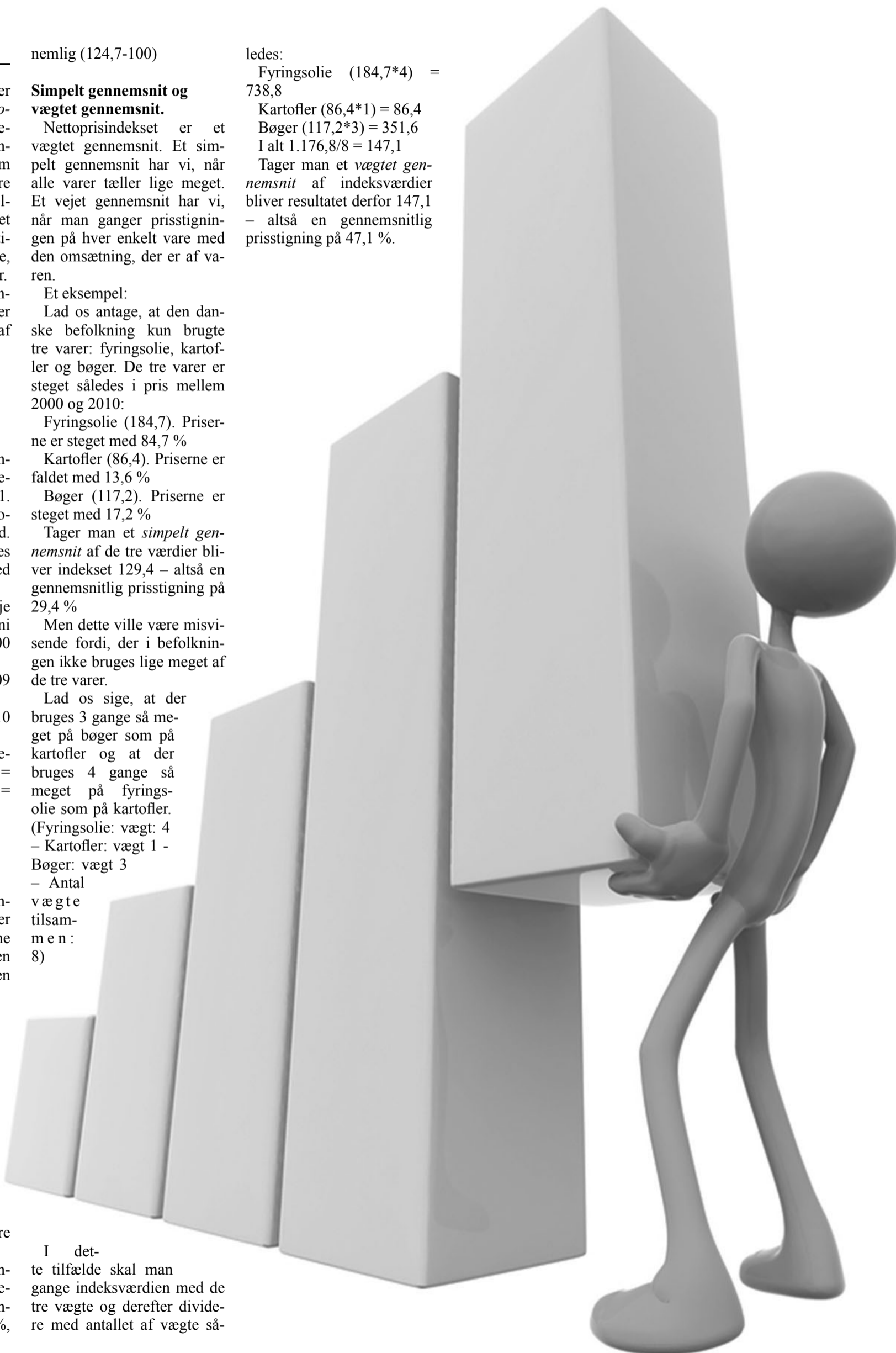
Fyringsolie $(184,7 * 4) = 738,8$

Kartofler $(86,4 * 1) = 86,4$

Bøger $(117,2 * 3) = 351,6$

I alt $1.176,8 / 8 = 147,1$

Tager man et *vægtet gennemsnit* af indeksværdier bliver resultatet derfor 147,1 – altså en gennemsnitlig prisstigning på 47,1 %.



... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Varmeregnskab

? Hvem skal betale for et uspecificeret varmeregnskab? Min tidligere udlejer mener, jeg skal betale 900 kr. for et uspecificeret regnskab, fordi jeg har bedt hende om et...men

- jeg følger jo bare lejeloven, der siger, jeg har ret til det...

Jeg gjorde skriftlig begrundet indsigelse mod et krav om betaling af varme i februar, fordi der hverken var generelt eller uspecificeret varmeregnskab vedlagt. Nu 3 måneder efter min første indsigelse og 2 andre breve modtager jeg et uspecificeret varmeregnskab, som er lavet på en graddageberegning og ikke med aflæsningstal!

- Kan jeg erklære varmeregnskabet ugyldigt, når det kommer så sent? Det regnskabsår, det drejer sig om, er afsluttet 31.07.2009 og den generelle forbrugsopgørelse er dateret 24.11.2009.

- Må en udlejer lave varmeregnskab ud fra en graddageberegning, når nu det er muligt med aflæsningstal?

På forhånd mange tak for hjælpen.

! Du skal ikke betale så meget som en krone for at få det varmeregnskab du har krav på efter lejeloven. - Det HAR du automatisk betalt for via din husleje.

• Varmeregnskabet er ikke automatisk ugyldigt blot fordi det kommer for sent, men når det kommer for sent har udlejer IKKE krav på efterregninger. Dog ser det ud fra dine oplysninger ud som om varmeregnskabet VIL blive erklæret ugyldigt, hvis det bliver forelagt huslejenævnet. - Blandt andet fordi der ikke er brugt de foreliggende aflæsningstal, men i stedet er benyttet en graddageberegning.

Læs mere i opslaget om varmeregnskaber: <http://dklf.dk/index.php/rettigheder/show/87/stikord/Varmeregnskab>

- Og så vil jeg kraftigt anbefale at du opsøger videre assistance, bla. til at få kørt huslejenævns sag, i en lokal lejerforening: <http://dklf.dk/index.php/lejerforeninger>

Med venlig hilsen
Henrik Stougaard



Enhedspriser Fjernvarme, vand

? Hej. Vi bor til leje i en 90 m2 etplans lejlighed. Vi har modtaget en meget høj efterregning på vand og fjern-

• varme for året 2009 (gælder alle beboere i boligforeningen) Vores lød på ca. 11.000 kr. Det undrede mig meget da vi året før fik en på 8.500 kr. og fik sat acontobeløbet op så det passede. Nu har de igen hævet acontoen. Så vi nu skal betale 28.176 kr for vand og varme ??????. Da jeg så fik studeret regnskabet. Opdaget jeg at vi ikke havde haft et støre forbrug end året før. Men at de havde sat enhedsprisen op. Vand er steget fra 2007 41,41 kr. 2008 57,04 kr. 2009 68,69 kr. Fjernvarme er steget 2007 109,86 kr. 2008 148,08 kr. 2009 310,11 kr.

Fra 2008 til 2009 er fjernvarmen steget 110%. Er det lovligt. Vi kan ikke finde de stigninger fra Trefor. De har kun haft en stigning på 12,7% fra 2008 til 2009.

Vi har indsendt en indsigelse til boligselskabet (Domea). Som så har sendt den videre til Techem. Folk har prøvet at kontakte både boligselskabet og Techem. For at få en forklaring på de høje stigninger. Men kan ikke få nogen svar på det. Der er nogen som har fundet ud af at det skulle være et underskud et eller andet sted, som skulle dækkes. Men da personen spurte om han kunne få det på skrift. Fik han et nej og at det aldrig var blevet sagt. Det lugter langt væk af

Jeg regnede lige hurtigt sammen hvad vi skal betale i forbrug. For at bo her ca. 40.000 kr. Det er jo fuldstændigt vandigt. Så kunne vi lige så godt bo i en stor villa på 200 m2.

Hvordan står vi i denne sag. Er det lovligt det de har gang i og kan de indrive efterbetaling. Nu der er indsendt indsigelse. De trækker her d 1/6 2010.

Hvad vil i råde os beboere til ?????

! Det er godt at I har gjort indsigelse. Det betyder at - for at opretholde sit krav om efterregning - så skal boligselskabet for indbringe sag herom for nævnet.

Beboerklagenævnet, hvis der er tale om et alment boligselskab, ellers huslejenævnet.

Det lyder som om der er tale om et fejlbehæftet regnskab, men det kan ikke siges med nogen rimelig sikkerhed ud fra de oplysninger du giver.

Det er bestemt muligt at besvare dine spørgsmål langt mere præcist, men vi har altså ikke de nødvendige oplysninger: For at svare på spørgsmål af denne karakter må man nemlig have en lang række yderligere specifikke oplysninger, som ikke fremgår af din mail.

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

Derfor vil vi anbefale dig/er at søge videre assistance i en lokal lejerforening: <http://dklf.dk/index.php/lejerforeninger>

Med venlig hilsen
Henrik Stougaard

Depositum ved fraflytning

? Hejsa

Vi fraflyttede vores lejlighed d. 1. marts 2010. I følge flytterrapporten skulle vi betale x antal kr. i forbedringer. Vi var uenig i, at vi skulle betale penge for forbedringer og sendt derfor d. 15. marts 2010 et anbefalet brev tilbage med henvisninger til vores lejekontrakt om hvad vi mente, vi skulle betale.

Vores spørgsmål er nu at vi intet har hørt fra udlejer og heller intet depositum fået tilbage.

Hvor længe har udlejer (et advokatfirma) ret til at beholde vores depositum?

! Der står ingen speciel frist i Lejeloven. Praksis er, at udlejer skal afregne, så snart alle udgifter kan gøres op. Det kan man på det tidspunkt, hvor lejligheden er blevet genudlejet

• eller hvor fraflytterens opsigelsesperiode er udløbet. I kan indbringe sagen for Huslejenævnet og I kan samtidig klage til Advokatnævnet over advokatens sløseri. Meld jer ind i en lejerforening og få rådgivning

Med venlig hilsen
Jakob Lindberg



... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Fraflyttede lejlighed fordi udlejer nægter vedligeholdelse

Hej min veninde og jeg valgte at flytte sammen i en lejlighed som var under istandsættelse, da vi første gang kommer for at besigtige den. Da vi skulle flytte ind finder vi hurtigt ud af at denne istandsættelse manglede en del. Vores vinduer (som var blevet lovet skiftet) er direkte rådne, el arbejdet er ulovligt og meget farlige og vores altan kan falde ned hver dag det skulle være..

Vi har kontakte udlejer flere gange, for at få udbedret skaderne, men uden held. Vi har nu efter 1 år valgt at fraflytte lejligheden da vi ikke mener det er forsvarligt at bo der længere og at forholdene ikke ændre sig til det bedre.. men vi ved ikke hvor vi skal søge hjælp til at komme af med lejligheden, da vi ikke mener at vi skal betale for et sted hvor det er farligt at bo og vinduerne er på vej ud...

Venlig hilsen
NN

I har formentlig ret til at ophæve og få et forholdsmæssigt nedslag i huslejen for den tid I har boet i lejligheden.

- Hvis I får medhold i ophævelsen, skal I ikke betale leje i opsigelsesperioden. En sådan sag skal føres i Boligretten og I skal derfor have en lejeretskyndig advokat.

Start med at kontakte den lokale lejerforening og hør hvem de kan anbefale.

Med venlig hilsen
Jakob Lindberg

Aflønning af afdelingsbestyrelsesmedlemmer

Hej DL
Det almene boligselskab vi bor i, har tildelt hvert bestyrelsesmedlem i vore boligafdeling en lejefinansieret pc'er med tilhørende internetabonnement. Set gennem de beboerdemokratiske briller: Er det ikke et tiltag, der skal forelægges afdelingsmødet til beslutning?
Afslutningsvis: Hvad siger lejelovens bestemmelser om denne form for „aflønning“ af frivilligt bestyrelsesarbejde.

Med venlig hilsen
NN

Lejeloven siger ikke noget. Det gør til gengæld almenboligloven. I følge denne må der ikke udbetales løn til afdelingsbestyrelsesmedlemmer. PC-ere og andre redskaber kan anskaffes, hvis det er nødvendigt for at afdelingsbestyrelsesmedlemmerne kan udføre deres virksomhed. Hvis det ikke er nødvendigt er der tale om misbrug og det kan du klage over til kommunalbestyrelsen.

Formentlig er pengene taget fra den konto til diverse udgifter på afdelingens budget, hvor afdelingsbestyrelsens udgifter står, så hvis beboerne har godkendt budgettet, så er afdelingsbestyrelsen dækket ind. Du kan prøve at få en separat afstemning om PC-indkøbet på afdelingsmødet. Hvis du bliver nægtet en sådan afstemning kan du klage til Beboerklagenævnet.

Med venlig hilsen
Jakob Lindberg



Vi bliver "smidt" ud

Hej vi er to piger med et meget stort problem som følger:
Vi bor 3 piger i en 4 værelses lejlighed. Egentlig har „reglen“ været at én har stået for lejekontrakten og de sidste to har fremlejet af den der har stået for kontrakten. Hver gang den der har stået for kontrakten er flyttet ud, er der en anden der har overtaget, og dermed er lejligheden ikke blevet opsagt i ca. 5 år. Nu er det sådan at hende som stod for kontakten denne gang, har sagt hendes „del“ op med håb om den næste på listen bare kunne overtage den. Denne opsigelse skete 1.5.10.

Derefter bliver vi ringet op 18.5.10 at lejligheden bliver opsagt og alle skal flytte ud af den pga. reovering. Dette vil tage omkring 14 dage og det bliver taget af vores lejeperiode. Vi fik i denne sammenhæng lovning på at kunne flytte ind i lejligheden igen efter reovering, hvis vi havde lyst.

Vi sidder her tilbage med en fornemmelse af, at vi bliver smidt ud. Vi skal flytte vores ting nu i min. 14 dage + finde et andet sted at bo i samme periode. Vores spørgsmål lyder om dette er lovligt. Kan de opsiges os med 2 måneders varsel? Hvad er vores evt. rettigheder i denne sammenhæng.

På forhånd tak for hjælpen.

Som fremlejetagere har i kun meget begrænsede rettigheder. Hovedreglen er, at når den, der står på kontrakten som lejer, flytter så skal fremlejetagerne også flytte. I er derfor prisen givet udlejerens vilje i dette tilfælde. Jeg vil dog tilråde jer at søge konkret bistand i en lejerforening, da jeg ikke kan bedømme jeres muligheder ud fra denne korte beskrivelse i jeres brev.

Med venlig hilsen
Jakob Lindberg



Alle beregninger skal fremgå af varmeregnskabet

Tre lejere slap for efterbetaling af varme, fordi udlejeren - og varmemålerfirmaet Ista - ikke havde oplyst dem tilstrækkeligt om, hvordan beregningen var foretaget. Det afgjorde Østre Landsret i en ankesag fra beboerklagenævnet i Slagelse. Dommen har betydning for tusinder af lejere der får varmeregninger ved fraflytning.

Af Jakob Lindberg

I Danmark anvendes stadig i hundredtusindvis af de såkaldte fordampningsmålere. De bruges til at fordele en ejendoms varmeudgifter mellem de enkelte beboere.

Hvert år foretages der aflæsning af målerne i hver lejlighed. Dette tal ganges med kronebeløbet pr. målerenhed, som står på varmeregnskabet og derved kommer man frem til det beløb, som den enkelte lejer skal betale for den varme, der er afgivet fra radiatorerne.

Derudover skal man betale for det faste varmeforbrug (efter kvadratmeter) og for varmt vand (efter haneandele)

Ved fraflytning sker det tit, at lejere opdager, at de er blevet opkrævet for flere enheder, end der står på den aflæsningssejdel, de fik udleveret ved aflæsningen. Men hvorfor sker det, og hvad er konsekvensen?

Sag fra Slagelse

En lejer fra almen bebyggelse i Slagelse fik efter sin fraflytning en varmeafregning, hvoraf det fremgik at hun skulle betale ca. 4.000 kr. i efterbetaling. Ved hendes fraflytning i juni 2005 var der blevet foretaget en aflæsning på 30 enheder. Ifølge varmeregnskabet, som hun fik året efter, var hun blevet opkrævet for 32,6 enheder. Men hun kunne derfor ikke forstå, hvor de sidste 2,6 enheder stammede fra.

Hun gjorde indsigelse, og sagen blev indbragt for Beboerklagenævnet i Slagelse Kommune. Nævnet kom frem til at udlejer ikke kunne opkræve denne del af varmeudgiften hos lejeren, da det ikke fremgik af varmeregnskabet, hvorfor antallet af enheder var blevet forøget med 2,6.

Boligretten

Udlejer ankede sagen til Boligretten i Næstved, som foretog en meget grundig undersøgelse af lovgrundlaget.

Boligretten besluttede at tillægsbetalingen skulle bortfalde, fordi udlejer ikke havde opfyldt kravet i almenle-

jelovens § 53 til hvordan et varmeregnskab skal specificeres. Det skal af varmeregnskabet fremgå, hvordan den enkelte lejers andel af den samlede udgift er beregnet.

Boligretten bemærkede at forklaringen på hvorfor målerdelingerne var blevet for-

damer der og jo større bliver det tal, måleren viser.

Men måleren kan ikke registrere *hvorfor*, der fordamper væske. I nogle tilfælde bliver en radiator varm, fordi solen skinner på den. Måleren vil derfor registrere et falsk forbrug. Det er især i sommer-

5,5 enheder for meget.

Derfor beregner Ista, hvor stor en del af overopfyldningen, den første lejer skal betale. Det sker ved at fordele de 5,5 enheder efter de såkaldte graddage. Graddagene måles af Meteorologisk Institut og er et udtryk for, hvor

fejl, så har hun haft en pæn gevinst som følge af Ista's forsømmelse. Man må håbe, at den almene boligorganisation sørger for at gøre Ista ansvarlig. Hvis ikke kommer de øvrige lejere i afdelingen til at tabe både for de vindende lejeres efterbetaling og for sagsomkostningerne.

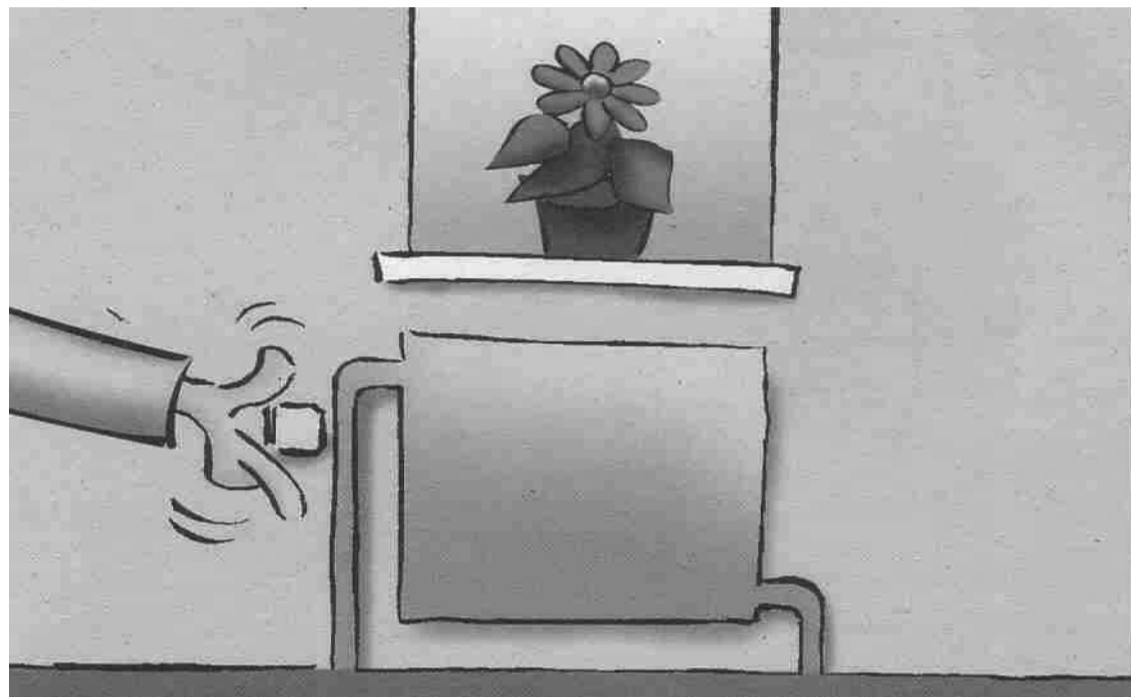
Fordampningsmålere bør skrottes

Sagen viser to ting:

For det første er det et stort - men uerkendt - problem, at der i hundredetusinder af danske hjem stadig sidder fordampningsmålere. Alle eksperter ved, at disse forældede målere ikke opfylder nutidens krav. De måler til dels et falsk forbrug, og man kan manipulere med dem, f.eks. ved at lægge våde klude hen over dem, så væsken ikke fordamper. Den eneste grund til at de stadig bliver brugt er, at myndighederne ikke kunne bevæbne sig til at kræve dem udskiftet, da man i 1998 indførte den nye bekendtgørelse om varmemåling.

For det andet viser sagen, at varmemålerfirmaerne ikke lægger deres metoder åbent frem. De fortæller ikke beboerne den fulde sandhed om, hvordan de er nået frem til de beløb, som beboerne skal betale. Formentlig mener de at almindelige mennesker er for dumme til forstå tekniske beregninger.

Med tanke på det sidste var det en god dom, Østre Landsret afsagde i sagen fra Slagelse.



øget med 2,6 først kom frem til lejeren i forbindelse med Beboerklagenævnsagen. Dermed havde udlejer ikke overholdt tidsfristen i § 56, stk. 1 og varmeregnskabet var derfor ugyldigt. Når varmeregnskabet er ugyldigt kan der ikke kræves efterbetaling, jf. § 58, stk. 1.

Landsretten stadfæstede boligrettens afgørelse. Også to andre lejere fra samme bebyggelse vandt tilsvarende sager.

Hvorfor lægges der noget til?

Den pågældende bebyggelse havde engageret firmaet Ista - tidligere Klorius - til at udarbejde varmeregnskabet. Ista har en fast praksis med at korrigere måleraflysningerne ved fraflytning.

Dette skyldes at fordampningsmålere er primitive og teknologisk forældede.

En fordampningsmåler måler varmeafgivelsen fra en radiator ved, at der inde i måleren sidder et lille glasrør, der er åbent i den ene ende. Når radiatoren bliver varm, får den noget af væsken til at fordampe. Jo mere varme, man har brugt i løbet af en sæson, jo mere varme for-

perioden, at der er et sådant falsk forbrug.

For at undgå, at det falske forbrug bliver registreret, overopfylder Ista varmemåleren. Når man sætter et nyt glas i måleren starter den på -5,5 mm væske. De 5,5 mm svarer til den væske, der efter Ista's erfaringer fordamper i sommerperioden. Hvis man har boet i lejligheden i hele varmeregnskabsåret, skal man derfor betale for det antal målerdelinger (mm), der står på måleren.

Fraflytning

Anderledes hvis man flytter midt i varmeregnskabsåret. Her foretager Ista en beregning af, hvor stor en del af overopfyldningen, som den pågældende skal betale for.

Det pågældende varmeregnskab startede 1. januar. Hvis en lejer flytter f.eks. 1. februar ville overopfyldningen betyde, at denne lejer uberettiget fik reduceret sit varmeforbrug med 5,5 enheder, fordi måleren først ville begynde at vise forbrug, når de første 5,5 mm væske var fordampet.

Til gengæld ville den lejer, der flyttede ind efter vedkommende, komme til at betale

koldt der har været i en periode. Se ordforklaringen i boks her på oplaget.

I tilfældet fra Slagelse har den fraflyttende lejer fået tildelt 2,6 af de enheder, som målerne er blevet overopfyldt med.

Kommentar

Man kan sige, at lejeren var heldig. Som følge af den formelle mangel ved varmeregnskabet slap hun for en efterbetaling på 4.000 kr. De 2,6 enheder, som gav anledning til hendes indsigelse kostede kun 400 kr.

Ingen kan vide, om der har været andet galt med hendes varmeregnskab. Men *hvis* de 2,6 enheder er den eneste



Hvad er graddage?

Graddage er et mål for, hvor kold en periode har været. Det bruges ved mange skjulte mellemregninger i varmeregnskaberne, men det kan også bruges af lejerne til at kontrollere deres eget varmeregnskab.

Af Jakob Lindberg

På Teknologisk Instituts hjemmeside defineres graddage således:

En graddag er et udtryk for en forskel på 1° C mellem den „indvendige“ døgnmiddeltemperatur på 17° C og den udvendige døgnmiddeltemperatur i et døgn. Døgnets graddagetal udregnes derfor som forskellen mellem 17° C og den udvendige døgnmiddeltemperatur.

Det er Danmarks Meteorologiske Institut, som står for de målinger, der ligger til grund for graddagetallene, mens det er Teknologisk Institut, der står for offentliggørelsen. Graddagetallene har været opgjort siden 1936.

Der findes flere forskellige måder at opgøre graddage på. Der er også forskelle på landsdelene, fordi udendørstemperaturen kan være forskellig. Her anvender jeg Teknologisk Instituts skyggegraddage, som er målt på baggrund af udendørstemperaturen målt i skyggen i København

Eksempel

Hvis middeltemperaturen udvendigt på en bestemt dag var 10° C var graddagetallet for det pågældende døgn 7.

Graddagene for hvert af årets dage lægges sammen til et graddagetal for hele året. Graddageåret begynder i september og slutter i juni. Der er ingen graddage i juli og

august, fordi det ikke er fyringssæson

I et normalår er der 2905 graddage. I sæsonen 2008/09 var der kun 2415 graddage. Indtil videre har der i 2009/10 været 2837 graddage ved udgangen af april. Dette år har dermed været væsentlig koldere end 2008/09.

Alene derfor vil mange lejere til efteråret få en væsentlig større efterregning end de fik i 2009.

Tjek din ejendoms varmeforbrug

Forbruget til opvarmning af ens ejendom kan variere op og ned af mange årsager. Hvis det er en lille ejendom – f.eks. med 10 lejligheder – kan det betyde meget, om der

flytter en enkelt person ind (eller ud), hvis netop denne person har et højt varmeforbrug.

Hvis du derimod bor i en ejendom med mere end 100 lejemål, så betyder sådanne enkeltstående forhold ikke så meget.

I en større ejendom vil det som regel være udendørstemperaturen i fyringssæsonen, der betyder mest for det samlede varmeforbrug. Udendørstemperaturen måles med graddagene. Hvis der ikke er sket fejl i opgørelse af udgifterne og fyret er blevet passeret korrekt, så vil *varmeforbruget pr. graddag* være nogenlunde konstant fra år til år.

Eksempel

I en fiktiv ejendom med 150 lejemål får Hansen sit varmeregnskab for sæsonen 1. juli 2008 til 1. juli 2009. Han kan se, at der er betalt i alt 1.238.000 kroner for naturgassen i dette år. Han finder varmeregnskabet frem fra året før. Her blev der brugt for 1.040.000 kr. Er ejendommens varmeforbrug steget eller faldet? Og hvordan stemmer det overens med varmebehovet (graddagene)?

For at kunne undersøge dette, er det nødvendigt at få oplyst hvor meget naturgas regnet i kubikmeter (m³), der er blevet brugt i de forløbne to varmeregnskabsår

Eksempel

År	Forbrug i kr	kr/m ³ naturgas	M ³ naturgas	Antal graddage	M ³ naturgas/graddag
2007/08	1.040.000	7,91	131.479,14	2330	56,43
2008/09	1.238.000	8,24	150.242,72	2415	62,21

Af tabellen kan det ses, at forbruget af naturgas i hele ejendommen er steget fra 56 m³ naturgas pr graddag i 2007-08 til 62 m³ naturgas pr graddag i 2008-09. Det er en stigning på mere end 10 %.

Denne stigning i forbruget kan ikke skyldes hverken prisen eller vejret. Det er heller ikke sandsynligt, at der er tale om ændringer i forbruget hos beboerne, da der er tale om en ejendom med 150 beboere, hvor små svingninger som regel udligner hinanden.

Efter al sandsynlighed er der enten tale om en regnskabsfejl ved opgørelsen af udgiften eller at varmeanlægget ikke er blevet tilset og passeret ordentligt, således at man udnytter naturgassen dårligere end tidligere.

På den baggrund må man anbefale Hansen at gøre indsigelse og dermed gennemtvinge at regnskabet blive behandlet enten i Huslejenævnet (privat udlejningsbyggeri) eller Beboerklagenævnet (almment byggeri).

Det er ikke altid, at udlejer er villig til at besvare spørgsmål om varmeregnskabet. Hvis man f.eks. ikke kan få oplyst hvor meget naturgas der er brugt, men kun den samlede pris, kan man gøre indsigelse og dermed tvinge udlejeren til at indbringe sagen for nævnet. Ved nævnets sagsbehandling kan man så få oplyst forbruget i kubikmeter.

Kilde

Graddagene kan ses på:
<http://www.teknologisk.dk/492>

Teknologisk institut offentliggør kun indeværende år og sidste år på deres hjemmeside. Tidligere år skal man købe sig til. Graddage fra tidligere år fra Teknologisk Institut kan derimod findes i en publikation, Håndbog for Byggeindustrien, som er offentliggjort på <http://www.hfb.dk/fileadmin/templates/hfb/dokumenter/beregn/graddage.pdf>



År	Normalåret		Normalåret		Normalåret		2000–2001		2001–2002		2002–2003		2003–2004		2004–2005		2005–2006		2006–2007		2007–2008	
Fyringsperioden	21/9–12/5		24/9–8/5		24/9–14/5		30/9–5/5		11/9–7/5		5/10–16/5		27/9–14/4		29/9–18/5		12/9–03/5		15/10–23/04		1/10–24/5	
Antal dage	234		227		223		206 ⁸		221 ⁹		204 ¹⁰		201		210 ¹¹		209 ¹²		175		207	
	Skygge	Sol	Skygge	Sol	Skygge	Sol	Skygge	Sol	Skygge	Sol	Skygge	Sol	Skygge	Sol	Skygge	Sol	Skygge	Sol	Skygge	Sol	Skygge	Sol
September	61	35	39	19	36	18	7	4	90	77	0	0	32	15	12	5	54	36	0	0	0	0
Oktober	277	230	259	213	219	172	305	247	276	215	285	224	319	216	182	112	125	70	54	38	231	155
November	399	384	373	359	349	328	347	314	410	397	372	350	292	274	347	295	313	271	267	235	394	384
December	504	501	471	465	455	442	419	394	436	417	524	514	394	370	400	390	441	414	302	281	394	385
Januar	537	527	512	505	525	506	436	389	431	414	509	491	532	505	415	361	543	517	368	344	344	300
Februar	504	484	473	452	480	460	430	396	491	463	518	464	431	369	458	413	459	418	412	390	344	328
Marts	482	429	459	406	460	387	406	328	396	321	412	281	403	307	405	333	525	436	313	192	398	328
April	336	237	329	234	302	200	231	142	210	133	253	135	159	84	467	94	309	245	147	77	236	134
Maj	96	42	63	26	79	44	24	5	43	16	33	13	0	0	77	48	29	13	0	0	0	0
Juni	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Socialministerens umulige løfte

Farcen om Samsø Kommunes misrøgt af Samsø Ældreboligselskab fortsætter. Socialministeren har over for Folketingets Boligudvalg lovet, at beboerklagenævnets kendelser fra 2007 vil blive efterkommet senest i august i år. Dette løfte vil hun ikke kunne holde, da kommunen endnu ikke har taget skridt til at varsle alle arbejderne over for beboerne.

Af Jakob Lindberg

Et retssamfund er karakteriseret ved, at myndigheder og private efterkommer de domme og kendelser, der bliver afsagt af domstole og nævn. Hvis nogen blot kan sidde f.eks. en beboerklagenævnskendelse overhørig, så går det ikke kun ud over de direkte implicerede. Det er hele retssamfundet, der kommer i miskredit. Borgerne vil miste deres tro på lov og ret, og lovløsheden vil brede sig.

Derom handler denne sag.

Beboerklagenævnets kendelse

Den 14. maj 2007 afsagde beboerklagenævnet for Skanderborg og Samsø kommuner en kendelse vedrørende mangler i en lejlighed i Skoleparken i Brundby på Samsø. Kendelsen pålagde Samsø Ældreboligselskab at afhjælpe de isoleringsmangler, der var blevet konstateret under gulvene, i væggene og i skråvæggene. I august måned afsagde man en lignende kendelse for en anden lejligheds vedkommende.

Samsø Ældreboligselskab ankede ikke afgørelserne til boligretten, men man gjorde heller ikke noget for at få arbejdet udført. På det tidspunkt blev boligselskabet ad-

ministreret af Domea.

Reelt var det Samsø Kommune, der var ansvarlig for manglerne, idet hele opførelsen af Skoleparken var sket på kommunens initiativ. Domea gjorde intet uden tilladelse fra kommunen og bestyrelsen for Samsø Ældreboligselskab var kun den formelle ejer. Det må derfor formodes, at det var Samsø Kommune, der havde givet Domea besked på at trække udbedringen i langdrag.

Byggemyndigheden svigtede

Også på anden måde var kommunen ansvarlig. Det var Samsø Kommune som tilsynsmyndighed, der var ansvarlig for at kravene til brandsikkerheden ved ombygningen af den gamle skole var opfyldt. Der var stillet præcise krav i byggetilladelsen til f.eks. bredden af trappeopgangene og til at vinduerne på første sal kunne benyttes som flugtveje. Disse krav var ikke blevet opfyldt af entreprenørfirmaet Skanska, men det valgte Samsø Kommune at se stort på.

Konflikten hobede sig op

Der var mange andre problemer i Samsø Ældreboligselskab, blandt andet var der uenighed om salg af nogle

ældreboliger i Nordby, som kommunen ønskede at boligselskabet skulle sælge for at kommunen kunne blive fri af de økonomiske forpligtelser vedrørende disse boliger.

Problemerne hobede sig op til en konflikt op mellem kommunen på den ene side og de beboervalgte repræsentanter i boligselskabets bestyrelse på den anden. I september 2007 valgte kommunen at sætte boligselskabet under administration blandt andet for at gennemtvinge salget af ældreboligerne.

Der blev nu - på ulovligt grundlag - ansat en midlertidig administrator, Boligkontoret Danmark. Boligkontoret opfyldte kommunes ønsker til punkt og prikke. Samtidig valgte man at sylte kendelserne fra Beboerklagenævnet og i de næste par år skete der intet.

Folketingets Boligudvalg

I efteråret 2008 skulle Boligkontoret Danmark officielt afgå som midlertidig administrator, men funktionsperioden blev forlænget, fordi man havde forsømt at forbedre overdragelsen til Samsø Ældreboligselskabs lovlige bestyrelse. I sommeren 2009 tiltrådte en ny administrator, Dan-ejendomme, som var udpeget af den beboervalgte be-

styrelse i boligselskabet - og kendelserne fra beboerklagenævnet var stadig ikke efterlevet.

På grund af de mange klagesager var Folketingets Boligudvalg blevet opmærksom på sagen. Boligudvalget stillede i april 2010 blandt andet spørgsmål til socialministeren om hvorfor kendelserne ikke var blevet efterlevet.

Nu besluttede Socialministeriet og Statsforvaltningen Midtjylland tilsyneladende, at det kunne være nok med Samsø kommunes langsommelighed.

Socialminister Benedikte Kiær bebudede i et svar til Boligudvalget fra den 26. april 2010, at arbejderne senest ville være udført i august 2010. Det gjorde hun på baggrund af en tidsplan, som Statsforvaltningen Midtjylland havde presset Samsø Kommunalbestyrelse til at vedtage.

Mere forsinkelse

Men ministerens optimistiske løfte kommer til kort over for virkeligheden på Samsø. Normalt ville det være boligselskabets bestyrelse, der igangsatte et sådant arbejde. Men de beboervalgte bestyrelsesmedlemmer har nægtet at medvirke.

De frygter med rette, at

regningen for at opfylde kendelserne vil blive lagt over på boligselskabet og dermed på lejerne, selv om det er kommunen, der ved sit svigtende tilsyn med byggeriet er ansvarlig for, at manglerne findes.

Samsøs kommunalbestyrelse har derfor endnu engang måttet udpege en midlertidig administrator som skal sørge for at arbejdet udføres og at beboerne varsles om, hvornår arbejdet går i gang. Som administrator har kommunen endnu engang valgt Boligkontoret Danmark.

Boligkontoret har afsendt varsling til de berørte lejere om udførelse af arbejdet. Imidlertid har man kun varslet udførelse af isolering i endegavlene, men ikke i vægge og under gulvene, som det er blevet indskærpet af Statsforvaltningen Midtjylland. Da der skal varsles med 3 måneders frist, kan arbejdet tidligst gå i gang i september.

Lejerbevægelsens nestor takker – delvis – af

Søren Peter Laursen – eller blot SP – er trådt tilbage som formand for Randers Lejerforening efter 34 år på posten. Han fortsætter sin rådgivning over for lejerne i Randers. Alligevel er det en epoke, som er slut – en epoke, hvor Randers Lejerforening nåede en position som Danmarks mest aktive lejerforening samtidig med, at man etablerede sig som en lokal magtfaktor.

Af Jakob Lindberg

Vagtskiftet, hvor den nye formand, Kim Kristensen overtog roret, blev markeret ved en reception i lejerforeningens lokaler på Østervold den 21. maj. Lejerforeningens næstformand, Bjarne Overmark holdt en tale, som samtidig var et tilbageblik over lejerbevægelsens historie i Danmark.

Herunder blev udviklingen i Randers Lejerforenings udvikling i de sidste 40 år gennemgået - en udvikling som

SP har haft en afgørende andel i. Det var SP, som ved sin tiltræden for 34 år siden gav startskuddet til lejerforeningens aktivistiske linje, der i 70-erne gav sig udslag i demonstrationer og fysiske blokader mod fupmoderniseringer.

Det var også SP's fremsyn, der i begyndelsen af 90-erne fik Randers Lejerforening til at danne Beboerlisten og dermed sikre lejerne i Randers en stærk lokalpolitisk indflydelse.

Frem for alt har SP væ-

ret den formand, der oplærte de aktive i lejerforeningen i, hvordan man bedrev sagsbehandling.

Takketale

I sin takketale tog SP den historiske tråd op og trak tråde op fra lejerbevægelsens start i efter 1. verdenskrig og frem til dannelsen af enhedslejerbevægelsen i 1966.

Andre talere bidrog med anekdoter om SP's meget forskelligartede evner og indsigter. SP er formentlig den eneste lejersagsbehandler, der

har præsteret at skrive breve på latin - da han under Franco-tiden i Spanien kommunikerede med en politimester i Spanien og dermed formåede at få afleveret en stævning til en dansk boligspekulant, der havde bosat sig i Spanien..

Fortsætter

Heldigvis for lejerne i Randers har SP ikke tænkt sig at holde op. Han er trådt tilbage som formand for Randers Lejerforening og som næstformand i Danmarks Lejerforeninger, men han fortsætter

sit arbejde som sagsbehandler og vil stadig være at finde på lejerforeningens kontor 2 aftener hver uge - som han har været det i de sidste 34 år.



Randers Lejerforenings afgående formand, S.P. Laursen

Referat af ekstraordinært landsmøde

Afholdt den 8. maj 2010 i Odense

Tilstede var 23 delegerede fra følgende Lejerforeninger: Amager, Haderslev, København, Køge, Lolland, Randers, Roskilde og Sydfyn, samt et antal gæster.

Landsformand, Bodil Kjærum bød velkommen.

Inden dagsordenen blev påbegyndt, protesterede Benny Hansen fra Københavns Lejerforening mod dagsordenen. Han var af den opfattelse, at det var i strid med vedtægterne at foretage nyvalg på dette landsmøde.

Godkendelsen af dagsorden blev derefter sat til afstemning. Dagsorden blev godkendt af et flertal. 4 delegerede stemte i mod.

1) Formalia

a) Valg af dirigenter og referenter

Bjarne Overmark fra Randers blev valgt til dirigent. Jakob Lindberg blev valgt til referent.

Haderslev Lejerforening opstillede Casper Hovmand som referent. Dette blev afvist af dirigenten, da vedkommende ikke var delegeret.

b) Fastsættelse af landsmødets forretningsorden

Forretningsordenen blev godkendt.

c) Valg til stemmeudvalg jf. forretningsordenen

Jan Leth, Kaj Jensen og Jan Sylvest blev valgt.

d) Valg til redaktionsudvalg jf. forretningsordenen

4 personer blev opstillet. 3 skulle vælges. Der blev foretaget skriftlig afstemning, hvor hver delegeret skulle afgive 2 stemme: Søren Ramsing fik 14 stemmer, Henrik Stougaard fik 14 stemmer, Kim Kristensen fik 13 stemmer. Leif Truelsen fik 4 stemmer. Søren Ramsing, Henrik Stougaard og Kim Kristensen var dermed valgt.

2) Principbeslutning om sammenlægningsforhandlinger mellem DL og LLO.

a) Forslag: DL's landsmøde giver det foreslåede mandat til DL's forhandlingsgruppe.

Søren Ramsing, Sydfyn orienterede om de indkaldende foreningers motivation for at indkalde til det ekstraordinære landsmøde. Han tog afstand fra den rygtedannelse, der har været sat i gang omkring forhandlingerne med LLO.

Leif Truelsen, Haderslev kommenterede Søren Ramsings indlæg og nævnte blandt andet, at ønske om at få stoppet forhandlingerne var begrundet i, at LLO ikke havde stoppet LLO Syds annoncering i Haderslevs område.

Benny Hansen, København følte, at der havde været ført forhandlinger med LLO inden de officielle forhandlinger gik i gang. Dette har skabt splid.

Bodil Kjærum, Roskilde redegjorde for, hvordan forhandlingerne var startet som udløber af samarbejdet i lejelovsforhandlingerne.

Dirigenten afviste afspilning af en båndoptagelse vedrørende rygtedannelse.

Kim Kristensen, Randers opfordrede til at man fortsatte forhandlingerne med LLO. Der var yderligere indlæg fra Benny Hansen, Jakob Lindberg, Køge, Leif Hartmann, Haderslev og Arne Johansen, Amager.

Forslaget blev vedtaget med 19 stemmer for og 4 imod.

b) Forslag: Landsmødet bekræfter Hovedbestyrelsens valg af

forhandlergruppe.

Leif Truelsen stillede spørgsmål til forhandlergruppen. Forslaget blev derefter vedtaget med 19 stemmer for og 4 imod.

3) Nyvalg

a) *Formand:* Bodil Kjærum blev foreslået og valgt uden modkandidat.

b) *Næstformand:* Kim Kristensen blev foreslået og valgt uden modkandidat.

c-d) *Daglig Ledelse i øvrigt og kasserer:* Søren Ramsing blev foreslået og valgt uden modkandidat.

e) Hovedbestyrelse i øvrigt:

Der skulle vælges 8 personer. 9 personer stillede op. Der blev foretaget skriftlig afstemning, hvor hver delegeret skulle stemme på 5 personer. Der blev afgivet 22 stemmer. 1 stemte blankt.

Følgende blev valgt:

Bjarne Overmark, Randers (17 stemmer) - Jakob Lindberg, Køge (16 stemmer) - Bjarne Hilslov, Lolland (16 stemmer) - Henrik Stougaard, Roskilde (14 stemmer) - Morten Tarp, København (13 stemmer) - Else Witting, Køge (11 stemmer) - Arne Johansen, Amager (10 stemmer) - Kirsten Børgesen, Haderslev (10 stemmer).

Følgende blev ikke valgt: Leif Truelsen, Haderslev (3 stemmer)

f) *Suppleanter til hovedbestyrelsen:* Følgende blev foreslået og valgt uden modkandidater.

Dirigenten præciserede, at der var tale om personlige suppleanter for hovedbestyrelsesmedlemmerne fra de enkelte lejerforeninger.

Jan Leth, Haderslev
Mette Ravnholt Jacobsen, Randers
Vivi Gedde, Sydfyn
Jan Sylvest, Roskilde
Klaus Willer, Amager

g) *Revisorer:* Det blev foreslået, at overgå til ekstern revision. Forslaget blev sat til afstemning. 17 stemte for, 4 imod. 2 undlod at stemme. Derefter blev Dan R. Petersen, Dansk Revision, Roskilde foreslået og valgt uden modkandidat.

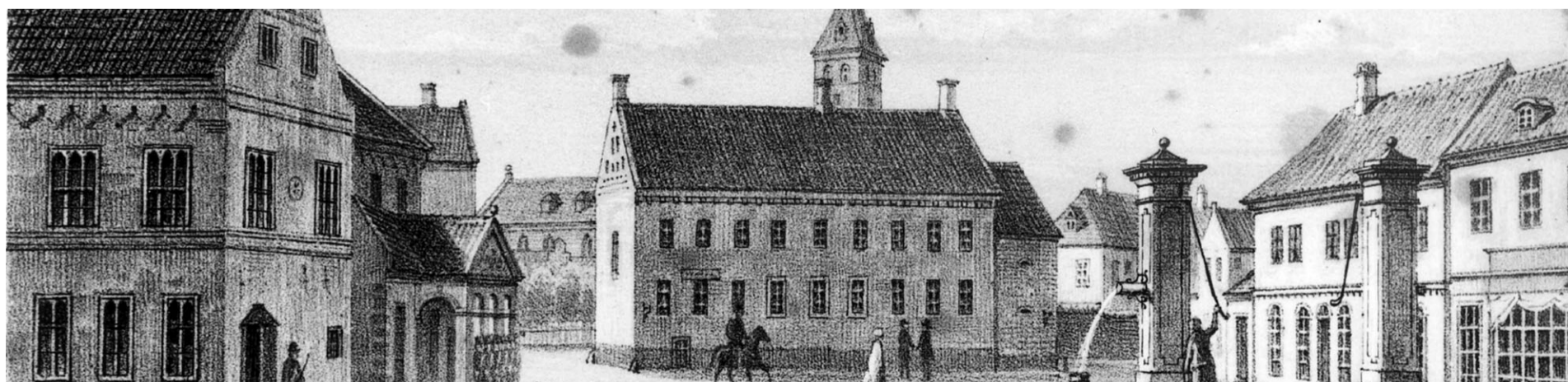
h) *Revisorsuppleanter.* Ingen

Referentens noter til referatet blev læst op.

Dirigenten takkede for god ro og orden og afsluttede mødet.

Godkendt i forbindelse med hovedbestyrelsesmødet den 13. maj 2010. I hovedbestyrelsesreferatet fra 13.5.2010 er indføjet et par forståelsesbemærkninger:

- Vedr. godkendelsen af landsmødets dagsorden: I relation til påstanden på landsmødet om, at det var ulovligt at foretage nyvalg, læste landsmøde-dirigenten op fra eksperten Ole Hasselbalchs bog om foreningsret, og dirigenten konstaterede på den baggrund, at landsmødedagsordenen var i overensstemmelse med foreningsretten.
- Vedr. bemærkninger i starten af pkt. 2 b: At landsmøde-dirigenten havde afvist de stillede spørgsmål, da disse faldt uden for dagsordenen.



Folketinget vedtager indgreb mod stråmandsudlejning

Mange lejere er uden at vide det ofre for stråmandsudlejning. Denne udlejningsform bevirker, at man har færre rettigheder end efter Lejeloven og at man er dårligere beskyttet mod huslejestigninger. I skrivende stund er Folketinget på vej til at vedtage en positiv - men utilstrækkelig - ændring af Lejeloven som forbedrer lejernes rettigheder.

Af Henrik Stougaard

Stråmandsudlejning er en fidus, man som udlejer kan bruge til at opkræve højere leje end tilladt efter Boligreguleringsloven og Lejeloven. Udlejeren udlejer en beboelseslejlighed til en "stråmand", f.eks. et firma, som derefter videreudlejer lejligheden til en ansat.

I sommernummeret 2008 af dette blad kunne man læse om en lejer, der havde anlagt sag mod den reelle udlejer af den ejendom, hvori han boede. Han havde lejet lejemålet af én af hans tidligere arbejdsgivere, som igen havde lejet den af udlejeren. At hans arbejdsgiver var mellemmand - stråmand - mellem ham og den reelle udlejer betød, at han i praksis var forhindret i f.eks. at klage til Huslejenævnet over lejens størrelse, fordi han derved skulle føre sag mod sin egen arbejdsgiver.

Indgreb nødvendigt

Lejeren tabte sagen, hvilket betød at han måtte acceptere stråmandsfidusen. Den davæ-

rende socialminister, Karen Jespersen havde nærmest lovet offentligheden, at hun ville gribe ind mod stråmandsudlejningen, såfremt domstolene frikendte udlejeren i

denne sag. Derfor er der nu omsider kommet dette indgreb.

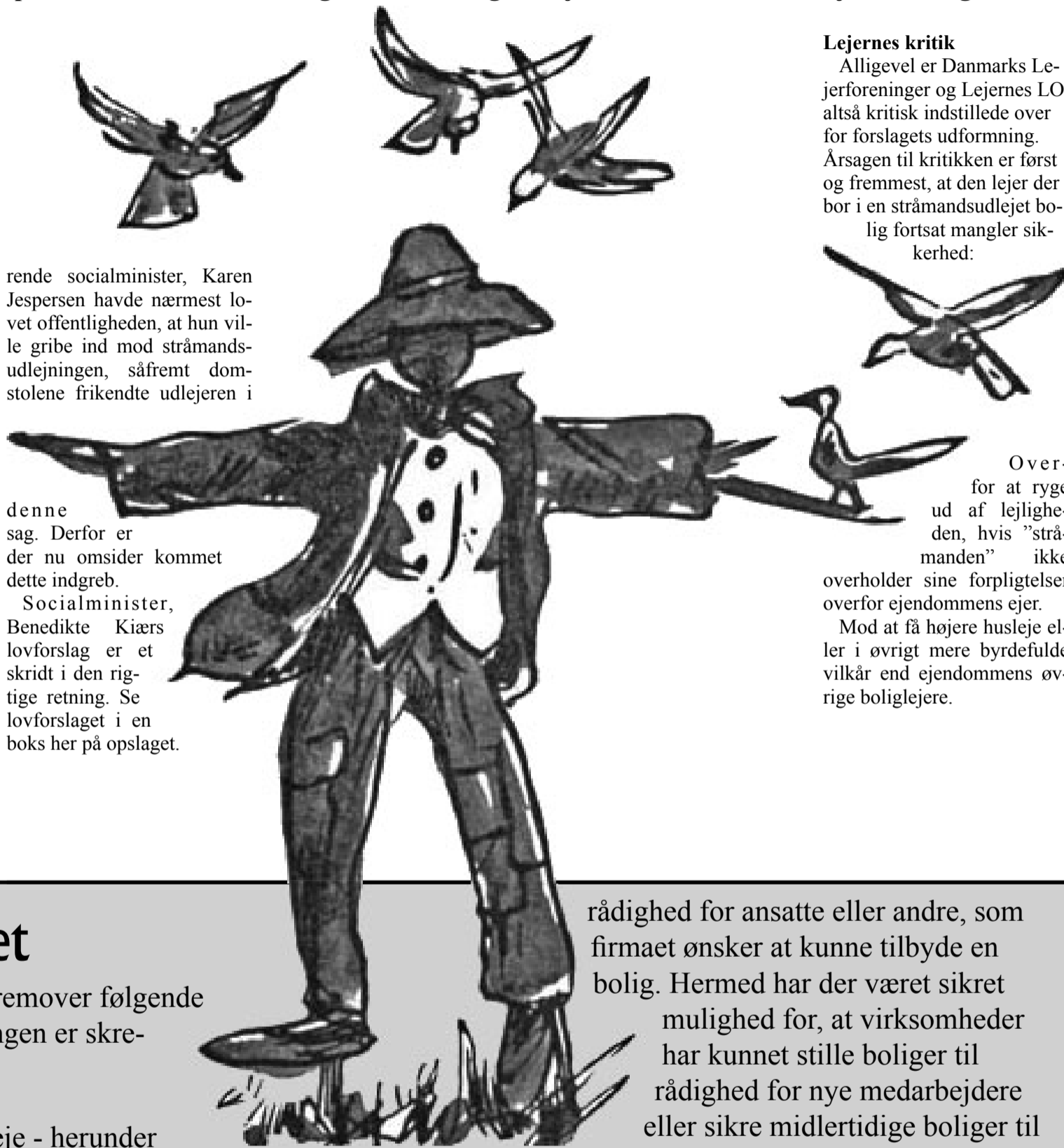
Socialminister, Benedikte Kiær's lovforslag er et skridt i den rigtige retning. Se lovforslaget i en boks her på opslaget.

Lejernes kritik

Alligevel er Danmarks Lejerforeninger og Lejernes LO altså kritisk indstillede over for forslaget's udformning. Årsagen til kritikken er først og fremmest, at den lejer der bor i en stråmandsudlejet bolig fortsat mangler sikkerhed:

Overfor at ryge ud af lejligheden, hvis "stråmanden" ikke overholder sine forpligtelser overfor ejendommens ejer.

Mod at få højere husleje eller i øvrigt mere byrdefulde vilkår end ejendommens øvrige boliglejere.



Lovforslaget

§ 1 i Lejeloven får fremover følgende formulering (Ændringen er skrevet med kursiv):

”Loven gælder for leje - herunder fremleje - af hus eller husrum, *uanset om lejeren er en person eller en virksomhed m.v. (juridisk person)*”

Ændringen betyder at alle beboelseslejligheder bliver omfattet af lejeloven, hvor det tidligere var sådan at forholdet mellem udlejeren og stråmanden blev reguleret efter erhvervslejeloven.

Socialministerens bemærkninger til lovforslaget

”Lejelovgivningen rummer mulighed for, at firmaer og andre juridiske personer kan leje boliger med henblik på at fremleje disse eller stille dem til

rådighed for ansatte eller andre, som firmaet ønsker at kunne tilbyde en bolig. Hermed har der været sikret mulighed for, at virksomheder har kunnet stille boliger til rådighed for nye medarbejdere eller sikre midlertidige boliger til udstationerede medarbejdere eller til medarbejdere på kursus el.lign. I de senere år er denne mulighed imidlertid i stigende grad blevet anvendt på en måde, der ikke kan anses for hensigtsmæssig - den såkaldte stråmandsudlejning.

Formålet med den foreslåede lovændring er at afklare retsstillingen på dette område og samtidig forhindre den spekulationsmulighed, som beror på en utilsigtet virkning af den gældende fortolkning af erhvervslejelovens anvendelsesområde, uden herved at begrænse adgangen til udlejning af for eksempel servicerede boliger.”

Berygtet udlejer tjener penge på ulovlig udlejning

Kvindelig lejer flyttede ud af sit lejemål blot to dage efter hun var flyttet ind. De to værelser var ikke godkendt til udlejning.

Af Jakob Lindberg

På Strandvejen 100 i Køge har administrationsfirmaet "Sandberg-bolig" til huse.

Firmaet optræder også under andre navne, som f.eks. "HCS-ejendomsadministration". Det ejes af Christian Sandberg.

Sandberg bor selv i huset, som i følge det offentlige boligregister er et enfamilieshus.

På trods af det er der indrettet en lejlighed i kælderen, og førstesalen bliver også lejet ud.

Problemet er, at hverken kælderen eller førstesalen opfylder kravene til en udlejningsbolig.

På førstesalen er der f.eks. ikke noget køkken. Der er derfor ikke tale om en lejlighed men om to sammenhængende værelser

Udnytter bolignød

Men der er altid boligløse, som har så stort behov for en bolig, at de siger ja til tilbud, som dem Sandberg udbyder.

En kvinde skulle i midten af maj flytte fra et tidsbegrænset lejemål og fandt

frem til Strandvejen 100 via en annonce på en boligjemeside på nettet. Hun tog straks ned og så på "lejligheden".

Hun fik forevist værelserne, som var udstyret med et møbilkøkken uden afløb.

På trappen var der et badeværelse. Hun fik det indtryk af samtalen med den venlige Christian Sandberg, at hun skulle leje hele førstesalen.

Dele badeværelse

Hun fik udleveret en lejekontrakt, hvor der stod, at lejemålet var en lejlighed. Selv om den var dyr - 5700 kr. om måneden - inklusive forbrug, slog hun til - blandt andet fordi hun mundtligt fik tilladelse til at have to katte i lejemålet.

Et par dage efter flyttede hun ind. Det viste sig nu, at hun skulle dele førstesalen med Christian Sandberg selv. Det, som hun troede var hendes badeværelse, var et fælles badeværelse for lejligheden i

stuen, hvor Sandberg boede, og førstesalen.

Det viste sig også, at den hems, der lå oven på lejerens to værelser, ikke var et opbevaringsrum for Sandbergs ting, men hans soveværelse. Etageadskillelsen var ikke lydisoleret - tværtimod var der huller i loftet.

Flyttede straks

Lejeren havde nu en fornemmelse af, at der var noget helt galt. Hun gav sig derfor til at søge oplysninger om Christian Sandberg. Det gav nogle chokerende resultater.

Ved at søge via Google på internettet kunne hun blandt andet se den Kontant-udsendelse, der er omtalt andetsteds på denne side.

I udsendelsen berettes blandt andet om, hvordan lejere efter fraflytning bliver forfulgt med kæmpe fraflytningsregninger. I en anden beretning fortæller en lejer om, hvordan han er blevet truet af Christian Sandberg til at skrive under på sin egen opsigelse.

Hun gjorde nu det eneste rigtige. To dage efter at hun var flyttet ind, flyttede hun ud

igen. Hun meldte sig samtidig ind i Køge Lejerforening, som hjalp hende med at udfærdige en ophævelse af lejemålet.

Køge Lejerforening har nu rejst krav over for Christian Sandberg om tilbagebetaling af det indbetalte depositum og husleje. Det kan også komme på tale at kræve erstatning for de ekstra flytteudgifter, som lejeren har afholdt.



Udsat for trusler

Christian Sandberg blev landskendt, da han blev hovedperson i Kontant på DR1 i en udsendelse, som satte fokus på hans grove udlejningsmetoder.

Dokumentation

En lejer, Steven Andersen flyttede for nogle år siden ind i en ejerlejlighed i Vansløse, som var ejet af Christian Sandberg.

Via naboerne bliver han opmærksom på, at huslejen er alt for høj. Han går til LLO, som indbringer sagen for Huslejenævnet.

Trussel

Nu reagerer Christian Sandberg meget voldsomt. En dag, hvor Steven Ander-

sen er hjemme låser Sandberg sig ind i lejemålet. Han tager Steven Andersens nøglebundt, som hænger på en krog, og begynder at pille nøglerne til lejligheden ud.

Samtidig siger han til lejeren, at han har to dage til at være ude af lejligheden. Lejeren protesterer, men derefter siger Sandberg - i følge lejeren - at hvis han ikke vil skrive under, så står der nogen nede på gaden, som Sandberg kan ringe til.

- Jeg opfatter det som en trussel på livet, udtaler leje-

ren til Kontant. Derefter skriver han under.

Fraflytningen

Selv om lejeren kun når at bo i lejligheden i 1½ måned forsøger Sandberg at ramme ham økonomisk ved at stille krav om istandsættelse.

- Det ender jo med at alle rum skal fuldt males og alle gulve skal slibes og behandles - alt skal laves, siger Steven Andersen til Kontant

Regningen bliver på 52.000 kr.

Denne sag indbringer leje-

ren også for huslejenævnet. Her får han medhold i, at han ikke skal betale for istandsættelsen.

Tværtimod afgør huslejenævnet, at han skal have sit indskud og huslejen tilbage.

Tilbage står, at lejeren har været ude for en oplevelse, der er svær at ryste af sig.

- I dag bor vi på hemmelig adresse, mig og min kæreste, af frygt for at Christian Sandberg gør alvor af de trusler, han er kommet med mod mig dengang han smed mig ud af mit lejemål, siger Steven An-

dersen til Kontant.

Kilde:

Fjernsynsudsendelsen
Kontant fra 20. maj 2008
<http://www.dr.dk/DR1/kontant/2008/05/20134854.htm>

Bedre boliger - giv bygningerne overfrakker på

Nødvendigheden af energibesparelser for at dæmme op for klimaændringer har igen gjort det højaktuelt at tænke på isolering af den eksisterende boligmasse. GI udfører et værdifuldt oplysningsarbejde herom - eksemplificeret ved Nyhedsblad nr. 2-2010; "Giv bygningerne overfrakker - og spar energi".

Af Jakob Lindberg

Isolering af eksisterende bygninger kan principielt ske på to måder: *Indvendig* og *udvendig* isolering. De to metoder har hver deres fordele og ulemper.

Inde

Invendig isolering består i, at man beklæder væggene i en lejlighed med varmeisolerende plader. Fordelen ved denne metode er at den er forholdsvis billig. Ulemperne er dog også til at få øje på. For det første kan man ikke lægge et tykt isolerende lag på de indvendige vægge uden at det mindsker rummets areal væsentligt. Hvis man f.eks. vil isolere et rum på 5 * 5 meter indvendigt med en ny vægbeklædning der har en tykkelse på 20 cm, så mister man et areal på 2 kvadratmeter.

Dertil kommer, at indvendig isolering risikerer at medføre utilsigtet kondens i væggen, hvilket igen medfører risiko for dannelse af skimmelsvamp.

Ude

Udvendig isolering foregår ved, at man udvendig beklæder bygningen med en ny klimaskærm, f.eks. en skalmur og isolerer mellem skalmuren og den eksisterende ydermur. Der er her tale om en dyrere løsning, dels fordi det ofte vil være nødvendigt at anvende stillads, dels fordi et eventuelt medfører, at også vinduer skal udskiftes. Fordelen er, at man kan anvende et tykke isolerende lag og dermed opnå en bedre isolering end ved indvendig isolering.

En anden fordel er, at dugpunktet i muren forskydes udad. Der bliver dermed ikke den samme risiko for kon-

dens dannelse og dermed risiko for skimmelsvampvækst.

Både i publikationen "Bedre Boliger - giv bygninger overfrakker og spar energi" og "Beretning 2009" fra Byggeskadefonden er emnet udvendig isolering taget op som tema. Begge publikationer er nyttige - både for den udlejer, der ønsker at fremtidssikre sin ejendom i energimæssig forstand og for den lejer, der ønsker at forberede sig på de ændringer der vil komme.

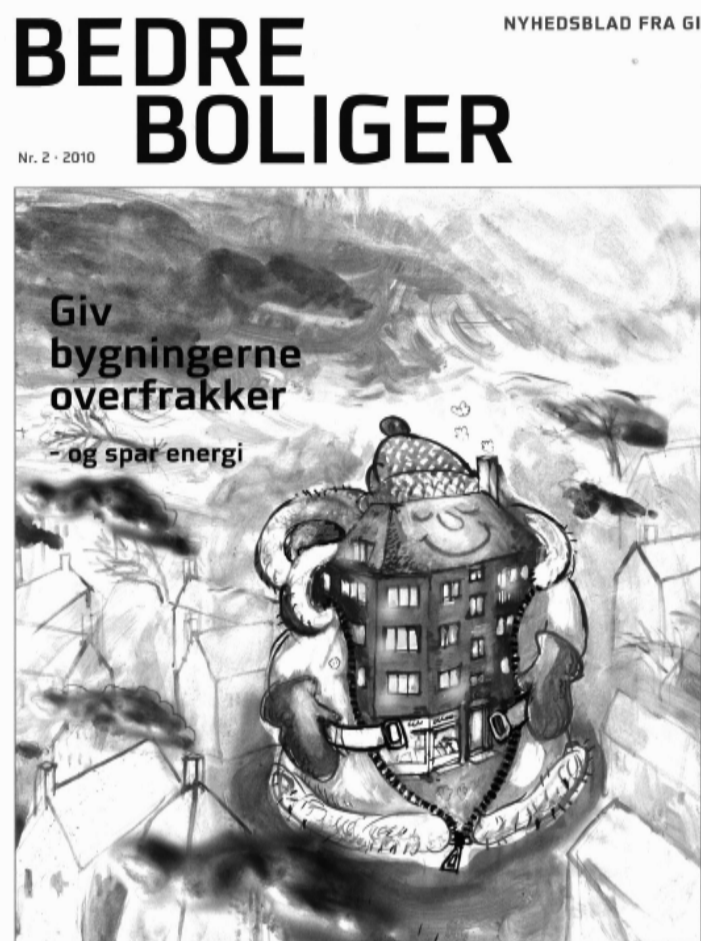
Kilde:

- *Bedre Boliger - giv bygninger overfrakker og spar energi Nyhedsblad fra GI nr. 2 - 2010.*

Tlf. 82 32 23 00

- *Beretning 2009 fra Byggeskadefonden vedrørende*

Bygningsfornyelse.
Tlf. 82 32 24 00



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).