



# Dom om varmeregnskab: Lejer fik 64.000 kr. retur

**Grådighed eller naivitet? En udlejer blev straffet for at have opkrævet ekstrabidrag til varme vand og el på en måde, som ikke var lovlig. Vestre Landsret tvang udlejer til at tilbagebetale de samlede betalinger til forbrug gennem en treårig lejeperiode.**

*Af Jakob Lindberg*

Det forekommer ofte, at der i en lejekontrakt står, at lejereren foruden huslejen skal betale nogle faste beløb for forbrug af varme, vand og elektricitet.

Mange udlejere tror, at hvis de kan få lejeren til at skrive under på sådan en aftale, så kan de undlade at udarbejde varmeregnskaber og vandregnskaber. De indkasserer blot pengene og i mange til-

fælde betaler lejerne uden at kny, fordi de ikke kender reglerne.

Men hvis lejerne protesterer kan udlejeren til gengæld risikere at tabe mange penge. Det måtte en ejendomsmægler og udlejer fra Randers sande, da han i 2003 udlejede en beboelseslejlighed til en kvindelig lejer.

Det blev aftalt, at lejeren hver måned skulle betale 2000 kr. udover huslejen til dækning af varme, vand og

elektricitet.

### Intet varmeregnskab

Forholdet mellem lejer og udlejer udviklede sig i konfliktfyldt retning. Dette bevirkede, at lejeren indbragte spørgsmålet om disse ekstrabetalinger for Huslejenævnet.

Huslejenævnet bestemte, at udlejer skulle tilbagebetale alle de månedlige forbrugsbetalinger til lejeren. I alt 64.000 kr.

For varmeudgifternes ved-

kommende henviste Huslejenævnet til, at udlejer aldrig havde udarbejdet varmeregnskab, således som han havde pligt til efter de ufravigelige regler i Lejeloven.

### Elektricitet og vand

For eludgifternes vedkommende fandt huslejenævnet, at da der ikke var aftalt nogen fordelingsnøgle, så kunne udlejer ikke opkræve betaling for elforbrug uden for huslejen.

Vandforbrug er efter en fast praksis en del af huslejen medmindre, der er installeret vandmålere i hvert lejemål, og der i øvrigt udarbejdes et vandregnskab.

### Boligretten

Udlejer besluttede sig til at anke denne afgørelse til Boligretten. Boligretten nedsatte tilbagebetalingen til 54.000 kr. Boligretten vil-


*fortsættes side 2*

Returneres ved varig adresseændring

**B** POST DANMARK **PP**


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

**T**vangsadministrator sikres ulovligt



Side 3

**L**andsmøde i Danmarks Lejerforeninger




Side 4-5

**S**amsø SÆldreboligselskab på vej mod konkurs




Side 6

**U**dsættelser af lejere - hvordan kan det undgås?



Side 7

**H**vordan er det nu det er?



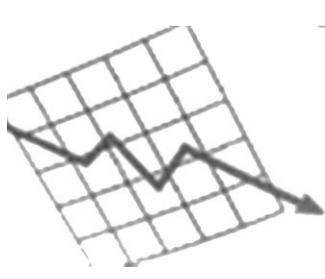
Side 8-9

**U**dlejer måtte betale dyrt for sin stædighed  
**I**ngen huller i beregningerne – tak



Side 10-11

**A**ndelsboligstiftelse - en klassisk tragedie



Side 14-15

**N**ævnsbehandling - kun ét gebyr pr klage



Side 16

## LEJER I DANMARK Nr. 62 Vinter 2010-2011

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 8. januar 2011

Forår 2011, deadline: 15. februar 2011  
Sommer 2011, deadline: 15. maj 2011  
Efterår 2011, deadline: 15. august 2011  
Vinter 2011/2012, deadline: 15. november 2011

## Mindeord om Else Witting

Danmarks Lejerforeningers kontaktperson på Bornholm, Else Witting, afgik ved døden den 6. januar efter lang tids sygdom. Hun blev 78 år.

Else var en utrættelig ildsjæl, hvis hjerte bankede for de svage i samfundet. Og hun talte ikke kun om det. Hun var med i forreste række, når der skulle ydes en praktisk indsats, f.eks. i Telefonstjernen og SOS-Børnebyerne.

I de sidste 10 år har Else været ene om at yde rådgivning til de lejere på Bornholm, der ikke har råd til dyre advokater. Med opbakning og vejledning fra Køge Lejerforening har hun indbragt hundredevis af sager for Huslejenævnet. Ikke alene har hun sparet lejerne for mange penge til ulovlige huslejer, høje fraflytningsregninger o.l. Hun har også givet lejerne en tro på, at de ikke var alene, og dermed skabt tryghed.

Det var ikke mindst Elses indsats i boligsagen fra Åkirkeby, der tvang kommunalpolitikkerne til at opgive planerne om at opsigte lejerne i pensionistboligerne.

Else vil blive savnet.



## 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.

## Dom om varmeregnskab: Lejer fik 64.000 kr. retur

### fortsat fra forsiden

le - modsat huslejenævnet - have, at lejerne skulle betale et skønsmæssigt beløb på 10.000 kr. for forbrug i hele lejeperioden.

Med hensyn til vand og elektricitet fulgte Boligretten Huslejenævnets kendelse.

### Alle udgifter skal dækkes af huslejen

Udlejer ankede igen, men forgæves. Landsretten omgjorde Boligrettens beslutning om at lejerne skulle betale et skønsmæssigt beløb i varme.

Landsretten slog fast, at

alle udgifter skal dækkes af huslejen - med to undtagelser:

1) varmebetaling kan opkræves uden for huslejen, hvis der aflægges et varmeregnskab.

2) vandbetaling kan opkræves uden for huslejen, hvis der aflægges vandregnskab og der er individuelle vandmålere i ejendommen.

(Landsretten nævnte ikke den tredje undtagelse, antennebetaling, som ikke var relevant for denne sag.)

Det er bemærkelsesværdigt, at landsretten heller ikke ville godkende, at udlejer kunne opkræve betaling for elektricitet uden for huslejen.

Landsretten fandt, at der ikke var lovhjemmel hertil.

### Tjek din huslejeopkrævning

Enhver lejer bør derfor kigge på sin huslejeopkrævning. Betaler man for elektricitet som et særskilt acountobeløb, har man sandsynligvis krav på at få beløbet tilbagebetalt.

Kilde: Vestre Landsret.. 27. nov. 2009. 3. afd. B-2490-08  
Refereret fra Tidsskrift for Bygge og Boligret, 2010, s 192

Lejeren var repræsenteret af advokat Jan Toft Olesen, Randers.





## Falsk varebetegnelse!

**R**egeringen, Dansk Folkeparti og Kristendemokraterne har indgået en aftale om såkaldt "fælles ghettostrategi". Andet sted i dette blad kan du læse om Danmarks Lejerforeningers syn på på denne strategi. Deraf fremgår det, at vi finder selve ghettobegrebet dybt problematisk og diskriminerende og vi kritiserer, at udspillet ikke fra starten var ledsaget af forslag der reelt ville kunne løse problemerne i de berørte bebyggelser.

**N**u kommer der så nogle forslag til konkrete lovændringer, der bare vil gøre situationen langt, langt værre. Den siddende regering har nemlig fremsat en række forslag til ændringslove, hvor forslagernes indhold er i klar modstrid med lovtitlerne. Man kan sige der er tale om falsk varebetegnelse.

Det handler eksempelvis om ændringslove til "Lov om aktiv socialpolitik", "lov om individuel boligstøtte" og "lov om social service".

**D**isse forslag indebærer en lang række skrappe stramninger og alvorlige forringelser for samfundets svageste. Bla. stramninger der betyder, at selv om en familie på grund af disse lovændringer får lavere kontanthjælp, vil det ikke længere være muligt at få forhøjet boligstøtten. Flere kontakthjælpsmodtagere vil blive stødt ud i større fattigdom. Flere lejere vil blive ude af stand til at betale husleje, og vil blive sat ud af deres lejligheder.

**U**dsættelser af lejere fra deres bolig er ikke alene et problem for de familier, det går ud over. Udsættelsessagerne skal nemlig som oftest behandles i fogedretten. Og i fogedretterne er der i dag en ventetid på mellem ½ og 1 år, som følge af regeringens tidligere gennemførte ødelæggende forringelser af retssystemet ("domstolsreformen").

**D**ette medfører at lejligheder står tomme, og det betyder igen manglende huslejebetaling. Dermed giver udsættelserne også økonomiske tab for de udlejere (herunder de almene boligselskaber), hvor de udsatte lejere boede.

**I**det almene byggeri betyder det, at lejen for de øvrige lejere må forøges for at dække tabene. Når lejen stiger, får flere lejere problemer med at betale husleje, hvilket giver flere udsættelser ved fogedretterne og dermed endnu større økonomisk tab for de berørte boligafdelinger og dermed de tilbageværende lejere.

Det er blot ét eksempel på, at regeringens forslag om at presse de dårligst stillede lejere, sætter en ond cirkel i gang.

**F**ra Danmarks Lejerforening har vi i vores høringsvar opfordret regeringen til at trække disse forslag. Opfordringen er hermed gentaget!

Bodil Kjærum  
Landsformand

# Tvangsadministrator sikres ulovligt

Ældreboligselskabs bestyrelse nægter at betale regning til Boligkontoret Danmark

Af Jakob Lindberg

Boligkontoret Danmark, som har været tvangsadministrator udpeget af Samsø kommunalbestyrelse risikerer at hænge på en regning for isoleringsarbejder i 4 lejligheder i afdeling Skoleparken i Brundby.

Baggrunden er det byggesjusk, der fandt sted under ombygningen af den tidligere skole til boliger, og manglende kontrol med byggeriet fra Samsø kommunalbestyrelses side.

Det førte til, at nogle beboere i 2007 klagede til beboerklagenævnet i Skanderborg, som Samsø hører under. Beboerklagenævnets kendelse var klar. Boligselskabet skulle efterisolere de fire lejligheder både i væg og under gulvet. På det tidspunkt var boligselskabets bestyrelse domineret af politikere fra Samsø kommunalbestyrelse. Det var reelt kommunalbestyrelsen, der styrede boligselskabet. Det var derfor også kommunen, der havde ansvaret for at entreprenøren, Skanska udbedrede de mangler ved ombygningen, som man kunne konstatere.

Beboerne vedtog på et afdelingsmøde, at de ansvarlige skulle betale for udbedring af manglerne, og man besluttede, at der skulle søges advokatbistand til dette.

## Frygtede retssag

Samsø Kommune frygtede en sådan retssag. For at forhindre den, måtte man bringe Samsø Ældreboligselskabs bestyrelse ud af spil. Det gjorde man ved at sætte boligselskabet under tvangsadministration. Som administrator ansatte man Boligkontoret Danmark.

Statsforvaltningen Midtjylland afgjorde senere, at dette var sket på et lovstridigt grundlag, fordi man ikke havde fulgt principperne om høring af alle involverede parter inden beslutningen blev truffet.

Boligkontoret Danmark gjorde det, man havde fået

besked på. Man lukkede byggesagen over for Skanska og undlod at udbedre manglerne i de fire lejligheder. Man regnede med, at beboernes protester på et tidspunkt ville opføre.

Det gjorde de bare ikke. Een af beboerne, Rolf Nielsen fortsatte med at informere bredt om de mange svigt. Socialministeret fik løbende klager, og det lykkedes også at få vakt interesse for sagen hos Folketingets Boligudvalg. Her blev der stillet spørgsmål til ministeren, blandt andet om, hvornår manglerne i de 4 lejligheder ville blive udbedret.

Til sidst måtte ministeren love, at de ville blive udbedret senest i august 2010.

## Nægtede at medvirke

I mellemtiden var den beboervalgte bestyrelse blevet genindsat. Bestyrelsen nægtede at medvirke til opfyldelsen af Socialministerens løfte. Dels frygtede bestyrelsen, at man derved ville fritage Samsø Kommune for ansvaret. Dels havde afdelingen på det tidspunkt en så dårlig økonomi, at der reelt ikke var penge til at betale.

Det var Samsø Kommune ligeglad med. Man udpegede endnu en gang Boligkontoret Danmark som administrator - denne gang udelukkende med det formål at få udbedret manglerne.

Boligkontoret satte gang i arbejdet. Men man gjorde ikke det arbejde, der var påbudt i kendelserne. F.eks. isolerede man ikke under gulvene, men kun i væggene. Man udførte også arbejder, der ikke var en del af påbudet, f.eks. udskiftning af 2 skråvinduer i en lejlighed.

## Regningen

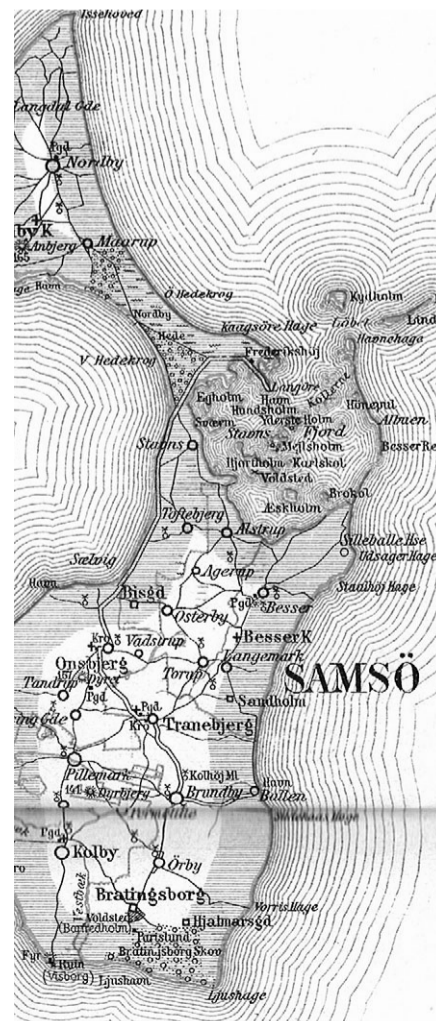
Men arbejdet blev gjort, og nu troede Boligkontoret, at Samsø

Ældreboligselskab ville betale regningen. Den lød på 304.000 kroner. Men den nye administrator, Dan-Ejendomme og bestyrelsen nægtede at betale. Boligkontoret Danmark er rasende, og de har truet med at trække Samsø Ældreboligselskab i retten. De har fået det svar, at Samsø Ældreboligselskab gerne vil lade spørgsmålet afgøre af domstolene.

Men Samsø kommune vil for alt i verden undgå en retssag. Man forsøger derfor at presse Samsø Ældreboligselskabs bestyrelse til at betale den pågældende regning. Hvis bestyrelsen nægter, truer man med endnu engang ulovligt - at sætte boligselskabet under administration og dermed gennemtvunge betalingen.

Hvis denne plan lykkes, er det i sig selv et lovbrud. Når et selskab er gået i betalingsstandsning, må man ikke fordele nogle kreditorer i forhold til andre.

Se også artikel på side 6 om Samsø Ældreboligselskab



# Lejelovgivningningen skal forenkles - udlejere og lejere har et forslag!

Regeringen har endnu ikke taget skridt til at fremsætte et forslag til forenkling af lejeloven på trods af at lejer- og udlejerorganisationerne for længst er blevet enige om grundlaget for et sådant forslag. Dette vakte kritik på Danmark Lejerforeningers landsmøde.

## Landsmødet udtaler

Gennem 4 lange år har lejer- og udlejerorganisationerne i Danmark ført forhandlinger om en forenkling af lejelovgivningningen. Det er sket på direkte opfordring fra den daværende socialminister, der samtidig stillede i udsigt, at blev der opnået enighed mellem organisationerne, så ville regeringen udarbejde lovfor-slag ud fra forhandlingsresultatet og fremsætte dette i Folketinget.

## **Enighedslisten**

Forhandlingerne førte fak-

tisk til et frugtbart resultat, nemlig den såkaldte Enighedsliste på 57 punkter. De to landsdækkende udlejerorganisationer og de tre landsdækkende lejerorganisationer er alle enige herom.

Enighedslisten lever op til ministerens kommissorium og ændrer ikke på de grundlæggende principper for lejberegning og forrykker ikke styrkeforholdet mellem lejere og udlejere, hverken juridisk eller økonomisk. Alligevel vil gennemførelse af Enighedslisten indebære den største reform af lejelovgivningningen siden 1970-erne, bl.a.

omfattende en fuld sammen-skrivning af Boligreguleringsloven og Lejeloven.

## **Afvist af regeringen**

Desværre har regeringen hidtil afvist at leve op til sit løfte om at gennemføre for-handlingsresultatet. Dette er sket med en henvisning til, at man ønskede der blev taget nogle flere emner med. Gang på gang har ministeren således krævet, at organisationerne forhandler videre og inddrager nye problemstillinger i forhandlingerne, før man „eventuelt“ vil overveje at indfri løftet.

Tilsyneladende er det regeringens strategi, at der skal forhandles, uden at opnåede resultater nogensinde gennemføres. Regeringen kan så meget praktisk henvise til de igangværende forhandlinger, når man bliver kritiseret for mangler på lejelovsområdet.

## **Gift for samarbejdet**

Organisationerne har sagt nej til på denne måde fortsat at være et alibi for regeringens manglende initiativer. De har krævet, at regeringen forpligter sig til at gennemføre Enighedslisten, før man igen sætter sig til forhand-

lingsbordet på regeringens initiativ.

Hvis regeringen fortsat undlader at indfri sit løfte om gennemførelse, vil landet gå glip af en omfattende og mærkbar forenkling og forbedring af lejelovgivningningen.

- Og samtidig vil det være gift for et fremtidigt konstruktivt samarbejde med den nuværende regering om lovforberedende arbejde

*Udtalelse vedtaget på Danmarks Lejerforeningers landsmøde den 30. oktober 2010.*

# Ny hovedbestyrelse i Danmarks Lejerforeninger

Danmarks Lejerforeninger holdt landsmøde den 30. oktober og valgte ny hovedbestyrelse. Personerne præsenteres her.

## Af Jakob Lindberg

### **Formand: Bodil Kjærum**

- har beklædt formands-posten siden organisationen blev stiftet i 1995. Hun er bosiddende i Roskilde og ar-

bejder som daginstitutionsleder. Hun er aktiv i Roskilde Lejerforening.

### **Næstformand Kim Kristensen**

- arbejder som gymnasielærer i Randers. Er nyvalgt formand for Randers Lejerforening.

### **Medlem af Daglig Ledelse: Søren Ramsing.**

- arbejder som jurist i Energistyrelsen. Formand for Lejerforeningen Sydfyn.

### **Kasserer Morten Tarp**

- bor i København og er ansat som advokatfuldmægtig i advokatfirmaet Bjarne Overmark. Medlem af Køge Lejerforening.

### **Øvrige Hovedbestyrelses-medlemmer:**

**Arne Johansen**, formand for Amager Lejerforening.

**Bjarne Hilslov**, kasserer i Lejerforeningen Lolland.

**Bjarne Overmark**, næstformand i Randers Lejerforening.

**Henrik Stougaard**, bestyrelsesmedlem i Roskilde Lejerforening.

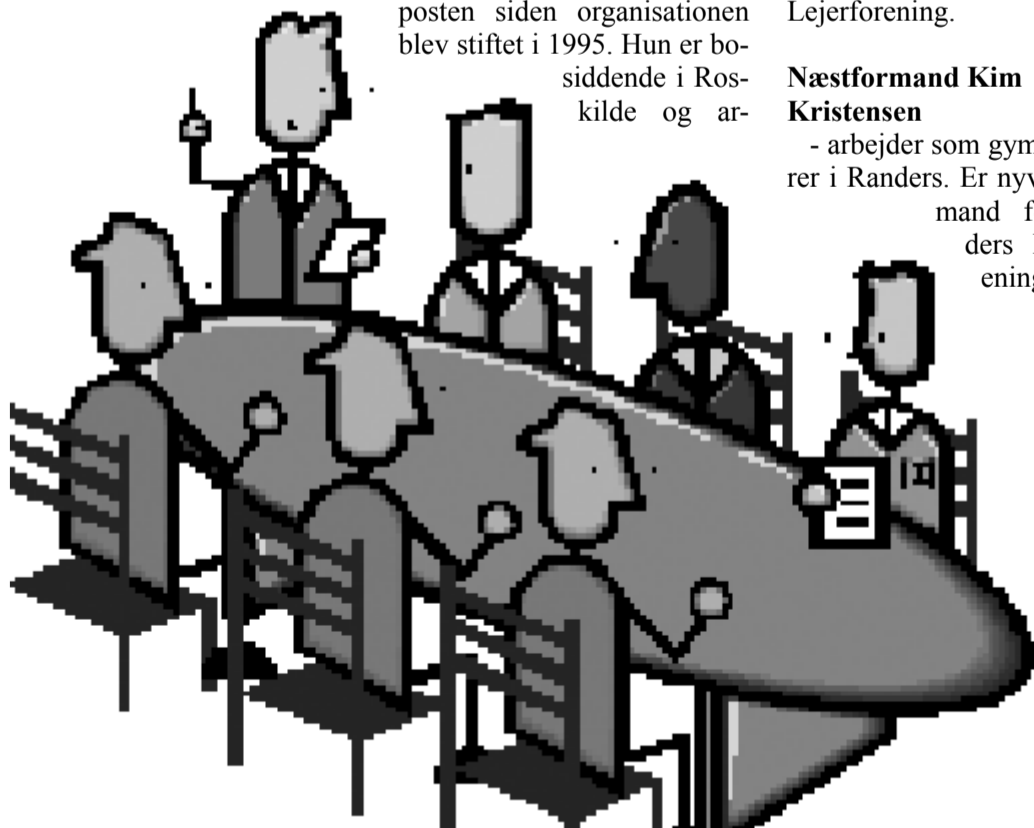
**Jan Leth**, formand for Haderslev og Omegns Lejerfor-

ening.

### **Daglig Ledelse.**

Hovedbestyrelsen mødes som udgangspunkt fire gange om året. Mellem hovedbestyrelsesmøderne træffes beslutningerne af den såkaldte Daglige Ledelse. Medlemmer af denne er: Bodil Kjærum, Kim Kristensen og Søren Ramsing.

Daglig Ledelse støtter sig på et Sekretariat, der består af **Jakob Lindberg** og **Henrik Stougaard**. Jakob Lindberg er desuden formand for Køge Lejerforening.



# Løber Løkke fra Fogh's løfte til lejerne?

Ved valget i 1998 tabte Venstre til Socialdemokratiet, fordi der kort før valgdatoen opstod forlydender om, at Venstre ville gennemføre massive huslejestigninger i den private udlejningssektor. Siden da har Venstre ved hvert valg udstedt garanti mod huslejestigninger. Noget tyder på, at denne garanti ikke bliver gentaget ved det kommende valg.

## Landsmødet udtaler

Hver gang den siddende Venstreledede regering er blevet valgt, er det sket bl.a. på grundlag af et løfte til landets lejere. Anders Fogh Rasmussen har under valgkampen hver gang udstedt et løfte til landets lejere - en garanti om, at der ikke under en regering med Venstre som statsminister ville blive gennemført lovændringer, der medfører lejeforhø-

jelser. I praksis handler dette først og fremmest om en garanti om at bibeholde lejelovgivningens forskellige lofter over huslejeniveauet, først og fremmest den omkostningsbestemte lejefastsættelse.

## Ingen bekræftelse

Dette løfte blev på et ministersamråd i forgangne uge undsagt af den nuværende „bolig“-minister, socialminister Benedikte Kiær. Hun afviste gentagne gange at be-

kræfte garantien, når der blev spurgt, om ministeren kunne garantere, at regeringen ikke ville gennemføre ændringer i lejelovgivningen, der medfører lejeforhøjelser. Ministeren kom med en afværgeformulering om, at regeringen ikke har planer om sådanne lovændringer. I en sådan formulering ligger jo netop et forbehold for siden hen - faktisk når som helst - at fremkomme med forslag om sådanne lovændringer.

## Består valgløftet?

Dette er i skærende modsætning til Anders Fogh Rasmussens løfte til lejerne forud for seneste folketingsvalg:

„...Venstre har i sidste valgkamp givet en garanti for, at huslejereguleringen ikke sættes fri. Og den holder vi.

...Venstres kurs er klippefast. Der bliver ikke tale om fri huslejeregulering. Vi ændrer ikke forholdene for landets lejere.“

Danmarks Lejerforeninger skal på den baggrund rejse spørgsmålet, om den borgerlige regering som helhed agter at leve op til Anders Fogh Rasmussens ovennævnte valgløfte, eller om socialministerens undsigelse heraf dækker regeringens nuværende holdning?

# Regeringens virkningsløse ghetto-udspil

Udtalelse fra Danmarks Lejerforeningers landsmøde den 30. oktober 2010

Regeringens såkaldte ghettoinitiativ indeholder nogle meget diskutabile definitioner på ghettoer.

Selve ghettobegrebet er dybt problematisk og diskriminerende. Ud over det indeholder publikationen, "Ghettoen tilbage til samfundet", gode intentioner, men mangler virkemidler, der står mål med problemernes omfang.

Regeringen bidrager selv til at skabe problemerne gennem sin fattigdomsskabende politik på bl.a. social- beskæftigelses- og flygtningeområderne.

Regeringens såkaldte ghettoinitiativ er en sørgelig understregning af regeringens egen manglende evne til at løse alvorlige samfundsproblemer.

## Jobskabelse

Et eksempel er regeringens idé om at skabe flere jobs i de udsatte boligområder. Det er et sympatisk, men virkelighedsfjernt ønske. Det frem-

sættes samtidig med at regeringen tvinger kommunerne til at fyre tusinder af medarbejdere og samtidig med at den private sektor nedlægger stillinger i stort omfang. Der er heller ikke i udspillet nævnt en eneste konkret idé til hvordan man kan skabe disse jobs. Realiteten er, at der ikke er nogen udsigt til bedring af beskæftigelsen i de udsatte boligområder, så længe arbejdsløsheden er høj i det øvrige samfund.

Tværtimod har regeringens samlede politik den helt modsatte virkning.

## Nedrivninger

På det almene boligområde indeholder udspillet nogle få konkrete forslag, f.eks. planen om at rive boligblokke ned, for at åbne de udsatte boligområder mod samfundet udenfor. Regeringens tanke er Landsbyggefonden skal tvinges til at afsætte ½ milliard kroner over de næste tre år til nedrivning af boliger. Vi

må advare mod dette forslag. Sandsynligvis vil pengene være spildt. En nedrivning af gode boliger løser intet i sig selv.

For det første fordi folk skal genhuses et andet sted. For det andet fordi ideen forudsætter, at de frigjorte arealer inde i de udsatte boligområder kan bruges til noget andet, f.eks. aktive rekreative friarealer, erhvervsbyggeri eller andet. Det giver kun mening, hvis der i øvrigt er et behov for sådanne projekter, og i så fald er der adgang til at gennemføre saneringen efter nugældende byfornyelseslovgivning. Der er altså tale om gammel vin på nye flasker.

Det er i øvrigt typisk for regeringen, at den ikke vil afsætte penge til at realisere disse nedrivningsplaner. Regeringen regner angiveligt med, at det er de almene beboere, der gennem deres opsparing i Landsbyggefonden skal betale nedrivningerne.

Vi vil indtrængende opfordre partierne bag de tidligere beslægtede Landsbyggefondens penge Venstre, Konservative, Dansk Folkeparti og De Radikale - til, at de modsætter sig at der på denne måde nyttesløst bruges løf af lejernes penge.

## Udsmidninger

Regeringen ønsker, at det skal blive lettere for udlejere at udsætte lejere, der beskyldes for groft at overtræde ejendommens husorden. Det skal ske ved indførelse af en slags lynjustits. Boligretterne skal øjensynlig sættes ud af spillet ved husordensager. Fogedretten skal efter afhøring af nogle få vidner kunne beslutte, om et lejemål skal ophæves. Man må formode, at anke af fogedretternes kendelser ikke skal kunne få opsættende virkning, for ellers vil man ikke kunne nå målet om en hurtigere udsættelse af lejerne.

En sådan lovændring vil

betyde tilsidesættelse af helt grundlæggende retssikkerhed, og det må Danmarks Lejerforeninger på det kraftigste modsætte sig og advare imod. Indførelse af lynjustits og standretter hører ikke til i et civiliseret samfund.

Vi ser gerne en mere effektiv og frem for alt hurtigere domfældelse af dem, der faktisk overtræder husordenen, men det må ikke ske på bekostning af retssikkerheden.

- Enhver indskrænkning i retssikkerheden vil ramme uskyldige. Den manglende retssikkerhed vil desuden kunne misbruges til at udhule lejelovgivningens opsigelsesbeskyttelse.

# Samsø Ældreboligselskab på vej mod konkurs

Bestyrelsen ansøger Boligselskaberens Landsbyggefond om tilladelse til likvidation

Af Jakob Lindberg

Det hører til sjældenhederne, at et alment boligselskab går konkurs. Ikke desto mindre er det, hvad som er ved at ske med Samsø Ældreboligselskabs eneste afdeling, Skoleparken i Brundby på Samsø.

Herunder citerer vi de vigtigste afsnit fra ansøgningen, fordi de meget præcist og kortfattet beskriver det forløb, der har ført frem til den dramatiske beslutning.

## Uddrag fra ansøgningen

"Samsø Ældreboligselskab har tidligere fået en refinancering af selskabets afdeling med deltagelse af Landsbyggefond, BRF Kredit og andre. Der har været ydet en stor indsats fra de demokratiske valgte i afdelingen og det lykkedes for første gang nogensinde at få alle boliger i afdelingen udlejet i 2008 og 2009"

"Afdelingen har lidt under svigt i byggeriet og 4 lejere

fik i maj 2007 kendelser fra det lovpligtige beboerklagenævn omkring, at der skulle isoleres i disse 4 lejemål. Lejerne krævede, at de ansvarlige skulle betale dette, og afdelingsmødet besluttede, at der skulle søges advokatbistand til dette. Men inden dette kunne ske, satte Samsø kommune Samsø Ældreboligselskab under administration, som varede næsten 2 år". Statsforvaltningen Midtjylland afgjorde, at vi var sat under midlertidig administration på et lovstridigt grundklag, men det fik ingen betydning."

## Kommunen splittede afdelingen op

Derefter beskrives det i ansøgningen, hvordan Samsø Kommune tvang den midlertidige administrator, boligkontoret Danmark til at sælge 6 ældreboliger i Nordby, fordi kommunen ville frigøre sig fra deres garanti for betalingen af husleje. Det beskrives også, hvordan kommunen

gennemtvang, at to afdelinger i Tranebjerg blev udskilt i et nyt selskab. På denne måde var Samsø Ældreboligselskab "gjort klar" til en konkurs, som borgmesteren udtalte det på et kommunalbestyrelsesmøde.

Dernæst begrundes bestyrelsen, hvorfor man har sagt nej til at betale regningen for istandsættelsen af de 4 lejligheder, som beboerklagenævnet havde givet påbud om. (Se særskilt artikel på side 3)

## Beboere passede afdelingen

I ansøgningen skriver bestyrelsen videre:

"Vi demokratisk valgte har passet afdelingen, som er uden vicevært siden 1. april 2009 og vi har varetaget afdelingens interesser bedst muligt. Vi fandt en ny administrator, Dan-Ejendomme as, som var betydelig billigere end Boligkontoret Danmark, som vi kun har haft dårlige erfaringer med.

Dan-Ejendomme as påtog sig kun opgaven fordi afde-

lingsbestyrelsen ville løse så mange opgaver som muligt selv. Dan-Ejendomme as har overholdt sin aftale med os, og vi har været tilfredse med den service, vi har modtaget.

Vi har forsøgt at holde huslejen i ro, da huslejen er høj for Samsø og dette hæmmer udlejningen. At vi har måttet have meget negativ omtale af vores afdeling på grund af problemerne med byggesjusk, har ikke gavnet udlejningen. At Samsø kommunalbestyrelse åbent har fortalt, at nu ville vi gå konkurs har heller ikke gavnet vores muligheder for udlejningen.

Alene på grund af alderssammensætningen i afdelingen vil der opstå ledige lejemål, og dem har vi forsøgt at udleje, men nu må vi erkende, at situationen er håbløs. Vi har haft enkelte lejligheder tomme et helt år, og vi har nu tomme og 8 opsagte lejemål ud af i alt 23 lejemål i afdelingen samtidig med at flere har annonceret at de ønsker at fraflytte afdelingen.

At Samsø samtidig har faldende indbyggertal gavner heller ikke situationen. En fordobling af huslejen er ikke realistisk."

## Ikke forsvarligt at fortsætte

Ansøgningen afsluttes på denne måde:

"Bestyrelsen for Samsø Ældreboligselskab finder det ikke økonomisk forsvarligt at fortsætte driften af selskabet og finder det mest korrekt, at der indføres betalingsstandsning i selskabet, således at alle kreditorer behandles ens. Såfremt Boligkontoret Danmark modtager betaling af faktura, som der er gjort indsigelse overfor, vil dette ske på bekostning af BRF kredit og andre kreditorer. Det vil bestyrelsen ikke medvirke til.

Vi skal foreslå, at Dan-Ejendomme as forbliver udnævnt til administrator under betalingsstandsningen, da vi har tillid til, at vores interesser og kreditorernes interesser varetages korrekt af Dan-Ejendomme as. Vi beklager

men ser absolut ingen mulighed for fortsat økonomisk forsvarlig drift i Samsø Ældreboligselskab"

Brevet er underskrevet af den samlede bestyrelse: Birgit Nielsen, Inger Margrethe Værn Rasmussen, Connie Kaus, Rolf Nielsen (formand), Kirsten Brooke og Anne Kjær.



# Udsættelser af lejere - hvordan kan det undgås?

I de senere år er der sket en kraftig stigning i antallet af lejere, der bliver sat ud af deres lejemål ved fogedens hjælp. Disse menneskelige tragedier kunne i vidt omfang undgås, hvis kommunen betalte huslejen direkte til udlejeren, før der blev udbetalt pension eller kontanthjælp. På trods af det ubehagelige ved et sådant formynderi, mener artiklens forfatter at en sådan ordning ville være til fordel både for de ramte familier og for samfundet.

*Af Lars Vestergaard*

Regeringen har været under skarp kritik for at føre en fattigdomsskabende politik, som blandt andet har givet sig udslag i indførelse af det såkaldte kontanthjælpsloft, som medfører at familier på kontanthjælp har fået beskåret deres ydelser. Regeringens kritikere har peget på kontanthjælpsloftet som én af årsagerne til de mange udsættelser. Det er desværre håbløst at drømme om afskaffelse af kontanthjælpsloftet så længe VKO har flertal.

Naturligvis vil en afskaffelse af kontanthjælpsloftet lette problemerne for en stor del medborgere, og loftet bør fjernes så hurtigt som muligt, men det er altså *ikke* nok.

Spørgsmålet er, om man ikke bør tage skridtet fuldt ud og lade myndighederne administrere disse menneskers huslejebetaling. Muligheden har været stærkt omdiskuteret, men politikerne er vejet tilbage fra at gennemføre den, fordi man finder det forkert at skulle være formynder for voksne mennesker.

## Hvem har problemer?

En hurtig gennemgang af SFI rapporten om Hvorfor lejere bliver sat ud af deres bolig afslører at de grupper, der statistisk er overrepræsenteret er:

- Unge i modsætning til ældre,
- Uuddannede i modsætning til de uddannede,
- Kontanthjælpsmodtagere i modsætning til efterlønnere og pensionister
- Mennesker med rod i økonomien / gæld
- Misbrugere
- Folk med problemer i familielivet.
- Enlige mænd fra 3.verdenslande

SFIs analyser viser, at en stor del af de, der sættes ud, ikke har styr på deres tilværelse. Et overraskende antal har al-

drig søgt bistandshjælp eller boligsikring, uanset at de ikke har nogen form for arbejde eller anden fast indkomst. De har ganske enkelt ikke styr på tilværelsen.

Andre er i bundløs gæld og har et liv i kaos pga. diverse misbrug, som ikke kan finansieres på helt lovlig vis.

I følge SFI's undersøgelse har 25 % ikke fast bopæl året efter at være sat ud.

Det ser næsten ud som om det er en gruppe af unge, som er umodne, uden uddannelse og derfor uden forståelse for at kunne styre egen økonomi, eget misbrug og ofte uden opmærksomhed på at søge boligsikring.

Man gør disse mennesker en bjørnetjeneste ved at tro at man kan opdrage dem til at mestre deres eget liv. Det er for sent at opdrage dem og konsekvensen er at de sættes på gaden.

## Tvungen PBS-tilmelding

Man kunne forestille sig, at problemet kunne løses ved at indføre tvungen PBS-tilmelding for betaling af husleje.

Mange fattige klarer sig i kortere eller længere tid ved at optage forbrugslån. Men udlånerne af forbrugslån, som f.eks. Handelsfinans, Ikano-finans, Accept Card, og hvad de nu kaldes, kræver PBS-tilmelding som forudsætning for strakslån.

Dette er for så vidt rimeligt, men lånene har betalingsdato d. 1. i hver måned hvor, boligselskaber og private udlejere først må kræve betaling d. 3.-5. dag i måneden,

Konsekvensen for lejere med presset økonomi er - udover de højere renter - at indestående på kontoen med betalingsserviceaftalerne kan være bragt så langt ned, når huslejen skal trækkes over PBS, at betalingen ikke kan finde sted, og betalingen bortfalder.

Dermed kommer folk uvægerlig i huslejerestance, som udløser strafrenter og rykker-

gebyrer, som de heller ikke har råd til at betale.

Et forslag om at give udlejerne ret til at kræve PBS-tilmelding er altså ikke løsningen på dette problem.

## Kommunen betaler

Det ville være en stor hjælp for de evige restanter, der tumler rundt, hvis kommunerne i højere grad påtog sig at trække huslejepengene og sikre betalingen inden resten blev udbetalt til kontanthjælpsmodtagerne og de øvrige modtagere af offentlig støtte. Det skal være en betingelse for indgrebet, at restancer, rykkerbreve og fogedkrav har påvist, at der er behov for praktisk hjælp.

Det skal ikke være et overgreb mod alle og enhver, men et tilbud om hjælp til de få tusinde, som har behov for en praktisk håndsrækning.

Altså: Giv kommunerne ret og pligt til at hjælpe med at sikre disse afgørende betalinger for de stakler, der aldrig selv finder ud af det.

## Ændring af reglerne

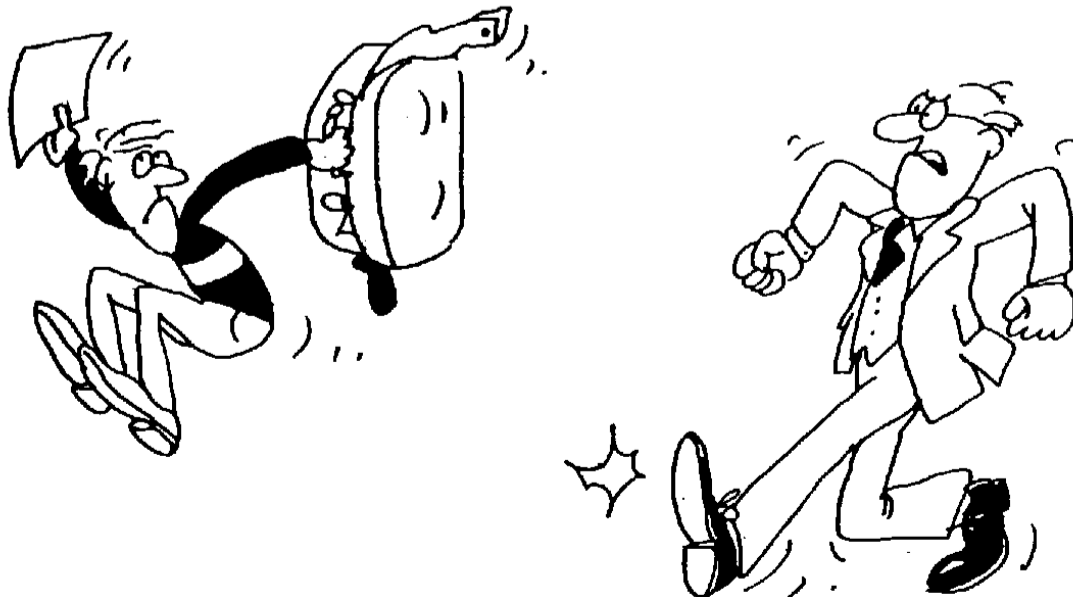
Allerede i dag har kommunerne mulighed for at yde en sådan service over for borgerne. Da Karen Jespersen var socialminister i Nyrups SR-regering blev der udarbejdet en vejledning herom fra ministeriet. Vejlednin-

gen begrænser kommunernes absolut påkrævede praktiske hjælp til de, der ikke selv kan finde ud af at administrere deres egne pengesager, men den indeholder ikke nogen pligt for kommunen.

Den vejledning skal ændres så kommunerne *skal forpligtes* til at tilbyde kontanthjælpsmodtagere at indbetale huslejen og fradrage beløbet i kontanthjælpen inden den udbetales. Tilbuddet skal fremsætte på et personligt møde med kontanthjælpsmodtageren. Det er ikke nok at sende tilbuddet pr. brev. For netop i denne gruppe af dårligt fungerende borgere er der mange, som aldrig tømmer deres postkasse eller ikke er i stand til at læse et brev.

*Kilde: SFI-rapporten  
Hvorfor lejere bliver sat  
ud af deres bolig - og  
konsekvenserne af en  
udsættelse08:09*

*Forfatter(e): Gunvor  
Christensen og Torben Heien  
Nielsen  
Udgiver: SFI. Det nationale  
forskningscenter for velfærd  
8.04.2008*



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

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

## Fugt og svamp i lejlighed !

? Hej :).

Min kæreste og jeg har boet i en lejlighed i ca. 4-5 måneder og vi har nu opdaget at der er fugt og begyndene svamp i vores badeværelse og i soveværelsets ene væg. Vi har gjort udlejer opmærksom på dette og han har været og kigge på det. Han har købt noget Rodalon til os så vi kan vaske væggene.

I badeværelset er der en flytbarbrusekabine dog kan den jo kun flyttes af vvs'er plus det er der også noget skab ophæng med spejl, disse ting kan jeg ikke komme ind bag ved og vaske!

Udlejer siger han først kan gøre noget ved det til sommer?

I soveværelset var muggen bag vores tøjskab og har ødelagt hele bagbeklædningen, dog har udlejer sagt at vi skal betale det mindre i husleje da han gerne vil erstatte den.

Vores udlejer er super sød og rigtig nem at snakke med, men mit spørgsmål er så om det kan passe at vi skal vente helt til sommer med at få gjort noget ved det, eller om vi kan kræve det skal ske nu?

Min kæreste og jeg vil rigtig gerne ud af lejligheden da vi synes det hele er meget træls og vi ikke vil vente til sommer med at få problemet løst!

Har vi stadig de 3 måneders opsigelse eller kan dette nedsættes, eller kan vi kræve noget afslag i huslejen de sidste 3 måneder?

Jeg har læst og læst om det med mug men synes ikke rigtig jeg har fundet svar :(.  
Håber i kan og vil hjælpe os ! :)

Med venlig hilsen  
SVAR

! Nej, I skal ikke affinde jer med at vente til sommer.

I bør give udlejer en frist på f.eks. 14 dage til at fjerne skimmelsvampen og foretage en professionel afrensning af lejemålet. Hvis udlejer ikke gør det, kan I ophæve lejemålet. Det betyder, at I kan fraflytte og ikke skal betale husleje i opsigelsesperioden efter jeres fraflytning. I kan desuden kræve forholdsmæssigt afslag i huslejen og erstatning.

Ovenstående forudsætter, at skimmelsvampangrebet er tilstrækkeligt alvorligt og ikke bagatelagtigt.

Søg rådgivning i en lejerforening, som kan hjælpe jer med at finde en lejeretskyndig advokat.

Kommunen har pligt til at undersøge skimmelsvampeangreb og eventuelt give udlejer pålæg om udbedring. Skriv til borgmesteren i jeres kommune og anmod om at få foretaget en undersøgelse. Henvi til Vejledning 47 af 27/06/2008 fra Velfærdsministeriet, (Vejledning om kommunernes mulighed for at gribe ind over for fugt og skimmelsvamp i boliger og opholdsrum).

Med venlig hilsen  
Jakob Lindberg



## Udlandsophold og adresseændringer

? Hej! Jeg lejer et klubværelse på et tidsbegrænset basis. I midlertid skal jeg studere udenlands fra januar-juni 2011, og planen er at en ven passer lejligheden indtil min hjemkomst.

Der står i min lejekontrakt at værelset er til beboelse for 1 person - men jeg vil gerne beholde min adresse, så jeg kan overnatte her når jeg er hjemme på visit ved mit udlandsophold, men samtidig går jeg ud fra, at hvis jeg skal have en til at passe lejligheden mens jeg er væk, vil vedkommende også gerne have sin adresse der.

Er det noget problem?

Med venlig hilsen  
Yz

! Ja, det kan blive et alvorligt problem, med mindre du får tilladelse til at fremleje værelset til den pågældende person. Som klubværelseslejer har du ikke noget **retskrav** på at kunne fremleje.

Jeg vil derfor anbefale dig, at du får en aftale med din udlejer om at du kan fremleje værelset i den pågældende periode.

Meld dig ind i en lejerforening og få yderligere rådgivning. Husk, at 90 % af alle lejere i privat byggeri betaler for meget i husleje. Lejerforeningen kan hjælpe dig med at vurdere, om det også gælder i dit tilfælde.

Med venlig hilsen,  
Jakob Lindberg





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

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

## Anonymitet ved klage

? Kan man anonymt men legalt klage til administrationen over at en anden lejer i boligforeningen overtræder husordenen.

Jeg ikke er direkte generet eller personligt involveret ud over jeg finder overtrædelsen krænkende for fællesskabet. Derfor finder jeg det også bedst at være anonym.

Jeg har indikation af, at selskabet har en underlig holdning om at klageren skal fremstå.

Man da overtrædelsen er aktuel uanset hvem der påpeger det, mener jeg at selskabet har pligt til opretholde reglerne, når det bliver oplyst - og i princippet uanset af hvem.

Kan selskabet i sådan tilfælde undlade at tage klagen op pga. anonymitet?

På forhånd tak  
NN

! Ja, det er almindelig praksis, at udlejere kun tager sig af klager der fremkommer med navns nævnelser. Da husordenssager meget ofte ender i Boligretten, og skal afgøres ved vidneafhøring, er det nødvendigt, at de der klager er parat til at træde frem.

Med venlig hilsen  
Jakob Lindberg

## Betaler vi for meget?

? Hej

Vi bor i et hus på 198 km med have, huset renoveret de sidste år. Husleje er på 13.000,00. Så kommer der udgifter på elvarme så vi har nu fundet ud af, at vi har en husleje på 16.400,00 hver måned. Som i starten de har ikke oplyst at udgifter på el og gas var så meget.

Hvad gøre vi ???

! Jeres rene husleje er på 788 kr pr. kvadratmeter årligt. Det synes ikke at være højt, hvis huset er nyrenoveret. På den anden side er varme- og eludgiften meget høj (tilsammen 3.400 kr mdl). Dette kunne tyde på, at huset er meget dårligt isoleret.

Jeg vil anbefale jer at melde jer ind i lejerforening og få konkret rådgivning i sagen. Lejerforeningen kan hjælpe jer med at indbringe spørgsmålet for Huslejenævnet i kommunen.

Med venlig hilsen  
Jakob Lindberg



## Snydt

? Hej

Jeg er i den situation, at jeg troede jeg skulle flytte ind i min nye leje-lejlighed her den 1. december. Men torsdag den 25 november, fik jeg at vide af udlejer, at han selv flyttede ind igen.

Udlejer ejer ikke selv ejendommen, men fremlejer den til mig, fordi han flyttede sammen med sin kæreste i en anden lejlighed (han er ven med ejeren af ejendommen, så det har han fået lov til). Kæresten er en bekendt til min mor, og det var sådan jeg fik kontakt til dem. Nu har udlejer dog forladt sin kæreste, og vil derfor selv flytte tilbage i sin lejlighed.

Jeg har underskrevet en lejekontrakt (udlejer har også underskrevet!) hvor jeg har lejligheden fra den 1/12-2010 til den 31/12-2011, jeg har søgt om udeboende SU, søgt om boligsikring, meldt flytningen til folkeregistret, pakket alle mine ting ned (ca. 10 flyttekasser havde jeg fået lov til at stille over i lejligheden allerede før jeg flyttede ind) og jeg har nøglen til lejligheden!

Jeg har bare ikke lejekontrakten! Udlejer skulle tage en kopi, som jeg skulle låse mig ind og hente i lejligheden den 25 november. Den dag jeg får at vide at han har fortrudt. Hans svar var : „jeg ved godt at vi begge har skrevet under og det er ulovligt det jeg gør, men enhver er sig selv nærmest“

Er der overhoved noget jeg kan gøre? Har jo ikke noget bevis i form af lejekontrakt.

Jeg hentede mine ting i går, da jeg var utryg ved at lade dem stå. Har dog stadig nøglerne til lejligheden.

Er meget i tvivl om jeg overhoved kan gøre noget, eller om jeg bare må være bitter og ked af det og opgive lejligheden??

På forhånd tak for svar  
SVAR

! Hvis du er rede til at tage konflikten, kan du flytte ind i lejligheden og udskifte låsen. Du kan henholde dig til den aftale I har lavet. Den er gyldig også selvom du ikke har nogen lejekontrakt. Dette forudsætter dog, at du har betalt husleje eller depositum.

Måske vil ham, som ejer lejligheden, kunne ophæve dit lejemål, men hvis du nægter at flytte skal sagen behandles af boligretten. En sådan sag vil tage så lang tid at du kan blive boende i hele 2011.

Et alternativ er at kræve erstatning af ham, du har lejet lejligheden af.

Du bør ikke gøre noget før du har talt med en lejeretskyndig advokat.

Med venlig hilsen,  
Jakob Lindberg

# Udlejer måtte betale dyrt for sin stædighed

Udlejer måtte tilbagebetale 44.000 kr til lejer i ulovlig trappeleje og knap 20.000 kr i renter

Af Jakob Lindberg

Trappeleje er noget, som tusinder af lejere er underlagt. Det består i, at lejer og udlejer i lejekontrakten aftaler, at lejen gradvist skal stige med bestemte beløb til bestemte tidspunkter. F.eks. kan der i kontrakten stå, at lejen hvert år den 1. januar skal stige med 200 kr. om måneden.

For udlejer er det en nem måde, at få lejen sat op. Udlejer behøver ikke at varsle huslejstigningerne på normal vis. Man skal heller ikke beregne noget eller dokumentere stigende udgifter, og som regel føler lejerne sig bundet af lejekontrakten, så de klager sjældent.

## Ulovlig trappeleje

Metoden har kun én ulempe: den er som regel ulovlig.

Bor man f.eks. i en lejlighed med mere end 6 lejemål i en reguleret kommune, så må der kun opkræves trappeleje, hvis startlejen er lavere end den omkostningsbestemte leje. (Se boks)

Lad os sige, at den omkostningsbestemte leje for en moderniseret lejlighed er 800 kr. pr kvadratmeter pr. år. Det svarer til 6.000 kr om måneden for en lejlighed på 90 kvadratmeter. Hvis en udlejer

ikke kan få lejet denne lejlighed ud, kan han vælge at sætte lejen ned til f.eks. 5.000,- kr i en overgangsperiode og gradvist forhøje lejen indtil den når op på 6.000 om måneden. Det er lovligt.

## Formkrav

Det forudsætter dog, at aftalen om trappeleje er formuleret på den rigtige måde i lejekontrakten:

1) Huslejstigningerne skal være angivet i kroner og ikke i f.eks. procent. 2) Der skal stå præcist på hvilke tidspunkter de træder i kraft. 3) Der skal stå et sluttidspunkt for trappeleje-forhøjelsen.

Hvis ikke aftalen om trappeleje lever op til disse krav, er den ugyldig. Hvis en lejer - på grund af uvidenhed - alligevel betaler sådanne ugyldige huslejstigninger, har han krav på at få sine penge retur.

## Sag fra Køge

Det var det, der skete i en sag fra Køge. Lejeren henvendte sig til lejerforeningen med en varmesag. Da lejerforeningen fik kigget på kontrakten opdagede sagsbehandleren, at trappelejeaftalen var ugyldig. I kontrakten stod der - ordret citeret:

"Det er aftalt at lejen stiger

med 2.400,00 pr hver den 1. februar, således at lejen udgør 6.200 pr. mdr. fra 1. februar 2002 og næste gang 1. februar 2003 til 6.400 kr også videre ...".

I aftalen var der derfor ikke angivet noget sluttidspunkt for trappeleje-forhøjelserne.

Udlejer havde selv stoppet trappelejestigningen, da den nåede op på 7.000 kr om måneden.

Køge Lejerforening opgjorde det beløb, lejer havde betalt for meget til 44.000 kr over en 5 årig periode. Der blev sendt et krav til udlejer om betaling af dette beløb og her kunne sagen være endt, såfremt udlejer havde villet erkende sin fejltagelse.

## Huslejenævnet

Men udlejer svarede ikke lejerforeningen. Sagen blev indbragt for Huslejenævnet i Køge, som gav lejer medhold i, at han skulle have de 44.000 kr tilbage.

Udlejer ankede ikke kendelsen til Boligretten, men han betalte heller ikke pengene tilbage. Han var åbenbart blevet så sur på sin tidligere lejer, at han gik i baglås. Det blev ikke bedre af, at lejerforeningen nu krævede renter af de 44.000 kr.

Udlejer reagerede blandt

andet ved at sende lejer et personligt brev - en lang svada på tre sider - hvor han gav udtryk for sin skuffelse, blandt andet på denne måde:

"Men hvad kan få dig til at blive sådan et menneske, at du træder på dem som har hjulpet dig igennem til i dag. Tænk dig nu godt om, når du har læst mit brev, er det det værd, at synke så dybt, for noget så ussel, SOM PENGE man IKKE kommer ærligt til."

Her bliver tingene virkelig vendt på hovedet. I udlejerens optik er det ikke ham selv, der har gjort noget galt ved at opkræve ulovlige husleje-forhøjelser men lejer, der "synker dybt", når han kræver pengene tilbage.

## Advokat

Lejer ignorerede dette personlige angreb. Han gik nu til fogedretten, for at få sine penge. Men da udlejer protesterede over for fogedretten, blev sagen sendt til Boligretten. Det burde være nemt, at få boligretten til at stadfæste Huslejenævnets kendelse, da udlejer ikke havde anket den.

Lejer forsøgte selv at føre sagen som en såkaldt småsag, men da udlejer blev ved med at bringe uved-

kommende dokumenter ind i sagen (blandt andet ovennævnte brev) opgav lejer til sidst selv at føre sagen og overlod den til en advokat.

Advokaten opdagede, at udlejer havde to medejere, som efter reglerne skal indstævnes sammen med udlejer. Det blev de. Man kan forestille sig, at det var disse to medejere, der gav udlejer besked på at få lukket den sag. I hvertfald indbetalte udlejer pludselig de 44.000 kr.

Men det var ikke nok. Advokaten krævede også renter og sagsomkostninger og den 22. oktober 2010 kom den endelige dom fra Boligretten - mere end 2 år efter at Huslejenævnet havde afsagt sin kendelse. Udlejer blev dømt til at betale følgende beløb til lejer; 44.000 kr i skyldig leje og 19.747 kr i renter. Udlejer måtte desuden betale 15.625 kr til lejerens advokat i sagsomkostninger.

Den samlede regning kom dermed til at lyde på 79.372 kr. I dette tilfælde kunne stædigheden ikke betale sig.

Lejers advokat var Morten Tarp fra advokatfirmaet Bjarne Overmark.

## Hvad er omkostningsbestemt leje?

Omkostningsbestemt leje - eller budgetleje - er en metode at udregne huslejen på. Denne metode er lovpligtig at anvende i alle regulerede kommuner, når det gælder ejendomme, der er opført før 1992.

Budgetlejen udregnes ved at opgøre alle de udgifter som en udlejer har ved at drive en ejendom, f.eks. skatter, afgifter, forsikringer, administration, løn til vicevært og vedligeholdelse. Til disse omkostninger må udlejer lægge et lovbestemt afkast. Endvidere må udlejer tillægge et afkast af værdien af eventuelle forbedringer, der er foretaget efter 1973. Også dette afkast beregnes efter en lovbestemt metode.

For ejendomme bygget før 1963 ligger den omkostningsbestemte leje i en typisk dansk provinsby på under 400 kr pr kvadratmeter om året, hvis lejligheden ikke er moderniseret.

For moderniserede lejligheder bygget før 1963 kan lejen ofte nå op f.eks. 700 kr. pr kvadratmeter om året.

I nyere ejendomme bygget omkring 1990 kan den omkostningsbestemte leje ofte ligge over 1000 kr. pr. kvadratmeter.

Hvis din leje overstiger disse nøgletal, er der god grund til at få undersøgt i en lejerforening om man betaler for meget i husleje.

Hvad er en reguleret kommune?

En reguleret kommune er en kommune, hvor kommunalbestyrelsen har besluttet, at Boligreguleringslovens regler om huslejberegning skal gælde. I dag er langt de fleste danske kommuner regulerede. Spørg i Huslejenævnet på rådhuset om din kommune er reguleret.

# Ingen huller i beregningerne – tak

Dom fra Boligretten i Roskilde strammer op på kravene til varslinger af huslejestigninger i privat udlejningsbyggeri

Af Jakob Lindberg

En lejer-ægtepar i en pensionskaseejendom - Stensbjerg Huse - i Køge Kommune fik i oktober boligrettens ord for, at en varsling af husleje-forhøjelse for 2009 var ugyldig. Det skyldtes, at udlejerens administrations-selskab, Dan-ejendomme, ikke havde opfyldt det såkaldte *beregningskrav* i Boligreguleringslovens § 13.

Dan-ejendomme havde ikke vist hvordan, man var nået frem til størrelsen af de fremtidige vedligeholdelsesbeløb for den pågældende lejers lejlighed. Man havde i selve varslingsskrivelsen anført, at vedligeholdelsesbeløbet skulle stige med 27,37 kr. I det vedlagte budget var der angivet en formel for, hvordan vedligeholdelsesbeløbet skulle udregnes. Men der manglede en sats i formlen og resultatet var ikke udregnet. Lejeren kunne altså ikke se, hvordan de 27,37 kr var beregnet.

Som resultat af dommen bortfaldt hele leje-forhøjelsen på 143 kr om måneden - og lejerne skulle have tilbagebetalt det, de havde betalt for meget.

Dommen var en ankesag fra Huslejenævnet i Køge, som allerede i juli 2009 erklærede varslingen ugyldig. Da sagen kom for retten i Roskilde stemte to dommere for at varslingen var ugyldig. En dommer mente at varslingen var gyldig og at sagen skulle sendes tilbage til Huslejenævnet i Køge for at få realitetsbehandlet huslejevarslingen.

## Udlejer vil anke

Da sagen kun drejede sig om een lejer, er der tale om en forholdsvis lille sagsgenstand på under 10.000 kr. Med sagsgenstanden menes det beløb, parterne strider om, og det beregnes som fem års husleje-forhøjelse.

Når sagsgenstanden er under 10.000 kr har den part, der har tabt en sag ikke automatisk ret til at anke til landsretten. Man kan dog søge om

dispensation i det såkaldte Procesbevillingsnævn - f.eks. hvis sagen er principiel. Det har udlejer gjort i denne sag. Dermed er sagen ikke endeligt afgjort.

## Baggrund

I Køge har lejerforeningen gennem de seneste 7 år ført en stædig kamp mod Dan-ejendomme for at få gennemført nogle forståelige varslingsskrivelser. Vi har ikke gjort det, fordi vi har noget imod Dan-ejendomme. Tværtimod er Dan-ejendomme en seriøs udlejer, der behandler lejerne høfligt. Vi har derimod gjort det, fordi det er afgørende for lejernes muligheder for at kontrollere deres husleje, at der ikke er nogen mangler eller huller i beregningerne.

## Beregningskravet

I boligreguleringslovens §§ 12 og §13 står der, at en varslingsskrivelse skal indeholde oplysning om leje-forhøjelsens størrelse og *beregning*. Det er først og fremmest beregningskravet, som er et problem.

Det er ikke nogen nem opgave for en udlejer, at lave en forståelig varslingsskrivelse. Den sværeste opgave for Dan-ejendomme i Køge, var en ejendom - Sankt Gertruds

Torv - hvor der både var erhverv og bolig. Der var desuden både ejerlejligheder og udlejede lejligheder, og blandt de udlejede lejligheder var der både lejligheder, som var udlejet efter reglerne om omkostningsbestemt leje, og lejligheder, der var udlejet efter reglerne om fri husleje-fastsættelse.

## Fem år uden stigning

Dan-ejendomme forsøgte i 2003 at varsle huslejestigning for de lejligheder, der havde omkostningsbestemt husleje. For at nå frem til den del af udgiftsbudgettet, som skulle betale af disse lejligheder, måtte man lave så mange mellemregninger, at resultatet blev fuldstændig uoverskueligt.

Hverken lejerne, lejerforeningen, huslejenævnet i Køge, eller Boligretten var i stand til at forstå varslingen. Resultatet blev at Boligretten afviste husleje-forhøjelsen. Af een eller anden grund ville Dan-ejendomme ikke forsøge sig med en ny varsling. Formentlig ville man ikke lave om på de skabeloner og beregningssystemer, man brugte alle andre steder.

I hvert fald gik der 5 år før man igen forsøgte at hæve huslejen for lejerne i Sankt Gertruds Torv. først i 2010

lykkedes det Dan-ejendomme at lave en varsling, der kunne godkendes af huslejenævnet.

## Kommentar

Det er en udlejers ansvar, at varslingsskrivelserne er forståelige. Man skal ikke være et geni til matematik for at kunne forstå beregningerne i en huslejevarsling. Selv lejere uden særlige kundskaber skal kunne forstå en varslingsskrivelse.

Dette princip har Højesteret slået fast i en dom fra 1967, hvor man siger det således: Det kan ikke kræves af lejerne, at de skal udføre beregninger for at konstatere, hvad den fremtidige leje skal være.

Denne højesteretssag drejede sig om en varsling, hvor udlejer havde skrevet at leje-forhøjelsen udgjorde 25 % af lejen fra 1933, som var anført. Men selve størrelsen af husleje-forhøjelsen i kroner og øre var ikke angivet.

Det princip Højesteret dengang slog fast, gælder for oplysningerne om "leje-forhøjelsens størrelse". Gælder det også oplysningerne om "leje-forhøjelsens beregning"?

Det logiske svar er ja. Også beregningen af husleje-forhøjelsen bør kunne forstås af selv den mest regne-svage lejer. I praksis kan ingen udlejer imidlertid leve op til dette

ideal.

I praksis vil selv den mest pædagogisk opstillede varslingsskrivelse kræve, at lejeren i det mindste kan lægge tal sammen, gange og dividere, hvis han skal kunne forstå beregningen.

## Huslejenævnene må stille krav

Dan-ejendomme er een af landets største administratører med 50.000 administrerede lejemål. De bruger den samme varslingsskabelon overalt i landet. Derfor har de formentlig også begået den samme fejl mange andre steder. Man må derfor spørge sig selv: Hvorfor er det kun Huslejenævnet i Køge og Boligretten i Roskilde, der har underkendt Dan-ejendommens varslinger?

Er det fordi sekretariatene i huslejenævnene er blevet så vant til at se ufuldstændige varslingsskrivelser, at de slet ikke kan sætte sig ind i hvor uforståelige varslingsskrivelserne er for almindelige lejere.

Hvis det er tilfældet, så må der enten laves om på loven - eller også må Højesteret slå fast med syvtommer-søm, hvordan den nuværende lovgivning skal forstås. At få etableret denne retspraksis må nødvendigvis starte i huslejenævnene. Huslejenævnene må have modet til at erklære de uforståelige varslinger ugyldige.

*Dom fra Retten i Roskilde af 7. oktober 2010. BS 2A - 2144/2009.*

*Lejerens advokat var Morten Tarp fra advokatfirmaet Bjarne Overmark*



Folketingets Præsidium  
ved folketingets formand Thor Pedersen

# Hård kritik af regeringens lovsjusk

Da regeringen skulle fremsætte finanslovsforslaget for 2011 skete det den 11. november - samtidig med fremsættelsen af lovforslag L66 om gebyrer i udlændingelovgivningen og flere andre forslag på boligområdet. Inden et forslag fremsættes i Folketinget skal det sendes til høring blandt de organisationer, der er høringsberettigede. I dette tilfælde fik organisationerne 2 arbejdsdage til at udarbejde et høringssvar. Den korte høringsfrist udløste en strøm af protester fra organisationerne, som foreløbig er kulmineret med et brev til Folketingets formand, Thor Pedersen og Folketingets præsidium. I brevet klager organisationerne over at det er ... "blevet reglen snarere end undtagelsen, at der er urimeligt korte høringsfrister i forbindelse med fremsættelsen af nye lovforslag i Folketinget". Læs henvendelsen herunder.

## Dokument

Organisationernes henvendelse lyder således:

Det fremgår bl. a. af Folketingets hjemmeside, at „En del af lovgivningsprocessen går ud på, at organisationer og myndigheder m.fl. får mulighed for at kommentere nye lovforslag og sende deres bemærkninger til ministeren“. Denne mulighed eksisterer i dag reelt ikke i en lang række tilfælde.

Den aktuelle anledning er fremsættelsen af lovforslag L66 om ændring af gebyrer i udlændingeloven. Udkastet til lovforslag blev sendt i høring torsdag den 11. november med høringsfrist til mandag den 15. november. Lovforslaget blev fremsat to dage senere, den 17. november og ministeriets resume af høringssvar d. 18. november, hvorefter der var 1. behandling den 25. november.

Det fremgår klart af høringssvar samt af resumeet af høringssvarene, at en lang række centrale organisationer ikke har haft mulighed for at svare indenfor tidsfristen, og ligeledes at en lang række af de organisationer, der svarer, finder det helt uacceptabelt, at der er mindre end 3 hverdage til at inddrage ekspertise og udfærdige svar.

Det meget komprimerende forløb giver ikke reel mulighed for, at lovforslaget kan påvirkes af høringsprocessen, ligesom det ikke giver Folketingets medlemmer rimelige muligheder for at få kend-

skab til faglige vurderinger.

Det anføres af ministeriet i fremsendelsen af høringssumeet, at senere fremsendte høringssvar vil blive videregivet til integrationsudvalget, men høringsprocessen knytter sig til første behandling, og ved udsendelsen af udkastet til forslag til høring 11. november understreges det af ministeriets udlændingelovskontor, at svar skal være fremsendt senest 15. november.

Den aktuelle lovproces er dog kun anledningen til denne henvendelse, og vi skal anmode om, at vores brev betragtes som en appel til præsidiumet om at reagere på et generelt stort problem. Hver gang høringer gennemføres med ekstremt korte varsler, er der konkrete undskyldninger fra de involverede ministre, i dette tilfælde henvises således til finanslovens vedtagelse. Det må imidlertid være regeringens og Folketingets pligt og ansvar at tilrettelægge lovgivningsprocessen, således at den respekterer de regler, der gælder for processen. Tilsidesættelsen af reglen om rimelige høringsfrister er et generelt problem. Regeringen synes ikke længere at have respekt for høringsproceduren og for at høring bør kunne føre til ændringer og genovervejelser, samt at høringer har stor betydning i bestræbelserne på at undgå uklar lovgivning og egentligt lovsjusk.

Det er i den situation alene Folketinget, der har mulighed

for at pålægge regeringen og dens ministre at respektere reglerne for lovprocessen og herunder for den del af den demokratiske proces, der har med høringsproceduren at gøre.

30. november 2010  
Foruden Danmarks Lejerforeninger har følgende organisationer - på nuværende tidspunkt tilsluttet sig henvendelsen:  
HK Danmark., Red Barnet, HK Stat, AC, Danske Studerendes Fællesråd, LO, Amnesty Nu, FTF, Den Katolske Kirke i Danmark, Amnesty International, DRC, Dansk Socialrådgiverforening, Dansk Flygtningehjælp, Adoption og Samfund, LOKK, Ægteskab uden Grænser, Danner, Kirkernes Integrationstjeneste, Komiteen Flygtninge under Jorden, Indvandrerrådgivningen, Bedsteforældre for Asyl, Retspolitisk Forening, Retssikkerhedsfonden, 3F, RCT, Kristelig Fagbevægelse, Fredsfonden.



## Kommentar

Af Jakob Lindberg

De korte høringsfrister er ikke noget nyt. Det er heller ikke et fænomen, der kun findes inden for udlændingelovgivningen og andre politisk følsomme politikområder.

Samtidig med L 66 fremsatte socialminister Benedikte Kier den 12. november tre forslag på boligområdet (Stop for anvisning til ghettoområder., Udvidet flyttehjælp., Styrket indsats i ghettoområderne). I alle tre tilfælde satte man høringsfristen til den 19. november. Man gav altså organisationerne 4 dage mere end integrationsminister Birthe Rønn Hornbech gav organisationerne med hensyn til L 66.

Reelt var socialministerens frist dog lige så urimelig som integrationsministeren. I begge tilfælde skulle regeringen nemlig nå at fremsætte lovforslagene den 17. november. Det var altså nyttesløst at organisationerne fik frist

til den 19. Hvis organisationerne havde nået at kommentere lovforslaget lige inden fristens udløb og kommentarerne havde givet anledning til at embedsmændene ville ændre på forslaget, ville det være for sent.

Det paradoksale er, at ingen af disse forslag behøvede at være færdige inden finansloven blev fremsat. Sammenkædningen med finansloven skyldes udelukkende, at Dansk Folkeparti bruger Finanslovsforhandlingerne til at udøve deres magt over regeringen efter devisen: hvis vi ikke får vores vilje på udlændingeområdet, så vil vi ikke stemme for finansloven og så falder regeringen.

Rent bortset fra det usympatiske i denne form for revolverpolitik, så medført det en risiko for at lovgivningsarbejdet bliver ringere og fejlprocenten stiger. Når masser af lovudkast skal jappes igennem lige inden finanslovens forelæggelse, kan det ikke undgå at gå ud over den lovgivningstekniske kvalitet.

# Varmeregnskaber

Når udlejeren står for varmeforsyningen har du krav på en gang årligt at få et varmeregnskab for det år der er gået. Du har krav på at få penge tilbage hvis du har betalt for meget aconto, og pligt til at efterbetale, hvis du har betalt for lidt.

Hvis du ikke får varmeregnskabet, eller det kommer for sent, skal du ikke betale efterregning. Rettelse af fejl i varmeregnskabet kan ofte spare lejer for mange penge.

*Af Henrik Stougaard*

## Regnskabsåret

Skæringsdatoen for varmeregnskabsåret står ofte i lejekontrakterne. Udlejeren kan med 6 ugers skriftligt varsel ændre skæringsdatoen for varmeregnskabsåret. Regnskabsperioden ved overgangen til det ny regnskabsår må højst være 18 måneder.

Hvis ejendommen har fjernvarme, skal regnskabsåret følge varmeværkets opførelsesperiode. Hvis ejendommen har eget fyringsanlæg, og der ikke er aftalt nogen skæringsdato, er det 1. juni der gælder som skæringsdato.

## Selve regnskabet

Et varmeregnskab skal opfylde følgende punkter:

1. Det skal være skriftligt.
2. Det skal dække *præcis* den gældende varmeregnskabsperiode.
3. Varmedgiften for hele ejendommen skal oplyses. – Den eneste udgift, der må skrives på varmeregnskabet, er som hovedregel udgiften til brændsel; altså olie, gas, mv. I det omfang der er udført „energimærkning“, udarbejdet „energiplan“, eller udført „kontrolmåling, justering og rensning af oliefyrringsanlæg“; KAN disse regninger indgå i varmeregnskabet. Alle andre udgifter forudsættes dækket via huslejen og kan ikke lovligt påføres varmeregnskabet. Med fjernvarme er det lidt anderledes, for her medtages hele

udgiften fra fjernvarmeregningen (inklusive faste afgifter). Rabatydelse og lignende skal i alle tilfælde godskrives lejerne.

4. Det skal oplyses, hvad udgiften bliver for dit lejemål.

5. Din ret til at gøre indsigelse inden 6 uger skal oplyses. – Og hvis ejendommen har fjernvarme, skal det oplyses, hvornår udlejer fik afregningen fra varmeværket.

Kontroller derfor altid varmeregnskabet.

Hvis ikke *alle* ovenstående 5 punkter er overholdt, er det ugyldigt. Sådant "formel ugyldighed".

Bemærk, at det *ikke* er nogen garanti for rigtigheden, at et varmeregnskab er udarbejdet af et autoriseret varme-målerfirma.

## Indsigelse

Selvom et regnskab er formelt gyldigt, kan der meget vel være fejl i det. Indholdsmæssige fejl, som kan have en væsentlig økonomisk betydning for den enkelte lejer. Hvis man er i tvivl om regnskabet's rigtighed, kan det derfor altid anbefales at kontakte lejerforeningen og/eller, at gøre indsigelse.

Indsigelsen skal være ud-specificeret. Det er nemlig et lovkrav, at „indsigelsen skal indeholde meddelelse om, på hvilke punkter regnskabet ikke kan godkendes.“

Typiske indsigelsepunkter kan for eksempel være:

- \* Det samlede udgiftsbeløb kan ikke accepteres.
- \* Udgifternes fordeling mellem de enkelte lejemål kan ikke accepteres.

\* De angivne acontovarmebeløb kan ikke accepteres, da de ikke stemmer overens med, hvad lejeren kan konstatere at have indbetalt.

Din indsigelse skal ske inden 6 uger, og den skal være skriftlig. Send indsigelsen til udlejer/administrator, både anbefalet og almindeligt og gem selv en kopi + kvitteringen for et anbefalede brev. Du kan eventuelt i stedet få din lejerforening til at gøre indsigelse på dine vegne.

Når der er gjort indsigelse, skal udlejer sende sagen i huslejenævnet inden 12 uger fra tidspunktet for udsendelse af varmeregnskabet. Ellers mister udlejeren automatisk retten til at opkræve efterregninger. Du har stadig krav på at få dine penge, hvis du skulle have tilbagebetaling af for meget betalt varme.

## Afregning

Udlejeren kan ikke kræve, at du betaler en eventuelt efterregning før tidligst 1 måned efter, at du har fået regnskabet.

Hvis efterregningen er større end 3 måneders husleje, har du ret til at afdrage den over 3 måneder.

OBS: Hvis en gyldig varmeefterregning ikke betales til tiden, og en skriftlig rykker fra udlejeren ignoreres, kan det ende med ophævelse af lejemålet.

## Manglende regnskab?

Hvis der - i en ejendom uden fjernvarme - er gået 4 måneder efter varmeregnskabsårets udløb, og du endnu ikke har fået et gyldigt varmeregnskab, så mister ud-

lejeren sin ret til at opkræve efterbetaling.

I ejendomme med fjernvarme har udlejer desuden ret til at strække fristen indtil 3 måneder efter at udlejer modtog afregningen fra fjernvarmeværket.

Efterregningerne *bortfalder* altså, når udlejer overskrider disse frister.

Hvis fristerne er overskredet med i alt mere end 6 måneder, har du ret til at tilbageholde acontovarme-betalingerne indtil udlejeren kommer med regnskabet og betaler eventuelt tilbagebetalingsbeløb.

## Forhøjelse af aconto-beløb

Hvis udlejeren vil forhøje dit acontovarme-beløb, skal det varsles 6 uger før det nye beløb betales første gang. Forhøjelsen må ikke være større, end det kan begrundes ud fra prisstigninger og det sædvanlige forbrug. Oplever du, at disse regler overtrædes, har huslejenævnet mulighed for at gribe ind. Kontakt lejerforeningen, hvis der er problemer.

## Varmemålere

Siden 1. januar 1999 har det været lovpligtigt (for udlejeren) at der skal være individuelle varmemålere i hvert enkelt lejemål. Efter lejeloven er det imidlertid et flertal af ejendommens beboere, der har bestemmelsesretten over, hvordan varmedgifterne skal fordeles: Om det skal være efter målere (i gi-

vet fald, hvilken type) eller efter areal/rummål. Som lovgivningen er i dag vil lejerne dog ikke kunne kræve at man går tilbage til fordeling efter areal/rummål. I kan som lejere kræve målere indført, og evt. at eksisterende målere udskiftes med en anden type.

Hvis I ønsker en anden fordelingsmåde end hidtil, skal I meddele udlejeren det senest 6 uger før starten af en varmeregnskabsperiode. Helst i form af et brev med underskrifter fra et flertal af lejemålene. Send brevet anbefalet og gem selv en kopi. Lejerforeningen kan evt. stå for denne brevveksling. Bemærk, at når I forlanger ny målere opsat, kan udlejeren kræve, at I selv betaler for det; som regel i form af en særskilt forbedringslejerforhøjelse.

## Manglende varme

Hvis jeres udlejer ikke fylder olie på, eller hvis der bliver lukket for fjernvarme/gas på grund af manglende betaling fra jeres udlejer, så henvend jer til kommunen. Kommunen har nemlig pligt til at tage affære i sådanne situationer, ved at stå for oliepåfyldning mv., og lægge ud for betalingen.

Udlægget har kommunen så ret til at hente hjem på den måde, at I indbetaler jeres husleje hos kommunen et stykke tid.

Henvend jer til lejerforeningen, hvis der alligevel opstår problemer, eller I er i tvivl om noget.



## Særregler

\* I både uregulerede kommuner og for småhuse, gælder alt i denne artikel.

\* For værelses-lejemål gælder, at varmen *kan* være inkluderet i lejen. I så fald skal udlejer ikke lave varmeregnskab. Men hvis du betaler varme særskilt (det vil sige med et særskilt beløb hver måned), så gælder alle reglerne i artiklen.

\* For boliglejemål i ALMENT byggeri gælder helt tilsvarende regler, idet der dog i alment byggeri er adgang til at slå varme og vand-regnskaber sammen til ét "forsyningsregnskab".

I alle tilfælde hvor varmen betales særskilt, har du samme adgang til at kræve målere opsat.

# Andelsboligstiftelse – en klassisk tragedie

Hvad skal lejere i en andelsforening være opmærksomme på, hvis den går konkurs?

*Af Bent Jensen*

I 2008 blev den ejendom, som jeg forblev lejer i, overtaget af omkring 70% af lejerne, som stiftede en andelsforening. De betæneligheder som vi, de resterende lejere, havde omkring købet, kom til at holde stik.

## En klassisk historie

Den følgende karakteristik er efterhånden en klassiker, for de andelsforeninger der blev stiftet i årene omkring

som dødsbo og med ansvarsfraskrivelse  
- En påtrængende initiativgruppe der ikke tog et nej for et nej

## Ingen vedligeholdelse

Efter stiftelsen er der ikke foretaget vedligeholdelse på ejendommen, der i forvejen trængte til renovering. Fraflyttede lejligheder kan ikke sælges. En uprofessionel ejendomsadministration der på kort tid har opkrævet ugyldige lejeforhøjelser, var-

derfor spørge, om I har nogle generelle gode råd til, hvorledes lejere skal forholde sig, hvis andelsforeningen går konkurs? F.eks.

Risikerer lejerne at miste deres forudbetalte leje, depositum og hvad sker der med konti for indvendig vedligeholdelse?

Hvem meddeler lejerne, hvor og til hvem de efter konkursen skal betale husleje mv.?

Hvor hurtigt efter konkursen, skal lejerne have besked

# Svar

*Af Jakob Lindberg*

Der er ikke så meget I kan gøre i første omgang. Heldigvis yder Lejeloven en forholdsvis god beskyttelse af lejerne i tilfælde af konkurs. Det fremgår nemlig af lejelovens § 7, at

“Lejeres rettigheder efter reglerne i denne lov er gyldige mod enhver uden tinglysning. Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum el.lign., når disse beløb tilsammen ikke overstiger et halvt års leje. Ved lejeforholdets ophør skal lejeren krav efter 1. og 2. pkt. være gjort gældende ved sagsanlæg inden 1 år fra ophørstidspunktet.”

Det betyder, at uanset hvem der overtager ejendommen på tvangsauktion, så overtager vedkommende de forpligtelser, som den hidtidige udlejer havde over for lejerne. Man skal have depositum og forudbetalt leje godskrevet ved fraflytning og man har fortsat krav på, at den indvendige vedligeholdelseskonto oprettholdes med saldo som før og videreføres.

## Kurator

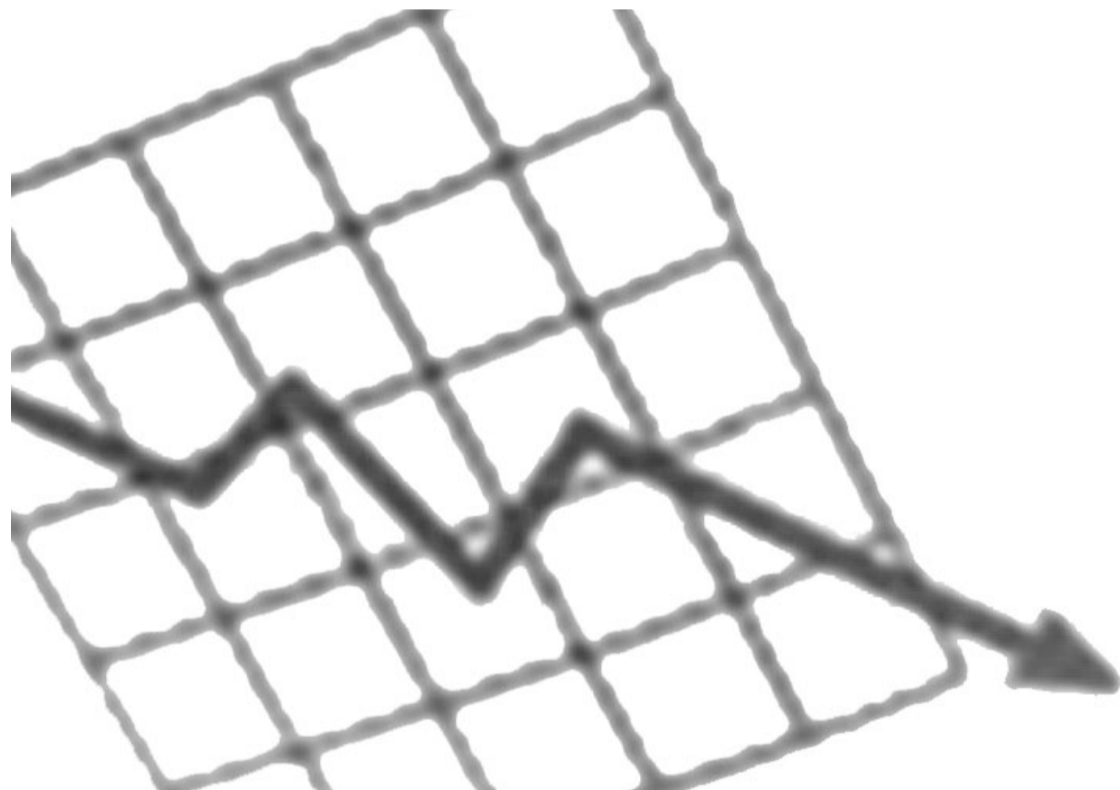
Hvem der overtager ejendommen er ikke til at vide på nuværende tidspunkt. Der

kan melde sig en helt ukendt køber på tvangsauktionen. Ofte vil der blive udnævnt en kurator (advokat), der skal forberede et salg eller en tvangsauktion. I så fald vil I fra vedkommende få besked på, hvor huslejen skal indbetales.

Indtil tvangsauktionen er det bobestyreren, der har ansvaret for ejendommens drift, herunder for vedligeholdelse af ejendommen. Hvis det ikke sker, kan bobestyreren af huslejenævnet blive pålagt at udføre nødvendig vedligeholdelse.

Hvis udlejer ikke betaler fjernvarmeregningen, og der derfor bliver lukket for varmen kan en lejer i princippet kræve at kommunen lader lejligheden forsyne med varme på udlejers regning. Der er ikke nogen tilsvarende bestemmelse, når det gælder forsyning med vand. Der er usikkerhed om hvordan denne regel skal udføres i praksis.

Det er meget vigtigt for jer som restlejere, at I står så stærkt som muligt i et tilfælde som dette. Jeg vil anbefale jer, at danne en beboerrepræsentation og /eller en lokal lejerforening, der kan varetage jeres fælles interesser.



2008:

- Høj offentlig ejendomsvurdering, urealistisk høj valuarvurdering og købspris

- “No-cure-no-pay-advokat” som selvfølgelig fandt en “cure”, ellers kunne han ikke få sit advokathonorar på næsten ½ mio. kr. En stor tabloidavis har for nylig konfronteret samme advokat omkring no cure no pay aftaler, hvor det viste sig, at det ikke var den eneste andelsforening han havde anbefalet stiftet på samme vilkår

- Næsten 100% finansiering, som for os var uigennemskuelig: Ciborlån, renteswap, rentetrappe (de såkaldte “lokkelån”), afdragsfrihed osv. Lånekonstruktioner som jeg tror de færreste kendte og forstod konsekvenserne af.

- En nedslidt ejendom solgt

meregnskaber mv. Informationer til lejerne er ikke-eksisterende.

Det er ikke på lejernes foranledning, at beboerne nu er blevet opdelt i “dem-og-os”. Vi synes tværtimod, at det er en tragedie, at de lod sig bondefange af elendige rådgivere. I stedet for den lovede økonomiske gevinst, er det nu blevet et økonomisk mareridt.

## Spørgsmål

Ud fra ovenstående beskrivelse, og hvad medierne har bugnet af, af ovenstående historier, er det derfor lejernes formodning, at det blot er et spørgsmål om tid, kreditforening og bankens gode vilje, før andelsforeningen går konkurs.

Ud fra det beskrevne vil jeg

om dette?

Er det kreditforeningen der overtager ejendommen?

Hvad, hvis der forinden bliver lukket for vand, varme, gas mv. grundet manglende betaling?

Der er ingen af os der håber, at det kommer så vidt for andelshaverne, men vi har svært ved at se, hvordan de kan undgå en konkurs. Lejerne vil derfor godt være forberedt, og da hverken bestyrelsen eller deres advokat har besvaret vores henvendelser håber jeg, at I har nogle gode råd.

Med venlig hilsen  
Bent Jensen

## Ordliste

### “No-cure-no-pay-advokat”

Advokat der kun skal have betaling for sit arbejde, hvis det falder positivt ud for klienten. Hvis projektet mislykkes skal han ikke have betaling. Denne praksis er almindelig i f.eks. USA, men usædvanlig i Danmark

### “Cibor-lån”

Et CIBOR-lån er et variabelt forrentet lån der udbydes af enten et pengeinstitut eller et realkreditinstitut. Renten på et CIBOR-lån bliver fastsat på baggrund af CIBOR-renten. (Copenhagen Interbank Offered Rate)

# Hvordan forløber en konkurs?

*Af Morten Tarp*

Når en udlejer (her en andelsboligforening) går konkurs inddrages alle ejerens aktiver (herunder fast ejendom) i konkursboet og den hidtidige ejer (fallenten) er herefter ude af billedet. Andelsboligforeningen ophører med at eksistere og andels haverne fortsætter som lejere i ejendommen. En konkurs hører under skifteretten, som udpeger en kurator (advokat) til at bestyre boet. Konkursboet er midlertidigt og fungerer så længe konkursen behandles.

For de hidtidige lejere medfører en konkurs samme virkning som et ejerskifte ved salg. Første ejerskifte er ved skifterettens afsigelse af konkursdekret (konkurssagen begynder), hvor fallenten mister rådigheden over ejendommen og konkursboet bliver udlejer. Andet ejerskifte er ved boets salg af ejendommen (ofte på tvangsauktion).

Rent praktisk skal huslejen betales til en ny modtager (kurator eller en administrator, som kurator hyrer), og det samme gælder henvendelser til udlejer om reparationer/vedligeholdelse, lejers

meddelelser til udlejer (fx opsigelse), aftaler om flyttesyn, lejeres krav om tilbagebetaling af leje, depositum, varmepenge osv.

Det er altid vigtigt at man som lejer kan dokumentere sin ret som lejer. Betal kun husleje mod kvittering (nemtest via pengeinstitut).

Eventuelle aftaler med udlejer bør altid være skriftlige. Dokumentation er afgørende når der sker ejerskifte og man skal fastholde sin ret

overfor ny ejer.

*Morten Tarp er advokat og kasserer i Danmarks Lejerforeninger*



## Forsømmelighed ved fraflytning giver tab for udlejerne

**En udlejer skal gøre noget aktivt for at få oplyst lejerens nye adresse efter fraflytning i tilfælde hvor lejer selv har undladt at meddele denne. Hvis udlejer er passiv risikerer han at fortabe sit krav på betaling for istandsættelse.**

*Af Jakob Lindberg*

I lejelovens § 98, stk. 2, står, at en udlejer ikke kan gøre krav på istandsættelse over for en lejer ved fraflytning, hvis der er forløbet mere end 2 uger fra fraflytningens dag. Dette er en meget håndfast regel, der af og til betyder, at en fraflyttende lejer slipper for at betale for istandsættelse, hvis en udlejer sender kravet for sent frem til lejeren.

Selv i tilfælde, hvor det kan bevises, at lejer har misligholdt lejemålet, bortfalder udlejerens krav, hvis kravet om istandsættelse sendes efter de 2 uger er gået.

**Ny adresse skal meddeles**

Men af og til glemmer lejeren at give sin nye adresse til udlejer. Det har lejer pligt til efter lejelovens § 94. Undlader man det, kan det medføre, at udlejer ikke har mulighed for at overholde 2 ugers fristen. I nogle tilfælde vil huslejenævnet eller boligretten godkende udlejerens krav på istandsættelse, selv om det først kommer længe efter 2-ugers-fristens udløb. Det er derfor vigtigt, at man som lejer husker at meddele den nye adresse til udlejer.

**Kan ikke læne sig tilbage**

Men en udlejer kan dog ikke læne sig tilbage og for-

holde sig passivt, *selvom* lejer ikke har meddelt den nye adresse. Det er der i den senere tid faldet flere landsretsdomme om.

Praksis fra disse sager viser følgende: Hvis en udlejer ikke får lejerens adresse ved fraflytning, skal han selv gøre noget for at finde frem til adressen, f.eks. ringe til lejeren og få adressen oplyst eller sende en e-mail, såfremt lejer har en e-mail-adresse. Som udlejer kan man også få lejerens nye adresse opgivet fra Folkeregistret.

Hvis en udlejer ikke gør noget, så risikerer han, at hans krav bortfalder, selvom lejer har forsømt at opgive

sin nye adresse.

**Kolding**

En sag fra boligretten i Kolding, drejede sig om en ældre kvinde, der var flyttet på plejehjem og kort tid efter afgået ved døden.

Udlejer havde ikke fået lejerens nye adresse. Han sendte derfor blot meddelelsen til den ældre dames hidtidige adresse i hans egen ejendom. Formentlig har han troet, at brevet ville blive eftersendt. Lejerens datter modtog først kravet om istandsættelse 1 måned efter fremsendelsen gennem skifteretten.

Vestre Landsret mente ikke at dette var godt nok. Lands-

retten lagde vægt på at udlejer i forbindelse med afholdelsen af fraflytningssynet havde haft en e-mail-korrespondance med lejerens datter.

Han burde derfor inden fristens udløb have udfoldet yderligere bestræbelser for at finde dennes adresse. Det var herefter ikke bevist, at U rettidigt havde gjort mangler gældende i forbindelse med fraflytningen. U havde derfor ikke krav på istandsættelsesudgifter

*Kilde: Tidsskrift for Bygge og Boligret, 2010, s. 334V  
Lejers advokat var Gert V. Jørgensen, Kolding.*

# Nævnsbehandling – kun ét gebyr pr klage

Århus Kommune måtte ikke indføre dobbelt brugerbetaling. Selv om en klage indeholder flere elementer må der kun opkræves ét gebyr.

*Af Jakob Lindberg*

Regeringen indførte i 1998 brugerbetaling for behandling af sager ved beboerklagenævne. I år 2000 blev betalingsordningen indført for huslejenævnenes vedkommende. Beløbet var i 1998 100 kr, men er siden steget til 131 kr, som følge af pristalsregulering. Ligesom ved mange andre love fik man ikke gennemtænkt de praktiske problemer, der senere har vist sig.

Begrundelsen for betalingen var dels, at den skulle give en delvis dækning af udgiften til drift af nævne, - dels, at ordningen skulle sende „et signal til parterne om inden indbringelse af en sag at overveje, om grundlaget for at få medhold er til stede i tilstrækkeligt omfang“.

#### Utilstrækkelig betaling

De kommunale udgifter til nævnenes arbejde ligger ofte i størrelsesor-

denen 3000-6000 kr pr sag. At opkræve 131 kr giver dermed kun en symbolsk dækning. Det afhænger dog af, hvordan man definerer en „sag“. Her har nogle huslejenævne været kreative. Ved at opdele en indbringelse i flere

sager kunne man få flere gebyrer uden at omkostningerne bliver større.

#### Århus Huslejenævn

Dette har man praktiseret i Århus, hvor man ofte opdele hver indbringelse i flere sager. Hvis en lejer indbringer en sag og f.eks. klager over både huslejens størrelse og manglende vedligeholdelse, betragtes det som to sager, der behandles hver for sig. Der opkræves to gebyrer, hvor man i andre kommuner kun opkræver et gebyr. Begrundelsen er blandt andet økonomisk, at man ønsker større indtægtsdækning.

I en sag, der blev indbragt af en Randers Lejerforening på vegne af en lejer, var der både tvist om maling af lejemå-

let og om tilbagebetaling af vandbidrag. Her blev der opkrævet to gebyrer.

Da spørgsmålet om betaling af gebyrer er af stor betydning for lejerforeningerne, stævnedes Randers Lejerforenings advokat Århus Kommune med påstand om, at lejerne kun skulle betale 1 gebyr.

#### Boligretten

Under sagen kom det frem, at Århus kommunes praksis ikke følges generelt af andre kommuner. Kun fire kommuner, Århus, Frederiksberg, Odense og Høje-Taastrup følger denne praksis. I langt de fleste kommuner betragter man alle spørgsmål, som er indbragt ved samme brev som én sag. Denne fortolkning af loven fik støtte i en udtalelse fra Indenrigs- og Socialministeriet.

Under retssagen fremhævede Århus Kommune, at det var et formål med gebyret at „sikre seriositeten i klagerne, hvilket bedst tilgodeses ved, at der sker betaling for hvert tvistepunkt, der indbringes.“

#### Dommen

Dette synspunkt fandt ikke gehør hos dommerne. De fremhævede, at det var et af formålene med huslejenævne, at skulle have en nem og billig måde at få afgjort en eventuel uenighed med deres udlejer.

På trods af, at der er indført brugerbetaling har det ikke – efter dommernes mening – været tanken, at betalingen tilnærmelsesvis skulle kunne dække udgifterne ved huslejenævnes virksomhed. Tværtimod må betalingen ikke forhindre, at lejere med almindelige indkomster kan indbringe sager for nævnet.

Derved fik lejerne medhold ved retten. Det er dermed slået fast, at der kun skal betales 1 gebyr, uanset at klagen indeholder flere emner, og uanset hvor mange lejere, sagen drejer sig om.

*Lejerne var i boligretten repræsenteret af advokatfuldmægtig Lasse Frandsen fra advokatfirmaet Bjarne Overmark*



## 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).