

Lejer i Haderslev og Omegn



NR. 38 - Vinter 2010/11

MEMLEMSBLAD FOR HADERSLEV OG OMEGNS LEJERFORENING

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 lejereren 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 lejereren indbragte spørgsmålet om disse ekstrabetalinger for Huslejenævnet.

Huslejenævnet bestemte, at udlejer skulle tilbagebetale alle de månedlige forbrugsbetalinger til lejereren. 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

POST DANMARK
PP
B

Returneres ved varig adresseændring


Afsender:
Haderslev Lejerforening
Højgade 6
6100 Haderslev

Tvangsadministrator sikres ulovligt



Side 3

Landsmøde i Danmarks Lejerforeninger




Side 4-5

Samsø SÆldreboligselskab på vej mod konkurs




Side 6

Udsættelser af lejere - hvordan kan det undgås?



Side 7

Hvordan er det nu det er?



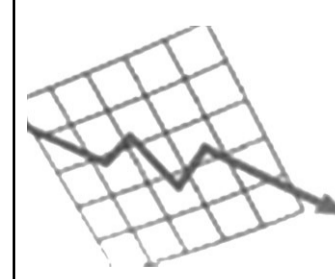
Side 8-9

Udlejer måtte betale dyrt for sin stædighed
Ingen huller i beregningerne - tak



Side 10-11

Andelsboligstiftelse - en klassisk tragedie



Side 14-15

Nævnsbehandling - kun ét gebyr pr klage



Side 16

LEJER I HADERSLEV OG OMEGN Nr. 38 Vinter2010/11

Udgivet af Haderslev og Omegns Lejerforening, i samarbejde med Danmarks Lejerforeninger. Lokal udgave af "Lejer i Danmark".
Oplag: Ca. 10.000 for alle udgaver.
Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.
Redaktion: Jakob Lindberg (ansvh.), Bodil Kjærsum og Henrik Stougaard.

**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

Haderslev og Omegns Lejerforening:

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

Bestyrelse

Formand: Jan Leth
Næstformand: Ulla Grønholm
Kasserer: Merete Bramsen
Sekretær: Leif Hartmann
Medlem: Inger Bjerregaard
Medlem: Jytte Holm Jakobsen
Medlem: Casper Hovmand

Sagsbehandlere

Jan Leth
Leif Hartmann
Leif Truelsen



Kontingent

Første år. 600 kr. – efterfølgende år. 250 kr.
Pensionister:
Første år. 525 kr – efterfølgende år. 200 kr.

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

Betaling

Kontingent betales på det fremsendte/udleverede indbetalingskort i bank, på posthus eller på kontoret i Højgade. Ved betaling på kontoret skal du have lige penge.

Annonce

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

Vi søger også en "sagsbehandlerelev".

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

Nyt fra sagsbehandlerne

Der er intet nyt i dette nummer.

Nyt fra bestyrelsen

Der er intet nyt i dette nummer.

Medlemmer hjælper medlemmer med:

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

Dom om varmeregnskab: Lejer fik 64.000 kr. retur

fortsat fra forsiden

le - modsat huslejenævnet - have, at lejerens 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 lejerens 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 acontobeløb, 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.



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.

s

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 lejeren 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 lejeren 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 lejeren 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 lejeren 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.

Landsretten lagde vægt på at udlejer i forbindelse med afholdelsen af fraflytnings-synet 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 istandsættelses-udgifter

*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 opdeler 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



Tip et medlem

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

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

Haderslev og Omegns Lejerforening
Højgade 6, 6100 Haderslev
74 52 17 80 eller 61 65 22 45
Vi er på kontoret onsdag fra 16-18

Skriv til os !



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

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

Indlæg sendes til:

Haderslev og Omegns Lejerforening,
Højgade 6, 6100 Haderslev.