



### Privat udlejning

ISSN 1395-9751

# Lejer fik 129.000 i erstatning

Normalt er det meget svært for en lejer at få erstatning af en udlejer som følge af mangler ved lejemålet. Men da gelænderet brast, lykkedes det for en ung mand, der boede til leje i Løgstør i Nordjylland.

*Af Jakob Lindberg*

Rune J. boede i 2005 til leje i en ejendom, der var ejet af en lokal fabrikant. På ulykkestidspunktet var han i

gang med et genoptræningsforløb på Vejle Fjord som følge af en trafikulykke i 2002. Han var hjemme for at holde weekend.

Fredag aften var han og

kæresten i Aalborg, hvor de var ude at spise. Han fik et par glas vin til maden. De kørte hjem, så de var i Løgstør ca. kl. 22.00. De gik ind på en café, hvor han drak en enkelt øl. Cirka kl. 22.30 kørte kæresten hjem, og han gik selv op i sin lejlighed.

Efter han havde sovet et par timer, besluttede han, at han ville en tur ned i byen. Han gik ned ad trappen i opgangen. Der var ikke noget lys på opgangen, da pæren ikke var blevet skiftet. Da han var et sted mellem 2. sal og reposen på 1. sal, faldt han ud over og ned.

Han faldt, fordi han vilde tage fat i gelænderet. Men

gelænderet var der ikke, og så faldt han udover. Gelænderet havde manglet i flere måneder.

#### Faldt 3 meter

Han fortsatte nedad og landede på stueniveauet. Han vurderer faldhøjden til at være ca. 3 meter. Han slog sit hoved kraftigt på trappetrinene/kanterne på vej ned. Han kunne derfor ikke huske noget, da han kom ud på sygehuset.

Han lå i opgangen et godt stykke tid efter faldet. En af hans kammerater, som også boede der, kom og spurgte, hvad der skete. Kammeraten hjalp ham op i sin lejlighed.

Senere blev der tilkaldt en ambulance, og Rune kom på hospitalet.

#### Tvivlsom forklaring

Udlejeren, Arne A. forklarede i retten, at han førte tilsyn med ejendommen jævnligt, og at der ikke havde været noget galt med gelænderet inden ulykken. Da Runes mor ringede og fortalte om ulykken, besigtigede han trappen og konstaterede, at gelænderet var ødelagt som følge af hærværk. Han havde straks fået en smed til at sætte et nyt gelænder op. Han mente, at ulykken måtte til-

*fortsættes side 2*



POST DANMARK  
PP  
B

Retureres ved varig adresseændring

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

**L**ovarbejdet privatiseres




side 3

**L**iberal Alliance: Ingen fortrydelsesret for lejere



side 4

**B**eslutningsforslag B-kontrakter skal være bindende



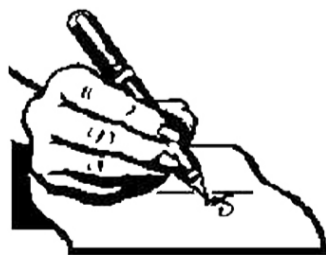
side 5

**A**ndelsbolig-spekulation




side 6-7

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



side 8-9

**T**ragedien på Samsø



side 10-11

**O**phævelse af lejemål



side 14-15

**L**ejere reddet i sidsteøjeblik



side 16

## LEJER I DANMARK Nr. 63 Forår 2011

Udgivet af Danmarks Lejerforeninger.

Oplag: Ca. 10.000.

Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.

Redaktion: Jakob Lindberg (ansvh.),

Bodil Kjærums 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 Kjærums (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

**1. marts 2011**

Sommer 2011, deadline: 15. maj 2011

Efterår 2011, deadline: 15. august 2011

Vinter 2011/2012, deadline: 15. december 2011

Forår 2012, deadline: 15. februar 2012

## 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](http://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.



# Lejer fik 129.000 i erstatning

*fortsat fra forsiden*

skrives Runes fuldskab.

Andre vidneudsagn i sagen rokkede dog alvorligt ved udlejerens forklaring. En nabo bevidnede f.eks. at der i flere måneder efter ulykkestidspunktet ikke var sat noget gelænder op. Lignende forklaringer kom fra to tidligere beboere i ejendommen.

### Runes mor

Runes mor forklarede i retten, at hun i den pågældende periode tit var hos sin søn, som havde behov for hjælp på grund trafikulykken

Hun havde to gange ringet til udlejeren om gelænderet.

Gelænderet var meget løst, og der manglede et par balustre. Gelænderets stand blev dårligere og dårligere. Til sidst var der slet ikke noget gelænder med undtagelse af få balustre. Da ulykken skete, manglede hele svinget ved 1. sal. Det var derfor, Rune faldt ned. Gelænderet blev ikke sat op, inden Rune nåede at flytte i august 2005.

### Byrettens dom

Dommeren i Ålborg lagde til grund, at udlejer havde vist forsømmelighed ved ikke at holde gelænderet i ordentlig stand. Alligevel fik Rune ikke medhold i sit erstatningskrav.

For det første kom det ham til skade, at han først havde krævet erstatning 1 ½ år efter ulykken.

For det andet mente dommeren ikke, at Rune havde bevist, at det var det manglende gelænder, der var årsagen. Der kunne være andre årsager – blandt andet at Rune havde været fuld, da ulykken skete.

### Landsretten

Da sagen kom for landsretten i Viborg bedømte man sagen anderledes. Dommerne mente, at Rune havde ført bevis for, at det var det manglende gelænder, der var årsag til ulykken. Og dommer-

ne mente ikke, at Rune havde indtaget spiritus i et sådant omfang, at han derved havde udvist egen skyld.

Retten mente heller ikke, at han havde fortabt sit krav ved at vente 1 ½ år med at rejse sagen.

Rune blev tilkendt en erstatning på 129.450 kr. Oveni kom et mindre beløb i procesrente.

*U.2010.2767V. Dom afsagt af Vestre Landsret, den 5. juli 2010.*

*Refereret fra Tidsskrift for Bygge og Boligret. TBB2010.724*

*Lejeren var repræsenteret af advokat Claus Rehl. Parternes navne er ændret.*





## Lejerne og folketingsvalget

Det nye parti Liberal Alliance (LA) har fået den idé, at der kan være stemmer i at kræve lejevlovgivningen svækket. LA's krav om ændring er i hvert fald ikke til lejernes fordel, bestemt ikke. Et af LA's synspunkter er feks. at lejerne ikke længere skal kunne få huslejenævnet til at vurdere om lejer betaler for meget i husleje. Ifølge LA er det udlejer af en beboelseslejlighed, der uden regulering skal have ret til at fastsætte huslejen.

Baggrunden for LAs forslag til en sådan ureguleret huslejefastsættelse er helt åbenlyst, at LA er faldet pladask for den bølge af avisartikler mv. der giver det vrængbillede af virkeligheden, at de gældende regler skulle være så forfærdeligt uretfærdige for udlejerne. Historier der går på, at nogle bolig-ejere er kommet i klemme, når de - presset af det hårdt ramte boligmarked - og uden at sætte sig ind i regler mv., hovedløst har kastet sig ud i udlejning af boliger. Medie-indlæg, der prøver at få det til at se retfærdigt ud, at LEJERNE skal betale for både almindelige driftsudgifter, samt ydelsen på det lån udlejer til enhver tid har optaget i boligen. Altså at lejer skal betale afdragene (opsparingsdelen) af både købslånet og efterfølgende lån optaget til forbrug, uden at få noget som helst igen ved fraflytning. Faktisk er princippet i tankegangen hos LA, at udlejer simpelt hen skal kunne kræve det han kan få overtalt en boligsøgende lejer til at betale.

Det virker som om man i LA fuldstændig har glemt, at fast ejendom er en investering, og at boligejerne under normale omstændigheder kan tage store lån til forbrug, med boligen som sikkerhed. Dette er lige for øjeblikket ikke muligt, og så mener LA altså, at de ramte boligejere skal hjælpes. Måden dette foreslås gjort på, er, at lejerne skal betale "bi-standshjælpen" til de uforsigtige vovehals-udlejere. Det bliver i så fald de mennesker (generelt med lav indkomst) der har akut brug for en lejebolig, der vil komme til at betale. Modtagerne bliver de mennesker (generelt med højere indkomster) der investerer i en ejerbolig. - Det er omvendt Robin Hood.

I middelbart ser det heldigvis ikke ud til, at LA her og nu kan få nogle af de øvrige partier på Christiansborg med på sine forslag om så voldsomme forringelser for lejerne. Det der gør, at vi alligevel opfordrer til ekstra påpasselighed, er, at den nuværende regering jo er under hårdt pres, og dette pres vil næppe være mindre, hvis de efter valget skulle få en chance for at samle et nyt flertal bag sig.

Landets lejere bør holde øjne og ører ekstra åbne frem til det snarligt kommende folketingsvalg. Vi må forhindre, at der „sælges ud“ af den nuværende beskyttelse af lejerne. Den er mangelfuld nok i forvejen!

Bodil Kjærum  
Landsformand

# Lovarbejdet privatiseres

Socialministeriet vidste ikke, hvornår en ny regel om overskud i almene boliger trådte i kraft. Det havde man overladt til Landsbyggefonden at bestemme.

*Af Jakob Lindberg*

Et medlem af Køge Lejerforening spurgte mig en dag, hvornår en ny regel om tilbagebetaling af overskud i en almen afdeling skulle træde i kraft.

Jeg undersøgte sagen. Ifølge bekendtgørelsen skulle den træde i kraft den 1. januar 2010. Desværre stod der ikke noget om, hvordan dette helt præcist skulle forstås. Skulle det gælde for alle de regnskaber, der blev afsluttet i 2010 eller skulle det gælde for de regnskaber, der blev påbegyndt den 1. januar 2010 og senere.

Jeg ringede til Socialministeriet. Juristen, jeg talte med, kunne ikke besvare spørgsmålet. Han mente, at de havde skrevet det ned et eller andet sted, men kunne ikke lige komme i tanke om hvor.

Det viste sig, at ministeriet havde overladt fortolkningen af bestemmelsen til Boligselskabernes Landsbyggefond. Juristen måtte ringe over til Landsbyggefonden og spørge.

Senere ringede han mig op og fortalte, at den nye regel først skulle gælde for de

regnskaber, der blev påbegyndt 1. januar 2010 og senere.

Vort medlem gik derfor glip af tilbagebetaling af ca. 7.000 kr. over tre år.

### Baggrund

I 2009 udsendte Socialministeriet en ny bekendtgørelse om drift af almene boliger. En af ændringerne var en ny paragraf - §74 - som indfører en ny resultatkonto i den kontoplan, som alle almene boligorganisationer skal benytte.

Denne tekniske ændring vil få stor praktisk betydning i de almene afdelinger. Ændringen betyder, at både overskud og underskud skal afvikles over 3 år. Hvis der i en afdeling er et overskud på f.eks. 3000 kr. pr. lejemål i regnskabet for 2010, så skal lejen nedsættes med 1000 kr. pr. lejemål i hvert af regnskabsårene 2012, 2013 og 2014.

Tidligere kunne administrationselskaberne gemme pengene i afdelingernes henlagte midler.

### Pres

Danmarks Lejerforeninger pressede i mange år på, for

at få ændret disse regler. Det var ødelæggende for den almene sektors renommé som værende en ikke-profit-drevet boligform, at nogle afdelinger år efter år krævede for meget husleje op og henlagde pengene på en uigennemskuelig måde.

Dette pres blev bakket op af en kampagne, som blev gennemført af dagbladet Nordjyske i 2004. Socialministeriet blev derefter nødt til at lave en undersøgelse, der bekræftede at problemet med de ulovlige overskud var reelt.

I 2009 løste man endeligt problemet med ændringen af driftsbekendtgørelsen, som er beskrevet ovenfor.

### Kommentar

I Danmarks Lejerforeninger er vi tilfredse med, at reglerne om overskud omsider er blevet ændret. Men vi er ikke tilfredse med, at lovarbejdet privatiseres på den måde, som det er sket her. I en retsstat er det Folketinget, der laver lovene. Hvis lovene skal udfyldes med mere detaljerede bestemmelser, skal dette arbejde foretages af et ministerium. Det skal ikke overlades til private.



## Privat udlejning

# Lejer undgik udsættelse og fik godtgørelse for tort

Af og til bruger folk fogedretten til at chikanere andre. Gør man det, kan man blive dømt til at betale godtgørelse til sit offer. Dette er historien om en udlejer, der uden gyldig grund trak en lejer i fogedretten.

## Af Jakob Lindberg

En lejer lejede sig ind hos en udlejer i Århus. I lejeaftalen indgik der en bestemmelse om gradvis forhøjelse af lejen. Ved disse lejeforhøjelser skulle depositum og forudbetalt leje også reguleres.

På et tidspunkt mener udlejeren, at lejeren skylder ham 3.386 kr., fordi han ikke har betalt reguleringen af depositum og forudbetalt leje.

Udlejeren sender ham et opkrævning - et såkaldt påkrav efter lejelovens § 93, stk. 2. I samme påkrav kræver han også betaling af en regning på 2.700 kr.

De 2.700 skulle være betaling for tre forgæves besøg af håndværkere, der skulle repa-

rere noget i lejligheden.

I alt mente udlejeren, at lejeren skulle betale 6.250 kr. Lejeren havde i rette tid betalt 3.718 kr. Han mente, at dette beløb dækkede de pligtige ydelse i lejerforholdet (regulering af depositum mm., en mindre difference vedrørende husleje og et påkravsgebyr)

### Ophævelse

Da lejeren ikke udtrykkeligt havde skrevet, hvad hans betaling dækkede, valgte udlejer art fortolke det sådan, at betalingen dækkede håndværkerregningen og ikke de pligtige ydelser i lejerforholdet.

Derved havde udlejeren et påskud for at ophæve lejeren

lejemål. Det gjorde han, og da lejeren protesterede blev sagen indbragt for fogedretten.

### Fogedretten

Dommeren fandt at udlejeren i sit påkrav havde medtaget en ikke-pligtig pengeydelse (håndværkerregningen). Alene af den grund kunne påkravet ikke begrunde at lejeren skulle sættes ud.

Udlejeren tabte derfor sagen og skulle betale 6.000 kr. i sagsomkostninger.

Lejeren advokat havde også krævet 3.000 kr. i godtgørelse for tort (se boks). Dette ville dommeren ikke efterkomme.

### Landsretten

Det er efterhånden blevet fast praksis, at der skal ydes godtgørelse for tort, hvis en lejer uberettiget bliver stævnet for fogedretten.

Lejers advokat ankede derfor spørgsmålet om tort til Vestre Landsret.

Her fandt dommerne, at det var udlejer, der var ansvarlig for, at lejer blev indkaldt til fogedretten. Da grundlaget for fogedsagen ikke var i orden, skulle udlejer betale tortgodtgørelsen. Den blev fastsat til 2.500 kr.

Udlejer måtte derudover betale 2.000 kr. i sagsomkostninger for landsretten.

### Tort

Begrebet „tort“ stammer fra middelalderlatin, "tor-

tium", der betyder "uret". I dansk ret kan man få godtgørelse for tort, hvis man har været ude for en krænkelse eller en ulempe, der ikke kan gøres op i penge.

Retsplejelovens § 505 indeholder en særlig paragraf om tort. Efter denne bestemmelse skal der betales tort, hvis en person uberettiget trækker en anden person i fogedretten.

Kilde: Vestre Landsrets kendelse af 3.maj 2010.

Refereret fra Tidsskrift for Bolig og Byggeret (TBB 2010.556V).

Lejeren var repræsenteret af Lasse Hummelhof Frandsen fra advokatfirmaet Bjarne Overmark.

## Liberal Alliance: Ingen fortrydelsesret for lejere

Redaktionen har stillet syv spørgsmål til Liberal Alliances politiske ordfører, Simon Emil Ammitzbøll.

### Interview

På mange forbrugsområder findes der i dag fortrydelsesret. Det findes ikke, når det gælder lejeboliger. Til gengæld har lejerne en mulighed for at få lejen nedsat, hvis de synes den er for høj. Hvorfor er det forkert?

- Når der er indgået en aftale, så må parterne overholde den.

### Husleje-forhøjelser

I vil med forslaget forhindre lejerne i at få nedsat lejen. Skal udlejerne så også forhindres i at varsle husleje-forhøjelse?

- Nej udlejerne skal kunne varsle husleje-forhøjelse. Der kan f.eks. være stigende udgifter.

### Driftsomkostninger

I henviser i jeres forslag til, at private udlejere blot ønsker at udleje til en rimelig pris, som svarer til deres faktiske driftsomkostninger på ejendommen. I det eksempel, der angives i forslaget, havde udlejeren krævet 6.350 kr. om måneden i leje for en lejlighed på 60 kvadratmeter. Mener I, at driftsomkostningerne på en 60 kvadratmeters lejlighed er over 6.000 kroner om måneden?

- Ja, vi mener godt, at der kan være tilfælde, hvor driftsomkostningerne er over 6.000 pr måned.

### Ydelser på lån

Normalt betegnes ydelser på lån i en bolig ikke som en driftsomkostning. En del af

ydelserne er afdrag, altså op-sparing, der giver udlejerne større friværdi. En anden del af ydelsen er renter på lån, der i mange tilfælde er brugt til at dække udlejerens og de tidligere udlejerers privatforbrug. Mener I, at lejerne skal betale udlejernes ydelser på lån, blot fordi de er optaget med sikkerhed i en ejerlejlighed?

- Det er ikke en fair måde at stille spørgsmålet på. Men en ejer skal ikke tvinges til at leje sin lejlighed ud til en mindre leje end ydelserne på de lån, man har i lejligheden.

### Indeksregulering af husleje

Skal der efter jeres mening gælde hel fri aftaleret ved indgåelse af lejekontrakter? Skal det f.eks. være muligt at

bestemme, at lejen skal være indeksreguleret?

- Det har vi ikke taget stilling til.

### Tidsbegrænsede lejemål

I øjeblikket må der kun aftales tidsbegrænsning af lejeaftaler, hvis udlejeren har en personlig grund til det f.eks. at han skal flytte ind i lejligheden efter tidsbegrænsningens ophør. Skal adgangen til at aftale tidsbegrænsning være helt fri efter jeres mening?

- Vi har ikke stillet nogen ændringsforslag herom.

### Øgede boligstøtteudgifter

Lejelovskommisionen anslog for en del år siden, at lejen i det private udlejningsbyggeri ville stige med 40

%, hvis huslejereguleringen blev afskaffet. Dette vil medføre en milliardstor forøgelse af det offentlige udgifter til individuel boligstøtte. Har vi råd til dette i en tid, hvor de offentlige finanser er under pres?

- Hvis man afskaffer reguleringen, men ikke ændrer på boligstøtten, så bliver der øgede udgifter. Men det forestiller vi os heller ikke vil ske. Man må se på, hvordan boligstøtten er indrettet, således at der ikke sker en eksplosion i huslejen.

Interviewer: Jakob Lindberg



# Liberal Alliance vil afskaffe lejernes ret til lejenedsættelse

Med et superliberalistisk lejelovsforslag udfordrer Folketingets nyeste parti regeringen til at bekende kulør i boligpolitikken.

*Af Jakob Lindberg*

Danmark har fået et nyt borgerligt parti med en klar liberalistisk profil. Uanset, hvad man mener om Liberal Alliance, så udgør partiet en nydannelse i dansk politik. Tilsyneladende udfylder partiet et tomrum i højre side af det politiske spektrum. Partiets fremgang i meningsmålingerne har allerede haft den virkning, at Venstre og Konservative er blevet tvunget til at ændre politik, som det blandt andet kan ses af regeringens forslag om at afskaffe efterlønnen. Væk er Anders Foghs kontraktspolitik. Væk er løfterne om at bevare velfærd. Væk er muligheden for brede forlig hen over midten.

Dette får også konsekvens for lejerne. Et af elementerne i Anders Foghs kontraktspolitik var at garantere lejerne, at der ikke ville komme lovændringer, der medførte huslejestigninger for lejerne i de private udlejningsbyggeri. Derved blev der skabt ro om boligpolitikken og garantien forhindrede at oppositionen kunne vinde stemmer ved at påstå, at regeringen ville liberalisere boligmarkedet til skade for lejerne. Boligpolitikken blev afpolitiseret og resultatet er, at der stort set ikke er rørt et komma i lejeloven og boligreguleringsloven i de sidste 10 år.

## Boligpolitikken

Liberal Alliances indtog på

den politiske scene kommer også lejerne ved. For nylig har partiet spillet ud med et beslutningsforslag, der afgørende vil forrykke balancen mellem lejernes og udlejerens interesser på det private udlejningsmarked. Det kan læses i sin helhed andetsteds på dette opslag. Men kort fortalt går det ud på, at afskaffe reglerne for lejefastsættelse. Lejerne skal ikke mere kunne anfægte det, man har skrevet under på i en lejekontrakt.

Hvis en lejer har skrevet under på, at han vil betale 10.000 kr. om måneden for en toværelseslejlighed og at lejen i øvrigt stiger med 5 % om året, så skal lejeren ikke kunne klage til huslejenævnet og få sat lejen ned.

## Bliver det regeringens politik?

Bliver denne superliberalistiske politik en del af den borgerlige regerings politik? Hvis regeringen vinder valget, vil den nye borgerlige regering sandsynligvis blive afhængig af Liberal Alliances stemmer, og det betyder, at enten må Venstre og Konservative ændre politik for at sikre sig Liberal Alliances opbakning - eller også må Liberal Alliance begrave sin liberalistiske boligpolitik.

Andetsteds her i bladet kan man læse udpluk af folketingsdebatten om beslutningsforslaget. Forslaget fik ikke opbakning af nogen af de øvrige partier - heller ikke fra Venstre, Konservati-

ve eller Dansk Folkeparti.

Alligevel bør lejerne holde et vågent øje med hvad der sker med boligpolitikken op til valget. Liberal Alliances Villum Christensen kom med en slutbemærkning, der er værd at bide mærke i, da han kommenterede afvisningerne fra de øvrige borgerlige partier:

"...da vi fremførte forslaget om reduktion i dagpengeperioden, faldt det også med et klask, og da vi fremsatte beslutningsforslag om ændring af efterlønnen, faldt det også med et klask. Så vi er sådan set rimelig fortrøstningsfulde..."

Læs mere om emnet fra side 14

## Beslutningsforslag - kontrakter skal være bindende

Liberal Alliance har stillet et beslutningsforslag, som tvinger regeringen til melde klart ud i boligpolitikken.

### Beslutningsforlag

Folketinget pålægger regeringen inden den 1. april 2011 at fremsætte de nødvendige lovforslag for at gøre lejefastsættelsen i gensidigt anerkendte lejekontrakter bindende både for parterne og for myndighederne.

### Bemærkninger til forslaget

Hvis man i dag bor til leje hos en privat udlejer, kan man gå til huslejenævnet og få vurderet, om ens lejemæssige vilkår er i overensstemmelse med lejelovens og boligreguleringslovens bestemmelser. Herunder kan man også få afgjort, om huslejenævnet mener, at man betaler for meget i husleje. Vurderer nævnet det, får man ikke blot sin husleje sat ned fremadrettet, men også med tilbage-

virkende kraft. Huslejenævnet finder frem til det lejedes værdi ved at sammenligne med den husleje, som er almindeligt gældende for andre boliger i samme kvarter eller område. Der kan kun ske sammenligning på baggrund af beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Der eksisterer dog et prisloft, som fastlægges af huslejenævnet og boligretter ud fra en vurdering af, hvad de måtte anse for at være en rimelig leje.

Den 31. august 2010 kunne Politiken i artiklen »Frederik skal betale 51.000 kr. tilbage til sin lejer« således fortælle om Frederik Ulf Nielsen, der i 2007 lejede sin 60 kvadratmeters toværelses ejerlejlighed på Christianshavn ud for 6.350 kr. om måneden. Ved denne leje led udlejer et lil-

le økonomisk tab i forhold til sine egne udgifter ved lejligheden. Alligevel kunne Frederik Ulf Nielsen i foråret 2009, da lejer netop havde underskrevet endnu 1 års lejekontrakt, se, at lejer havde klaget over huslejens størrelse til huslejenævnet. Selv om lejer aldrig tidligere havde ytret utilfredshed med huslejen, fastsatte huslejenævnet, at lejen højst måtte være på 2.600 kr. om måneden med 1 års tilbagevirkende kraft. Sammen med et nedsat depositum betød det, at Frederik Ulf Nielsen skulle betale lejer i alt 51.000 kr. tilbage, samtidig med at han også var forpligtet til at lade lejer bo for den meget lave husleje, da en ny kontrakt på 1 års leje netop var indgået.

Eksemplet er typisk og viser, at private udlejere typisk

ikke har nogen intention om at svindle, men blot at ønsker at indgå aftale om udlejning af deres ejendom til en rimelig pris, som svarer nogenlunde til deres faktiske driftsomkostninger på ejendommen. Den danske lejeret giver dog i dag lejer mulighed for at se stort på indgåede aftaler, når huslejenævnet fastsætter huslejer, som hverken følger forbrugerprisindekset eller ejerboligpriserne, men alene reguleres efter omkostningsændringer i forbindelse med at drive en tilsvarende lejelejlighed. Samtidig kan udlejere ikke få klarhed over, hvor meget de må tage for deres lejlighed, da huslejenævnet ikke behandler den type henvendelser. Udlejerne er med andre ord tvunget til at løbe en stor økonomisk risiko, når de lejer deres bolig

ud. Det betyder, at det i dag ikke er attraktivt for bolig-ejere at leje deres bolig ud, hvilket er uheldigt, eftersom mange boligejere er kommet i klemme på det hårdt ramte boligmarked.

Forslagsstillerne mener, at gensidigt anerkendte lejekontrakter bør være bindende for både lejer, udlejer og for myndighederne. Huslejenævnet og boligretterne bør således ikke kunne anfægte huslejen i gældende aftaler.

Kilde:  
Folketingets hjemmeside.  
Beslutningsforslag, B28,  
stillet af: Anders Samuelsen  
(LA), Simon Emil Ammitzbøll  
(LA) og Villum Christensen  
(LA).

# Genskab den spekulationsfrie andelsbolig

Århusmodellen var en særlig grim polyp på dansk boligpolitik, men det er ikke den eneste form for spekulation med andelsboliger. Den private andelsbolig blev ødelagt da VK-regeringen i løbet af 0-erne liberaliserede andelsboliglovgivningen. Vi bringer her i forkortet form en udtalelse fra Danmarks Lejerforeningers landmøde i 2008, der beskriver andelsboligpolitikens ødelæggelse.

## Dokument

Danmarks Lejerforeninger har altid været tilhængere af den private andelsbolig, men modstander af udstykning af ejerlejligheder.

Forskellen mellem de to boligformer var engang meget klar. Der var spekulationsmuligheden til forskel. I den gamle andelsboligform, kunne man kun sælge sin andel til den pris, man selv havde givet for den, med tillæg

af værdien af de forbedringer, man havde foretaget.

Omvendt kan en ejerlejlighed sælges til markedsprisen, hvilket har givet meget store arbejdsfrie indkomster til ejerne, hvis de vel at mærke ikke havde været så uheldige at købe på de forkerte tidspunkter. I de senere år er der imidlertid sket en række lovændringer, som i praksis har betydet, at forskellen mellem de to boligformer er blevet udvisket.

For det første har man tilladt andelsboligforeningerne at skifte vurderingsprincip, således at andelsboligens pris nu kan baseres på en valuarvurdering eller en offentlig vurdering, i stedet for på anskaffelsessummen. For det andet har man gjort det muligt, at optage forbrugslån med sikkerhed i andelen.

Begge dele har medført, at andelshaverne nu har mulighed for at tilegne sig den samfundsskabte stigning i

ejendomspriserne helt på samme måde som ejerlejlighedsindehaverne. Dette har betydet, at andelsboligerne nærmer sig ejerlejlighederne i pris. Hvis ikke der gribes ind, vil den vigtigste forskel på de to boligformer snart være, at en ejerlejlighedsejer betaler ejendomsværdiskat, mens en andelshaver ikke gør.

Det danske samfund mangler billige lejeboliger. Danmarks Lejerforeninger er der-

for i mod den massive ejerlejlighedsudstyknings, som foregår, når lejeboliger bliver til private andelsboliger.

Derimod vil vi støtte ethvert politisk initiativ, der kan genskabe den spekulationsfrie andelsbolig, som Danmark engang kunne bryste sig af.

*Forkortet version af udtalelse vedtaget på Danmarks Lejerforeningers landsmøde den 25. oktober 2008*



## Hvad er Århusmodellen?

Modellen var en fidus, der blev sat i system af en række advokater, specielt i Århusområdet i begyndelsen af 0-erne. Fidusen gik ud på, at lejerne skulle overtage den ejendom de boede i som andelsbolig og derefter videregive den med fortjeneste.

### Af Jakob Lindberg

Der er i praksis set to varianter af salg af andelsboligforeningsejendomme, som begge vedrører ældre ejendomme, der har en lav omkostningsbestemt leje. I begge tilfælde starter det hele med, at en udlejer ønsker at afhænde sin ejendom. På grund af tilbudspligten kan lejerne danne en andelsboligforening og købe ejendommen - ofte til en forholdsvis billig pris.

#### Variant 1.

Foreningen opløses, beboerne fraflytter helt eller delvist ejendommen, og ejendommen sælges til en investor, der renoverer boligerne og efterfølgende driver ejendommen som udlejningsejendom. Derved flyttes de renoverede boliger ud af det omkostningsbaserede huslejeprincip og op i nærheden af markedslejen. Når lejen forhøjes bliver ejendommen mere værd. Det betyder, at de lejere, der har købt udlej-

ningsejendommen og videregiver den til investoren, kan få en højere pris for den, end de selv har givet.

#### Variant 2

Foreningen opløses, beboerne fraflytter helt eller delvist ejendommen og ejendommen sælges til en investor, der - i nogle tilfælde - renoverer ejendommen. Derefter sælges ejendommen på ny til en andelsboligforening. Købsprisen for de nye andelsboliger er markedsprisen,

som herefter fremover kan lægges til grund ved videregivelse af andelen. Også her får de oprindelige beboere en del af den merværdi, der opstår, fordi købsprisen for de nye andelsboliger er større, end den pris de selv har givet for ejendommen.

#### Indgreb

Folketinget stoppede variant 2 ved en ændring af andelsboligloven i 2005. Det skete ved at indføre en bestemmelse, så salget af en an-

delsboligejendom betinges af, at den i fem år kun kan drives som privat udlejningsejendom. I denne periode var tilbudspligten suspenderet.

Variant 1 er stadig mulig.

*Kilde: Artiklen bygger på et notat til Folketinget af 17. maj 2005.*

# Lejer undgik at blive offer for andelsboligspekulation

**Liberaliseringen af andelsboligmarkedet har skabt mulighed for fidusmageri, der har ødelagt en ellers sund boligform. Dette er historien om en lejer, der sprang ud af den økonomiske karussel og bevarede retten til at være lejer.**

*Af Jakob Lindberg*

Lejeren, som vi i denne artikel kalder Andersen, flyttede ind i en privat udlejnings-ejendom i 1992. I 2005 blev ejendommen solgt til lejerne som andelsboligforening, og Andersen gik med i den nye forening som andelshaver.

De øvrige andelshavere havde imidlertid en anden dagsorden. De ville sælge ejendommen til en investor for at denne kunne istandsætte ejendommen og videresælge den til en ny andelsboligforening. Denne transaktion blev kaldt for Århusmodellen, og den vakte så meget opsigt, at folketinget senere satte en stopper for modellen ved en lovændring.

## Fik 1 million.

Salget til den private investor skete kort efter at andelsboligforeningen var blevet dannet. Forinden fik Andersen et tilbud om at modtage en sum penge, hvis hun ville flytte frivilligt, men hun afslog.

Salget blev gennemført aligevel. Investoren betalte 17

mio. for ejendommen, og Andersen modtog sin del af fortjenesten, nemlig 1 mio. kr. Derefter fortsatte Andersen som lejer.

I de næste to år blev ejendommen sat i stand af investoren og på et tidspunkt blev hun bedt om at flytte ud af lejemålet. Det nægtede hun.

I oktober 2007 blev ejendommen med de 10 boliger overdraget til en ny andelsboligforening, som købte den af investoren for 25 mio. kr. Da Andersen stadig boede i ejendommen, beholdt investoren hendes lejlighed og udlejede den til hende. Der blev ikke udfærdiget nogen ny lejekontrakt, og Andersen gik derfor ud fra, at det var hendes gamle lejekontrakt, der var gældende.

Grunden til, at investoren beholdt lejligheden, var tilsyneladende, at der var indgået en aftale mellem investoren og den nye andelsboligforening herom. Andelsboligforeningen var ikke interesseret i at være udlejer måske af skattemæssige årsager.

Andelsboligforeningen betragtede investoren som an-

delshaver og Andersen som fremlejer.

## Anstrengt forhold

Igennem ombygningsperioden var Andersens forhold til investoren blevet mere og mere anstrengt.

Hun følte sig udsat for repressalier, fordi hun afviste at flytte, og hun har haft på fornemmelsen, at investoren chikanerede hende. Når hun henvendte sig til investoren for at få vedligeholdt lejemålet, er tingene ikke blevet lavet og hun har fået besked på, at hun bare kunne flytte.

Hun havde fået tilbud om at købe andelen for 565.000 kr., men det afslog hun, da hun ville blive ved med at være lejer.

## Retssag

I 2008 blev forholdene så uholdbare at hun henvendte sig til en advokat. Advokaten anlagde på hendes vegne sag ved boligretten. Det var et såkaldt anerkendelsessøgsmål. Påstanden gik ud på, at investoren skulle anerkende, at Andersen ikke var lejer hos investoren og at han ikke var

berettiget til at modtage husleje fra hende.

Advokatens argument i sagen var, at Andersen ved opløsningen af den første andelsboligforening og ejendommens salg til investoren var overgået til at være lejer. Selvom investoren derefter havde indgået en aftale med den nye andelsboligforening om, at det var investoren, der var andelshaver og Andersen der var fremlejer, så var denne aftale ikke bindende for Andersen.

En lejers rettigheder „er gyldig mod enhver uden tinglysning“, som der står i Lejelovens § 7. Dette betyder, at de rettigheder, man har som lejer, ikke kan forringes ved aftaler mellem andre parter, i dette tilfælde investoren og den nye andelsboligforening.

Ved aftalen mellem investoren og den nye andelsboligforening, var hendes rettigheder blevet forringet, specielt hendes opsigelsesbeskyttelse. Hun kunne risikere, at investoren ikke betalte sin boligafgift til andelsboligforeningen. I dette tilfælde ville andelsboligforeningen

kunne ekskludere investoren fra andelsboligforeningen og tvangssælge lejligheden. Som fremlejer ville hun være nødt til at flytte.

Den risiko ønskede hun ikke at løbe, og derfor ønskede hun at blive lejer i forhold til andelsboligforeningen og ikke i forhold til investoren.

## Investorens argument

Investorens advokat hævdede, at der ikke var tale om et fremlejeforhold mellem Andersen og investoren. I stedet var der tale om et „vedtægtsgodkendt lejeforhold“, og at lejeren derfor var beskyttet mod opsigelse på sædvanlig vis.

Investorens advokat hævdede desuden, at andelsboligforeningen ikke ville være berettiget til at tvangssælge lejligheden i tilfælde af misligholdelse af betalingen fra investor.

Derfor havde Andersen ingen retlig interesse i sin påstand.

## Dommen

Dommerne gav Andersen ret. Man fandt, at hvis Andersen havde status som fremlejer i stedet for lejer, ville der være tale om en forringelse af hendes retsstilling. En sådan retsstilling havde hun ikke pligt til at tåle.

Andersen overgik på denne måde til at være lejer hos den nye andelsboligforening.



*Kilde:  
Århus Byrets dom af 14.  
september 2009 sag BS  
5-2024-2008. Refereret  
fra Tidsskrift for Bygge  
og Boligret. TBB2010.37.  
Lejerens advokat var Jakob  
Nielsen, Århus.*

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

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

## For høj husleje

? Jeg har pt. underskrevet en lejekontrakt for en lejlighed beliggende meget centralt i Aarhus. Lejligheden er på 55 kvm (55 kvm ifølge lejekontrakten, men de ca. ti er hems), beliggende på 5. sal og gennemrenoveret i 2005.

Huslejen lyder på 6.766,62 kr ekskl. forbrug. Jeg er blevet gjort opmærksom på, at denne husleje er meget høj - vil jeg kunne gøre mig forhåbninger om huslejenedsættelse, hvis jeg går videre med sagen?

På forhånd tak!

! Din husleje svarer til 1.476 kr pr m<sup>2</sup> årligt. Det er meget højt. Jeg tror du har en god chance for at få nedsættelse, men mere præcist kan jeg ikke udtale mig. En nærmere rådgivning herom forudsætter, at man kan se kontrakten og i øvrigt har kendskab til området. Meld dig ind i Randers Lejerforening og få råd og bistand

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg



## Kloakarbejde og huslejestigning

? Hejsa. Jeg bor til leje i et hus fra 1960'erne, har boet her siden 2009, og nu skal huset have nyt kloak system.

• Det vil ca. løbe op i 100.000 kr., så ham, der ejer huset, har mundligt fortalt, at der vil komme huslejestigning. Hvormeget kan han hæve huslejen med?

Mange hilsner, A

! Han kan hæve huslejen med 0 kroner.

I privat udlejningsbyggeri, kan en udlejer kræve huslejeforhøjelse, hvis han udfører forbedringer. At forny en kloak er ikke nogen forbedring. Søg for en sikkerheds skyld bistand i en lejerforening. Det kan endog være, at din nuværende husleje er for høj. I så tilfælde kan du eventuelt få den nedsat.

Med venlig hilsen Jakob Lindberg



## Er gebyret rimeligt?

? Jeg har modtaget nedenstående mail. Jeg ville høre om det er rimeligt at udlejer vil ha' 600 kroner for, at jeg ikke var hjemme (til tiden i hvert fald). Og hvorfor tager han ikke 900 kroner, nu han bare kan slynge tal ud?:

„Rensning af ventilationsrørene i xxxx er nu tilendebragt. Desværre var jeres lejemål årsag til at vi fik en ekstra udgift i forhold til det budgetteret. Udgiften består i at ventilationsfolkene var nød til at komme tilbage til jeres lejemål fordi I ikke var hjemme på det tidspunkt som I var blevet varslet om.

xxxx administration har ifølge lov om leje af almene boliger ret til adgang i det lejede:

§ 32. Udlejeren har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

§ 33. Udlejeren kan med 6 ugers varsel iværksætte arbejder i det lejede, når udførelsen ikke er til væsentlig ulempe for lejeren.

\* Alle lejemål i xxxx blev varslet 9. marts 2010 (6 ugers varsel)

\* Alle lejemål fik fra uge 16 udsendt et 7 dages varsel med angivelse af konkret dato for adgang til lejligheden.

Da jeres lejemål har overhørt det lovpligtige varsel og ikke været hjemme, har vi været nød til at genvarsle jeres lejemål for at få adgang.

Udgiften til genvarsling andrager pr. lejemål kr. 600,- som vil blive opkrævet af

xxxx's administrationskontor."

! Denne opkrævning er hverken rimelig og heller ikke lovlig. Gebyret er ikke en pligtig ydelse i lejeforholdet.

• Der står intet sted i Lov om leje af almene boliger, at en udlejer må opkræve gebyr for genvarsling. Jeg mener heller ikke, at forretningsførerens måde at varsle på er korrekt.

Det er rigtigt, at man som lejer skal have 6 ugers varsel, men det skal være til det præcise tidspunkt. Man kan f.eks. ikke varsle med 6 ugers varsel, at man kommer i uge 8, og derefter vente til uge 7 med at fortælle lejerne om det bliver den 20/2 kl. 9, den 21/2 kl. 13 eller måske den 25/2 kl. 15.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg



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

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

## Fraflytning og vedligeholdelse af haven

? Jeg har et par spørgsmål vedrørende fraflytnings- og vedligeholdelseslov eller -retningslinier i Danmark. Min kone og jeg kom til Danmark fra Tyskland for 5 år siden, og vi har boet til leje i et hus med privatudlejer i de sidste 1 år. Nu har vi købt hus og er i gang med fraflytning. Vi har underskrevet i lejekontrakten i det gamle hus (Typeformular A, 8. udgave), at lejeren er ansvarlig for indvendig vedligeholdelse. Efter et gennemgang af huset med udlejeren, mener vi, at udlejeren har helt uforholdsmæssige krav, som ikke står i kontrakten. Vi er bange for, at udlejeren ikke vil tilbagebetale depositum, hvis vi ikke opfylder alle deres krav. Blandt andet vil de gerne have, at vi istandsætter haven med en liste af ønsker, selvom i kontrakten står, at udvendige vedligeholdelse påhviler udlejeren. Hvad kan vi gøre?

Desuden vil udlejeren gerne fremvise huset næsten hver dag, og vil altid være med til fremvisning, eller vil faktisk selv have vores nøgle for fremvisning, selvom vi betaler husleje til enden af februar måned. Udlejeren er ikke parat til at give vores adresse/telefonnummer til potentielle nye lejere, sådan at vi selv kan fremvise og aftaler terminer, som passer os tidsmæssigt. Det, synes vi, er mærkeligt, fordi vi er gerne parat til at fremvise huset og hjælpe ejeren til at finde en ny lejer. Findes der en regel?

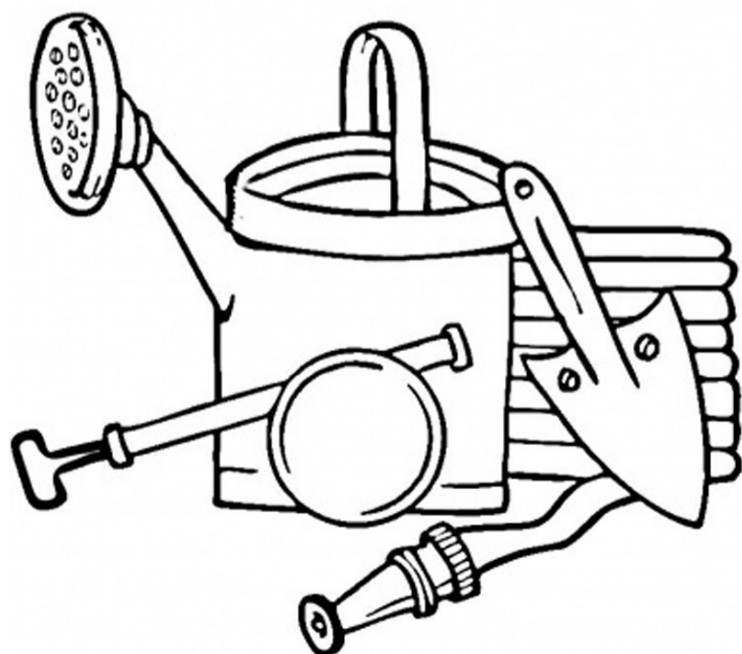
*Med venlig hilsen og på forhånd tak for svarene.*

! Med mindre, der udtrykkeligt står i lejekontrakten, at I har pligt til udvendig vedligeholdelse (f.eks. at vedligeholde haven), så kan udlejer ikke kræve istandsættelse på jeres regning. Hvis han tilbageholder jeres depositum uretmæssigt, kan I klage til Huslejenævnet.

Hvad angår fremvisning af lejligheden gælder følgende regel i Lejeloven:

§ 97: Er der afgivet opsigelse, eller skal det lejede af anden grund fraflyttes, skal lejeren give adgang til at bese det lejede. Lejeren fastsætter tiden herfor. Den skal være mindst 2 timer hveranden hverdag på et tidspunkt, der er bekvemt for en besigtigelse.

*Med venlig hilsen, Jakob Lindberg*



## Tab på fællesantenne

? Vi er flyttet ind i et nybyggeri fra 2008.

• Da vi flyttede ind, var der en aconto på fællesantennen på 255 kr. Idet det ikke har lykkedes boligforeningen at udleje over halvdelen af lejlighederne. Har de valgt at fordele beløbet på os andre lejere. Det er kommet til at se sådanne ud at vi nu skal betale 326 kr. pr måned nu. Et beløb for at se tv, der ved flere af de dyreste antenneudbydere ville kunne gøres langt billigere. Mit spørgsmål er nu. Om man ville kunne gøre noget ved dette. Har man ret til at afmelde disse kanaler? eller hvad kan man gøre?

*På Forhånd Tak - x og y*

! Om I kan afmelde fællesantennen, afhænger af flere ting:

• Hvis det er udlejer (boligforeningen), som ejer og driver fællesantennen, kan det blive meget svært at slippe ud. Hvis det derimod er signal-leverandøren, der ejer anlægget og leverer antennesignal direkte til hver enkelt lejer, kan I måske slippe ud af kundeforholdet.

Meld jer ind i en lejerforening og få rådgivning.

*Med venlig hilsen, Jakob Lindberg*



## Gælder en opsigelse efter at ejendommen er solgt?

? Hej Jeg blev opsagt 31 maj 2010, med 1 års varsel, da ejeren selv ville bo i den lejlighed jeg lejer, men nu har han solgt ejendommen til sin søn, her pr. 1. januar 2011.

• Mit spørgsmål er så, at opsigelsen vel ikke gælder længere, da han (faren) ikke længere ejer ejendommen og derved ikke længere kan kræve at jeg skal flytte?

Samt skal jeg gøre/skrive noget til udlejer om at opsigelsen ikke længere er gældende?

*Med venlig hilsen, Brian*

! Ja du har ret. Adgangen til at opsige en lejer med 1 års varsel gælder kun ejeren. Skriv til den nye udlejer, at du betragter opsigelsen som bortfaldet.

• Du må forberede dig på, at han vil søge at gennemtvinge opsigelsen alligevel. Du skal derfor have sagkyndig bistand enten i en lejerforening eller hos en lejeretskyndig advokat.

*Med venlig hilsen, Jakob Lindberg*

# Tragedien på Samsø

Sagen om Skoleparken på Samsø er historien om et årelangt magtmisbrug, som ingen har villet stoppe. Alle dem, der havde et ansvar, fulgte Tavshedens Lov

Af Jakob Lindberg

„Den, der har for meget magt, søger mere magt, end han kan klare.“

Sådan skrev den romerske filosof, Seneca for totusinde år siden, måske under indtryk af korrupsionen i Romerrigets politiske liv.

Man kommer uvilkårligt til at tænke på mange nutidige magthavere, der på lignende vis har startet en katastrofal magtudøvelse, som de ikke kunne klare. F.eks. de herrer, Bush, Blair og vor egen Anders Fogh Rasmussen, som troede de i en håndvending kunne ordne problemerne i Irak og Afghanistan med et par raske angrebskrige, men er endt med at sidde fast i det afghanske ørkensand på 11. år.

## Danmark

Også i den lille skala flourer misbruget. Den regering, der nu har regeret Danmark i 10 år, har gjort magtmisbrug til en normal del af regeringsførelsen. Når nogen har kritiseret misbruget, har man brugt sit flertal i Folketinget til at lukke af for enhver undersøgelse. 'Der er ikke noget at komme efter', som Fogh yndede at sige.

## Samsø

Denne politiske sygdom har spredt sig nedad i samfundet. Resten af denne artikel skal handle om et tilfælde af magtmisbrug i én af lan-

dets mindste kommuner. Det har heldigvis ikke haft dødelige konsekvenser for nogen men „kun“ har taget livet af et boligselskab: Sagen om seniorboligbygningen, Skoleparken på Samsø, en af de tre afdelinger af Samsø Ældreboligselskab.

Det er historien om en Venstre-borgmester, John Sander Petersen i Samsø Kommune, der snød på vægten, da byggeriet skulle finansieres. Senere forsømte borgmester Carsten Bruun (Sanders efterfølger) og de kommunalbestyrelsesmedlemmer, der sad i Samsø Ældreboligselskabs bestyrelse kontrollen med byggeriet. Da beboerne begyndte at protestere, lukkede han munden på dem ved ulovligt - at sætte boligselskabet under administration. Derpå opsplittede han - ulovligt boligselskabet i to, hvorved han fik isoleret de ulydige beboere i Samsø Ældreboligselskabs bestyrelse.

De instanser, der skulle kontrollere Samsø Kommune, var Socialministeriet, som er ansvarlig for boligområdet, samt Statsforvaltningen Midtjylland under Indenrigsministeriet, som skal føre tilsyn med kommunerne. Alle disse instanser forholdt sig passivt over for Samsø kommunes magtmisbrug. Og hvem sad i alle årene som ministre for de to ministerier? Det gjorde Venstre-ministre som Eva Kjær Hansen, Karen Jespersen og Karen Ellemann

Kære Eva, Karen og Karen. Undskyld jeg spørger? Har I holdt hånden over jeres partifælle? Det virker sådan.

## Konservativt ansvar

Ved kommunevalget i 2009 blev Venstre-borgmesteren på Samsø afløst af den konservative, Jørn C. Nissen. Han fulgte sin forgængers linje. Efter at boligselskabets bestyrelse har erklæret betalingsstandsning, har han fortsat det utrolige misbrug ved endnu engang at sætte boligselskabet under administration med de formål at begunstige en enkelt kreditor.

Endnu engang forholder den ansvarlige minister sig passiv. Det er socialminister Benedikte Kiær. Hun kommer sjovt nok fra Det Konservative Folkeparti.

Magten hytter sine egne.

## Boligkontoret Danmark

Magtmisbrugere kan altid finde håndlangere, der vil gøre det beskidte arbejde. I dette tilfælde hyrede Samsø Kommune forretningsførerorganisationen, Boligkontoret Danmark til at tvangsadministrere Samsø Ældreboligselskab.

Det var et klogt træk. Boligkontoret Danmark har stor indflydelse i Boligselskabernes Landsforening, kaldet BL. Dette lukkede effektivt af for at Samsø Ældreboligselskab kunne få assistance fra BL. BL's daværende direktør, Gert Nielsen næg-



Rolf Nielsen

tede at hjælpe Samsø Ældreboligselskab. Gert Nielsen fandt det åbenbart vigtigere at holde hånden over Boligkontoret Danmark og den lovbrudende kommunalbestyrelse på Samsø.

## Forbrydelsens historie

I 1998 opfører Samsø Ældreboligselskab sine første boliger, herunder 6 ældreboliger i Nordby. Ældreboligselskabets bestyrelse består af to medlemmer af Samsø Kommunalbestyrelse samt nogle pårørende til beboerne. Reelt er det Samsø Kommune, der styrer Samsø Ældreboligselskab.

## 2001-2002

Afdeling 3 i Brundby kaldet Skoleparken - opføres i nogle tidligere skolebygninger. Kommunen køber ejendommen af en privatperson og sælger straks efter videre til Samsø Ældreboligselskab. Kommunen tjente 1,5 mio. på videresalget. Statsforvaltningen godkendte kommunens handle-måde. Da Vesthimmerlands kommune senere brug-

te samme fidus blev handle-måden erklæret ulovlig af kammeradvokaten.

Entreprenørfirmaet Skanska står for byggeriet. Samsø Kommune fører en så lemfældig kontrol med byggeriet, at det senere viser sig, at bygningerne ikke overholder brandkravene, og at ydervæggene og gulvene er utilstrækkeligt isolerede.

## 2003

De første klager over byggeriets kvalitet bliver rejst over for Skanska og Samsø Kommune.

Skanska lover at lovliggøre de fejl, der måtte være. Det sker imidlertid ikke i tilstrækkeligt omfang.

## 2005-2006

Rolf Nielsen og Anne Kjær flytter ind i Skoleparken. Rolf Nielsen indvælges i boligselskabets bestyrelse af beboerne. Sammen med andre beboere fortsætter de klagerne over den manglende brandsikring og den utilstrækkelige isolering. De kommunale repræsentanter i



Samsø Ældreboligselskab lover nok engang, at manglerne vil blive udbedret. Det sker dog ikke.

#### 2007

Familien Nielsen og en anden beboer klager til Beboerklagenævnet i Skanderborg. Nævnet pålægger enstemmigt Samsø Ældreboligselskab at afhjælpe isoleringsmanglerne under gulvene og i væggene.

Samsø Ældreboligselskabs administrator, Domea sidder kendelserne overhørig.

Samsø Kommune ønsker, at Samsø Ældreboligselskab skal sælge de 6 ældreboliger i Nordby, da kommunen ikke mere ønsker at anvise ældre til disse boliger. Boligerne er svære at udleje til andre. Da man over for kreditforeningen har garanteret for lejendtgæften, står kommunen med et lejetab.

Da de beboervalgte medlemmer af bestyrelsen for Samsø Ældreboligselskab modsætter sig salget, trækker kommunen sine repræsentanter ud af bestyrelsen.

Afdelingsmødet i Skoleparken beslutter at søge advokatbistand.

Dette ønsker Samsø Kommune at forhindre. Derfor påstår man i strid med sandheden at det ikke har været muligt at danne en ny bestyrelse. Denne påstand benytter man som påskud til at sætte Samsø Ældreboligselskab under administration.

Samsø Kommunalbestyrelse sigter målrettet mod at Samsø Ældreboligselskab skal gå konkurs. Man afsætter 4 mio. kroner til at dække kommunens forpligtelser i forbindelse med en konkurs.

#### 2008

Boligkontoret Danmark ansættes som midlertidig administrator for en periode fra august 2007 til udgangen af 2008.

Boligkontoret Danmark sælger ældreboligerne i Nordby. For at undgå at skulle samarbejde med de beboervalgte medlemmer fra Skoleparken i en fremtidig bestyrelse, beslutter Samsø

Kommune, at Samsø Ældreboligselskab skal opdeles i to selskaber. Afdeling 1 og 2 udskilles i et særligt selskab.

På baggrund af en klage fra afdelingsbestyrelsen i Skoleparken erklærer Statsforvaltningen Midtjylland tvangsadministrationen for ulovlig, da der ikke er foretaget udvidet partshøring.

Dermed er salget af ældreboligerne i Nordby og tvangsopdelingen af Samsø Ældreboligselskab også ulovlige.

#### 2009

Efter tvangsadministrationens ophør overtager den beboervalgte bestyrelse i Samsø Ældreboligselskab ledelsen. Bestyrelsen ansætter DanEjendomme som administrator.

Socialminister Karen Ellemann lover Folketingets Boligudvalg, at de kendelser fra 2007, som ikke er blevet overholdt fra Samsø Kommunes og Boligkontoret Danmarks side, nu vil blive udført.

#### 2010

Blandt andet på grund af kommunens åbenlyse bestræbelser på at Samsø Ældreboligselskab skal gå konkurs, bliver det sværere og sværere at udleje lejlighederne

På grund af uenighed med bestyrelsen om arbejdets omfang og betaling, indsætter Samsø Kommunalbestyrelse endnu engang Boligkontoret Danmark som administrator. Boligkontoret Danmark sætter en håndværker til at udføre isoleringsarbejder i Rolf og Anne Niensens lejlighed. Arbejderne bliver dog ikke udført i overensstemmelse med Beboerklagenævnets kendelse. Samsø Ældreboligselskab nægter at betale regningen på ca. 350.000 kr. Dermed risikere Boligkontoret Danmark at hænge på regningen, da de har rekvireret arbejdet.

Dette får kommunen til - for tredje gang at indsætte Boligkontoret som administrator med det ene formål, at sikre Boligkontoret sin betaling.

Forinden har bestyrelsen for Samsø Ældreboligselskab anmodet Landsbyggefonden om at måtte gå i betalingsstandsning.

#### Efterord

Af og til oplever man tragiske sager, hvor børn i årevis er blevet mishandlet af deres forældre, uden at nogen greb ind. Alle, der har vidst noget, har fulgt Tavshedens Lov.

Sådan er det også med Samsø sagen. Alle dem, der haft mulighed for at gøre noget - ministrene Eva Kjær Hansen, Karen Jespersen, Karen Ellemann og Benedikte Kiær, Boligselskabernes Landsforenings direktør Gert Nielsen, Statsforvaltningen Midtjylland, embedsmændene i Socialministeriet - alle har fulgt Tavshedens Lov.

Det er derfor Samsø Ældreboligselskab snart vil dø. Æret være dets minde!

# Samsø Kommune forsinkede betalingsstandsningen

For at dække over egne ulovligheder forsinkede Samsø Kommune i to måneder en begæring om betalingsstandsning.

#### Af Jakob Lindberg

I slutningen af 2010 opgav bestyrelsen for Samsø Ældreboligselskab at videreføre driften. Dette skyldtes de mange tomme boliger i Skoleparken, som er den eneste tilbageværende afdeling i boligselskabet.

Den 14. december sendte bestyrelsen et brev til Boligselskabernes Landsbyggefond, hvor man anmodede fonden om at tage skridt til en likvidation af selskabet. Kopi af brevet blev sendt til Samsø Kommune

#### Driftforvaltningschefen

Samsø Kommune var ikke glade for denne henvendelse. Driftforvaltningschefen, Alice Steenor, mente, at Samsø Ældreboligselskabs bestyrelse, først burde have anmodet kommunen om støtte til at undgå likvidation.

Der næst skulle kommunen have henvendt sig til Landsbyggefonden, såfremt man ikke mente, at der var mulig-

hed for at undgå likvidation. Såfremt landsbyggefonden heller ikke mente at likvidationen var til at undgå, skulle fonden sende anmodningen videre til ministeriet.

(Kommentar: Denne bureaukratiske indvending virkede noget malplaceret, al den stund Samsø Kommunes politikere i årevis aktivt har arbejdet for, at Samsø Ældreboligselskab skulle gå konkurs.

Når sagen helst skulle trækkes i langdrag, skyldes det formentlig at kommunen kort før bestyrelsens begæring om betalingsstandsning satte boligselskabet under administration. Dette blev gjort for at sikre betaling til Boligkontoret Danmark for nogle istandsættelsesarbejder, som Boligkontoret havde udført i strid med kendelserne fra Beboerklagenævnet./ JL)

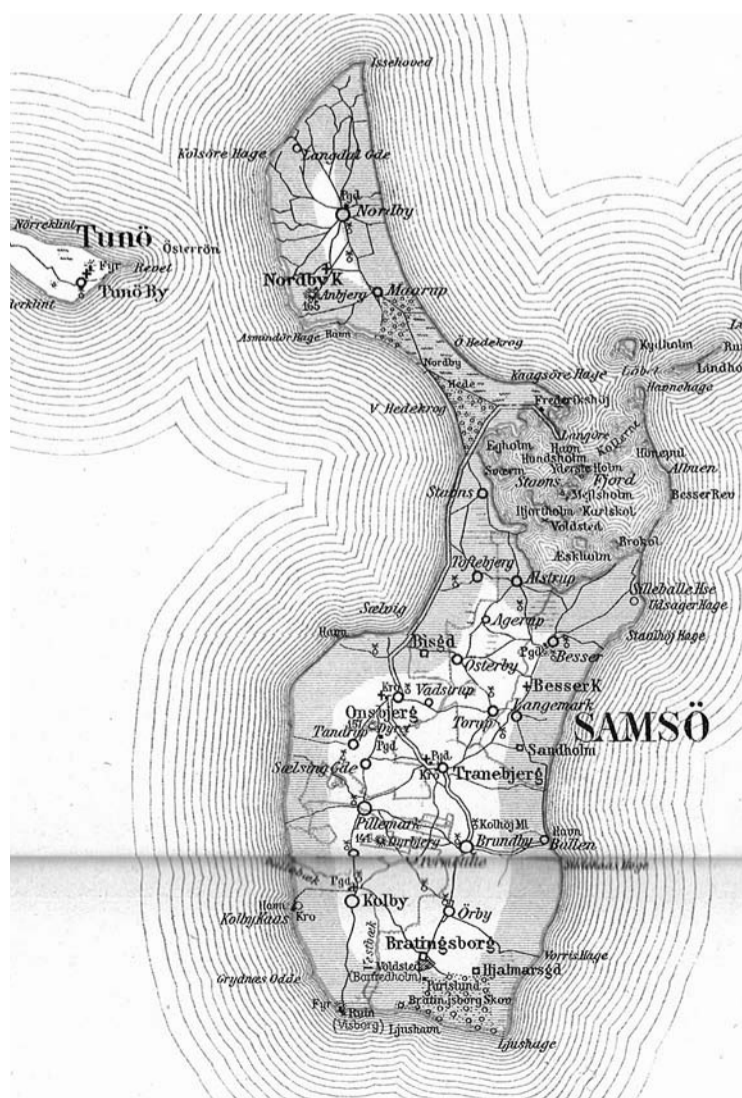
#### To måneder spildt

Efter to måneders forhaling har Samsø Kommune omsider sendt den officielle an-

modning videre til Landsbyggefonden. Nu kan Landsbyggefonden omsider påbegynde sin sagsbehandling, og derefter skal spørgsmålet behandles i Indenrigs- og socialministeriet.

Der kan derfor gå en rum tid endnu, før der kan afholdes tvangsauktion. Man kan håbe på, at der viser sig en seriøs privat investor, der vil drive bebyggelsen videre som et privat udlejningsbyggeri.

Mange af beboerne ser formentlig frem til, at Skoleparken kommer ud af den almennyttige-kommunale omklamring, som har været til så stor skade for bebyggelsen



## Privat udlejning

# Der er grænser for formynderiet

Af Jakob Lindberg

En af de mindre behagelige ting ved at være lejer, er den følelse af formynderi, som man af og til føler sig underlagt.

Et er, at man skal overholde visse ordensregler af hensyn til sine naboer. Det må man acceptere for sådanne hensyn må gælde, hvad enten man er

lejer, ejer eller andelhaver.

Noget andet er derimod den - af og til - meget nidkære kontrol af, hvem man bor sammen med. Her er man som lejer væsentlig dårligere stillet end ejerne.

Det skyldes, at udlejerne i det private udlejningsbyggeri har en økonomisk interesse i, at sikre sig kontrol med hvem, der bor i lejligheder-

ne. I det almene byggeri er det snarere hensynet til ventelisterne, der giver anledning til kontrollen. Man vil ikke have, at billige attraktive lejligheder "kan gå i arv" til personer, som udlejererne ikke har anvist.

I begge tilfælde kan kontrollen føre til, at det bliver svært at udnytte sit lejemål fleksibelt, f.eks. ved at lade

venner og familie flytte ind midlertidigt. Man risikerer, at udlejererne vil opfatte det som et forsøg på at overlade lejemålet til en anden eller han vil påstå, at man reelt ikke bor i sin lejlighed mere. Begge dele kan nemlig føre til ophævelse - udsmidning - efter Lejelovens § 93

Heldigvis stiller domstolene ret skrappe krav til bevis-

førelsen fra udlejere, der benytter sig af § 93 til at forsøge at ophæve et lejemål.

Fra de seneste års respraksis beretter vi på dette opslag om to tilfælde, hvor ophævelser blev underkendt af Østre Landsret

# Udlejer kunne ikke smide en lejer ud, som havde fået lejen nedsat

En udlejer kan ophæve et lejemål, hvis lejereren er fraflyttet uden aftale med udlejer. Østre Landsret slog fast, at en sådan ophævelse forudsætter, at lejemålet er tomt.

Af Jakob Lindberg

To studerende, Carina og Amalie lejede i 2001 en ejerlejlighed på Nørrebro i København. De havde fået fat i lejligheden, fordi Amalie kendte Ole, hvis far, som vi kalder Larsen, var udlejer. Larsen ejede seks ejerlejligheder forskellige steder i byen. Det var sønnen Ole, der stod for udlejningen. I begyndelsen var det kun Carina, der stod på lejekontrakten, men i 2005 fik kvinderne overtalte Ole til at udfærdige et tillæg således, at de begge to stod på kontrakten.

### Huslejen sat ned

I 2006 søgte Kirsten og Amalie boligstøtte, men fik besked på, at lejen var for høj. Huslejen var 68.400 kr. om året, svarende til 1.266 kr. pr kvadratmeter, hvilket var en meget høj leje for en toværelses lejlighed i den gamle boligmasse. Huslejens størrelse blev indbragt for Huslejenævnet og senere Ankenævnet i København. Det endte med, at lejen blev nedsat til 37.800 kr. om året, svarende til 700 kr. pr kvadratmeter. Dermed blev forholdet mellem Larsen og de to kvinder noget køligere.

Carina flyttede i en periode til Odense for at studere dér. I en del af denne periode havde hun fremlejet sit værelse til en anden studerende. Hun

havde sendt kopi af fremlejekontrakten til Larsen, og han havde ikke reageret. Hun flyttede tilbage til lejligheden den 15. april 2008.

I begyndelsen af 2008 fik Amalie en kæreste, og det blev klart, at lejligheden var for lille til at de alle tre kunne bo der. De to fandt en anden lejlighed og fraflyttede i følge folkeregistret den 15. april 2008.

### Forkert sal

Larsen holdt i denne periode godt øje med hvem, der var tilmeldt lejligheden. Han fik en oplysning om fra folkeregistret, at en tredje kvinde, Ramona den 10. april 2008 var flyttet ind i lejligheden.

Det benyttede han som grund til at ophæve lejemålet for Carina. For det første hævdede han, at de to kvinder var fraflyttet lejligheden. Dette betød, at han med hen-

visning til Lejelovens § 93, stk. 1, litra d. kunne ophæve lejemålet. I den paragraf står, at en udlejer er berettiget til at hæve lejemålet, "når lejeren fraflytter det lejede i utide uden aftale med udlejer"

For det andet hævdede han, at Carina havde ladet Ramona flytte ulovligt ind i lejemålet. Dermed havde hun overladt lejligheden til en anden. Det er en overtrædelse af Lejelovens § 93, stk.1, litra f.

Det viste sig dog senere, at dette var en fejl. Ramona var i virkeligheden flyttet ind i lejligheden nedenunder, men var kommet til at opgive en forkert sal til folkeregistret.

### Retssagen

Carina protesterede mod ophævelsen og sagen blev derfor indbragt for først Boligretten og senere Landsretten.

Det viste sig, at han havde sendt ophævelsen den 18.

marts 2008. På det tidspunkt var Carina ikke flyttet tilbage til lejligheden, men Amalie boede der stadigvæk.

Larsen mente, at begge kvinderne havde pligt til at bo i lejemålet. Han havde derfor ret til at ophæve lejemålet alene fordi Carina på det pågældende tidspunkt ikke var tilmeldt adressen.

På trods af Larsens argumenter mente flertallet af dommerne i Boligretten, at han ikke havde ret til at ophæve lejemålet. Efter disse dommers mening, kan der kun ske ophævelse med henvisning til Lejelovens § 93, stk. 1, litra d, hvis lejemålet er tomt.

En af dommerne ville godkende ophævelsen.

### Landsretten

Sagen blev derefter anket til landsretten. Her indrømmede Larsen, "at det var indgået i hans helhedsvurdering,

at lejen var blevet sat ned."

Larsen forklarede også, at han kort efter ophævelsen havde kigget ind af brevsprækken i de to kvinders lejlighed. Da han ikke havde kunne se hverken personer eller ting i entreen, havde han fået det indtryk, at lejemålet var tomt.

Denne forklaring kunne dog ikke overbevise landsrettens dommere, som stadfæstede boligrettens dom.

*Kilde: Østre Landsrets dom af 24. august 2010. B-201-10. Refereret fra Tidsskrift for Bygge- og Boligret, 2010.739. Lejerne var i sagen repræsenteret af advokat Niels Ulrik Ottesen. Navnene på sagens personer er ændrede.*



## Privat udlejning

# Soldat, som delte lejlighed med en ven, skulle ikke flytte fra lejligheden

Østre Landsret fandt, at lejereren havde ret til midlertidigt at have vennen boende, da vennen var en del af hans husstand.

Af Jakob Lindberg

Mikkel blev ansat som konstabel i forsvaret, og kort efter - i 2004 - flyttede han hjemmefra. Han gjorde tjeneste ved gardehusarregimentet. Som så mange andre havde Mikkel været udsendt til krigstjeneste, først i Irak og senere - i 2008 - i Afghanistan. Ind imellem havde Mikkel været en del borte fra lejligheden på militærøvelser, der oftest varede 5-10 dage.

I 2007 lod Mikkel sin barndomsven, Bjarne flytte ind i lejligheden i en periode. Bjarne var boligløs og søgte lejlighed i København. Bjarne betalte ikke leje til Mikkel, men de deltes om husholdningsudgifterne og Bjarne gjorde ham også forskellige vennetjenester.

## Ophævelse

I starten af 2008 opdagede udlejereren, Ejendomskontoret XX, at Bjarne boede i lejligheden. De krævede, at Mikkel skulle dokumentere, at Bjarne boede lovligt i leje-

målet, f.eks. ved at dokumentere, at der var tale om lovlig fremleje efter Lejelovens regler.

Det ville Mikkel ikke, da der ikke var tale om fremleje, men kun om, at de to i en periode delte lejemålet.

Nu ophævede Ejendomskontoret Mikkels lejemål. Da Mikkel ikke ville flytte, blev sagen indbragt for Boligretten i København.

## Boligretten

Over for retten hævdede Ejendomskontorets advokat, at Mikkel havde overladt brugen af lejligheden til Bjarne uden at få tilladelse til det. Dette var en overtrædelse af Lejelovens § 26, stk. 1.

Derfor kunne Ejendomskontoret ophæve lejemålet i medfør af Lejelovens § 93, stk. 1, litra f.

Ejendomskontoret fremførte også, at Mikkel ikke havde dokumenteret at der forelå et lovligt fremlejeforhold.

Bjarnes advokat imødegik disse argumenter. Mikkel havde ikke "overladt lejligheden til en anden". Han boede

der stadig selv om i perioeder var i Afghanistan, og delte blot lejligheden med Bjarne. Bjarne var midlertidigt optaget i Mikkels husstand. Bevisbyrden for, at Bjarne havde overladt lejligheden til en anden, påhvilede Ejendomskontoret og denne bevisbyrde havde Ejendomskontoret ikke opfyldt.

Bjarnes advokat fandt også, at det var meningsløst at kræve, at Mikkel skulle dokumentere, at fremlejeforholdet var lovligt, når der slet ikke var tale om fremleje.

Ejendomskontoret havde som bevis i sagen fremlagt et foto af navneskiltet på Mikkels mors lejlighed. På dette navneskilt stod Mikkels navn stadig. På den baggrund mente Ejendomskontoret, at Mikkel reelt boede hjemme hos sin mor, og at det var Bjarne der - ulovligt boede i Mikkels lejlighed.

Denne bevisførelse betegnede Mikkels advokat som værende "utrolig"

Boligretten gav Mikkel medhold. Han var ikke fraflyttet lejemålet og kunne derfor ikke få ophævet sit lejemål med henvisning til § 93, stk. 1, litra d.

Han havde heller ikke overladt lejemålet til en anden, og kunne derfor ikke få ophævet sit lejemål med henvisning til § 93, stk. 1, litra f.

## Landsretten

Ejendomskontoret ankede sagen til Østre Landsret. Her måtte Mikkels mor afgive vidneforklaring om navneskiltet. Navneskiltet havde hængt der før Mikkel flyttede hjemmefra og moren havde ikke ønsket at skifte det ud, da hun stadig betragtede det som Mikkels hjem. Efter at han var flyttet hjemmefra overnattede han dog aldrig i sit barndomshjem.

Landsretten kom til samme konklusion som Byretten. Bjarne havde været en del af Mikkels husstand og de to unge havde derfor boet lovligt sammen. På baggrund af morens forklaring, slog

## Lejeloven om brug af lejligheden

§ 26. Lejereren må ikke uden udlejerens samtykke bruge det lejede til andet formål end aftalt.

Stk. 2. Lejereren må ikke uden udlejerens samtykke overlade brugen af det lejede eller nogen del deraf til andre end medlemmer af sin husstand, jf. dog §§ 69 og 70.

### Bemærkninger:

1) Denne paragraf drejer sig om privat udlejningsbyggeri. Den tilsvarende paragraf for det almene byggeri findes i Almenlejeloven § 79.

2) Lejelovens paragraffer 69 og 70 drejer sig om fremleje. De tilsvarende paragraffer for det almene byggeris vedkommende findes i Almenlejeloven § 64 og § 65

landsretten fast, at Mikkel heller ikke havde flyttet bort fra sin lejlighed.

Kilde: Østre Landsrets dom af 3. december 2009. B-420-09. Refereret fra Tidsskrift for Bygge- og Boligret, 2010.219. Lejereren var i sagen repræsenteret af advokat John Petersen. Navnene på sagens personer er ændrede.



## Lejeloven om ophævelse på grund af ulovlig brug

§ 93. Udlejereren kan hæve lejeaftalen i følgende tilfælde:

....  
b) Når det lejede benyttes til andet end aftalt og lejereren ikke trods udlejerens indsigelse er ophørt hermed.

....  
d) Når lejereren fraflytter det lejede i utide uden aftale med udlejereren.

....  
f) Når lejereren helt eller delvis overlader brugen af det lejede til en anden i tilfælde, hvor han ikke er berettiget hertil, og trods udlejers indsigelse ikke bringer forholdet til ophør.

### Bemærkninger:

Denne paragraf drejer sig om privat udlejningsbyggeri. Den tilsvarende paragraf for det almene byggeri findes i Almenlejeloven § 90

## Privat udlejning

# Ureguleret huslejefastsættelse ad bagdøren

Der var en enig afvisning fra alle de øvrige partier, da Liberal Alliances forslag til foketingsbeslutning blev debatteret ved førstebehandlingen i folketinget den 25. januar 2011.

## Af Jakob Lindberg

Venstres ordfører, Louise Schack Elholm, kaldte forslaget et forsøg på at indføre fri huslejefastsættelse ad bagdøren. Hun fortsatte:

- Vi har med finanskrisen og faldet i boligpriserne set en ny type udlejer. Det er udlejer, som ikke kan sælge sin bolig. Den typiske historie er, at denne udlejer ikke får sat sig ind i lejeloven, inden vedkommende udlejer sin bolig. Ofte forventer udlejer at kunne få dækket sine udgifter til boligen, men sådan er lovgivningen ikke skruet sammen. Udlejer kan derfor få en dom, fordi han eller hun har fastsat en for høj husleje, og få et krav om tilbagebetaling.

Louise Elholm fortsatte:

- Mit råd til enhver, som er nødt til at leje sin bolig ud, er at skaffe sig en faglig, dygtig rådgivning, inden man indgår en lejekontrakt. Jeg synes, at det ville være sympatisk at hjælpe disse udlejere, som uforvarende kan ende med at bryde loven og kræve en for høj husleje. Det kunne f.eks. gøres ved at give dem et bedre oplysningsgrundlag, når de skal fastsætte huslejen. Men at krænke alle lejernes retssikkerhed er for høj en pris, ligesom det er udelukket, at vi vil indføre fri huslejefastsættelse.

## Fordobling af huslejen

Socialdemokratiets ordfører, Thomas Jensen refererede de økonomiske vismænds beregning fra 2001, der viste, at huslejen ville stige 60-70 % i de større byer, hvilket skyldes at der ikke er lejeboliger nok i forhold til efterspørgslen. Han fortsatte:

- Med det her forslag vil Liberal Alliance så gradvist hæve huslejen ved genudlejning på lejeboligmarkedet, lejlighed for lejlighed. Huslejen bliver altså ikke sat fri på en gang, men stille og roligt lejlighed for lejlighed, og derfor vil det være en langt

højere huslejestigning, der vil indtræffe, end den, vismændene har antaget, fordi efterspørgslen klart vil overstige udbuddet. Mangel på lejeboliger kombineret med den stigende efterspørgsel samt forslagens gradvise realisering vil presse huslejerne mere op, end vismændene kom frem til i 2001. De tal, vi har liggende nu her, f.eks. fra huslejenævnet og boligretten på Frederiksberg, viser, at vi kan få huslejestigninger, der er dobbelt så høje som dem, der er gældende i dag. Konsekvenserne for boligmarkedet vil være, at efter 6-7 år vil halvdelen af de private udlejningsejendomme altså være omfattet af fri huslejefastsættelse.

- Hvem er det så, der får den her højere husleje? Jamen det er jo især unge, unge studerende, som vi ved flytter til de større byer og lejer private udlejningsboliger. Det er dem, som vi i fremtiden vil se stuve sig sammen 3-4 stykker i en måske 3-4 værelses lejlighed for at få råd til at have en bolig i den by, hvor de skal studere. Det er med til at skabe en bolig mæssig usikkerhed for de studerende og er også med til at påvirke deres mulighed for at kunne koncentrere sig om studierne.

## Øget boligstøtte

Dansk Folkepartis ordfører, Kim Christiansen, pegede på, at kraftige huslejestigninger kunne bevirke større offentlige udgifter til boligstøtte.

- Den første forudsætning for at sætte huslejen fri som foreslået af Liberal Alliance vil være, at udbuddet af lejligheder er betydeligt større end efterspørgslen, hvilket skaber en konkurrence, der vil medvirke til, at huslejen falder. Da der er mangel på lejligheder, bl.a. i hovedstadsområdet, og derfor ingen konkurrence, vil det betyde, at udlejer kan få en betydelig højere husleje til stor skade for lejerne. Og hvad

vil det ikke betyde for de offentlige udgifter til boligstøtten, der vil stige? Det står der ikke noget om i forslaget. Det fremgår heller ikke af forslaget, at priserne vil stige drastisk på private udlejningsejendomme, ejerlejligheder m.v.

- Dansk Folkeparti ønsker ikke på denne måde at sætte huslejen fri og kan derfor ikke stemme for forslaget, da det vil skade lejerne samt give større offentlige udgifter til boligstøtte.

## Imod liberalisering

Daniel Rugholm fra De Konservative vendte sig også mod Liberal Alliances forslag:

- Forslagsstillerne ønsker med dette forslag at gøre lejekontrakter bindende for både lejer, udlejer og myndigheder, både i forhold til private og almen lejeforhold. Et forholdsvis mindre problem får altså med dette forslag konsekvenser for et ret så stort område. Som ministeren og Venstres ordfører har været inde på, er regeringens holdning klar. Konservative kan derfor ikke bakke op om en liberalisering af huslejefastsættelsen for alle typer lejeboliger, sådan som det her er foreslået.

## Prisdannelse

Dette førte til følgende reaktion fra Liberal Alliances, Simon Emil Ammitzbøll:

- Hvordan kan det være, at et parti, som ellers generelt vel hylder markedsprincipperne, synes, det er rimeligt, at lige præcis husleje skal være sådan noget gennemreguleret socialdemokratisk fagbevægelsesagtigt noget..?

I stedet for mente han at markedet selv skulle finde frem til den rigtige pris:

- Fuldstændig ligesom med dagligvarer eller automobiler, eller hvad ved jeg, er det jo også sådan, at der er nogle, der sælger det til en pris, der er nogle, der køber det, og så

bliver der solgt til den pris, hvor udbud og efterspørgsel rammer hinanden.

Nanna Westerby, SF's boligpolitiske ordfører, var modstander af denne tankegang:

- For SF er det helt afgørende, at der er boliger, der er til at betale, for boligen er et helt afgørende fundament, som vi alle sammen har brug for. Derfor vender SF sig også imod at fjerne reguleringen af huslejerne og gøre lejemarkedet til et spørgsmål om udbud, efterspørgsel og villighed til at betale. Cykler kan handles på sådan et marked, det kan køleskabe og sofaer også, men boligen er en nødvendighed, der ikke kan vælges fra, og derfor skal vi politisk sikre, at der er betalelige boliger. Derfor virker debatten i dag også noget rabiat, når boliger bliver sammenlignet med prisen på en liter mælk der er altså en rigtig væsentlig forskel.

Diskussionen blev fulgt op af De Radikales ordfører, Morten Østergaard.

- Jeg kan ikke lade være med at studse over argumentationen fra Liberal Alliances politiske ordfører, hr. Simon Emil Ammitzbøll, som jo i forbindelse med det, han siger om markedet, fuldstændig overser, at udbudet af boliger jo ikke nødvendigvis følger efterspørgslen. Jeg tror, at ethvert opslag i økonomiske lærebøger vil vise, at netop boligmarkedet har et særkende på det område. Man kan jo altså heller ikke bare købe flere køer og malke dem lidt mere, hvis man ønsker at bringe flere køer til markedet. For at få argumentationen til at hænge sammen kræver det nok, at hr. Simon Emil Ammitzbøll også vil give byggetilladelser helt frit, så folk kan bygge boliger totalt frit i byområderne. Men argumentationen hænger ikke sammen, og derfor kan vi ikke støtte forslaget.

Ordføreren for Liberal Alliance, Villum Christensen tog afvisningen fra de andre par-

tier roligt:

- Da vi fremførte forslaget om reduktion i dagpengeperioden, faldt det også med et klask, og da vi fremsatte beslutningsforslag om ændring af efterlønnen, faldt det også med et klask. Så vi er sådan set rimelig fortrøstningsfulde,

Villum Christensen vendte skytset mod de klagende lejere:

- Uanset hvad der er kommet af gode argumenter for at fastholde den nuværende ordning, garantier om ingenting at gøre, som jeg hørte det, forekommer det i alle henseender stødende, at man som lejer, der kender alt til den bolig, man ønsker at leje, fordi man har boet i den før, underskriver en lejekontrakt for straks herefter at bevæge sig direkte ned til kommunen for at indlevere en klage til Huslejenævnet.

Villum Cristensen fremhævede, at spørgsmålet var vigtigt for hans parti:

- Det er ikke en enkeltsag for os, det er faktisk et principielt spørgsmål. Udlejer har jo ikke en kinamands chance for at vurdere sin økonomi og sine forretningsmæssige dispositioner. Vi ønsker med andre ord at anfægte måden, hvorpå Huslejenævnet dikterer huslejen over for en privat udlejer, som oftest hverken har juridiske eller økonomiske ressourcer eller en chance for på forhånd at gennemskue reglerne, hvilket skaber en usikkerhed for rigtig mange privatpersoner.

Forslaget blev efter debatten sendt til videre behandling i Folketingets boligudvalg.

Enhedslisten deltog ikke i debatten.

## Privat udlejning

## Klynkeliberalisme

Når en investering giver overskud, skal ejeren selvfølgelig have gevinsten, fordi han har løbet en risiko, men når risikoen fører til et tab, må nogle andre gå ind og dække det. Det er klynkeliberalisme.

Af Kim Kristensen

Huslejenævnet i Randers har nedsat lejen i et lille hus fra knap 800 kr. pr kvadratmeter om året til 500 kr, og det har så i den lokale presse startet et generalangreb på lejerbeskyttelsen i almindelighed og Boligreguleringsloven i særdeleshed. Udgangspunktet er det sædvanlige: Det er urimeligt, at en udlejer ikke kan få lov til at tørre sine fejlslagne spekulationer af på lejerne.

## Liberalisme

Historien er velkendt. Som alle andre købte Peter Hundborg et hus i forventning om,

at han efter et stykke tid kunne sælge det igen med en god fortjeneste. Det var en god måde at få sine penge forrentet på. Sådan havde det været i mange år, og fordi det var gået godt så længe, var husene efterhånden blevet temmelig dyre. Det gjorde ikke så meget, for prisen gik bare op og op. I god liberalistisk ånd løber han en risiko i forventning om at få en god fortjeneste.

Så brister boligboblen og trækker resten af samfundet med ud i en verdensopfattede finanskrise. Huspriserne falder, og da Hundborg skal sælge sit hus, kan han ikke få sine udgifter dækket ind. Den risiko han løb, førte ikke til en fortjeneste, men til et tab.

Og fra det tidspunkt gælder det for ham og en masse andre investorer udelukkende om, hvordan man kan få det tab tørret af på nogle andre.

I dette tilfælde på en lejer, som blev sat i husleje ikke efter hvad boligen var værd, men efter hvad Peter Hundborg, i sin investeringsiver, havde betalt for huset.

## Klynk

Det er denne lille øvelse Huslejenævnet har sat en stopper for, og så har vi klynkeriet: Det er pludselig uretfærdigt, at en udlejer selv skal betale for sin fejlurdering af markedet. Når en investering giver overskud, skal ejeren selvfølgelig have gevinsten, fordi han har løbet en risiko, men når risikoen fører til et tab, må nogle andre gå ind og dække det. Det er klynkeliberalisme.

Kunne nogen for eksempel forestille sig det modsatte scenarie: Lejeren bliver boende og betaler den forlangte husleje i et par år. Markedet vender, og Peter Hundborg sælger til den tid sit hus med en gevinst på 200.000 kr. Herefter giver han straks lejerne de 200.000 med ordene: „Du har jo betalt alle mine udgifter på huset, så disse penge tilhører retfærdigvis dig“. Nej, vel? Det er vist kun tabet, han forventer, hun skal være ansvarlig for.

„Gensidigt anerkendte lejekontrakter skal være bindende både for parterne og for myndighederne“, siger de, men mener det slet ikke. De vil nemlig ikke afskaffe udlejerens ret til at foretage lejestigninger. Eller til at sælge ejendommen.

## Noget for noget

Liberal Alliance følger straks op på udlejerens angreb på den lov, der beskytter lejerne mod hans overgreb. Boligreguleringsloven skal afskaffes. „Gensidigt anerkendte lejekontrakter skal være bindende både for parterne og for myndighederne“, siger de, men mener det slet ikke. De vil nemlig ikke afskaffe udlejerens ret til at foretage lejestigninger. Eller til at sælge ejendommen.

Det er på de to punkter, en lejeaftale adskiller sig fra de fleste andre aftaler. Den ene part udlejerens forlanger ret til ensidigt at ændre aftalen. Han kræver ret til at ændre ved den leje, der er aftalt i kontrakten så er det også rimeligt, at der laves regler for, hvordan det skal foregå. Noget for noget.

Den ene part udlejerens - kræver ret til at lade aftalen overgå til en anden. Lejeren indgår en aftale med én mand, han har tillid til. Tre

uger efter er ejendommen solgt til en af byens værste bolighajer uden at lejeren er spurgt. Der er mange udlejere i dette land, jeg nødigt vil bo til leje ved, men det kan jeg bare komme til, fordi udlejer har lov til at bryde aftalen og sælge til en helt fremmed uden først at spørge den lejer, han har indgået en aftale med. Det er derfor, der er brug for en lov til at beskytte lejeren. Noget for noget.

## Borgerlig logik

Boligreguleringsloven er ikke et anslag mod udlejerens, men et redskab til at skabe balance - et resultat af almindelig borgerlig logik og baseret på grundsætningen i Jyske Lov fra 1241: „Var der ikke Lov i Landet, da havde den mest, som kunde tilegne sig mest.“

Kim Kristensen er formand for Randers Lejerforening



## Overskuds politik i DAB-afdeling

Det må betegnes som "panik før lukketid", når almene forretningsførere henter store overskud hjem til lejerne og dermed opkræver ulovlig høj leje.

Af Jakob Lindberg

Forretningsførerselskabet DAB har haft en solid tradition for overskudsbudgettering på afdelingernes vegne. Det var DAB, der i bebyggelsen, Ellemarken hentede millionoverskud fra lejerne gennem en årrække fra slutningen af 90-erne og op i gennem 0-erne.

Pengene havnede ikke i DAB's kasse, men indgik i afdelingernes henlæggelser på en måde der ikke var gennemskuelig for lejerne.

Det var blandt andet disse sager, der var baggrund for den regelændring, der er beskrevet i artiklen "Lovarbej-

det privatiseres"

På trods af, at Socialministeriet har erklæret, at systematisk overskudsbudgettering er i modstrid med balanceløstprincipperne, så fortsatte denne praksis mange steder, bl.a. i Køge almennyttige Boligselskab

## 17.000 for meget på 4 år

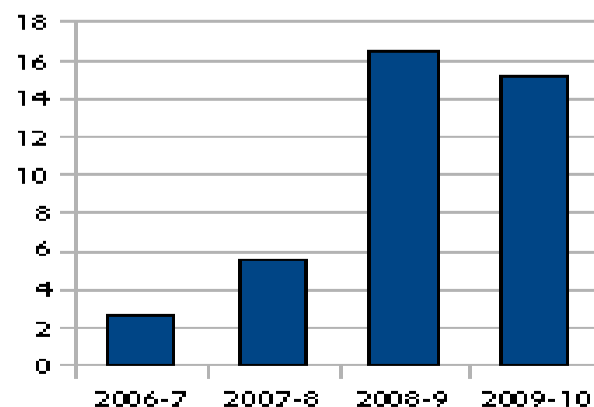
I afdeling Nordgården har man f.eks. i de seneste 4 år opkrævet 888.000 kr. for meget. Det svarer til knap 17.000 pr boliglejemål. Overskuddet har tilmed været stigende, som det kan ses i diagrammet

Nordgården er en ældre etageboligbebyggelse fra

1949 beliggende centralt i Køge. De årlige huslejestigninger har været mellem 3 og 5 % i perioden 2006-2009. Med virkning fra 1. juli 2011 vil huslejen være 697 kr/m<sup>2</sup>.

Nordgården Køge  
Overskudsprocent 2006-2010

(årligt overskud i procent af lejeindtægt for boliger)



## Privat udlejning

## Lejer reddet i sidste øjeblik

Overskridelse af betalingsfristen var uvæsentlig skønnede Vestre Landsret

Af Jakob Lindberg

Lejeloven blev i 2009 ændret således, at fristen for, hvornår en udlejer kan ophæve et lejemål ved manglende betaling af leje, blev udvidet. Tidligere kunne en udlejer ophæve lejemålet når der var gået 3 dage fra lejeren modtagelse af rykkerskrivelse og lejen stadig ikke var betalt. Denne frist blev udvidet til 14 dage. Samtidig blev gebyret for forsinket betaling forøget til 250 kr.

Dette er god ændring af reglerne, fordi det sikrer

bedre mod alvorlige følger af simple fejltagelser, f.eks. hvor en bank ved en fejl ikke betaler lejen til tiden.

Men reglerne er stadig ret stramme. Af og til tror lejere fejlagtigt, at de bare kan nøjes med at betale den skyldige husleje og at man kan slippe for gebyret, hvis man er kommet for sent med betalingen. Det må der advares i mod. Både lejen og gebyret er pligtige ydelser i lejeforholdet, og en undladelse af at betale gebyr kan derfor føre til at man mister sin lejlighed.

**Indbetaling i sidste øjeblik.**

En sag fra Kolding kan illustrere dette.

I april måned 2010 betalte lejer L ikke husleje rettidigt. Udlejer afsendte påkrav den 12. april, hvorefter lejeren den 20. april indbetalte huslejen, men ikke påkravsgebyret på 250 kr. Udlejer ophævede herefter lejemålet ved brev, der blev afsendt den 28. april, således at det tidligst kan være kommet frem til lejeren den 29. april, hvor gebyret blev betalt.

Det blev ikke under sagen fra lejerens side godtgjort, om betaling var sket før eller efter at ophævelsen var kommet frem. Derfor fandt fogedretten, at lejeren skulle udsættes af lejemålet.

Dommerne i Vestre Landsret omgjorde fogedrettens beslutning.

De fandt med henvisning til lejelovens § 94, stk. 1, at misligholdelsen var af uvæsentlig betydning, fordi gebyret var betalt samme dag som ophævelsesskrivelsen kom frem til lejeren. Lejeren kunne derfor ikke udsættes af lejemålet.



## Lejeloven om betalingssvigt

### § 93

Udlejeren kan hæve lejeaftalen i følgende tilfælde:

a) Når leje eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt, jf. stk. 2.

Stk. 2. Udlejeren kan kun hæve lejeaftalen som følge af for sen betaling, hvis lejeren ikke har berigtiget restancen senest 14 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til lejeren. Udlejerens påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at lejeforholdet kan ophæves, hvis lejerestancen ikke betales inden fristens udløb. § 33, stk. 3, finder tilsvarende anvendelse. Som gebyr for påkravet kan udlejeren kræve 250 kr.

[....]

Gebyret er pligtig pengeydelse i lejeforholdet

(Uddrag. Visse dele af bestemmelsen er udeladt her)

### § 94

Skønnes det forhold, der lægges lejeren til last, at være af uvæsentlig betydning, kan udlejeren ikke hæve lejeaftalen.

Stk. 2. Udlejeren kan ikke påberåbe sig de i § 93, stk. 1, litra a-f, nævnte forhold, hvis de er rettet, inden udlejeren hæver lejeaftalen.

## 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).