

Lejer i Haderslev og Omegn



NR. 39 - Forår 2011

MEMLEMSBLAD FOR HADERSLEV OG OMEGNS LEJERFORENING

Privat udlejning

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 ville 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 trappe-trinene/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



Returneres ved varig adresseændring

B POST DANMARK **PP**

Afsender:
Haderslev Lejerforening
Højgade 6
6100 Haderslev

Lovarbejdet
privatiseres



side 3

Liberal Alliance:
Ingen
fortrydelsesret for
lejere




side 4

Beslutningsforslag
- kontrakter skal
være bindende



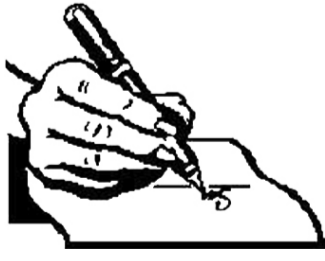
side 5

Andelsbolig-
spekulation




side 6-7

Hvordan er det nu
det er ?



side 8-9

Tragedien på Samsø



side 10-11

Ophævelse af
lejemål



side 14-15

Lejner reddet i sidste
øjeblik



side 16

LEJER I HADERSLEV OG OMEGN Nr. 39 Forår 2011

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 Kjærums og Henrik Stougaard.

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

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

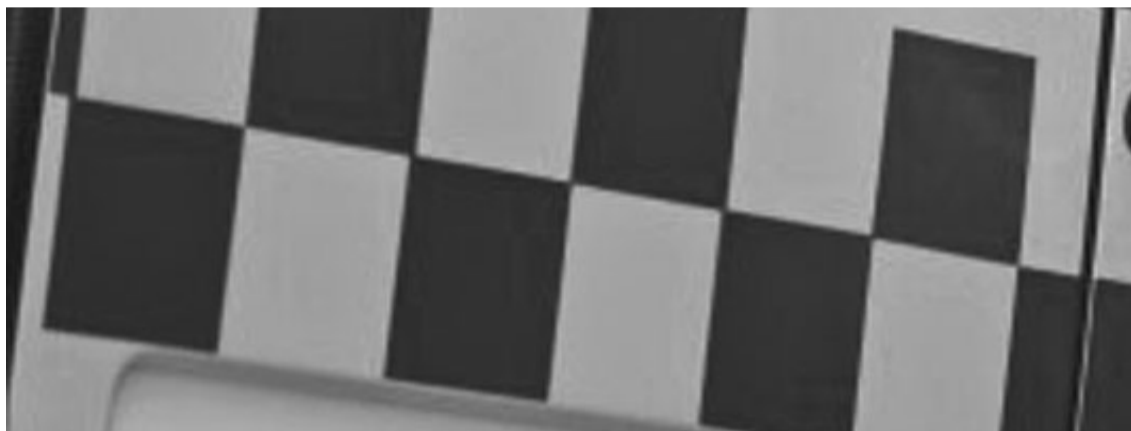
Der er intet nyt i dette nummer.

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.



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

Retten mente heller ikke, at

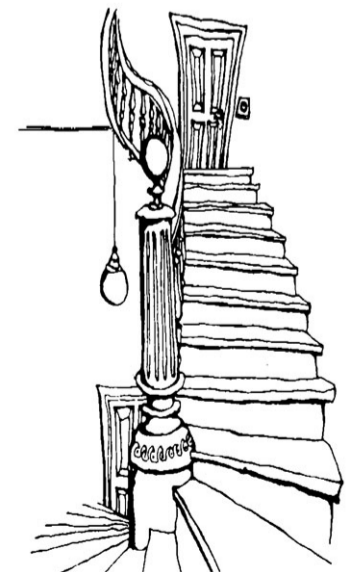
han havde fortabt sit krav ved at vente 1½ år med at rejse sagen.

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.



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 verdensopfattende finanskrisen. 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 lejeren 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.

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 udlejer 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 udlejer 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 bolighejere uden at lejeren er spurgt. Der er mange udlejere i dette land, jeg nødt 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 udlejer, 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 "Løvarbej-

det privatiseres"

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

17.000 for meget på 4 år

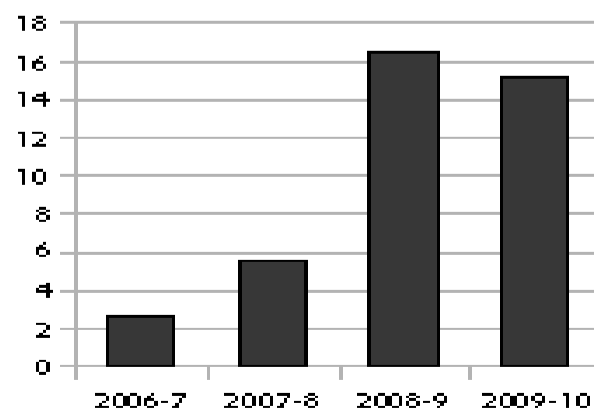
I afdeling Nordgården har man f.eks. i de seneste 4 år opkrævet 888.000 kr. for meget. Det svarer til knap 17.000 pr boliglejemål. Overskuddet har tilmed været stigende, som det kan ses i diagrammet

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/m².

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 lejerens 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 lejer 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 lejer 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 lejer 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 lejer. Lejer 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 lejer ikke har berigtiget restancen senest 14 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til lejer. 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 udlejer kræve 250 kr.

[...]

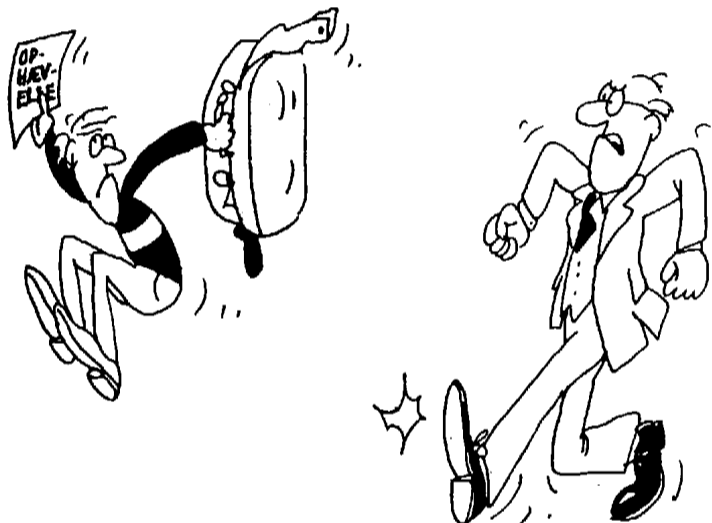
Gebyret er pligtig pengeydelse i lejeforholdet

(Uddrag. Visse dele af bestemmelsen er udeladt her)

§ 94

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

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



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 sagsbehandlerne 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.