

Lejer i Haderslev og Omegn

NR. 40 - Sommer 2011

MEDEMSBLAD FOR HADERSLEV OG OMEGNS LEJERFORENING

Privat udlejning

Bornholmsk lejer vandt 59.000 kr

I stedet for at lejeren skulle betale 49.000 kr til udlejeren bestemte huslejenævnet på Bornholm, at lejeren skulle have 10.400 kr retur.

Af Jakob Lindberg

Et pensionistægtepar fraflyttede den 1. april 2010 et lejet hus på Bornholm, hvor de havde boet i 1½ år.

Udlejer krævede, at de skulle betale 43.000 kr. for indvendig maling af huset. Dertil kom 14.000 kr. til tømrerarbejde på grund af nogle skader på gulvet. Endelig krævede udlejer 7.600 kr. for retablering af haven.

I alt krævede udlejeren istandsættelse for knap 65.000 kr. Lejer havde 16.000 kr. til gode i depositum og for meget betalt leje. Netto krævede udlejer derfor 49.000 kr. af lejeren.

Lejerne stod svagt ved sagens start, fordi de havde skrevet under på, at lejligheden skulle afleveres nyistandsat. De havde ikke selv istandsat den ved fraflytning. I den slags tilfælde plejer man at blive dømt til at betale den istandsættelsesudgift, som udlejer kræver - i hvert fald, hvis udlejeren sætter et malerfirma til at udføre arbejdet.

Udlejer istandsatte ikke

Udlejer valgte, at sælge huset i stedet for at sætte det i stand og genudleje det. Hun kunne derfor ikke dokumentere istandsættelsesomkostninger ved regninger.

I stedet forsøgte hun at begrunde sit krav med, at huset blev solgt til 100.000 kr. mindre end den vurdering, som en ejendomsmægler var kommet med, da hun satte huset til salg.

Denne dokumentation fandt huslejenævnet utilstrækkelig. Lejerforeningens sagsbehandler havde under forberedelsen påpeget, at det var almindeligt, at huse blev solgt under vurderingen. Det var derfor snarere markedssituationen, der havde bevirket nedslaget i pris og ikke den manglende istandsættelse.

Dette var huslejenævnet åbenbart enig i. Dog fik udlejer medhold på et punkt:



Udlejeren kunne ikke kræve istandsættelse af huset på fraflytterens regning, da huset blev solgt uistandsat

Huslejenævnet ville ikke afvise, at lejernes fjernelse af hæk, træer og diverse planter

havde påvirket prisen på hu

fortsættes side 2

DANMARK
POST
PP
B

Returneres ved varig adresseændring

Afsender:
Haderslev Lejerforening
Højgade 6
6100 Haderslev

Der kan spares milliarder på individuel boligstøtte



side 3

4382 tragedier kom til debat i Folketinget



side 4-5

Regeringens straf Røger antallet af udsættelser



side 6

Hvordan er det nu det er ?



side 7-9

Forsøgsordning med fradrag for hjælp og istandsættelse i hjemmet



side 10-11

De danske boliger og de høje varmeregninger



side 12-13

Almen forretningsfører saboterer beboerklagenævne



side 14

Når andelshavere lugter penge



side 15

LEJER I HADERSLEV OG OMEGN Nr. 40 Sommer 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 Kjærsum og Henrik Stougaard.

Redaktionen af dette blad er afsluttet 1. juni 2011

Efterår 2011, deadline: 15. oktober 2011

Forår 2012, deadline: 15. februar 2012

Sommer 2012, deadline: 15. maj 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

Sagsbehandler

Jan Leth



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 udlejer, Husleje - eller Beboerklagenævn.



Fortsat fra forsiden

set og bestemte derfor, at lejer skulle betale 7.600 kr. for istandsættelse af haven.

Leje i istandsættelsesperioden afvist

Til gengæld forhøjede næv-

net lejers tilgodehavende i form af for meget betalt leje, da udlejer uberettiget havde fratrukket 2.250 kr. for leje i istandsættelsesperioden. Da udlejer netop ikke havde sat lejligheden i stand kunne hun selvfølgelig heller ikke få leje i istandsættelsesperio-

den.

Sagen bekræftede den retstilstand, som lejerforeningerne altid har slået til lyd for: At man kun skal betale for istandsættelse, hvis udlejer har dokumenteret udgifterne.

Når andelshavere lugter penge

Ældre ægtepar fik deres lejemål ophævet, fordi andelsboligforeningen mente, at de ikke boede i lejligheden. Ophævelsen blev underkendt af landsretten.

Af Jakob Lindberg

Det mest usympatiske ved liberaliseringen af andelsboliglovgivningen er, at de økonomiske modsætninger mellem andelshaverne og lejerne er blevet forstærket. Liberaliseringen i kombination med boligboblen, har medført, at andelsboliger, der før kunne sælges til under 1 mio nu pludselig kan være 3 mio værd.

I mange andelsboligforeninger har det medført et pres på de tilbageværende lejere. Disse lejere sidder til en forholdsvis billig husleje, nemlig den omkostningsbestemte leje. Hvis de flytter eller dør, kan andelsboligforeningen sælge lejligheden som andelsbolig og derved realisere en gevinst på måske 3 mio kr.

Eksempel fra København

I en større andelsboligforening boede et ældre ægtepar alene i en lejlighed på 153 kvadratmeter. De var pensionister og kvinden var kronisk syg. De benyttede lejligheden om vinteren, men holdt mest af at opholde sig i deres sommerhus. Der befandt de sig i hele sommerhalvåret samt

som regel i julen.

Om sommeren brugte de kun deres bylejlighed, når de skulle afhente post og når kvinden skulle til kontrol på sygehuset, hvilket forekom 2-8 dage hver sommer.

Rygte

Der opstod tilsyneladende det rygte blandt andelshaverne, at ægteparret slet ikke boede i lejligheden mere. I 2009 blev sagen taget op på et beboermøde i andelsboligforeningen, og det blev besluttet at foreningen skulle forsøge at ophæve ægteparrets lejemål. Dette ville betyde, at ægteparret skulle flytte, og at lejligheden derpå kunne sælges.

I september 2009 skrev andelsboligforeningens administrator til ægteparret og ophævede lejemålet. Lejerne gjorde indsigelse og sagen måtte derfor indbringes for boligretten.

Hjemmel

Som hjemmel til at ophæve lejemålet anførte administratoren Lejelovens § 93, stk. 1, litra d. I denne paragraf står:

Udlejeren kan hæve lejeaftalen i følgende tilfælde:... Når lejeren fraflytter det le-

jede i utide uden aftale med udlejeren.

Denne bestemmelse er indført for at sikre udlejerne mod at deres lejligheder står tomme uden at de er klar over det. Tomme lejligheder kan udgøre en brand og sundhedsrisiko og for samfundet er det spild af boliger.

Men selv om man har pligt til at bo i sin lejlighed har man ikke pligt til at være der hele tiden. Masser af mennesker gør som ægteparret fra København og bor i deres sommerhus eller campingvogn om sommeren.

Beviserne

Det var nu op til andelsboligforeningens advokat at bevise, at ægteparret var fraflyttet lejligheden eller at de i de mindste kun opholdt sig meget sjældent i lejligheden. Den bevisbyrde viste sig at være svær at løfte.

Flere bestyrelsesmedlemmer og andre beboere blev ført som vidner. Et af dem havde mødt ægteparret ca. 1 gang om måneden på trappen inden for det seneste år før retssagen dog lidt oftere. Dette vidneudsagn bestyrkede ikke ligefrem argumentet om, at ægteparret var flyttet.

Andre vidner havde set lys blive tændt og slukket regelmæssigt i køkken og badeværelse, men havde aldrig eller kun sjældent mødt ægteparret selv. Det blev indirekte hævdet, at denne automatiske tænden og slukken var noget ægteparret havde arrangeret for at bevise, at de var hjemme selv om de ikke var det. Ægteparret benægtede dog over for landsretten, at de ejede et tænd-sluk-ur.

Naboen

Et særligt vidneudsagn kom fra ægteparrets nabo, som selv havde været formand for andelsboligforeningen. Det havde været naboen fornemmelse, at ægteparret kun opholdt sig ca. 14 dage i lejligheden om året.

Det viste sig imidlertid, at der havde været en konflikt mellem ægteparret og naboen om naboen musikstøj. Naboen spillede ofte høj musik, og ægteparret havde forsøgt at få ham til at dæmpe støjen ved at banke på væggen.

Efterhånden reagerede han ikke mere på denne banken og ægteparret havde opgivet at gå videre med deres klage. Det er tænkeligt, at dommerne på grund af denne konflikt

ikke har anset naboen for at være det mest troværdige vidne.

Elforbruget

Et særligt forhold, som blev brugt som bevis mod ægteparret, var en erklæring fra DONG, som viste at ægteparrets el-forbrug var væsentlig under normen for en lejlighed på 155 kvadratmeter.

Ægteparrets vidner

Ægteparrets advokat førte en række af parrets familie-medlemmer og venner som vidner. Alle disse vidner støttede ægteparrets forklaring om at de ikke var flyttet, men opholdt sig i deres sommerhus i sommerhalvåret og i julen.

Boligretten

Dommerne fæstede mest lid til ægteparrets vidner og fandt ikke, at andelsboligforeningen havde løftet bevisbyrden. Dommerne frifandt ægteparret og sluttede deres præmisser af med denne konstatering:

Hverken det forhold, at vidnerne [fra andelsboligforeningen] ikke ofte møder [ægteparret] eller det forhold, at [ægteparrets] elforbrug er væsentlig under normen for en lejlighed på 155 kvadratmeter og 5 værelser kan føre til andet resultat..

Ægteparret skulle derfor ikke fraflytte lejligheden.

Landsretten erklærede sig enig med boligretten.

Kommentar

Det var en god dom både for lejerne og for samfundet. Den bestyrker den bærende værdi i et moderne demokratisk samfund, nemlig at man skal kunne bevise sin påstand, når man beskylder andre for at overtræde loven.

Det er ikke nok at have penge og magt, man skal også have ret.

Kilde: Dom afsagt af Østre Landsret den 7. december 2010 (12 afd. B-1541-10).



Privat udlejning

Når udlejeren synker i jorden

Det kan give mange problemer for lejereren, når en udlejer opgiver sin ejendom og ikke betaler udgifterne. I denne lille historie fra Bjæverskov på Midtsjælland lykkedes det til sidst at få lejernes penge hjem - efter huset var gået på tvangsauktion.

Af Jakob Lindberg

Det begyndte i 2008, da lejerne klagede til Køge Lejerforening over vedligeholdelsemangler, f.eks. farlige elinstallationer, rådne vinduer og fugtskader. Sagen blev indbragt for huslejenævnet i Køge, som gav udlejer påbud om en række istandsættelser. Da han ikke udførte dem, indbragte lejerforeningen sagen for Grundejernes Investeringsfond, som istandsatte lejligheden på udlejers regning.

For høj leje

Senere indbragte Køge Lejerforening en sag om nedsættelse af lejen. Denne sag endte med, at lejen blev halveret af huslejenævnet fra ca. 4.000 kr. til ca. 2.000 kr. om måneden.

Under begge huslejenævns-sager havde udlejer holdt sig væk. Han havde heller ikke besvaret nævnets breve.

Nu gik han helt under jorden. Han betalte heller ikke de penge retur, som lejereren

havde fået tilkendt af huslejenævnet, ca. 14.000 kr. For at få inddrevet pengene måtte de engagere en advokat.

Vandregning

Når lejereren henvendte sig om konkret problemer i ejendommen, kunne der ikke opnås kontakt.

En dag fik det ældre lejerægtepar en henvendelse fra vandværket om, at udlejer ikke havde betalt vandafgiften. Da de ikke ville stå uden vand, besluttede de sig for at betale regningen selv.

De overlod det derfor til deres advokat at inddrive beløbet sammen med den skyldige husleje.

Frosne vandrør

Men selv om der stadig løb vand i rørene, fik familien et nyt problem, da vinteren satte ind. Erhvervslejemålet, der lå i samme bygning som familiens lejlighed, var nemlig ikke udlejet og stod tomt og uopvarmet. Lejerne var derfor nødt til at lukke for hovedhanen for at vandrørene ikke

skulle frostsprænges. Når de skulle bruge vand, måtte de kortvarigt lukke op for hovedhanen og lukke den igen bagefter.

En sådan tilstand er man selvfølgelig ikke tjent med som lejer, og atter engang blev der startet en ny sag ved Huslejenævnet. Og endnu engang fik udlejer et påbud om istandsættelse, som han heller ikke reagerede på.

Tvangsauktion

Men det var åbenbart ikke kun lejerne, der ikke havde fået deres penge. En anden kreditor havde begæret huset på tvangsauktion og i marts 2011 blev huset solgt på auktion til en lokal håndværker fra Bjæverskov.

Den nye ejer ordnede straks vandinstallationen, og

kort tid efter betalte han den skyldige leje og vandregningen. I alt fik lejereren tilkendt 18.303 kr. - herunder ca. 1.700 kr. i renter. Da lejerens advokat skulle have penge for sit arbejde, blev der godt

15.000 kr. tilovers til ægteparret.

Men det bedste ved sagens afslutning er, at lejerne nu - forhåbentlig - kan se frem til at have fået en udlejer, der vil leve op til sit ansvar.



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.