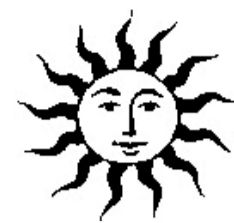


# LEJER I RANDERS

Særnummer 64 • Sommer 2011



## 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*

Returneres ved varig adresseændring

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

Afsender:  
Randers Lejerforening  
Østervold 2, 3.  
8900 Randers

**D**er kan spares milliarder på individuel boligstøtte

side 3

**4**382 tragedier kom til debat i Folketinget

side 4-5

**R**egeringens straf Røger antallet af udsættelser

side 6

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

side 7-9

**F**orsøgsordning med fradrag for hjælp og istandsættelse i hjemmet

side 10-11

**D**e danske boliger og de høje varmeregninger

side 12-13

**A**lmen forretningsfører saboterer beboerklagenævne

side 14

**K**lynkeliberalisme

side 15

**LEJER I RANDERS****Særnummer 64 Sommer 2011**

Lokaludgave af Lejer i Danmark  
Udgivet af Danmarks Lejerforeninger.  
Oplag: Ca. 10.000.  
Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.  
Redaktion: Jakob Lindberg (ansvh.),  
Bodil Kjærum og Henrik Stougaard.

**Danmarks Lejerforeninger:**

**Sommertelefontid: Tirsdag - Torsdag: 11-15**  
Telefon: 33 33 99 25; Fax: 33 33 99 41  
Hjemmeside: [www.dklf.dk](http://www.dklf.dk)  
Postadresse: Sankt Peders Stræde 2, 1., 4000 Roskilde

**Daglig Ledelse:**

Bodil Kjærum (Roskilde), Landsformand.  
Kim Kristensen (Randers), Næstformand.  
Søren Ramsing (Sydfyn), Kasserer.

**Landssekretærer:**

Jakob Lindberg (Køge) og Henrik Stougaard (Roskilde).

**Kontingent:**

Det lokale medlemskontingent mv. fastsættes lokalt.

**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

**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.

**RANDERS LEJERFORENING**

Østervold 2, 3.  
8900 Randers

**Foreningens kontortider:**

Søgne tirsdage og torsdage 18.30 - 21.00  
Samt i øvrigt efter aftale.

Tlf: 86 42 91 14

Fax: 86 41 65 22

**Beboerlisten**

v/ Randers Lejerforening,  
Østervold 2, 3. sal; 8900 Randers

Tlf: 86 42 91 14

Fax: 86 41 65 22

**Byrådsgruppen i Randers**

**Byrådsmedlem Bjarne Overmark,**  
Markedsgade 2 D, 1. sal, 8900 Randers.  
Mob: 22 21 37 55.

**Lone Donbæk Jensen,**

Vester Tværvej 14, 8920 Randers NV  
Tlf: 22 37 21 17

**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 udlejeren 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 udlejeren har dokumenteret udgifterne.

## 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 finanskriser. 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 fejlvurdering 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 bolighajer uden at lejerer 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



## Privat udlejning

# Når udlejeren synker i jorden

Det kan give mange problemer for lejererne, 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 vedligeholdelsesmangler, 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 nedsettelse 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 lejererne

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

#### Vandregning

Når lejererne henvendte sig om konkrete 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 lejerne 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.



## 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 Randers Lejerforening  
Østervold 2, 3., 8900 Randers.

## 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; med oplysning om PC-formatet; eller som e-post. (Adresserne ses på side 2).