



# Forkert varsling kostede udlejer over 200.000 kr.

Først efter flere år faldt der dom i en sag om ugyldig varsling, men lejerne vandt stort.

*Af Jakob Lindberg*

Sagen trak ud fordi boligretten først skulle tage stilling til en række spørgsmål om et huslejenævnsmedlems habilitet. I sidste ende fik lejerne imidlertid det for meget betalte retur, mens udlejer fik en stor efterregning i sagsomkostninger og procesrenter.

Sagen startede med, at en ejendomsmægler i Køge i 2007 varslede huslejeforhøjelse over for lejerne i en lille ejendom med 12 lejemål, som han ejer i byens havnekvartar.

Der var tale om en omkostningsbestemt lejeforhøjelse på ca. 500 kr. om måneden for en lille lejlighed på 73 kvadratmeter. En af lejerne var bestyrelsesmedlem i Køge Lejerforening og hun kunne konstatere, at varslingen på en række punkter var fejlbehæftet.

### Huslejenævnet

Hun indbragte sagen for huslejenævnet som den i april 2008 afsagde kendelse i sagen. Nævnet tilsidesatte varslingen som ugyldig, hvorefter udlejeren sender et nyt var-

sel, der var stort set identisk med den tidligere. Huslejenævnet underkendte i februar 2009 også den anden varsling med følgende begrundelse:

- at vedligeholdelsesregnskabet ikke var ført ajour til det tidspunkt, hvor varslingen blev afgivet

- at varslingen ikke var ledsaget af den sidst udsendte meddelelse fra Grundejernes Investeringsfond vedrørende henlæggelser til den såkaldte § 18B-konto

- at der var budgetteret med udgifter for 2006 i stedet for 2008

Baggrunden for, at de manglende vedligeholdelsesregnskaber og meddelelser fra GI medfører ugyldighed, er, at denne retsfølge er den eneste sanktion, der kan tvinge udlejere til at aflægge disse regnskaber.

Som huslejenævnsmedlem, indstillet af Køge Lejerforening var jeg med til at behandle sagen.

### Boligretten

Udlejer ankede begge kendelser til Boligretten og nu startede et årelangt slagsmål. Emnet var, om huslejenæv-

nets afgørelse var gyldig eller ugyldig. Udlejers advokat hævdede, at afgørelsen var ugyldig, fordi jeg som formand for Køge Lejerforening havde været med til at træffe afgørelse i sagen og fordi sagen var indbragt af Køge Lejerforening.

Lejers advokat hævdede, at dette ikke kunne medføre ugyldighed.

Da sagen skulle behandles i Boligretten i Roskilde, hævdede udlejers advokat også, at den lægdommer, der var

*fortsættes side 2*

Returernes ved varig adresseændring

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

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

**K**onkurs i andelsboligforeninger



side 3

**D**ebat om enighedslisten



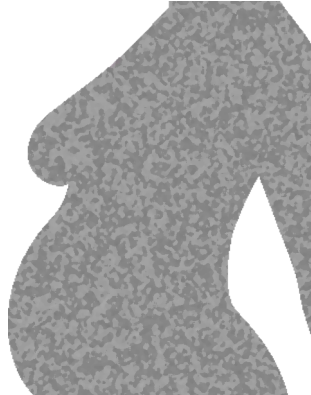
side 4-5

**L**iberalismen førte til boligboble og økonomisk krise



side 6-7

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



side 8-10

**P**ræsentation af Carsten Hansen – ny boligminister



side 11

**D**en vigtige indflytningsrapport



side 12

**H**vor meget skal man istandsætte?



side 13

**I**nkompetent rådgivning i de almene boligorganisationer



side 14

## LEJER I DANMARK Nr. 65 Vinter 2011-2012

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:  
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 Kjærum (Roskilde), Landsformand.  
Kim Kristensen (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 2011: 82 kr. pr. husstand.

### Redaktionen af dette blad er afsluttet 25. november 2011

Forår 2012, deadline: 15. februar 2012  
Sommer 2012, deadline: 15. maj 2012  
Efterår 2012, deadline: 15. august 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.



### Fortsat fra forsiden

udpeget af lejersiden var inhabil, fordi han var indstillet af Danmarks Lejerforeninger, som Køge Lejerforeninger er en del af.

### Omveje

Inden boligretten kunne tage stilling til selve gyldigheden af varslingen, måtte man afgøre alle disse procedurespørgsmål. Udlejers advokats synspunkter fandt ingen opbakning, hverken hos den juridiske dommer eller de to lægdommere.

Alligevel skulle der flere indledende retsmøder til for at få afklaret spørgsmålene om inhabilitet. Blandt andet indhentede retten udtalelser fra Køge Lejerforening, fordi udlejers advokat påstod, at Køge Lejerforening fik provens af en eventuel gevinst hos lejerne. Dette afviste jeg på Køge Lejerforenings vegne.

Efter alle disse omveje kom retten endelig frem til det egentlige spørgsmål: om varslingen var gyldig eller ej.

### Dommen

Dommen fra boligretten var klar: At jeg var formand for Køge Lejerforening, gjorde mig ikke inhabil til at deltage i huslejenævnets behandling af sagen. Det var heller ikke godtgjort af udlejer,

at der forelå nogen aftale om betaling af penge til foreningen fra lejernes side. Endelig fandt retten ikke, at jeg var inhabil, fordi den lejer der havde indbragt sagen var sagsbehandler i Køge Lejerforening.

Boligretten gav også Huslejenævnet medhold i, at de manglende oplysninger om vedligeholdelsesregnskabet måtte medføre ugyldighed.

Udlejer og hans advokat ville dog ikke give op. Sagen blev anket til landsretten, men inden sagen kom så langt, døde udlejer.

Hans arvinger ønskede åbenbart ikke at videreføre sagen og den blev hævet. Det betyder, at man erkender at den er tabt.

### Tilbagebetaling

Lejerne havde nu krav på at få deres penge tilbagebetalt. Da sagen startede havde de besluttet at betale huslestigningen, mens sagen verserede. Ingen havde forestillet sig, at den ville tage så lang tid.

Men efter 3 år og 7 måneder havde de betalt rigtig mange penge for meget til udlejer. Dem fik de nu igen.

En af lejerne fik ca. 25.500 kr. retur, hvoraf de 22.500 var formegnet betalt husleje. Resten var procesrenter.

Tilsammen kom sagen til at ko-

ste udlejer ca. 150.000 kr i tilbagebetaling. Derudover skulle han betale 30.000 kr i sagsomkostninger til lejers advokat og et ukendt beløb til egen advokat.

### Efterskrift om habilitet

Inhabilitet foreligger, når en person er med til at afgøre en sag, og hvor personen har en personlig interesse i sagens udfald. Reglerne om inhabilitet står i Retsplejelovens § 60, idet reglerne for huslejenævnsmedlemmer som udgangspunkt er de samme som for dommere.

Nu var det ikke første gang at et sådant spørgsmål blev testet i en retssal. Allerede i 1988 tog Vestre Landsret stilling til et tilfælde som lignede. Også her blev det påstået at det huslejenævnsmedlem, som lejerens side havde indstillet, var inhabil, fordi vedkommende samtidig var formand for den stedlige afdeling af Lejernes LO.

En streng fortolkning af Retsplejelovens § 60 kunne føre til, at en lejerforeningsformand blev anset for inhabil, men Vestre Landsrets dommere mente, at spørgsmålet om huslejenævnsmedlemmers habilitet skulle forstås ud fra den særlige funktion disse medlemmer har: at de hver i sær skal repræsentere henholdsvis lejerens side og udlejersiden og varetage de interesser, deres organisationer

står for. For at der forelå inhabilitet skulle der foreligge en mere direkte og personlig interesse i sagens udfald.

Derfor blev huslejenævnsmedlemmet fra Lejernes LO ikke erklæret inhabil, og det havde ikke

nogen betydning, at den pågældende LLO-afdeling havde fuldmagt til at føre sagen på deres medlems vegne

## Hjælp andre lejere Oplys lejerforeningen om din husleje !

Lejerforeningen har stor gavn af at godt kendskab til huslejerne rundt omkring i sit område. Flere og flere sager om huslejens størrelse afgøres nemlig ud fra sammenligningsprincippet: "Det lejes værdi". Derfor vil foreningen gerne kende *din* husleje.

Hvis du kører sag, eller for nylig har kørt sag gennem lejerforeningen, så har vi allerede de nødvendige oplysninger. Men har du ikke kørt sag igennem længere tid, vil andre lejere kunne få glæde af, at du indsender husleje-oplysninger.

*I sagens natur er det især de forholdsvis billige huslejer, der vil være gode som sammenlignings-huslejer.*

### Send disse oplysninger til lejerforeningen:

- Lejlighedens størrelse i m<sup>2</sup>:
- Lejlighedens månedlige husleje (excl. varme mv.)
- Er der i lejligheden:  
Centralvarme?, Eget toilet?, Bad ?, To-lags vinduer?, Nyere forbedringer?
- Lejlighedens adresse:
- Lejers navn





## Lovgiv ud fra historisk enighed!

Det var en interessant udmelding den nye boligminister kom med på Ejendomsforeningen Danmarks delegeretmøde; som omtalt her i bladet side 4 og 5.

På den ene side roser ministeren de fem organisationer, der siden 2005 har forhandlet sig frem til den såkaldte "enighedsliste", som er en gennemarbejdet liste med forslag til, hvordan den nuværende lejelov og boligreguleringslov kan forenkles og sammenskrives.

På den anden side lufter ministeren en række forslag, som han tilsyneladende vil have med i den kommende forenklede lejelov, men som han bør vide er uspiselige for udlejerens side.

Der er tale om udmærkede lejervenlige forslag: D - begrænsninger af flytteafregningerne i det private udlejningsbyggeri

- indgreb over for gennemgribende moderniseringer efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

- indgreb over for forbedringslejerforhøjelser.

Som man kan se af talen, er det tanker og ideer, ministeren præsenterer. Der er ikke tale om færdige lovforslag. Danmarks Lejerforeninger kan naturligvis ikke være utilfreds med, at boligministeren vil ændre på lejelovgivning til lejerne fordel.

Men sådanne ændringer har i situationen sin pris. De kan gøre det uinteressant for udlejerorganisationerne at tilslutte sig det forlig om en lejelovsforenkling, som enighedslisten er udtryk for. Enighedslisten er nemlig kommet i stand, fordi de fem organisationer har stræbt efter et kompromis, der ikke forrykkede hverken den juridisk styrkemæssige balance eller den økonomiske balance mellem ejere og lejere.

Hvis denne balance trues midt i lovforberedelsen, vil udlejerorganisationerne formentlig springe fra forliget. Derved ødelægges mulighederne for et bredt forlig i folketinget om lejeloven, og hvilke konsekvenser vil det så få?

Kan regeringen internt blive enige om at gennemføre de tre forslag uden om oppositionen - eller vil de radikale slå bremserne i?

I så fald vil seks års arbejde være spildt for alle fem organisationer, og således også for Danmarks Lejerforeninger.

Vi appellerer derfor til Carsten Hansen om at beslutte sig hurtigt: - Enten skal enighedslisten gøres til et lovforslag og gennemføres, netop på grundlag af den historiske enighed mellem organisationerne; - eller også må ministeren droppe lejelovsforenklingen og gå direkte videre med blandt andet de tre forslag, han har luftet.

Man kan ikke gøre begge dele på een gang. Forsøger man det, vil man blot sætte udviklingen i stå - og så kommer der hverken forenklinger af lejelovgivning eller forbedringer for lejerne.

Fra Danmarks Lejerforeninger anbefaler vi klart at bygge på enighedslisten. Når den forhåbentlig snarligt er ført ud i praktisk lovgivning, kan vi alle arbejde videre derfra.

Bodil Kjærum  
Landsformand

# Konkurs i andelsboligforeninger

Hvad sker der, når en andelsboligforening går konkurs. Vi bringer her et brev i anonymiseret form, hvor en sagsbehandler fra Amager Lejerforening rådgiver nogle andelshavere om deres rettigheder

Af Klaus Willer

Nedenfor følger mine bemærkninger til spørgsmålet om andelshaveres rettigheder som lejere, efter at Jeres andelsboligforening den 1. juni 2011 har indgivet konkursbegæring. I er velkomne til at videresende denne mail til Interessegruppen eller andre som måtte have interesse heri. Som nævnt deltager jeg gerne i et møde, hvis nogen behøver rådgivning om deres rettigheder, men essensen af det jeg måtte sige, er det som står i denne mail.

## Ret til at fortsætte

Den relevante regel er § 4, stk. 1, i Lov om Andelsboligforeninger og andre Boligfællesskaber, som lyder:

"§ 4, stk. 1. Erhverves en andelsboligforenings ejendom af en ny ejer, har andelshaverne ret til fortsat brugsret som lejere."

Ifølge en tilkendegivelse fra Østre Landsret i en sag fra 1987 medfører denne ret til at være lejer, at lejeaftalen anses som nyetableret, hvilket i den konkrete sag betød, at andelshavere som blev lejere, skulle betale depositum.

## Depositum

Det betyder, at andelshaverne i Jeres ejendom, som vil fortsætte som lejere, kan blive afkrævet depositum svarende til 3 måneders leje, samt forudbetalt leje, ligeledes 3 måneders leje. Leje forstås her som ren leje, uden forbrugsafgifter.

## Hvad vil den lovlige husleje være?

Huslejen fastsættes af kommunens huslejenævn, hvis der er uenighed mellem lejer og udlejer.

Jeg har set Jeres lejlighed, og kan konstatere, at lejligheden er helt uden forbedringer, efter-

som

delige vinduer med forsatsvinduer fornedet,

- centralvarmeanlægget er af ældre dato.

- badeværelset er ligeledes det oprindelige.

- køkkenet er et ældre elementkøkken fra 1970'erne.

Dette betyder, at lejen så skal fastsættes helt uden tillæg for forbedringer. Dog kan der måske godkendes et lille tillæg for elementkøkket.

## Budgetleje

Dette betyder så, at lejen i medfør af boligreguleringsloven § 5, stk. 1, skal fastsættes ud fra et budget med ejendommens udgifter.

Disse udgifter er erfaringsmæssigt ret ensartede, og jeg vurderer derfor, at et sådant budget med ejendommens udgifter vil føre til en leje eksklusive forbrugsafgifter på mellem kr. 400 og kr. 500 pr. m<sup>2</sup> årligt

Ved eksempelvis kr. 450 pr. m<sup>2</sup> årligt vil det i Jeres lejlighed give: kr. 450 pr. m<sup>2</sup> årligt x 65 m<sup>2</sup> = kr. 29.250 årligt, svarende til kr. 2.438 pr. måned eksklusive forbrug.

## Fra hvornår kan en lejenedsættelse ske?

Man vil kunne argumentere for, at I er lejere fra det tidspunkt, hvor skifteretten afsiger konkursdekret, fordi ejerskabet da overgår fra for-

eningen til konkursboet. Et andet synspunkt om, at I først bliver lejere, når konkursboet har solgt ejendommen, vil ikke give et rimeligt resultat, da konkursboer erfaringsmæssigt kan være år om at sælge en udlejningsejendom.

Dette betyder, at der allere-de nu kan indgives en klage til Huslejenævnet med henblik på at få nedsat huslejen. Klage indgives skriftligt til Huslejenævnet.

## Andre forhold

Hvis der ikke kan opnås enighed mellem lejer (tidligere andelshaver) og udlejer om, hvad der skal stå i en lejekontrakt mellem parterne, er det lejelovens almindelige regler, som gælder. Dette betyder blandt andet, at udlejeren overtager pligten til indvendig vedligeholdelse, og at der skal betales et lejetillæg på kr. 41 pr. m<sup>2</sup> årligt til en vedligeholdelseskonto.

Jeg vurderer, at andelshaverne som lejere bevarer ejerskabet til individuelle moderniseringer, køkken, bad, forsatsvinduer, som andelshaverne har betalt for, sådan at en ny ejer ikke kan kræve lejetillæg for disse forbedringer, når lejen skal fastsættes.

Klaus Willer er  
sagsbehandler i Amager  
Lejerforening





# Debat om enighedslisten

Den nye boligminister fik en usikker start, da han den 12. oktober besvarede et spørgsmål fra Louise Elholm, Venstre. Spørgsmålet drejede sig om regelforenkling på lejelovsområdet.

*Af Jakob Lindberg*

Som bekendt har Danmarks Lejerforeninger i 5 år forhandlet med 4 andre lejer- og udlejerorganisationer om en regelforenkling på lejelovsområdet. Organisationerne er blevet enige om en sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven og har sammen udarbejdet den såkaldte "enighedsliste" som kan danne baggrund for et konkret lovforslag.

Der er nu tilsyneladende blevet spredt den myte i Folketinget, at de fem organisationer slet ikke er enige om "enighedslisten". Som det kan ses af spørgsmål og svar, lykkedes det Louise Elholm at lokke den nye boligminister til at bekræfte den forkerte myte.

Louise Elholm har - i modsætning til Carsten Hansen - siddet i Folketingets boligudvalg i den seneste periode. Hun ved at myten er fejlagtig. Spørgsmålet er: Hvem har sendt Louise i byen med sit vildledende spørgsmål?

**Louise Schack Elholm (V)**

*Jeg vil gerne spørge: Når Socialdemokraterne og SF har bakket op om arbejdet*

*med regelforenkling af lejeloven, hvor parterne på området har forhandlet om en modernisering, vil regeringen så lade parterne fortsætte det arbejde?*

**Ministeren for by, bolig og landdistrikter, Carsten Hansen (S)**

*Først vil jeg gerne takke fru Louise Schack Elholm for spørgsmålet, for det giver mig lejlighed til lige at præcisere, hvad vi jo har været enige om i boligforligskredsen, nemlig at det har været et særdeles langvarigt forhandlingsforløb, hvor både lejer- og udlejerorganisationer og skiftende ministre tror oven i købet, det nu er den femte på området har brugt rigtig mange ressourcer på at nå et resultat. Det arbejde skal ifølge min opfattelse ikke spildes, og jeg agter at fortsætte det faseopdelte forhandlingsforløb. Men som fru Louise Schack Elholm nok er bekendt med, har man jo været igennem rigtig mange faser, også indledningsfaser, som efter et forhandlingsforløb er aftalt med organisationerne, og det er igangsat.*

*Imidlertid er der opstået*



*de problemer, som der jo også gjorde under den forrige boligminister, nemlig at de deltagende organisationer ikke er helt sikre på, om de vil deltage på de præmisser, de tidligere har tilsluttet sig. Det skal vi naturligvis først og fremmest have afklaret, og det skal vi gøre, inden forhandlingsforløbet kan fortsætte. Og her følger vi simpelt hen procedurer, som er aftalt med tidligere ministre og organisationerne, og jeg vil så sikre, at organisationsformændene vil blive indkaldt til en drøftelse om, hvorvidt de fortsat er interesserede i at udmønte enighedslisten, og når det er afklaret,*

*håber jeg, at forenklingsarbejdet kan fortsætte. Derfor kan jeg berolige Venstres boligordfører med, at det er min hensigt hurtigst muligt at få genoptaget forhandlingerne om en forenkling og en modernisering af lejelovgivningen.*

**Louise Schack Elholm (V):**

*Vi har jo, som ministeren selv siger, været igennem en lang proces, bl.a. i forbindelse med et punkt, hvor parterne på området lavede en enighedsliste, og på det tidspunkt valgte man så fra den daværende regerings side at lave et lovforslag, der skulle udmønte den her lovgivning, og det viste sig, at parterne slet ikke var enige, når først det kom til paragrafferne. Og der er jeg glad for, at ministeren nu, sådan som jeg forstår det, tilkendegiver, at man vil fortsætte arbejdet med at udmønte paragrafferne, da Socialdemokratiet og SF dengang lagde meget vægt på, at*

*det skulle parterne fortsætte arbejdet med. Så jeg vil høre, om ministeren vil lægge et pres på parterne på området, altså lejer- og udlejerorganisationer, om at leve op til det løfte, de gav dengang at fortsætte arbejdet med at udmønte paragrafferne. Vil ministeren lægge et pres på dem om at fortsætte med at holde de løfter, de gav dengang?*

**Ministeren for by, bolig og landdistrikter, Carsten Hansen (S)**

*Der skal ikke herske nogen tvivl om, at jeg synes, det er fornuftigt at gennemføre et forhandlingsforløb i en faseopdeling, sådan som det er aftalt tidligere. Det er ligesom måden at forsøge at komme videre på, når man, efter at man har lavet enighedslisten, er uenige. Det har været et meget langt forhandlingsforløb det er ikke ligesom trediveårskrigen, men hvis vi fortsætter, så nærmer det sig det. Men det vil moti-*



vere parterne til at blive enige om, hvordan enighedslisten skal udmøntes. Det tror jeg er vigtigt at vi får taget hul på.

Så vil jeg godt sige, så det kan forstås, at hvis ikke de kan blive enige, ved de jo lige så godt som mig, at der ikke bliver nogen sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven til én samlet lov, og så har alt det her arbejde, eller en stor del af det, jo været forgæves, og det er ikke tilfredsstillende for nogen af parterne, heller ikke for mig, så derfor er det vigtigt, at vi får lagt det pres på parterne, som også fru Louise Schack Elholm her forslår. Derfor vil jeg også tage initiativ til at indkalde parterne, sådan som jeg har sagt tidligere, og gøre dem klart, hvad min stilling til det er, og jeg regner også med, at jeg har opbakning i forligskredsen til

det her.

**Louise Schack Elholm (V):**

Jeg undrer mig en lille smule, når jeg så læser regeeringsgrundlaget, for her foregriber man noget af det arbejde, som udvalget og parterne sad og lavede. Man kommer nemlig med nogle forslag til ændring af lejeloven. Er det et signal om, at man har tænkt sig at foregribe nogle punkter, eller har man tænkt sig at tage alle forhandlingerne seriøst og respektere de forhandlinger, der er på alle punkter?

**Ministeren for by, bolig og landdistrikter, Carsten Hansen (S)**

Som tidligere medarbejder på boligområdet og som minister og tidligere boligordfører vil jeg godt sige, at vi tager det meget seriøst. Men som fru Louise Schack El-

holm også ved, er det endog meget kompliceret at slå de her to love sammen. Der vil også ifølge min opfattelse blive to love, selv om man laver forenkling senere, for der er jo en række juridiske ting, og det tror jeg også at man var oplyst om i den gamle boligforligskreds. Derfor tager vi det meget seriøst, og derfor har vi også sagt, at vi vil fortsætte den faseopdeling. Vi vil gerne gå efter en forenkling, men det er ikke så nemt, når de, der skulle være enige om en enighedsliste, i øvrigt er uenige, når man udmønter. Jeg ved, at der på et tidspunkt oven i købet er holdt månedlige møder med formændene for at nå en enighed. Derfor gik man over til faseopdeling. Så jeg vil sige, at jeg ikke tror, at det er nogen nem sag at lande. Men det skal ikke være forsøgt ugjort. Jeg vil i hvert fald ar-

bejde på det og gerne tage forhandlingerne seriøst. Det tror jeg fru Louise Schack Elholm kender mig godt nok til.

**Louise Schack Elholm (V):**

Derfor undrer det mig jo så også, når man i regeeringsgrundlaget foregriber forhandlingerne, for der er op til flere punkter i regeeringsgrundlaget, hvor man vil ændre i lejeloven. Har man tænkt sig at undlade nogle af punkterne? Er det sådan, at man vil overrule det resultat, som parterne på området kommer til, eller har man tænkt sig at respektere det arbejde, som parterne laver på det område?

**Ministeren for by, bolig og landdistrikter, Carsten Hansen (S)**

For det første er det jo ikke sikkert, at parterne når til nogen løsning. Det vil jeg bare

gerne sige her. Det har været forsøgt nu med fire borgerlige ministre. De er ikke nået ud af stedet endnu, ud over at der er en liste, man er uenig om. Det andet er, at selvfølgelig vil jeg lægge pres på for at opnå den her enighed. Men det ville undre fru Louise Schack Elholm meget, hvis ikke en ny regering også havde synspunkter på det område. Det er jo en kendt sag, hvad vi har ment, da vi var i opposition det vender vi tilbage til i et senere spørgsmål og den nye regering har selvfølgelig også synspunkter på lejelovgivningen. Men det betyder ikke, at den forenkling og det regelforenklingsarbejde, vi har forsøgt at sætte i gang her, hvor vi jo har bakket op undervejs, ikke skal tages seriøst og arbejdes videre med.

## Boligministeren spiller højt spil med "Enighedslisten"

Den nyudnævnte boligminister over for udlejerne lufter nogle lejervenlige forslag, som kan true med spolere enigheden om en lejelovforenkling.

*Citat fra tale af Carsten Hansen*

Som I sikkert ved, har der været tale om en meget langvarig proces. Faktisk har der været forhandlet helt fra 2005.

Det ville bestemt være rart at komme i mål. Det vil jeg gerne være med til.

Det er ikke nogen hemmelighed, at det ikke er nemt. Der er knaster nogle gange også helt uventede steder.

Det er nemlig ikke altid, at organisationerne er så enige, som den såkaldte enighedsliste giver indtryk af.

Jeg er imidlertid indstillet på at gøre endnu et forsøg. Jeg har derfor bedt mine embedsmænd afklare det videre

forløb med organisationerne.

Og når nu vi er ved det, så må jeg nok tilstå, at ambitionsniveauet for enighedslisten er sat en smule lavt. Jeg håber, at vi ved fælles hjælp kan løfte overliggeren.

Også andre områder tiltrækker sig opmærksomhed. Jeg kan pege på et par områder på det private lejeboligområde, som jeg mener, at der er grund til at se lidt nærmere på.

For det første skal vi have set på de meget store flytteregetninger, vi ind imellem ser. Er det fx rimeligt at kræve fuldstændig nyistandsættelse også efter ganske korte lejeforhold?

For det andet skal vi se på de gennemgribende moder-

niseringer, som gennemføres med udgangspunkt i boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Vi ser ind imellem nogle meget store stigninger i huslejen. Og man må spørge sig selv, om der er en rimelig balance imellem disse stigninger og den forøgelse af lejeværdien, som forbedringerne konkret har medført?

Men lad os se på det, når enighedslisten er udmøntet.

*Uddrag af boligminister Carsten Hansens tale ved Ejendomsforeningen Danmarks delegeretmøde den 10. november 2011.*

(Se kommentar i dette blads leder på side 3).



## Kommentar

*Af Henrik Stougaard*

For en person der som jeg har deltaget i hele det omtalte forhandlingsforløb, er det en mærkelig oplevelse at læse ovenstående/omstående debat fra folketingsalen. Det de taler om er meget langt fra virkeligheden: Eksempelvis er de fem organisationer rent faktisk enige om hele enighedslisten, og ministeriet har aldrig udarbejdet et samlet forslag til udmøntning af enighedslisten. Ministeriets folk har plukket i listen, og det er det, der er problemet.

Sandheden er i al sin enkelhed, at både lejersiden og udlejersiden ved hver hidtidig opstart eller genopstart af forhandlingerne, har understreget, at enighedslisten udgør et nøje afbalanceret samlet hele, som man har bekræftet sig enighed omkring. Men netop et hele, der må og skal gennemføres i sin helhed.

Dette burde egentlig være en selvfølge, for det fremgår direkte af selve enighedslistens andet punkt, (Punkt B „De enkelte enighedspunkter forudsætter enighed om det samlede resultat, færdigformuleret i paragraf-form.“). Ministeriets folk har imidlertid haft meget svært ved at acceptere dette punkt.

Senest brød forhandlingerne sammen 15.8.2011, netop fordi ministeriet ikke ønskede at acceptere indhold og konsekvens af enighedslistens punkt B, og insisterede på, at „de faseopdelte forhandlinger“ skulle kunne udmøntes lovgivningsmæssigt fase for fase. - Begge sider af bordet, alle fem organisationer, stod af overfor dette. Netop fordi man samlet stod fast på enighedslistens indhold..

Et efterfølgende formands-møde mellem de fem organisationer og ministeriet blev afholdt 24.11.2011. På dette møde gentog formændene organisationernes hidtidige udmeldinger.

P.t. afventes ministerens svar.

*Henrik Stougaard deltager i lejelovsforhandlingerne som Danmarks Lejerforeningers repræsentant.*



# Liberalismen førte til boligboble og økonomisk krise

Økonomer erkender i dag, at Fogh-regeringens liberalistiske eksperimenter førte til boligboblen. Dermed har den tidligere regering et medansvar for den økonomiske krise, som Danmark befinder sig i lige nu.

Af Jakob Lindberg

2000-tallet startede med en liberalistisk bølge i Europa og også i Danmark. Liberalister tror på, at markedsmekanismerne ordner alt for os. Når udviklingen får lov at gå sin gang, vil velstand og overflod brede sig i hele samfundet. Det eneste politikere skal sørge for er, at blande sig så lidt som muligt i, hvad der foregår på markedet. Markedet er Gud og man irttesætter ikke sin gud.

I Danmark var liberalismen personliggjort af Anders Fogh Rasmussen. Han vandt folketingsvalget i 2001, blandt andet fordi, han fik succes med sine slagord vendt mod de (socialistiske) smagsdommere:

- „Vi behøver ikke eksperter og smagsdommere til at bestemme på vore vegne.“, sagde Fogh ved nytårstalen i 2002 og gav dermed startskuddet til nedlæggelse af hundredevis af statslige råd og kommissioner. (Senere oprettede hans egen regering selv en masse af slagsen, men det er en anden historie)

## Afregulering af boligsektoren

En af de første tiltag inden for boligområdet var nedlæggelsen af boligministeriet. Boligministeriet var blevet oprettet i 1947 som et led i den socialdemokratiske regerings kamp mod boligmanglen. Man ville få gang i boligbyggeriet ved at industrialisere byggesektoren for dermed at billiggøre boligerne. Samtidig stillede man statslige penge til rådighed i sær for de almennyttige boligselskaber.

For at styre alt dette var det nødvendigt med et selvstændigt ministerium, boligministeriet. Ministeriet fik meget omfattende beføjelser, blandt andet var byplanlægningen helt frem til 1973 et af boligministeriets arbejdsområder.

Men for en liberalist som Fogh var denne magtkoncentration ikke nogen ønskværdig tilstand. Fogh betragtede boligministeriet som en so-

cialdemokratisk magtbase - et samlingssted for uønskede og overflødige eksperter og smagsdommere. Det var derfor kun logisk, at boligministeriet skulle nedlægges. Og det blev det.

## Turbulent årti

Ved nedlæggelsen af boligministeriet i 2001 blev store arbejdsområder lagt over til Økonomi- og Erhvervsministeriet. Det gjaldt blandt andet byggelovgivningen, lovgivningen om det almennyttige byggeri, lovgivningen om

med at behandle de specielle interesseudsættninger, der er mellem lejere og udlejere. Men *signalet* var ikke til at tage fejl af. Det lød således:

- Kære lejere. Vi kender jer ikke, og jeres problemer rager os en papand. Men I er nu blevet placeret i samfundets rodekasse sammen med hjemløse, stofmisbrugere, psykisk syge, enlige mødre, invalidepensionister m.fl. Hvis I får problemer må I sige til, så skal vi se, hvad vi kan gøre.

ningsmarked en liberalisering, som ville betyde store huslejestigninger for hundretusinder af lejere.

Få dage før valget indrykkede Lejernes LO og Boligselskabernes Landsforening annoncer i dagbladene, hvor risikoen for lejerne blev udbasuneret for fuldt tryk. Der er meget som tyder på, at det var denne annoncekampagne, der berøvede Venstre de afgørende stemmer, hvorved Poul Nyrup kunne fortsætte som statsminister.

På den baggrund traf Ven-

blev med nogle få undtagelser - opretholdt igennem hele den borgerlige regeringsperiode.

## Salg af almene boliger

Men når den borgerlige regering ikke kunne liberalisere det privat udlejningsmarked, så kunne de til gengæld gribe ind over for en anden af deres yndlingsaversjoner: det almene boligbyggeri med Boligselskabernes Landsforening i spidsen.

Her søsatte man en højt profileret kampagne, der gik ud på at svække boligbevægelsen ved at tvinge boligselskaberne til at sælge deres boliger til lejerne.

I et frit samfund med privat ejendomsret til boliger, kan køb og salg kun komme i stand, hvis sælgeren vil sælge, køberen vil købe og de to parter kan blive enige om prisen. Men de almene boligselskaber ville ikke sælge deres boliger. Regeringen var derfor nødt til at bruge et middel, som ellers er fy-fy for liberalister, nemlig tvang:

Man indførte en lov, hvorefter et flertal af lejerne i en boligafdeling kunne tvinge boligselskabet til at sælge lejlighederne, hvis kommunen gav sin tilladelse. Da sælgeren var uvillig, måtte man foruden hovedprincippet også vedtage, at køberne skulle have rabat, og man måtte lave en masse regler for, hvordan salget praktisk skulle finde sted. Det hedder „detailregulering“ og er noget af det værste en liberalist ved.

Men her oversteg regeringens had til den almene boligsektor altså dens ubehag ved detailregulering.

## Fiasko

Regeringen troede, at den havde skabt noget, der ville være populært hos de almindelige lejere i den almene sektor. Den troede, at mange lejere ville være så trætte af formynderiet og kammerateriet i de almene boligselskaber, at de ville gøre oprør og strømme til for at købe deres boliger.

Regeringen tog fejl. Op-



ejerboliger mm.

De fleste af de øvrige sagsområder blev placeret i socialministeriet, blandt andet det private lejelovs område. De private lejere kom dermed til at høre under et ministerium, der ikke havde erfaring

## Hævn

Signalet skal ses som hævn for det nederlag, som lejerbevægelsen tilføjede partiet Venstre ved valget i 1998. Uffe Elleman havde forinden leget med tanken om at liberalisere det private udlej-

stres nye leder, Anders Fogh to beslutninger: - (1) at han ikke mere ville røre ved emnet „afskaffelse af huslejereguleringen“ (2) at alle andre problemer på det private lejeboligmarked skulle lægges i mølpose. Begge beslutninger

røret kom ikke. Salget af de almene boliger blev ikke nogen vindser. Kun nogle få snese ud af de 400.000 almene lejere søgte at få lov til at købe. Loven blev senere lavet om, muligheden for tvangssalg består stadig, men i dag er VK-regeringens ideologiske flagskib en gumpe-tung skude, der ligger og rusten i en fjern afkrog af havnen.

### Ejerboligerne

Så fik regeringen - i hvert fald på kort sigt - mere held med at liberalisere på ejerboligmarkedet. Men som det kan ses senere i denne tekst, førte liberaliseringen til den boligboble, der sprang i luften i 2008 og som nu har stavnsbundet hundrede af tusinder af ejere til deres boliger.

Det gik ellers så godt i starten. Regeringen fastfros den såkaldte ejendomsværdiskat, således at den ikke måtte stige i kroner og ører, selv om ejendomspriserne steg. Det var en populær lov hos mange boligejere. Det betød indirekte, at boligejerne slap billigere fra deres bidrag til samfundshusholdningen end lejerne. Økonomer har beregnet, at hver ejerbolighusstand i gennemsnit sparede 5.000 kr. om året som følge af skattestoppet. Fordelen var

dog størst for ejerne i Københavns omegn (12.500 kr. årligt) og mindst for ejerne i Nordjylland (2.000 kr. årligt).

Favoriseringen af ejerne fik priserne på ejerboliger til at stige, men da ejendomsværdiskatten var fastfrosset, kunne ejerne kun glæde sig. De kunne se deres friværdier vokse og for hver dag, der gik, blev kurven over huspriserne stigning stejlere og stejlere.

### Nye køkkener

Det var de år, da det faste samtaleemne ved private selskaber var friværdien i ejerboligen. - „Nåh, er har du kun 800.000 i friværdi, min er lige steget til 1,2 mio.“. Det eneste, der kunne slå dén bemærkning, var, hvis man kunne fortælle, at man lige havde købt en ejerlejlighed til sin datter og at man i øvrigt var ved at udskifte sit 3 år gamle køkken med et endnu dyrere og smartere.

Som lejer kunne man slet ikke være med i samtalerne. Ejeren omkring bordet kiggede medlidende på én og kunne ikke rigtigt forstå, at man stadig ville bo sammen med de øvrige fattigrøve.

### Afdragsfrie lån

Regeringen havde også en anden succes i midten af 0-erne. Man liberaliserede

kreditlovgivningen og åbnede op for indførelse af en række nye låntyper, herunder de afdragsfrie lån, som så dagens lys i 2003.

Afdragsfrie lån betyder, at den som låner pengene, ikke skal betale afdrag, men kun renter i en vis årrække. Hvis man finansierer et boligkøb ved hjælp af et afdragsfrit lån, bliver den månedlige betaling til kreditforeningen mindre, end hvis man har et normalt lån. Mange mennesker med middelindkomster fik derved mulighed for at købe en forholdsvis dyr ejerbolig.

Så steg efterspørgslen på ejerboligerne og dermed priserne. De stigende priser fik mange ejere til at sælge og købe en endnu større og dyrere bolig, specielt fordi de kunne finansiere det nye køb med afdragsfrie lån. Så steg efterspørgslen igen og dermed priserne ...

### Boligboblen

I dag ved vi, hvordan det gik. I 2007 toppede priserne på ejerboliger og frem til 2010 faldt de næsten lige så brat som de var steget. Fra år 2000 til 2007 steg boligpriserne med knap 70 %, når man renser dem for inflation. Mellem 2007 og 2010 faldt de igen med 30 % og nedturen er ikke slut endnu.

Man kan også vise udviklingen på følgende måde: Et hus, der i 2000 kostede 1 mio. kostede 1,7 mio. i 2007, når prisen er renset for inflation. I 2010 kostede den 1,3 mio.

Boligboblen er bristet. Det sørgelige resultat, ser vi på gaden hver dag. Til-salg-skiltene dominerer billedet.

Konsekvenserne er alvorlige for mange af de, der købte i perioden 2006-2008. De har købt for dyrt. Deres friværdi er forsvundet. Hvis de sælger nu, risikerer de at sidde med en personlig gæld, der vil forfølge dem i årene fremover. De er „teknisk insolvente“, som det hedder.

Så længe de kan blive boende i deres dyre bolig, har det ingen betydning. Men de er stavnsbundne. Den frihed, de havde før til at flytte, rejse og forbruge, er væk.

I dag er det ikke lejerne, men ejerne, der er nogle stakler.

### Afmatning

Men ejernes problemer rammer også lejerne i dag som lønmodtagere.

Danmark var ikke det eneste land, der oplevede en boligboble. Det gjaldt også i lande som Storbritannien, Frankrig, Spanien, USA, Norge og Sverige.

Kort tid efter at boligbob-

len var bristet, indtraf finanskrisen, som delvis var fremprovokeret af den amerikanske boligboble. Finanskrisen og boligboblerne fik som resultat, at bankerne ikke mere turde låne ud til hinanden og heller ikke til erhvervslivet.

Når erhvervsvirksomhederne ikke kan få lån, kan de ikke investere. Når de ikke kan investere og på den måde øge indtægterne, forsøger de i stedet at forbedre deres resultat ved at spare på lønningerne. Ansatte bliver fyret og der bliver færre jobs til de arbejdsløse.

Når lønmodtagerne bliver ramt af arbejdsløshed, må de holde igen med forbruget. Så falder efterspørgslen, erhvervsvirksomhederne sælger mindre, og en negativ spiral er i gang.

Kilde:

Nationalbankens kvartalsoversigt 2011, 1. kvartal. Artiklen: Boligboblen der bistede, Niels Arne Dam m.fl. Beregningen af boligejernes gevinst ved skattestoppet står på side 57. Beregning af stigningen i huspriserne er foretaget af OECD og står på side 50.

# Hvem advarede mod boligboblen?

„Over tid ender det med, at vi ejer hele verden“, sagde finansminister Thor Pedersen i 2007. Optimismen i dansk økonomi var overstrømmende dengang. Alligevel var der nogen, der advarede, og som ikke blev hørt.

## Af Jakob Lindberg

I en artikel i Universitetsavisen kunne man fornylig læse følgende:

- „En af dem der i årevis har peget på faresignaler, er den tidligere professor i økonomi ved Københavns Universitet, Jakob Brøchner Madsen. Siden 2003 har han offentligt advaret om kunstigt forhøjede huspriser og en dansk boligboble som kunne lede til en omfattende finansiel krise.“

Efter hans eget udsagn blev han frosset ud af Københavns Universitet og i mange højreorienterede medier blev han latterliggjort som én, der altid råbte ulven kommer.

Den økonomiske vismand

Peter Birch Sørensen sagde, at hvis man hvert år siger, at der kommer en krise, så vil man få ret på et eller andet tidspunkt.

### Lyttede ikke

Alligevel, må man konkludere, at det havde været godt, hvis den danske regering havde lyttet mere til Brøchner Madsen i tide. Læs bare disse udtalelser:

- „Der er noget helt rivravruskende galt. Vi ser nogle store bobler, og hvis de brister, er der ingen backup. Huspriser og aktiekurser er helt ude af proportion. Og det går galt. Men jeg ved ikke hvornår. Men det går galt. Det hele ser dårligt ud for familien Danmark“(2004)

- „Den hastige udbredelse af afdragsfrie lån er meget problematisk og giver en betydelig stigning i risikoen ved at sidde i egen bolig i dag i forhold til tidligere“(2005).

Da krisen kom i 2008 udtalte han sig endnu skarpere:

- „Indførelsen af de afdragsfrie lån var en kriminelitet. Lånemarkedet skulle aldrig være liberaliseret“

### Bagklogskab

En økonomisk historiker, Morten Spange har beskrevet, hvordan vismændene og nationalbanken tog fejl af situationen så sent som lige før, boligboblen brast. Disse eksperter så slet ikke, at der var en boligboble. De mente i stedet, at den danske øko-

nomi ville blive præget af lavvækst, fordi der var „pres på produktionsressourcerne“. Det kan oversættes til at der var mangel på arbejdskraft. Han fortsætter:

- „Styrken af det danske konjunkturtilbageslag kom bag på alle prognosemagerne. Nationalbanken, Finansministeriet og Det Økonomiske Råd nedjusterede løbende deres skøn over væksten i dansk økonomi for 2009, efterhånden som krisen udviklede sig. Prognosemagerne var i begyndelsen af 2008 enige om, at 2009 ville blive præget af relativt beskeden vækst i omegnen af 1 pct. .... Men det viste sig, at bruttonationalproduktet i 2009 frem for at stige med 1 pct. i

stedet faldt med 4,9 pct. „

I dag siger både vismændene og nationalbanken det samme som Brøchner Madsen. Men de var tavse den gang.

Kilder:

Morten Spange: Artikel med titlen „Kan kriser forudsiges“. Kan findes på nettet ved søge på „Morten Spange“

Sune Engel Rasmussen og Christoffer Zieler: Da dommedagsøkonomen fik ret <http://universitetsavisen.ku.dk/dokument9/nyhedsarkiv/2008/dokument183/Del1>



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

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

## Varmeregnskab

? Jeg bor i en lejebolig og næsten alle lejere har fået meget store ekstraregninger. Noget tyder da også på, at der er fejl i varmeregnskabet og mange beboere har gjort indsigelse mod dette. Nu har jeg så modtaget næste måneds huslejeopkrævning, hvor dette ekstrabeløb opkræves.

Spørgsmålet er: Må de det, når man har lavet en indsigelse og der endnu ikke findes en afklaring?

! Hvis lejer har gjort lovlig gyldig indsigelse mod varmeregnskabet så bortfalder udlejers krav, såfremt udlejer

- undlader indenfor den i loven fastsatte frist at indbringe varmeregnsabs-tvisten for huslejenævnet (beboerklagenævnet).

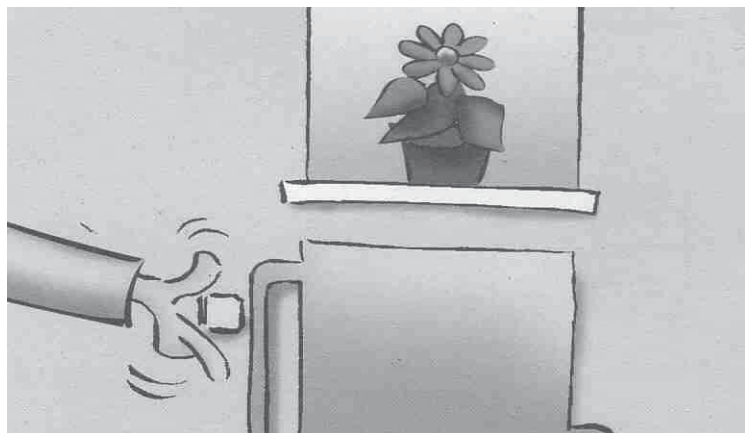
For at en indsigelse skal være gyldig, skal den være sendt til udlejer inden 6 uger fra den dag, lejer har modtaget varmeregnskabet. I indsigelsen skal der stå, hvilke punkter i varmeregnskabet man ikke kan godkende.

HVIS sagen ikke indbringes, så er efterregningerne herefter juridisk bortfaldet, og skal ikke betales.

Hvis sagen imidlertid er indbragt rettidigt for nævnet, plejer jeg at anbefale at lejer betaler efterregningen med forbehold. Lejer KAN dog tilbageholde betalingen til huslejenævnets afgørelse foreligger, men hvis nævnskendelsen så går lejer imod, skal der betales omgående, hvis man vil undgå risiko for trussel om ophævelse og fogedsag.

Jeg vil i øvrigt anbefale at I opsøger videre assistance i en lokal lejerforening

Med venlig hilsen, Henrik Stougaard



## Fortrydelsesret

? Vi har pr. 1/1-12 opsagt vores lejebolig da vi har fået tilbudt noget større i en anden boligforening.

- Idag har vi så erfaret at en nabo gerne ville bytte (de har en større bolig end os). Vores bolig er henvist til kommunal venteliste af boligforeningen (KAB)

Jeg har følgende spørgsmål:

Kan vi fortryde vores opsigelse og blive boende?

Kan vi komme ud af kontrakten til den nye lejebolig?

- Vi har betalt depositum og har lejligheden fra d. 15. december

! Som I beskriver situationen har I intet retskrav på at kunne tilbagetrække hverken opsigelse eller ny lejeaftale. I

- kan spørge om begge udlejere vil være flinke ved jer (det MÅ de godt), men I har altså intet retskrav.

Med venlig hilsen, Henrik Stougaard



## Afslibning ved fraflytning

? Hej!

Jeg har lige modtaget en slutopgørelse for mit lejemål. I den slutopgørelse fratrukker udlejer penge til maling af lejligheden samt lakering af gulv. Sagen er den, at da vi flyttede ind i lejligheden var der lakeret gulv, men det var rigtig dårligt udført, og vi klagede derfor. Udlejer udbedrede med en ny gulvslibning samt lakering. Det betød, at vi ikke kunne flytte ind i lejligheden før 14 dage efter, at vi havde overtaget den (trods indbetaling af husleje i de 14 dage). Vi har boet i lejligheden i 10 måneder, og det nylakerede gulv fejlede intet, da vi flyttede. Udlejer har nu udlejet lejligheden uden at istandsætte den først, men har sendt os kopi af regningerne fra den istandsættelse, der blev foretaget, da vi flyttede ind - og fratrukket beløbene. Han kalder det normalpraksis.

Mine spørgsmål er:

Må han godt kræve os for istandsættelse (på baggrund af tidligere istandsættelse), når han ikke har sat lejligheden istand for de ny lejere?

Og er det normal praksis?

! Som du beskriver situationen, har I helt klart IKKE pligt til at betale for nogen form for fraflytningsistandsættelse. Det ser ud som om jeres tidligere udlejer prøver at snyde jer, og

- I kan med stor sandsynlighed vinde en huslejenævns sag om spørgsmålet.

Læs mere i opslaget om fraflytningsafregning på side 12-13.

- Og så vil jeg kraftigt anbefale jer at opsøge videre assistance i en lokal lejerforening: <http://dklf.dk/index.php/lejerforeninger>

Med venlig hilsen, Henrik Stougaard





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

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

## Når nye lejere flytter ind samme dag, som vi flytter ud

? Hej,

Min kæreste og jeg fraflytter i morgen, og samme dag vil de nye lejere flytte ind.

Udlejeren vil udarbejde en fraflytterrapport hvor der beskrives maler- og lakeringsarbejde vi hæftes for.

Hvordan kan udlejeren udføres disse renoveringer inden de nye lejere flytter ind?

Kan udlejeren tilbageholde vort depositum selvom renoveringer aldrig er blevet udført?

! Udlejer kan formentlig ikke nå at istandsætte lejemålet inden de nye flytter ind.

• Normalt vil det være en fordel for jer, fordi en udlejer skal kunne dokumentere, hvormeget en istandsættelse har kostet. Det kan føre til, at I skal have jeres depositum retur uden fradrag for istandsættelse. Hvis der går mere end 14 dage fra jeres fraflytning, kan udlejer ikke kræve penge for istandsættelse.

Jeg tager et forbehold for, at jeg ikke har læst jeres kontrakt, hvor der af og til står nogle bestemmelser, der forringer lejerens normale rettigheder. Jeg vil derfor stærkt anbefale jer at melde jer ind i en lejerforening og få egentlig sagsbi-stand.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

## Betaling for renovation

? I min leje kontrakt står der at jeg skal betale for renovationen en gang om året. Nu har jeg så hørt at det skal være inkluderet i huslejen. Kan jeg kræve pengene tilbage for de 4 år jeg har boet i huset, selv om jeg har underskrevet kontrakten?

!

Det er rigtig, at renovation er inkluderet i huslejen. Om dette også gælder i tilfælde hvor renovationsudgiften opkræves direkte hos lejeren af kommunen, er ikke afklaret.

Hvis renovationen er en del af huslejen, kan du kræve pengene tilbage. Formentlig kun for 3 år, og det kan også være, at dit tilbagebetalingskrav bliver yderligere begrænset af boligretten, hvis du har udvist passivitet.

Få rådgivning i en lejerforening eller hos en lejeretskyndig advokat.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

## Jeg er blevet opsagt, fordi jeg klagede til huslejenævnet!

? Kære lejerforening,

Jeg bor til leje i en privat bolig. Jeg klagede til huslejenævnet over lejens størrelse. Nu har jeg modtaget et brev fra udlejers advokat, der giver mig et års opsigelsesvarsel, da „udlejer selv ønsker at benytte det lejede“. Jeg er sikker på udlejer ikke har planer om at flytte tilbage, da hun bor med sin kæreste et andet sted i landet. Har jeg bevisbyrden for at opsigelsen skyldes klagen til huslejenævnet? Har jeg overhovedet en chance, eller må jeg bare acceptere opsigelsen?

På forhånd tak for hjælpen

! Jeg vil mene at du har en pæn chance for at få omstødt opsigelsen. Det er udlejer, der skal sandsynliggøre, at hun har til hensigt at flytte ind. Under alle omstændigheder bør du gøre

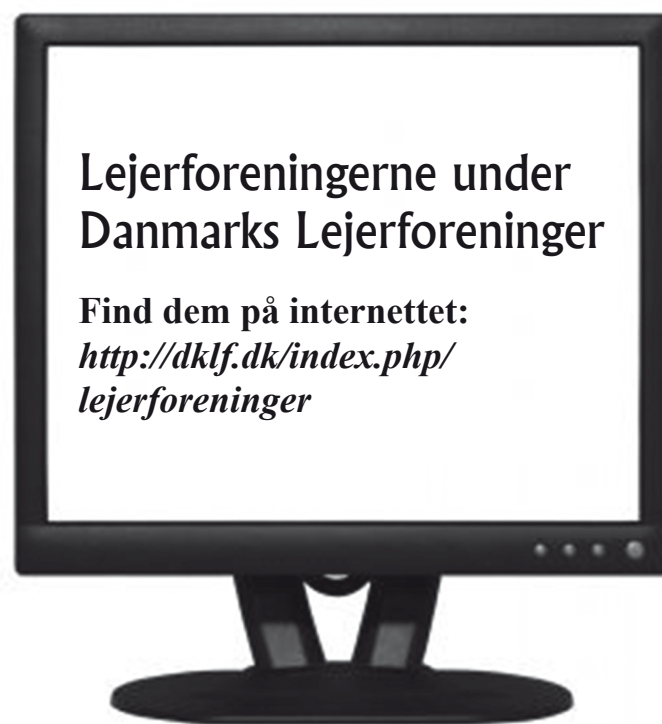
• indsigelse mod opsigelsen. Derved tvinger du udlejer til at anlægge sag ved boligretten. Hvis dommen går dig i mod, kan du anke til landsretten. Dermed vil du vinde tid. Sandsynligvis 2 år.

Du skal have en lejeretskyndig advokat. Start med at kontakte den lokale lejerforening. Se i menuen under „Lejerforeninger“.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

Lejerforeningerne under  
Danmarks Lejerforeninger

Find dem på internettet:  
[http://dklf.dk/index.php/  
lejerforeninger](http://dklf.dk/index.php/lejerforeninger)



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

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

## Privat udlejer opsiger kontrakt på grund af graviditet

Min søster og hendes mand bor til leje på Amager i et lille hus (privat udlejer), hvor de så har 2 sammenhængende værelser i stueplan med adgang til fælles køkken/bad. Andre lejere bor så hhv. på 1. sal og i kælderen.

Min søster er nu gravid, og i deres lejekontrakt står der, at de ikke må bo mere end 2 personer i lejligheden, hvorfor de nu er blevet opsagt (3 mdr.'s varsel) og skal være ude pr. 31. januar. Gusse kommer til verden i begyndelsen af marts.

Kan udlejer virkelig godt gøre tingene på den måde? I min verden virker det i hvert fald fuldstændigt absurd, at udlejer kan lave restriktioner omkring at få et barn??

De vil meget gerne finde et andet sted at bo hurtigst muligt, men lige nu er der jo 1000 ting i deres hoveder, så de begynder efterhånden at miste overblikket.

Hvis bestemmelsen i lejekontrakten er gyldig, kan udlejer tvinge din søster og hendes mand til at flytte. Men mange lejekontraktbestemmelser er ugyldige, og det kan også være tilfældet her. Hvis de vil tage risikoen for at blive pålagt sagsomkostninger, kan din søster nægte at flytte og dermed gennemtvinge at sagen bliver behandlet i Boligretten. Derved kan de vinde tid og lettere finde en ordentlig permanent bolig.

Først må det dog undersøges, om man kan blive enig med udlejer om en sløjfning af denne bestemmelse.

Din søster og svoger bør melde sig ind i Amager Lejerforening og få bistand.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

## Lukning for strømmen

Jeg har lejet en lejlighed af en privat person.

Der er åbenbart ikke betalt strøm fra inden jeg flyttede ind, og nu er sagen videre til fogedretten, som vil komme en af de nærmeste dage og lukke for strømmen!

Mit spørgsmål er: Hvis der bliver lukket for strømmen, kan jeg da opsige mit lejemål uden 3 måneders opsigelse, da boligen jo så er ubeboelig?

På forhånd tak for hjælpen.:

Ja, I den situation kan du ophæve lejemålet uden varsel, hvis din udlejer ikke sørger for, at strømmen bliver genetableret med det samme. Det står i Lejelovens § 12. Du kan ikke ophæve lejemålet, hvis udlejer når at genetablere strømmen inden du sender ophævelsesskrivelsen.

Få bistand i en lejerforening eller hos en lejeretskyndig advokat.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

## Omkostningsbestemt huslejestigning

Jeg har for nyligt modtaget en varsel fra min lejligheds ejendomsadministration om huslejestigning.

Brevet er formuleret på følgende måde:

I henhold til boligreguleringslove §§ 7 og 12 varsles hermed lejerforhøjelse efter reglerne om omkostningsbestemt leje på grundlag af vedlagt budget for ejendommen samt specifikation af beregning af deres budgetleje.

Herefter følger et regnskab over, hvordan den nye årlige leje beregnes. Og til sidst står der, at man kan rette skriftlig indsigelse mod ovenstående senest 6 uger efter brevets modtagelse. Og at såfremt 1/4 af beboerne, hvis husleje hæves, retter indsigelse, vil sagen blive sendt videre til huslejenævnet.

Det, der er mit problem er, at det er 5. gang inden for en periode på halvandet år, at min husleje stiger på denne måde.

Denne gang har jeg tænkt mig at rette indsigelse, men jeg er tvivl, om hvor-

dan jeg skal begrunde min indsigelse, udover at jeg ikke synes det er rimeligt (og heller ikke ved, om det er lovligt), at huslejen er steget så mange gange inden for kort tid.

Du behøver ikke at begrunde din indsigelse i dette tilfælde. Hvis 1/4 af lejerne gør indsigelse, skal udlejer forelægge sagen for Huslejenævnet.

Hvis færre end 1/4 af lejerne gør indsigelse kan udlejer gennemføre huslejestigningen. Du kan så selv indbringe den for Huslejenævnet med anmodning om at den bliver omstødt og at lejen nedsættes til den korrekte omkostningsbestemte husleje. I dette tilfælde skal du begrunde dit krav.

Meld dig ind i en lejerforening og få bistand.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg



# Præsentation af Carsten Hansen – ny boligminister

Ved den nye regerings tiltræden i oktober måned fik Danmark på ny et boligministerium under navnet, Ministeret for By, Bolig, og Landdistrikter.

## Af Jakob Lindberg

Carsten Hansen er udlært rørsmid og født 10. januar 1957 i Odense. Han er gift og har to børn. På ministeriets hjemmeside kan man blandt andet læse følgende oplysninger:

### Uddannelse og erhverv

- Vvs-montør.
- Vurderingsmand fra 1993.
- Varmemester i Odense fra 1989 til 1998.

### Parlamentarisk karriere

- Folketingsmedlem for Socialdemokratiet i Fyns Storkreds fra 13. november 2007.
- Folketingsmedlem for Socialdemokratiet i Fyns Amtskreds fra 11. marts 1998 til 13. november 2007.
- Statsrevisor fra 1. oktober 2010.
- Partiets gruppeformand fra 2006.
- Medlem af Boligudvalget 2004-2005

Carsten Hansen tilhører Socialdemokratiets venstrefløj og var tidligere kendt som en støtte af Svend Auken under det berømte formandsopgør med Poul Nyrup. Han er en af regeringens meget få ministre uden en akademisk uddannelse.

På ministeriets hjemmeside er han fotograferet med en rørtang - måske et signal om, at boligministeriet fremover vil orientere sig mod praktiske løsninger på boligområdets problemer.



## Oversigt over boligområdet Hvilke ministerier har hvilke ansvarsområder?

	Området hører nu under:	Området hørte tidligere under:
<b>Privat udlejning</b>	Boligministeriet <a href="http://www.mbbl.dk/bolig">www.mbbl.dk/bolig</a>	Social- og Integrationsministeriet
<b>Almene boliger</b>	Boligministeriet	Social- og Integrationsministeriet
<b>Friplejeboliger</b>	Boligministeriet	Social- og Integrationsministeriet
<b>Byfornyelse</b>	Boligministeriet	Social- og Integrationsministeriet
<b>Ejeboliger</b>	Boligministeriet	Erhvervs- og Byggestyrelsen
<b>Andelsboliger</b>	Boligministeriet	Erhvervs- og Byggestyrelsen
<b>Boligstøtte</b>	Social- og Integrationsministeriet <i>Pensionsstyrelsen</i> <a href="http://www.penst.dk">www.penst.dk</a>	Beskæftigelsesministeriet
<b>Integration</b>	Social- og Integrationsministeriet	Integrationsministeriet (Nedlagt)

# Den vigtige indflytningsrapport

Mange lejere glemmer at udfylde en rapport om mangler ved lejemålet, når de flytter ind. Det kan blive dyrt, når man skal flytte igen. Denne sag handler om en familie, der sparede over 7000 kroner, fordi de havde udfyldt det vigtige papir.

Af Jakob Lindberg

I næsten alle former for lejerforhold gælder det, at man er forpligtet til at aflevere lejligheden i samme stand når man flytter ud, som når man flytter ind. Der er lidt forskellige regler i henholdsvis alment og privat byggeri, som jeg redegør for i en anden artikel på dette opslag. Men der er én regel, som er den samme:

Det er reglen, som siger, at man skal klage *senest 2 uger* efter lejerforholdets begyndelse, hvis der er mangler i lejligheden.

Mangler er meget forskellige. Hvis toilettet ikke kan skylle ud, så er der tale om en alvorlig mangel, som skal udbedres med det samme. Ellers kan man jo ikke bruge lejligheden på normal vis. I sådanne tilfælde vil de fleste lejere klage og sagen vil blive ordnet.

Men en mangel kan også være af mere skønhedsmæssig art. For eksempel hvis der er revner mellem stavene i parketgulvet, eller hvis der er ridser i en skabsdør. Man kan sagtens bo i lejligheden, selv om gulvet eller skabsdøren ikke er pæn.

## Dyr glemsomhed

Mange lejere ignorerer derfor skønhedsmæssige mangler, når de flytter ind. Måske vil de ikke være bekendt at klage, fordi den flinke udlejer nu har skaffet dem en lejlighed. Måske synes de selv, at manglerne er bagatelagte. Måske glemmer de bare at klage.

Problemet kommer, den dag man skal flytte igen. Her kan man risikere, at blive afkrævet betaling for både for store og små mangler. Det er blandt andet derfor, der i loven står, at man skal klage over manglerne senest 2 uger fra det tidspunkt, man har overtaget lejligheden.

Der er mange lejere, som i tidens løb har følt sig uretfærdigt behandlet, fordi deres udlejer har trukket penge fra deres depositum på grund af mangler, som var i lejligheden ved indflytningen.

## Ishøj

For nylig afgjorde beboer-

klagenævnet i Ishøj en sag, der kan illustrere, hvor vigtigt indflytningsrapporten er. Udlejerens var en afdeling af et stort boligselskab alment boligselskab, AAB, som nu er fusioneret med Københavns Almindelige Boligselskab, KAB.

Familien havde boet i deres lejlighed i 18 år. Da de flyttede ind, var lejligheden ikke ny. Den var udmærket og brugbar, men i ringe stand.

Lejerne var derfor ikke helt tilfredse, og noget af det første de gjorde, var at udfylde en indflytningsrapport.

## Udflytning

Inden de flyttede ud i 2010 meldte de sig ind i Køge Le-

da lejerne flyttede ind. Heldigvis havde familien gemt indflytningsrapporten, og det blev til stor gavn for dem, da sagen skulle afgøres i beboerklagenævnet.

## Dør

Normalt gemmer et boligselskab indflytningsrapporten, men i dette tilfælde var den bortkommet. Den ejendomsmester, der havde været der, da familien flyttede ind, var der ikke mere. Som konsekvens heraf gik boligselskabet ud fra, at lejligheden havde være i orden ved indflytningen i 1992.

Boligselskabet ville f.eks. have betaling for en ny dør, som var skrammet ved ud-

i køkkenet. Men her henvisste lejerforeningen til indflytningsrapporten, hvor der stod: „Skuffe i skab var meget slidt“.

## Afgørelsen

Overfor beboerklagenævnet påpegede lejerforeningen at lejligheden ved indflytningen i 1992, var lejemålet i ringe stand. De fleste af tingene havde lejerne selv istandsat, og lejligheden var derfor afleveret i betydelig bedre stand end ved indflytningen. Lejerforeningen fandt derfor, at boligselskabets krav var urimelige og en belastning for det almene byggeris omdømme i befolkningen.

7.336,85 lå meget tæt på det forligsforslag på 8.000 kr., som lejerforeningen havde foreslået over for boligselskabet inden sagen kom i beboerklagenævnet.

## Blanket

Nogle boligselskaber anvender blanketter til indflytningsrapporter, men det er ikke noget krav at lejeren skal udfylde en bestemt blanket. Man kan skrive manglerne ned på almindeligt papir eller på email. Det behøver ikke at være skrevet på maskine.

Det vigtigste er, at man får skrevet det ned og afleveret det.

Efter lovens bogstav behøver meddelelsen om ikke engang at være skriftlig. Hvis man har vidner på, at man har givet meddelelse om en mangel mundtligt, så er det også gyldigt. Problemet er at dokumentere hvad man har sagt mange år efter indflytningen. Derfor bør man altid aflevere en skriftlig mangel-liste.

## Skriftlig opfølgning

Hvis man f.eks. flytter ind 1 december og man opdager, at der er nogle mangler, så kan det være, at man samme dag ringer ned til ejendomskontoret og klager. Måske bliver der ikke gjort noget og først 1 måned efter kommer man i tanke om sagen igen.

Så bør man skrive til både ejendomskontoret og udlejers administratør og henviser til, at man mundtligt har klaget over manglen. Man skal sende brevet med indleveringskvittering fra et posthus - eller gå ned på ejendomskontoret og få et kvittering på, at man har afleveret brevet.

Selv om den skriftlige klage er for sent fremkommet, så er den mundtlige klage givet i tide. I det tilfælde vil det være udlejer, der skal bevise, at han ikke har modtaget nogen klage.



jerforening og fik rådgivning. Senere førte lejerforeningen også sagen for familien, da den kom i Beboerklagenævnet.

Familien skulle ikke male lejligheden, da boligselskabet havde overtaget denne forpligtelse efter den såkaldte A-ordning eller normalistandsættelsesordning i den almene lejelovs § 26.

Men ved fraflytningssynet krævede udlejer betaling for udbedring af en lang række mangler, som også fandtes,

flytningen. Lejerforeningen modargumenterede med, at der i indflytningsrapporten stod: „Hakker i dør“

## Skabe og skuffer

I badeværelset ville boligselskabet male skabene udvendigt og indvendigt på lejers regning. Det afviste lejerforeningen med henvisning til indflytningsrapportens ord: „Ridser i skabe“.

Boligselskabet ville også have betaling for maling af skuffer og skabe indvendigt

Lejerforeningens argumenter gjorde indtryk på beboerklagenævnet, som kom med følgende afgørelse:

- „Kravet om, at A som fraflytter af lejligheden X-gade ... i Ishøj skal betale 12.426,10 til istandsættelse som følge af misligholdelse ... nedsættes med 7.336,85 fra 12.426,10 til 5.089,85“

Det beløb som lejerne blev dømt til at betale var ting som lejerne på forhånd havde indvilliget i at betale for. Det beløb lejerne fik tilbage



# Hvor meget skal man istandsætte?

Reglerne er forskellige i alment og privat udlejningsbyggeri. Som det kan ses af de to artikler nedenfor er der i privat udlejningsbyggeri langt flere valgmuligheder, som gør det sværere for lejereren at vide, hvilke forpligtelser han har.

## Vedligeholdelse i privat udlejningsbyggeri

Af Henrik Stougaard

Af og til opstår der i forbindelse med fraflytningsafregning tvivl om, hvad der egentlig falder ind under „indvendig vedligeholdelse“ og dermed lejers eventuelle istandsættelsespligt ved fraflytningen. Her er det vigtigt at notere sig, at der er mange former for vedligeholdelsesarbejder inde i ejendommen, som skal dækkes af ejendommens vedligeholdelseskonto. De arbejder vedrører altså ikke fraflytningsafregningen.

Som eksempler på sådanne arbejder kan nævnes: Udskiftning af nedslidt radiatorventil, maling af fælles trappeopgang, renovering af opgangsdøre for slid og ælde. Faktisk omhandler indvendig vedligeholdelse, som udgangspunkt, kun hvidtning, maling og tapetsering.

### Indvendig vedligeholdelse

Hvis man ikke har nogen lejekontrakt gælder lejelovens almindelige regler. I så tilfælde skal lejer kun

vedligeholde og forny låse og nøgler, og det er udlejer, som har den indvendige vedligeholdelse. Hvis man har en standardlejekontrakt Typeformular A 8. udgave så fremgår det af § 8 om lejereren har den indvendige vedligeholdelse i boperioden. I § 7 fremgår det om lejligheden var nyistandsat ved lejemålets indgåelse, og om lejligheden skal afleveres nyistandsat, når man fraflytter.

### Lejers „særlige“ vedligeholdelsespligt

Af og til er der i lejekontraktens § 11 tilføjet noget, man kalder „lejers særlige vedligeholdelses- og fornyelsesforpligtelse.“

Hvis lejer har en sådan forpligtelse, gælder den vedligeholdelse af wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende installationer.

Denne særlige fornyelses og vedligeholdelsespligt for lejer gælder dog ikke i det omfang lejereren kan påvise,

at forringelser ikke skyldes hans/hendes forsømmelse, eller i det omfang, der over huslejen eksempelvis er betalt glas/kumme-forsikring.

I praksis spiller denne, lejers særlige vedligeholdelsespligt, ikke nogen stor rolle i forbindelse med fraflytningsafregninger. Det er normalt den egentlige indvendige vedligeholdelse, der tæller.

### Udlejers vedligeholdelse

Hvis det er udlejereren, der ifølge lejekontrakten hæfter for indvendig vedligeholdelse; kan lejereren i fraflytningsrapporten kun blive krævet for ting, der ligger ud over almindeligt slid og ælde. Det vil sige for eksempel en smadret håndvask eller et revnet vindue, samt eventuelle ting, der falder ind under lejers ovennævnte „særlige vedligeholdelsespligt“.

### Lejers vedligeholdelse

Hvis det er lejereren, der har den indvendige vedligeholdelse, kan lejereren i fraflytningsrapporten blive krævet

for at sætte lejligheden fuldstændig i stand.

Det kan dog aldrig lovligt forlanges, at du skal betale for at sætte lejligheden i bedre stand, end den var, da du flyttede ind.

Bemærk: Lejereren har kun den indvendige vedligeholdelse, hvis det står i en lovlig/ autoriseret kontrakt.

### Fraflytningssyn af lejligheden

Ofte bliver der efter din fraflytning afholdt et flyttesyn, hvor udlejereren udfærdiger en fraflytningsrapport.

Generelt vil vi fraråde, at man underskriver en fraflytningsrapport. Hvis lejereren underskriver, har han nemlig pligt til at betale i fuldt omfang for alle de arbejder rapporten omtaler, også selvom det bliver dyrere end depositum. (Når der skal genudlejes, er det dog normalt sådan, at lejer kan få begrænset sin betalingspligt til det omfang arbejderne rent faktisk er blevet udført. Lejereren/lejerforeningen har ved at køre sag

mulighed for at få dokumenteret udgifterne).

Hvis lejereren derimod *ikke* underskriver fraflytningsrapporten, er han ikke nødvendigvis bundet af den. Det er da op til en nærmere drøftelse, eventuelt i huslejenævnet eller boligretten, at afgøre, hvor meget istandsættelse lejereren skal betale.

Hvis udlejereren ved flyttesyn, altså i fraflytningsrapporten, stiller krav om, at lejereren skal betale for istandsættelse af lejligheden, kan lejereren eventuelt indbringe sagen for huslejenævnet. Huslejenævnet afgør så, hvor meget han skal istandsætte. Det er vigtigt, at lejereren hurtigt får indbragt sagen for nævnet, så udlejereren ikke når at istandsætte lejligheden inden han får besked fra huslejenævnet om, at lejligheden skal besigtiges. Sker dette, vil sagen som regel blive henvist til boligretten.

## Vedligeholdelse i alment byggeri

Af Jakob Lindberg

I det almene byggeri står de vigtigste regler for vedligeholdelse i almenlejelovens § 24-28. Der er ikke så mange valgmuligheder i lejekontrakten, bortset fra, at der skal stå, om det er lejereren eller udlejereren, der har pligten til indvendig malervedligeholdelse.

Dog kan der i et vedligeholdelsesreglement, som følger med lejekontrakten, stå, at lejerne har vedligeholdelsen af særlige udvendige arealer. Se sidst i denne artikel.

Man skelner mellem indvendig malervedligeholdelse, og bygningsmæssig vedligeholdelse.

### Malervedligeholdelse

Denne vedligeholdelse består af indvendig hvidtning, maling og tapetsering samt gulvbehandling. Udlejereren i dette tilfælde boligafdelingen kan beslutte om det er lejereren

eller udlejereren, der har pligten til indvendig malervedligeholdelse. Alle lejere i samme afdeling skal have samme ordning.

### Hvis lejereren har malervedligeholdelsen

Hvis det er lejereren, der har malervedligeholdelsen, skal han selv bekoste denne så længe han bor i lejligheden.

Ved fraflytning skal han betale for normalistandsættelse af vægge og lofter men ikke gulve og træværk.

Hvis lejereren ikke selv har malet vægge og lofter på håndværksmæssig korrekt måde, bliver der foretaget en såkaldt normalistandsættelse ved udlejers håndværker. I nogle afdelinger har man den ordning, at lejereren i stedet for betaler et normalistandsættelsesbeløb (NI-beløb) til den lejer, der skal flytte ind.

I begge tilfælde nedtrappes lejerens betaling gradvist over højst 10 år typisk med 1

% pr. måned. Således skal en lejer der flytter efter at have boet i lejligheden i 5 år (60 måneder) kun betale 40 % af normalistandsættelsen.

### Hvis udlejereren har malervedligeholdelsen

Vælger udlejereren denne vedligeholdelsesordning, skal den løbende vedligeholdelse ske for udlejers regning. Se almenlejeloven § 27.

Dette finansieres ved at lejereren betaler et bestemt månedligt beløb til en vedligeholdelseskonto. Lejereren kan derefter bruge af det beløb, der står på vedligeholdelseskontoen til maling, hvidtning, tapetsering og gulvbehandling mens han bor i lejligheden.

Har man denne vedligeholdelsesordning, skal der ikke ske nogen maleristandsættelse ved fraflytning. I stedet overtager den nye lejer vedligeholdelseskontoen.

### Bygningsmæssig vedligeholdelse

Dette kaldes ofte for udvendig vedligeholdelse, selv om mange af de arbejder det drejer sig om, finder sted indendørs, f.eks. vedligeholdelse og fornyelse af hårde hvidevarer. Den bygningsmæssige og tekniske vedligeholdelse påhviler udlejereren med undtagelse af de arbejder, der fremgår af næste afsnit.

### Adgangs- og opholdsarealer, træværk og lignende.

Almenlejeloven giver mulighed for, at lejerne i et vedligeholdelsesreglement eller ved individuelle aftaler med udlejereren overtager visse nærmere angive renholdelsesopgaver og vedligeholdelsesopgaver, f.eks. maling af plankeværker, skure og lignende.

### Fraflytning

Ligesom i privat udlej-

ningsbyggeri er der ofte uenighed om lejers istandsættelse. Det er specielt istandsættelse af gulve og træværk i lejligheden, der giver anledning til tvister. I følge almenlejeloven skal fraflytteren betale de udgifter til istandsættelse, der følger af misligholdelse.

Misligholdelse defineres i almenlejeloven som forringelser og skader som følge af *fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse og uforsvarlig adfærd*. Et eksempel på uforsvarlig adfærd er f.eks. hvis lejereren har lavet dybe hakker i et parketgulv. Derimod skal lejereren ikke betale for manglende vedligeholdelse, f.eks. et parketgulv der er intakt, men blot trænger til lakering.

Spørgsmål om lejers betaling for istandsættelse ved fraflytning afgøres af beboerklagenævnet.

# Inkompetent rådgivning i de almene boligorganisationer

'Hvis afdelingerne blev drevet fornuftigt og i overensstemmelse med lovgivningen og den fine vejledning om drift af almene boliger, var der yderst sjældent behov for Landsbyggefonden' - Sådan konkluderer forfatteren til denne artikel, hvor det sættes et alvorligt spørgsmålstegn ved kvaliteten af den administration, der udføres i de almene forretningsførerselskaber.

*Af Lars Vestergaard*

Hvad skal vi med Landsbyggefonden spørges der! Begræns den.

Men husk!

Der skal være bygningsagkyndige på inspektorniveauet til at lede og rådgive såvel ejendomsfunktionærerne som de beboervalgte beslutningstagere.

Husk at de beboervalgte som hovedregel er uden forudsætninger. Deres valg træffes ud fra den rådgivning, som de ansatte giver, samt ud fra snævre kortsigtede familiære økonomiske hensyn.

går det ofte galt.

Det ser ud som om nogle store boligselskaber er parat til at betale næsten enhver, der tør søge stillingen, om ikke hvad som helst, så dog omkring ½ mio. kr. årligt for at påtage sig rollen som inspektør, uanset manglende kvalifikationer.

## De mest kvalificerede forsvinder

Hvorfor? Fordi de mere kvalificerede finder arbejde med færre konflikter. Konsekvensen er at man finder tidligere fangevogtere, radiomekanikere, herreekviperingshandlere, mejerister og skolelærere, som prøver lykken i

sendes videre til Landsbyggefonden.

## Hvordan bliver det bedre?

Naturligvis bør dette cirkus stoppes, men det forudsætter:

1. At der etableres en kvalificerende og gerne autoriserende efteruddannelse til de afgørende nøglemedarbejdere på inspektorniveauet.

2. Det forudsætter også at beboerne opnår ret til aktindsigt i alle forhold vedr. deres afdelingers drift, bortset fra personsager. Det er noget som store kanoner i sektoren tilsyneladende er stærkt imod. Der kan næppe herske tvivl om, at nogle frygter at skeletterne vil rasle ud af skabene. Vi får ikke ryddet op, så længe alt kan skjules i tavshed. Det er alt for nemt og bekvemt at vildlede et demokrati uden aktindsigt, hvorved et proforma demo-

og regler kan sanktioneres, enten med erstatningsansvar og /eller strafansvar. I dag er der reelt intet ansvar forbundet med ansættelse og ledelse i den almene sektor, bortset fra den almindelige straffelov om bedrageri etc.

## Ingen konsekvenser

Lovovertrædelser og tilsidesættelse af god skik har ingen juridiske konsekvenser, med mindre beboerne gør opmærksomhed eller en overordnet leder skrider ind. Det sker alt for sjældent.

Det er netop fordi de ovenstående punkter ikke er sikret at der er behov for Landsbyggefonden.

Hvis afdelingerne blev dre-

vet fornuftigt og i overensstemmelse med lovgivningen og den fine vejledning om drift af almene boliger, var der yderst sjældent behov for Landsbyggefonden.

## Tilsynet lukker øjnene

Offentligheden overser at de almene boligselskaber er SOV, Selvstændige Offentlige Virksomheder på linie med DSB.

Alt for mange i bestyrelse og ministeriet har lukket øjnene og håbet det bedste for DSB. Tilsvarende lukker de kommunale tilsyn øjnene og håber det bedste for boligselskaberne.

Der føres så vidt vides ikke et aktivt opfølgende tilsyn med bygninger, planer, økonomi og ledelse. Kun dialogmøder, "kaffeslabberras" hvor de store linier og ghetto-problemerne kan drøftes.

Så længe hverken regering, folketing eller kommunalbestyrelser tør lægge sig ud med de store kanoner i BL får tingene lov at sejle.

*Lars Vestergaard er mangeårigt aktiv beboerdemokrat og tidligere afdelingsbestyrelsesmedlem i en afdeling af AKB i København*

## Inspektørernes kvalifikationer

Det forudsætter lang oplæring eller flere supplerende uddannelser at kunne lede og rådgive de forudsætningsløse om bygningsdrift. Drift og vedligeholdelsesplanlægning omfatter naturligvis det bygnings-tekniske og en del økonomisk indsigt, men omgangen med beboerne og ejendomsfunktionærerne kræver også salgpsykologi og viden om personaleledelse. Der ud over bør de forstå juraen og ideen med beboerdemokratiet.

Det er sjældent at finde nogen der har disse kvalifikationer, og derfor

boligselskaberne, hvor de opnår langt højere lønninger end i deres tidligere erhverv, men stadig uden at have forudsætninger for at udføre arbejdet.

Så opstår skaderne og forfaldet.

De solide samfundsstøtter som stabiliserer beboerdemokratiet flytter og ejendommene ghettoiseres. Når det fysiske forfald er stort nok eller beboersammensætninger er blevet for skæv og SSP er ved at give op finder selskaber og kommuner på de forkromede renoveringsløsninger, som giver store honorarindtægter til selskaberne, mens en del af regningen

krati i realiteten bliver til et diktatur ledet af entreprenante medarbejdere, ud fra deres interesser.

3. Det forudsætter at brodne kar, der tilsidesætter love



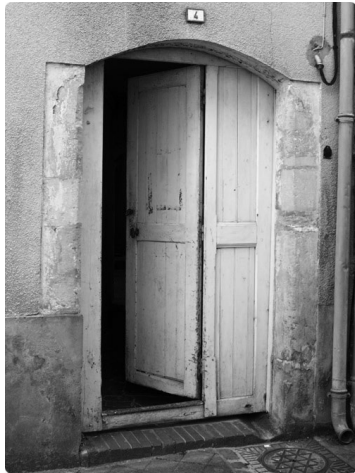


## Hvornår kan udlejer få adgang til din lejlighed?

Grundloven siger, at boligen er ukrænkelig. Alligevel har udlejeren i visse tilfælde ret til at komme ind i din bolig.

*Af Lars Vestergaard*

Grundlovens § 72: "Boligen er ukrænkelig. Lejelovens § 54 & almenlejelovens § 32: "Udlejeren har ret til at få adgang til det lejede, når forholdene kræver det". Balancen, som udlejere og håndværkere har svært ved at respektere, er fastlagt ens i lejeloven og almenlejeloven.



### Frister

Der er 3 frister:

*Ingen* - Hvis det er uopsætteligt. (Det skal tages meget bogstaveligt, det er fx for at stoppe en vandskade eller bekæmpe rotter). Jvf. Almenlejelovens § 33 stk.3.

*6 uger* - Hvis arbejdet ikke er til væsentlig ulempe. (Det kunne være et mindre fugt-

tjek, varmemåleraflysning, maling af vinduer udvendigt og måske udskiftning af en termostatventil - typisk set taler vi om hvor mange minutter man skal være i lejemålet) jvf. Almenlejelovens § 33 stk.1.

*3 måneder* - Ved andre arbejder (dvs. når de er til væsentlig ulempe). Det er de fleste forbedringsarbejder og alle arbejder, der gør at der skal skærmes af, flyttes rundt, rum ikke kan bruges - her taler vi om at arbejdet tælles i timer. Jvf. § 33 stk. 2.

## Almenlejeloven

### Kapitel 7 Udlejers adgang til 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.

*Stk. 2.* Inden iværksættelse af andre arbejder har lejeren krav på 3 måneders *varsel*.

*Stk. 3.* Udlejeren kan dog altid uden varsel foretage uopsættelige reparationer.

§ 34. Ethvert arbejde, der iværksættes af udlejeren, skal udføres uden afbrydelse og med den størst mulige hensyntagen til lejeren. Udlejeren skal straks foretage efterreparationer.

*Stk. 2.* Beboerklagenævnet kan fastsætte en tidsfrist for det enkelte arbejdes færdiggørelse.

*Bekendtgørelse af lov om leje af almene boliger. LBK nr. 961 af 11/08/2010*

## Energirenovering også for lejere.

Enhedslisten og regeringen har indgået en aftale om ekstra penge til energirenovering, som kommer både lejere og ejere til gode. Vi bringer aftaleteksten.

### Dokument

- "Det skal gøres mere attraktivt at energirenovere sin bolig. På den måde reduceres energiforbruget, hvilket kommer klimaet til gode. Samtidig kan der opnås en besparelse på energiregningen.

Regeringen og Enhedslisten er derfor enige om at indføre en ny, grøn støtteordning til energirenovering af boliger. Støtteordningen vil desuden være med til at sætte gang i dansk økonomi. Der

skal bl.a. ydes tilskud til udskiftning og energirenovering af eksisterende vinduer, visse former for vedvarende energi, fjernvarme, øget isolering af tag og isolering af hulmur. Ordningen vil gælde for eksisterende private helårsboliger for både ejere, andelshavere og lejere, herunder lejere i alment byggeri og privat udlejningsbyggeri."

Ordningen får virkning fra 2013, og der afsættes 500 mio. kr. årligt i 2013 og 2014."

Boligordfører for Enhedslisten, Lars Dohn er forståeligt nok begejstret for forliget:

- "Det er meget positivt, at Enhedslisten har sikret, at den nye støtteordning for energirenovering af boliger, som indføres fra 2013 også omfatter lejeboliger. Hermed gøres der op med mange års diskrimination af lejerne i Danmark. Dette resultat understreger, at vi nu har fået et flertal i folketinget, der ikke kun tænker på boligejerne. Det lover godt for lejerne, udtaler han.



## Stop-prøver til MUS & personaleudvælgelse

*Af Lars Vestergaard*

Blandt mange ansatte i de almene boligselskaber er det blevet en dårlig vane, at man taler nedsættende om lejerne og har svært ved at respektere deres rettigheder.

Jeg har derfor udarbejdet følgende forslag til personaletest, som kan anvendes ved personaleudvælgelse og ved de såkaldte Medarbejder-udviklings-samtaler.

### Prøve spørgsmål 1.

*Når den almene lejelov kapitel 7 angiver 6 ugers varsel ved planlagte arbejder i lejemål. Hvor langt varsel skal beboerne så have?*

1. Ingen, håndværkerne kommer, når de har tid.
2. Fuck reglerne, aberne\* kan ikke læse.
3. 6 uger

### Prøve spørgsmål 2.

*Når en uge har 7 dage, hvor mange dage har så 6 uger?*

1. ca. 5 dage
2. 35 dage
3. 42 dage

### Facitliste:

*Svar 1:* Gå til afskedigelse

*Svar 2:* Gå til afskedigelse

*Svar 3:* Fortsæt til næste prøve / fortsæt ansættelse.

\*Ordforklaring: aberne = ab-erne = afdelingsbestyrelsesmedlemmerne.



# Højesteret frifandt lejer for ophævelse

Lejelovens husstandsbegreb skal forstås bredt. To venner der flytter sammen, kan udgøre en husstand og er dermed beskyttet mod ophævelser fra udlejeren

*Af Jakob Lindberg*

I et tidligere nummer af dette blad skrev jeg om en sag, hvor en konstabel, der havde ladet sin ven flytte ind hos sig, blev frifundet for udlejerens krav om at de skulle flytte fra lejligheden. Både Boligretten i København og Østre Landsret gav konstablen medhold i, at han kunne optage sin ven i sin husstand og lade ham bo hos sig uden at udlejeren kunne blande sig i det.

## Tilladelse til anke

Udlejeren, som jeg i artiklen kaldte Ejendomskontoret XX, søgte tilladelse til at indbringe sagen for Højesteret. Det er normalt meget svært, at få en sådan tilladelse fra det såkaldte Procesbevillingsnævn. Det lykkedes formentlig at få tilladelsen, fordi Procesbevillingsnævnet fandt at det var af principiel betydning at få Højesteret til at fastslå, hvornår der foreligger et husstandsfællesskab og hvornår der ikke gør.

En lejer kan ikke frit be-

stemme, at andre end ham selv må bo i den lejlighed han har lejet. Det står i Lejelovens § 26, at udlejeren skal give sin tilladelse hertil. Der er dog den undtagelse, at en lejer gerne må lade et medlem af sin egen husstand flytte ind *uden* at spørge udlejeren.

## Hvad er en husstand?

I Højesteret hævdede udlejerens advokat, at begrebet husstandsfællesskab skal forstås snævert. Der skal være tale om en væsentlig og personlig tilknytning mellem parterne, før man kan tale om, at der foreligger et husstandsfællesskab.

Udlejeren mente ikke, at der forelå en sådan tilknytning mellem konstablen og hans ven. Derfor havde konstablen ikke ret til at lade venen flytte ind, og da han havde gjort det alligevel havde udlejeren ret til at ophæve lejemålet.

## Fælles om husholdning

Højesteret frifandt lejeren. Dommerne lagde vægt

på at konstablen havde ladet B flytte ind i sin lejlighed, fordi de var venner. De benyttede lejligheden i fællesskab, og de var i et vist omfang fælles om husholdningen. Dette var efter Højsterets mening nok til at opfylde kravet om husstandsfællesskab. Dermed kunne udlejer ikke blande sig i forholdet og konstablen kunne fortsætte i lejemålet.

*Kilde: Højsterets dom. 25 august 2011. Sag 97/2010.*

*Refereret fra Højsterets hjemmeside. Østre Landsrets dom af 3. December 2009. B-420-09. Landsrettens dom er refereret fra Tidsskrift for Bygge og Boligret, 2010.219. Lejeren var i sagen repræsenteret af advokat John Petersen.*



## 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).