

Lejer i Haderslev og Omegn



NR. 41 - Vinter 2011/12 MEDLEMSBLAD FOR HADERSLEV OG OMEGNS LEJERFORENING

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 husleje-forhøjelse over for lejerne i en lille ejendom med 12 lejemaal, som han ejer i byens havne-kvarter.

Der var tale om en omkostningsbestemt leje-forhøjelse 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

POST DANMARK
PP

B

Afsender:
Haderslev Lejerforening
Højgade 6
6100 Haderslev

Konkurs i andelsboligforeninger



side 3

Debat om enighedslisten



side 4-5

Liberalismen førte til boligboble og økonomisk krise



side 6-7

Hvordan er det nu det er?



side 8-10

Præsentation af Carsten Hansen – ny boligminister



side 11

Den vigtige indflytningsrapport



side 12

Hvor meget skal man istandsætte?



side 13

Inkompetent rådgivning i de almene boligorganisationer



side 14

LEJER I HADERSLEV OG OMEGN**Nr. 41 Vinter 2011/12**

Udgivet af Haderslev og Omegns Lejerforening, i samarbejde med Danmarks Lejerforeninger.

Lokal udgave af "Lejer i Danmark".

Oplag: Ca. 10.000 for alle udgaver.

Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.

Redaktion: Jakob Lindberg (ansvh.),

Bodil Kjærøum og Henrik Stougaard.

**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

Haderslev og Omegns Lejerforening:

Højgade 6, 6100 Haderslev

Kontortid: Hver Onsdag 16-18

Telefon: 7452 1780

Mobiltelefon: 6165 2245

www.haderslev-lejerforening.dk

Bestyrelse

Formand: Jan Leth

Næstformand: Ulla Grønholm

Kasserer: Merete Bramsen

Sekretær: Leif Hartmann

Medlem: Inger Bjerregaard

Medlem: Jytte Holm Jakobsen

Medlem: Casper Hovmand

Sagsbehandler

Jan Leth

Nyt fra sagsbehandlerne

Der er intet nyt i dette nummer.

Nyt fra bestyrelsen

Der er intet nyt i dette nummer.

Medlemmer hjælper medlemmer med:

- **Råd og vejledning om „alt“ inden for den private og almene Lejelovs område.**
- **Check af lejekontrakt - helst før den er underskrevet.**
- **Varme-, vand- og antenneregnskaber. Bemærk at der er tidsfrister som skal overholdes.**
- **At beregne om udlejerens krav om lejeforhøjelse er inden for lovs rammer.**
- **Hvis du skal sige op eller bliver sagt op bør du altid kontakte Lejerforeningen.**
- **Vi deltager i flyttesyn og gennemgår fraflytningsafregningen.**
- **Sagsbehandlerne skriver - efter fuldmagt fra dig - brev til udlejer, Husleje - eller Beboerklagenævn.**

Fortsat fra forsiden

udpeget af lejersiden var inhabil, fordi han var indstillet af Danmarks Lejerforeninger, som Køge Lejerforening 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 huslejestigningen, 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

coste 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 huslejenævnsmøder 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 huslejenævnsmøde, som lejersiden 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 huslejenævns medlemmers habilitet skulle forstås ud fra den særlige funktion disse medlemmer har: at de hver i sær skal repræsentere henholdsvis lejersiden 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 huslejenævnsmødet 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

**Kontingent**

Første år. 600 kr. – efterfølgende år. 250 kr.

Pensionister:

Første år. 525 kr – efterfølgende år. 200 kr.

Medlemskab og kontingent for almene boligafdelinger og større private udlejningsejendomme aftales med bestyrelsen.

Betaling

Kontingent betales på det fremsendte/udleverede indbetalingskort i bank, på posthus eller på kontoret i Højgade. Ved betaling på kontoret skal du have lige penge.

Annonce

Vi søger et medlem, som vil hjælpe med at holde kontoret i Højgade præsentabelt.

Vi søger også en "sagsbehandlerelev".

Henvendelse på kontoret onsdag mellem 16 og 18, eller til formand Jan Leth på 61 65 22 45

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 lejermålet) 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, ud-taler 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 udlejers 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.

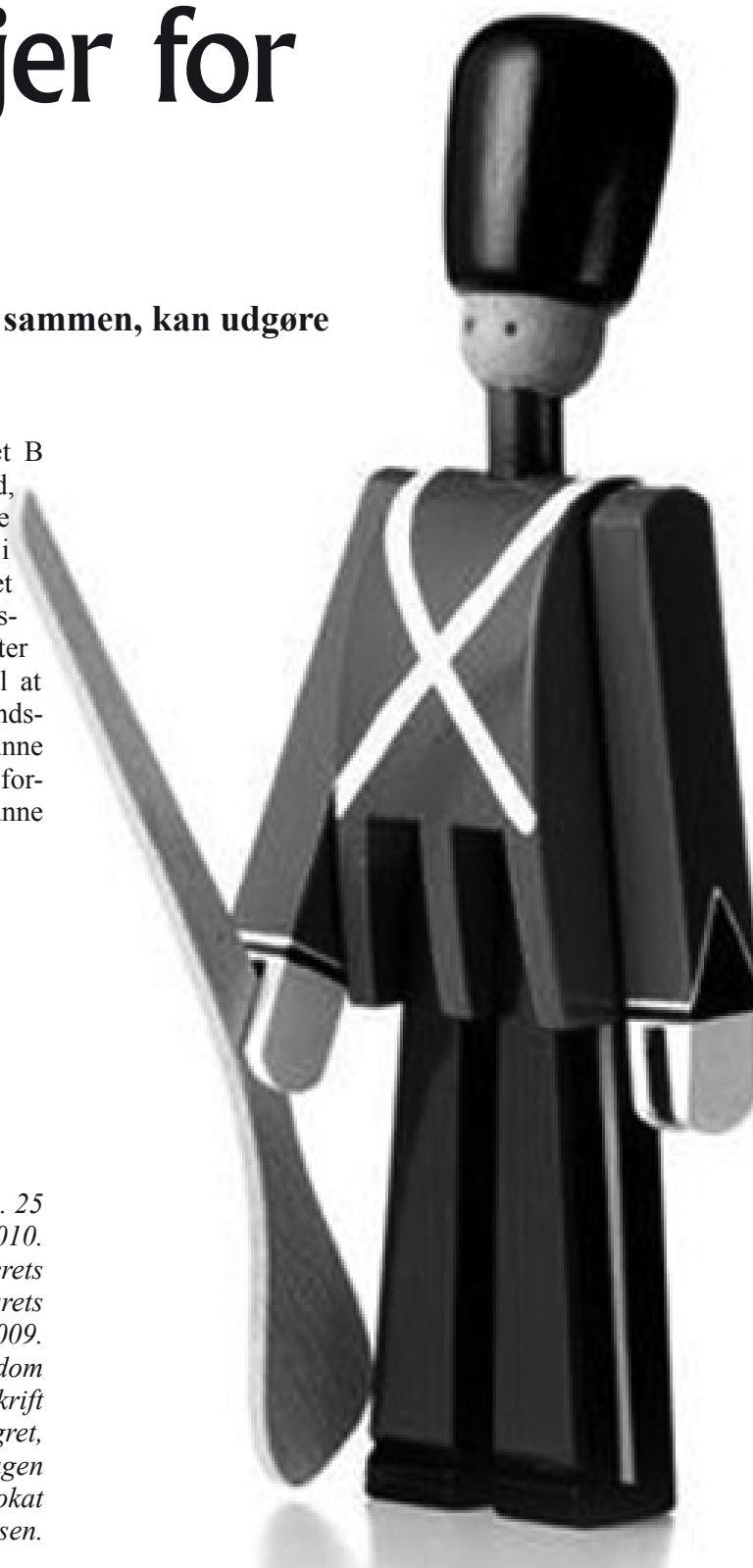
Fælles om husholdning

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.



Tip et medlem

Hører du om en ven, bekendt, kollega, familie eller andre, som har problemer med deres udlejer, så riv hjørnet af bladet og giv ham eller hende det.

Du må også gerne fortælle, hvor gode sagsbehandlerne er til at hjælpe.

Haderslev og Omegns Lejerforening
Højgade 6, 6100 Haderslev
74 52 17 80 eller 61 65 22 45
Vi er på kontoret onsdag fra 16-18

Skriv til os !



Har du en god, sjov eller dårlig oplevelse med en udlejer eller andet, du synes, du vil dele med medlemmerne af lejerforeningen, er du meget velkommen til at sende et indlæg.

Du må skrive i hånden eller på maskine, som det passer dig bedst. Vi renskriver gerne.

Indlæg sendes til:

Haderslev og Omegns Lejerforening,
Højgade 6, 6100 Haderslev.