



Privat udlejning

Højesteret:

Udlejer har pligt til at vedligeholde varmeanlægget

En gang imellem kan en tabt sag for lejerne medføre en afklaring, der efterfølgende får stor positiv betydning.

Af Jakob Lindberg

To lejere havde klaget over, at de var blevet pålagt at betale en såkaldt afkølingsafgift over deres varmeregnskab. Sagen var startet i Københavns huslejenævn og var blevet anket hele vejen op til Østre Landsret, hvor lejerne havde fået medhold i, at de ikke skulle betale deres andel af afkølingsafgiften.

Dette var begrundet i, at udlejer på grund af forsømmelighed ved driften af varmeanlægget havde været ansvarlig for, at ejendommen af Københavns fjernvarmeleverandør var blevet pålagt af-

giften.

En afkølingsafgift er en afgift som fjernvarmeværker opkræver for at tilskynde forbrugere til at nedkøle fjernvarmevandet ordentligt, inden den sendes retur til fjernvarmeværket. En god nedkøling giver mindre varmetab, og sparer dermed brændsel på fjernvarmeværket.

Højesteret

Udlejer fik tilladelse til at anke sagen til Højesteret, og Højesteret nåede til et andet resultat end landsretten.

På baggrund af en skønserklæring konkluderede Højesteret, at "der ikke er holde-

punkter for at antage, at den ringe afkøling skyldes [udlejers] forsømmelse."

Derfor måtte de to lejere affinde sig med, at de skulle betale deres andel af afkølingsafgiften.

Undtagelse

Sagens økonomiske værdi drejede sig om få hundrede kroner, så det var ikke derfor, den gik den lange vej til toppen af de danske domstole. Det skyldes at den indholdt to principielle problemstillinger:

1) Er en afkølingsafgift en normal del varmebetalingen i en ejendom med fjernvarme.

Højesterets svar var JA. Derfor kan afgiften også medtages i varmeregnskabet.

2) Kan en sådan afgift altid medtages? Svaret var NEJ.

Højesteret udtalte herom:

"Uanset at der er tale om en fjernvarmeudgift, må en ekstrabetaling undtagelsesvis holdes uden for varmeregn-

fortsættes side 2



Retureres ved varig adresseændring

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

Afsender:
Haderslev Lejerforening
Højgade 6
6100 Haderslev

Separat vand-betaling kræver vandmålere

Side 3

Omkostningsbestemt leje tilskynder til forbedring af boliger

Side 5

Lejernes brevkasse vokser

Side 6-7

Hvordan er det nu det er?

Side 8-9

Istandsættelseskrav

Side 10-11

Misligholdelse - historien bag ordet

Side 12-13

Voldelige lejere hvad gør man?

Side 15

Bolig-job-ordningen bliver genindført

Side 16

LEJER I HADERSLEV OG OMEGN**Nr. 45 Forår 2013**

Udgivet af Haderslev og Omegns Lejerforening,
i samarbejde med Danmarks Lejerforeninger.
Lokal udgave af "Lejer i Danmark".

Oplag: Ca. 8.500 for alle udgaver.
Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.
Redaktion: Jakob Lindberg (ansvh.),
Bodil Kjærum og Henrik Stougaard.

**Redaktionen af dette blad
er afsluttet 1. marts 2013**

Efterår 2013, deadline: 15. august 2013
Vinter 2013-2014, deadline: 15. december 2013

Haderslev og Omegns Lejerforening:

Højgade 6, 6100 Haderslev
Telefon 74 52 17 80 - besvares i vores åbningstid.
Kontoret er åbent: Onsdage kl. 15.30 til 17.30

Mobil 61 65 22 45
Træffetider på mobil:
Mandag til torsdag fra kl. 17.00 til 21.00
Fredag fra kl. 13.00 – 21.00
Lørdag og søndag fra kl. 10.00 - 18.00
- Der svares ikke tilbage på telefonsvarer, så ring igen,
hvis der ikke svares.

www.haderslevogomegnslejerforening.dk

Bestyrelse

Formand	Jan Leth
Næstformand	Ulla Grønholm
Kasserer	Casper Hovmand
Medlem	Inger Bjerregaard

Sagsbehandlere

Jan Leth
Casper Hovmand
Knud Fischer

**Kontingent**

Første år. 620 kr. – efterfølgende år. 270 kr.

Pensionister:

Første år. 545 kr – efterfølgende år. 220 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.

Nyt fra sagsbehandlerne

Der er intet nyt i dette nummer.

Nyt fra bestyrelsen

Der er intet nyt i dette nummer.

Medlemmer hjælper medlemmer med:

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

Højesteret:**Udlejer har pligt til at vedligeholde varmeanlægget****Fortsat fra forsiden**

skabet i det omfang, den må antages at skyldes udlejers forsømmelse, navnlig med hensyn til anlægges drift, pasning eller vedligeholdelse".

Udlejers ansvar

Det har i mange år været uafklaret, om et huslejenævn eller et beboerklagenævn

kunne nedsætte varmebetalingen, når et varmeanlæg på grund af manglende pasning ikke fungerede, som det skulle, og hvor lejerne derfor havde fået en for høj varmeudgift.

Med Højesterets udtalelse ovenfor, er det nu slået fast, at det kan man godt - hvis det kan sandsynliggøres, at udlejeren har udvist forsømmelighed.

Det gælder selvfølgelig ikke alene sager om nedkølingsafgift, men også andre slags forsømmelighed i pasning af et varmeanlæg.

Kilde:
Højesterets dom. Afsagt den 25. oktober 2012.

Sag 55/2011.

Kan læses på <http://www.domstol.dk/hojesteret/nyheder/Afgorelser/Pages/default.aspx>





Undskyld!

Fra 00'erne og frem til 2011, var Danmark ledet af VK-regeringer med først Anders Fogh Rasmussen og derefter Lars Løkke Rasmussen som statsministre. Ved valget september 2011 fik vi som bekendt en regering bestående af Socialdemokraterne, SF og de Radikale. Med den sammensætning forventede vel alle, at vi ville få en politik med mere hensyntagen til de dele af befolkningen der har mindst, og har det sværest. Men sådan er det ikke gået, tværtimod, og det har vælgerne også indset meget klart:

Vælgerne opfattelse af den politik der føres, er udtrykt i en Megafonmåling fra d. 28-2-2013. Målingen viser, at 70 procent mener, at den nuværende regering fører en politik, der er mindst lige så borgerlig, som under Anders Fogh og Lars Lykke. Langt de fleste af disse vælgere, 48 % af samtlige, mener at Helle Thorning-Schmidts regering fører en MERE borgerlig politik end den hendes forgængere førte. Det her er vel at mærke ikke en opinions-undersøgelse, der har begrænset sig til at spørge regeringens egne vælgere. Nej, det er blandt samtlige vælgere, at man har fået disse svar. Til yderligere illustration af dette, er der vælgere, som tidligere har stemt konservativt, som på internet-blog's har tilkendegivet, at de næste gang vil stemme på Helle Thorning. fordi „hun fører en langt mere konsekvent borgerlig politik“. Samlet er det altså 70 % af vælgerne der indser, at den politik som føres af Helle Thorning og Bjarne Corydon er mindst lige så borgerlig som den der blev ført i perioden med VKO-styret.

Også i Danmarks Lejerforeninger havde vi klart en forventning om, at en regering ledet af Socialdemokratiet og med SFs deltagelse ville føre til markant mere solidarisk politik. At et sådant regeringskifte ville være til fordel for de mennesker her i landet, der har det sværest. I Danmarks Lejerforeninger er vi helt enige i, at dette absolut ikke er blevet tilfældet. - Det er åbenlyst.

Blandt de 40 % af landets husstande, der bor i lejeboliger, finder vi rigtig mange af de mennesker der rammes af Helle-Thorning-regeringens dybt asociale politik. Rammes af den skattereform, der finansierer skattelettelse for de rigeste gennem nedskæringer overfor pensionister, kontanthjælpsmodtagere mv.. Rammes af de voldsomme forringelser af dagpengesystemet, så mennesker i 10.000-vis vil falde ud af systemet. Rammes af ændringer i reglerne for modtagelse af kontanthjælp, bl.a. nedsættelse af kontanthjælpen for unge mellem 25 og 30 år. Rammes af den nyligt fremlagte „vækstplan“ med sænkelse af selskabsskatten, som regeringen helt uden blusel finansierer ved forringelser i SU og yderligere nedskæringer i kontanthjælpsystemet.

Konsekvent, igen og igen, rammer regeringen præcist og målrettet dem der dårligst har råd, mens de velbjergede ikke alene går fri, men tværtimod hver gang får nye og større økonomiske fordele. Uligheden stiger med rekordfart under Helle Thornings regering!

Op til folketingsvalget i 2011 var vi fra Danmarks Lejerforeninger aktive med blandt andet annoncer, hvor vi overfor vores medlemmer, og landets lejere bredt, anbefalede at stemme den nuværende regering til magten. Vi gav udtryk for at de pågældende partier ville støtte en politik, der var til fordel for landets lejere. Det må jeg som formand for organisationen nu undskyldte. Vi var godt nok i god tro. Vi troede på, at disse partier i hvert fald i et vist omfang ville holde kompas-retningen i det partierne gav udtryk for at gå ind for, men det har de med al ønskelig tydelighed ikke gjort.

Vi got fejl. - Undskyld!

Bodil Kjærum

Separat vand-betaling kræver vandmålere

Fordyrelsen af vand har ført til, at det i dag er lovligt at opkræve vand uden for huslejen. Her kan du læse om reglerne og om kampen for at få dem efterlevet.

Af Jakob Lindberg

Vand koster penge. Mange penge. Når vi betaler til kommunen eller det lokale vandværk, skal vi både betale for, hvad det koster at hente vandet op af jorden og rense det, men vi skal også betale for at komme af med spildevandet.

I mange kommuner koster det mellem 50 og 60 kroner pr. kubikmeter i alt. En kubikmeter er 1000 liter, så når vi regner det ud pr. liter bliver det såmænd kun 6 øre pr. liter. Det vi drikker fra hanen er ikke noget økonomisk problem, men vi bruger vand til mange andre formål f.eks. toiletskyl, brusebad, opvask, tøjvask, bilvask, havevanding osv. Så det løber op.

Et typisk forbrug er f.eks. på 50-80 kubikmeter om året for en husstand. Ved en vandpris på 60 kr. pr. kubikmeter bliver det til 3000-4800 kr. om året eller 250-400 kroner om måneden.

Vandafledningsafgifter

I det meste af 1900-tallet, hvor vore nuværende lejeboliger blev bygget var vandafgifterne så lave, at ingen tænkte på, at lejerne skulle betale for vandet efter måler. Det var udlejeren, der købte vandet hos vandværket, og leverede det videre til lejerne som en del af huslejen. Sådan er det stadig i langt de fleste udlejningsejendomme.

Da vandafledningsafgifterne blev indført i slutningen af sidste århundrede begyndte det at blive et problem for både de almene og private udlejere at styre udgifterne i forhold til indtægterne. Der blev derfor i lejeloven åbnet op for at man kunne opkræve vandbetaling som et separat beløb, der betales ved siden af huslejen.

Der blev fra 1995 indført detaljerede regler for vandregnskaber. I den forbindelse blev det bestemt, at der kun kan opkræves acontobeløb til vand, hvis der opsættes vandmålere i hver lejlighed.

Kreative forsøg

Men selv om loven er klar på dette punkt, så forsøgte mange udlejere alligevel at springe over, hvor gærdet var lavest. Det viste sig nemlig at være dyrt at installere disse vandmålere. I mange lejligheder var det nødvendigt at have flere vandmålere til hver lejlighed.

Derfor forekom der mange kreative løsninger på, hvordan man kunne udforme lejekontrakterne, så man undgik, at skulle installere vandmålere. Nogen indførte fordeling af den samlede vandudgift efter lejlighedernes areal. Andre fordelte vandudgiften efter antallet af beboere i lejlighederne. Atter andre forsøgte sig med fordeling efter de såkaldte værelses-hane-andele.

Højesteret

Alt sammen lige ulovligt. Alligevel skulle vi helt frem til 2004 før vi fik den første autoritative dom fra Østre Landsret, der slog fast, at der ikke kunne opkræves vand ved siden af huslejen, med mindre der var installeret vandmålere i hver lejlighed.

Desværre kom Vestre Landsret senere med en dom, der sagde det modsatte. Først i 2009 satte Højesteret tingene på plads. Højesteret slog fast, at al opkrævning af beløb ved refusion uden for

huslejen kræver særlig lovhjemmel. For vandbetalingens vedkommende findes lovhjemmelen i Lejelovens § 46 p. stk. 1.

Ifølge denne paragraf skal fordelingen af vandudgiften ske efter individuelle forbrugsmålere. Højesteret slog fast, at bestemmelsen var ufravigelig. Det betyder, at hvis der i en kontrakt står, at vandudgiften fordeles efter kvadratmeter, så er denne bestemmelse i kontrakten ugyldig, og lejeren kan kræve at få de betalte acontobeløb retur.

Snyder sig selv

De professionelle udlejere har rettet ind. Men mange små udlejere kommer i klemme, fordi de ikke kender lejeloven godt nok og tror, at de kan aftale frit med lejerne, hvordan vandudgiften skal betales.

Mange af dem får sig en ubehagelig overraskelse, når lejerne går til huslejenævnet og får medhold i, at acontobeløbene til vand skal tilbagebetales.

Kilde: Højesterets dom af 30. juni 2009 i sag 333/2008 (2. afd.). Publiceret i Tidsskrift for Bygge og Boligret, TTB2009.631



Konsekvent praksis efterlyses

At anvende målere til individuel afregning af vandforbrug og varmekonsum, forudsætter, at målerne er egnede til formålet, og at de bliver løbende efterset og udskiftet. Men hvad sker, når målerne ikke fungerer som de skal?

Af Jakob Lindberg

Denne artikel drejer sig kun om vandmålere.

I sin grundform er en vandmåler et forholdsvis simpelt redskab, som fungerer ved at vandet driver et slags urværk, der registrerer, hvor meget vand, som strømmer igennem måleren. Men al mekanik slides, og det gør vandmålerne også.

Derfor er der fastsat regler for kvaliteten af de vandmålere, der bruges i boliger. Reglerne findes i *Bekendtgørelse 1034* (se nederst).

Periodisk udskiftning

En af reglerne i denne bekendtgørelse er, at målerne skal udskiftes eller kontrolleres med højst 6 års mellemrum

Mig bekendt er der intet overblik over, hvor mange udlejere, der overholder denne regel og de andre regler i *Bekendtgørelse 1034*. Vi ved dog, at der i mange ejendomme ikke foretages periodisk kontrol og udskiftning. Mange udlejere har den holdning, at udgifter til vandmålere og vandregnskaber er noget man er blevet påtvunget af myndighederne, og at man derfor bør slippe så billigt om ved det som muligt

Dette bevirker, at der opstår sager, hvor målerne ikke fungerer, som de skal. En del af sagerne ender i huslejenævnene og beboerklagenævnene. Her følger en omtale af to nævnsafgørelser, som begge tager stilling til det problem, der opstår, når der ikke er overensstemmelse mellem den mængde vand, der er registreret af hovedmåleren og summen af de registreringer, der er fortaget af bilmålere, altså de målere der sidder i de enkelte lejligheder.

Middelfartsagen

Huslejenævnet i Middelfart Kommune afgjorde i en konkret sag, at „vandspildet“ i en ejendom skulle betales af lejerne. Vandspildet var forskellen mellem vandforbruget på ejendommens hovedmåler og summen af forbruget på lejerne bilmålere. Hvis der ikke er noget vandspild, og hvis målerne er nøjagtige, så skal de to tal, være det samme.

I den pågældende ejendom var forbruget på hovedmåleren registreret til 1.310 kubikmeter mens summen af bilmålerne var 1.227 kubikmeter. Forskellen mellem de to tal er 6,74 %. I varmeregnskabet for 2011 havde udlejeren brugt tallene på bilmålerne som fordelingsfaktor. Den enkelte lejers forbrug var dermed blevet forøget med 6,74 %. Det betød, at hvis en lejer havde brugt 50 kubikmeter ifølge egen måler, kom han til at betale for 53,37 kubikmeter.

Dette regnskabsprincip klagede beboerrepræsentationen over.

Huslejenævnet i Middelfart gav udlejer medhold. Nævnet skrev:

- det er sædvanligt, at vandspild væltes over på lejerne, og at det konkrete vandspild på 6,74% ikke er usædvanligt højt. Der er således ikke grundlag for at tilsidesætte udlejers vandregnskab.

Køgesagen

I en sag fra Køge blev re-

sultatet anderledes.

Sagen drejede sig om en lille ejendom med 2 beboelseslejemål og 1 erhvervslejemål. Her var der en forskel på ca. 30% mellem tallet på hovedmåleren og summen af lejerne bilmålere. Dette bevirkede, at den samlede pris over for kommunen var blevet fordelt på et mindre antal kubikmeter, hvorved prisen pr. kubikmeter var blevet for høj

Lejerne klagede over, at de var blevet afkrævet mere end 70 kr pr kubikmeter vand, mens den pris udlejer havde betalt til kommunen kun var ca 55 kr

Huslejenævnets flertal fandt, at udlejer skulle tilbagebetale henholdsvis 753 og 564 kr til de to beboelseslejere. Begrundelsen blev formuleret således:

- I den foreliggende sag er der en så stor afvigelse mellem de to hovedmålernes forbrug og summen af fordelingsmålerens forbrug, at kun 71,5 % af forbruget er målt på forbrugsmålerne. For regnskabsåret 2010-11 er nævnet fra en tidligere behandlet sag bekendt med, at kun 76,36 % blev målt på fordelingsmålerne. Sådanne afvigelser findes uacceptabelt store og giver grund til at antage, at der er en betydelig risiko for væsentlig defekt på en eller flere fordelingsmålere, for ledningsbrud eller for aftapning af vand uden fordelingsmålerregistrering, hvilket udlejer findes at bære ansvaret for at klarlægge og udbedre.

Et af nævnets medlemmer ville godkende vandregnskab.

Kommentar

Det er nok ikke overraskende, at jeg mener, at Køge Huslejenævns fortolkning af reglerne er den rigtige.

Husleje- og beboerklagenævnene må styrke deres sagsbehandling af disse sager. De beløb man strides om er så små, at kun meget få sager vil blive behandlet af domstolene. Ansvaret hviler derfor tungt på nævnene. En af de ting, der skal forbedres ved sagsbehandlingen er, at det skal kontrolleres, om målerne bliver kontrolleret og udskiftet efter retningslinjerne i *Bekendtgørelse 1034*.

Bliver de ikke det må konsekvensen være, at vandregnskabet bliver erklæret ugyldigt.

Ugyldighed

I princippet bør manglende kontrol medføre, at udlejers ret til at opkræve a-conto vandbidrag ved siden af huslejen bortfalder, og at allerede indbetalte a-conto beløb skal betales tilbage. Udgangspunktet i lejelovgivningen er, at alle udgifter er inkluderet i huslejen, med min-

dre der er en særlig hjemmel til at kræve udgiften dækket ved refusion. En sådan hjemmel findes i lejelovens regler om vandregnskab, og forudsætter, at der findes individuelle vandmålere i hver enkelt lejlighed. Disse skal selvfølgelig opfylde de standarder med hensyn til efterkontrol og udskiftning, som myndighederne har fastsat.

Opfylder vandmålerne ikke disse krav, må det sidestilles med, at der ingen vandmålere findes, og når der ingen vandmålere findes, er vandudgiften en del af huslejen.

Kilder:

- Bekendtgørelse nr 1034 af 17/10/2006. Bekendtgørelse om måleteknisk kontrol med målere, der anvendes til måling af forbrug af varmt og koldt vand. Økonomi og Erhvervsministeriet

- Huslejenævnet i Middelfart Kommune. Sagsnummer 666.

2012

- Huslejenævnet i Køge Kommune. Sagsnummer 2012-27187

OMKOSTNINGSBESTEMT LEJE

Nørre Boulevard 3, Køge. 2011

Lejlighedens størrelse: 54 m²
Ejendommen er opført i 1898

Kroner for hele ejendommen

<i>Direkte driftsudgifter</i>	
Skatter og afgifter	65.760
Forsikringer	14.736
Renholdelse og vicevært	30.000
El, gas og varme	6.140
<i>Administrationshonorar</i>	30.000
<i>Kapitalafkast</i>	20.300
Tillæg til kapitalafkast	20.876
<i>Udvendig vedligeholdelse</i>	187.884
Årsleje før forbedring	375.696
Årsleje før forbedring pr m ² :	306
Årsleje før forbedring (54*306)	16.521
<i>Forbedringstillæg skønnet</i>	
28 kr pr m ²	1.512
Årsleje i alt	18.033
Kroner pr måned	1.503



Privat udlejning

Omkostningsbestemt leje tilskynder til forbedring af boliger

Udlejersiden påstår ofte i den offentlige debat, at reglerne om omkostningsbestemt leje ikke tilskynder udlejerne til at forbedre deres ejendomme. Påstanden er forkert. Det er tværtimod omvendt. Det er udlejernes manglende overholdelse af reglerne der fører til, at boligerne ikke bliver forbedret.

Af Jakob Lindberg

En sag der fornyligt blev afgjort af huslejenævnet i Køge er et godt eksempel herpå. I denne sag havde udlejeren af en ejendom på Nørre Boulevard ikke i mange år fulgt reglerne, men i stedet udlejet lejlighederne til markedsleje. Der var tale om en ejendom fra 1910, som aldrig var blevet forbedret, med undtagelse af, at der på et tidspunkt inden for de sidste 30 år var blevet isat termoduer.

Der var toilet i lejlighederne, men ikke noget egentlig badeværelse med ventilation. Dog var der sat en håndbruser op på toilettet, som ikke havde noget aftræk.

En af lejerne klagede over huslejen efter at have boet 9 måneder i lejligheden. Han havde betalt en leje på 4.496 kr. om måneden for en lejlighed på 54 m². Det svarer til 999 kr. pr. m².

I Køge er det kun helt moderne boliger med høj brugsværdi, der kommer op på mere end 1000 kr. pr. m². Det er derfor indlysende, at udlejeren af denne ejendom ikke har nogen tilskyndelse til at modernisere sin ejendom. Når man kan få det samme i leje uden at modernisere, hvorfor så ofre penge?

Huslejenævnet

Ejendommen havde 12 lejemål. Der var dermed ikke tale om et småhus og udlejer havde derfor pligt til at lave en beregning af den omkostningsbestemte leje forud for hver genudlejning. Det havde han ikke gjort, så Huslejenævnet måtte selv opstille et budget for ejendommen. Budgettet kan ses i skemaet her på siden.

Nedsat til en trediedel

Resultatet var, at lejen blev nedsat fra 4.496 kr. om måneden til 1.503 kr. om måne-

den. Udlejeren skal tilbagebetale 29.930 kr. til lejeren for den periode han har boet i ejendommen

Hvis alle de 11 øvrige lejere betaler det samme og får

den samme lejenedsættelse vil udlejer miste 490.012 kr. årligt. Det er den dårlige nyhed for udlejeren. Den gode nyhed er, at han kan opnå den høje leje igen, hvis han inve-

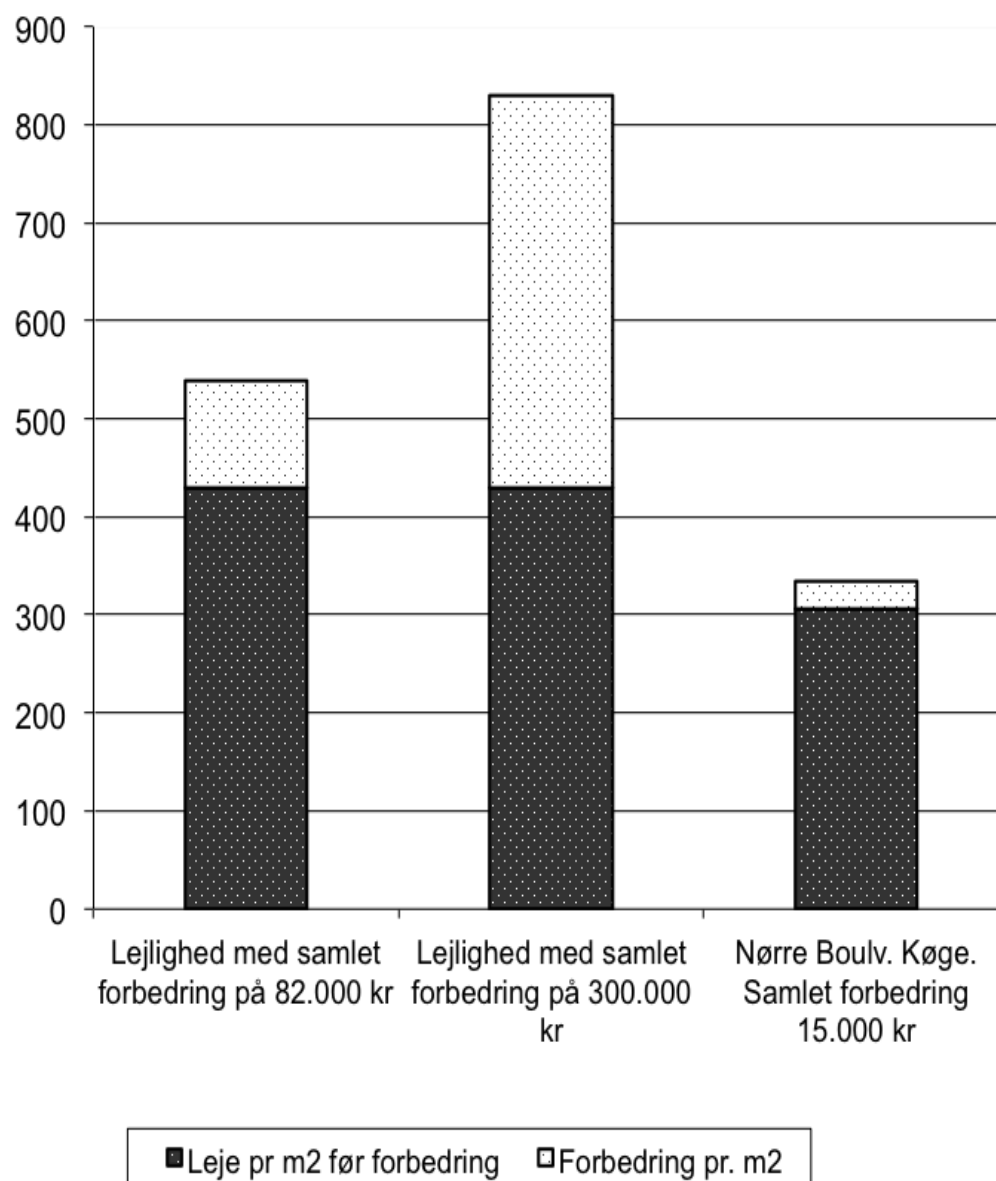
sterer i forbedringer af ejendommen.

Ved optagelse af et langfristet kreditforeningslån med en ydelse på 8% kan der optages et lån på ca. 5,5 mil-

lioner, der f.eks. kan bruges til isolering, installation af fjernvarme og installation af egentlige badeværelser i de 12 lejemål.

Omkostningsbestemt leje med forbedringstillæg

kr. pr. m², årligt



I sidste nummer af dette blad gennemgik jeg reglerne for omkostningsbestemt leje.

Der blev opstillet to tænkte eksempler på, hvad forbedringer i en ejendom betyder for huslejen i en lejlighed på 75 m².

I denne artikel refereres en konkret sag fra huslejenævnet i Køge, Nørre Boulevard, hvor lejen blev nedsat fra 999 kr. pr. m² årligt til 334 kr.

I diagrammet her er de tre lejemål sammenlignet

Lejernes brevkasse vokser

Danmark Lejerforeninger har i de sidste 15 år drevet en gratis spørgetjeneste på internettet, kaldet Lejerbrevkassen. Det er Danmarks eneste af slagsen.

Af Jakob Lindberg

Ganske vist findes der andre juridiske brevkasser, blandt andet Familieadvokaten. Familieadvokaten er dog ikke en speciel brevkasse for lejere, men dækker alle juridiske emner, og den er ikke gratis.

Gratis

Indtil videre har vi valgt, at lade Lejerbrevkassen være et gratis tilbud. Det er et led i den almene informationsfor-pigtelse, vi har som en lejerorganisation.

Det har mange fordele men også en del ulemper. Fordele-ene er indlysende:

Jo flere lejere der kender deres rettigheder, jo stærkere står lejerbevægelsen. Jo flere lejere, som bliver bekendt med retspraksis på lejeområdet, jo flere sager bliver bragt ind for huslejenævnene, boligretterne og landsretterne.

Og jo flere afgørelser, der træffes i domstolssystemet jo nemmere bliver det for de efterfølgende lejere at få deres ret.

En anden fordel er, at vore lokale lejerforeninger bliver mere synlige en de ville have været, hvis der ikke fandtes en aktiv hjemmeside, som bliver brugt af lejerne. Det giver flere medlemmer og dermed en stærkere organisation.

Ulemper

Men der er også ulemper ved gratisprincippet. Det er for eksempel umuligt at styre, hvor mange spørgsmål, der bliver stillet. Det har igen den virkning, at vi nogen gange ikke kan nå at besvare spørgsmålene inde for den uge, som vi prøver på at overholde som svarfrist.

I mange år lå antallet af spørgsmål på under 1 spørgs-

mål hver dag i gennemsnit.

Som det kan ses af figur 1, så er de tider forbi. I de to sidste år har vi fået næsten 2 spørgsmål hver dag i gennemsnit.

Da Danmarks Lejerforeninger kun har 1 deltidsansat medarbejder og derudover drives af frivillige, siger det sig selv, at det kan være svært at få tid til at passe Lejerbrevkassen optimalt, hvis der pludselig kommer mange spørgsmål.

Korte svar

Svarene er korte. Og det er ikke kun fordi, vi skal begrænse den tid vi bruger på Lejerbrevkassen. Det er først og fremmest fordi det i langt de fleste tilfælde *ikke er muligt* at give et mere udførligt svar.

Lejelovgivningen er meget kompliceret. På mange områder er der andre regler for

f.eks. almene boliger i forhold til private udlejningsboliger. Der er også *særregler* for småhuse, 5-2-lejemål, 80-20-ejendomme, separate enkeltværelser, accessoriske enkeltværelser, m.fl. Det har også tit betydning, hvornår en ejendom er opført.

Normalt aner spørgerne ikke i hvilken type lejemål de bor. Derfor står disse oplysninger sjældent i spørgsmålene. Der er en stor risiko for, at spørgeren får et forkert svar, når svaret kun skal basere sig på oplysningerne i spørgsmålet.

Formel

Derfor vil man tit opleve, at svarene følger denne formel:

"Normalt gælder der en regel om atHvis denne regel gælder for dig betyder det, atMen der er undtagelser fra reglen. Jeg vil derfor anbefale dig at melde dig ind i en

lejerforening og få bistand i din sag."

Dette er den eneste forsvarlige måde at svare på. Man skal ikke give spørgeren forventning om et bestemt resultat af en sag, hvis man ikke kender de konkrete omstændigheder.

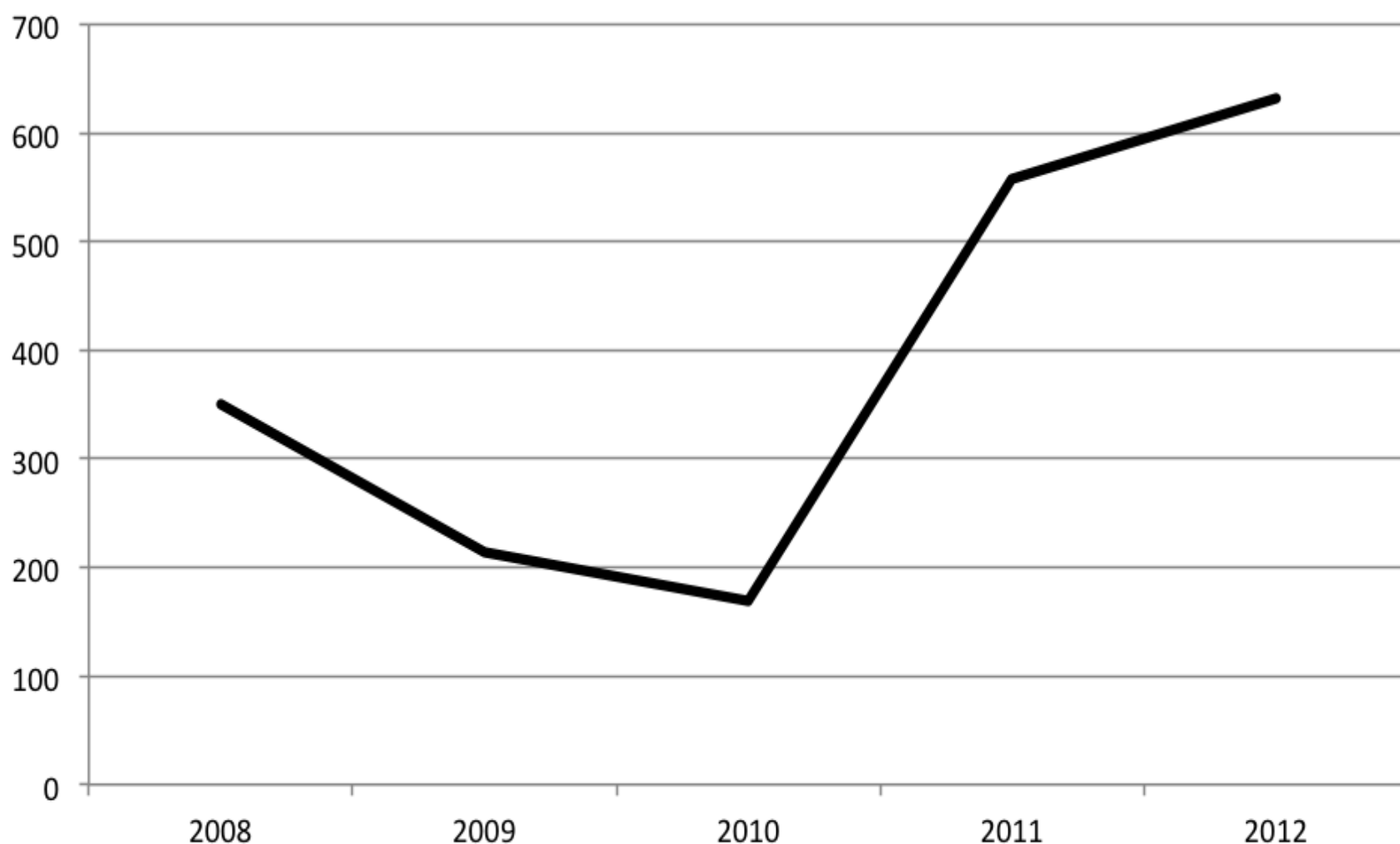
Tilfredshed

Alligevel udtrykker mange af hjemmesidens læsere en stor tilfredshed med brevkassen, når vi møder dem ude i lejerforeningerne. Det sker også, at vi får skriftlige tilbagemeldinger i selve brevkassen, f.eks. fra den bruger der sluttede sit spørgsmål af med følgende bemærkning:

- "*Jeg ville også rose jeres forening for det, den hurtige og kompetente medhjælper skrev her før, hvor rådet var ...*"

Det luner.

Antal spørgsmål pr år



... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Fraflytning og ny lejer er fundet

Jeg er lidt i vildrede, hvorledes jeg skal forholde mig. I midten af januar måned opsagde jeg min lejlighed. 10 dage senere blev der 2 steder offentligt (2 forskellige medier) og ophængt på hoveddøren, ud til offentligt rum, bekendtgjort, at lejligheden var til leje fra 1. marts. Det er udlejer der har sat det i værk.

Her fik jeg travlt, da udlejer har 14 dage til at udfærdige ting og sager inden den nye lejer kommer, og jeg skal være ude den 15. februar.

Jeg får ny lejlighed den 13. februar. I mellemtiden kommer der en fra en anden lejlighed i samme udlejningsejendom og spørger mig, om min lejlighed er udlejet, hvortil jeg siger „Nej, ikke endnu“. Det er hun glad for, da hun gerne vil have lejligheden. Okay tænker jeg, så skal jeg da ikke betale de næste 3 måneder.

Jer er nu blevet klogere. Jeg skal betale de næste 3 måneder, eller indtil overboen får sin lejet ud, altså hende der gerne vil have min lejlighed.

Nu er spørgsmålet. Jeg har en lejer til at overtage min gamle lejlighed, men hun kan ikke tage min lejlighed før hendes bliver udlejet. Officielt er min gamle lejlighed blevet ledig pr. 1. marts. Da den nye lejer har aftalt med udlejer at hun skal have min gamle lejlighed, er lejligheden heller ikke officiel længere til udlejning, da lejer er fundet, således andre kan søge og jeg kan komme fri af kontrakten.

Jeg kan ikke forstå, at jeg skal vente og samtidig betale 3 måneders husleje, når nu udlejer har meldt at min gamle lejlighed var ledig fra 1. marts og ikke, som den burde være, altså fra den 1. maj. Skal jeg bare se på fra sidelinien indtil udlejer og kommende lejer af min lejlighed får deres kabale til at gå op?

Lige nu har jeg 2 huslejer. En til den nye, og en til den gamle. Jeg kunne jo have været i den gamle lejlighed indtil

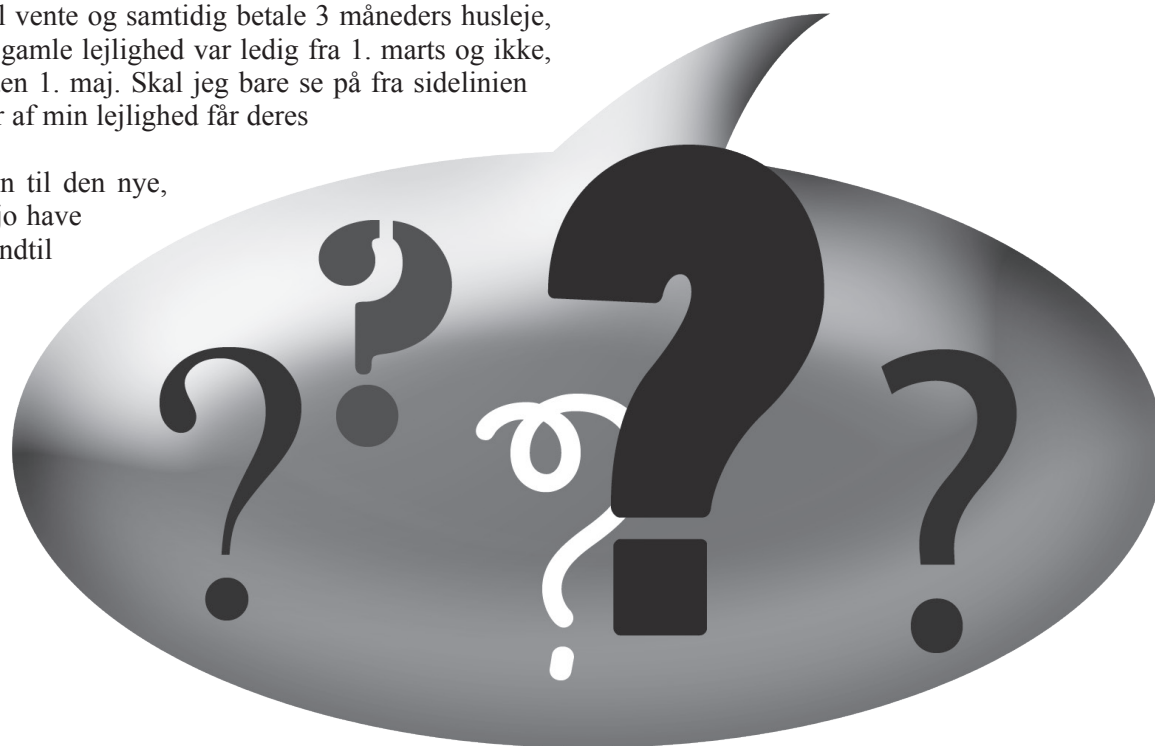
den 15. april.

! Du har ret i, at din udlejer har pligt til at udleje din lejlighed hurtigst muligt inden for opsigelsesperioden. Men et er at *have* ret, noget andet er at *få* ret.

Det er dig, som skal bevise, at udlejer kunne have udlejet lejligheden tidligere. Det kan være svært. Du har en chance, hvis du kan få fat i en anden lejer, der har søgt på lejligheden men ikke fået den selv om vedkommende kunne have overtaget den tidligere end 1. maj. Det kan også styrke din sag, hvis ovenboens lejlighed først bliver annonceret som ledig pr. 1. maj eller 1. juni. Generelt er det svært for lejere at vinde den slags sager.

Men jeg synes du skal melde dig ind i en lejerforening og få bistand. Måske har du betalt for meget i husleje. I nogle tilfælde kan man få overlejen retur med tilbagevirkende kraft.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg



HJÆLP – Min udlejer er skør!

! Jeg har et problem som jeg håber i kan hjælpe mig med. Jeg har lejet mig ind på et værelse hos en ældre kvinde. Jeg har boet der siden august 2012 og nu siger min udlejer at jeg ikke må have sovende gæster eller gæster i det hele taget. Og jeg må ikke benytte hendes køkken i mere end max. 30 min ca. uden hun brokker sig.

Hun har gentagne gange været inde på mit værelse uden tilladelse fra mig, hvor hun har taget cigaretskodder for at ryge dem og drikket af min flaske sprut (blå gajol) uden min viden til det. Derudover har hun flere gange revet store totter pels af min kat som også boede der. Nu har jeg så opsagt lejemålet, hvor jeg desværre har 2 måneders opsigelse. Jeg indbetalte 5.200 kr. i depositum svarende til 2 måneders husleje.

Og jeg har forklaret hende at der ingen steder står at jeg ikke må have sovende gæster og at jeg har det fordi jeg ikke er tryk ved at være alene og derfor har brug for at min kæreste sover der. Hvilket hun ikke har haft problemer med de første få gange han overnattede der, siden jeg flyttede ind. Er der noget af dette jeg kan gøre noget ved? Hun har også bare gået ind på mit værelse mens min kæreste og jeg „hyggede“ os uden at banke på og det føler jeg som chikane af

privatlivets fred.

Svar venligst hurtigt, da jeg ikke ved hvad jeg kan stille op mod denne dårlige udlejer.

! Det er altid et problem, når man bor så tæt på sin udlejer, som du gør. Her er et par forslag til, hvad du kan gøre.

1. Få sagsbehandleren i din lokale lejerforening til at sende hende et venligt men bestemt brev om, at hun skal ophøre med sin chikane.
2. Få monteret en lås i værelsesdøren. Du skal selv betale.
3. Blokér håndtaget indefra med en stol eller lignende, når du er hjemme.
4. Bed lejerforeningen hjælpe dig med at få din leje nedsat med tilbagevirkende kraft fra indflytningen. Lejen virker meget høj.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Lejers rettighed i forbindelse med røg-/brandskade

? Jeg skriver på vegne af min svigermor, som er i den uheldige situation, at en brand i underboens lejlighed har gjort hende 'husvild', da hendes lejlighed er blevet røgskadet.

Hendes egen forsikring dækker og håndterer skaderne på hendes indbo.

Røgen fra branden har betydet at hendes to stuer og entreen skal males.

Hendes udlejer har holdt et møde med min svigermor, en taksator fra udlejers forsikringssselskab og den malermester, der skal male de to stuer og entréen.

Taksatoren anerkendte røgskaderne og meddelte, at forsikringssselskabet ville dække malerudgifter på til 11.000 kr. Malermesteren gav efter at have besigtiget stuer og entre et tilbud på 16.000 kr. De resterende 5.000 kr. meddelte udlejer skulle betales af min svigermor.

Jeg kan ikke forstå, hvordan min svigermor kan blive involveret i et mellemværende mellem udlejer og udlejers forsikringssselskab.

Det er derfor jeg skriver til jer. Er dette krav rimeligt?

! Nej kravet er bestemt ikke rimeligt. Jeg kan slet ikke se, hvordan forsikringssselskabet kan begrænse sin dækning på denne måde. Enten må forsikringssselskabet acceptere udlejers valg af maler, og betale hvad det koster, eller også må de selv finde en maler, der vil gøre arbejdet for 11.000 kr.

Hvis jeg var din svigermor, ville jeg bebude et sagsanlæg mod din udlejer for at få dækket de sidste 5.000 kr. Det er udlejeren, som hun har et retsforhold over for. Derfor er det også udlejeren, som skal sagsøges.

Søg i første omgang rådgivning i en advokatvagt. Sådanne gratis rådgivningstjenester findes i mange kommuner.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

Drypper fra loftet .. igen!!

? Vi er et problem med loftet i et rum i den lejlighed vi lejer (vi bor på øverste etage i en bygning fra ca. 2008). I det værelse, hvor vores barn bor, har det dryppet fra loftet flere steder, flere gange. Det opstod første gang i juni 2011, og nu drypper det igen. Hver gang det begynder at dryppe på værelset (og det har det gjort over mange omgange) har det været en kamp for at få noget gjort ved det. Nogle gange har de boret huller i loftet og glemt det igen, for kun at gøre noget ved det efter mange henvendelser.

Når jeg har klaget over at vi ikke kan bruge rummet, siger de vi bare kan bruge det alligevel. Vi skal bare flytte barnet seng og puslebord så det ikke drypper ned på hende, men det er der ikke plads til på det lille værelse. Så vi har i flere omgange haft hende til at sove inde hos os. Vi opdagede også at hendes madras var blevet våd og der var kommet mug på den uden jeg havde opdaget det (og det har hun sovet på!!).

Vi kan dog ikke bevise at det er pga. vandskaden i loftet. Det der har været mest generende er at det opstår igen og igen, og vi har ikke kunnet bruge rummet i flere omgange og det er hver gang en kamp for at få det lavet (nogen gange har 'reparationen' stået på i flere måneder!!)

Spørgsmålet er så selvfølgelig om der er nogen mulighed for erstatning eller lejerreducing (med tilbagevirkendekræft)?

! Det du beskriver er klart urimeligt, og der kan heldigvis også gøres noget effektivt ved det.

Udlejer har bestemte forpligtelser i forbindelse med vedligeholdelse mv, som helt klart ikke bliver opfyldt her. Læs evt. mere i artiklen her på siden: Mangler ved det lejede:

Og ja, det er bestemt ikke udelukket, at I kan få huslejerreduktion for den tid manglerne har bestået / består. Læs mere i opslaget herom.

At håndtere og tilrettelægge en sådan sag for huslejenævnet kræver imidlertid en nærmere undersøgelse og analyse, af lejeretskyndige folk. Dermed er vi ovre i sagsbehandling, som vi ikke kan påtage os på brevkassevilkår, men det gør til gengæld vores lokale lejerforeninger, og jeg vil kraftigt anbefale dig at opsøge assistance hos en af dem.

Med venlig hilsen, Henrik Stougaard

Kan udlejer selv male, og tage håndværkspriser?

? Kan en udlejer selv male en lejlighed, når lejer fraflytter, og samtidig tage håndværkspriser for det arbejdet?

! Nej, Der findes en landsretsdom, der siger, at en udlejer, der ikke selv er maler kun kan få godskrevet en almindelig timeløn. Begrundelsen var, at der ved udførelse af istandsættelse ved eget arbejde ikke skulle indregnes dækningsbidrag, sociale udgifter og lignende erhvervsmæssige omkostninger. Der kunne endvidere ikke opkræves moms med hensyn til den anvendte arbejdstid.

Hvis du melder dig ind i en af Danmarks Lejerforeningers lokalforeninger, kan sagsbehandleren hjælpe dig med sagen og herunder skaffe den pågældende dom gennem vort sekretariat.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

Mangler ved lejemålet?

Uddrag af artikel på www.dklf.dk. Læs mere ved at klikke på menuen **Rettigheder**.

Af Henrik Stougaard

Hvis der er noget i vejen med lejligheden skal du, senest 14 dage efter at lejemålet begynder, skriftligt gøre udlejeren opmærksom på manglerne i form af en såkaldt indflytningsrapport. Skriv alt ned - selv den mest uskyldige ridse i et køkkenbord. Det kan senere få stor betydning. Foto-dokumentation kan være en god forholdsregel. Send brevet anbefalet til udlejer indenfor 14-dages-fristen og gem selv en kopi.

På denne måde sikrer du dig mod at skulle betale for istandsættelse af fejl og mangler, der var der før du flyttede ind.

Hvis manglerne er så alvorlige, at du slet ikke kan bo i lejligheden, har du krav på at få refunderet lejen for den tid lejemålet er ubeboeligt. Hvis manglerne i væsentligt omfang nedsætter det lejedes brugsværdi, har du krav på at få huslejen forholdsmæssigt refunderet indtil manglerne er udbedret. - I begge tilfælde skal man dog passe gevaldigt på, for ikke at rende ind i risiko for ophævelse af lejemålet. Derfor skal anvendes ganske særlig procedure overfor udlejer, og man bør lade sin lejerforening eller en lejeretskyndig advokat stå for papirgangen.

Privat udlejning

Istandsættelseskrav blev fremsat for sent

Domstolene har en meget kontant praksis, når det gælder fortolkningen af 14-dages reglen ved fraflytning. Kan en udlejer ikke bevise, at et krav om istandsættelse er sendt inden for fristen, mister han sit krav mod de fraflyttede lejere.

Af Jakob Lindberg

To lejere fra Horsens fraflyttede deres lejemål efter henholdsvis 3 måneder og ½ år. De ønskede ikke at bo i lejligheden på grund af fugtproblemer og skimmelsvamp.

De underrettede ikke udlejer om deres fraflytning. Fordi de ikke havde under-

skrevet lejekontrakten, troede de - fejlagtigt - at de ikke var bundet af lejeaftalen. Ingen af dem havde betalt husleje i boperioden.

I begyndelsen af marts måned 2009 konstaterede udlejer at lejemålet var tomt. Da han ikke kendte deres nye adresse, kontaktede han folkeregistret den 10. marts

2009. På det tidspunkt havde ingen af dem meldt ny adresse til folkeregistret, så udlejer sendte - efter eget udsagn - et brev til lejerne på lejemålets adresse. Han forklarede senere i boligretten, at brevene var sendt med indleveringsattest, men at postvæsenet havde glemt at stemple attesten.

Derefter gik der mere end et halvt år - 2. november 2009 - før udlejer på ny sendte istandsættelseskravet til lejerne på deres nye adresse.

Boligretten

Det var ikke godt nok, mente Boligretten. Retten afviste, at udlejer kunne kræve istandsættelse af lejerne, fordi brevet først var kommet frem til lejerne i november 2009.

Derimod bestemte retten, at den ene lejer, som var flyttet ind i lejligheden først sammen med sin samlever, hæftede for hele det skyldige lejeløb. Den anden lejer blev frifundet for at betale leje.

Landsretten

Udlejer ankede sagen til landsretten. Han fik medhold i at begge lejere skulle betragtes som lejere, hvilket kan være af stor betydning, hvis den ene lejer er insolvent. Men udlejer tabte spørgsmålet om istandsættelseskravet på grund af sit sjuakeri.

Landsretten lagde til grund, at udlejer havde afsendt istandsættelseskravet i marts måned, men han havde sendt det til en adresse, hvor han vidste, at de ikke boede. Derefter havde han først sendt kravet på ny i november 2009. Derfor var istandsættelseskravet ikke afsendt tidnok i henhold til fristen i lejelovens § 98, stk. 2.

Brugsanvisning

I dette tilfælde fik lejerne en fordel, fordi udlejer ikke havde sin dokumentation i orden. Men det er langt oftere lejerne, der mister penge på grund af manglende bevis.

En meget almindelig situation er, at en lejer sender sin opsigelse lige før et månedsskifte. Lejer mener, at han har sendt det før månedsskiftet. Udlejer påstår han først har fået det, f.eks. den 2. i måneden. Hvis udlejer

har ret, skal lejer betale leje 1 måned mere. Derfor er det vigtigt som lejer at sikre sig bevis for, hvornår brevet er indleveret til postvæsenet.

Brug følgende fremgangsmåde.

1) Send din opsigelse i god tid og senest den sidste dag i måneden. Du skal sende brevet således at det er kommet frem til udlejer den første hverdag i måneden ved normal postbesørgelse (1 dag). Hvis den første hverdag i måneden er dagen før en helligdag, skal brevet være kommet frem til udlejer dagen efter helligdagen.

2) Send brevet fra et posthus og få en indleveringskvittering. Gem kvitteringen sammen med en kopi af opsigelsen.

Det er ikke nødvendigt at sende brevet anbefalet. En indleveringskvittering er tilstrækkelig, da det er modtageren af brevet, som efter retspraksis må bære risikoen for, at brevet ikke når frem.

Eksempel 1.

Hvis den 1. maj er en lørdag skal brevet være fremme hos udlejer mandag den 3. december. Det skal derfor indleveres til posthuset senest lørdag den 1. maj.

Eksempel 2.

Hvis den 1. maj er Kristi Himmelfarts dag, skal brevet være fremme hos udlejer fredag den 2. maj. Det skal derfor indleveres til posthuset senest onsdag den 30. april.

Kilde: Dom afsagt af retten i Horsens den 28. juni 2011. (BS 150-1245/2010). Dom afsagt af Vestre Landsret den 7. maj 2012 (V.L. B-1798-11)



Privat udlejning

Breve om istandsættelse skal være læselige...

Det er ikke nok, at et brev med krav om istandsættelse ved fraflytning er kommet frem til lejeren i tide. Man skal også kunne læse, hvad der står i brevet.

Af Jakob Lindberg

En lejer i Århusområdet blev uenig med sin udlejer ved fraflytningen af sin bolig.

Den kvindelige lejer fraflyttede boligen den 15. september 2010. Der blev ikke afholdt flyttesyn. Det var aftalt med udlejer, at hun blot skulle aflevere nøgler til de nye lejere, idet udlejer var på ferie. Hun gav nøglerne til de nye lejere den 15. september 2010, hvorefter de flyttede ind.

Udlejeren havde været i lejligheden, inden han rejste på ferie, og der var tale om en skuffe, der skulle skif-

tes. Hun fik regningerne i sin postkasse, men hun kunne ikke læse dem og forstod ikke, hvad de betød. Både hendes mor og hendes kolleger prøvede at tyde dem, men uden held. Der gik herefter noget tid, hvorefter hun fik en del af sit depositum retur.

Hun kontaktede herefter en lejerforening, som rådede hende til at anlægge sag for at få hele sit depositum retur.

Udlejer krævede istandsættelse

Udlejeren forklarede i retten, at han synede lejligheden 2 dage efter sagsøgerens fraflytning. Han kunne da

konstatere, at der var ridser på døre og låger. På det tidspunkt var de nye lejere ved at flytte ind. De er fraflyttet lejermålet igen, da de ikke kunne betale huslejen.

Udlejeren havde selv udfærdiget regningerne, og han mente ikke der var problemer med at læse dem. Der var mange skader, og der skulle også rengøres. Huset var nyt, da sagsøgeren flyttede ind, og det skulle derfor også afleveres som nyt.

Boligretten

Lejeren anlagde sag ved boligretten. Her var de tre dommere uenige. En af dom-

merne godkendte udlejers krav på istandsættelse med maling.

Flertallet udtalte, at udlejerens breve vedrørende istandsættelsen var ulæselige og at udlejer derfor ikke kunne kræve betaling herfor.

Landsretten

I Vestre landsret var dommerne enige og udtalte, at brevet med krav om istandsættelse var afleveret til lejeren i tide:

- Landsretten tiltræder imidlertid, at [brevet] er så ulæseligt, at [udlejer] ikke derved kan anses for at have gjort sit krav gældende i

overensstemmelse med bestemmelsen [Lejelovens § 98, stk. 2]

Tilbagebetaling

Udlejer havde også opkrævet renovationsudgifter af lejer ved siden af huslejen, hvilket er ulovligt. Til gengæld accepterede lejeren at hun skulle betale for en ødelagt vaskemaskine. I alt kom udlejer til at tilbagebetale godt 24.000 kr. til lejeren med tillæg af procesrenter.

Kilde : Tidsskrift for Bolig- og Byggeret (TBB2013.34V)

...og specificerede

Der stilles krav til formuleringen af en udlejers brev til en lejer om istandsættelse ved fraflytning. Det er f.eks. ikke nok at skrive, at "lejer ikke havde malet og rengjort lejermålet". Brevet skal være mere præcist. Det viser en dom fra Vestre Landsret.

Af Jakob Lindberg

Udlejeren - en tidligere tømrer, der nu ernærede sig som sælger, havde to ejendomme i en jysk provinsby. Han udlejede i midten af nulserne en lejlighed til en dyrepasser, der var uddannet maler og dennes kone. Udlejer havde selv udfærdiget kontrakten og blandt andet sikret sig en reklamationsfrist på 1 måned efter fraflytningen. Dette er en gyldig fravigelse af lejelovens § 98, stk. 2.

Lejemålet var nyistandsat ved indflytningen. En malermester havde istandsat lejligheden. I midten af 2007 opsagde lejerne lejemålet, da de havde svært ved at betale huslejen. Lejerne flyttede den 17. juli, men udlejer besigtigede først lejemålet den 1. august

Som det ofte er tilfældet, var der senere uenighed om, hvad der var aftalt omkring fraflytningen. Udlejer påstod, at de havde aftalt, at lejerne

selv skulle male. Det benægtede lejeren. Der var også uenighed om, hvordan lejemålet så ud ved fraflytningen.

Lejemålets stand

I følge udlejer var gulvet sort, og der var ikke ryddet op. Badeværelset var ikke gjort rent, og væggene i lejligheden var beskidte. Dørene var ridsede, og det var tydeligt, at lejers hunde havde kradset på væg og døre. Der var huller i væggene og en fodliste var gnavet i stykker.

Lejren bekræftede i retten, at lejligheden var nyistandsat ved indflytningen. Dog havde fyrrummet aldrig været malet. Allerede da de flyttede ind, var der kalk og mug i badeværelset. Haven var ikke vedligeholdt, hverken da de flyttede ind eller ud.

Udlejeren satte en maler på til at istandsætte lejemålet. Maleren gik først i gang 14 dage efter den 1. august 2007.

Reklamationsbrev

Den senere boligretssag kom til at dreje sig om to forhold:

- Havde udlejer reklameret rettidigt - dvs. sendt krav til lejeren inden for 1-månedes fristen i lejekontrakten?

- Havde det fremsendte reklamationsbrev tilstrækkeligt tydeligt angivet, hvad lejeren krævede istandsat.

Udlejeren forklarede både i boligretten og i landsretten, at en ejendomsmægler på hans vegne den 2. august havde sendt et brev til lejeren. I dette brev stod:

..Vi kunne konstatere, at lejer ikke havde malet og rengjort lejemålet som aftalt med undertegnede ved vort møde angående lån af nøgle. Udlejer forbeholder sig derfor ret til indhentning af tilbud/iværksættelse af istandsættelse af lejemål på lejers regning. ...

Ejendomsmægleren havde sendt brevet som almindelig post til lejemålets adresse, da lejer ikke havde opgivet sin

nye adresse. Brevet det kom ikke retur.

Den 8. november havde udlejers revisor sendt lejer et brev på dennes nye adresse, hvor fraflytningskravet var blevet opgjort til 31.171 kr. ud over depositummet på 17.400 kr.

Boligretten

Boligretten i Kolding fandt det ikke bevist at reklamationsbrevet af 2. august var kommet frem til lejeren. Dommerne lagde vægt på, at udlejer ikke havde sikret sig bevis for afsendelse af reklamationsbrevet ved eksempelvis indleveringsattest eller fremsendelse som anbefalet brev.

Derfor fandt dommerne at udlejer ikke havde overholdt reklamationsfristen i lejekontrakten, og lejerne blev frifundet.

Landsrettens præmisser

I modsætning til boligretten lagde landsretten til grund, at reklamationsbrevet var

blevet afsendt. Udlejer havde således i tidsmæssig forstand overholdt reklamationsfristen. Dommerne fortsatte præmisserne således:

- I brevet af 2. august 2007 er der henvist til, at lejemålet ikke er malet og rengjort, og udlejer har alene forholdt sig ret til at indhente tilbud/iværksætte istandsættelse af lejemålet på lejernes regning.

Derfor mente landsretten ikke, at udlejer havde opfyldt reklamationsfristen. Dette skyldes, at den manglende maling og rengøring ikke var nærmere specificeret og fordi udlejer ikke havde fremsendt noget tilbud på malerarbejdet til lejeren inden for fristen.

Udlejeren dømt

Udlejer måtte derfor betale godt 10.000 kr. retur til lejerne og betale sagsomkostninger på 22.000 kr.

Kilde : Tidsskrift for Bolig- og Byggeret (TBB2009.626V)

Alment byggeri

Misligholdelse - historien bag ordet

Boligselskabernes banebrydende pjece, "Eksempler fra syn af lejligheder" udgives ikke mere. Dermed risikerer en væsentlig kilde til forståelse af begrebet "misligholdelse" også at gå tabt. Der er derfor god grund til at repetere ordets historie.

Af Jakob Lindberg

70-erne og 80-erne var en tid, hvor der skete væsentlige fornyelser for lejerne i det almene byggeri - både arkitektonisk og lovgivningsmæssigt. 70-erne havde været konfliktfyldte. Det var blandt andet i det årti, at beboerne i en almen bebyggelse i Albertslund greb til huslejeboycot i protest mod byggesjusk og konstruktionsfejl - og vandt konflikten..

Men konflikterne førte noget godt med sig på længere sigt. Påvirket af lejernes protester og de politiske strømninger i øvrigt, formåede ledelsen i Boligselskabernes Landsforening at forny organisationens politik

Ud af det kom blandt andet beboerdemokratiet, som blev gennemført som lov i de år.

Nye istandsættelsesregler

Men der blev også gennemført ændringer af lovgivningen om istandsættelse, både i boperioden og ved fraflytning. Tidligere havde de almene boligselskaber praktiseret den samme istandsættelsespraksis, som stadig væk

praktiseres i det nyere privat udlejningsbyggeri: at vægge, lofter, træværk og gulve skulle nyistandsættes ved fraflytning på fraflytterens regning.

Det var en uholdbar praksis. For det første var den upopulær blandt lejerne, som frygtede de høje fraflytningsregninger. For det andet var den en hæmsko for mobiliteten på arbejdsmarkedet. De høje fraflytningsregninger tilskyndede i mange tilfælde folk til at blive boende, i stedet for at flytte, når de fik job i en anden by.

A-ordning og B-ordning

Derfor fik vi i 1986 de fraflytningsregler som vi har i dag, blandt andet den såkaldte "A-ordning" og undervarianten, "A-ordning med NI-beløb" Se Boks andetsteds på opslaget.

A-ordningen var et forsøg på, at give lejerne en "rabat", således at boligselskabet betalte en større og større del af normalistandsættelsen jo længere den fraflyttende havde boet i bebyggelsen.

Dette har betydet, at når man har boet mere end 10 år i en lejlighed, skal man ikke

betale for normalistandsættelse, men kun for eventuel misligholdelse. Endnu billigere blev det for både fraflytteren og afdelingen, hvis de indførte A-ordningen med NI-beløb.

Ved denne ordning blev det muligt, at fraflytteren og afdelingen tilsammen betalte indflytteren et kontantbeløb til dækning af maleristandsættelsen. Indflytteren kunne så selv male og dermed også selv vælge farve.

Misligholdelse

Ved samme lovændring blev der også indført en forholdsvis præcis definition i lovgivningen på begrebet "misligholdelse" (Se Boks). Efter denne lovændring skulle der nu skelnes mellem "misligholdelse" og "manglende vedligeholdelse"

Efter denne lovændring skulle fraflytteren ikke mere betale for manglende vedligeholdelse (dvs. almindeligt slid og ælde) men kun for misligholdelse, f.eks. ved hærværk eller anden ufor-svarlig adfærd.

Efter lovens ikrafttræden udførte Boligselskabernes

Landsforening et nyttigt oplysningsarbejde specielt over for de ansatte ejendomsfunktionærer og inspektører for at få lovændringen gennemført i praksis.

Man udgav blandt andet en farvetrykt pjece, "Eksempler fra syn af lejligheder", som indeholdt et væld af billeder. Billedsamlingen med kommentarerne kom til at påvirke forståelsen af begrebet "misligholdelse" kontra "manglende vedligeholdelse" og dermed den retspraksis som gælder i dag.

Ny udgave

Pjecen kom i en ny udgave i 1998, under titlen, "Istandsættelse ved fraflytning" og også denne indeholdt mange billeder.

I 2012 kom så pjecen "Ind- og fraflytning", som har en bredere målgruppe, nemlig beboerne og eventuelt de kommende beboere. Som sådan er den udmærket.

Men hvad fraflytningerne angår, er den mere kortfattet og mangler den righoldige eksempelsamling

Burde genudgives

Jeg kan kun opfordre Boligselskabernes Landsforening til at genudgive den oprindelige eksempelsamling. Den burde være obligatorisk læsning både for administratorerne, de aktive beboere, lejerforeningsfolkene og for alle de mange beboerklagenævnsmlemmer, der til daglig skal fortolke fraflytningsreglerne.

Danmarks Lejerforening vil i nærmeste fremtid udarbejde en PDF-udgave af den oprindelige pjece, som kan rekvireres ved henvendelse til sekretariatet.

Kilder: Boligselskabernes Landsforening: "Eksempler fra syn af lejligheder" (Udateret. Udkom i 1987) og "Istandsættelse ved fraflytning" (Januar 1998). Teksterne til de tre bokse vedrørende A-ordningen og B-ordningen på dette opslag stammer fra sidstnævnte pjece.



Misligholdelse

Lejeren skal uanset reglerne i §§ 26 og 27 afholde samtlige udgifter som følge af misligholdelse, hvorved det lejede er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforvarlig adfærd af lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen.

Lovtekst til § 25, stk. 4 i Lov om leje af almene boliger

A-ordning med NI-beløb

Dette er en variant af A-ordningen. NI står for Normalistsættelse. Under denne ordning modtager tilflytteren et normalistsættelsesbeløb fra boligorganisationen og skal derefter sørge for lejlighedens normalistsættelse efter de samme regler som A-ordningen i øvrigt. Afdelingen og den fraflyttende lejer deles om udgifterne til normalistsættelsesbeløbet efter samme fordelingsregler som A-ordningen i øvrigt.

Se Lov om leje af almene boliger § 26

A-ordning

Under A-ordningen har lejeren pligten til at vedligeholde lejligheden indvendigt i boperioden. Vedligeholdelsesforpligtelsen omfatter hvidtning, tapetsering, maling af lofter, vægge og træværk, radiatorer og lignende, samt gulvbehandling.

Ved fraflytning betaler lejeren for at få udført en normalistsættelse af lejligheden. Normalistsættelsen omfatter nødvendig:

- maling/hvidtning af lofter*
- maling/tapetsering af vægge*
- rengøring af lejligheden og dens installationer*

Alle andre arbejder skal betales af boligafdelingen. Misligholdelse skal dog fuldt ud betales af lejeren.

Under A-ordningen overtager afdelingen gradvist udgiften til normalistsættelsen - over en periode på maksimalt 10 år. Ofte overtager afdelingen forpligtelsen over 8 år og 4 måneder. Dette svarer til 1 % pr måned i 100 måneder. Når afdelingen helt har overtaget udgiften til normalistsættelsen, kan lejeren altså flytte gratis, bortset fra eventuelle udgifter til misligholdelsesarbejder.

Se Lov om leje af almene boliger § 26 Lovtekst til § 25, stk. 4 i Lov om leje af almene boliger

B-ordning

Under B-ordningen vedligeholder afdelingen lejligheden indvendigt i boperioden. Lejeren indbetaler hver måned via huslejen et fastlagt beløb til lejlighedens vedligeholdelseskonto. Lejeren kan i boperioden forlange, at der udføres vedligeholdelsesarbejde i lejligheden, når det er nødvendigt, og når udgifterne kan dækkes af lejlighedens vedligeholdelseskonto.

Nødvendig vedligeholdelse omfatter hvidtning, tapetsering, maling af lofter, vægge og træværk, radiatorer og lignende samt gulvbehandling. Når lejeren flytter skal lejligheden ikke sættes yderligere i stand - bortset fra eventuelt misligholdelsesarbejde.

Hvis afdelingen alligevel i særlige tilfælde ønsker at gennemføre en opfriskning i dele af lejligheden, skal udgiften hertil afholdes over afdelingens fælleskonto.

Alment byggeri

Regeringen tager æren – lejerne betaler

I sin nye vækstplan pålægger regeringen Landsbyggefonden at forøge renoveringerne af de almene boliger med yderligere 4 mia. Det skal stimulere beskæftigelsen og sikre regeringens egen overlevelse.

Af Jakob Lindberg

I de seneste uger har regeringens vækstplan været stærkt omtalt i medierne. Der er meget varm luft i planen - dvs. initiativer, som man håber, vil medføre stigning i beskæftigelsen.

Et af de mere konkrete tiltag er planerne om fremskynning af renoveringen af almene boliger. Der skal sættes gang i renoveringsprojekter for 4 mia. kr., hvilket kan skønnes at ville forøge beskæftigelsen med 250 personer i 2013, 1000 personer i 2014 og derefter 1250 personer i 2015 og 2016.

Så vidt så godt.

Ingen støtte

Hvad der ikke er godt, er at initiativet markedsføres som om staten støttede det almene byggeri med 4 mia. kr.

I pressemeddelelsen skriver regeringen: "Med 4 ekstra milliarder til boligrenovering vil regeringen skabe 3.500 ekstra job i byggebranchen

over de næste år."

Sandheden er den modsatte. De 4 mia. kr. kommer fra Landsbyggefonden, hvis penge stammer fra lejerne. Regeringen bidrager ikke med en eneste krone.

Det er lejerne, der støtter regeringen i at få gang i væksten.

Landsbyggefonden

Landsbyggefonden modtager hvert år milliardbeløb fra de almene afdelinger, nemlig de afdelinger der har nået en alder, så de oprindelige kreditforeningslån er betalt tilbage.

Når det sker, må lejen ikke nedsættes. I stedet kan halvdelen af de oprindelige ydelser bruges lokalt af afdelingen eller boligorganisationen. Den anden halvdel skal indbetales til Landsbyggefonden. Landsbyggefonden kan bruge de indbetalte beløb til at finansiere nybyggeri, at yde tilskud til beboerrådgivning i problemramte afdelinger og endelig til at finansiere

renoveringsprojekter.

Landsbyggefondens ledelse er godt tilfreds med, at regeringen har besluttet, at landsbyggefonden skal bruge endnu flere penge på renoveringsprojekterne. Se formanden, Jesper Nygårds udtalelse her på siden. I alt regner man med at der vil blive renoveret 33.000 boliger i perioden 2013-2016.

Lån

Landsbyggefonden har i øjeblikket ingen likvide midler, men der vil komme betydelige beløb fremover, som følge af boligorganisationers pligt til at betale til fonden.

For overhovedet at kunne bruge de 4 mia. må Landsbyggefonden i øjeblikket optage lån. Lånene garanteres af det offentlige, men det er fonden selv, der skal sørge for, at de bliver betalt tilbage. Det betyder, at de 4 mia. der bruges nu, kommer til at mangle efter 2016. Man kan som bekendt ikke bruge de samme beløb to gange.

"Jeg er stærkt begejstret over, at vi med den nye ramme fra regeringen vil kunne sætte yderligere fart i renoveringerne. Det er først og fremmest rigtig godt for beboerne i de almene boliger, og vil kun medføre begrænsede huslejestigninger. Det styrker også de almene boligkøns konkurrenceevne og har stor betydning for, at flere mennesker kan komme i beskæftigelse. Alt i alt et initiativ med en meget bred samfundsmæssig betydning. Det er en win-win-win-situation."

Jesper Nygård

Formand for Landsbyggefonden

Lejestigninger

En anden ting er, at pengene til renoveringsprojekter ydes som langfristede lån med meget lav rente. Men pengene skal betales tilbage til landsbyggefonden. Desuden skal de lokale boligorganisationer også i nogle tilfælde bidrage med midler til renoveringsprojekterne.

Begge dele skal betales ved hjælp af huslejestigninger. I

mange tilfælde er det så fordelagtigt at få et renoveringsprojekt finansieret gennem støtte fra Landsbyggefonden, at de berørte lejere gerne vil betale huslejeforhøjelsen. I andre tilfælde møder huslejestigningerne modstand.

Men det korte af det lange er: Det er lejerne der betaler, når "regeringen vil skabe 3.500 ekstra job i byggebranchen.."

Sidste chance

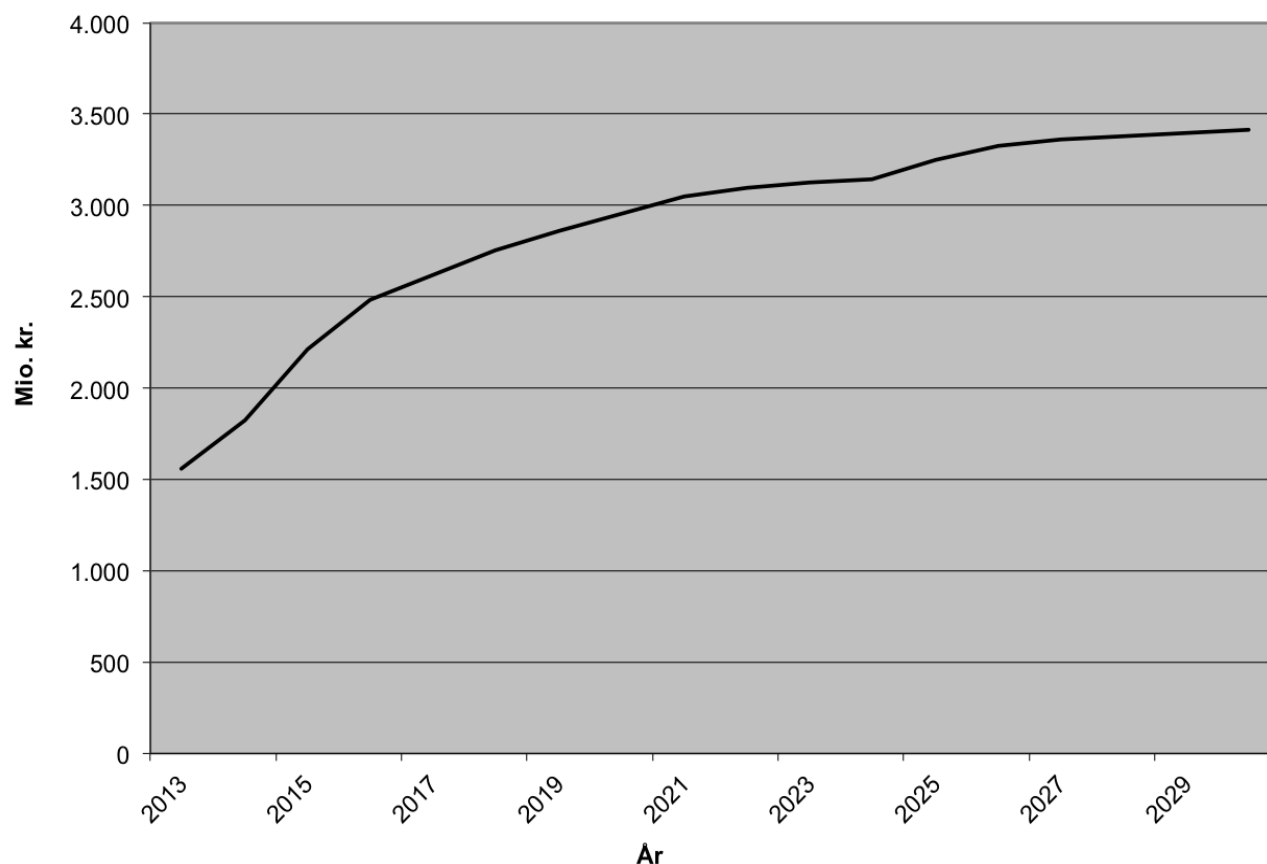
Der er nu kun 2 år til næste valg, og regeringspartierne rasler ned i meningsmålingerne. Man har desperat brug for en succés.

Regeringen håber, at deres vækstplan vil skabe ny optimisme i erhvervslivet og ikke mindst i byggebranchen. I den sammenhang kan 3.500 nye job måske være en vitaminindsprøjtning, der kan sætte en positiv spiral i gang, som kan føre til endnu flere arbejdspladser.

Hvis det lykkes, kan det redde regeringen. Så bliver det spændende at se, om Thorning, Vestager og Wilhelmsen siger tak til de almene lejere.

Selv tak!

Lejernes indbetalinger til Landsbyggefonden



Kilde: Finansministeriet: Vækstplan DK - stærke virksomheder, flere job.

Voldelige lejere - hvad gør man?

En voldelig lejer blev dømt til at fraflytte af et flertal af boligrettens medlemmer. Østre Landsret frifandt derimod lejeren med to stemmer mod en.



Af Jakob Lindberg

Sager om husordensovertrædelser resulterer af og til i nogle skrappe dilemmaer af etisk og juridisk art. De ender ofte i afgørelser, hvor dommerne blive splittet på kryds og tværs.

Sjældent har man set det så tydeligt, som i denne sag fra Frederiksberg i hovedstadsområdet.

Voldsdomt

En lejer i en privat udlejningsejendom var i 2010 blevet idømt en behandlingsdom for vold mod en anden beboer. Udlejeren havde i begyndelsen af december sendt lejeren en påmindelse, hvor udlejeren skrev, at hans lejemål ville blive ophævet, hvis der blev modtaget yderligere oplysninger om voldelig adfærd.

Men det var ikke alene lejeren selv, der havde svært ved at styre sit temperament. Også hans kvindelige ekskæreste udviste voldelige ten-

denser.

Da ekskæresten den 9. december 2010 ude på gaden mødte den beboer, lejeren var dømt for vold imod, fremsatte hun trusler mod den pågældende.

Knivstikkeri

Dagen efter den 10. december - kom hun på besøg hos lejeren. Besøget udviklede sig til et skænderi. Efter eget udsagn havde lejeren bedt hende gå. Som svar havde hun trukket en kniv og stukket lejeren med den.

Nogle beboere tilkaldte politiet, som stormede lejligheden.

Ekskæresten blev tiltalt, men senere frafaldt politiet tiltalen med den begrundelse, at der kun var sket begrænset skade på lejeren.

Ophævelse

Men nu havde udlejeren fået nok. Gennem sin advokat fremsendte han en ophævelsesskrivelse, hvor han krævede, at lejeren fraflyttede

med syv dages varsel. Lejeren nægtede og sagen måtte derfor gå sin gang i boligretten.

To af boligrettens dommere mente, at fordi lejeren havde givet sin ekskæreste lov til at komme i lejligheden, måtte han bære risikoen for, at hun overtrådte husordenen. Flertallet henviste til at episoden med knivstikkeriet var en så grov overtrædelse af reglerne om god skik og orden, at lejeren fjernelse var påkrævet.

En af dommerne stemte imod.

Landsretten

Lejeren ankede sagen til Østre Landsret i januar 2012. Der var nok ikke mange, der ville have troet på hans chancer i ankesagen, men det utrolige skete. Han blev frifundet med to dommerstemmer mod en.

De to dommere lagde vægt på, at udlejers ophævelsesskrivelse indeholdt nogle væsentlige fejl. I ophævelsesskrivelsen stod, der at det var

lejeren selv, der havde truet en anden beboer uden for ejendommen den 9. december. Men i virkeligheden var det ekskæresten, der havde gjort det.

Det var også ekskæresten, der havde angrebet lejeren med en kniv den 10. december. Landsrettens flertal mente ikke, at lejeren kunne drages til ansvar for denne episode.

For det første var det lejeren, der var den forurettede part, for det andet tilhørte ekskæresten ikke lejerens husstand og for det tredje var det ikke blevet bevist, at det var lejeren, der havde givet anledning til knivstikkeriet.

Desuden lagde de to dommere vægt på, at knivstikkeriet ikke umiddelbart involverede de øvrige beboere.

Frygt

En af landsrettens dommere fandt at ophævelsen var berettiget på baggrund af den opførsel, der gennem længere tid var blevet udvist af leje-

ren og dennes venner. Denne dommer mente, at lejeren var ansvarlig i lejeretlig forstand for knivstikkeriet. Dels på grund af det forhold, der havde været mellem ham og ekskæresten, og dels fordi episoden fandt sted i lejligheden.

Knivstikkeriet havde medført en sådan frygt hos de omkringboende, at ophævelsen var berettiget på trods af den fejlagtige formulering i ophævelsesskrivelsen.

Afvejning

Landsrettens dom illustrerer den konflikt, der nogen gange opstår mellem hensynet til den enkeltes retssikkerhed og hensynet til de øvrige beboeres ret til at leve under trygge forhold.

I dette tilfælde vandt hensynet til den voldelige lejers retssikkerhed først og fremmest fordi ophævelsesskrivelsen indeholdt nogle helt forkerte anklager.

En ophævelse skal altså ikke kun være 50 % korrekt. Den skal være 100 % korrekt.

Bolig-job-ordningen bliver genindført

Der genindføres skattefradrag for vedligeholdelse og andet i eget hjem i en ordning, som lejerne ikke kan få gavn af.

Af Jakob Lindberg

Efter hårdt pres fra den borgerlige side i Folketinget har regeringen nu foreslået at den såkaldte boligjobordning bliver genindført. Foreløbig skal den have virkning for 2013 og 2014.

Boligjobordningen blev indført i 2011 og havde til hensigt, at modvirke sort arbejde ved at give skattefradrag for forskellige typer af arbejde i hjemmet, f.eks. håndværksarbejde, rengøring, børnepasning og lignende.

Man kunne få et skattefradrag på op til 15.000 kr. årligt pr. person. Ved en normal skatteprocent på 33,7 % ville værdien for skatteyderen være ca. 5.000 kr.

Man kunne kun få skattefradrag for håndværksarbejder, hvis man ansatte en momsregistreret håndværker til at udføre arbejdet. For serviceydernes vedkommende skulle den, der udførte arbejdet dog blot være skattepligtig i Danmark.

Der blev indført et særligt skattemodul, som sikrede, at skattevæsenet fik oplysning om hvem der modtog betalingen.

De nuværende regeringspartier har været kritiske over

for ordningen, men nu er de vendt på en tallerken.

Nu priser man ordningens positive virkninger.

Produktivitet

En af de positive virkninger er, at det medfører en "bedre arbejdsdeling i samfundet. Og en bedre arbejdsdeling er lig med en højere produktivitet." (side 56)

Man kan f.eks. forestille sig at et lønmodtagerægtespar hyrer en babysitter til at passe deres børn fra de kommer hjem fra skole til de skal i seng. Så kan forældrene blive længere på arbejde og arbejde mere effektivt.

Spørgsmålet er om det er et sådant samfund, vi ønsker os i fremtiden.

Energieffektivitet

Fantasiaen løber dog helt af med regeringen i den efterfølgende sætning:

"Ordningen vil samtidig bidrage til energirenovering i de danske hjem. Det bidrager til bedre energieffektivitet." (s.56)

Hvis en parcellusejer bestiller en tømrer til at lave isolering af sin bolig for 100.000 kr., så kan han kun få meget begrænset glæde af boligjobordningen.

For fradraget gives kun til lønudgifterne og ikke til materialer. Han kan få, hvad der svarer til et tilskud på 5.000 kr. Det er næppe et tilskud af den størrelse, der får en parcellusejer til at isolere sin bolig.

Lejerne

Erfaringerne fra den første boligjobordning viser, at det kun er meget få lejere, der fik glæde af ordningen. Det skyldes, at langt de fleste vedligeholdelsesarbejder i boligen

i lejerboliger påhviler udlejeren.

I de fleste tilfælde er det kun det indvendige malerarbejde i selve boperioden, som påhviler lejeren, og som derfor kan give skattefradrag efter boligjobordningen. Så snart lejemålet er opsagt, kan lejeren ikke få fradrag efter ordningen, så derfor kan man som regel ikke bruge det til istandsættelse af lejligheden ved fraflytning.

Hvis man derimod foretager malerarbejdet eller

gulvafhøvlingen før, man op-siger lejligheden skulle man kunne få fradrag.

Kommentar

Regeringen skriver, at man vil genindføre ordningen uændret.

Det håber jeg ikke, at regeringen insisterer på. Hvis regeringen vil gavne hele folket - og ikke kun de velstillede parcellusejere, bør ordningen tilpasses således, at også lejerne kan få glæde af den.



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 onsdage fra kl. 15.30-17

Skriv til os !



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

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

Indlæg sendes til:

Haderslev og Omegns Lejerforening,
Højgade 6, 6100 Haderslev.