



PRIVAT UDLEJNING

Vundet lejersag: Tre lejere bor huslejfrit i et år!

Tre lejere i et småhus, beliggende i en mindre sjællandsk stationsby, slipper nu for at betale husleje i op til et år efter at have vundet deres sager. Det blev resultatet af en sag ved huslejenævnet i Køge, hvor deres udlejer blev dømt til at betale i alt 120.000 kr tilbage til lejerne i formegget opkrævet husleje, ulovligt opkrævet vand og for meget opkrævet depositum.

Af Jakob Lindberg

I 2001 flyttede to lejere ind i hver deres lejlighed hos en privat udlejer. Han ejede en ældre ejendom med tre lejligheder i den lille stationsby. I 2011 overtalte udlejeren de to lejere til at underskrive en ny lejekontrakt, der blandt andet medførte, at lejen hvert år den 1. juli skulle stige med et

mindre beløb i henhold til en trappelejeklausul.

Samtidig var der problemer med varmeregnskaberne og problemerne fik dem til at melde sig ind i Køge Lejerforening. Sagsbehandleren i lejerforeningen kunne konstatere, at den nye kontrakt var ugyldig, fordi den var indgået på en hjemmelavet kontraktformular. Efter leje-

loven er det ikke tilladt at anvende formularer der ikke er autoriserede af boligministeriet.

Desuden blev der opkrævet aconto vand ved siden af huslejen, selv om der ikke var individuelle vandmålere i ejendommen. Dette er også ulovligt.

Lejerforeningen indbragte sagerne for huslejenævnet,

som gav lejerne fuldt medhold.

Kendelsen

I kendelsen sagde huslejenævnet, at lejen skulle ned sættes til det niveau, den havde før den første trappelestigning trådte i kraft, og lejerne skulle have den for meget betalte husleje retur.

Desuden bestemte husleje-

nævnet, at aconto-beløbene for vand skulle tilbagebetales 3 år tilbage i tiden fra indbringelsesstidpunktet. I følge forældelsesloven kan man kun kræve tilbagebetaling i tre år.

De to lejere fik tilkendt henholdsvis 37.650 kr og 39.750 kr i tilbagebetaling,

fortsættes side 2

B
POST
PP
DANMARK

Retureres ved varig adresseændring

Afsender:

Beboerdemokratiet
er under pres



Side 3

Retsikkerheden
forringes for de
små i samfundet - også
på lejeboligområdet



Side 5

Må politiserende
embedsmænd
spolere forhandlet
enighed?



Side 6-7

Hvordan er det nu,
det er?



Side 8-9

Sygdomstegn i det
almene



Side 10

Privat eller alment -
hvad er bedst?



Side 11

Konkursen i
Randersegnens
Boligforening



Side 12-13

Udlejer har pligten
til at bekæmpe
væggelus



Side 15

LEJERFORENINGEN SYDFYN

Nr. 62 Forår 2014

Udgivet af Lejerforeningen Sydfyn
Udgivet i samarbejde med Danmarks Lejerforeninger.
Oplag: Ca. 7.500 for alle udgaver.
Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.
Redaktion: Jakob Lindberg (ansvh.),
Bodil Kjærums og Henrik Stougaard.

Danmarks Lejerforeninger:

Telefon: 33 33 99 25; Fax: 33 33 99 41
Hjemmeside: www.dklf.dk
Postadresse: Sankt Peders Stræde 2, 1., 4000 Roskilde

Lejerforeningen Sydfyn

Færgevej 13, st, 5700 Svendborg
Telefon: 62 22 27 73
Fax: 62 20 27 73
Kontortid 1. og 3. tirsdag/md 17 - 20

Bestyrelse i Lejerforeningen Sydfyn:

Søren Ramsing, formand
Vivi F. Gedde, kasserer
Bestyrelsesmedlemmer:
Børge Hansen, Jan Christensen, Jørgen Jørgensen,
Henning Thesbjerg og Gerda Frederiksen
Tilsluttet Danmarks Lejerforeninger.

Redaktionen af dette blad er afsluttet 1. marts 2014

Efterår 2014, deadline: 15. august 2014
Vinter 2014-2015, deadline: 15. november 2014



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 lejedes 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-oplysningerne.

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 m²:
- Lejlighedens månedlige husleje (excl. varme mv.)
- Er der i lejligheden:
Centralvarme?, Eget toilet?, Bad ?, To-lags vinduer?, Nyere forbedringer?
- Lejlighedens adresse:
- Lejers navn

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, 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.

Vundet lejersag: Tre lejere bor huslejfrit i et år!

Fortsat fra forsiden

hvoraf langt det meste var tilbagebetaling af aconto vand.

Ny lejere

Mens sagen verserede flyttede en ny lejer ind i det tredje lejemål i ejendommen. Hun betalte også for høj leje og aconto vand. Desuden havde hun betalt for meget i depositum.

Også denne sag blev indbragt for nævnet, som i juni 2013 afsagde kendelse på linje med de to første. Den nye lejer fik tilkendt en tilbagebetaling på 20.147 kr.

Betalte ikke

Udlejeren ankede ikke sagen til boligretten, men hun tilbagebetalte heller ikke pengene til de tre lejere, trods rykkere fra lejerforeningen.

Nu kunne lejerne have stævnet udlejer ved boligretten. Når de havde fået medhold dér, kunne de gå til fogedretten for på den måde at inddrive pengene. inklusive

sagsomkostninger.

Sagsbehandleren i lejerforeningen vurderede imidlertid, at der var en risiko for at udlejer alligevel ikke kunne betale. I yderste konsekvens kunne lejerne blive nødt til at begære ejendommen på tvangsauktion, hvilket ville trække sagen helt urimeligt i langdrag.

Klippekortet

I stedet anvendte lejerforeningen "klippe kortordning" i Ljelovens § 113 A.

I følge denne bestemmelse, kan huslejenævnet give en udlejer et "klip i klippekortet", hvis han ikke efterkommer en huslejenævnskendelse inden for den frist, huslejenævnet har fastsat. Når en udlejer har fået tre klip, kan huslejenævnet bede anklagemyndigheden om at rejse en straffesag mod udlejer.

Ved en sådan sag kan udlejer blive fradømt retten til at administrere ejendomme.

Lejerforeningen skrev derfor til huslejenævnet og an-

modede nævnet om at "klippe i udlejerens klippekort". Dette havde en øjeblikkelig virkning på udlejer, som nu pludselig erklærede sig villig til at betale.

Tilbagebetaling over 1 år

Udlejer kunne dog ikke betale det hele på en gang. Der blev derfor aftalt en afdragsordning, således at lejerne ikke skulle betale husleje og aconto varme indtil det skyldige beløb var tilbagebetalt.

To af lejerne blev på den måde fritaget for huslejebetaling i 13 måneder mens den sidste ikke skulle betale leje i 5 måneder.

Lejerne fik ved forliget også procesrenter efter renteloven.

I alt kom regnestykket til at se således ud for de tre lejere tilsammen:

Tilbagebetaling tilkendt af huslejenævnet **97.547**
Renter: **22.499**
Ialt : **120.046**

Udlejer har pligten til at bekæmpe væggelus

Landsretten satte tingene på plads: en lejer kan kun pålægges ansvaret for bekæmpelsen, hvis han har udvist uforsvarlig adfærd

Af Jakob Lindberg

I efterårsnummeret 2013 af dette blad beskrev vi en sag fra Køge, hvor en lejer fra Køge havde fået sin tilværelse ødelagt gennem et helt år på grund af angreb af væggelus. Lejeren måtte fraflytte sit lejemål, og der venter nu et retsligt efterspil om erstatning for ødelagt indbo mm.

Også andre steder i landet giver angreb af væggelus anledning til retssager om ansvaret for bekæmpelsen af væggelusene. En ny dom fra Østre Landsret kan være god at få forstand af.

Sagsforløbet

En lejer af en lejlighed i en mindre ejendom i København konstaterede i begyndelsen af 2010, at der var væggelus i lejemålet. Lejeren havde fremlejet et værelse til en forsker, der var udlænding. Forskeren havde været på juleferie i sit hjemland. I marts 2010 blev han og hans kæreste angrebet af noget, de troede var eksem. I maj måned fandt de væggelus i værelset.

Lejeren klagede til udlejer, som ikke foretog sig noget. De var medlemmer af LLO, som rådede dem til selv at få sprøjtet mod væggelusene. Der blev sprøjtet 4 gange og bekæmpelsen blev bekostet af lejeren.

Angrebene fortsatte. Sagen blev indbragt for huslejenævnet, som påbød udlejer at foretage bekæmpelse indenfor en tidsfrist. Få dage efter fristens udløb i september 2010 kom U selv i lejligheden for at sprøjte mod væggelusene.

Senere blev et professionelt skadedyrsfirma bestilt til at foretage sprøjtning både i ejerens lejemål og ovenboens. Firmaet sprøjtede flere gange i vinteren 2010-11. Derefter ophørte væggelusangrebene.

Boligretten

Lejerne anlagde i 2011 sag an i Københavns Byret for at få dækket deres udgifter til væggelusbekæmpelsen. Boligretten frifandt imidlertid udlejeren for ansvaret. To af dom-

Væggelusene måtte derfor være kommet ind i ejendommen i forskerens bagage efter dennes juleferie i sit hjemland. Disse dommere fandt derfor, at det var lejeren, der skulle betale for bekæmpelsen.

En dommer fandt det ikke bevist, at væggelusangrebet kun havde fundet sted i lejeren lejemål og ville derfor

give lejeren medhold.

Landsretten

Lejeren ankede til landsretten, som kom til det modsatte resultat efter en grundig fortolkning af leje-

melse. Helt frem til 1979 fandtes der en udtrykkelig bestemmelse i loven, hvorefter udlejer havde pligt til at foranstalte udryddelse af væggelus.

Denne bestemmelse gled ud af lovens tekst ved en lovændring i 1979. Af bemærkningerne til denne lovændring skrev folketinget, at der ikke var tilsigtet nogen ændring af retstilstanden. Derfor konkluderede landsretten, at der også uden direkte lovpåbud må påhvile udlejer at bekæmpe væggelusene.

Landsretten tog også stilling til lejrens eventuelle ansvar. I lejelovens § 25 står der at lejeren er ansvarlig for skader på det lejede, der skyldes uforsvarlig adfærd fra lejeren side. Dette gælder også en fremlejer, som lejeren har lejet ud til.

Men landsretten fandt det ikke bevist, at det var lejeren eller forskeren, der havde medbragt væggelusene. Men selv om det eventuelt skulle være forskeren, der havde medbragt væggelusene, fandt landsretten det ikke bevist, at det var sket ved "uforsvarlig adfærd". Derfor fik lejeren medhold i sagen og udlejer dømt til at betale for bekæmpelsen.

ne lagde vægt på at angrebet af væggelusene var startet i det værelse, som leje-

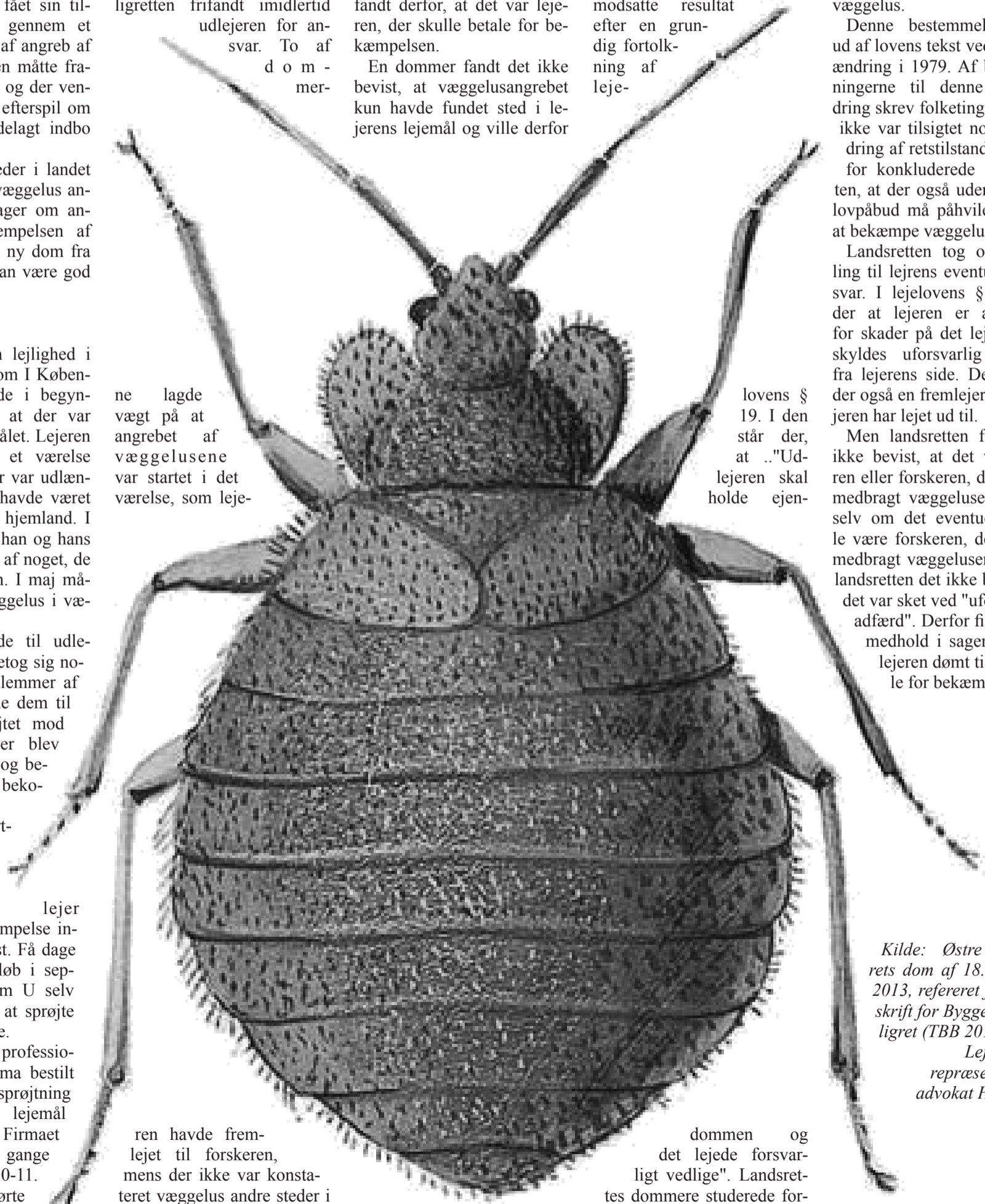
lovens § 19. I den står der, at "Udlejeren skal holde ejen-

ren havde fremlejet til forskeren, mens der ikke var konstateret væggelus andre steder i ejendommen.

dommen og det lejede forsvarligt vedlige". Landsrettes dommere studerede forhistorien bag denne bestem-

Kilde: Østre Landsrets dom af 18. oktober 2013, refereret fra Tidsskrift for Bygge- og Boligret (TBB 2014.66).

Lejeren var repræsenteret af advokat Henrik B. Jensen



Det er næsten for meget

Kære dagbog, nu skriver jeg til dig på ny
 Det' en simpel beretning om nød
 om en ganske almindelig mand fra min by
 som nu lever på smalkost og brød.
 Hans pension røg i spåner, da banken gik ned
 han mistede alt, hvad han ejed'
 Dem, som snød, fik bonus og skred!
 Det var næsten for meget

Denne mand fik et tip om en mægtig fidus
 fra sin hjælpsomme bankkonsulent,
 som fortalte: "En formue bundet i hus
 det er ulønsomt, inkompetent"
 Det var bedre i aktier at lade dem stå
 Man loved', hans penge blev plejet
 Der var kursgevinster at få
 Det var næsten for meget

Førhen bo'de han lækkert med udsigt til fjord
 i en villa med åben kamin
 Han var velsitueret med fod under bord,
 Jamen nu er han nærmest til grin
 Til sin hund og sin kat har han knap og nap rum,
 for skuret han bor i er lejet
 Han fik smæk, fordi han var dum
 Det var næsten for meget

Mel: Ulandsvisen
 Tekst: Fandens oldemor

Der nu er gået 5
 år siden Roskilde
 Bank kollapsede.
 Kollapset mar-
 kerede den danske
 boligbobles bristen.
 I den anledning
 bringer vi Fandens
 Oldemors vise om
 den uheldige danske
 boligejer.

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 Lejerforeningen Sydfyn
 Færgevej 13, st, 5700 Svendborg

Skriv til os !



Vi modtager meget gerne indlæg fra
 læserne. - Debatindlæg, artikler, digte, m.
 m. m... Hvis man har mulighed for det, vil vi
 være taknemmelige for, at man også sender
 sit indlæg på diskette; med oplysning om
 PC-formatet; eller som e-post.
 (Adresserne ses på side 2).