

# Lejer i Haderslev og Omegn

NR. 49 - Efterår 2014

MEDLEMSBLAD FOR HADERSLEV OG OMEGNS LEJERFORENING

## PRIVAT UDLEJNING

# To lejere i Roskilde vandt 411.000 kr.

Lejere i samme ejendom må ikke forskelsbehandles økonomisk. Landsretten slog fast, at lighedsreglen i boligreguleringslovens § 5, stk. 8. skal forstås bogstaveligt.

*Af Jakob Lindberg*

I Lille Maglekilde Stræde - et stenkast fra Roskilde Domkirke - ligger en mindre ejendom opført i 1988. Den havde tidligere tilhørt Duebrødre Kloster, men var på et tidspunkt blevet solgt til en privat udlejer.

Private ejendomme opført i denne periode har ofte en temmelig høj husleje, fordi renten var meget høj den gang. Dette havde en afsmitende virkning på den omkostningsbestemte husleje, således at den lovlige leje ofte er mere en dobbelt så

høj i denne type ejendomme sammenlignet med ejendomme opført før 1970.

### Lejen holdt nede

For overhovedet at kunne leje lejlighederne ud fastsatte den daværende udlejer lejen til det lejedes værdi, som kun var ca. 60 % af den omkostningsbestemte husleje. Det lejedes værdi er den leje, der sædvanligvis opkræves i lejemål af samme standard med en tilsvarende beliggenhed.

Da den nuværende udlejer købte ejendommen i 2008 betalte lejerne ca. 875 kr. pr m2 årligt, hvilket betød, at en lej-

lighed på 70 m2 skulle koste 5.100 kr. pr måned.

### Nye lejere

Det var udlejer ikke tilfreds med. Da to lejemål blev fraflyttet, satte han derfor lejen op for de nye lejere. Den ene måtte af med 9.000 om måneden for 70 m2 (1.542 kr. pr m2 årligt). Den anden skulle betale 6.500 kr. om måneden for 53 m2 (1.471 kr. pr m2, årligt).

Dette var i strid med boligreguleringslovens § 5, stk. 8, som siger at det er ulovligt at aftale lejevilkår, .."der efter en samlet bedømmelse er



*mere byrdefulde for lejerens end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen."*

*fortsættes side 2*

Retureres ved varig adresseændring

POST DANMARK  
PP

B

Afsender:  
Haderslev Lejerforening  
Højgade 6  
6100 Haderslev

**S**ammenhold giver kontante resultater



Side 3

**L**ejelovsforliget skaber ny forvirring



Side 4-5

**G**yltige og ugyldige lejevilkår



Side 7

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



Side 8-9

**K**øbenhavns boligmangel skaber stigende priser



Side 10-11

**B**eboerdemokrati



Side

**R**andersegnens Boligforening - konkursen ramte hårdt



Side 14

**D**et almene byggeri i UdkantsDanmark truet af konkurs



Side 15

**LEJER I HADERSLEV OG OMEGN****Nr. 49 Efterår 2014**

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

Oplag: Ca. 7.500 for alle udgaver.  
Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.  
Redaktion: Jakob Lindberg (ansvh.),  
Bodil Kjærum og Henrik Stougaard.

**Redaktionen af dette blad er afsluttet 15. oktober 2014**

Vinter 2014-2015, deadline: 15. december 2014  
Forår 2015, deadline: 15. marts 2015

**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.

haderslev-lejerforening@hotmail.com

**Bestyrelse**

|             |                   |
|-------------|-------------------|
| Formand     | Jan Leth          |
| Næstformand | Ulla Grønholm     |
| Kasserer    | Casper Hovmand    |
| Medlem      | Knud Fischer      |
| Medlem      | Jørgen Matthiasen |

**Sagsbehandlere**

Casper Hovmand  
Knud Fischer  
Jeannette D. Hansen  
Lars Nielsen (under oplæring p.t.) Knud Fischer

**Kontingent**

Kontingent 2014

Medlemmer: 250,00 kr.

Pr. Sag: 250,00 kr.

Sager behandles i den rækkefølge, de modtages.

Eksisterende medlemmer prioriteres højest

Medlemskab og kontingent for almene boligafdelinger og større private beboerrepræsentationer, afdelingsbestyrelser o.l. 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.

Bank: Reg.nr.: 9737 kontonr.: 0001105582

Oplys venligst sagsadresse og evt. navn ved indbetaling på ovenstående kontonummer

**Bemærk!**

På grund af overgang til girokort fra Nets modtager medlemmer først girokort fra Nets til betaling 1. september - der vil være mulighed for at tilmelde betalingen til PBS.

Næste år vil opkrævningen blive sendt ud i marts/april måned straks efter generalforsamlingen.

**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.

**To lejere i Roskilde vandt 411.000 kr.****Fortsat fra forsiden****Lejerforeningen**

Da lejerne opdagede at de blev forskelsbehandlet, gik de til lejerforeningen i Roskilde, som hjalp med at indbringe sagen for huslejenævnet. Huslejenævnet gav dem medhold, og det samme gjorde Boligretten. Lejen skulle nedsættes til samme niveau som for de øvrige lejere i ejendommen.

Over for boligretten kom udlejers advokat med to argumenter:

*For det første*, at lighedsreglen i § 5, stk. 8 ikke gjaldt, hvis den aftalte leje var lavere end den omkostningsbestemte leje.

*For det andet*, at netop disse to lejligheder havde en bedre udsigt end de øvrige lejemål i ejendommen.

Boligretten godtog ikke nogen af de to argumenter. Det første argument vender jeg tilbage til nedenfor. Det andet argument om udsigten blev underkendt af dommerne med en bemærkning om

at dette ikke kunne begrunde forskellen i lejen.

**Landsretten**

Udlejer prøvede nu en gang til i landsretten.

Landsretten slog fast, at lighedsreglen i § 5, stk. 8 skulle forstås efter sin ordlyd.

Dette er ikke nogen selvfølge. Af og til sker det, at domstolene fortolker en lovbestemmelse på en anden måde, end den forstås ved en umiddelbar læsning. F.eks. kan en bestemmelse kun gælde i nogle situationer og ikke i andre.

Men hvis man skal indskrænke en bestemmelses anvendelse, skal det kunne dokumenteres ved at henvise til lovens forarbejder, f.eks. den betænkning, som Folketinget udarbejdede den gang bestemmelsen blev indført.

Udlejers advokat havde ikke dokumenteret noget i den retning, så derfor konkluderede landsretten tørt, "at hverken tilblivelseshistorien eller forarbejderne" taler imod den klare ordlyd af § 5,

stk. 8.

Med andre ord: Man må ikke forskelsbehandle lejerne i samme ejendom. Hvis nogle lejere med gamle kontrakter betaler en lavere leje end den omkostningsbestemte leje, skal de øvrige lejere betale det samme. Dog skal der tages hensyn til forskelle i udstyr, indretning osv.

**Tilbagebetaling**

Den ene lejer fik sin leje nedsat fra 108.000 kr. om året til 61.250 kr. Den anden fik lejen nedsat fra 78.000 til 46.375 kr. om året. Da sagen havde verseret i over 5 år, blev tilbagebetalingsbeløbet inklusive renter betydeligt:

Den ene fik 248.000 kr tilbage inklusive renter. Den anden 163.000 kr.

Kilde: Østre Landsret, 21 afdeling. Dom afsagt den 11. februar 2014.

Lejernes advokat var Flemming Wahren, Roskilde.



## Hjælp Udkantsdanmark!

S eks midtjyske borgmestre forsøgte for nylig at råbe såvel minister Carsten Hansen, myndigheder og offentlighed op. De fremsatte en appel om hjælp til de almene afdelinger i udkantskommunerne, da disse er truet af konkurs. Appellen blev mødt med tavshed.

L igegyldighed i forholdt til de truede almene afdelinger er farlig, for der er tale om et reelt problem, som råber på løsninger.

L angt de fleste kommuner landet over står over for et affolkningsproblem. De unge flytter fra landet og ind til de større byer. Der mangler arbejdspladser og uddannelsesmuligheder i udkantsområderne. Mange landsbyer og mindre provinsbyer er i alvorlig befolkningstilbagegang.

D et rammer også lejerne i de almene boliger i disse områder. Mange steder står boliger tomme. Det er ikke alene trist at se på, men det har også en alvorlig økonomisk virkning på de lejere, der er tilbage. Efter reglerne skal en almen boligafdeling hvile i sig selv, og de tilbageværende lejere skal betale lejetabet for de tomme boliger, hvilket betyder at huslejen sættes op. Det fører til en ond cirkel: Når lejen sættes op bliver der flere tomme boliger, hvilket betyder at lejen skal sættes endnu mere op, hvilket betyder at der bliver flere tomme boliger, osv. osv..

L øsningen er ikke svær, hvis vi ser isoleret på de almene boligafdelingers økonomi. Med en overkommelig merudgift vil man kunne lave en særlig finansieringsordning for udkantsområdernes almene afdelinger, således at tilbagebetalingen af prioritetsydelse strækkes over en længere årrække. Derved kan lejen nedsættes.

M en det løser ikke det grundlæggende problem, som er at der mangler arbejdspladser og uddannelsesmuligheder. Ønsker man at bevare de mindre bysamfund, skal der udformes en gennemgribende regionalpolitik, som sikrer at udkantsområderne kan bevares som levedygtige samfund.

P olitikerne kan med fordel se, hvordan Norge har løst dette problem. Her ofres der store ressourcer på at sikre arbejdspladser og social velfærd i selv meget tyndt befolkede områder.

D et er dyrt, men nødvendigt. Alternativet er et Danmark, der "brækker over". Det kan vi ikke være tjent med.

Bodil Kjærsum  
Landsformand

## PRIVAT UDLEJNING

# Sammenhold giver kontante resultater

Efter sommerferien 2010 stiftede lejerne i en ejendom i Randers en beboerforening/beboerrepræsentation i samarbejde med Randers Lejerforening og beboerforeningen besluttede enstemmigt at indmelde sig kollektivt i Randers Lejerforening. Det har medført tilbagebetaling af leje på knap ½ mio. kr.

### Af Bjarne Overmark

I ejendommen Hobrovej 34 i Randers C, som ejes af Cepheus Ejendomme, har sammenholdet i beboerforeningen givet store resultater.

I efteråret 2010 indbragte beboerforeningen lejens størrelse fra indflytningstidspunktet for 5 lejemål for Huslejenævnet, ligesom spørgsmålet om særskilt betaling for trappevask, særskilt betaling for pbs-gebyr, retten til at installere vaskemaskiner samt en række mangler i ejendommen og lejemålene blev påklaget til Huslejenævnet.

### Nedsættelse af lejen

I en stribe afgørelser fra Huslejenævnet i efteråret 2011 blev lejen nedsat i de 5 lejemål med henholdsvis kr. 6.900, årligt - kr. 9.000,- årligt, kr. 13.300,- årligt, kr. 19.000,- årligt og kr. 25.500,- årligt i alt årlige lejenedsættelser kr. 66.800,- i årlige lejenedsættelser + plus tilbagebetaling af den for meget erlagte leje inklusive renter siden indflytningen, som fandt sted i årene 2005-2011.

Udlejer Cepheus Ejendomme indbragte 3 af Huslejenævnets afgørelser for Boligretten, som i domme i 2013 og 2014 har stadfæstet Huslejenævnets afgørelser.

Udover de årlige lejenedsættelser fik lejerne i de 4 lejemål tilbagebetalt for meget erlagt leje inklusive renter på henholdsvis kr. 15.000, + kr. 52.500 + kr. 125.000 + kr. 80.000, + kr. 171.000, = i alt kr. 443.500,-

### Trappevask

Udover de store pengebeholdninger, vandt lejerne undervejs vigtige principielle sejre for alle lejere i ejendommen og alle lejere i Randers og Danmark i det hele taget - da det i principielle afgørelser i først

Huslejenævnet, dernæst i Boligretten blev slået fast, at Cepheus ikke er berettiget til særskilt at opkræve kr. 160,- mdl. til trappevask fra hvert lejemål og kr. 9,00 fra hvert lejemål i pbs-gebyr pr. måned i forbindelse med huslejebetalingen.

Ved siden af dette har Cepheus i en langvarig fogedretssag tabt et forsøg på at få en lejer smidt ud, som har en hund - ligesom Cepheus i en anden fogedsag tabte et forsøg på at få en lejer smidt ud, som har en vaskemaskine i sin lejlighed.

### Nye termovinduer

Lejernes krav om vedligeholdelse har resulteret i nye termovinduer uden lejeforhøjelse i hele ejendommen.

Beboerrepræsentant Erik Thomasen udtaler i anledning af de resultater, som beboerforening har opnået på de 4 år siden stiftelsen:

- På den ene side er det træls at skulle have så mange slagsmål, fordi udlejer ikke vil overholde loven på den anden side har de mange gode resultater været dejlige, og har gjort det tilfredsstillende at lave det store arbejde i beboerforeningen.

- Men det er samtidig mærkeligt at opleve byens største private udlejer, der har mere end 1.000 lejemål i Randers, opføre sig som umodne og fornærmede pattebørn, efter vi blot i et vist omfang har formået at få udlejer - via huslejenævn og retssystem -

til overholde gældende lov, herunder tvunget udlejer til at tilbagebetale ulovligt høje huslejer.

- Det er min opfattelse, at det ikke står bedre til i de mange andre ejendomme ejet af Cepheus, og lejerne vil også der ved en ihærdig, kollektiv og stabil indsats via en beboerforening/beboerrepræsentation i samarbejde med Randers Lejerforening kunne opnå store resultater, slutter Erik Thomasen.

### Tak

Formanden for beboerforeningen, Johnny Stald Mathiasen udtaler:

- De fleste lejere er godtroende og tror udlejer holder sig til loven, men det er langt fra tilfældet. Derfor håber jeg at denne artikel kan inspirere andre til at lave en beboerforening og melde sig ind i Randers lejerforening, hvor man kan få rådgivning om sine rettigheder og muligvis finde ud af at man betaler for meget i husleje mm.

- Derudover har det medført at vi har fået et godt sammenhold i ejendommen og dem der har haft lyst til det sociale samvær har arrangeret nogle hyggelige grillaftener og ellers bare stukket hovederne sammen i gårdhaven og privat.

Som formand for beboerforeningen vil jeg gerne sige tak til mine særdeles hjælpsomme og hensynsfulde naboer og en tak til Randers lejerforening.



Fra venstre til højre:

Bjarne Overmark, Bettina Vestergaard, Erik Thomasen, Johnny Mathiasen

# Lejelovsforliget skaber ny forvirring

Lovforslaget indeholder et par nydannelser – nemlig indførelse af den såkaldte ”normalstandsættelse!” og indførelse af indeksregulering af huslejen. Spørgsmålet er, om lejerne bliver bedre eller ringere stillet ved den nye lejelovgivning.

*Af Jakob Lindberg*

Regeringen fremsætter i den nærmeste fremtid forslag om en række ændringer i lejelovgivningen. Det sker på baggrund af et forlig mellem Regeringen, Venstre, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten.

Forhistorien for forliget er det arbejde, som de tre lejerorganisationer (Lejernes LO, Bosam og Danmarks Lejerforeninger) og de to udlejerorganisationer (Ejendomsforeningen Danmark og Danske Udlejere) gennem 8 år gennemførte efter opfordring af Foghregeringen.

Det var et imponerende arbejde, som resulterede i den såkaldte Enighedsliste på 51 punkter. Enighedslisten lagde grunden til den mest gennemgribende forenkling af lejelovgivningen siden 2. verdenskrig.

Desværre valgte den nuværende regering ikke at omsætte Enighedslisten til lovgivning. I stedet valgte man at gennemføre nogle få - forholdsvis betydningsløse - enkeltændringer og kombinere det med 21 forslag fra Enighedslisten

Men nu til nydannelserne:

## Normalstandsættelse

Forligspartierne vil afskaffe muligheden for at aftale i en lejekontrakt, at der skal ske *nystandsættelse* ved fraflytning. I stedet skal der kunne aftales at der skal ske en *normalstandsættelse* for fraflytterens regning. Hensigten er, at det skal være billigere at flytte.

Normalstandsættelse indebærer ifølge forliget ”nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge, herunder også maling af træ og jern, samt mellemslibning og lakering af gulve.” Med denne meget brede definition af ”normalstandsættelse” ligner til forveksling den *nystandsættelse*, som den skal erstatte. Det er svært at se, at fraflytteren kommer til at spare ret meget ved denne lovændring.

Samtidig får lejereren pligt til vedligeholdelse

af gulve i boperioden, hvilket er en forringelse i forhold til den nuværende lovgivning.

## Ind- og udflytningsrapporter

I forbindelse med normalstandsættelsen skal der udarbejdes skriftlige ind- og udflytningsrapporter. Det bliver udlejers pligt at sørge for dette. Hvis udlejer f.eks. ikke udarbejder en indflytningsrapport sammen med lejereren, kan han ikke gøre krav på udførelse af normalstandsættelse.

Det må betegnes som et lille fremskridt, idet det bliver nemmere for huslejenævnene og boligretterne at afgøre fraflytningssager.

## Indeksregulering af lejen

Lovforslaget giver mulighed for at aftale en såkaldt indeksregulering af huslejen. Boligministeren præsenterer denne ændring som en forenkling af reglerne.

Indeksreguleringen kommer til at gælde både for lejligheder med omkostningsbestemt husleje, lejligheder i småhuse og lejligheder i uregulerede kommuner.

## Omkostningsbestemte lejemål

Ved indeksregulering forstås, at lejen helt eller delvis kan forhøjes i takt med stigningen i det såkaldt nettoprisindeks, som offentliggøres af Danmarks Statistik.

Det er dog tvivlsomt.

*For det første* fordi indeksregulering er en kompliceret matematisk metode, som mange uprofessionelle udlejere ikke vil kunne administrere.

*For det andet* fordi mange lejere vil være ude af stand til at forstå og dermed kontrollere beregningerne.

*For det tredje* fordi indeksreguleringen kun gælder en del poster i den omkostningsbestemte leje. En udlejer skal derfor løbende opdatere den omkostningsbestemte leje og samtidig varsle forhøjelser efter nettoprisindeks.

Det vil betyde øget administration. Med denne øgede administrationsbyrde kan man frygte at flere udlejere vil holde op med at anvende den omkostningsbestemte leje og i stedet – ulovligt – anvende aftalt leje ved genudlejning.

## Småhuse og uregulerede lejemål

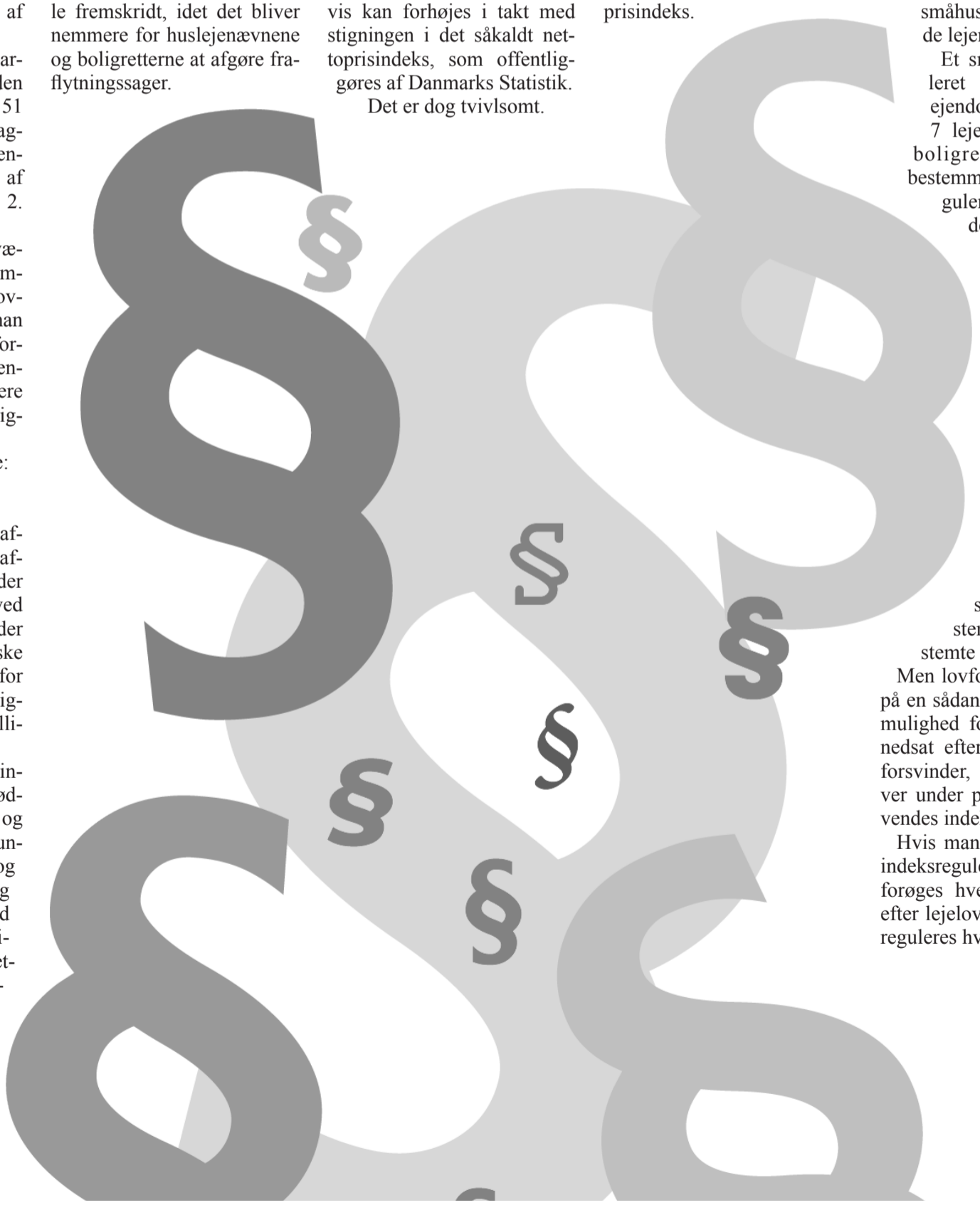
I høringssvarene fra Danmarks Lejerforeninger og Bosam kritiserer organisationerne lovforslaget, fordi det alvorligt forringer lejerens retsstilling i de såkaldte småhuse og i uregulerede lejemål.

Et småhus i en reguleret kommune er en ejendom med færre end 7 lejemål. Her gælder boligreguleringslovens bestemmelser om lejeregulering ikke. Med den nye lov får udlejerne mulighed for at anvende indeksregulering i stedet for. Det skal stå i den lejekontrakt, som lejereren skriver under på.

Til gengæld forsvinder muligheden for at aftale en såkaldt trappeleje, hvor lejen stiger med bestemte beløb til bestemte tidspunkter.

Men lovforslaget kan læses på en sådan måde, at lejernes mulighed for at kræve lejen nedsat efter lejelovens § 49 forsvinder, hvis lejereren skriver under på, at der kan anvendes indeksregulering.

Hvis man skriver under på indeksreguleringen, kan lejen forøges hvert år, mens den efter lejelovens § 47 kun kan reguleres hvert andet år.



# Lejere i ejerlejligheder får dårligere opsigelsesbeskyttelse

I øjeblikket er der en række regler i lejeloven, som begrænser mulighederne for at en ejer af en ejerlejlighed kan opsige en lejer. Der bliver nu generel mulighed for, at en ejerlejlighedsejer kan opsige lejereren, hvis han selv vil bo i lejemålet.

Af Jakob Lindberg

Den nuværende beskyttelse af lejere i udstykkede ejerlejligheder stammer fra indførelsen af ejerlejlighedsloven efter et boligforlig i 1966. Man ville beskytte de daværende lejere mod vilkårlige opsigelser, og derfor blev det en betingelse for opsigelse, at lejereren først var flyttet ind i lejligheden efter at lejligheden var udstykket som ejerlejlighed. Det blev også bestemt, at man kun kunne opsige lejereren, hvis lejereren havde fået at vide, at det var en ejerlejlighed og at han kunne opsiges med 1 års varsel.

Denne beskyttelse forsvinder mange lejerers vedkommende, hvis lovforslaget bliver vedtaget. Der bliver indført en særlig bestemmelse, som giver ejere af andels- og ejerlejligheder ret til at opsi-

ge lejerne med 1 års varsel, hvis de selv ønsker at bebo lejligheden.

## Ingen domstolsprøvelse

Allerede i dag kan nogle udlejere opsige deres lejere med 1 års varsel, hvis de selv ønsker at bebo det lejede. Hvis lejereren gør indsigelse, skal opsigelsen prøves i boligretten. Boligretten kan tilsidesætte opsigelsen hvis den ikke er rimelig.

Her tager man hensyn til, hvor længe lejereren har boet i ejendommen og hvor længe udlejereren har ejet ejerlejligheden. Hvis lejereren f.eks. har boet 20 år i ejendommen og udlejer kun har ejet den i 1 år, underkender boligretten ofte opsigelsen.

Denne beskyttelse af lejerne forsvinder også, hvis lovforslaget bliver vedtaget.

## Kommentar

Det er en meget uheldig tendens, at lovforslaget på denne måde svækker lejernes retsstilling. Opsigelsesbeskyttelsen er alle rettigheders moder. Er man ikke beskyttet mod opsigelse, er alle andre rettigheder ligegyldige, idet man så vil kunne opsiges blot fordi, man bliver uenig med sin udlejer.

Mange lejligheder er opført som ejerlejligheder,

men ejet f.eks. af pensionskasser, fonde eller lignende. Ofte ved lejerne ikke, at de bor i en ejerlejlighed. De kan nu komme i den situation, at deres lejlighed bliver solgt til en privatperson,

som efterfølgende kan opsige dem med 1 års varsel.



# Højere gebyrer for huslejenævnsbehandling

Gebyret for indbringelse af sager for huslejenævnet stiger fra 140 kr til 300 kr.

Af Jakob Lindberg

I forbindelse med lovændringen bliver det dyrere, at få afgjort en sag i huslejenævnet. Gebyret stiger til 300 kr. pr sag.

Samtidig nedsætter man gebyret for forhåndsgodkendelse af lejen i ejerlejligheder fra 3.500 kr til 500 kr.

Der indføres et nyt gebyr, der rammer udlejere, som ta-

ber sagen i huslejenævnet. Hvis sagens udfald på alle eller visse punkter imødekommer lejereren, skal udlejereren betale 2.080 kr, til delvis dækning af kommunens udgifter til huslejenævnets sagsbehandling.

## Kommentar

Disse gebyrændringer er ikke særligt velgennemtænkte og skaber urimelige situationer. Som eksempel kan nævnes en almindelig sagstype, nemlig uenighed om tilbagebetaling af depositum. Disse sager vindes som oftest af lejerne, og det er næsten altid lejerne som indbringer sagerne for huslejenævnet.

For denne sagstype vil lejereren få en merudgift på 300 kr. Udlejereren vil få en merudgift på 2080 kr, mens det offentlige vil få en gevinst på 2.380 kr.

Det er urimeligt at lejerens gebyr ikke tilbagebetales i til-

fælde som disse, hvor lejereren er nødt til at indbringe sagen for huslejenævnet for at få sit depositum tilbage.

## Andre ændringer

Lovforslaget indeholder også andre ændringer, f.eks. ændrede varslingsregler, ændrede rettigheder for beboerrepræsentanter og ændrede strafbestemmelser for udlejere, der ikke overholder huslejenævnskendelser osv.

Disse ændringer vil blive gennemgået i senere artikler her i bladet.



## PRIVAT UDLEJNING

# Højesteret beskyttede den svage part

Højesteret har underkendt to udlejere for overtrædelse af bestemmelserne om, hvordan lejekontrakter skal udfædiges. Hvis en udlejer som lejekontakt anvender en blanket, der ikke er autoriseret, kan vedkommende risikere, at nogle af bestemmelserne bliver ugyldige. Det samme gælder, hvis man laver lejekontrakter på tekstbehandlingsanlæg og bestemmelserne er formuleret på en sådan måde, at lejeren kan opfatte dem som standardiserede. I begge tilfælde kan udlejeren ikke påberåbe sig de bestemmelser i lejekontrakten, som stiller lejeren ringere end lejeloven.

Af Jakob Lindberg

Mange lejere tror, at det er en fordel at have en lejekontrakt, hvis man er boliglejer. Det er det ikke. Hvis blot man har bevis for, at man har betalt leje, så er man sikret efter lejelovens regler.

Man er f.eks. beskyttet mod uberettiget opsigelse, uanset om man har en kontrakt eller ej.

En kontrakt er udlejerens redskab, som kan sikre, at vilkårene er, som han ønsker, de skal være.

## Individuelle lejekontrakter

Hvis man som udlejer skal udleje sin ejerlejlighed for en enkelt periode, vil det være naturligt, at lave en individuel lejekontrakt. En sådan en er gyldig, uanset om den er skrevet i hånden, på en skrivemaskine eller på en computer.

Det er ligegyldigt, hvad slags papir, den er skrevet på. Den bliver heller ikke ugyldig, fordi der er kaffepletter på den, eller fordi udlejerens børnebørn har tegnet kruseduller på bagsiden. Derimod kan visse af vilkårene i lejekontrakten være ugyldige. Se artiklen "Gyldige og ugyldige lejevilkår" andetsteds i dette blad.

En sådan individuel aftale er et troværdigt og ærligt grundlag for en lejeaftale, som begge parter er bundet af. Det gælder specielt, hvis den er udfædiget efter fælles drøftelser mellem lejer og udlejer.

## Blanketter og skabeloner

Hvis en udlejer har mange lejligheder, kan vedkommende med fordel anvende fortrykte blanketter eller skabeloner, som man har liggende på en computer.

Sådanne lejeaftaler er ikke udfærdiget i fællesskab mellem lejer og udlejer. Her er det udlejeren, som ensidigt har skabt spillereglerne. Det stiller lejeren i en dårlig position, fordi lejeren sjældent

forstår 100 %, hvad det er, han eller hun skriver under på.

## Folketingets motiver

Da man lavede den første lejelov i Danmark i 1937 var man opmærksom på dette problem. Derfor skrev folketingsudvalget således i betænkningen

*- Manglen af regulerende lovbestemmelser har imidlertid ført – og måttet føre – til, at udlejernes organisationer (grundejerforeningerne) i trykte blanketter har samlet et sæt af regler, som deres erfaring har lært dem at finde nødvendige eller hensigtsmæssige til varetagelse af deres interesser. Det følger nu af sagens egen natur, at det har været uundgåeligt, at disse regler i stort omfang er blevet ensidige, idet det kun gennem lovregler er muligt at søge taget tilbørligt hensyn til begge parter interesser. Og ikke blot er reglerne til dels ensidige og på visse punkter videre gående, end det stemmer med almindelig retsfølelse, – de er tillige lidt overskuelige.*

*- Under disse omstændigheder er lejerne vanskeligt stillede. De trykte kontraktblanketter kommer – i betragtning af den letsindighed, hvormed folk i almindelighed underskriver trykte kontraktblanketter – til at virke næsten, som om de var love.*

Det var meget klart set af politikerne. Derfor kom der et krav om "tydelighed" ind i loven. Det skulle tydeligt angives i en blanket, "på hvilke punkter der tillægges lejeren mindre vidtgående rettigheder eller pålægges ham mere vidtgående forpligtelser end angivet i lejeloven."

Hvis dette ikke var tydeligt forklaret, var det pågældende vilkår ugyldigt.

## Fremhævelse

I den lov der gælder i dag, er kravet om tydelighed blevet erstattet af et krav om fremhævelse. Der står i § 5:

*- Anvendes der blanketter ved indgåelse af lejeaftaler, skal bestemmelser, der pålægger lejeren større forpligtelser eller giver lejeren mindre rettigheder end angivet i loven, fremhæves for at være gyldige.*

Endvidere må blanketter kun anvendes, hvis de er autoriserede. I dag findes der kun een blanket, der er autoriseret, nemlig den såkaldte typeformular A 8. udgave fra 2001, der er autoriseret af socialministeriet.

Selvom man ikke anvender en blanket eller en fortrykt formular, skal man - i visse tilfælde - stadig leve op til kravet om fremhævelse. Det gælder f.eks. hvis man anvender lejeaftaler, der benyttes gentagne gange og hvor de enkelte bestemmelser "fremtræder på en sådan måde, at lejeren må opfatte dem som standardiserede".

## Udlejervernlig retspraksis

Der har været stor usikkerhed om, hvordan lejelovens § 5, skulle anvendes i praksis. Især har Østre Landsret af og til fortolket loven på en meget udlejervernlig måde. F.eks. blev en række lejere i Køge dømt til at anerkende, at nogle meget byrdefulde vilkår i deres lejekontrakter var gyldige, selv om udlejeren i § 11 i lejekontrakten havde anvendt standardiserede vilkår og tvunget dem til at skrive under på en blanket om indeksregulering af lejen, som tillæg til lejekontrakten.

Landsrettens begrundelse var, at da udlejeren havde anvendt den autoriserede kontraktformular - og da der i § 11 var en henvisning til tillægget om indeksregulering, så skulle dette tillæg ikke betragtes som en ugyldig blanket, men som "en integreret del af kontraktens § 11"

## Siloen i Roskilde

Nu har højesteret strammet op. I en afgørelse fra maj 2014 statuerede Højesteret, at den eneste blanket,

der må anvendes er Typeformular A. 8. udgave. En udlejer må ikke redigere i typeformularen. Højesterets tunge hånd ramte udlejeren af den berømte Silo i Roskilde, som var blevet ombygget til et privat kollegium.

Her havde udlejeren, som nu er gået konkurs, pålagt lejerne nogle meget vidtgående forpligtelser til vedligeholdelse. F.eks. stod det i lejekontraktens § 11, at lejerne skulle vedligeholde radiatorer, gulve, blandingsbatterier, køkkenborde og meget mere. Ved fraflytning skulle lejermålet afleveres nystandsatsat.

Men udlejeren havde slettet hele indledningen til § 11 i den autoriserede kontrakt. I denne indledning er det forklaret, at lejekontraktens § 11 indeholder fravigelser og tilføjelser til lejelovgivning og til de ørige bestemmelser i typeformularen. Det er også forklaret, at dette kan medføre at lejeren pålægges større forpligtelser end efter lejelovgivning.

På grund af vigtigheden af denne indledning konkluderede Højesteret, at der var tale om en uautoriseret blanket. Udlejeren tabte, og den pågældende lejer slap for at betale for en del istandsættelsesarbejder ved fraflytning.

## Mølleparken i Århus

I april 2014 afgjorde højesteret en sag om ensartede vilkår. Her var der ikke tale om en blanket, men om en lejekontrakt, der var udfærdiget på et tekstbehandlingsanlæg.

Ved sådanne lejekontrakter er det svært at afgøre om kontrakten er ugyldig. En helt individuel lejekontrakt er ofte skrevet på tekstbehandlingsanlæg. Denne lejekontrakt indeholdt nogle helt klare bestemmelser, der var individuelle. Men den indeholdt også nogle bestemmelser, der var forkerte i forhold til lejeren, hvilket tydede på, at der var tale om en fælles skabelon, som blev tilpasset i de enkelte tilfælde.

For eksempel stod der i lejekontrakten:

"Lejeren skal erstatte al skade som hans husstand ... volder på det lejede". Da den pågældende lejer var en kvinde, ville hun helt naturligt opfatte denne sætning som et standardiseret vilkår.

Et andet sted stod der:

"Er lejeren i lejekontrakten en flerhed af personer (ugift samlevende par/flere personer om delejlighed o.lign.) hæfter disse solidarisk..." Denne meget underlige formulering var helt overflødig, da udlejer udmærket vidste, at lejeren var enlig. Også denne formulering ville lejeren opfatte som et standardiseret vilkår.

Et tredje sted stod der:

"Lejeren har ikke afståelsesret". Denne bestemmelse er irrelevant, da beboelseslejere ikke kan have afståelsesret. Det gælder kun for erhvervslejemål. Bestemmelsen afslørede, at der var tale om en skabelon, der både blev anvendt ved erhvervslejemål og ved beboelseslejemål.

Højesteret konkluderede, at lejekontrakten ikke fremtrådte som udarbejdet individuelt for det pågældende lejemål, men på en sådan måde, at lejeren måtte opfatte lejevilkårene som standardiserede.

Lejer slap dermed for at betale for nystandsættelse ved fraflytning.

Kilde:

Roskildesagen: Højesterets Dom afsagt den 12.

maj 2014. Lejeren var repræsenteret af advokat

Flemming Wahrén

Mølleparksagen:

Højesteretsdom afsagt den 8.april 2014. Lejeren var

repræsenteret af advokat

Camilla Ernst

## PRIVAT UDLEJNING

# Gyldige og ugyldige lejevilkår

Hvis man har en individuelt udformet lejekontrakt, skal man få en lejerforening til at gennemlæse kontrakten. Det er nemlig ikke alt det, der står i en kontrakt, der nødvendigvis gælder.

*Af Jakob Lindberg*

Indenfor lejeretten gælder princippet om aftalefrihed. En lejeaftale behøver derfor ikke at være godkendt på forhånd af en offentlig myndighed for at være gyldig. Lejeaftalen behøver heller ikke at være skriftlig. Der behøver

sel.

Disse regler er meget stramme og giver derfor en god beskyttelse til lejerne. En lejer kan derfor bo i sit lejemål med ro i sindet, så længe vedkommende ikke overtræder de regler, der er nævnt i de tre paragraffer.

### Uopsigelighed

I praksis er lejere derfor uopsigelige, når vi ser bort fra værelseslejemål

regler. En meget vigtig deklaratisk regel er lejelovens § 19. Her står, at det er udlejer, der skal vedligeholde og renholde ejendommen og lejlighederne både indvendigt og udvendigt.

Denne regel bliver ofte fra-

### Flyt hurtigst muligt

Man ser af og til, at der i lejekontrakter står, at lejeren har den udvendige vedligeholdelse. En sådan kontraktbestemmelse er gyldig, da § 19 er deklaratisk og derfor kan fraviges.

få den ændret. Hvis udlejer nægter at ændre den, skal man flytte hurtigst muligt, før noget går i stykker.

ikke at være nogen lejekontrakt, men det er bedst for både lejer og udlejer, at der er et underskrevet papir, hvor der som minimum står:

- hvornår lejemålet starter
- hvor meget man skal betale i husleje

- hvor meget man (evt.) skal betale i depositum

Alle andre vilkår for lejerforholdet er dækket af lejeloven. Lejeloven indeholder alle de vigtigste spilleregler for hele lejerforholdets levetid fra "vugge til grav".

De fleste udlejere vil dog kræve, at man underskriver en lejekontrakt, som de selv har udfyldt på forhånd.

### Eksempler på ufravigelige regler

Men det er ikke alting man gyldigt kan aftale. Lejeloven indeholder nogle "præceptive regler" som skal følges. Præceptive regler kan oversættes med "ufravigelige regler"

De tre vigtigste ufravigelige regler er § 82, § 83 og § 93 i lejeloven. De to første paragraffer drejer sig om opsigelse -det vil sige i hvilke tilfælde en udlejer kan opsigelse -det vil sige i hvilke tilfælde en udlejer kan ophæve lejemålet uden var-

og nogle få andre særlige tilfælde. Det er godt. Uden sådanne opsigelsesregler ville alle andre regler i loven være ligegyldige. Man ville f.eks. ikke kunne protestere mod huslejestigninger, uden at kunne risikere en opsigelse.

### Hvor står det?

Lejeloven er opdelt i kapitler. I slutningen af hver kapitel, står hvilke regler, der er ufravigelige. I § 96, står der f.eks.:

"Reglerne i dette kapitel kan ikke fraviges således, at udlejer skal kunne ophæve aftalen af andre grunde end de i § 93, jf. § 94, nævnte, eller at disse skal have videregående følger for lejeren end fastsat i § 95."

### Deklaratoriske regler

Det er ikke alle regler, der er ufravigelige (præceptive). De regler, der ikke er ufravigelige, kaldes i det juridiske sprog for "deklaratoriske"

veget. I mange lejekontrakter står der, at det er lejeren, der har den indvendige vedligeholdelse. Hvis der står det, skal lejeren selv betale for maling, hvidtning og tapetsering af vægge, lofter og indvendigt træværk.

En sådan kontraktbestemmelse er økonomisk riskabel for lejeren. Det kan betyde, at udlejer f.eks. kan kræve, at lejeren udskifter taget eller varmeanlægget, hvis det går i stykker og ikke kan repareres. Hvis man har en sådan kontrakt, skal man forsøge at



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

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

## Udlejer vil ikke sende varmeregnskab

? Hej. Jeg flyttede ud af min lejlighed den 14. Marts i år. Min udlejer og jeg aftalte, at jeg selv kunne male lejligheden, mod at han godkendte den efterfølgende. Da den nye lejer flyttede ind, var der et par fejl, som jeg rettede. Efterfølgende fik jeg udbetalt 3.500 kr., for istandsættelse og oprydning, som der stod i fraflytningsdokumentet og han skrev tak for godt samarbejde.

Han skrev derefter den 4. april at lejeren ikke havde godkendt malerarbejdet, og at jeg skulle udbedre det. Det afslog jeg, da jeg mente, det var gjort tilstrækkeligt og han havde godkendt det. Nu da jeg har rykket ham for varmeregnskabet, vil han ikke sende mig det, da jeg ikke har udbederet malerarbejdet og han truer i stedet med at anmelde mig for hærværk.

Skal jeg bare stadig kræve varmeregnskabet?

! Da din udlejer har accepteret din istandsættelse og oprydning og du har det skriftligt, så er du ikke forpligtet til at opfylde den nye lejers krav. Hans trussel om at melde dig for hærværk kan du tage ganske roligt.

Angående varmeregnskabet, så handler udlejer ulovligt. Der er faldet domme i Vestre Landret, som siger, at en lejer i visse tilfælde kan kræve alle accontobeløb tilbagebetalt, hvis udlejeren ikke aflægger varmeregnskab. Afvent derfor, at udlejer overskrider fristen for aflæggelse af varmeregnskab, og kræve så accontobeløbet refunderet.

Jeg vil foreslå, at du melder dig ind i din lokale lejerforening, hvor du kan få hjælp.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg



## Min venindes kæreste kan ikke flytte ind

? Hej. Min veninde og jeg har nu i over et år boet sammen i en tre værelses lejlighed i Odense. Eftersom hendes kæreste skal til at studere, regnede vi med at han kunne flytte ind hos os, da vi har plads til det - og ikke så et problem i det. Dette er ikke muligt i følge udlejeren - kan det godt passe? Kan udlejer have ret til ikke at lade en kæreste flytte ind, selvom vi bor i en tre værelses lejlighed?

! I har ret til at lade din venindes kæreste flytte ind som fremlejer, således, at han lejer et af de tre værelser. Lejeren af enhver beboelseslejlighed med mere end ét værelse har ret til at fremleje op til halvdelen af lejlighedens værelser. Se lejeloven § 69. Det bedste for alle parter er, at der skrives en værelses-fremleje-kontrakt, som udlejer får kopi af. Brug den nyeste standardblanket A8, som er udarbejdet af boligstyrelsen til også at dække værelseslejemål. Blanketten kan købes hos de fleste boghandlere eller hentes på nettet.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg



**Lejerforeningerne under Danmarks  
Lejerforeninger**

Find dem på internettet:

<http://dklf.dk/index.php/lejerforeninger>



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

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

## Krav om fremmøde ved forslag til beboermøde

? Kan man til et ordinært årligt beboermøde i en almen boligforening afvise forslag fra beboere som ikke er mødt op (Det kan fx. være pga. sygdom, invaliditet eller andet). Det står ikke i vedtægter eller så vidt i loven om at dette kræves. Jeg har hørt, at afvisningen skulle være pga. man skal kunne „forsvare“ og/eller „forklare“ meningen med forslaget. Min opfattelse er, at forslag allerede ved indleveringen skal være ordenligt forklaret i teksten (til omdeling), da det bl.a. kan være anledning til om andre møder op. Ellers skal bestyrelsen forinden henvende sig og bede om en bedre tekst.

Men i øvrigt må den beboerdemokratiske ret til at få et forslag behandlet vægte langt højere end et fremmøde.

! Som du selv skriver, står der ikke noget i lovgivningen, som giver svaret på dette problem. En dirigent har dog en i et vist omfang mulighed for at afvise forslag, ligesom han kan sætte det til afstemning, om et konkret forslag skal behandles. Personligt mener jeg, at det er et rimeligt krav, at forslagsstilleren møder op og forelægger forslaget. Dette er som oftest nødvendigt, for at der kan føres en meningsfuld debat. Der kan dog være tilfælde, hvor det ikke vil være nødvendigt, at forslagsstilleren møder op, fordi meningen med forslaget er indlysende og ikke kræver nærmere forklaring. Det kan f.eks. være et forslag om at der gives tilladelse til hundehold. Et sådant forslag kan alle forholde sig til.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

## Fornyelse af hårde hvidevarer

? Jeg har modtaget en kontrakt, hvori der i paragraf 11 er udspecificeret de ting, lejer forventes at vedligeholde og om nødvendigt forny, hvorunder hårde hvidevarer er nævnt. Er dette almindelig praksis? Det lyder umiddelbart som en stor byrde at lægge på lejeren, der ikke har nogen indsigt i udstyrets kvalitet og beskaffenhed.

! Nej. Det er ikke almindelig praksis. Men det er ikke ulovligt, at lejeren vedligeholder køleskabet, f.eks. skifter tætningslister og lignende. Men hvis man bor så længe i lejligheden, at køleskabet til sidst holder op med at virke på grund af almindeligt slid og ælde, så er det udlejer, som skal forny det. Jeg vil anbefale, at du får slettet denne bestemmelse i lejekontrakten.

Meld dig ind i en lejerforening og få bistand.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

## Indtrængen af duer på loftrum

? Hvem skal betale for fjernelsen af indtrængende duer på loftrum i ejendom, som er en ejerforening?

! Det kommer an på, hvor duerne flyver ind. Hvis du lejer en ejerlejlighed, og duerne flyver ind af et hul i det loftrum, der hører til denne ejerlejlighed, påhviler forpligtelsen måske din udlejer, altså den person der ejer ejerlejligheden. Pligten kan også påhvile ejerforeningen. Du skal imidlertid kræve af din udlejer, at han får udbedret manglen. Hvis han ikke vil det, kan du klage til Huslejenævnet i den kommune, hvor du bor.

Meld dig ind i en lejerforening og få bistand

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg



## ALMIEN UDLEJNING

# Københavns boligmangel skaber stigende priser

Københavns socialdemokrater har svigtet vælgerne med en asocial boligpolitik.

*Af Lars Vestergaard*

Der er blevet 24.000 færre små boliger på 33. år!

Siden 1981 er det samlede antal små boliger i København og Frederiksberg under 60 m<sup>2</sup>, der især var beboet af enlige og studerende reduceret med 24.000 boliger. I det øvrige land er der blevet flere af alle boliger, store som små; men i København er de små fjernet.

## Husvildeboliger blev til andelsboliger!

Under overborgmester Jens Kramer Mikkelsen solgtes alle de kommunale

boliger, der var til husvilde og dårligt stillede, til andelsboliger, med ganske andre beboere.

## Stop for almene boliger!

Borgerrepræsentationen stoppede for nye almene boliger, fra midten af 90-erne og indtil Ritt kom til.

## Konsekvens:

- Voldsomt stigende priser på ejer og andelsboliger for de kreditværdige.
- For mange beboere med sociale problemer i alt for få almene boliger, det vi kalder ghettoer!
- Husvilde og hjemløse hvis eneste

problem er, at de ikke kan finde en bolig, de kan betale.

De, der ikke har formue, er svigtet, mens de kreditværdige, der kan låne i banken til boligkøb og boligspekulation får store gevinster.

## Planloven er en dårlig undskyldning!

Nu påstår borgmestrene at det er planlovens skyld, at der mangler billige boliger!

Planloven er en dårlig undskyldning. Professor Peter Pagh insisterer på at planloven ikke er nogen hindring for boligplanlægningen, og som påvist ovenfor er det Rådhusets,

Borgmestrenes og Borgerrepræsentationens beslutninger, der har ført til boligmangel.

## Bykongens indsats

Københavnerne har meget at "take" bykongen Jens Kramer for.

Hvis han bare havde kunnet tænke lidt længere, i stedet for at sælge ud af byens boliger og alle sociale hensyn.

Man kan ikke bygge nyt til gammel pris, så der er virkelig et problem, der skal løses.



## ALMIEN UDLEJNING

# Københavns Kommune skal bygge mere alment

Det almene byggeri i Hovedstaden er meget ulige fordelt. I artiklen beskrives tre konkrete løsninger, der kan mindske problemerne herved.

## Af Lars Vestergaard

København er ikke 1 kommune, men mindst 17.

De 17 kommuner i det tidligere amt er, målt på areal, mindre end Bornholm, langt under det halve af Aalborg, og rummer alligevel langt den største befolkningkoncentration i landet.

Opdelingen i 17 små kommuner hæmmer den sociale boligfordeling.

Lykketoft har tidligere udtrykt ønske om fjernelse af de sociale begrænsninger af hensyn til en bedre fordeling af de sociale byrder og opløsning af ghettoerne.

Nogle kommuner har en meget stor andel almene boliger. F.eks. har Brøndby 64,52 % almene boliger og Albertslund 57,67 %. Andre kommuner har derimod lukreret stærkt på de øvriges vilje til at bygge almene boliger.

Det er i nogen grad København med 20,17 %, og i høj grad Gentofte (4,17 %), Vallensbæk (7,44 %), Frederiksberg (13,46 %) og Dragør (15,6 %).

### Byg billige almene boliger

En større andel alment byggeri er en forudsætning for en langsigtet opløsning af ghettoerne og sikring af "billige boliger" til de evindeligt omtalte sygeplejersker og politibetjente.

Visse borgmestre i København taler meget om, at de ikke kan bygge billige boliger. Det er bluf, røgslør og muligvis valgkamp. Københavnske boligselskaber kan efter indhentede oplysninger udmærket bygge på mange kommunale og private arealer indenfor det ministerielt fastsatte rammebeløb, hvis kommunen vil give tilsagn.

Gedigent alment byggeri har en relativ høj husleje de første år, men når inflationen driver alt andet op, så holder de almene boliger huslejen, som dermed bliver relativt lavere med årene. Efter 15-20-

25 år er det billigt, og medvirker til at holde boligpriser og huslejeniveau nede.

Et stort udbud af ældre almene boliger er den bedste sikring mod høje boligudgifter. De skal derfor bygges i god tid før behovet eksploderer!

### København prioriterer private boliger

Københavns kommune har dokumenteret at forvaltningen standser almenlystigt boligbyggeri, når forvaltningen mener, at der er mindre end 80 % privat byggeri i et kvarter eller en bydel, og at forvaltningen derfor midlertidigt oplever, at der er mere end 20 % almen byggeri i området, uanset at der senere vil komme andre private byggerier.

Dermed forhindres de almene selskaber i at bygge til lave priser og god kvalitet i perioder med begrænset privat boligbyggeri, og desværre presses de almene derfor også til at bygge når byggeriet boomer, hvilket resulterer i høje priser, byggesjusk og byggeskader.

Der er behov for at bevæge Borgerrepræsentation og

borgmestre til at ændre holdning og fremme det almene boligbyggeri, især når der er ledig kapacitet i byggebranchen, men også samlet set. Der bør tilstræbes 25-30 % almene boliger i de enkelte kvarterer og bydele, men godt blandet med andre bebyggelser, ejerboliger og erhverv.

Der er konkrete forslag til indsats, som kan vælges:

### 1. Graduering af den kommunale grundkapital

For at lokke kommunerne til at bygge flere almene boliger kan det foreslås at graduerede det kommunale grundkapital-indskud-lån som p.t. er 10 %, men tidligere bl.a. har været 14 % af byggesummen således:

- 0 % kommunalt indskud for kommuner med mindre end 20 % almene boliger.
- 5 % kommunalt indskud for kommuner med 20-25 % almene boliger.
- 10 % kommunalt indskud for kommuner med 25-30 % almene boliger.
- 15 % kommunalt indskud for kommuner med over 30 % almene boliger.

Det manglende beløb vil antagelig kunne hentes i Landsbyggefonden, som har stærkt voksende indtægter.

Forslaget bør kunne lokke husarerne og kræmmersjælene i kommunalbestyrelserne, da de vil kunne få mange almene boliger for intet eller et meget begrænset indskud!

### 2. Fælles boliganvisning

Fælleskommunal social boliganvisning for alle 17 kommuner, med anvisning på tværs af de forældede og besværlige kommunegrænser, vil over tid kunne løse op for ghetto problemerne.

Forslaget forudsætter antagelig medvirken fra Socialministeriet og Indenrigsministeriet.

### 3. Fælles venteliste

Fælles ventelisteportal for alle boligselskaber inden for de 17 kommuner, eller måske hele hovedstadsområdet, med henblik på at sikre de bolig-søgende dels lavere gebyr-udgifter, dels bedre overblik og bedre søgemuligheder, og samtidig give kommunerne bedre overblik over efterspørgslen efter almene boliger.

ger.

Eksempel: I Århus findes en sådan fælles venteliste. Se: [www.aarhusbolig.dk](http://www.aarhusbolig.dk) med en hjemmeside, en venteliste og et opnoteringsgebyr for alle kommunens almene boliger - bortset fra Lejerbo, som er på vej til at tilslutte sig den fælles venteliste. Der er i øjeblikket ca. 45.000 boliger med i aarhusbolig.dk

Formentlig kan kommunerne eller boligministeriet overtale selskaberne i Hovedstadsområdet, men de opfatter tydeligvis ventelisterne for at være et selvstændigt profit-område.

### Nej til skrabet byggeri

Derimod må der advares mod at forringe kvaliteten af nybyggeriet. "Billigt byggeri" er sædvanligvis dårligt byggeri med senere store skader og sandsynlighed for tidlig kondemnering, sanering og nedrivning. "Billigt Byggeri" er absolut ingen løsning.



## ALMIEN UDLEJNING

# Magtmisbrug og grov tone nedbryder beboerdemokratiet

Af og til støder man på uheldige eksempler på dårlig demokratisk praksis i almene boligafdelinger. Forfatteren af denne artikel har været vejleder for en gruppe lejere, som ofte forgæves har forsøgt at gøres deres indflydelse gældende. I dette tilfælde lykkedes det dog - ved at klage til Beboerklagenævnet - at få stoppet afdelingsbestyrelsens magtmisbrug

*Af Lone Nestved*

Afdelingsbestyrelsen i en almen boligafdeling har stor indflydelse på hvordan beboerdemokratiet i afdelingen fungerer. En god afde-

lingsbestyrelse vil værne om beboerdemokratiet, og ikke modarbejde og nedbryde beboerdemokratiet. Hvis en afdelingsbestyrelse tilsidesætter de foreningsretlige regler, saboterer den derved lejernes

beboerdemokratiske rettigheder. Denne artikel tager udgangspunkt i en sag fra afdeling Skovparken i Køge, som administreres af DAB.

Ofte bliver lejerne vildledt og groft misinformeret af af-

delingsbestyrelsen om diverse budget- og regnskabsforhold i afdelingen. På budgetmødet i 2013 påstod afdelingsbestyrelsen at der var et underskud på regnskabet. Det var usandt. I virkeligheden

var der et regnskabsoverskud.

I de to artikler på dette opslag, vil jeg tage udgangspunkt i det seneste ordinære afdelingsmøde for budget, der blev afholdt den 6. februar 2014.



## Pinlig fejlinformation

Administrator gav forkerte oplysninger til beboerklagenævnet

*Af Lone Nestved*

Sagen afslørede i øvrigt en anden budgetteknisk fejl i DAB's budgetforslag.

Foruden forslaget om nedsettelse af det årlige henlæggelsesbeløb på konto 120 havde lejereren i sit ændringsforslag taget højde for, at der skulle budgetteres med højere udgifter på konto 111 og konto 118. Lejereren havde i ændringsforslaget henvist til,

at varmemforbruget skulle betales som en del af huslejen i stedet for over varmeregnskabet.

Siden 2012 var varmemforbruget i afdelingens fælleslokaler blevet målt via opsatte varmemålere. Som følge heraf skulle udgifterne til dette varmemforbrug udgiftsføres på henholdsvis konto 111 og konto 118 i stedet for at blive fordelt på de enkelte lejeres varmeregning.

DAB havde forsømt at tage højde for dette, da de udarbejdede budgettet for 2014/2015, mens der i lejerens ændringsforslag på korrekt måde var taget hensyn hertil.

Lejereren havde før budgetmødet modtaget et brev, hvor DAB skrev følgende: "Med henvisning til vores brev af 18. januar 2014 kan vi oplyse, at udgifterne til forbruget i fælleslokalerne bogføres på

konto 111 og 118"

Men da DAB skulle svare i sagen overfor beboerklagenævnet, vendte man om på en tallerken og påstod nu pludseligt, at udgifterne til varme i fælleslokalerne var "nye udgifter"

**Korrekt afgørelse**

At Afdelingsbestyrelsen i Skovparken ligefrem får hjælp fra DAB i forsøget på at sabotere lejernes beboer-

demokratiske rettigheder, er både sørgeligt og kritisabelt.

Heldigvis lykkedes det ikke at sabotere lejerens beboerdemokratiske rettigheder, da beboerklagenævnet i Køge kunne gennemskue sagen, og derfor traf en korrekt og retfærdig afgørelse i sagen.

# Beboerklagenævn erklærede et budget for ugyldigt

Afdelingsbestyrelse nægtede at lade en beboers forslag komme til afstemning på beboermødet

*Af Lone Nestved*

Ved budgetmødets begyndelse ville en lejer aflevere et ændringsforslag til budgettet. Ændringsforslaget holdt sig inden for de økonomiske rammer af hovedforslaget til budgettet. Men afdelingsbestyrelsen nægtede at modtage ændringsforslaget, med den begrundelse, at det skulle have været afleveret 14 dage før mødets afholdelse. Lejeren fik derfor ikke mulighed for at fremlægge sit ændringsforslag, og det blev derved ikke sat til behandling og afstemning på budgetmødet.

Det er en grov fejl, og magtmisbrug fra afdelingsbestyrelsens side. Samtidig er det i strid med de foreningsretlige regler, at nægte en lejer at få behandlet et ændringsforslag til budgettet.

## Huslejenedsættelse

Lejerens ændringsforslag indeholdt en huslejenedsættelse, til forskel fra afdelingsbestyrelsens budgetforslag, der indeholdt en huslestigning.

I lejerens ændringsforslag forelå der en begrundelse for ændringerne.

## Forkert finansiering

Afdelingsbestyrelsen havde på budgetmødet fremlagt et forslag om et isoleringsprojekt. I forslaget foreslog afdelingsbestyrelsen at projektet kunne finansieres ved nedskrivning af henlæggelserne med i alt 1.150.000 kr.

I forslaget henviser afdelingsbestyrelsen til, at afdelingen har et opsamlet overskud på 1.127.901 kr. (det er 3 års opsamlet regnskabsoverskud. Bemærk, at afdelingsbestyrelsen på budgetmødet i 2013 påstod, at afdelingen havde et regnskabsunderskud).

Afdelingsbestyrelsens forslag om finansiering af isoleringsprojektet er ikke lovlig at gennemføre, blandt andet da henlagte midler ikke kan anvendes til forbedringsarbejder.

Det fremgår klart af Bekendtgørelse af drift af al-

mene boliger nr. 1540 af 16/12/2013:

”§ 64 Henlagte midler kan ikke anvendes til andre formål end dem, de er henlagt til, medmindre formålet er bortfaldet. Midlerne kan dog udlånes efter reglerne i § 49.

Stk. 2 Der kan ikke henlægges til moderniserings- og forbedringsarbejder.”

På budgetmødet stillede nogle lejere spørgsmål til isoleringsforslagets finansieringsforslag. Afdelingsbestyrelsen fastholdt, at denne finansieringsform helt lovligt kunne anvendes, og at ”man kunne lave et overskud om til et underskud”

## Beboerklagenævnets afgørelse:

Lejeren indbragte den 3. marts 2014 sagen til beboerklagenævnet, via Køge Lejerforening.

Den 28. maj 2014 traf beboerklagenævnet afgørelse i sagen, der lød således:

”Køge Lejerforening har på vegne af (navn udeladt), lejer af ovennævnte lejemål anmodet beboerklagenævnet om at træffe afgørelse vedrørende afvisning af behandling af ændringsforslag til budgettet under afdelingsmøde”

Afgørelse og begrundelse:

”I henhold til almenlovens § 101 træffer beboerklagenævnet afgørelse i tvister om lovligheden af beslutninger truffet af de beboerdemokra-

tiske organer.

Det er nævnets opfattelse, at det ændringsforslag, som (navn udeladt) og 3 øvrige lejere har underskrevet og forsøgt afleveret til dirigenten umiddelbart inden mødet den 6. februar 2014, skulle have været drøftet på mødet. Det fremgår bl. a. af DAB's egen vejledning ”Sådan holder boligafdelingen afdelingsmøde”, at beboere under behandling af budgettet kan stille forslag til ændringer. De forslag, som ændringsforslaget vedrører, refererer direkte til poster i budgettet.

Dirigentens afvisning af ændringsforslaget er således ikke korrekt og han burde have opfordret forslagens stillere til mundtligt at redegøre for forslaget. Forslaget skulle herefter have været sat til afstemning inden budgetforslaget.

Ændringsforslaget findes at kunne have en væsentlig betydning for budgettets godkendelse og da det ikke er blevet taget op, finder nævnet, at budgettets godkendelse er ugyldig, jf. almenlejelovens § 101, stk. 1, nr. 1.”

## Baggrund

DAB forsøgte at overbevise nævnet om, at ændringsforslaget ikke kunne behandles på afdelingsmødet og at budgettet for 2014/2015 derfor var gyldigt vedtaget.

De gjorde gældende, at æn-

dringsforslaget var meget komplekst, mangelfuldt og uoverskueligt. Forslaget indeholdt ændringer til konto 120, vedr. planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, idet der er tale om henlæggelser, der er tilknyttet en 10-årig vedligeholdelsesplan. Denne plan var udleveret til beboerne forud for mødet. Ændringsforslaget indeholdt ikke konkrete forslag til hvilke poster der kunne nedsættes.

Ændringsforslaget indeholdt endvidere nye dispositioner, som ikke fremgår af det oprindelige budgetforslag. Der er tale om forhøjelse af konto 111, afdelingens energiforbrug og konto 118, særlige aktiviteter.

DAB konkluderede herefter, at dirigenten på mødet berettiget havde vurderet, at ændringsforslaget ikke kunne behandles på afdelingsmødet. Budgettet er vigtigt for beboerne og et ændringsforslag, der adskiller sig så markant fra det oprindelige budgetforslag, bør af den grund indleveres før afdelingsmødet.

Køge Lejerforening anerkendte ikke DAB's forklaring, idet ændringsforslaget overhovedet ikke blev læst, inden det blev afvist. Påstanden om at ændringsforslaget var meget kompleks, mangelfuldt og uoverskueligt afviste lejerforeningen.

Der henvises til DAB's vej-

ledning ”Sådan holder afdelingen møde”, hvor det anføres, at der på mødet kan stilles ændringsforslag til budgettet i form af enkelte poster sættes ned – eller op. Der kan også stilles forslag om, at den samlede ændring af huslejen bliver en anden end foreslået.

## Afdelingsbestyrelsen læste ikke ændringsforslaget

Eftersom afdelingsbestyrelsen ikke ville modtage lejerens ændringsforslag, fik afdelingsbestyrelsen ikke kendskab til indholdet i ændringsforslaget.

Det var derfor bemærkelsesværdigt, at DAB, i uoverensstemmelse med sandheden, påstod, at afvisningen af ændringsforslaget skete på baggrund af indholdet i ændringsforslaget.

Det må ellers forventes, at et stort administrationselskab som DAB selvfølgelig har kendskab til at et beboerklagenævn ikke behandler sager om et budgets indhold. Sådanne sager skal indbringes til behandling i byrådet. Beboerklagenævnet kan behandle sager om hvorvidt et budgets vedtagelse er foregået på lovlig måde. I sagen fra Skovparken var budgettets vedtagelse ikke gyldig, da vedtagelsen ikke var foregået under lovlige omstændigheder.



## ALMIEN UDLEJNING

# RandersBolig og Randersegnens Boligforening

Af Jan Guldmann

RandersBolig er navnet på det selskab, som til dagligt administrerer de ca. 9000 lejemål i henholdsvis Randers Boligforening af 1940, Mølevænget/Storgården, AB Gudenå, Andelsbo, Vorup Boligforening og Arbejdernes Byggeforening af 1874.

Disse 6 boligforeninger er

alle selvstændige boligforeninger med valgt bestyrelse, repræsentantskab og afdelingsbestyrelser. Alle politiske beslutninger træffes fortsat i den enkelte boligforening, men boligforeningerne har overladt administrationen (udlejning af boliger, opkrævning af husleje, afregning af vand, varme og el m.v.) af sine lejemål til Ran-

dersBolig..

Oprindelig var også Randersegnens Boligforening med i RandersBolig. Som bekendt blev Randersegnens Boligforening ramt af en konkurs, som RandersBolig ikke havde noget ansvar for. Men konkursen faldt tidsmæssigt sammen med en række fødselsvanskeligheder i RandersBolig, som gjorde

forholdene komplicerede.

Jan Guldmann er forfatter til dette og andre indlæg om RandersBolig. Han har siden sommeren 2011 har været valgt som formand for RandersBolig, og dermed været aktiv i hele oprydningen, herunder afskedigelse af ledelsen og genopretning af økonomien.

Jan Guldmann har ligeledes

siden 2011 været valgt som formand for Randers Boligforening af 1940, og kom først ind i bestyrelsen på dette tidspunkt, og dermed ikke været med i bestyrelsen i perioden, hvor beslutningen om dannelse af RandersBolig blev truffet.



## Randersegnens Boligforening - konkursen ramte hårdt

Det var svært for RandersBolig, at være administrationsselskab for en konkursramt boligforening, men i dag ser fremtiden lysere ud for de 1400 lejere, der var konkursens uskyldige ofre.

Af Jan Guldmann

At den ene af de oprindelige ejere, Randersegnens Boligforening, i december 2011 blev erklæret konkurs har ikke gjort opgaven for RandersBolig nemmere.

Selve konkursen kan dog ikke lastes RandersBolig, men er et internt forhold i Randersegnens Boligforening, og derfor var konkursen kommet, uanset om RandersBolig var blevet dannet eller ej.

Men nu blev det altså Ran-

dersBoligs opgave, i et samarbejde med kommune og DAB, at hjælpe de ca. 1.400 lejere, som havde lejemål i boligforeningen.

Det har været tidskrævende, men også svært for de mange lejere, som i nogle år har manglet økonomi til ønskede forbedringer og vedligehold af deres bolig.

### Forlig

Efter indgået forlig mellem kommuner, bank og kreditorer synes fremtiden betydelig mere lys for de 1.400 lejere

i Randersegnens Boligforening. Et forlig eller anden juridisk afklaring var en betingelse for, at Landsbyggefonden vil give boligforeningen den nødvendige og lovede kapitaltilførsel, der gør, at de igen kan komme til at fungere som en demokratisk forening, og at lejemålene kan forbedres.

Som jeg har forstået vil dette først kunne ske, når alle sager er løst.

Hvis dette indebærer, at kravet fra kreditorerne mod den tidligere ledelse/bestyrel-

se også først skal være løst, kan jeg på lejernes vegne kun ønske, at man også her indgår et hurtigt forlig.

### Hurtig løsning ønskes

Det kan selvfølgelig medføre, at man ikke får et eventuelt skyldsspørgsmål afdækket, men spørgsmålet er, hvad der tjener lejerne bedst.

Jeg tror på, at de ønsker en hurtig normalisering af deres situation fremfor en flerårig retssag, som måske giver os nogle svar, men sikkert ikke nogle penge.

Jeg kan i lighed med andre da også ønske et svar på flere spørgsmål, men står valget mellem dette ønske og lejernes mulighed for en normalisering af deres situation, vejer lejernes interesse højere for mig.

De eneste sikre vindere på et fortsat slagsmål er nemlig de advokater, som med en timeløn på over 2.000 kr. selvfølgelig kan ønske noget andet, men de har allerede tjent alt for meget på denne i øvrigt yderst kritisable sag.

## ALMIEN UDLEJNING

# Det almene byggeri i UdkantsDanmark truet af konkurs

Seks jyske kommuner råber nu vagt i gevær over for lejeledigheden i de mange almene afdelinger, der i de seneste 20 år er blevet opført rundt omkring i mindre stationsbyer og landsbyer. Mange af disse afdelinger har tomme boliger og de manglende lejeindtægter kan medføre en bølge af konkurser.

*Af Jakob Lindberg*

Borgmestrene i de seks kommuner, Lemvig, Holstebro, Ringkøbing-Skjern, Struer, Herning og Ikast-Brande forsøger nu at få boligministeren, Carsten Hansen til hurtig handling for at redde afdelingerne i de seks kommuners mindre byer. I følge de seks kommuner er der en reel far for konkurs i mange afdelinger og boligselskaber.

Bormestrene vil have Carsten Hansen til at "tage affære, så stat, kommuner, realkreditinstitutter og almene boligselskaber sammen kan finde en løsning på problemet". Løsningen kan være en statslig kapitaltilførsel, således at afdelingernes udgifter til afdrag og renter falder. Det vil muliggøre en sænkning af lejen, som - måske - kan få lejerne til at blive.

De almene afdelinger (bebyggelser) i de små byer er

ramt, af den hastige forandring i den måde vi bosætter os på. Folk søger mod de større byer i kommunerne. Det betyder, at der ikke er så stort behov for de almene lejeboliger i de små byer. I stigende omfang står disse lejigheder tomme.

### Balanceleje

Når en lejebolig står tom, bliver den en belastning for de øvrige lejere i afdelingen. Det skyldes balancelejeprincippet inden for den almene sektor. Hver afdeling skal hvile i sig selv. Hvis en bolig i en lille afdeling med f.eks. 20 boliger står tom, så skal de øvrige 19 lejemål betale den manglende leje.

Oftentimes er lejen i det almene byggeri i forvejen i den høje ende, fordi der ofte er tale om boliger, der er opført inden for de sidste 20 år. Når lejerne derudover skal betale den manglende leje fra den ledige bolig, kan det blive dråben,

der får bægeret til at flyde over, Så fraflytter endnu flere. Det medfører endnu mere udlejningstab med endnu større husleje til følge.

### Ledighed 2,5 %

Et eksempel er boligorganisationen, BOMidtVest, der administrerer boliger i flere af de seks kommuner. Den råder over 3.400 boliger, hvoraf de 89 var ledige pr 1. september 2014. Det svarer til en gennemsnitlig ledighedsprocent på 2,6 %. Det virker måske ikke så slemt, men da det er et gennemsnitstal, betyder det, at nogle afdelinger har en langt højere lejeledighed.

En af afdelingerne er Afdeling 107, som ligger i landsbyen Spjald, mellem Skjern og Herning. Spjald har ca. 1.200 indbyggere. Afdelingen er opført i 1970 og har 26 lejemål.

I gennemsnit - i 2013 - betalte lejerne ca. 47.500 kr. i

husleje. Kvadratmeterlejen pr år var 453 kr. Billigt efter købehavnske forhold men dyrt i Vestjylland.

I alt havde afdelingen indtægter på 1,264 mio. kr. og udgifter på 1,343 mio. kr. Der manglede altså 79.000 kr. for at få balance på regnskabet. Det svarer til, at der stod 174 kvadratmeter bolig tom hele året i gennem.

Året før var underskuddet 48.000 kr. Ved udgangen af 2013 var underskudssaldoen 151.000 kr.

Afdelingen er inde i en ond cirkel, hvor en stor del af de penge, lejerne har sparet op til at vedligeholde boligerne for, i stedet er gået til at dække driftsunderskuddet.

I længden går det ikke.

### Hvad gør man?

Efter reglerne er svaret klart. Lejen skal sættes op. Hvis lejen blev sat op fra 453 kr./m<sup>2</sup> om året til f.eks. 500 kr. om året ville der være ba-

lance også selv om 174 m<sup>2</sup> var uudlejet.

Problemet er, at sådan er virkeligheden ikke i Spjald. Sættes lejen op, bliver der endnu flere, som flytter. Afdelingen får endnu flere kvadratmeter, som ikke kan lejes ud. Underskuddet bliver endnu større.

### Attraktivt at bo på landet

Løsningen er, at samfundet træder til og sanerer økonomien i disse ramte afdelinger, f.eks. ved hjælp af statslån, der er rente og afdragsfri i de næste 10 år. Til gengæld skal lejerne og boligorganisationen forpligtes til at bruge pengene på at forbedre boligerne, så de vedbliver med at være attraktive at bo i.

Ingen kan være tjent med små byer som Spjald affolkes.



Rækkehus fra 1975 i Spjald, med en husleje på ca. 700 kr pr. m<sup>2</sup>, årligt. Huset er ikke beliggende i den afdeling, som omtales i artiklen.

# Sangen om fallitten

Teksten kan synges på melodien til Tyggegummikongen Bobbel

Når de rige går og flopler,  
sprænges mange boligbobler.  
Ejer rammes af falitten,  
går på gaden, drikker spritten.

Lejerne fra kvist til kælder  
fryser, ryster deres deller.  
Ejer tømte hele kassen,  
og så stopped man for gassen.

Sagen syltedes i retten.  
Ingen ville ha' stafetten.  
Alle vasked' deres hænder.  
Lejerne, de klapred' tænder.

End'lig løste man konflikten.  
For kommunen kendte pligten \*)  
til at lægge ud for gælden.  
Det var godt, de greb om nælden.



\*) Hvis en udlejer ikke leverer varme og varmt vand, skal kommunen sørge for forsyningen. De udgifter som kommunen har i den anledning, skal ejeren betale. Se lejelovens § 46 b. Hvis ejendommen sælges eller går på tvangsauktion, skal den nye køber tilbagebetale beløbet til kommunen.

## 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. 15.30-17.30

## 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.