

# Lejer på Midtsjælland

NR. 124 - Sommer 2016

MEDLEMSBLAD FOR RLE &  
ROSKILDE LEJERFORENING



## Lolland Kommune opsiger 43 familier af økonomiske årsager

Beskyttelse mod opsigelse er den vigtigste rettighed for lejere. Uden den er lejerne retsløse. Men som denne artikel viser, er denne rettighed ikke nogen selvfølge.

*Af Jakob Lindberg*

De 43 familier er blevet ofre for iskold pengetænkning – ikke hos en privat spekulant – men hos en kommune. Det er Lolland Kommune, vi taler om.

Lolland Kommune ejer en række boliger, som nu administreres af administrations-selskabet Syddan på kommunens vegne. Tidligere blev lejlighederne beboet af ansatte på det nu nedlagte sygehus i Maribo. De udlejes i dag på normal vis.

Men måske ikke fremover. Lolland Kommune ønsker nu at nedrive boligerne – ikke fordi de er uegnede til at bo

i, men fordi kommunen ønsker at inddrage de 28 mio., som lejerne har indbetalt til Grundejernes Investeringsfond (GI).

En del af beboerne er allerede flyttet på grund af de usikre forhold. For andre beboeres vedkommende venter deres opsigelsessager ved Østre Landsret.

Men først lidt om forløbet.

### Sundhedscenter

Ved kommunalreformen 2007 blev Maribo Sygehus nedlagt og bygningerne overgik til kommunen. Bebyggelsen bestod af sygehus og nogle tidligere personaleboliger mv. I 2008 ombyggede

Lolland Kommune en del af det tidligere sygehus til sundhedscenter.

I 2010 sender kommunen en indberetning til Grundejernes Investeringsfond, hvor kommunen anmoder om frigivelse af 26 mio. kr. som de påstår er blevet brugt til vedligeholdelse.

Først i sommeren 2010 orienterer man beboerrepræsentationen om indberetningerne til GI. Beboerrepræsentationen gør indsigelse mod frigivelsen, da man ikke mener, der kan være brugt så meget til vedligeholdelse.

Sagen går nu i Huslejenævnet. I 2013 bekræfter huslejenævnet at der er sket ind-

beretning, men at der kun er godkendt 0 kr. som vedligeholdelsesudgifter. Senere erkender huslejenævnet, at man muligvis ikke har været grundige nok ved behandling af sagen.

På den baggrund beslutter Grundejernes Investeringsfond i maj 2013 at udtage regnskabet til særlig kontrol.

### Skimmelsvamp

Midt i dette forløb opdager kommunen, at der er konstateret skimmelsvamp i en bolig, der var ved at blive istandsat efter fraflytning. Det har ikke noget med vedligeholdelsesregnskabet at gøre, men det viser sig sene-

re, at kommunen kan bruge skimmelsvampen mod beboerne.

Den 21 januar 2014 meddeler Grundejernes Investeringsfond kommunen, at de skal have vedligeholdelsesregnskabet senest den 14. marts 2014.

Den 23 januar træffer Økonomiudvalget i Lolland Kommune principbeslutning om nedrivning af boligerne. Man mener, at det vil blive for dyrt at sanere boligerne for skimmelsvamp.

Dagen før kommunen skal fremsende det manglende vedligeholdelses regnskab –

*fortsættes side 2*

Retureres ved varig adresseændring

POST DANMARK  
PP

B

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

**L**ejersparede 3.200 kr. i månedlig leje, da udlejer ikke kunne finde gyldige sammenligningslejemål



Side 3

**L**ejefastsættelse i småhuse – et absurd teater



Side 5

**A**ndelsdrømmen hos private lejere



Side 6

**O**mkostningsbestemt leje, det lejedes værdi og markedsleje



Side 7

**H**vem må fortsætte et lejemål, når et forhold ophører?



Side 8

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



Side 10-11

**S**agen om Ringen



Side 12-13

**R**eferat af RLEs generalforsamling onsdag den 20. april 2016



Side 14

## Lejer på Midtsjælland Nr. 124 Sommer 2016,

Lokaludgave af Lejer i Danmark nr. 77.

Bladet er en lokaludgave af „Lejer i Danmark“, og udgives i samarbejde med Danmarks Lejerforeninger.

Oplag: Ca. 7.500 for alle udgaver.

Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.

Redaktion: Jakob Lindberg (ansvh.),

Bodil Kjærsum og Henrik Stougaard.

Lokalredaktion i Roskilde:

Jens Juul, Jan Sylvest og Henrik Stougaard

Danmarks Lejerforeninger:

Fax: 33 33 99 41

Hjemmeside: [www.dklf.dk](http://www.dklf.dk)

Postadresse: Sankt Peders Stræde 2, 1., 4000 Roskilde

Roskilde Lejerforening

Sankt Peders Stræde 2, 1., 4000 Roskilde

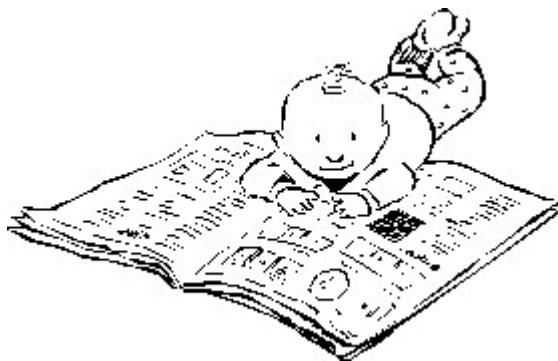
Hjemmeside: [roskilde.dklf.dk](http://roskilde.dklf.dk)

Træffe- og telefontid: Tirsdage og Torsdage, kl. 19-21

Telefon: 46 36 18 19

### Redaktionen af dette blad er afsluttet 15. juni 2016

Efterår 2016, deadline: 1. november 2016



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

#### KORT OM DANMARKS LEJERFORENINGER

Danmarks Lejerforeninger blev stiftet i 1995.

Stiftelsen skete på baggrund af en række lejerforeningers ønske om en landsdækkende organisation, som er uafhængig af partipolitiske interesser.

Indmeldelse i Danmarks Lejerforeninger sker altid gennem en lokalforening: Den nærmeste lejerforening, der er tilsluttet Danmarks Lejerforeninger.

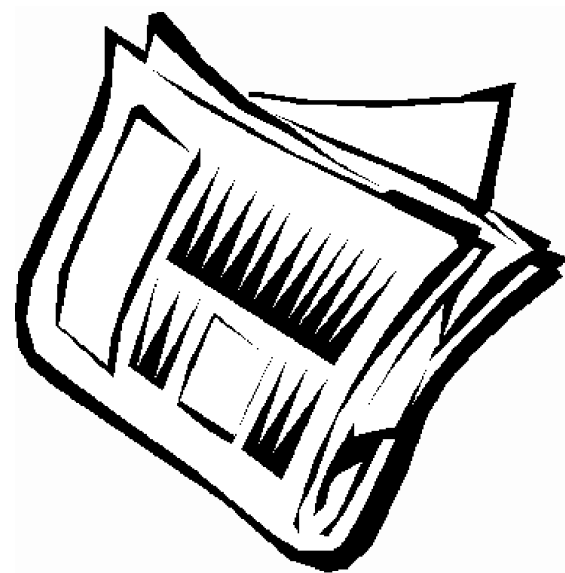
Danmarks Lejerforeninger betragter det som een af sine opgaver, at sikre de bedst mulige betingelser for det frivillige ulønnede arbejde i lokalforeningerne. Aktiviteterne omfatter derfor blandt andet:

Gratis kurser, udgivelse af bladet „Lejer i Danmark“ og udsendelse af informationspjecer om lejernes rettigheder.

Skulle man ønske yderligere informationer, eksempelvis Danmarks Lejerforeningers Love eller Princip & Arbejdsprogram, kan disse findes på [www.dklf.dk/DL](http://www.dklf.dk/DL), men man er også velkommen til at kontakte os.

#### ABONNEMENT PÅ LEJER I DANMARK

Dette blad – Lejer i Danmark, eller lokaludgaver heraf – sendes gratis til medlemmer af Danmarks Lejerforeninger, samt til en række relevante institutioner, organisationer og personer. Hvis man ikke er blandt disse, og ønsker at modtage bladet uden samtidig at blive medlem af Danmarks Lejerforeninger; kan man tegne abonnement på bladet ved henvendelse til hovedkontoret. Prisen for et helt år er 120 kr.



#### Fortsat fra forsiden

13. marts 2014 til GI, meddeler kommunen, at boligerne skal nedrives, og at man derfor ikke vil fremsende vedligeholdelsesregnskabet.

#### Opsigelser

Lejerne gør i december 2014 gennem deres advokat opmærksom på, at de skal genhuses. Det sidder byrådet overhørig og den 18. februar 2015 udsendte administrator til de 43 familier en opsigelse af deres lejemål. Da lejernes advokat gør indsigelse, stævner kommunen nu de familier, der endnu ikke flyttet.

I stævningen ændrer kommunen begrundelsen for opsigelsen. Ved dommedning har lejerne et lovkrav på genhusning. Derfor ændrer kommunen nu forklaring. Nu er det pludselig dårlig økonomi i driften af boligerne, der er årsagen. Derved forsøger kommunen at slippe for genhusning.

#### Kontrol

Da kommunen ikke har villet svare, udfører Grundejernes Investeringsfond selv en kontrol af samtlige bilag i vedligeholdelsesregnskabet. som de meddeler udlejer den 30. september 2015.

Af de 26 mio. kr. der var indberettet er det kun de 2,8 mio., som kan godkendes som vedligeholdelsesudgifter. Resten - over 23 mio. - er blevet brugt til nyindretninger, så som skillevægge, nye elinstallationer, lægelokaler, tandlægelokaler, konferencelokaler, malerier. Men man har også brugt pengene til helt almindelige driftsudgifter såsom kaffe og computere.

#### Boligretten

Opsigelsessagen blev behandlet i boligretten i Nykøbing Falster i november 2015.

Dommerne gav kommunen medhold og godkendte opsigelserne i dom af 15. januar 2016.

Advokat Morten Tarp, der repræsenterede lejerne i boligretten, finder opsigelsen forkert og udtaler:

*Beboerne har en stærk mistanke om at kommunens officielle begrundelse er forkert og at kommunen i virkeligheden forfølger et andet formål. Bygningerne er gedigent byggeri fra 1950'erne med en lang levetid, ejendommen har centralvarme, og alle lejligheder har eget køkken og bad. En nedrivning vil være spild af samfundsressourcer. Kommunens beslutning om nedrivning giver ikke mening, medmindre man inddrager hensynet til millionerne i Grundejernes Investeringsfond. Ved en nedrivning vil pengene i fonden blive udbetalt til kommunen, og samtidig vil kommunen få lukket diskussionen om eventuelt misbrug af midlerne til ombygningen i 2008. Hvis beboernes mistanke er rigtig vil det være en skandalesag for kommunen.*

Dommen er nu anket til Østre Landsret, hvor lejerne repræsenteres af advokat Bjarne Overmark. Landsretssagen forventes afgjort i foråret 2017.

Kilde: [www.43familier.com](http://www.43familier.com)



## Velfærd ødelægges af DF og regeringen!



**D**F og regeringen med støttepartier har fået vedtaget nogle lovændringer der vil ødelægge rigtig mange menneskers økonomi. De mennesker er alle sammen folk der bor til leje. Det handler især om de tre lovpakker med indførelse af det såkaldte "moderne kontanthjælpsloft", "225 timers-reglen" og "udvidelse af antallet af personer der får en lavere integrationsydelse". Forringelsen af de ramtes månedlige rådighedsbeløb er så voldsom, at mange ikke vil kunne klare huslejen. Derfor er der også lydt kraftige advarsler fra både kommunernes organisation KL og Boligselskabernes organisation BL. Antallet af lejere der vil blive sat ud af deres bolig vil nemlig stige meget voldsomt. Regeringen har godt nok på papiret et overordnet mål om at nedbringe antallet af boligløse i Danmark, men papir er taknemmeligt. Den førte politik går fuldkommen modsat dette mål: DF og regeringen siger ét og gør det modsatte!

**K**ommunerne har man travlt med at gennemgå sagerne for de umiddelbart ramte mennesker. Det er ca. 150.000 sager. Dette for at få et overblik over hvor hårdt de enkelte personer og familier bliver ramt af lovændringerne. For nogle kommuner handler det også om at forsøge at opfinde "lokale sikkerhedsnet" uden at bryde loven. Af beregningerne fra en konkret kommune fremgår det, at en enlig forsøger med ét barn vil miste kr. 30.900,- om året, og har personen to børn vil det mistede beløb være kr. 36.300. For andre familietyper handler det om endnu større beløb.

**K**ommunerne får altså store udfordringer med de mange der risikerer at blive sat ud af deres lejligheder. Billige erstatnings lejeboliger findes hverken hos private udlejere eller hos boligselskaberne i det omfang der skal til for at kunne genhuse de mange der rammes.

**I**forbindelse med den nyligt vedtagne planlov er det lykkedes et folketingsflertal, lige i sidste øjeblik, at få besluttet at fastholde kommunernes mulighed for at sikre at en vis del af nybyggede boliger skal være almene boliger. Endvidere er det også besluttet at det skal være lettere at etablere midlertidige studieboliger. Dette er små næsten kun symbolske skridt, men de er naturligvis sket i erkendelse af, at der ikke er boliger nok til de mennesker, der ikke har råd til at købe en ejerbolig.

**D**erfor er det selvmodsige, at Inger Støjbergs ministerium har nedsat et udvalg der skal se på ændringer af ejerlejlighedsloven. Blandt de nævnte formål med udvalget er, at "se på mulighederne" for at ændre på lovgivningen, så der åbnes op for at omdanne ældre udlejningsejendomme til ejerlejligheder. Bliver en sådan åbning for ejerlejlighedsudstyknings gennemført, vil der ske det samme som sidst man lempede. Nemlig at de private boligudlejere skorer en jackpotgevinst i milliardklassen, mens titusindevis af de små og billige lejligheder vil forsvinde. Noget sådant er naturligvis komplet uacceptabelt i en tid med katastrofal mangel på lejeboliger, og især mangel på billige lejeboliger.

**D**et er ændringer i den helt modsatte retning der skal til, hvis alle skal have økonomisk mulighed for at få en bolig. Det kunne man - ud fra løfter i valgkampen - håbe og tro på der er flertal for. Med de omtalte voldsomme forringelser, som bla. DF har stemt for, er det bare svært at bevare håb og tro; på denne side af et nyt folketingsvalg.

Bodil Kjærum  
Landsformand

# Lejer sparede 3.200 kr. i månedlig leje, da udlejer ikke kunne finde gyldige sammenligningslejemål

**Østre Landsret omgjorde en afgørelse fra boligretten, som havde givet udlejer delvis medhold, fordi udlejeren ikke kunne finde sammenligningslejemål i blandede ejendomme i Gentofte Kommune**

*Af Jakob Lindberg*

En lejer havde siden 1989 boet til leje i en beboelseslejlighed i en ejendom, hvor han tidligere havde været vicevært. Selv om han ikke mere var vicevært, havde hans husleje været fastfrosset til de 4.000 kr. pr måned som han betalte i 1989. Lejligheden var på 75 kvadratmeter.

Hans lejemål var meget specielt. Det var en lejlighed i en klassisk palæbygning, som lå i et parkanlæg direkte til en sø. Hertil kommer, at lejemålet var det eneste beboelseslejemål i ejendommen og lejeren havde sit havestykke foran lejemålet. Han havde desuden en kælder på 77 kvadratmeter. Resten af ejendommen blev anvendt som erhverv.

Udlejeren – en pensionskasse – varslede i 2013 en huslejeforhøjelse, der ville forøge huslejen fra 4.000 kr. om måneden til 9.458 kr. Lejeren syntes, at forhøjelsen var for stor. Han gjorde indsigelse og sagen blev behandlet i Gentofte Kommunes huslejenævnet.

### Huslejenævnet

Nævnet mente, at lejemålet var så specielt, at lejen ikke kunne fastsættes ved henvisning til sammenligningslejemål. I stedet havde man fastsat lejen ud fra en beregning af den omkostningsbestemte

leje og lagt et forbedringstillæg oven i – den såkaldte skyggebudgetmetode.

Nævnet fastsatte lejen til 7.475 kr. om måneden. Det svarede til en årlig kvadratmeterleje på 1.196 kr.

Selvom lejeren havde fået delvis medhold, synes han stadig at lejeforhøjelsen var for stor. Han ankede der for sagen for boligretten.

### Boligretten

I boligretten krævede lejeren, at lejen skulle fastsættes til 6.250 pr måned. Udlejeren var også utilfreds med huslejenævnets afgørelse og krævede at lejen skulle være som i varslingen 9.458 kr./md

Begge parter mente, at huslejenævnets metode var forkert, og de fremlagde i stedet nogle sammenligningslejemål til støtte for deres synspunkter.

Boligrettens dommere var indbyrdes uenige i vurderingen af disse sammenligningslejemål. Flertallet bestod af den juridiske dommer, Stig Kaas og udlejerlæggeren Anne Marie Oksen. De lagde vægt på de to lejemål, som udlejeren havde fremlagt. På den baggrund nåede de frem til at lejen skulle være 7.854 kr. om måneden.

Lejerlæggeren, Klaus Willer, som er udpeget af Danmarks Lejerforeninger, nedlagde dissens og gav derfor lejeren medhold. Han be-

grundede det med, at sammenligningslejemålene ikke var anvendelige, fordi de ikke lå i en ejendom med blandet bolig og erhverv.

### Landsretten

Lejeren ankede boligrettens dom til landsretten. Udlejeren krævede stadfæstelse af boligrettens dom.

Landsretten fulgte Klaus Willers standpunkt og gav derfor lejeren medhold. Landsretten henholdt sig til den specielle regel i boligregulerings lovens § 29 c. Her står, at der ved lejefastsættelsen i såkaldt blandede småejendomme skal ske sammenligning med lejemål i blandede ejendomme med omkostningsbestemt husleje.

Landsretten udtalte, at der ikke kunne gøres undtagelser fra denne regel. Udlejer havde derfor ikke løftet sin bevisbyrde, og lejen blev derfor fastsat til 6.250 kr. som lejeren havde påstået i boligretten.

Da udlejer oprindeligt havde varslet en lejeforhøjelse på 9.458 kr. har lejer sparet ca. 3.200 kr. hver måned, så længe han bor i lejemålet.

*Kilde:*

*Ø.L.D. 2. oktober 2015 i anke 12. afd. B-2828-14. Refereret i Tidsskrift for Bygge og Boligret, (TBB 2016.88 OE) Lejeren var repræsenteret af advokat Michael Holsting*



# Vestre Landsret rammede en pæl i gennem udbredt misforståelse og nedsatte lejen

En småhuslejer i Randers fik sin leje nedsat med over 1.400 kr. om måneden. Landsretten godkendte, at man kunne bruge lejligheder i blandede ejendomme til sammenligning – også når det omtvistede lejemål var et ren beboelse.

Af Jakob Lindberg

I Danmark har man i flere menneskealdre brugt metoden med at anvende sammenlignings-lejemål, når man skal fastsætte huslejen. Hvis en lejer f.eks. vil have lejen nedsat skal han kunne bevise, at lejen i sammenlignelige ejendomme er lavere end hans egen. Er det udlejer, der vil forhøje lejen, skal han kunne bevise, at lejen i sammenlignelige ejendomme er højere.

Det er ikke så simpelt som det lyder. For at opnå rimelig retfærdighed har folketingsvedtaget mange særregler, der bestemmer, hvilke lejemål, der kan anvendes som sammenligningslejemål. Det fører ofte til komplicerede sager, som denne sag er et eksempel på.

## Violvej

En kvinde flyttede i sommeren 2011 ind i en lejlighed på Violvej i Randers. Den var på 89 m<sup>2</sup>. Lejen var fastsat til 5.250 kr. om måneden, eksklusiv forbrug. Der var aftalt en såkaldt ”trappeleje”, således at lejen gradvis steg med 200 kr. om måneden den 1. januar hvert år.

Da lejeren havde boet der over et år, var lejen nået op på 5.450 kr. eller 65.400 kr. om året. Det svarede til 735 kr. pr kvadratmeter. Det synes lejeren var i overkanten, så hun gik til Randers Lejerforening.

## Huslejenævnet

Nævnet afgjorde først sagen den 6. juni 2014, godt et år efter at sagen var blevet indbragt.

Da lejligheden lå i et såkaldt småhus – ejendom med færre end 7 lejemål – fastsatte huslejenævnet lejen ved en sammenligning med tilsvarende leje i ejendomme med omkostningsbestemt leje. På den baggrund blev kvindens husleje sat ned til 51.175 kr. om året eller 4.265 kr. pr måned. Det svarer til en kvadratmeterleje på 575 kr. pr m<sup>2</sup>.

Det var flertallet i nævnet (formanden og udlejerrepræsentanten), som stemte for 575 kr. pr m<sup>2</sup>, mens lejerrepræsentanten stemte for 450 kr. pr m<sup>2</sup>.

Huslejenævnet erklærede også trappelejeklausulen for ugyldig.

## Boligretten

Det resultat, var udlejer, meget utilfreds med. Han ankede sagen til Boligretten i Randers, hvor sagen blev afgjort den 2. marts 2015 efter 10 måneders forberedelse. Udlejer forsøgte at overbevise retten om, at han og den tidligere ejer havde lavet en så gennemgribende renovering af ejendommen, at den berettigede til en højere leje.

Han forklarede, at lejemålet oprindeligt havde været to små lejligheder, der var slået sammen. Lejemålet var oprindeligt beklædt med paneler, men han kom i stedet

gips på væggene, og der blev tapetseret. Badeværelset blev lavet, og taget på den ene side blev skiftet og efterisolaret.

Nogle år senere blev ejendommen gennemgribende renoveret. Den anden del af taget og kvistene blev lavet, og der blev efterisolaret. En væg blev fjernet, og køkkenet blev åbnet op og blev en del af indgangspartiet.

Pladegulv blev lagt på med parketgulv ovenpå. Gavlvinduer i nyt glas blev monteret, og der blev sat nye vinduer i kvistene. Rørene blev dannet om til en streng med måler i kælderen.

Der blev lavet p-pladser, lagt belægning samt anlagt græsplæne.

## Sammenligning

Dommerne i boligretten besigtigede lejemålet sammen med 7 sammenligningslejemål, hvoraf de 6 lå i postnummer 8900 Randers C, mens det sidste lå i 8920 Randers NV.

Violvej 11 lå i 8930 Randers NØ.

De 6 lejemål i Randers C havde kvadratmeterlejer på mellem 396 - 527 kr. pr m<sup>2</sup> – altså væsentlig lavere end den kvadratmeterleje på 735 kr., som lejeren betalte.

Boligretten konkluderede:

”.. på baggrund af navnlig kvaliteten og vedligeholdelsestilstanden af de foreviste sammenligningslejemål sammenholdt med det omtvi-

stede lejemåls ringere kvalitet og vedligeholdelsesmæssige stand, lægger boligretten til grund, at lejen væsentligt overstiger det lejedes værdi..”

På den baggrund var de tre dommere enige om at godkende den leje, som huslejenævnet havde fastsat – 575 kr. pr m<sup>2</sup>

## Landsretten

Nu havde udlejer kun 1 skud tilbage i bøssen. Hans advokat kunne forsøge at drage huslejenævnets og boligrettens sammenligningsgrundlag i tvivl. Dette gjorde han ved at henvise til formuleringen af den paragraf i boligreguleringsloven, hvor der står, hvordan man skal fastsætte huslejen i småhuse.

Det er § 29 c. I bestemmelsens 1. og 2. punktum står, der at lejen i småhuse skal fastsættes ved sammenligning med ejendomme hvor der er omkostningsbestemt lejemål. Derefter står der:

”Ved afgørelse efter 2. pkt. skal der for lejeforhold i ejendomme med lokaler, som anvendes til andet end beboelse, ske sammenligning med lejen for lejeforhold i tilsvarende ejendomme.”

Denne formulering anvendes i mange huslejenævn og boligretter på følgende måde:

Hvis det omtvistede lejemål ligger i en blandet ejendom med både bolig og erhverv, skal der sammenlignes med dem omkostningsbe-

stemte leje i andre blandede ejendomme. Hvis det omtvistede lejemål ligger i en ren beboelsesejendom, skal der ske sammenligning med den omkostningsbestemte leje i rene beboelsesejendomme.

Denne fortolkning benyttede udlejerens advokat til at begrunde, at huslejenævnet og boligretten havde begået en fejl. Da Violvej var en ren beboelsesejendom og sammenligningslejemålene var blandede ejendomme, havde man sammenlignet ejendomme, der ikke måtte sammenlignes.

## Sat på plads

Men denne argumentation blev underkendt af landsrettens dommere. De udtalte for det første, at bestemmelsen i boligreguleringslovens § 29 c, 3. pkt., ikke gælder direkte for småhuse, der alene benyttes til beboelse. Bestemmelsens ordlyd omhandler kun lejemål i småhuse med blandet bolig og erhverv.

For det andet mente landsretten heller ikke, at man kunne udvide fortolkningen til at gælde for lejligheder i rene beboelsesejendomme.

## Resultatet

Lejeren vandt derfor sagen i gennem alle tre instanser. Hun sparede 14.225 kr. for hvert år.

Landsrettens dom faldt den 11. februar 2016. Huslejenævnet havde brugt 18 måneder, boligretten 10 måneder og landsretten 20 måneder. I alt ventede lejeren altså 4 år på at få sin ret.



Kilde:  
Refereret fra Ugeskrift for Retsvæsen, (U.2016.2020V)  
Lejeren var repræsenteret af Advokat Bjarne Overmark fra Randers.



# Lejefastsættelse i småhuse

## – et absurd teater

**Sammenligningsmetoden for lejefastsættelse i småhuse består af en labyrint af regler og undtagelser. Derved brydes lovens hovedprincip om at lejen skal være omkostningsbestemt. Sammenlignings metoden bør afskaffes og erstattes af obligatoriske skyggebudgetter**

*Af Jakob Lindberg*

Boligreguleringsloven siger, at tvister om lejen i småhuse skal afgøres ved at parterne henviser til sammenligningslejemål. Hvis en udlejer vil have lejeforhøjelse, skal han bevise, at lejen i andre sammenlignelige lejemål er væsentlig højere end lejen i det lejemål, sagen drejer sig om.

Hvis det er lejereren, der vil have lejen nedsat er det ham, der skal bevise at lejen i sammenlignelige lejemål er væsentlig lavere.

### Kriterier

Men det er ikke alle lejemål der kan anvendes som sammenligningslejemål. De skal ligge i samme område og de skal være sammenlignelige med hensyn til "beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand".

Desuden skal sammenligningslejemålene være omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje.

Da man lavede reglerne om lejefastsættelse i småhuse i 1995, ville man gøre det lettere for udlejere af småhuse, at varsle huslejestigning. Men for at undgå, at udlejerne tog for høj leje, bestemte man, at lejen ikke kunne overstige den leje, der gælder i lejemål med omkostningsbestemt leje.

### Særlig regel

For lejemål i småhuse, hvor der både er erhverv og bolig, vedtog man desuden en særlig beskyttelsesregel, der skulle sikre disse lejere mod meget kraftige huslejestigninger. Reglen står i boligreguleringslovens § 29 c stk. 3.

Før 1995 blev lejen mellem de enkelte lejemål fordelt efter lejeværdi. Da erhvervslejemål havde en højere kvadratmeterleje end boliglejemål, betalte boliglejemålene i blandede ejendomme en lavere andel af ejendommens udgifter end boliglejemålene i rene beboelsesejendomme.

Men i 1995 indførte man et nyt fordelingsprincip: fordeling efter kvadratmeter. For at boliglejerne i blandede ejendomme ikke skulle stige brat ved den nye ordningsikrafttræden vedtog man en overgangsordning, således at huslejeforhøjelsen skete gradvis.

§ 29 c, stk. 3 skulle sikre, at også lejligheder i blandede småhuse fik gavn af denne

sammenlignes med.

For det andet er det meget besværligt – i visse tilfælde umuligt – at fremskaffe sammenligningslejemål. I mange provinskommuner findes der næsten ingen ejendomme med omkostningsbestemt lejemål. Hvis de findes kan det være svært at få adgang til at besøge dem. Det kræver, at lejerne i sammenligningslejemålene vil give adgang.

I langt flere tilfælde er det til skade for lejerne. Det skyldes, at udlejere af lejligheder i småhuse i mange tilfælde kræver en ulovlig høj leje, når en ny lejer skal flytte ind i lejemålet.

Hvis udlejereren desuden udlejer lejemålet på en tidsbegrænset kontrakt, behøver han ikke at varsle huslejeforhøjelse. Han kan blot hæve lejen ved genudlejning. Der-

bebyrde huslejenævnene og retsvæsenet unødigt. Metoden med sammenligningslejemål bør kastes på historiens mødding.

I stedet bør man lade huslejenævnene fastsætte lejen ved hjælp af de såkaldte "skyggebudgetter", hvor huslejenævnet udregner lejen efter principperne for omkostningsbestemt husleje. Et sådant system, vil være nemmere at administrere, og det vil sikre, at lejerne betaler den rigtige leje – hverken mere eller mindre.

En sådan lovændring har Danmarks Lejerforeninger og Lejernes Landsorganisation foreslået for flere år siden.

### Efterskrift

Nogle læsere vil måske blive forvirrede, når de læser de to domme fra henholdsvis Randers og Gentofte.

I Randers-sagen godkender Vestre Landsret, at man kan sammenligne på tværs af ejendomstyperne. I Gentofte sagen kan man ikke sammenligne på tværs.

Men begge domme er korrekte. Forskellen er, at i Randers-sagen er det omtvistede lejemål et lejemål i en ren beboelsesejendom. I Gentofte-sagen er det omtvistede lejemål beliggende i en blandedt ejendom.

Den særlige regel i boligreguleringslovens § 29 c, stk. 3 gælder kun for småhuslejemål der ligger i en blandedt ejendom. Da der ikke kan gøres undtagelser fra denne regel, har småhuslejemål i blandede ejendomme en særlig beskyttelse.

Da denne særlige regel ikke gælder for småhuslejemål i rene beboelsesejendomme, er det ikke forbudt at inddrage sammenligningslejemål i blandede ejendomme, når lejen skal fastsættes.



overgangsordning.

Sagen fra Gentofte, som er omtalt på side 3, er et eksempel, hvor en lejer slap for en stor huslejestigning, fordi udlejereren ikke havde overholdt denne regel.

### Labyrint af regler

Denne labyrint af kriterier og særregler volder mange besværligheder for både lejere, udlejere, administratorer og advokater. For det første skal man holde tungen lige i munden, hvis man skal finde ud af hvilke lejemål, der kan

Hvis man ikke kan få adgang til sammenligningslejemål kan man ikke "løfte sin bevisbyrde" som det hedder på juridisk.

### Går mest ud over lejerne

Disse besværligheder betyder, at lejeniveauet ikke tilpasser sig til de omkostninger, der er ved at drive en udlejningsejendom. I nogle tilfælde må en udlejer f.eks. afstå fra at kræve en berettiget huslejeforhøjelse, fordi han risikere at stå med en retssag, han ikke kan vinde.

ved kan han fastholde den ulovligt høje leje.

En lejer kan klage til huslejenævnet og kræve lejen nedsat og ofte lykkes det. Se f.eks. artiklen om Randers-sagen her på opslaget.

Men i mange tilfælde kan lejereren ikke finde sammenligningslejemål, og taber derfor sagen.

### Ud med sammenligningssystemet

Hele dette system er stærkt belastende for både lejere og udlejere, og det er med til at



# Andelsdrømmen hos private lejere

*Af Lars Vestergaard*

De hurtige arbejdsfrie millionfortjenester lokker

Det, der driver balladen om andelsboligerne, er de implikerede lejeres mulighed for store arbejdsfrie og skattefrie fortjenester ved at købe en gammel leje-lejlighed som er underlagt husleje-reguleringen, og efterfølgende sælge samme lejlighed til ejerlejligheds-lignende priser.

## Tilbudspligt

Andelsboligloven og især tilbudspligten fra 1975 skulle sikre at de stakkels lejere i forfaldne og misrøgtede lejligheder ejet af skruppelløse blodsugende spekulanter, skulle kunne købe deres lejligheder og etablere uegenlyttige non-profit andelsforeninger.

Smukt, smukt og velment, men udviklingen er gået en anden vej.

Oprindeligt skulle andelslejligheder handles til købspris

+ forbedringer, lidt senere til vurdering som udlejnings-ejendom + forbedring og senere igen til valuarvurderingen!

## Prisstigninger

I 2003 lavede VK en lille ændring i tinglysningsloven, som tillod pant i andelsbeviserne.

Kombinationen af valuarvurderinger og mulighed for lån med pant i andelene, har medført at priserne er oppe i noget, der ligner priserne på ejerlejligheder.

Når så de hidtidige lejere kan købe deres lejlighed vurderet til en værdi, som skal kunne forrentes med den regulerede husleje, og lidt senere kan sælge til ejerlejlighedspriser, – fritaget for ejendomsværdiskat. Så er det hurtige arbejdsfrie millionfortjenester, der lokker.

Det er ikke tanken om non-profit nærdemokrati.

Der er stort behov for ligestilling af ejer og andelsbo-

liger. Ikke mindst skatte- og fradragsmæssig ligestilling,

da de nuværende regler forvrider markedet.



# Tilbudspligten undermineres af smart manøvre

Store fonde undgår tilbudspligten til lejerne ved at sælge aktieposter i stedet for at sælge ejendomme

*Af Jakob Lindberg*

Siden 1975 har der i lejeloven været pligt for en udlejer til at tilbyde lejerne at købe den ejendom, de bor i, når ejendommen skal sælges. Det foregår således, at når ejeren af en udlejningsejendom har fundet en køber, og prisen er aftalt, så kan lejerne inden for en vis frist danne en andelsboligforening, som får ret til at købe til den aftalte pris.

Det har fungeret godt i mange år, og været til glæde for tusinder af lejere, som har kunnet blive medejere af deres egen ejendom til en overkommelig pris.

Lejerbevægelsen støttede den gang lovændringen fordi vi så det som en styrkelse af nærdemokratiet. Den gang var andelsboligerne – i princippet – spekulationsfri boligform. Det er den ikke mere. Læs Lars Vestergaard artikel herom andetsteds på disse sider.

## Fondenes interesser

For de store ejendomsselskaber har tilbudspligten været en hæmsko. Hver gang en ejendom bliver solgt som andelsbolig, mister de en investeringsmulighed. Men der er – til alt held for ejendomsselskaberne – en mulighed for at omgå tilbudspligten.

Sælgeren kan lade være med at sælge ejendommen, men lade sine ejendomme indgå i et aktieselskab. Hvis sælgeren så har brug for at få frigjort penge, kan han sælge aktier i dette selskab. På den måde skifter ejendommen ikke ejer, og sælgeren undgår tilbudspligten.

## Carlsbergfondet

Carlsberg har gennem mange år ejet et stort antal ejendomme i København, Frederiksberg og Gentofte. Ejendommene ejes af datterselskaber af Carlsbergfondet.

Nu har Carlsbergfondet solgt en række aktieposter i datterselskaberne til de sto-

re pensionskasser som f.eks. PFA (Pensionsforsikringsanstalten), JØP (Juristernes og økonomernes pensionskasse) og DIP (Danske ingeniørers pensionskasse). Prisen har været 1,1 mia. kr. ifølge oplysninger til hjemmesiden Ejendomswatch.

I stedet for at sælge ejendommene enkeltvis har Carlsbergfondet solgt aktieposter i datterselskaberne til pensionskasserne tilsyneladende på en sådan måde, at ingen af pensionskasserne får mere end 50% af aktierne.

Carlsbergfondets salg af ejendomme sker ifølge ledelsen, fordi det skal frigøre midler, som fondet kan anvende til bl.a. at støtte grundvidenskabelig forskning.

Det lyder ædelt, men det er formentlig ikke hele sandheden. Fonde plejer ikke at dele ud af deres egenkapital, kun af det afkast, som de tjener hjem. Formentlig er der tale om, at Carlsbergfondet kan tjene mere på andre for-

retningsområder end på ejendomsbesiddelse.

## Retssag

Lejerne i ejendommene har protesteret mod dette salg, idet mange af dem ville være interesseret i at overtage deres ejendom på andelsbasis.

Nogle af dem har engageret en advokat, Thomas Rysgaard Rasmussen til at føre en sag om lovligheden af Carlsbergfondets fremgangsmåde. Han udtaler i et interview med Ekstra Bladet:

*Det afgørende er, om sælger har afgivet den bestemmende indflydelse. Så udløses der tilbudspligt. Tilbudspligten er jo lavet for at fremme lejerne muligheder for at erhverve ejendommen i det øjeblik.*

## En personlig kommentar

Tilbudspligten er en del af lejeloven og så længe den er det, skal den overholdes.

Men efter de lovændringer

i 2003, som Lars Vestergaard har skrevet om i artiklen, Andelsdrømmen hos private lejere, mener jeg, at tilbudspligten gør mere skade end gavn.

Tilbudspligten betyder reelt at boliger bliver omdannet til ejerlejligheder uden skattebetaling. Derved får vi færre lejeboliger og flere dyre ejerboliger. Det er ikke det der er brug for.

Jeg vil derfor græde tørre tårer, hvis det viser sig at Carlsbergfondets omgåelsesmanøvre er lovlig. Hellere dyre lejeboliger end ingen lejeboliger

Hvis der skal være tilbudspligt, skal andelsboligen være spekulationsfri. Det ville være en god idé hvis vi kunne genopfinde den gamle andelsbolig, hvor salgsprisen ikke var bestemt af markedet men af de reelle forbedringer, som beboeren har foretaget i ejendommen.



# Flere skadelige 5-2-moderniseringer

**Pensionskasserne ønsker at investere i ejendomme, hvor mange af lejerne bor billigt til leje. Her kan lejlighederne moderniseres én efter en og dermed give et højere afkast til pensionskassen**

*Af Jakob Lindberg*

I modsætning til Carlsbergfondet har de danske pensionskasser stor erfaring med at forøge lejeindtægterne fra udlejningsejendomme. Derfor er det attraktivt at opkøbe ejendomme, hvor lejen er relativt lav.

Det er tilsyneladende det, der er tilfældet med Carlsbergs ejendomme. Det skyldes, at lejen er omkostningsbestemt.

I sådanne ejendomme er der ofte mange lejemaal, der ikke er moderniserede. Her kan en udlejer efter reglerne i § 5, stk. 2 i boligreguleringsloven lave gennemgribende moderniseringer af lejlighederne og derefter udleje lej-

lighederne til et højere lejenniveau, som kaldes det lejedes værdi.

Dette er en økonomisk fordel for udlejerne, fordi den huslejeforhøjelse, der kan varsles efter § 5, stk. 2 er ca. dobbelt så stor som den ville være, hvis den blev beregnet efter reglerne i § 5, stk. 1.

## Eksempel

Lad os tage et eksempel med en lejlighed på 80 kvadratmeter, som gennemgår en gennemgribende forbedring, af køkken, bad, vinduer mm. Forbedringsudgift: 300.000 kr.

Forbedring efter § 5, stk. 1: Her vil forbedringen udløse en lejeforhøjelse på 7,5 % om året af 300.000 kr. = 22.500

kr. Månedlig lejeforhøjelse: 1.875 kr.

Forbedring efter § 5, stk. 2: I attraktive kvarterer medfører en lejeforhøjelse efter det lejedes værdi ofte en stigning i kvadratmeterlejen på 500 kr. pr kvadratmeter om året. Årlig lejeforhøjelse 500 kr. \* 80 = 40.000. Månedlig lejeforhøjelse: 3.333 kr.

I attraktive kvarterer kan der opnås endnu højere huslejestigninger, f.eks. 800 kr. pr kvadratmeter. Ved 800 kr. pr kvadratmeter bliver den månedlige lejeforhøjelse  $800 \cdot 80 = 5.333$  kr.

Det er derfor ikke underligt, at pensionskasserne er interesseret i at købe ejendomme som ikke er moderniserede.

## Skadelige moderniseringer

Siden § 5, stk. 2 blev indført i boligreguleringsloven i 1996 er titusindvis af lejligheder blevet moderniseret efter denne paragraf især i Københavnsområdet og i de store byer i provinsen. Dette har forstærket tendensen til at der bliver færre og færre billige lejligheder, der kan betales af folk med små indkomster.

De fleste moderniseringer drejer sig om fornyelser af køkken og bad. Sådanne moderniseringer er "sexede" og gode til at friste nye lejere, når lejekontrakten skal underskrives. Men et moderniseret køkken bliver i løbet af 10 år umoderne, fordi køkkenproducenterne nu har designet noget, der er endnu

smartere. Men lejeforhøjelsen bliver ved med at være der.

Derfor forhindrer lejeforhøjelserne efter § 5, stk. 2 ofte, at der gennemføres andre og vigtigere forbedringer af ejendommene, f.eks. isolering af ydervægge.

Det er derfor lejerbevægelsen arbejder for en afskaffelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2 – eller i hvert fald en begrænsning i brugen af den.

Læs mere om begreberne omkostningsbestemt leje, det lejedes værdi og markedsleje i en anden artikel på dette opslag

# Omkostningsbestemt leje, det lejedes værdi og markedsleje

**Her er en forklaring på de svære begreber og hvad de betyder for en almindelig lejlighed i privat udlejningsbyggeri**

*Af Jakob Lindberg*

Denne artikel omhandler lejefastsættelsen i den ældre del af det private udlejningsbyggeri, dvs. ejendomme, der er opført før 1. januar 1992.

## Omkostningsbestemt leje

Når huslejen er omkostningsbestemt, betyder det, at den er beregnet ud fra de udgifter udlejer har til at drive ejendommen. Dertil kommer henlæggelser til vedligeholdelse, afkast til udlejer og eventuelt et beregnet forbedringstillæg efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1

En typisk årlig husleje for en lejlighed på 80 m<sup>2</sup> i en ejendom opført før 1970 i Storkøbenhavn kan være sammensat således.

Budgetudgifter: Skatter og afgifter, fælles eludgifter, forsikringer, mm. - 250 kr. pr. m<sup>2</sup>

Hensættelser til vedligeholdelse: 150 kr. pr. m<sup>2</sup>

Afkast: 50 kr. pr. m<sup>2</sup>

Forbedringstillæg for ældre forbedringer 100 kr. pr. m<sup>2</sup>

I dette tilfælde vil lejen være 550 kr./m<sup>2</sup> om året. Dette svarer til en årlig leje på 44.000 kr. – eller pr måned 3.667 kr.

Hvis der gennemføres en ny gennemgribende modernisering med et forbedringsværdi til 300.000 kr. kan lejen forøges med et tillæg på 1.875 kr. til 5.542, kr.

## Det lejedes værdi

I de ejendomme, hvor lejen er omkostningsbestemt, er det i nogen tilfælde muligt at udleje en lejlighed til en højere leje end den beregnede omkostningsbestemte leje. Der sker efter reglerne i § 5, stk. 2.

Hvis lejen er gennemgribende moderniseret, kan lejen fastsættes efter det lejedes værdi. Det er den leje, der er almindeligt gældende i kvarteret for lejemaal af tilsvarende kvalitet og størrelse.

Det lejedes værdi fastsættes af huslejenævnene, ankenævnene og boligretterne efter et skøn. I de senere år har f.eks. ankenævnet i Kø-

benhavn ofte godkendt at det lejedes værdi er 1.300 - kr./pr kvadratmeter for gennemgribende moderniserede lejligheder. For en lejlighed på 80 kvadratmeter betyder det en månedlig leje på 8.667 kr. om måneden.

## Markedsleje

Det er svært at sige hvad markedslejen ville være for ældre ejendomme fra før anden verdenskrig, som dem Carlsberg nu sælger. Da der ikke er noget marked for uregulerede beboelsesejendomme opført før 1992 i de store byer, kan man kun gætte sig til hvad markedslejen ville være hvis lejen blev givet fri

Jeg beskrev i afsnittet om omkostningsbestemt leje en lejlighed på 80 kvadratmeter. Efter en gennemgribende forbedring på 300.000 kr. beregnede jeg den forhøjede leje til 5.542 kr. efter reglerne § 5, stk 1.

Hvis der var markedsleje så ville samme lejlighed formentlig kunne udlejes til 10.000 – 15.000 kr. i Køben-

havn, Frederiksberg og Gentofte – alt afhængigt af beliggenhed. Det skyldes, at der netop i disse kommuner er en

meget stor knaphed på lejligheder.



# Hvem må fortsætte et lejemål, når et forhold ophører?

I retspraksis skelner man mellem to forskellige slags husstande. Det ene begreb drejer sig om, hvem der må bo sammen. Det andet drejer sig om hvem der har ret til at fortsætte lejemålet, når husstanden splittes.

## Af Jakob Lindberg

Ordet husstand bruges på to måder i lejeloven:

I § 26 bruges ordet om to personer, der har ret til at bo sammen, selv om det kun er den ene, der står på lejekontrakten. I denne bestemmelse er det nok, at man har et venskabsforhold og en vis grad af fælles husholdning, for at man udgør en husstand. Udgør man en §-26-husstand har man ret til at bo sammen uanset udlejers mening.

I § 77 a bruges ordet på en anden måde, selvom ordet er det samme som i § 26. Bestemmelsen lyder:

*Såfremt parter, der i mindst 2 år har haft fælles husstand, ophæver samlivet, kan de af-*

*tale, hvem af parterne der skal have ret til at fortsætte lejeforholdet til en lejlighed, der har tjent som fælles bolig.*

I en dom fra 2004 har Højesteret nemlig bestemt at §

77 a kun gælder i visse tilfælde, nemlig når der er en betydelig grad af tilknytning mellem personerne, og at personerne skal have valgt hinanden.

## Ægteskabet, parforholdet og kernefamilien

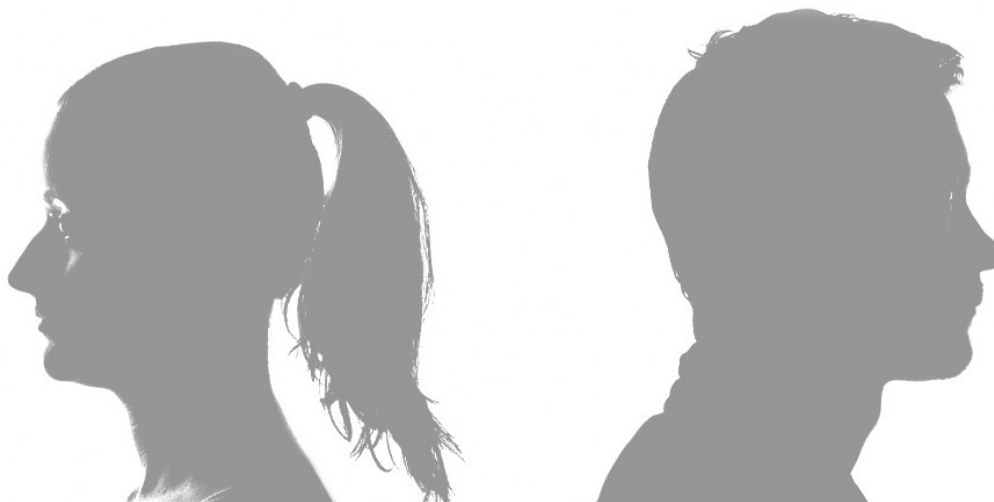
Dette er er det traditionelle husstandsfællesskab, og her er retspraksis klar. Du må gifte dig med hvem du vil, og du må få de børn du vil, uden at udlejer kan blande sig.

Der er heller ingen tvivl, når det gælder registrerede parforhold mellem to personer af samme køn. Her er der tale om et husstandsfællesskab, som en udlejer er nødt til at acceptere uden at kny.

## Storfamilier og kollektiver

Sådanne husstandsfællesskaber er utypiske og nyder ikke nogen beskyttelse i lejeloven. Det vil formentlig være svært at få en domstol til at anerkende, at kollektiver er husstande i lejelovens forstand.

Hvis man ønsker at leje en stor lejlighed og bo i kollektiv, skal man sikre sig ved en skriftlig aftale, at udlejeren er indforstået.



# Hvem må flytte ind i ens lejlighed?

Lejeloven giver mange muligheder for, at man kan dele sin lejlighed med andre. Men det er ikke altid problemfrit. Af og til sætter udlejeren sig imod og så kan sagen ende i retssystemet i form af sager, hvor udlejer forsøger at få lejereren smidt ud

## Af Jakob Lindberg

Lejeloven er et kompromis mellem hensynet til udlejeren, som har en interesse i at holde på sin ejendomsret, og lejereren, som gerne vil leve sit liv, som det passer ham eller hende.

Det kommer blandt andet til udtryk, når der opstår konflikter mellem lejer og udlejer om det man kalder et husstandsfællesskab.

I lejelovens § 26 står der, at ...

*"Lejeren må ikke uden udlejerens samtykke overlade brugen af det lejede eller nogen del deraf til andre end medlemmer af sin husstand"*

Dog må man gerne under visse omstændigheder fremleje sin lejlighed til en anden.

Lader man en person, som ikke tilhører ens husstand, bo i sin lejlighed kan man få alvorlige problemer, hvis man ikke har en aftale med udlejeren. Udlejeren kan kræve, at vedkommende flytter, og sker det ikke, kan udlejeren ophæve lejemålet efter § 93 stk. 1 litra f.

Spørgsmålet er: Hvad ligger der i begrebet husstand?

## Venner

Kan to venner danne et husstandsfællesskab? Det har været omstridt, og det giver af og til anledning til retssager, fordi udlejeren ikke vil anerkende, at

to venner udgør et husstandsfællesskab. Men heldigvis satte Højesteret tingene på plads ved en dom i 2011. To venner kan under visse omstændigheder betragtes som en husstand

## Sagen

A og B var venner. Den ene – A - havde en lejlighed på Østerbro i København. På et tidspunkt besluttede de at B skulle flytte ind hos A. De havde ikke fælles økonomi, men bidrog i fællesskab til husholdningen.

Det ville udlejeren – et ejendomsselskab - ikke acceptere. Man krævede, at B flyttede ud igen, og da de to venner ikke efterkom dette blev lejemålet ophævet. Sagen gik sin gang op i gennem retssystemet og endte foreløbig med at udlejeren tabte sagen i Østre Landsret.

## Højesteret

Da var af principiel karakter fik udlejeren lov til at få sagen bedømt af Højesteret. Højesteret gennemgik hele forhistorien for lejelovens § 26 i gennem de forskellige lejelove og kunne konstatere, at reglen ikke havde ændret sig meget gennem hele 1900-tallet.

Derefter udtalte dommerne:

*"Ved bedømmelsen af, om en person kan anses at høre til lejerens husstand, må der foretages en helhedsvurdering af de pågælden-*

*des relationer og benyttelse af det lejede. A lod B flytte ind i sin lejlighed, fordi de var venner. De benyttede lejligheden i fællesskab, og de var i et vist omfang fælles om husholdningen. Højesteret tiltræder, at B under disse omstændigheder kan anses for at høre til A's husstand i lejelovens forstand, og at udlejer derfor ikke har været berettiget til at ophæve lejemålet."*

Det væsentlige er altså, om de to personer bruger lejligheden i fællesskab og om man i et vist omfang har fælles husholdning.

Efter denne dom bliver det meget svært for en udlejer at ophæve et lejemål med den begrundelse, at lejereren har overtrådt § 26.



# Misinformation om boligydelsen

*Af Jakob Lindberg*

BT har på baggrund af tal fra Ældresagen afsløret, at regeringen misinformerede folketinget og offentligheden, da den fremlagde lovforslaget om at skære i boligydelsen.

I november sidste år fremsatte regeringen et lovforslag om en gradvis forringelse af den boligydelse, som gives til pensionister og handicappede. Man begrundede det med, at der var udsigt til en uholdbar forøgelse af statens udgifter til boligydelse, såfremt man ikke greb ind og forringede den.

Som følge af protester fra blandt andet Ældresagen og handicaporganisationerne, fik Dansk Folkeparti kolde fødder og meddelte, at man ikke kunne være med til at gennemføre lovforslaget i den foreliggende form.

Det endte med, at revisionen af boligydelsen blev ud-

sat til 2016. Der kan derfor snart forventes et revideret forslag fra regeringen, såfremt den fastholder, at boligydelsen skal forringes.

## Nye beregninger

Nu har Ældresagen fremlagt nye beregninger, som viser at regeringens vurdering hviler på et tvivlsomt grundlag. I en henvendelse til folketinget fremgår følgende tendenser for boligydelsen i perioden 2007-2015:

- antallet af boligydelsesmodtagere er faldet fra ca. 317.000 til 282.000 – et fald på ca. 11%

- udgifterne til boligydelse er kun vokset med godt 1 % i løbet af denne 8 års periode, hvis man korrigerer for den almindelige prisudvikling (forbrugerprisindekset).

- udgifterne til boligydelse er faldet med 4 %, hvis man korrigerer for udviklingen i boligposten i forbrugerprisindekset.

## Hvad stod der i lovforslaget?

Som begrundelse i lovforslaget anførte ministeriet:

“Forslaget skal ses i sammenhæng med, at de samlede udgifter til boligydelse har udvist en realvækst på ca. 13 pct. siden 2001 og udgør i dag ca. 10 mia. kr.”

Spørgsmålet er: Hvordan kan Ældresagen og regeringen nå til så forskellige resultater. Svaret er, at regeringen sammenligner situationen i 2014 med situationen i 2001 og regner sig dermed frem til en realvækst på 13 %.

Ældresagen sammenligner 2015 med 2007 og når derfor frem til en realvækst på 1 %.

## Urimelig sammenligning

Ældresagens beregninger er veldokumenterede, og jeg har heller ingen grund til at tro, at regeringens tal er forkerte. I så fald kan man konkludere, at udgifterne i perioden 2001-2007 steg med ca. 12 % mens

den i perioden 2007-2015 kun steg med ca. 1 %.

Med andre ord begrundes regeringen sit besparelsesforslag med en tendens, der i dag er forældet.

## Krisen og boligydelsen

Perioden 2001-2007 var en økonomisk højkonjunktur. Den endte med finanskrisen i 2008, som indledte den periode med lavvækst, som vi stadig er inde i.

At væksten i boligydelsesudgifterne blev formindsket efter finanskrisen, kan forklares med at mange lejere søgte billigere boliger i denne periode, hvilket også betød at de fik mindre i boligydelse.

Det er indlysende, at det er den aktuelle udvikling i boligydelsen, der er den vigtigste, når folketinget skal tage stilling til en eventuel forringelse. At tage udgangspunkt i nogle tal, der er over 8 år gamle er urimeligt.

Det giver et helt forkert bil-

lede af den reelle udvikling i boligydelsen.

## Misinformation af folketinget

Da regeringen forelagde landbrugspakken, viste det sig, at regeringen groft havde misinformeret folketinget om virkningerne på miljøet. Det udløste en regeringskrise og landbrugsministeren måtte gå af.

Boligydelssagen er et nyt eksempel på, at regeringen ikke fortæller den fulde sandhed.

Man fortier de oplysninger, der taler imod regeringens egne forslag. Hvordan kan folketinget og borgerne have tillid til regeringens oplysninger?

## Et år med ”Den nye Lejelov”

Lejeretskursus i Danmarks Lejerforeninger lørdag den 20. august 2016 kl. 10 – 17  
på Dalum Landbrugsskole, Landbrugsvej 65, 5260 Odense S

Den 1.7. 2015 trådte en række ændringer til lejelovgivningen på det private område i kraft, så vi har nu snart arbejdet med dem i et år.

Derfor inviterer vi alle Danmarks Lejerforeningers sagsbehandlere, boligdommere, huslejenævnsmedlemmer – og andre interesserede – til kursus lørdag 20. august 2016. Et kursus, hvor vi samler op på de erfaringer, vi har fået i det forløbne år – med nye udfordringer og nye muligheder.

Der er ikke lavet et endeligt program endnu, men kurset vil foregå som en vekselvirkning mellem foredrag og gruppearbejder om nogle praktiske problemer i forbindelse med de nye paragraffer. Vi har medbragt en række cases til arbejdet.

Et nærmere specificeret kursusprogram vil blive udsendt senere

Kursusledere:

Henrik Stougaard, Roskilde Lejerforening

Kim Kristensen, Randers Lejerforening

Kurset er gratis for medlemmer af Danmarks Lejerforeninger, og der vil blive ydet rejsegodtgørelse.

Tilmelding senest 6.8. 2016 til Kim Kristensen på 27 21 17 22 eller kim.kristensen@randers.dk

Med venlig hilsen

På vegne af Danmarks Lejerforeninger, Kim Kristensen

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

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

## Må jeg opsætte legetårn

? Ved lejet hus har jeg have, hvor jeg vil opsætte et 3 m højt legetårn til mine børn.

- Udlejer vil ændre husorden. Det står i den, at han kan ændre den med 30 dages varsel.

I ny husorden vil han skrive, at jeg ikke må opsætte tårnet, da han mener det skæmmer bygningen og desuden er for højt. Kan han ændre husordenen og forbyde mig at opsætte tårnet?



! Hvis der er tale om en ejendom med mindst 3 beboelseslejligheder, kan lejerne oprette en beboerrepræsentation

- ved at vælge en talsmand.

Er der valgt beboerrepræsentanter/talsmand, kan et beboermøde vedtage en husorden. Den skal være gældende, medmindre udlejeren har vægtige grunde til at modsætte sig dette.

Disse regler, som står i lejelovens § 64-68, gør det muligt, at lejerne selv fastsætter husordenen. Derved kan lejer også tillade, at der bygges legetårne.

Hvis lejerne og udlejer er uenig om husordenen, skal sagen afgøres af boligretten.

Meld dig ind i en lejerforening og få bistand.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

## Hvad er et accessorisk enkeltværelse?

? Jeg kan ikke helt finde ud af, om jeg bor på et accessorisk enkeltværelse, og om jeg dermed

- kan opsig lejligheden med en månedsvarsel

Jeg bor i en toværelseslejlighed, hvor jeg deler køkken og bad sammen med en anden.

Ham der bor i det andet værelse af lejligheden står som udlejer i min lejekontrakt, og han boede der også i forvejen, da jeg lejede mig ind i lejligheden, og det er ham, som jeg betaler husleje til. Han betaler dog så videre til en anden udlejer

Jeg ønskede at opsig lejligheden fra den 1 december, hvilket jeg meldte i slutningen af november, men han vil have mig til at betale husleje for december også, kan jeg slippe uden om det?

! Ja, som du beskriver det, så bor du i et accessorisk enkeltværelse, fordi du deler køkken med

- din udlejer. Derfor har du kun 1 måneds opsigelse.

Du skriver den 4/11, at du har opsagt lejemålet i slutningen af oktober. I så fald skal du kun betale leje for november måned.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

I skemaet her kan du se de forskellige typer af lejemål og de vigtigste forskelle med hensyn til opsigelse			
Faciliteter	Type af lejemål	Hvilket opsigelsesvarsel har jeg hvis jeg vil flytte?	I hvilke tilfælde kan udlejer opsig mig?
Du har <i> eget </i> køkken, men deler toilet/bad med din udlejer	Du bor i en lejlighed	3 måneder	Du kan kun opsiges i ganske særlige tilfælde, f.eks. hvis din udlejer selv vil bo i lejemålet, hvis huset skal nedrives eller hvis du groft overtræder husordenen
Du <i> deler </i> køkkenet med <i> andre lejere </i> , men ikke med udlejeren	Du bor i et separat enkeltværelse		
Du <i> deler </i> køkkenet med <i> din udlejer </i>	Du bor i et accessorisk enkeltværelse	1 måned	Du kan opsiges uden begrundelse med 1 måneds varsel
Det er ligegyldigt om du deler bad og toilet med andre. Det er køkkenet, der bestemmer hvilken type lejemål, du bor i.			



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

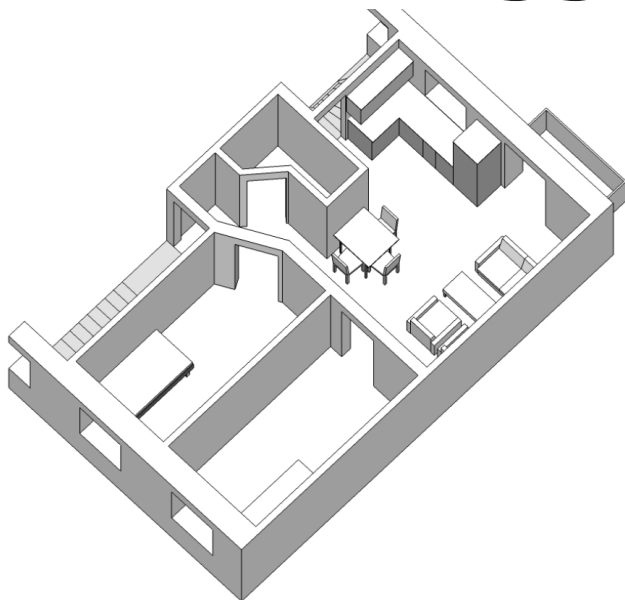
Klip fra brevkassen på [www.dklf.dk](http://www.dklf.dk)

## Opsætning af skillevægge

? Hvilke rettigheder har man som lejer i forhold til at lave ændringer i lejligheden, man lejer? Jeg er interesseret i at sætte en skillevæg op og rive en anden ned. Kan udlejer forhindre dette – også hvis man forpligter sig til ved fraflytning at vende tilbage til den oprindelige rum-delning?

! Udlejer har vetoret over for alle ændringer i et lejemål, bort set fra følgende tilfælde, som står i Lejelovens § 29.:

- sædvanlige installationer (f.eks. vaskemaskine, tørretumbler, opvaskemaskine, elpaneler, telefonstik)
- antenne, herunder parabol og tilslutning til



kabel-tv

– hjælpemidler for handicappede.

For disse tre typers vedkommende har lejeren et retskrav på at kunne foretage ændringen. Men hvis udlejeren f.eks. kan bevise, at afløbet fra lejligheden ikke kan tåle den ekstra belastning kan han dog nægte tilladelse til at opsætte vaskemaskine

*Med venlig hilsen, Jakob Lindberg*

## Gebyr for flytteafregning

? Jeg havde underskrevet en lejeaftale med indflytning d. 15/8. Vi fortrød aftale og købte hus istedet. Vi fik dermed ikke nøglerne eller adgang til lejemålet. Ny leje blev fundet af administrator pr. 1/9 og vi kunne slippe med 14 dages husleje. Kan de opkræve mig gebyr på 615 DKK for flytteafregning, når jeg aldrig nogensinde har haft adgang til lejligheden?

! Nej.

De administrative opgaver i forbindelse med en flytteafregning er en del en udlejers normale opgaver og anses betalt over huslejen.

Hvis udlejeren har haft konkrete ekstraudgifter (f.eks. annonceudgifter) for at opfylde sin pligt til at begrænse dit huslejetab, kan han kræve disse udgifter betalt af dig.

*Med venlig hilsen, Jakob Lindberg*

## Vedligeholdelse af blandingsbatteri

? Har lejet en i øvrigt pæn lejlighed for 2 mdr. siden. I kontrakten anføres at jeg skal stå for reparation og eventuel udskiftning af f.eks. blandingsbatterier m.v. Nu er vandhanen i bad gået i stykker. Måske bare en pakning og måske en helt ny. Hvem skal betale?

! Som regel skal udlejer betale.

Ved de ændringer af lejeloven, som trådte i kraft den 1 juli 2015, blev det gjort ugyldigt at aftale, at lejeren skal påtage sig anden vedligeholdelse end maling/tapetsering/gulvbehandling samt vedligeholdelse af en eventuel have. I det tilfælde skal udlejer betale

Dette gælder dog kun hvis man bor i en såkaldt reguleret kommune – dvs. en kommune, hvor boligreguleringslovens kapitel II-V er gældende. Du kan undersøge, om dette er tilfældet for din kommune ved at gå ind på denne hjemmeside:

[http://gi.dk/Oekonomi\\_og\\_raadgivning/Sider/Kommuneoversigt.aspx](http://gi.dk/Oekonomi_og_raadgivning/Sider/Kommuneoversigt.aspx)

Hvis du bor i en ureguleret kommune, kan det være gyldigt, at du selv skal betale for reparation og fornyelse af vandhane, hvis det står i lejekontrakten. Søg bistand i den lokale lejerforening



*Med venlig hilsen, Jakob Lindberg*



# Sagen om Ringen

Organisationsbestyrelsen i Lejerbo Køge Bugt gennemførte en centralisering af ejendomsfunktionærbetjeningen uden at spørge beboerne i én eneste af afdelingerne. Det medførte en langvarig strid om kompetencen til at tage en sådan beslutning. Kort før denne strid skulle afgøres i Østre Landsret, afskaffede organisationsbestyrelsen selv den centrale funktionærbetjening, fordi den var blevet en dundrende økonomisk fiasko.

*Af Jakob Lindberg*

I 2012 begyndte organisationsbestyrelsen i Lejerbo Køge Bugt at diskutere hvordan ejendomsfunktionærernes arbejde i de ca. 10 afdelinger kunne tilrettelægges på en anden måde. På det tidspunkt havde de to største af afdelingerne deres egne funktionærer. De mindre afdelinger delte ejendomsfunktionærer indbyrdes, f.eks. havde tre mindre afdelinger i centrum af Køge 1 ansat til deling som servicerede omkring 80 lejemaal.

Den næststørste af afdelingerne var Ringen, som på det tidspunkt havde tre ansatte funktionærer. I Ringen var der 126 lejemaal. Denne afde-

ling ligger inde i en lille skov på en meget stor grund, som krævede meget pasning.

Den høje normering var bestemt af beboerne på afdelingsmøder og der var stor opbakning til ordningen, også økonomisk, idet personalelønningerne blev betalt fuldt og helt af beboerne over huslejen.

## Lokalinspektørordningen

Diskussionerne i organisationsbestyrelsen blev ført dels på bestyrelsesmøderne, dels på et seminar, hvor afdelingsbestyrelsesmedlemmer fra de enkelte afdelinger mødte frem. Her fik de præsenteret ideen til den såkaldte lokalinspektørordning.

Ideen med lokalinspektør-

ordningen var, at alle ejendomsfunktionærerne skulle arbejde i en stor pulje. I stedet for at være tilknyttet den enkelte afdeling, skulle de være tilknyttet et fælles ejendomskontor og sendes ud derfra, når der skulle laves arbejde i den enkelte afdeling.

Lejerbo-Danmarks forretningsfører anbefalede denne reform, og ideen fik også opbakning fra formanden for Lejerbo Køge Bugts bestyrelse. Vi vil fremover omtale ham som Bestyrelsesformanden. Den blev drøftet på flere bestyrelsesmøder i Lejerbo Køge Bugt i løbet af 2013.

Bestyrelsesformanden havde en meget høj autoritet i bestyrelsen. Der var en

**I artiklen på side 14, "Hvem bestemmer i det almene byggeri" kan man læse om, hvordan beslutningerne træffes, hvis lovgivningen følges. Men reglerne følges ikke altid. Denne artikel handler om en sag, hvor en boligorganisationsbestyrelse handlede hen over hovedet på beboerne i en boligafdeling og uden at have ret til det nægtede beboerne at bestemme deres egen hverdag.**

del bestyrelsesmedlemmer, der altid støttede ham loyalt. Problemet for bestyrelsesformanden var at overkomme modstanden fra især næstformanden, som samtidig var afdelingsformand i den største afdeling.

Det løste sig ved at give den største afdeling en særstatus. Som den eneste afdeling fik den lov at beholde sine egne ejendomsfunktionærer. På den måde blev næstformanden passiviseret.

## Ringen

På et af de møder, der blev holdt om denne sag, gav den daværende afdelingsformand i Ringen udtryk for, at hun synes lokalinspektørordningen var en god idé. Det viste sig senere, at hun ingen opbakning havde til dette synspunkt hos sine medbeboere.

Da det i løbet af sommeren 2013 begyndte at rygtes, at denne ændring var på vej, vakte det stærk opstandelse blandt beboerne i Ringen. Der blev foranstaltet en underskriftindsamling, hvor et stort flertal af beboerne skrev under på en protest mod at Ringen skulle miste sine egne funktionærer.

## Beboerklagenævnet

En af beboerne indbragte sagen for Beboerklagenævnet i Køge Kommune. Her blev sagen behandlet på et møde i december 2013.

Flertallet i beboerklage-

nævnet gav Lejerbo Køge Bugt medhold i at organisationsbestyrelsen havde kompetence til at gennemføre lokalinspektørordningen. De henviste til vedtægterne for boligorganisationen, hvorefter det er organisationsbestyrelsen, der har den overordnede ledelse af boligorganisationen.

Lejerrepræsentanten i Beboerklagenævnet mente, at beslutningen var i strid med Almenboliglovens § 37, fordi beslutningen ikke var blevet godkendt af afdelingsmødet.

## Boligretten

Køge Lejerforening tog nu initiativ til at anke sagen. Efter fuldmagt fra 22 lejere blev sagen indbragt for Boligretten. Her blev den afgjort den 3. juli 2015. Det afgørende var her fortolkningen af § 37, stk. 1 i Almenboligloven:

Her står:

§ 37. Afdelingsbestyrelsen forelægger de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen for afdelingsmødet til godkendelse, forinden disse iværksættes...

Flertallet af dommene i boligretten, mente at bestemmelsen sigtede på vedligeholdelsesarbejder og fornyelsesarbejder og ikke på det almindelige renholdelsesarbejde, der varetages af ejendomsfunktionærerne.

Disse dommere lagde til



Morten Villadsen (tv) og Kim Nielsen (th) repræsenterede beboerne i sagsanlægget mod Lejerbo





Den centraliserede funktionærordning medførte forringelse af pasningen af de grønne områder

grund, at lokalinspektørordningen ikke havde nogen budgetmæssig betydning for de enkelte afdelinger. Lejerbos forretningsfører havde erklæret i retten, at indførelsen af lokalinspektørordningen ville være en 0-løsning for afdelingerne, dvs. at den ikke ville medføre ekstraudgifter. Den erklæring valgte flertallet af dommerne at stole på.

Det skulle senere vise sig være en naiv antagelse.

En af dommerne – dommeren udpeget af lejersiden – mente at § 37 også omfattede de arbejder der udføres af ejendomsfunktionærerne. Han pegede på, at undtagelserne fra reglen var udtømmeligt beskrevet i to andre paragraffer i almenboligloven, og at ejendomsfunktionærernes arbejde ikke faldt ind under disse undtagelser.

#### Landsretten

Med støtte fra Danmarks Lejerforeninger besluttede beboerne at anke afgørelsen til landsretten. En af grundene til dette var, at Danmarks Lejerforeninger betragtede spørgsmålet som principielt.

Hvis Lejerbo Køge Bugt kunne handle hen over hovedet på afdelingerne i denne sag, ville der være frit slag for at også andre boligorganisationer kunne gøre det samme. I så fald ville beboerdemokratiet blive alvorligt ud-

hulet.

Sagen var berammet i landsretten til domsforhandling den 1. juni 2016

#### Økonomisk fiasko

Men virkeligheden indhentede lokalinspektørordningen inden Landsretten nåede at træffe afgørelse.

Lokalinspektørordningen fungerede i knap 2 år. I den tid oplevede beboerne i Ringen, at servicen blev ringere og ringere. Hækkene blev ikke klippet som før. Affaldet flød på stier og veje. Træer, der faldt under en efterårsstorm, fik lov til at ligge i månedsvis. Snerydningen var forsinket i flere timer.

Det viste sig også, at økonomien ikke hang sammen. Ordningen blev meget dyrere end forventet, dels på grund af at lønudgifterne var undervurderet, dels fordi der var nogle meget høje startomkostninger.

#### Oprør i organisationsbestyrelsen

Nu bredte kritikken sig også til organisationsbestyrelsen. På et møde i bestyrelsen den 1. marts 2016 stillede forslag om nedlæggelse af lokalinspektørordningen. Det blev sat til afstemning. To stemte for nedlæggelsen, to stemte imod (heriblandt bestyrelsesformanden) og to bestyrelsesmedlemmer undlod at stemme. På den bag-

grund kunne lokalinspektørordningen fortsætte.

Men det var kun en stakket frist.

Den 19 april blev der holdt repræsentantskabsmøde, hvor 27 af de 29 repræsentantskabsmedlemmer var til stede. Her blev ordningen udsat for fornyet kritik og der blev igen stillet forslag om at ordningen skulle ophøre. Et af medlemmerne bemærkede at den eneste afdeling der ikke havde underskud i regnskabet for 2014-15 var den afdeling, der ikke var med i lokalinspektørordningen.

Det blev vedtaget med 19 stemmer for og 8 imod, at nedlægge lokalinspektørordningen ved regnskabsårets afslutning.

#### Tilfredshed

Nedlæggelsen af lokalinspektørordningen vakte glæde – både hos beboerne i Ringen, men også hos mange beboere i de andre afdelinger, som havde være utilfredse med den forringede service.

Lejerne i Ringen kan nu se frem til at få deres egne ejendomsfunktionærer igen.

Men selv om slutresultatet var godt, så var der en hage ved det: Den forkerte dom fra Roskilde ret, ville komme til at stå ved magt, med mindre den blev underkendt i landsretten. Det principielle spørgsmål om hvem, der bestemmer serviceniveauet

ville stadig stå åbent. Beboerne besluttede derfor i samarbejde med Køge Lejerforening, at sagen skulle opretholdes.

#### Lejerbos reaktion

Kort efter beslutningen om nedlæggelse af ordningen, forlød det, at Lejerbo Danmark også mente, at sagen skulle gennemføres af principielle grunde. Dette rygte var forkert

Tværtimod skrev Lejerbos advokat et brev til Østre Landsret, at hans klienter krævede afvisning af sagen.

En afvisning af en sag betyder, at dommerne slet ikke skal tage stilling til de påstande sagens parter har fremsat.

Advokaten henviste i brevet til, at eftersom Lejerbo Køge Bugt havde besluttet at nedlægge ordningen, havde sagen "reelt ingen praktisk betydning." Som følge heraf havde lejerne heller ingen retlig interesse i sagens gennemførelse.

#### Lejernes reaktion

Lejernes advokat imødegik dette ved en grundig redegørelse, som kan sammenfattes i følgende punkter:

1) Den retlige interesse er opfyldt. Dette følger af, at er væsentligt for lejerne at få afklaret om beslutningskompetencen vedrørende lokalinspektørordningen ligger hos afdelingsmødet eller hos bo-

ligorganisationens bestyrelse.

Beboerne i Afd. 285 Ringen påberåbte sig at den pågældende beslutning skulle forelægges afdelingsmødet, og Lejerbos ledelse valgte at overhøre disse indsigelser.

2) En realitetsbehandling vil afklare om Lejerbos beslutning er gyldig eller ugyldig. En sådan afklaring har reel betydning for lejerne, både i forhold til fortiden og i forhold til fremtiden

Når det gælder fortiden, skal der placeres et økonomisk ansvar for det underskud, som lokalinspektørordningen har haft for de berørte afdelinger.

Når det gælder fremtiden er spørgsmålet om gyldighed eller ugyldighed af stor betydning for det fremtidige samarbejde mellem afdeling Ringen og Lejerbo. Det er også betydning for ledelsens respekt for afdelingens rettigheder i beboerdemokratiet.

#### Landsretten

Efter en kort domsforhandling den 1. juni 2016, valgte landsrettens dommere at følge Lejerbos advokats påstand om afvisning.

#### Kommentar

Denne beslutning kan lejerne i Danmark ikke være tjent med.

For lejerne i Ringen betyder det, at de næste år kan risikere, at et flertal i organisationsbestyrelsen igen fratager afdelingen dens personale hen over hovedet på lejerne.

For de almene lejere i Danmark betyder det en udhuling af beboerdemokratiet. De rettigheder, som er tillagt afdelingsmødet, vil en organisationsbestyrelse kunne se bort fra. Boligretten i Roskilde og Østre Landsret har sendt et signal til beboerne, der siger, at en organisationsbestyrelse med sindsro kan se bort fra, hvad der står i Almenboligloven.

Det er dette princip, der populært kaldes UHAR-princippet: Udlejeren Har Altid Ret.

Det er dybt pinligt, at Østre Landsret vil være med til at sende et sådant signal.

Køge Lejerforening vil søge at få indbragt Østre Landsrets afvisning af sagen for Højesteret.

Kilde:

Utrykt dom fra Østre Landsret, afsagt den 15. juni 2016

Lejerne var repræsenteret af advokat Morten Tarp



# Hvem bestemmer i det almene byggeri

Siden begyndelsen af 70-erne har vi haft beboerdemokrati i det almene byggeri i den form, vi kender det i dag. Det er baseret på en tanke om nærdemokrati, hvilket betyder, at de beboere, hvis dagligdag beslutningerne drejer sig om, også skal bestemme.

*Af Jakob Lindberg*

Retten til at bestemme – også kaldet kompetencen – er delt mellem flere organer, repræsentantskabet, selskabsbestyrelsen, afdelingsmødet og afdelingsbestyrelsen.

En boligorganisation er den officielle betegnelse for det, som de fleste beboere kalder "et boligselskab". I denne artikel bruger jeg den officielle betegnelse, "boligorganisation".

Der findes flere typer af boligorganisationer. En type, der har en generalforsamling som øverste myndighed, og en type der har et repræsentantskab som øverste myndighed. Her beskrives repræsentantskabstypen, som er den mest almindelige.

I Danmark findes der over 500 boligorganisationer. De er af meget forskellig størrelse. Nogle organisationer har kun 1 afdeling (bebyggelse) og under 50 boliger, mens andre har f.eks. AKB-København har 50 afdelinger og 8.000 boliger.

## Administrationselskaber

De fleste af disse organisationer er lokalt forankrede, på den måde at de fleste af bebyggelserne ligger i samme kommune. Som oftest er hver

af disse lokale boligorganisationer knyttet til et landsdækkende administrationselskab, som f.eks. DAB, KAB, Lejerbo osv.

Men de er selvstændige i den forstand, at de til enhver tid kan opsiges kontrakt med administrationselskabet. Et selskab som AKB-København kan opsiges deres kontrakt med KAB og etablere deres egen ledelse. Det sker dog yderst sjældent og de fleste beboere har derfor oplevelsen af, at de styres af administrationselskaberne og ikke af den lokale boligorganisation.

## Øverste myndighed

Repræsentantskabet består af repræsentanter for de enkelte bebyggelser (afdelinger), der hører under selskabet samt af selskabets bestyrelse. Det varierer hvor mange repræsentanter, hver afdeling har alt efter afdelingens størrelse

Eksempel: I det lokale boligselskab, Lejerbo Køge Bugt, som omtales i en anden artikel her på siderne, er der 22 repræsentanter for afdelingerne. Små afdelinger med op til 100 lejemål udpeger 2 repræsentanter. Hvis afdelingen har mere end 100 lejemål udpeger den 3 repræsentan-

ter. Hvis afdelingen har mere end 200 lejemål udpeger den 4 repræsentanter.

Dertil kommer organisationsbestyrelsen på 7 medlemmer. I alt er repræsentantskabet i Lejerbo Køge Bugt på 29 medlemmer

Den vigtigste funktion for repræsentantskabet er, at det skal vælge bestyrelsen.

## Bestyrelsen

Bestyrelsen har det overordnede ansvar for drift og for udlejningen. Det er bestyrelsen, der endeligt skal godkende budgetter og regnskaber både for organisationen og for de enkelte afdelinger.

Bestyrelsen har også kompetencen til at udpege en administrator, til at ansætte personale, indgå kontrakter mm. Hvis der er udpeget et administrationselskab, så giver bestyrelsen fuldmagt til administrationselskabet til at varetage den daglige drift,

herunder ansættelse og afskedigelse af personale.

## Afdelingsmødet

Afdelingsmødet er det øverste organ for afdelingen (bebyggelsen). Det er her den enkelte beboer kan udøve sin indflydelse. Alle myndige husstandsmedlemmer i afdelingen har adgang til afdelingsmødet.

Afdelingsmødet har kompetence til at træffe en række beslutninger. Det vigtigste er, at afdelingsmødet skal godkende afdelingens budget. Det er budgettet, som afgør, hvor meget der skal opkræves i husleje. Hvis budgettet ikke er blevet godkendt, kan der ikke opkræves husleje for højelse.

Afdelingsmødet skal også godkende de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen

Afdelingsmødet skal god-

kende ordensregler.

Afdelingen vælger medlemmer til repræsentantskabet og hver afdeling vælger sin egen afdelingsbestyrelse.

## Afdelingsbestyrelsen

Det er afdelingsbestyrelsen der i det daglige repræsenterer afdelingen og har kontakten til administrationselskabet og organisationsbestyrelsen.

Afdelingsbestyrelsen skal godkende det forslag til budget, der skal forelægges for afdelingsmødet til godkendelse. og den skal forelægge de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen for afdelingsmødet til godkendelse.

Afdelingsbestyrelsen skal også påse, at der er god orden i afdelingen.



## Antennebidrag nedsat med 67 % med tilbagevirkende kraft

En udlejer i Borup på Midsjælland blev af huslejenævnet pålagt at nedsætte antennebidraget fra 100 kr. om måneden til 32,50 kr. De klagende lejere fik hver ca. 2.500 kr. retur i for meget betalt antennebidrag.

*Af Jakob Lindberg*

I en privat udlejningsejendom i den lille stationsby, Borup bor 27 lejere. Forholdet til udlejeren er anstrengt, og huslejenævnet har igennem de seneste 2 år behandlet mange sager i ejendommen.

En af dem drejede sig om antennebidraget. Der er tale om et beskedent antennebidrag på 100 kr. om måneden,

fordi der ikke leveres andet end de pligtige kanaler fra DR samt Hovedstaden, Folketinget og TV2 Lorry.

Alligevel undrede 4 lejere sig over, hvad de egentlig fik for pengene.

## Huslejenævnet

Køge Lejerforening hjalp dem med at indbringe sagen for huslejenævnet. Lejerforeningen klagede over, at den årlige indtægt for udlejeren

var 32.500 kr., og at dette beløb langt overstiger de rimelige omkostninger i form af strøm og reparationer.

Der er i ejendommen to anlæg. Et gammelt analogt anlæg fra 1995 som er mere end 20 år gammelt. Et mere moderne telefonanlæg kom til i 2002 og har derfor 14 år på bagen. Endelig blev der i 2010 etableret et fiberanlæg til TV og bredbåndsmodtagelse.

Selve antennen er afskrevet for længst, og da der kun er meget begrænsede reparationsudgifter, bad lejerforeningen huslejenævnet om at kontrollere udgifterne.

## Budget

Udlejer fremlagde et budget for 2015. Heraf fremgik det, at udlejer havde udgifter for kap 47.000 kr. – eller 144 kr. om måneden for hvert lejemål.

Af de 47.000 kr. var de 33.000 kr. afskrivning og forrentning af de tre anlæg. Her havde udlejer regnet med en afskrivning på 10% om året, hvilket betyder, at anlæggene skal afskrives (tilbagebetales) over 10 år.

Dermed bekræftede han at de to ældste anlæg for længst var afskrevet.

Ved afskrivning forstås, at udlejer får tilbagebetalt beløbet. Ved forrentning forstås,



at udlejeren får dækket det rentetab, han har lidt ved at lægge beløbet til anskaffelsen ud.

#### Huslejenævnet

Nævnet godkendte kun, at der skulle betales for fiberanlægget med en ydelse på 13,2 % af anskaffelsesudgifter på 42.555 kr. – det blev 5.578 kr.

Man godkendte diverse udgifter til elektricitet, forsikring og vedligeholdelse på 2.360 kr. samt en administrationsudgift på 95 kr./lejemål om året, eller 2.565 kr.

I alt blev godkendt 10.503 kr./pr år for hele ejendommen – hvilket svarer til 32,50 kr.

pr måned per lejemål.

#### Tilbagebetaling

Da antenneudgifterne burde have været nedsat for mange år siden, blev udlejer pålagt at tilbagebetale de opkrævede antennebidrag 3 år tilbage fra det tidspunkt sagen blev indbragt.

De 4 lejere fik hver mellem 2.193 kr. og 2.733 kr. retur.

Udlejer har anket sagen til boligretten, hvor den er under forberedelse.

#### Retspraksis

Mange udlejere mener, at når de har forbedret en ejendom ved at etablere fællesantenne, så kan man i al fremtid

opkræve beløb til forrentning og afskrivning.

Sådan er det med forbedringer af bygningen, f.eks. hvis man forbedrer isoleringen på et loft. Her kan udlejeren få et forbedringstillæg, som i princippet gælder evigt. Til gengæld har han forpligtelsen til at opretholde værdien af forbedringen ved at forny isoleringen, hvis den forringes.

Loven om antennebidrag i lejelovens § 46 c er anderledes. Her har udlejeren ikke nogen pligt til at opretholde fællesantennen. Til gengæld kan han kun opkræve beløb til forrentning og afskrivning i en tidsbegrænset periode –

nemlig indtil anskaffelsesudgiften er afskrevet eller tilbagebetalt

#### Kolding

Det slog Vestre Landsret fast i en dom, der drejede sig om præcis det samme som i Borup-sagen.

Den angik en ejendom i Kolding, hvor udlejeren i 1996 købte en ejendom, hvor der i forvejen blev opkrævet et beløb på 21.420 kr. til forrentning og afskrivning af anlægget.

Den nye ejer fortsatte med at opkræve beløbet. Da sagen kom i huslejenævnet, kunne han ikke fremlægge dokumentation for anskaffelses-

summen. Huslejenævnet afviste derfor at han kunne opkræve de 21.430 kr.

Udlejer ankede til både boligretten og landsretten.

Landretten slog fast, at man ikke kunne få et stedsevarende forbedringstillæg ved at etablere fællesantenne. Da udlejer ikke kunne dokumentere anskaffelssummen, kunne han ikke medtage beløbet.

Kilde: Vestre Landsret den 3. november 2015 (VL.B0828-14)



## Frit valg af TV distributør

Folketinget vedtog den 31. maj 2016 et forslag om ”Frit valg af tv-distributør m.m.”. Vedtagelsen var enstemmig.

### Af Jakob Lindberg

Som titlen viser er formålet med loven, at den enkelte beboer skal kunne bestemme hvilke programmer, han vil betale for at få leveret gennem fællesantenneanlægget i ejendommen.

Dette skal ske ved framelding over for ejeren af anlægget, f.eks. boligforeningen, den private udlejer eller det kan være en TV-distributør, som f.eks. Yousee, Stofa osv.

#### Ustyrige antenneudgifter

Der er i de sidste 25 år sket en kraftig stigning i lejernes betaling til fællesantenne.

For lejere, der får leveret en såkaldt fuldpakke kan den månedlige udgift løbe op i over 500 kr.

I mange ejendomme har man dog valgmuligheder, således at man kan vælge billigere grundpakker eller mellem pakker, og derudover til-

vælge enkeltkanaler.

En grundpakke med DR's, og TV2 kanaler mm. koster ofte mellem 100 og 200 kr. om måneden

Der er derfor et indlysende behov for, at ændre lovgivningen, så lejerne får mulighed for at vælge selv.

#### Begrænsninger

Men helt så enkelt er det ikke at skabe frit valg.

For det første er der masser af ejendomme, hvor ikke er teknisk muligt at levere forskellige kanaler til de enkelte lejere.

#### Sløjfeanlæg og stikledningsanlæg

Det drejer sig om de såkaldte sløjfeanlæg, hvor antenneledningen løber igennem hele bygningen i en serieforbindelse. Her sendes det samme signal til alle lejligheder, da der kun er en delt ledning.

Her er det som regel ikke muligt at fravælge enkelte kanaler. Derfor vil frit-valgloven ikke få virkning, hvis man bor i en ejendom med sløjfeanlæg.

Siden 1989 er næsten alle nye antenneanlæg bygget som stikledningsanlæg hvor der går en separat ledning op til hver lejlighed. Her kan man bestemme hvilke signaler, der sendes til den enkelte lejlighed ved at indstille fordelingsboksen.

Bor du i en ejendom med stikledningsanlæg skal du fremover have mulighed for at fravælge kanaler.

#### Udfasning

Man forventer, at mange sløjfeanlæg i de kommende år vil blive ændret til stikledningsanlæg

Der er dog mulighed for individuelt pakkevalg med et sløjfeanlæg ved at sende kanalerne krypteret, og så lade

brugerne købe et modul, der skal tilsluttes TV-et og som kan dekryptere de kanaler som brugeren har betalt for.

Det kræver, at kanalleverandøren tilbyder et sådant abonnement

#### Faste udgifter

Det er heller ikke alle udgifter man slipper for. En udlejer må stadigvæk gerne opkræve et antennebidrag fra hver enkelt lejer til dækning af faste udgifter, f.eks.:

- forrentning og afskrivning af anlægget
- vedligeholdelse,
- administration m.v.

Sådanne udgifter kan i mange tilfælde løbe op i over 200 kr./måneden

Derimod kan omkostninger til programforsyning ikke pålægges en husstand, der ønsker at framelde sig.

#### Hvem kontrollerer?

For lejere i privat udlej-

ningsbyggeri er der mulighed for at klage til huslejenævnet, hvis man bliver forhindret i at framelde sig.

For lejere i alment byggeri kan man på tilsvarende vis klage til beboerklagenævnet

For andre brugere, f.eks. ejere af lejligheder eller huse er det Slots- og Kulturstyrelsen, der er tilsynsmyndighed.

Det vil blive spændende at se, hvilken effekt loven vil få. Der er sandsynligvis mange ejendomme, hvor der ingen effekt vil blive, fordi lejerne ikke vil benytte sig af den nye rettighed.

#### Tjek dit antennebudget

Allerede i dag er der mulighed for at klage til huslejenævnet og beboerklagenævnet, hvis man mener, at man betaler for meget. Derom handler en anden artikel her på opslaget.

# Referat af RLEs generalforsamling onsdag den 20. april 2016

Otte medlemmer var mødt frem.

## Formalia

Valg af ordstyrer: Henrik SP

Referent: Jens J

Stemmetæller: Regnar

Ordstyreren konstaterede at gf'en er lovligt indkaldt med blad 123. Ordstyreren gennemgik dagsordenen.

## Bestyrelsens beretning

Regnar fremlagde ved formandens fravær beretningen fra bestyrelsen: Nettotilgang i 2015 på to medlemmer. Stabil økonomi i foreningen. Vi har behov for nyt blod i såvel bestyrelsen som til sagsbehandlingen – med håb om at vi kan rette op på disse forhold i de kommende år. Det kan være en udfordring at få såvel vores vagtplan til at hænge sammen som at have ressourcer til sagsbehandlingen.

Der var en kort debat om beretningen, hvor følgende forhold blev nævnt:

- Det er ikke en ny problemstilling, at RLE mangler nyt blod,
- Den nye lejelov: Danmarks lejerforeninger arrangerer gratis kurser til medlemmerne,
- Vi kan få et problem med de nye fordoblede priser på at indbringe sager for nævnene.

Beretningen blev godkendt enstemmigt af forsamlingen.

## Foreningens regnskab

Kassereren gennemgik det udsendte regnskab og fremhævede bla.:

- Vi finansieres udelukkende af vores medlemskontingenter
- Den primære udgift er kontingent til vores hovedorganisation RL
- Vi har i de tidligere år annonceret lidt mere i lokalaviserne i Ringsted og Roskilde
- Årets overskud på 421,73 kr. Foreningens formue 269.153,- kr
- Regnskabet er revideret uden bemærkninger

Regnskabet for 2015 blev enstemmigt vedtaget

## Fondens regnskab

Kassereren gennemgik det udsendte regnskab for RLEs kampfond og fremhæ-

vede bla.:

- Der er minimum vundet 380.000 kr. til lejerne, hvor Kampfonden har givet garanti. Vi har fået 10% af 7 sager til Kampfonden. Sagsudgifter til 5 sager har i alt beløbet sig til 20.027,- kr.
- Mellemlægningen med Advokat Wahren bør nedbringes så det reelt svarer til den risiko han har for tab.

Regnskabet blev enstemmigt vedtaget

## Fastsættelse af kontingent

Bestyrelsen foreslår at fastholde kontingentet og kampfondsbidrag. Vi har en relativt stor formue og budgetterer med et underskud i omegnen af 20.000,- kr. Fordoblingen af nævnsgebyret kan betyde noget for kampfondens formue – det skal vi være obs på.

Forslaet om uændret kontingent og kampfondsbidrag blev vedtaget.

## Indkomne forslag

Ingen forslag indkommet.

## Valg

Formand: Tomas Jacobsen valgt uden modkandidat

Bestyrelsesmedlem til 2018: Jens Juul valgt uden modkandidat

Bestyrelsesmedlem til 2018: Bodil Damgaard valgt uden modkandidat

Bestyrelsesmedlem til 2018: Bodil Kjærums valgt uden modkandidat

Bestyrelsesmedlem til 2018: Gunver Hagbang valgt uden modkandidat

Bestyrelsessuppleanter til 2017: Laust Haugaard Sørensen valgt uden modkandidat

Bestyrelsessuppleanter til 2017: Alex Flittner valgt uden modkandidat

Bestyrelsessuppleanter til 2017: Rie Brix valgt uden modkandidat

Bestyrelsessuppleanter til 2017: Henrik Olsen valgt uden modkandidat

Revisor: Nicolai Baumbach valgt uden modkandidat

Revisorsuppleanter: Poul Struve Nielsen og Niels Frederiksen valgt uden modkandidater.

## Fremtidig virksomhed

Vi har oplevet, at nogle lejere gerne vil køre deres sager selv med support fra foreningen – det kan være en god mulighed for at lette på sagsarbejdet.

Vi kan overveje målrettet at rekruttere jurastuderende som sagsbehandlere – de har i Randers en vis succes med at rekruttere disse.

## Eventuelt

Intet at referere.

Ordstyreren takkede for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen.

Jens Juul

Referent

Henrik Stougaard Petersen

Ordstyrer

## 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: .....

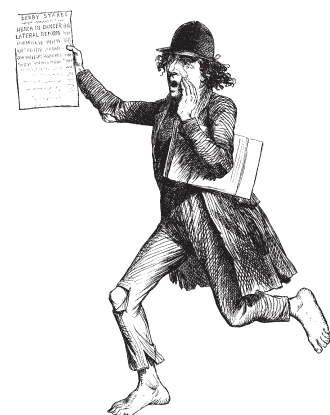
Adresse: .....

Postnummer og by: .....

Indsendes i kuvert til Roskilde Lejerforening

Sankt Peders Stræde 2, 1. sal; 4000 Roskilde.

## Skriv til os !



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