



## Udlejeren indkaldte ikke lejereren til syn og mistede 12.800 kr

PRIVAT UDLEJNING

Reglen om skriftlig indkaldelse til fraflytningssyn skal overholdes 100%

Af Jakob Lindberg

I en dom fra boligretten i Kolding blev de nye regler i lejeloven om afholdelse af fraflytningssyn taget i anvendelse. Reglerne kan læses i boksen her på opslaget.

Denne sag drejede sig om, hvorvidt lejeren var blevet indkaldt skriftligt til synet med 1 uges varsel. Hvis en udlejer ikke overholder denne regel, bortfalder hans krav på at få betaling fra lejereren for istandsættelse ved fraflytning.

### Opsigelse

I denne sag opsagde en

kvindelig lejer i sommeren 2015 sin lejlighed i Kolding. Lejlighedens ejer var en tømrermester, der arbejdede med at renovere og istandsætte ejendomme. Lejeren skrev til udlejeren, at hun gerne ville flytte i midten af september.

Hun opsagde lejligheden ved et almindeligt brev, men i tiden op til fraflytningen var der en del SMS-korrespondance mellem lejer og udlejer. Da hun havde tømt lejligheden sendte hun den 13. september en SMS-besked til udlejer, fordi hun gerne ville aflevere nøglerne.

Den 15. september 2015

ventede hun på udlejeren i lejligheden. Han kom og gik derefter rundt i lejligheden og tog billeder. Samtidig fortalte han, hvad han mente, der skulle males. Hun fik besked på at få det ordnet ved en professionel maler inden for 24 timer.

### Skrev under

Udlejeren skrev noget ned på et stykke papir og han bad hende skrive under. Det gjorde hun, for hun ville gerne have flytningen overstået, men hun vidste ikke, hvad det var hun havde skrevet under på. Da hun var født og

opvokset i Portugal, havde hun svært ved at forstå tekster skrevet på dansk.

Hun var heller ikke klar over, at det var et fraflytningssyn, hun havde deltaget i.

Da hun ikke selv istandsatte lejligheden, gjorde han det for hendes regning.

### Boligretten

Sagen blev først indbragt for Huslejenævnet, som gav lejereren medhold. Derpå ankede udlejeren sagen til boligretten.

I boligretten påstod udlejers advokat, at lejereren i henhold

til kontrakten skulle betale for malerarbejdet ved fraflytning, fordi der stod at lejermålet skulle afleveres nyistandsat. Advokaten påstod også, at bestemmelserne i lejelovens § 98 kunne fraviges.

Lejerens advokat påstod, at udlejer havde mistet sin ret til at kræve, at lejereren betalte for istandsættelsen, da udlejer ikke havde indkaldt lejereren til synet med mindst 1 uges varsel.

### Dommen

I de begrundelser, som de

fortsættes side 2


Retureres ved varig adresseændring

POST DANMARK  
PP

B

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

**I**ndfør maksimal leje for det nye private udlejningsbyggeri



Side 3

**L**ejerne har det svært i det skæve Danmark




Side 5

**U**dlejeren tabte fordi han rettede i synsrapporten



Side 6

**D**en sunde fornuft i boligretten reddede lejer i et småhus



Side 8

**D**e udsatte boligområder er på vej i den rigtige retning




Side 10

**B**egik flertallet i Randers Byråd magtmisbrug, da de fjernede 3 udvalgsformænd?




Side 11

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



Side 12-13

**L**ejerbos tre Ludfordringer



Side 14

## LEJER I DANMARK Nr. 82 Forår 2018

Udgivet af Danmarks Lejerforeninger.

Oplag: Ca. 7.500.

Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.

Redaktion: Jakob Lindberg (ansvh.),

Bodil Kjærum og Henrik Stougaard.

Danmarks Lejerforeninger:

Fax: 33 33 99 41

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

Elektronisk postadresse: [dl@dklf.dk](mailto:dl@dklf.dk)

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

### Daglig Ledelse:

Bodil Kjærum (Roskilde), Landsformand.

Kim Kristensen (Randers), Næstformand.

Søren Ramsing (Sydfyn).

### Sekretariat:

Organisatorisk sekretær: Jakob Lindberg (Køge)

Landssekretær: Henrik Stougaard (Roskilde)

### Kontingent:

Det lokale medlemskontingent mv. fastsættes lokalt.

Lokalforeningernes årskontingent til Danmarks

Lejerforeninger udgør i 2017: 87 kr. pr. husstand.

### Redaktionen af dette blad er afsluttet 15. februar 2018

Sommer 2018, deadline: 1. maj 2018

### KORT OM DANMARKS LEJER- FORENINGER

Danmarks Lejerforeninger blev stiftet i 1995. Organisationen er uafhængig af partipolitiske interesser.

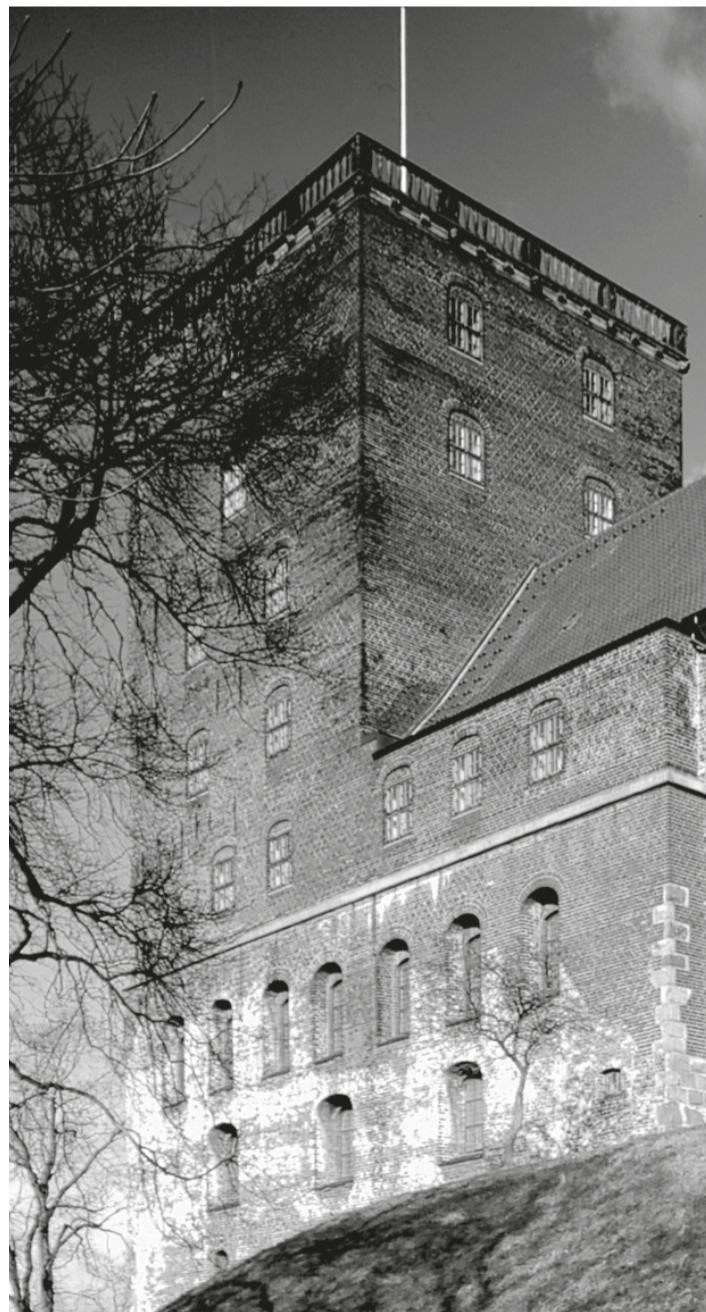
Vi betragter det som én af vore opgaver, at sikre de bedst mulige betingelser for det frivillige, ulønnede arbejde i lokalforeningerne. Derfor sker indmeldelse altid gennem den nærmeste lejerforening, der er tilsluttet Danmarks Lejerforeninger. Det er også i lokalforeningerne, at rådgivning og sagsbehandling foregår.

Aktiviteterne i Danmarks Lejerforeninger omfatter:

- Gratis kurser
- Udgivelse af dette blad
- Udsendelse af informationspjecer om lejernes rettigheder
- Drift af hjemmeside, herunder Lejerbrevkassen
- Påvirkning af folketing og embedsapparatet med henblik på forbedring af lejernes vilkår
- Økonomisk og juridisk støtte til gennemførelse af principielle retssager.

Dette blad sendes gratis til medlemmer af Danmarks Lejerforeninger, medlemmer af folketing, huslejenævn, ministerier mfl.

Tidligere numre af bladet kan læses på <http://www.dklf.dk/bladet/>



## Udlejeren indkaldte ikke lejereren til syn og mistede 12.800 kr

### Fortsat fra side 2

tre dommere refererer fra deres votering, kan man se, at de udelukkende lægger vægt på, om lejereren var blevet indkaldt skriftligt til synet. Begrundelserne kan koges ned til følgende:

1. Indkaldelsen skal ske skriftligt dvs pr. brev, medmindre der er aftalt ”digital kommunikation” mellem parterne, f.eks. SMS eller e-mail. I denne sag var der ikke aftalt digital kommunikation. SMS-erne mellem lejer og udlejer kunne derfor ikke erstatte en skriftlig indkaldelse.
2. Dommerne bemærker, at lejerens SMS til udlejeren den 13. september ikke kunne tolkes som et ønske om at der blev afholdt flyttesyn den 15. september.
3. Der er således ikke indkaldt til flyttesyn. Derfor bortfalder udlejerens eventuelle krav på istands-

sættelse.

Allerede af den grund havde udlejeren tabt sagen. Derfor tog dommerne ikke stilling til alle de andre argumenter, som parterne var kommet med under domsforhandlingen.

Udlejeren mistede dermed de 12.800 kr. han havde brugt på istandsættelsen og skulle desuden betale sagens omkostninger med 8.705 kr.

### Kommentar

Hvorfor er det så vigtigt, at der sker skriftlig indkaldelse til fraflytningssyn med 1 uges varsel?

Mange udlejere mener, at kravet er unødigt bureaukratisk og at det forhindrer lejer og udlejer i at få overstået synet, hvis de f.eks. mødes tilfældigt og aftaler at gennemføre det.

For det første skal reglen så vidt muligt sikre, at lejereren er til stede ved synet.

For det andet giver reglen lejereren mulighed for at forberede sig på fraflytningssynet

– f.eks. at rengøre lejligheden og at søge rådgivning i en lejerforening.

For det tredje er reglen med til at styrke lejerens retsstilling over for udlejeren.

*Kilde: Dom i sag af 23. oktober 2017 i sag BS 3-163/2017. Lejereren var repræsenteret af advokat Søren Vangsgaard*

## Ekstra skat for almene lejere



Vi har tidligere her i lederne beskrevet, hvordan lejerne i alment byggeri allerede gennem en del år har betalt ekstra-skat til diverse generelle boligsociale opgaver. Det sker, som læserne måske husker, via den "landsbyggefond" som lejerne i det lidt ældre almene byggeri ved lov er pålagt at indbetale ret klækkelige bidrag til. Denne fond bruger staten så til at finansiere de omtalte boligsociale opgaver. Så det er indirekte, og det er ikke i lovtteksterne omtalt som en skat. Det er imidlertid reelt en skat, når én gruppe borgere via lovgivningen er pålagt at betale for noget som regeringen vil have finansieret.

Nu har regeringen så fundet på en ny skat at kradse ind hos lejerne i det almene byggeri. Denne gang skal det ikke finansiere noget andet indenfor boligområdet, men derimod nye kampfly og andre ting der fremgår af det nyeste forsvarsforlig. Heller ikke denne gang kaldes det skat i lovtteksten, og også denne gang sker det indirekte.

Det der er tale om nu, er, at en hel del lejere i alment byggeri hidtil har været låst fast i betaling på nogle meget dyre lån. Næsten alle der finansierer nybyggeri med lån, har mulighed for at foretage låneomlægninger når renten falder, og dermed opnå en gradvis lettelse af huslejetrykket. Der har imidlertid været en undtagelse for det almene byggeri, som ikke har haft denne mulighed, men har været "stavnsbundet" til et eventuelt dyrt renteniveau der var gældende på opførelsestidspunktet.

Det har regeringen opdaget og i første omgang erkendt som urimeligt. Nu har de så – angiveligt fordi de mangler penge til at finansiere forsvarsforliget – brugt denne lejlighed til at indføre den omtalte nye skat: De dyre lån bliver godt nok omlagt, men ikke til gavn for lejerne, de skal nemlig fortsat betale det samme. Besparelsen indkasseres af staten til at finansiere forsvarsforliget. Altså igen et punkt hvor lejerne i det almene byggeri udover deres egentlige husleje ved lov er tvunget til at betaler ekstra til helt andre formål, altså en ny skat.

Nogle kunne måske finde på at indvende, at "de almene lejere får jo SÅ store tilskud, at det ikke gør noget at de skal betale lidt tilbage ad andre kanaler". Dette er tilsyneladende en udbredt opfattelse, men det gør den ikke mere sand. Realiteten er nemlig, at de fleste boligtyper i Danmark er støttet af staten, og at støtten til de almene boliger er betydeligt mindre end den støtte der i form af rentefradragsretten gives til ejerboligerne.

Det er ikke småpenge der er tale om, og lejerne i det almene byggeri er mildt sagt ikke de mest velkonsoliderede borgere her i landet, så denne trafik er klart asocial. Det er derfor ekstra deprimerende at se, at det omtalte forsvarsforlig omfatter nogle af de partier i folketinget (socialdemokraterne og DF), som normalt betegner sig selv som både lejervenlige og i besiddelse af et vist socialt kompas.

Det her må og skal ruller tilbage.

Bodil Kjærum  
Landsformand

## PRIVAT UDLEJNING

# Indfør maksimal leje for det nye private udlejningsbyggeri

Hvis vi vil forhindre en yderligere skævdeling af Danmark, må der indføres huslejeregulering for alle boliger – eller også må boligstøtteordningen udvides så også mellemindkomsterne kan få glæde af den.

*Af Jakob Lindberg*

Lad os først se på muligheden for forbedring af den individuelle boligstøtte.

### Forbedring af den individuelle boligstøtte

Det vil være teknisk nemt at udvide boligstøtten, således at flere indkomstgrupper kan få gavn af den. I øjeblikket gives boligstøtten fortrinsvis til pensionister og til lønmodtagere med lav indkomst. En enlig forsørger med to børn, der tjener mere end 450.000 kr kan ikke få boligstøtte.

Men denne ordning er dyr for de offentlige kasser. I øjeblikket koster den skatteyderne over 6 mia kroner om året.

Politisk er der hvert år forslag til, hvordan man kan begrænse boligstøtten. Det er ikke sandsynligt, at de partier, der repræsenterer boligejerne, vil acceptere at det offentlige skal yde endnu større tilskud til betaling af lejernes boligudgifter.

Derfor vil jeg i det følgende beskrive tre muligheder for at indføre en huslejeregulering for de lejermål der er opført efter 1. januar 1992 og hvor det i øjeblikket er lovligt at opkræve markedsleje.

### 1. Det lejedes værdi

Denne reguleringsmetode findes allerede i lovgivningen og anvendes ofte i tvister om husleje i erhvervslejermål. For eksempel bruges den til huslejefastsættelse for ældre lejermål i uregulerede kommune og for de såkaldte 80-20-lejemål. 80-20-lejemålene er undtaget fra reglerne om omkostningsbestemt husleje. Den bruges også til fastsættelse af husleje i gennemgribende forbedrede lejermål.

Ved denne metode kan en udlejer få lov til at opkræve husleje for højelse, hvis den gældende leje i et lejermål er væsentlig lavere end det, der kaldes "det lejedes værdi". Derved forstås, "...den leje, som er almindeligt gældende

i kvarteret eller området for tilsvarende hus og husrum med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand."

På tilsvarende måde kan en lejer få lejenedsættelse, hvis han kan vise, at den gældende leje er væsentlig højere end det lejedes værdi.

Det er dommerne i boligretten, der afgør sådanne sager.

Problemet med denne metode, er at den part, der vil have ændret lejen, skal bevise, hvad det lejedes værdi er. Det gøres ved at fremvise sammenligningslejermål. Dette er svært, fordi der skal skaffes adgang til at se disse sammenligningslejermål, og lejerne/udlejerne skal frem-

lægge lejekontrakter for disse.

I sær er det svært for lejerne at skaffe sammenligningslejermål, fordi lejerne er dårligere organiseret end udlejerne.

Hvis man bruger denne metode til huslejefastsættelse i det nyere byggeri, vil huslejenævnene ret nemt kunne danne sig en praksis, fordi et nævn ikke behøver at bese sammenligningslejermål. Men det vil udløse mange boligretssager i tilfælde, hvor udlejer ikke vil acceptere huslejenævnets kendelse. I disse ankesager vil lejerne ofte komme til kort, fordi de

*fortsættes side 4*



Nybyggeri i København.

## PRIVAT UDLEJNING

## Indfør maksimal leje for det nye private udlejningsbyggeri

Fortsat fra side 3

ikke kan præstere sammenligningslemål.

Sandsynligvis vil denne metode ikke være effektiv nok til at kunne sænke lejen i det private nybyggeri.

### 2. Det lejedes værdi med mønsterlemål

Man kan effektivisere denne metode på følgende måde: Hvert 4 år udpeges der i en kommune ved en offentlig procedure en række modellemål, der repræsenterer forskellige boligtyper i privat udlejningsbyggeri. Det er disse modellemål, som skal anvendes som sammenligningslemål både af huslejenævne og af boligretterne. Modellemålene beskrives i ord og med video, således at boligrettens medlemmer ikke behøver at besigtige lejemålene.

Det er svært at vide, om denne regulering vil betyde reelle begrænsninger i huslejerne. Det afhænger helt af, hvordan modellemålene sammensættes og hvilke grupper, der får indflydelse på udpegningen af dem.

### 3. Omkostningsbestemt leje

Boligreguleringsloven gælder for lejemål i ejendomme med mere end 6 lejemål, der er opført før 1992. Efter loven skal man fastsætte, hvor høj huslejen må være ved indflytningen. Det sker gennem en kompliceret beregning, der kaldes "budgetleje" eller "omkostningsbestemt leje". Du kan se andetsteds i bladet et eksempel på beregning af en sådan leje.

En sådan metode ville man også kunne bruge, når det gælder nyere ejendomme. Det forudsætter, at folketinget bestemmer sig til, hvilket afkast udlejerne skal have lov til at opkræve. For eksempel kan man fastsætte afkastet til 4% eller 7% af ejendomsværdien i et bestemt år. Derefter skal afkastet være fastlåst i kroner og ører.

I skemaet på denne side kan man se, hvilke huslejer, der bliver resultatet, hvis afkastet sættes til 4%. De fleste af eksemplerne er konkrete lejligheder, der er udbudt til leje gennem boligportal.dk. Eksemplet fra Stevns stammer dog fra en huslejenævns-sag. Det lykkedes mig ikke at finde eksempler på nyere le-

Årlig leje (pr. m <sup>2</sup> )	København, Ørestaden Evald Thomsens Vej 19, 1.th. Etagebolig Opført 2007	Roskilde, Trekroner Lysalleen 1 H. Etagebolig Opført 2016	Svendborg, Gudme Grydevænget 2-44 Dobbelthus med have Opført 2002	Randers NØ Rødkildevej 1 Etagebolig Opført 2009	Stevns Strøby Strandmældevej Rækkehus Opført 2015
	73 m <sup>2</sup>	138 m <sup>2</sup>	119 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup>	118 m <sup>2</sup>
Skatter, afgifter, driftsudgifter	34.359 (471)	45.875 (433)	42.397 (356)	21.355 (243)	25.651 (218)
Afkast 4% af ejendomsværdi i 2015	60.000 (822)	104.000 (754)	33.000 (277)	41.865 (476)	70.000 (593)
Omkostningsbestemt leje i alt	94.359 (1.293)	149.875 (1.187)	75.397 (633)	63.220 (719)	95.671 (811)
Markedsleje	153.600 (2.104)	190.200 (1.378)	92.820 (780)	103.200 (1.173)	103.200 (875)

jemål med markedsleje i Lolland og Haderslev kommune.

### Dobbelt op i Ørestaden

Skemaet her på siden vi-

ser, at kvadratmeter-lejen i eksemplet fra København er mere end dobbelt så høj, som lejen som i eksemplerne fra Svendborg og herude Stevns.

Se nederste række i skemaet. Den er også markant højere i København (2.104) end i Roskilde (1.378) og i Randers (1.173).

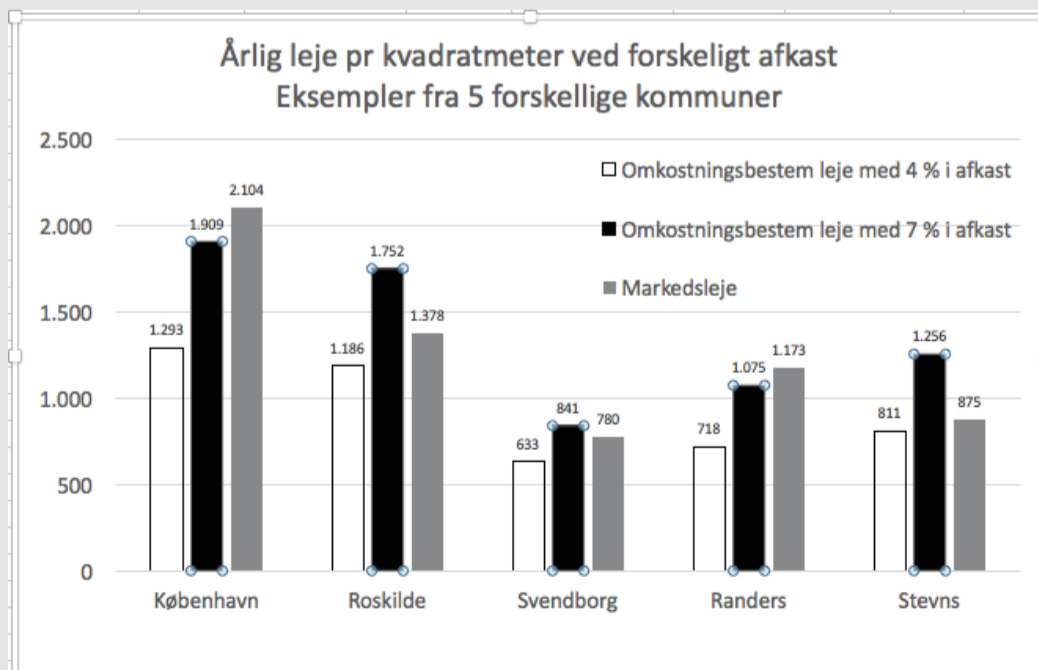
## Hvilket afkast

I søjlediagrammet herunder kan man se, hvilken forskel det gør om afkastet beregnes som 4% eller 7% eller der er tale om markedsleje.

Som man kan se, ligger markedslejen højere i København end hvis der er omkostningsbestemt leje. Hvis den omkostningsbestemte leje skal virke således, at lejere med mindre indkomster får råd til at bo i København, er det vigtigt, at afkastprocenten bliver sat tilpas lavt, f.eks. 4%. Med 7% i afkast vil den omkostningsbestemte leje også blive for dyr.

Det samme gælder eksemplerne fra Roskilde, Svendborg og Stevns. Her ligger den omkostningsbestemte leje med 7% afkast højere end markedslejen.

I alle eksemplerne – bortset fra Stevns – er den omkostningsbestemte leje med 4% afkast væsentlig lavere end den nugældende leje.



Forslagene i denne artikel er udtryk for forfatterens holdning og ikke nødvendigvis Danmarks Lejerforeningers.



# Lejerne har det svært i det skæve Danmark

Det private nybyggeri er lukket land for almindelige mennesker og forstærker den boligmæssige opsplitning

Af Jakob Lindberg

Siden 1992 har det været muligt for investorer at bygge nye ejendomme med såkaldt "fri huslejeafkast" – eller markedsleje, som jeg vil kalde det i det følgende. Det blev muligt at fastsætte lejen som markedsleje, såfremt det drejede sig om en lejlighed i en ejendom opført efter 1. januar det år.

Ved markedsleje forstås den højeste leje en udlejer kan opnå ved at udbyde en lejlighed på markedet. Hverken reglerne i boligreguleringsloven (omkostningsbestemt leje) eller reglerne i lejeloven (det lejedes værdi) skulle gælde for disse ejendomme.

## Markedsleje og markedspriser

Når det gælder alle mulige andre varer end lejligheder vil konkurrencen medføre, at priserne på en vare bliver nogenlunde ensartede. Derfor kan man tale om, at en vare har en markedspris. Hvis Firma-1 sælger en standard-vaskemaskine til 2.000 kr., så kan Firma-2 vanskeligt sælge den samme type maskine til 3.000 kr. Forbrugerne vil opdage, at den er bil-

ligst i Firma-1 og købe den dér. Firma-2 vil være nødt til at sætte prisen ned. Dermed er der opstået en markedspris for standard-vaskemaskiner.

Men sådan er det ikke med lejligheder. Mange mennesker er tvunget til at bo inden for en vis radius af deres arbejdsplads, hvilket begrænser udbuddet. Meget ofte er lejerne også tvunget til at flytte netop på det tidspunkt, hvor deres hidtidige bolig skal fraflyttes af den ene eller den anden grund, f.eks. fordi der var en tidsbegrænsning på denne lejlighed.

Boligsøgende lejere har som regel behov for at få en ny bolig nu og her. Hvis der i området ikke er mange ledige lejligheder, vil de være nødt til at acceptere en meget høj leje for overhovedet at få en lejlighed. Derfor oplever man ofte, at huslejerne i ejendomme med ureguleret leje er meget forskellige.

Nogle lejligheder med markedsleje betaler f.eks. 1.500 kr/m<sup>2</sup> årligt mens andre betaler 2.000 kr/m<sup>2</sup>.

## Højt lejeniveau i København og omegn

Et niveau på mellem 1.500 og 2.000 kr/m<sup>2</sup> årligt er sædvanligt i f.eks. København,

Frederiksberg, Gentofte og Lyngby Tårnbæk kommuner for nyere private lejligheder. Det samme gælder kommuner som Århus, Odense og Roskilde.

Det høje lejeniveau for nybyggede private boliger gør det meget vanskeligt for lønmodtagere med lave indkomster at finde en bolig i disse kommuner. De private lejligheder i den gamle boligmasse med omkostningsbestemt leje er svære at få fat i, fordi de næsten aldrig udbydes ved almindelig annoncering.

De billige almene lejligheder er meget svære at komme ind i, dels fordi der er meget få fraflytninger og meget lange ventelister, og dels fordi kommunen lægger beslag på en stor del af de ledige lejligheder, som de anviser til akut boligløse.

De ledige andelsboliger bliver ofte købt af venner og bekendte til folk, der i forvejen bor i andelsboligforeningen.

Ejerlejlighederne er kommet så højt op i pris i hovedstadsområdet, at de fleste lønmodtagere ikke har råd til at købe dem, blandt andet fordi, der kræves en meget høj udbetaling.

Så er der de private udlejningsboliger tilbage. Et blik

på f.eks. Boligportalen viser, at de er meget dyre. De fleste koster mellem 1.650 og 2.000 kr pr m<sup>2</sup>. Den månedlige leje ligger oftest mellem 13.000 og 20.000 kr. om måneden.

## Eksempel

Lad os tage et af de billige eksempler på lejligheder, som var annonceret på Boligportalen den 9. februar 2018. Det var en lejlighed i Ørestaden: Leje 13.200 kr. om måneden + 1.000 kr. i forbrug, i alt 14.200 kr.

En enlig forsørger med 2 børn skal leje denne lejlighed på 90 m<sup>2</sup>. Lad os antage at familien er sparsommelig og kan klare sig for 12.000 om måneden til alle andre udgifter end husleje. Så skal den enlige forsørger have udbetalt 26.200 kr. efter skat og arbejdsmarkedsbidrag.

Hvis vi antager at forsørgeren kun skal betale 33% brutto i skat, så skal vedkommende tjene 42.505 kr. i personlig indkomst før skat og arbejdsmarkedsbidrag om måneden for at få råd til denne bolig. Det svarer til en personlig indkomst pr. år på 510.000.

Vores enlige forsørger skal altså have et temmeligt vel-lønnet job. Man kan ikke tjene 510.000 kr., hverken som

sygeplejerske, politibetjent eller skolelærer. Kun meget få enlige forsørgere vil have råd til at bo i det private nybyggeri i København.

Lejeniveauet i Århus by er på højde med lejeniveauet i København, hvad angår det nye private udlejningsbyggeri.

## Hvad kan der gøres?

Hvis København og Århus ikke kun skal være forbeholdt de velstillede, skal enlige forsørgere som f.eks. skolelærere også kunne bo der. Dette forudsætter, at der bygges mange almene boliger, hvor lejen er væsentlig lavere.

En anden mulighed er at lave en ny form for husleje-regulering for byggeri opført efter 1992. Derom handler forsideartiklen.

## Sproget

Til sidst et par ord om sproget. Det, som jeg kalder ureguleret husleje, bliver normalt kaldt "fri husleje". Jeg har også selv brugt det. Men jeg hader det ord! For når vi bruger det, godtager vi bolig-spekulantens værdier.

For en boligspekulant betyder "frihed", at man som ejer af en ejendom har frihed til at udbytte andre mennesker. Man har ret til at udnytte sin monopolsituation maksimalt. Man har ret til at lokke boligløse til at leje en bolig, de ikke har nogen chance for at blive boende i på længere sigt, fordi huslejens størrelse gør det umuligt for lederen at betale for et rimeligt privatforbrug.

Frihed er for mig – blandt andet – at alle på boligmarkedet fra den enlige forsørger til den velhavende ungarl har mulighed for at få en ny bolig, når der er behov for det uden at man skal bruge flere timer hver dag på at pendle.

Spekulantens frihed er lejerens tvang. Spekulantens usympatiske ideologi skal ikke indbygges i vores sprog.



## PRIVAT UDLEJNING

# Udlejeren tabte fordi han rettede i synsrapporten

**En udlejer nægtede at udlevere synsrapporten til en lejer under fraflytningssynet. Derfor kunne han ikke få betaling for istandsættelse ved lejerens fraflytning.**

*Af Jakob Lindberg*

Ved ændringerne af lejelovgivning i 2015 blev reglerne strammet for hvordan private udlejere skal tilrettelægge fraflytningssynet. På visse punkter er fraflytningsproceduren blevet de samme, som de regler, de almene boligselskaber har skullet overholde siden 1987.

Se boksen her på siden.

## Kravet bortfalder

Folketinget vedtog samtidig, at sikre overholdelsen af disse regler ved at beslutte, at udlejerens krav på istandsættelse bortfalder, såfremt han ikke overholder reglerne om flyttesyn og fraflytningsrapport.

Der har allerede været en del sager om de nye regler ved huslejenævnene, men indtil videre er der kun blevet behandlet ret få sager ved domstolene.

## Reglen om udlevering skal tages bogstaveligt

En sag fra boligretten i København illustrerer, hvor vigtigt det er at overholde reglen om, at fraflytningsrapporten skal udleveres til lejerens ved synet.

Her endte sagen med, at udlejerens skulle tilbagebetale lejerens depositum ubeskåret, fordi han ikke havde udleveret rapporten.

## Straksaftale

Sagen angik en fraflytning fra en lejlighed i Colbjørnsensgade på Vesterbro i København, hvor udlejerens ejede en mindre ejendom med 5 lejemål. Han drev ejendommen som bibeskæftigelse.

En af hans lejere skulle flytte efter at have boet i lejligheden i knap 2 år. Hun blev indkaldt til synet som blev afholdt den 28. juli 2015. Udlejerens gennemgik lejligheden sammen med lejerens og hendes samlever og udlejerens noterede forskellige mangler ned i rapporten.

På et tidspunkt foreslog udlejerens at de lavede en såkaldt straksaftale. Lejerens skulle betale 20.000 kr. inklusive moms som skulle fra-

trækkes depositum, hvorefter lejerens ville få resten af depositummet udbetalt. Derved ville sagen kunne afsluttes hurtigere.

Det ville lejerens ikke sige ja til med det samme, da hun synes de 20.000 kr. var et stort beløb i betragtning af de istandsættelser der skulle foretages. Derpå afsluttede man synet. Men måden det foregik på var man ikke enige om bagefter.

## En eller to rapporter?

I følge udlejer udfærdigede han to eksemplarer af fraflytningsrapporten ved at lægge et gennemslagspapir mellem to stykker papirer, hvorved der fremkom to rapporter. Han lagde de to rapporter på bordet og fortalte lejerens, at den ene kopi var til hende. Men hun undlod at tage den med.

Lejerens version var anderledes, da hun afgav forklaring i boligretten. Under synet havde udlejerens bedt dem om at forlade lejligheden, så han kunne gennemgå den alene. Da de kom tilbage, var der skrevet 3 punkter på fraflytningsrapporten. Det var nogle småting, som hun gerne ville betale for.

Udlejer sagde, at hun skulle skrive under på fraflytningsrapporten. Det ville hun ikke, men da han forklarede, at hun blot skulle kvittere, skrev hun under.

Under vidneforklaringen i boligretten sagde hun med fast stemme, at der kun havde været 1 fraflytningsrapport. Der havde ikke været noget gennemslagspapir eller andre kopier. Der var kun det ene stykke papir, og det ville udlejer ikke udlevere til hende. Derimod fik hun udleveret et stykke papir, hvor udlejerens havde skrevet udkastet til den omtalte straksaftale.

## Efter synet

Et par dage efter ringede lejerens til udlejerens for at få en kopi af fraflytningsrapporten. Det udviklede sig til et skænderi. Udlejerens ringede derpå til ejendomsforeningen for at få råd. De rådede ham til hurtigst mulig at sende en kopi af fraflytningsrapporten

til lejerens. Det gjorde han.

Da lejerens modtog rapporten, konstaterede hun, at der var tilføjet 8 punkter mere end de 3 punkter, der stod på fraflytningsrapporten ved fraflytningssynet.

## Ankenævnet

Da de ikke kunne blive enige om, hvor meget hun skulle have tilbage, klagede hun til huslejenævnet. Huslejenævnets afgørelse blev senere indbragt for Københavns Ankenævn.

Ankenævnet gav hende medhold i, at hun skulle have sit depositum tilbage, og at hun ikke skulle betale for istandsættelse ved fraflytningen. Grunden var, at udlejerens krav var bortfaldet, fordi han ikke havde udleveret fraflytningsrapporten til hende ved synet.

## Boligretten

Under afhøringerne i retten fremviste udlejer den originale synsrapport. Dommene kunne se, at der var brugt to forskellige kuglepenne ved udfyldelsen af rapporten.

Dette støttede lejerens forklaring om, at der kun havde været 1 rapport, og at der efter synet var blevet tilføjet flere punkter til fraflytningsrapporten. 2 af dommerne skrev derfor følgende:

*”Da sagsøgte (lejerens) var til stede ved flyttesynet, hvor hun underskrev fraflytningsrapporten, var sagsøger (udlejerens) forpligtet til at udle-*



*vere denne ved synet, jf. lejelovens § 98, stk. 4. Da sagsøger hverken forsøgte at udlevere eller udleverede fraflytningsrapporten til sagsøgte under flyttesynet, kan sagsøger ikke gøre krav på istandsættelse gældende mod sagsøgte, jf. lejelovens § 98, stk. 5”.*

En af dommerne ville give udlejer medhold, fordi han mente, at det papir med tilbud om et straksaftale, som udlejerens havde givet til lejerens under synet, erstattede synsrapporten.

## Kommentar

Det er vigtigt for huslejenævnene og domstolene, at der foreligger en fraflytningsrapport, fordi dette dokument er selve grundlaget for, at man senere kan afgøre en uenighed mellem parterne om, hvem der skal betale for hvad.

Når en sag ender i boligretten, er lejligheden for længst istandsat, så boligretten har

ingen mulighed for at afgøre tvisten ved at besigtige lejemålet.

Derfor skal der foreligge en fraflytningrapport som begge parter kan anerkende. Men papir er taknemmeligt. Der kan altid tilføjes eller ændres noget efterfølgende. Det er derfor logisk, at det er den udgave af fraflytningsrapporten, som begge parter har set under selve synet, der skal lægges til grund for boligrettens afgørelse.

Den eneste måde, hvorpå man kan sikre dette, er at påbyde udlejerens at udlevere en kopi af rapporten ved selve synet. Derfor har folketetinget bestemt, at udlejerens krav til lejerens bortfalder, hvis han ikke har udleveret rapporten.

*Kilde: Dom afsagt af Københavns byret den 19. september 2017 i sag nr. BS 40S-5069/2016. Lejerens var repræsenteret af advokat Henrik Palmkvist*

## Privat udlejning

### Regler for afholdelse af fraflytningssyn

En udlejer, der ejer mere end 1 beboelseslejlighed skal overholde følgende regler.

1. Der skal afholdes flyttesyn senest 2 uger efter, at udlejerens er blevet bekendt med, at lejerens er flyttet.
2. Lejerens skal indkaldes til synet med 1 uges varsel.
3. Udlejerens skal udarbejde en fraflytningsrapport, som skal udleveres til lejerens ved synet.
4. Hvis lejerens ikke vil skrive under på, at han har modtaget rapporten, skal udlejerens sende den til lejerens senest 2 uger efter synet. Det samme gælder, hvis lejerens ikke var tilstede ved synet.

En udlejer, der kun ejer 1 beboelseslejlighed, skal ikke overholde punkt 1) og 2), men han skal udarbejde og sende fraflytningsrapporten efter reglerne i punkt 3 og 4.

Overholder udlejerens ikke punkt 1-4, bortfalder hans krav på betaling for istandsættelse.

*Kilde: Lejeloven § 98*

# Lejer i Gilleleje fik lejen halveret

**Huslejenævnet nedsatte lejen fra næsten 13.000 kr om måneden til 5.569 kr. Sagen viser, at markedslejen i mange kommuner er helt ude af trit med den lovlige leje, der kan opkræves efter boligreguleringsloven.**

*Af Jakob Lindberg*

Når en udlejer sætter en lejlighed til leje, vil vedkommende ofte anvende markedslejeprincippet. Dvs. lejen udlejes til den højeste pris, man kan få på markedet.

I de fleste store og mellemstore byer betyder det, at lejen ligger milevidt fra det, en udlejer lovligt kan opkræve.

Boligreguleringsloven gælder i langt de fleste byer. Og efter denne lov, skal lejen i de fleste lejligheder være beregnet som det, man kalder budgetleje eller omkostningsbestemt leje.

Meget tit udlejes almindeligt udstyrede lejligheder til f.eks. 1.000 – 1.500 kr pr. m<sup>2</sup>, mens budgetlejen ligger mellem 600 og 900 kr pr. m<sup>2</sup>.

## Hvordan regner man lejen ud?

I tilfældet fra Gilleleje, var

der tale om en stor lejlighed på 160 m<sup>2</sup> i en småhusejendom i midten af byen. Her nedsatte huslejenævnet lejen fra 964 kr. pr. m<sup>2</sup> til 417 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Huslejenævnet fastsatte huslejen efter de omkostninger, der er forbundet med at have en sådan lejlighed, f.eks. skatter og afgifter, forsikringer, el til fællesarealer, administration.

Man lægger dertil to tillæg pr. m<sup>2</sup> til vedligeholdelse, der er udregnet efter nogle særlige satser i loven.

Endelig har udlejerens også ret til at beregne sig afkast af eventuelle forbedringer i ejendommen.

Her på siden kan man se det såkaldte skyggebudget, som er den beregning, huslejenævnet foretog.

Huslejenævnet foretog ikke bare en skrivebordsberegning. De var ude at se le-

jemålet, blandt andet for at konstatere, lejemalets indretning, vedligeholdelsesstand, mm.. Inden et nævn træffer afgørelser skal man også indhente oplysninger fra udlejerens om, hvilke forbedringer, der er sket i ejendommen siden 1973.

## Afkast

Ved lovens start bestemte man, at en udlejer må opkræve et afkast, der blev beregnet som 7% af en ejendoms værdi ved ejendomsvurderingen i 1973. Filosofien var, at udlejerens afkast skulle være det samme, som udlejerens kunne få ved at investere sine penge i en almindelig obligation på 7%. Derudover kan udlejerens medregne afkast af forbedringer, der er sket i ejendommen siden 1973.

Hvis der f.eks. i en ejendom var toilet på trappeopgangen i 1973, så kan udle-

jerens beregne sig et afkast af den ombygningsudgift han har afholdt, hvis han på et senere tidspunkt bygger om og laver toilet i hvert enkelt lejemål.

Et andet eksempel kan være, at udlejerens indlægger centralvarme i lejligheder, hvor der før var petroleums-ovne.

## Udlejer dummede sig

I sagen fra Gilleleje valgte udlejerens ikke at samarbejde med huslejenævnet, da lejer indbragte sagen. Han besvarede slet ikke nævnets breve.

Det burde han have gjort i egen interesse. I de fleste ejendomme er der sket flere forbedringer end dem, der er med i skemaet nedenfor: køkken, bad og termoruder. Hvis udlejerens havde kunnet dokumenteret eller sandsynliggjort, at der var sket ombygninger af ejendommen siden

1993 er det tænkeligt, at han kunne have fået et større tillæg til forbedringer end de 15.000 som huslejenævnet kom frem til.

## Ankefristen blev sprunget

Han kunne måske have reddet noget, hvis han straks havde anket sagen til boligretten. Men det gjorde han heller ikke. Først efter at ankefristen på 4 uger var udløbet, gik han til en advokat.

Advokaten forsøgte at redde sin klient ved at påstå at afgørelsen var ugyldig, og at hele sagen dermed skulle gå om. Hvordan denne feberedning endte, kan man læse om i den anden artikel på disse sider.

## Skyggebudget

		Beløb pr. år
Ejendomsforsikring	(skøn)	5.000
Fælles el		3.000
Kapitalafkast	- beregnet efter boligreguleringsloven: 7% af ejendommens værdi ved 15. almindelige vurdering i 1973: 650.000 * 0,07	45.500
Tillæg til kapitalafkast	- beregnet efter boligreguleringslovens § 9, stk. 7: 596 m <sup>2</sup> à 13 kr	7.748
Skatter, afgifter og renovation		27.870
I alt		89.119
I alt pr m <sup>2</sup> , kr/m <sup>2</sup>		149,53
Budgetleje	for lejemalet pr. år (149,23*160)	23.925
Administration,	Normtal ink. moms	3.531
Budgetleje inkl. administration		27.456
Budgetleje inkl adm. pr m <sup>2</sup>	27.456:160	172
Hensat til vedligeholdelse	§ 18 i boligreguleringsloven - kr/m <sup>2</sup> (skøn)	80
Hensat til vedligeholdelse	§ 18 B i boligreguleringsloven - kr/m <sup>2</sup> (skøn)	73
I alt pr m <sup>2</sup>		324,60
Budgetleje inkl adm. og vedligeholdelse	Kr pr m <sup>2</sup> * lejemalets areal 324,60 * 160	51.936
Tillæg for forbedringer		
Køkken	- udført i 2008. Udgift: 70.000 kr. Herfra fratrækkes for sparet vedligeholdelse: 17.500. Den gennemsnitlige ydelsesprocent var 9,5 i 2008. Beregning: 9,5% af (70.000-17.500)	4.987
Badeværelse	- udført i 2008. Udgift: 110.000 kr. Herfra fratrækkes for sparet vedligeholdelse: 27.500. Den gennemsnitlige ydelsesprocent var 9,5 i 2008. Beregning 9,5% af (110.000-27.500)	7.837
Termoruder	- udført i 2008. Udgift: 30.000 kr. Herfra fratrækkes for sparet vedligeholdelse: 7.500. Den gennemsnitlige ydelsesprocent var 9,2% i 1994-2010:	2.065
Leje i alt pr år		66.826
Leje i alt pr m <sup>2</sup>	66.826/160	418
Månedlig leje	66.826 : 12	5.569

## PRIVAT UDLEJNING

# Den sunde fornuft i boligretten reddede lejer i et småhus

Småhuskapitlet i boligreguleringsloven fortsætter med at give absurde sager i retssystemet. Læs om denne sag fra Retten i Helsingør, som var lige ved at gøre hundredevis af huslejenævnsafgørelser i hele landet ugyldige

Af Jakob Lindberg

De særlige regler for lejerfastsættelse i de såkaldte småhuse bliver ved med at føre til domme, der stritter i øst og vest. Det skyldes at Folketinget i 1995 vedtog en lovgivning, der er nærmest umulig at administrere.

Småhuse er ejendomme, hvor der findes færre end 7 beboelseslejemål. I disse ejendomme skal uenigheder om lejens størrelse afgøres efter reglen i § 29 c i Boligreguleringsloven. I denne paragraf står der, at krav om lejeforhøjelse og krav om lejenedsættelse skal behandles efter Lejelovens regler i henholdsvis § 47 og § 49. Efter disse bestemmelser må lejen ikke være væsentlig højere end det lejedes værdi, som jeg herefter kalder Overgrænse-1.

Denne grænse finder man ved at sammenligne det omtvistede lejemål med lejemål af samme størrelse og kvalitet, der ligger i samme område.

Men efter boligreguleringslovens § 29 c, findes der også en Overgrænse-2. Huslejenævnet kan finde frem til Overgrænse-2 ved at sammenligne lejen i det omtvistede pågældende småhus med lejen i ejendomme, hvor lejen er reguleret ved hjælp af et omkostningsbestemt budget over ejendommens udgifter.

Det er den laveste af disse to overgrænser der skal anvendes, når huslejenævnet fastsætter lejen. I praksis er det næsten altid Overgrænse 2, der bruges, fordi den er lavere end Overgrænse 1.

## Skyggebudget

Hvis der ikke i kommunen findes større ejendomme med omkostningsbestemt leje, kan huslejenævnet selv finde frem til Overgrænse-2 ved at udarbejde et såkaldt skyggebudget.

I sagen fra Gilleleje havde en lejer klaget til huslejenævnet over huslejens størrelse.

Huslejenævnet startede sin sagsbehandling med at rekvirere en liste fra Grundejernes Investeringsfond (GI) over alle de ejendomme i kommunen, som har pligt til at binde en del af deres vedligeholdelsesmidler på en konto i GI. Disse ejendomme er de samme som har pligt til at udregne lejen efter boligreguleringslovens regler om omkostningsbestemt leje – altså Overgrænse-2.

## Omkostningsbestemt leje

I mange mindre kommuner ved udlejerne ofte ikke, at de har pligt til at bruge den omkostningsbestemte leje – og lejerne ved det heller ikke. Så selv om en udlejer i en ejendom med 10 boliglejemål betaler penge til GI, er det ikke givet, at huslejen er fastsat efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

Da huslejenævnet i Frederiksværk fik listen fra GI, skrev de derfor ud til de udlejere, der stod på listen og spurgte om de anvendte omkostningsbestemt leje. Nogle af dem svarede, at det gjorde de ikke, og mange af dem svarede slet ikke på nævnets brev. Dette tog nævnsmedlemmerne som en bekræftelse af deres egen erfaring fra kommunen, nemlig at regler-

ne om omkostningsbestemt leje ikke bliver brugt af udlejerne i Gribskov Kommune.

Som konsekvens heraf fastsatte de lejen ved hjælp af et skyggebudget. Skyggebudgettet viste, at Overgrænse-2 var 417 kr. pr kvadratmeter. Som konsekvens heraf blev lejen nedsat fra 12.855 kr pr måned 5.869 kr pr måned.

Læs om huslejenævnsagen i en anden artikel på dette opslag.

## Boligretten

Udlejeren kunne have anket nævnets afgørelse inden for 4 uger efter, at den var udsendt. Det gjorde udlejeren ikke. Han betalte heller ikke pengene til lejeren, og vedkommende var derfor nødt til selv at starte en boligretssag for at få sine penge.

Da sagen skulle afgøres hævdede udlejers advokat, at nævnets kendelse var ugyldig, fordi nævnet ikke havde bevist, at der ikke fandtes lejemål i Gribskov Kommune, hvor lejen var fastsat som omkostningsbestemt leje.

Dermed krævede udlejers advokat, at lejeren skulle føre et negativt bevis. Et negativt bevis er et bevis på at noget ikke findes. Dette er en logisk umulighed og i straffetretten er krav om negativt bevis bandlyst. Hvis min nabo bliver myrdet, så kan jeg jo aldrig bevise, at det ikke er mig, som er morderen. Men det skal jeg heller ikke. Det er politiet, der skal præstere et positivt bevis. Politiet skal bevise, at jeg har myrdet min nabo.

Men det generede ikke udlejers advokat.

## Forskellige begrundelser

Boligrettens medlemmer hoppede dog ikke på udlejeradvokatens argumenter. Udlejeren tabte 3-0, men begrundelserne var forskellige.

To af dommerne skrev: "En stillingtagen til udlejers indsigelser vedrørende gyldigheden af huslejenævns afgørelse forudsætter en prøvelse af afgørelsen, som ikke kan finde sted i den foreliggende situation, hvor afgørelsen ikke er indbragt for boligretten inden udløbet af

søgsmålsfristen i boligreguleringslovens § 43, og hvor afgørelsen derfor er retskraftig. Indsigelserne vedrørende afgørelsens gyldighed kan derfor heller ikke tages under pådømmelse, og afgørelsen står således ved magt."

Flertallet fandt altså, at udlejeren - allerede fordi han ikke havde overholdt ankefristen - havde fortabt muligheden for at få ændret afgørelsen.

## Mindretallet

Udlejersidens lægdommer havde et andet synspunkt. Han anerkendte, at hvis en afgørelse lider af væsentlige mangler, så kan den være en såkaldt "nullitet" og dermed ugyldig. Men i dette tilfælde mente han ikke, at der var tale om "en væsentlig og åbenbar retlig mangel ved afgørelsen", når huslejenævnet ikke var gået videre i sine undersøgelser af, om der skulle være andre ejendomme, der havde omkostningsbestemt husleje. Derfor var nævnets kendelse ikke ugyldig.

Når afgørelsen ikke var ugyldig, så skulle udlejeren have overholdt ankefristen, og da han ikke havde gjort det, tabte han sagen.

## Udlejeradvokatens argumenter

Men det kunne være gået grueligt galt for lejersiden. I sit påstandsdokument skrev udlejers advokat således:

- "Det bemærkes videre, at Huslejenævnets manglende modtagelse af oplysninger fra de pågældende udlejere ikke løfter bevisbyrden for, at ingen af boligerne i disse ejendomme er sammenlignelige med lejemålet omfattet af nærværende sag.

- Huslejenævnet har intet foretaget sig for at søge oplyst, om disse ejendomme opfylder kriterierne for at kunne udgøre sammenligningslejemål.

- Huslejenævnets afgørelse er derfor ugyldig, idet den er behæftet med væsentlige mangler ved sagsbehandlingen."

Advokaten anførte endvidere, at en udlejer ikke er forpligtet til at overholde den

4-ugers frist for at anke, når afgørelsen er ugyldig.

## Konsekvenser

Hvis udlejerens advokat havde fået ret i denne argumentation, ville det betyde at hundredevis af afgørelser fra Bornholms huslejenævne ville f.eks. være ugyldige. Nævnet har for mange år siden besluttet, at der altid skal udarbejdes skyggebudget i småhussager, fordi hverken nævnet eller Bornholms Regionskommune er bekendt med, at der findes ejendomme med omkostningsbestemt husleje. Det er heller aldrig blevet påvist af nogen udlejer på Bornholm, at denne antagelse er forkert.

I afgørelserne fra Københavns Ankenævn i småhussager, fremgår det f.eks. heller aldrig, hvilke ejendomme nævnet har sammenlignet med, når man nedsætter eller godkender huslejer i småhuse. Af afgørelserne fremgår typisk, at "nævnet har fastsat lejen ud fra sit almindelige kendskab til lejen i området."

Hvis Frederiksværk Huslejenævns afgørelse skulle være ugyldig, fordi, der var væsentlige mangler ved sagsbehandlingen, så er Københavns ankenævns afgørelser mindst lige så ugyldige.



Kilder  
Afgørelse fra  
Det fælleskommunale  
huslejenævn i Frederiksværk  
(Halsskov kommune) af 15.  
september 2016. (Halsskov  
kommune og Gribskov  
kommune har fælles  
huslejenævn)  
Dom fra Retten i  
Helsingør af 9. november  
2017 i sag nr. BS 2C-  
137/2017.  
Lejeren var under  
boligretssagen repræsenteret  
af advokat René Wöhler



# Renovation er en del af huslejen og må ikke opkræves særskilt.

Højesteret har slået fast, at denne regel gælder for alle lejeboliger også i ejendomme, der er taget i brug efter 1. januar 1992

*Af Jakob Lindberg*

I sidste nummer af bladet gennemgik jeg regler for, hvilke udgifter en udlejer skal medtage som en del af huslejen og hvilke, der kan opkræves som særlige beløb ved siden af huslejen.

Jeg skrev, at skatter og afgifter er en del af huslejen, og at udlejer ikke må opkræve dem særskilt. Under skatter og afgifter hører:

- grundskatter
- renovationsafgifter
- rottebekæmpelse og lignende

Der havde gennem tiderne været mange retssager, der omhandlede spørgsmålet om hvilke udgifter man lovligt kunne opkræve ved siden af huslejen. Men i 2009 afsagde Højesteret en dom, som satte tingene på plads. Troede man. Alligevel kom der en ny sag nogle år efter.

## Højesterets præmis i 2009

Dommen fra 2009 omhandlede spørgsmålet om en udlejer kan opkræve aconto vandbidrag fra lejer, i ejendomme, hvor der ikke er in-

dividuelle vandmålere. Højesteret slog fast, at det kan man ikke. Det skyldes, at det i lejeloven står, at reglerne om vandregnskaber kun gælder, når der er individuelle målere i alle lejligheder. Men Højesteret formulerede det i en generel præmis, der i kort form lyder således.

- Lejelovgivningen åbner ikke generel adgang til som tillæg til lejebetalingen at lade lejer dække udlejerens driftsudgifter ved refusion.
- En adgang for udlejer til at udskille dele af lejen til særskilt betaling ved refusion, kræver derfor lovhjælp.

## Særlig hjemmel

Som følge af denne klare fortolkning skulle man tro, at nu var sagen sat på plads. For lejeloven siger helt tydeligt at der kun er følgende udgifter, hvor der er hjemmel til at opkræve driftsudgifter ved refusion.

- Aconto varmebidrag
- Aconto vandbidrag

- Aconto elbidrag
- Aconto kølingsbidrag
- Antennebidrag

Derfor er alle andre driftsudgifter, f.eks. skatter, vedligeholdelse, administration en del af huslejen.

## Uregulerede lejemål

Men en udlejer fra Fyn forsøgte alligevel at slå hul i dette klare princip, da han udlejede en række dobbelthuse. De var opført i 2011 og omfattet af to undtagelsesregler om huslejeafmåling, § 15 a i boligreguleringsloven og § 53, stk 3 i boligreguleringsloven.

Disse paragraffer siger, at lejemål i ejendomme, der er opført efter 1. januar 1992 er undtaget fra reglerne om omkostningsbestemt husleje i boligreguleringsloven og reglerne om det lejedes værdi i lejeloven. I stedet har udlejer af sådanne ejendomme ret til at leje ud til den højeste leje, han kan få. Det kaldes princippet om markedsleje.

I lejelovens § 53, stk 3 står: "Uanset stk. 1 og stk. 2 kan §§ 47-52 [i lejeloven] fraviges i lejeaftaler om ejendom-

me, der er taget i brug efter den 31. december 1991"

Udlejer mente nu, at da §§ 47-52 kunne fraviges, så var han også i sin gode ret til at indsætte en bestemmelse i lejekontrakterne om, at lejer skulle betale for renovation ved siden af huslejen.

## Gennem tre instanser

En lejer gik til huslejenævnet, som gav ham medhold i, at bestemmelsen om betaling for renovation var ugyldig. Udlejer ankede til boligretten, som stadfæstede huslejenævnets afgørelse. Så gik han videre til Østre Landsret, hvor han også tabte. Landsretten skrev:

- "Det fremgår af lejekontrakten, at skatter og afgifter indgår i lejen, samt at lejen reguleres med eventuelle stigninger i skatter og afgifter. På denne baggrund finder landsretten, at udlejer ikke har hjemmel til i tillæg til lejebetalingen at opkræve særskilt betaling for renovation, som må antages at udgøre en afgift, jf lejelovens § 51, stk. 1"

## Højesteret

Til sidst fik udlejer særlig bevilling til at anke til Højesteret.

Højesteret gennemgik den lovændring fra 1991, der åbnede op for markedslejeprincippet, og herunder de forarbejder der blev gjort Folketinget. Konklusionen lød:

- "Højesteret finder på denne baggrund, at bestemmelserne om fravigelighed må forstås sådan, at der kan aftales en husleje, som overstiger det lejedes værdi, herunder eventuelt med andre reguleringsmekanismer end dem, der fremgår af loven, men at bestemmelserne ikke angår, hvilke driftsudgifter, der skal indgå i huslejen, og hvilke der kan kræves særskilt refunderet som tillæg til huslejen. Dette stemmer også med det formål om gennemskuelighed for lejer, som er omtalt i forarbejderne.

- På den anførte baggrund tiltræder Højesteret, at der ikke er hjemmel til at aftale, at der skal ske særskilt betaling for renovation som et tillæg til huslejen."



## ALMEN UDLEJNING

# De udsatte boligområder er på vej i den rigtige retning

Vejen til at nå i mål går gennem en kombination af fysiske forandringer i boligområderne, bedre uddannelse og højere beskæftigelse, siger Realdanias direktør, Jesper Nygård i dette interview

Af Jakob Lindberg

Jesper Nygård skrev den 22. januar 2018 en kronik i Politiken som reaktion på statsministerens nytårstale, hvor Lars Løkke endnu engang trak en gammel kanin op af hatten og bebudede, at nu ville regeringen gøre noget ved "ghettoerne", blandt andet gennem nedrivninger.

Jesper Nygårds budskab var, at der ikke er nogle hurtige greb, der løser alt, og at nedrivninger af hele by- og boligområder ville være en dårlig idé. I stedet skal man satse på at videreudvikle de ting, som havde virket godt i de udsatte boligområder, f.eks. uddannelsesindsatsen og det boligsociale arbejde. Det skal ske i kombination med at ændre den fysiske indretning af områderne, så der i højere grad bliver trafik ind og ud af områderne og de kommer til at hænge bedre sammen med den øvrige by.

Jeg har bedt Jesper Nygård om nogle uddybende kommentarer.

## Ordet ghetto

- Du har gennem mange år beskæftiget dig med de udsatte boligområder, blandt andet dem, der står på regeringens "ghettoliste". Ordet ghetto betød oprindeligt en bydel, hvor man i Europa spærrede jøderne inde om natten, fordi man ville have så lidt med dem at gøre som muligt. Nu foreslår Dansk Folkeparti, at der skal være udgangsforbud for unge i områderne på ghettolisten. Kan man sige at vi, der bor i de udsatte boligområder, er blevet vor tids uønskede elementer?

- Jeg brugte betegnelsen i en tidligere kronik i Politiken i 1992, hvor jeg som beboervalgt formand under overskriften 'Sidste frakørsel før ghettoen' opfordrede til at tage fat om det problem, at grupper af dårligt stillede udlændinge og danskere i stigende grad var samlet i nogle dele af den almene sektor.

Siden dengang er der sket rigtig meget, og der er nogle ting, som vi kan se virke. Mit mål med den nye kronik fra januar 2018 var netop at

gøre opmærksom på dette. At tingene på en række områder har flyttet sig i en positiv retning. Men at der også stadig er et stykke at gå, før vi er i mål. At fysiske forandringer helt klart kan bidrage til at få skabt en større sammenhæng mellem beboere og forskellige kvarterer i byen. Men at uddannelse og en social indsats er super vigtig, når vi taler om de mest udsatte grupper i den almene sektor.

Jeg kan godt forstå, hvis nogle af beboerne i den almene sektor føler sig som det, du kalder 'uønskede elementer' og måske også føler, at alle bliver skåret over én kam. Der sker jo desværre ofte det i samfundsdebatten, at tingene bliver trukket hårdt op, og at retorikken kan komme til at forstærke problemerne. Det ser man f.eks. også i debatten om de danske yderområder, hvor ord som udkant og den rådne banan jo bestemt ikke fremmer en positiv opfattelse.

Jeg bruger ikke selv ordet ghetto. Dels fordi jeg mener, at det er helt skævt i forhold til dets oprindelige betydning. Og dels fordi, de områder, vi i Danmark har ud-råbt til ghettoer ikke kommer i nærheden af de problemer, som findes i de byer, man i udlandet betegner som ghettoer.

I et internationalt perspektiv har vi i Danmark gjort det godt. Det betyder ikke, at vi er i mål. Det er vi ikke. Men når vi går det sidste stykke vej, skal vi huske på de ting, som har virket indtil nu – og gøre mere af det. Og det er en kombination af fokus på det fysiske miljø, på uddannelse og på beskæftigelse. Og vi skal tale ordentligt om problemerne og huske på, at det er mange tusinde menneskers hjem, vi taler om.

## Fleksible udlejningsregler

- Da man indførte de "fleksible udlejningsregler", gav man de almene boligselskaber mulighed for at forhindre indvandrerne og kontant-hjælpsmodtagerne i at flytte ind i de mest attraktive afdelinger. Har disse regler bevirket, at de mindst attrakti-

ve afdelinger er blevet sorteret, fordi de ikke har haft de samme muligheder for at afvise de uønskede befolkningsgrupper?

- Jeg har arbejdet rigtig meget med fleksible udlejningsregler i mine mange år i KAB og jeg var dengang slet ikke i tvivl om, at disse regler var meget nyttige for at skabe en mere varieret beboersammensætning – i virkeligheden i hele den almene sektor – men særligt i de udsatte boligområder. En række analyser underbygger dettes synspunkt. F.eks. har det såkaldte modningsprojekt, som Realdania har gennemført forud for vores initiativ "By i balance", konkluderer, at "fleksibel udlejning" er et af de virkemidler, som har virket bedst i forhold til en skæv beboersammensætning. Det virker typisk der, hvor der allerede er efterspørgsel efter boliger, men når det kombineres med at stoppe eller reducere kommunal anvisning i de udsatte boligområder og erstatte den med anvisning i andre dele af den almene sektor, så er det både gavnligt for at løfte i flok og for at styrke udviklingen i de udsatte boligområder. Der gemmer sig en række dilemmaer i dette, men jeg er slet ikke i tvivl om, at det er godt for udviklingen i de udsatte boligområder. Og et af de allermest betydningsfulde værktøj i værktøjskassen.

## Kriminalitet

- Med muligheden for at anvende 100% kommunal anvisning af tilflyttere til de udsatte boligområder – som man gør det i Ishøj kommune – hvorfor har vi så stadig overrepræsentation af f.eks. kriminelle i disse områder?

- Mit billede – igen fra mange år som beboer, beboervalgt og direktør i den almene boligsektor – er, at langt de fleste beboere er ordentlige mennesker med ambition og drømme om et godt liv for dem selv og deres familier. Og så er der nogle få, der ødelægger det for de mange.

Det er vigtig at være opmærksom på at det er med-

lemmer af få kriminelle familier, der skaber langt størstedelen af problemerne i landets udsatte boligområder. Og dermed ikke nødvendigvis – og næppe – nye anviste tilflyttere.

En kombination af høj arbejdsløshed, ressourcetsvage børnefamilier og stort antal børn og unge gør, at antallet af personer i den kriminelle risikozone er betragteligt større i de udsatte boligområder, og derfor tror jeg, vi ser en relativ stor kriminalitetsrate her. Det er dog væsentligt, at påpege, at kriminaliteten i de udsatte boliger er faldet markant de senere år, takket være en vigtig boligsocial og politimæssig indsats.

## Løsninger

- Er det staten eller kommunerne, der har svigtet deres opgave?

- Så enkelt kan det ikke gøres op.

- Det her er ikke en opgave, som en part kan løse alene. Så var den jo løst nu, og en eller flere politikere kunne sole sig i succesen. De er en super kompleks opgave, som kræver at mange forskellige parter går sammen. Det er også tilgangen i de tre projekter, Realdania lige nu har i gang i tre boligområder i 3 kommuner: Gladsaxe, Høje-Taastrup og Esbjerg. Her arbejder vi både med den fysiske indretning af områderne, med sociale indsatser og med skolerne. Vores partnere i projektet er kommunerne og de almene boligorganisationer – og dermed også med beboerne i områderne. Samtidig har vi tilknyttet både forskere og en lang række centrale aktører til projektet. Det har vi gjort for at sikre, at den viden og de løsninger, vi håber på at få ud af vores indsats, kan spredes til andre områder.

Samtalen med Jesper Nygård fortsætter i næste nummer af dette blad, hvor vi stiller spørgsmålet: Hvad kan der konkret gøres for at modvirke opdelingen af de danske byer i kvarterer for velhavere og kvarterer for fattige.



## Om Jesper Nygård

Jesper Nygård er en af den almene boligbevægelses ildsjæle og veteraner. Han startede som aktiv i Blåkildegård i Taastrup under Boligselskabet AKB, Taastrup i slutningen af 70'erne. Han kom i afdelingsbestyrelsen og blev som 23 årig landets første beboervalgte formand for Boligselskabet AKB, Taastrup - lige før de store reformer, der gav beboerflertal.

I 1993 blev han formand for BL - Danmarks Almene Boliger, og i 1996 administrerende direktør i KAB - Bygge- og Boligadministration (der oprindeligt hed Københavns Almindelige Boligselskab, ikke at forveksle med KaB, Køge almennyttige Boligselskab) og formand for Landsbyggefonden.

I dag er han administrerende direktør i Realdania – en almennyttig forening med en gigantisk pengetank på omkring 23 mia. kr. Realdania beskæftiger sig at skabe livskvalitet for alle gennem det byggede miljø gennem filantropiske bevillinger til f.eks. eksperimenterende byggeri og bevarelse af historiske bygninger.

# Begik flertallet i Randers Byråd magtmisbrug, da de fjernede 3 udvalgsformænd fra deres poster?

Randers har en særstilling i dansk kommunalpolitik. Det er den eneste kommune, hvor lejerne er repræsenteret ved deres egen liste, Beboerlisten (BL). Beboerlisten ejes af Randers Lejerforening, som er Danmarks mest aktive lejerforening. På grund af Beboerlistens skarpe profil, har der været et meget aktivt debatklime, og i flere år har anklagerne føjet om ørerne i Randers Byråd. Nu skal Retten i Randers tage stilling til, om det var berettiget, da byrådsflertallet brugte en ændring af styringsvedtægterne til at fjerne Bjarne Overmark (BL) og to andre udvalgsformænd fra deres poster.

Af Mads Bloch  
Kristensen

Var det dårlige udvalgsstruktur eller politisk udrensning, da et flertal i Randers Byråd besluttede at lave om på kommunens stående udvalg midt i en valgperiode?

De tre afsatte udvalgsformænd, Bjarne Overmark (Beboerlisten), Kasper Fuhr Christensen (Velfærdslisten) og Daniel Madié (Konservative), som har valgt at sagsøge Randers Kommune, fordi de mener, der var tale om en ulovlig og usaglig omkonstituering midt i en valgperiode.

Randers Kommune fastholder, at det var saglige grunde, der tillod byrådsflertallet at vedtage ny styrelsesvedtægt den 22. juni 2015, som samtidig igangsatte en omkonstituering, der kostede de tre udvalgsformænd deres poster.

## Udløber af skoleforhandlinger

De tre afsatte formænd mener, at sagen tog sin start, da borgmester Claus Omann (V) kaldte sine konstitueringspartnere ind til forhandlinger om en ny skolestruktur i Randers Kommune.

Her meddelte både Velfærdslisten, Beboerlisten og Radikale Venstre, at de ikke ville deltage i forhandlingerne, som ville betyde lukning af flere lokale folkeskoler.

Både Konservative og SF deltog på møderne, men endte med at forlade forhandlingerne, mens Venstre og Dansk Folkeparti gennemførte aftalen om den nye skolestruktur sammen med Socialdemokratiet.

Forløbet omkring skolelukningerne blev hurtigt betændt, og Konservatives byrådsmedlem, Daniel Madié, endte med at forlade forhandlingerne, blandt andet fordi forhandlingskredsen tilbageholdt dokumenter for byrådets mindretal bestående af Radikale, Velfærdslisten og

Beboerlisten, på trods af de små partiers adskillige anmodninger om sagsindsigt i forhandlingerne.

På møderne blev de forhandlende medlemmer af byrådet introduceret for både power point-præsentationer og beregninger fra Ernest & Young, som enten blev vist på en skærm eller efterfølgende indsamlet igen.

I forvaltningens øjne var der på den måde ikke udleveret materiale, som var omfattet af sagsindsigten. Den praksis blev senere rettet af Social- og Indenrigsministeriet, som skrev en 35 sider lang vejledning, der indskærpede forvaltningens pligt til at sikre tilgængelig information for alle byrådsmedlemmer, som ønsker sagsindsigt.

Fuhr og Bjarne Overmark til at forlade deres udvalgsformandsposter i hhv. Socialudvalget og Børne- og Skoleudvalget.

Men de to udvalgsformænd ville ikke frivilligt forlade deres poster, og det fik i oktober 2014 Dansk Folkepartis Morten Grosbøl til at kontakte Statsforvaltningen på partiets vegne.

Han ville vide, om det var muligt at foretage en omkonstituering under en byrådsperiode. Grosbøl bad om eksempler på lovgrundlag og kommuner, som havde gjort det muligt.

- Jeg mente, at de slet ikke var værdige til at sidde i byrådet, sagde Morten Grosbøl i retten med henvisning til Kasper Fuhr og Bjarne Over-

ter, Susanne Ringe Sørensen og Ole Skiffard, i maj 2015 hoppede over til Venstre, blev det startskuddet til at genoptage diskussionerne om udvalgsformandsposterne.

Det nye byrådsflertal, bestående af Venstre og Dansk Folkeparti igangsatte straks en ændring af styringsvedtægterne i udvalgene, som ville tillade en omkonstituering.

Den nye konstituering fjernede både Bjarne Overmark og Kasper Fuhr som udvalgsformænd, men også Daniel Madié måtte se sin formandspost gå til anden side.

Daniel Madié ser sin egen omkonstituering som en hævnaktion for, at han støttede de små partier i skolestruktur-sagen og talte åbent

målene med omkonstitueringen var at genetablere tillid i byrådet ved at vælge nye formænd til de berørte udvalg.

Men det primære formål var ifølge tidligere borgmester Claus Omann og forvaltningens embedsmænd at ændre udvalgenes problematiske strukturer.

Overfor Retten i Randers forklarede socialdemokraternes Mikael Mouritsen, som sad i Børne- og Skoleudvalget med Bjarne Overmark, at han ikke havde hørt om nogen uhensigtsmæssigheder i udvalgsarbejdet.

- Det var noget, man for mig at se, opfandt til lejligheden. Man lavede ændringen, fordi man gerne ville af med formændene.

Hans opfattelse blev bakket op af vidneudsagn fra radikales Mogens Nyholm, som heller ikke havde hørt om problemer med udvalgene, men derimod havde fået adskillige henvendelser fra de partier, der ville af med formændene.

- Der var ingen tvivl om, at nogen skulle fjernes. Det handlede ikke om en ny udvalgsstruktur. Vi snakkede om personer 95 procent af tiden.

## Dommerne voterer

Retten i Randers havde sidste dag med advokaternes procedurer torsdag den 8. februar og de tre dommere har op til otte uger til at finde en afgørelse.



## Åben krig i byrådet

Retorikken fra de små partier blev skærpet under omstændighederne, og gruppeledere fra både DF og V kritiserede især de små liste-partier for at bruge usagligt sprog i debatten mod de politiske modstandere i skoleforligskredsen.

Dansk Folkeparti og Venstre opfordrede både Kasper

mark.

Socialdemokraterne ville imidlertid ikke være med til at vælge nye formænd i de stående udvalg, og planerne blev derfor skrinlagt, fordi der ikke kunne mønstres et flertal i udvalgene udenom S.

## Partihoppere gjorde udslaget

Men da to socialdemokra-

om det lukkede forløb.

- Det er ikke noget, jeg tror, det er noget, jeg ved, sagde Daniel Madié til de tre dommere i byretten.

## Ændringer opfundet til lejligheden

Hverken kommunens forvaltning eller politikerne fra det daværende byrådsflertal lægger skjul på, at et af for-

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

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

## Indvendig vedligeholdelse

? Jeg flytter ind i lejlighed hos en privat 1. april, og i lejekontrakten står der: "Lejer står for den indvendige vedligeholdelse. Komfur og køleskab vedligeholdes af lejer, og det er ligeledes lejer der står for eventuel fornyelse/udskiftning af køleskab og komfur".

Jeg har så spurgt udlejer om det var muligt at få ind i kontrakten at hvis jeg udskifter og betaler nyt komfur/køleskab så er det mit ved fraflytning eller udlejer kan købe det af mig til værdien på det tidspunkt hvor jeg flytter. (Lejemålet er tidsbegrænset til 2 år).

Jeg har så fået dette svar:

- Enten bibeholdes den nuværende formulering vedr. komfur og køleskab – der juridisk holder ellers indskrives:

*"Lejer står for den indvendige vedligeholdelse. Køleskab og komfur tilhører udlejer og lånes og vedligeholdes af lejer og det er ligeledes lejer der står for fornyelse/udskiftning af køleskab og komfur. I tilfælde af udskiftning af køleskab og/eller komfur, kan det ny erhvervede køleskab / komfur medtages af lejer ved fraflytning. Det nuværende komfur/køleskab må ikke smides ud og lejer betaler genetablering af disse ved fraflytning.*

*Der foretages i denne forbindelse en husleje-forøgelse på 300 kr. pr. md."*

Er dette fair?

Jeg føler lidt at jeg hvis jeg ikke accepterer oprindelig lejekontrakt, så kommer jeg både til at betale for nye hvidevarer, re-etablering af de gamle, når jeg flytter og får ovenikøbet en huslejestigning.

! Hej Helene

! Nej – Udlejers forslag er ikke fair.

Uanset, hvad der står i din kontrakt, er det ugyldigt at påtvinge en lejer vedligeholdelse og fornyelse af hårde hvidevarer, jf Lejeloven § 19 og § 24

*I § 19, stk. 1, står; at det er udlejer der skal stå for al vedligeholdelse.*

*I § 24 Stk. 2. står: "Reglen i § 19, stk. 1, kan ikke fraviges til skade for lejer, for så vidt angår anden vedligeholdelse end indvendig vedligeholdelse, i ejendomme, hvor reglerne i kapitel II-IV i lov om midlertidig regulering af boligforholdene finder anvendelse. Det kan dog aftales, at lejer skal vedligeholde den have, som indgår i det lejede."*

Fornyelse og vedligeholdelse af hårde hvidevarer hører ikke ind under indvendig vedligeholdelse. Noget kunne tyde på, at din udlejer ikke kender reglerne. Måske betaler du for meget i husleje.

Jeg vil derfor anbefale dig, at du melder dig ind i Amager Lejerforening, som er den nærmeste lejerforening under Danmarks Lejerforeninger.

*Med venlig hilsen,  
Jakob Lindberg*

Helene



Lejerforeningerne i Danmarks Lejerforeninger kan findes på:

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

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

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

## Hvilken type af erhverv er tilladt?

? Vi bor i en etageejendom: stuen, første og anden sal er benyttet til erhverv og fra og med tredje sal op er der beboelse.

- For nylig fik vi en ny nabo på 4. sal som driver en slags butik fra sin lejlighed, og delvis i et uvist omfang tøjproduktion, da vi godt kan høre tunge symaskiner kører en gang i mellem.

Det ser ud som om dette er sket med udlejerens accept og godkendelse. Udlejeren har ikke været interesseret i en dialog omkring problemet, efter to henvendelser. (Muligvis fordi der ikke var andre der vil betale den høje husleje, efter renovering af lejligheden. Ligeledes var der gået ca. 6 måneder til, før der blev fundet en lejer til den.)

I nogle beboelseslejlighederne har vi før erfaret, at nogle naboer har haft en virksomhed i deres lejligheder, men det var mest som en virksomhedsadresse, uden kundebesøg eller salg, eller produktion.

Mit spørgsmål er derfor:

Kan udlejeren tillade en virksomhed med salg og produktion i beboelseslejemål?

(jeg mener der er ca. 40-50% erhvervsanvendelse i lejemålet, hvis ikke mere.)

Jeg mener dette er et skråplan, for det ender med endnu højere husleje for rigtig mange gamle ejendomme. Det er klart at fleste erhverv folk er villige til at betale de høje husleje når de kan undgå omkostningerne ved at leje en rigtig butik, som er enorm høje i forvejen i større byer.

Med venlig hilsen  
Proto

! Hej Proto

Jeg kan ikke besvare dit spørgsmål endeligt.

- Men her er et tip.

Gå ind i [ois.dk](http://ois.dk), find din ejendom og se om lejemålet med systuen er et rent beboelseslejemål eller blandet beboelse/erhverv.

Hvis det er et beboelseslejemål accepterer de fleste kommune at der udøves ikke-støjende erhvervsaktivitet, som f.eks konsulentarbejde, bogholderi og lignende – men ikke støjende erhverv.

Du kan klage til miljømyndigheden i Københavns Kommune.

Jeg vil anbefale dig at melde dig ind i Amager Lejerforening og få tjekket dit lejemål. 90% af alle lejere i privat udlejning betaler for meget i husleje

Med venlig hilsen,  
Jakob Lindberg



## Kan man påtvinge lejere flere kvadratmeter, end lejekontrakten lyder på?

? I boligforeningen hvor jeg bor er hovedbestyrelse og administration kommet med forslag om at inddrage afdelingens mellembygninger/udhuse i boligarealet.

Mit spørgsmål er: Kan en almen boligforening med et snævert flertal blandt de fremmødte på beboermødet påtvinge de øvrige lejere flere kvadratmeter end lejekontrakten lyder på, med en deraf afledt lejeforhøjelse på ca. kr. 1.100,- for de ekstra 24 m<sup>2</sup>?

Venlig hilsen  
Poul Andersen

! Hej Poul

Jeg mener at forslaget er klart urimeligt. Det er ikke sikkert, at der er en speciel paragraf i almenboligloven, der forbyder at fordele lejen efter (boligareal + udhuse), men hovedprincippet må være, at man anvender det såkaldte brutto-etage areal til fordeling af lejen.

Hvis man inddrager pulterrum og udhuse og lignende i fordeling af lejen, vil de lejere, der har et stort uopvarmet udhus få en meget større andel af den samlede leje end de lejere, der har et lille udhus. Dette er klart urimeligt, da udhuse har en lavere brugsværdi end selve lejligheden.

Meld dig ind i Amager Lejerforening, som er den nærmeste lejerforening i Danmarks Lejerforeninger og få bistand til den videre sag.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

## ALMEN UDLEJNING

# Lejerbos tre udfordringer

**Forretningsførerselskabet Lejerbo er i øjeblikkelige vanskeligheder på mindst to fronter - medlemsflugt og dårlig administration.**

## Medlemsflugt

For at forklare dette problem er det nødvendigt at beskrive Lejerbos opbygning:

Lejerbo består af 23 lokale boligorganisationer. Den mindste Lejerbo-Tinglev har 100 boliglejemål, mens den største, Lejerbo København har 5.541.

Disse lokale boligorganisationer er medlemmer i forretningsførerselskabet Lejerbo, som udfører administrationen for de lokale boligorganisationer. Fremover vil jeg betegne forretningsførerselskabet som "Lejerbo-DK".

De lokale boligorganisationer er med til at udpege medlemmer til repræsentantskabet i Lejerbo-DK, og nogle af dem kan på den måde blive indvalgt i Lejerbo-DK's hovedbestyrelse.

Lejerbo-DK har ikke sæde i de lokale boligorganisationers repræsentantskab eller bestyrelser, men de deltager i bestyrelsesmøderne som rådgivere og sekretærer.

Fordi de lokale boligorganisationer selv udpeger deres bestyrelsesmedlemmer, har de også ledelsesansvaret og magten til f.eks. at udtræde af samarbejdet med Lejerbo-DK.

## Lejerbo København

I sommeren 2017 besluttede organisationsbestyrelsen i Lejerbo København, at melde sig ud af Lejerbo DK. Organisationsbestyrelsens formand, Jan Hyttel begrundede

beslutningen med to ting:

- at Lejerbos vedtægter ikke sikrede de største boligorganisationers repræsentation i Lejerbo-DK's hovedbestyrelse. Lejerbo-Københavns repræsentant blev ikke valgt til hovedbestyrelsen, fordi flertallet af repræsentanterne fra de mange mindre boligorganisationer fravalgte ham som bestyrelsesmedlem.

- at Lejerbo København er utilfredse med den rådgivning, man har fået ved store byggeprojekter.

## Lejerbo Kolding

I december 2017 meddelte den næststørste boligorganisation i Lejerbo-DK, at de også forlader forretningsførerselskabet. Det er bemærkelsesværdigt, fordi formanden for Lejerbo Kolding, Bent Jacobsen indtil fornylig også var formand for Lejerbo-DK.

Lejerbo Kolding har 3.218 boliglejemål. I alt mister Lejerbo DK derfor 8.759 boliglejemål eller ca. 1/5 af det samlede antal boliger.

Lejerbo Koldings formand begrunder i JyskeVestkysten udmeldelsen med, at Lejerbo-DK's administration er for dyr.

For eksempel har Lejerbo sin egen kursusafdeling til trods for at man er medlem af BL Danmarks Almene Boliger, som tilbyder de samme kurser. Kursusafdelingen kører med underskud, som skal betales af lejerne over det al-

mindelige administrationshonorar.

Bent Jacobsens forventning er, at man kan nedsætte lejen med 110-130 kr om måneden ved at administrere sig selv.

Lejerbo-Københavns farvel til Lejerbo-DK har været medvirkende til beslutningen. Bent Jacobsen mente, at Lejerbo-København burde have haft en fast plads i bestyrelsen. Efter deres udmeldelse kunne man se frem til en stigning i administrationshonoraret, når der pludselig var 5.500 færre lejere til at dele de faste omkostninger.

Lejerbo-Kolding tog konsekvensen og meldte sig også ud.

## Dårlig administration

Det mest oplagte eksempel på dårlig administration er kommet op til overfladen i Lejerbo Køge Bugt.

Det skyldes først og fremmest det mislykkede eksperiment med indførelse af en central drift af afdelingerne, som ironisk nok blev døbt "Lokalinspektørordningen". Ordningen bestod i, at man fratog de enkelte afdelinger deres egne funktionærer og samlede dem i én central enhed, der skulle betjene alle afdelinger i Køge og Ishøj kommuner. I det følgende vil jeg kalde ordningen for "centraliseringsforsøget".

Man gav udseende af, at der var tale om en effektivisering, og økonomisk lovede man kommunen, at det ville

blive en "nulløsning" – dvs. at det ikke ville føre til forøgede udgifter for afdelingerne.

Virkeligheden blev en anden. Udgifterne til personale og almindelig vedligeholdelse i de 8 afdelinger i Lejerbo Køge er steget med 62 % i regnskabsåret 2015-16 sammenlignet med 2012-13, som var det sidste år før centraliseringen. Hver beboer kom til at betale 6.500 kr mere pr. år i forhold til før centraliseringen.

I foråret 2016 erkendte bestyrelsen i Lejerbo Køge, at forsøget havde været en fiasko og besluttede at genindførte ordningen med ejendomsfunktionærer i hver enkelt afdeling. Dette fik virkning fra 1. oktober 2016

## Revisorrapport

Jeg skrev om disse forhold i en artikel i dette blad, som udkom i juni 2017. Det gjorde åbenbart indtryk på tilsynet i Køge Kommune. I hvert fald bestilte Køge Kommune den 17. august en gennemgang af afdelingernes økonomi hos et uafhængigt revisionsfirma, BDO i Randers.

Notatet fra BDO kom den 8. november 2017. Det bekræftede de regnskabsmæssige oplysninger, som jeg havde offentliggjort. BDO kom frem til, at den samlede overskridelse på konto 114 (personaleforbruget) i de 10 afdelinger var på knap 1,46 mio kr i 2-års perioden 2014-2016.

Overskridelsen på konto 115 (almindelig vedligeholdelse) var på 2,89 mio i samme periode. Forskellen mellem mine tal og BDO's tal skyldes, at jeg beskrev stigningen i de faktiske udgifter, mens BDO beskrev forskellen mellem budgetterne og de faktiske udgifter. Desuden inddrog BDO alle afdelingerne, mens jeg kun beskrev udgifterne for de afdelinger, der havde været med i centraliseringsforsøget.

Desværre er BDO ikke gået i dybden med årsagerne til budgetoverskridelserne. Man har krattet lidt i overfladen og konstateret, at de to konti har været underbudgetteret, men



nævner ikke centraliseringsforsøget med ét ord.

## Eksempel Ringen

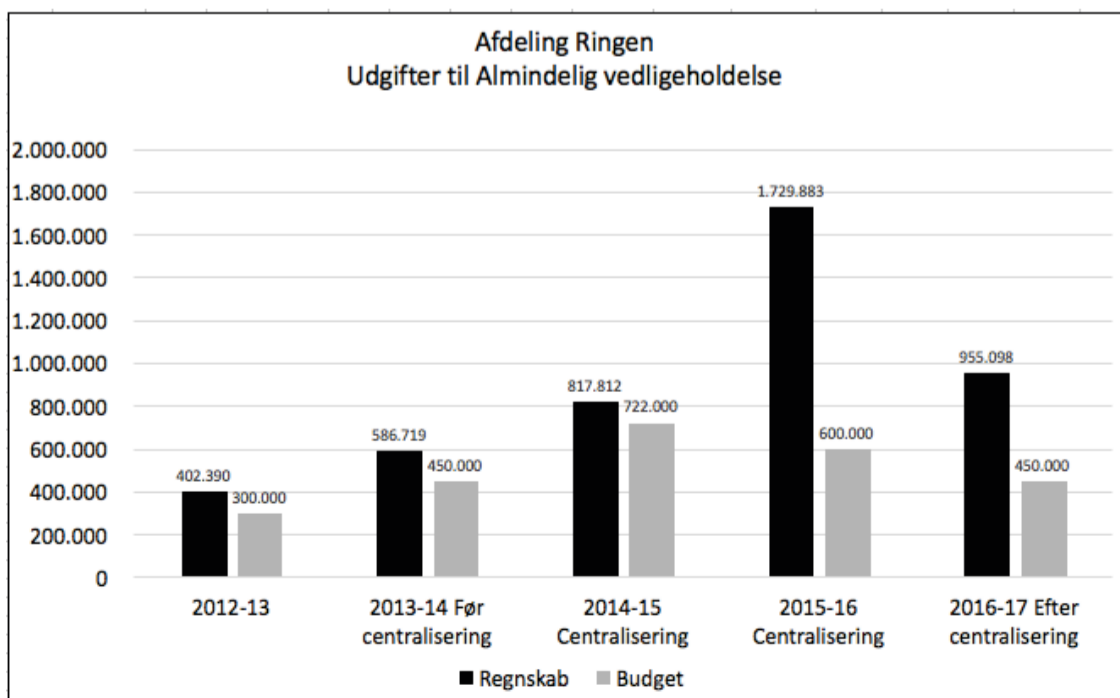
Efter BDO's rapport er udkommet har Lejerbo offentliggjort udkast til årsregnskab for 2016-17 for afdelingerne i Køge. Her viser jeg tallene for afdeling Ringen. De viser, at overskridelserne på konto 115 (almindelig vedligeholdelse) er fortsat efter at centraliseringsforsøget, men dog i mindre omfang.

Som det kan ses i diagrammet er de faktiske udgifter faldet fra ca 1,7 mio i 2015-16 til knap 1 mio i 2016-17. Men der er stadig brugt næsten dobbelt så meget som budgetteret.

## Årsager

Centraliseringsforsøget betød store ændringer i ejendomsfunktionærernes arbejde, idet stort set alle funktionærer fik nye arbejdsopgaver. Effektiviteten faldt, og for at udbedre akutte vedligeholdelsesmangler, måtte man tilkalde håndværkere til opgaver, som ejendomsfunktionærerne tidligere havde klaret selv.

Nu er centraliseringsforsøget fortid, men noget kunne tyde på, at det endnu ikke er lykkedes at opnå den samme effektivitet som før, forsøget blev igangsat. Ejendomsfunktionærerne har stadig svært ved at holde budgettet.



# Lejerbos historie

Skandale førte til dannelsen af Danmarks Lejerforeninger.

Af Jakob Lindberg

Terkel Kunding har i Lejerbos blad "Lejlighedsvis" skrevet tre korte artikler om Lejerbos historie. Vi bringer nogle korte referater. Hans historiske gennemgang suppleres med en kort beskrivelse af Lejerbo-skandalen i 1994

## 1944-1969

Lejerbo blev startet i skyggen af 2. verdenskrig. Initiativet kom fra aktive lejertilidsfolk i Danmarks Lejerforbund, der senere blev til Lejernes LO

Spadestikket til den første afdeling blev taget i Lyngby den 11. maj 1945 af Hans Andersen, der blev den første og mangeårige formand for boligselskabet.

Lejerbo voksede hurtigt. I 1954 bestod boligselskabet af 42 boligafdelinger med tilsammen 2.000 boliger. Efter 25 år som leder af selskabet takkede Hans Andersen af som direktør i 1969. På det tidspunkt administrerede Lejerbo 11.000 boliger.

## 1970-1989

I denne artikel beskrives kort fremvæksten af beboerdemokratiet med udgangspunkt i, at lejerbevægelsen og boligselskaberne i 1970 aftalte at oprette afdelingsbestyrelser i alle afdelinger. I Lejerbo havde man før den tid lokale lejerforeninger i de enkelte afdelinger.

I 1984 blev loven ændret, således at det nu var beboerne der havde flertal i selskabsbestyrelserne.

## 1990-2009

I følge Kunding var udviklingen i Lejerbo stærkt præget af de mange forsøgsbyggerier, både hvad angår boformer og byggematerialer. Blandt andet byggede Lejerbo i Herning de første etagehuse i træ.

Byggechefen i 90-erne var Palle Adamsen, der nu er direktør i Lejerbo og formand for interesseorganisationen BL – Danmarks Almene Boliger.

Det var i denne periode – i 1994 – at den såkaldte Lejer-

bo-skandale fandt sted. Den nævnes kun kort af Kunding, men bør omtales nærmere.

## Skandalen i 1994

I mange år havde der eksisteret et ægteskabeligt forhold mellem Lejerbo og Lejernes Landsorganisation, LLO.

De to organisationer havde født medlemmer i hinandens hovedbestyrelser og det var blevet en tradition, at når LLO's landsformand trådte tilbage blev han først formand og siden direktør i Lejerbo.

Sådan gik det også med LLO's formand, Per Laursen, der fra 1981 til 1985 var formand for LLO. I 1983 blev han formand for Lejerbo og fra 1986 var han Lejerbos administrerende direktør.

## Korruption

Hans direktørkarriere endte i 1994, da det blev opdaget, at Lejernes LO modtog økonomisk støtte fra forsikrings-selskaber, der til gengæld for den økonomiske støtte til LLO fik den lukrative opgave at være forsikringsselskab for Lejerbo-afdelingerne.

Indirekte betød det, at Lejerbo-afdelingerne i et vist omfang finansierede LLO's aktiviteter.

Opdagelsen af denne korruption udløste en mediestorm, hvor Per Laursen kom under kraftig kritik i dagspressen. Det medførte, at han trådte tilbage som direktør for Lejerbo. Det medførte også, at den organisatoriske sammenhæng mellem Lejerbo og LLO ophørte.

## Opsplitning

Med Lejerbo-skandalen startede også opsplitningen af LLO

Fem LLO afdelinger, Roskilde, Køge, Helsingør, Randers og Haderslev tog konsekvensen af skandalen og meldte sig ud af Lejernes LO.

Disse fem foreninger dannede i 1995 Danmarks Lejerforeninger.

# Ulovligt opsamlet overskud på 2,7 mio i to bebyggelser i Køge

På trods af klare regler bliver DAB ved med at opkræve systematiske overskud i mange afdelinger i Køge.



Møllegården i Herfølge, Køge Kommune

Af Jakob Lindberg

Det er aldrig muligt at ramme helt præcist, når man lægger budget for en almen boligafdeling og dermed fastlægger huslejen. De fleste afdelinger i Danmark har hvert år små overskud og ind i mellem får de også underskud, hvilket som regel er helt uproblematisk. Men forholdene i Nordgården og Møllegården er helt unormale.

Efter reglerne skal det årlige overskud opføres på en konto i regnskabet, som hedder "Opsamlet resultat". I følge det seneste regnskab stod der pr. 30/6 2017 over 881.000 kr på denne konto i Nordgården og knap 1.391.000 kr i Møllegården

## Nordgården

I den nordlige del af Køge By ligger en lille afdeling af Køge Almennyttige Boligselskab – afdeling Nordgården. Lejerne betaler i 4.549 kr i husleje for en gennemsnitslejlighed på 64 m<sup>2</sup>.

I Køge er det en meget lav husleje – men den er alligevel for høj. Det kan ses af afdelingens regnskaber, som viser, at lejerne har betalt for meget i husleje siden 2005. Den årlige overskudsprocent

har svinget mellem 7,33% og 16,41%.

Det svarer til at hver lejer er blevet påtvunget en ulovlig opsparing på over 16.626 kr. over de sidste 10 år.

## Møllegården

I Herfølge syd for Køge ligger afdelingen Møllegården. Her er de 72 husstande gennem de seneste 4 år blevet påduttet en ulovlig tvangsopsparing på 19.319 kr. for hver husstand.

I Møllegården er huslejen ellers rigeligt høj, 956 kr. pr m<sup>2</sup>. Det svarer til 6.443 kr. pr. måned i ren husleje for en gennemsnitslejlighed på 81 m<sup>2</sup>.

Overskuddet er blevet opkoblet gennem de sidste 4 år. Det største overskud fik afdelingen i 2015-16 nemlig 599.585 kr. I dette regnskabsår betalte lejerne dermed 8.328 kr for meget i leje. I 2016-17 var overskuddet en anelse mindre, men i begge regnskabsår var overskuddene på knap 11% af de samlede udgifter.

## Overbudgettering

Udviklingen skyldes, at DAB, som administrerer de to afdelinger for Køge Almennyttige Boligselskab be-

vidst overbudgetterer. Indtægterne bliver undervurderet og udgifterne overvurderet, når man udarbejder afdelingens budget.

I Nordgården har der ikke været underskud i de sidste 20 år – tværtimod har der systematisk været opkrævet for meget i leje.

## Tilsynets svigt

Dette kan kun lade sig gøre, fordi Køge Kommune forsømmer sit tilsyn med de almene afdelinger i kommunen. I nogle tilfælde har man accepteret, at afdelinger og lokale boligselskaber har kørt med underskud – f.eks. afdelingerne under Lejerbo Køge Bugt.

Men man har heller ikke skredet ind over for de ulovlige overskud i bl.a. afdeling Nordgården, til trods for at de klart fremgår af de regnskaber, som kommunen får til gennemsyn.

# Boliglotteriet

Nogle gange lykkes det for en lejer, at overtage en billig lejlighed i den gamle boligmasse. Det falder som regel ikke i god jord hos udlejerne, der gerne vil tjene penge på at modernisere gamle lejligheder og mangedoble huslejen. Derom handler digtet, Boliglotteriet

Bag en tonet glasfacade  
i et fint kontorpalæ  
siddet mændene, som helst  
vil koste rundt med folk og fæ  
Men de syder og de skumler,  
de er sure, blot fordi  
Hansen vandt to rum med bruser  
i et boliglotteri

Det' en helt almind'lig mand,  
Hansen, som jeg taler om  
Gift og skilt og flyttet hjem  
til mor i hendes alderdom  
Men da moren så fik tildelt  
i Sankt Peders slot et hi,  
så stod Hansen med gevinsten  
i et boliglotteri

Ny beboer, høj're leje,  
det ku' være sket ekspres,  
hvis det stod til husets ejer  
Money Holding APS  
Men nu hænger de med kæben  
Nu' humøret gråt, fordi  
lille Hansen fik gevinsten  
i dét boliglotteri

"Det er loven, det er galt med,  
al det reguleringspjet",  
sir de, nikker til hinanden,  
sluger sidste cognac-sjat  
Pengepungen den skal herske,  
lejen den skal blot gis fri!  
Slut med fattigrøvsgevinster  
i et boliglotteri"

"Den, som har, skal mere gives"  
siger Biblen, det er sandt.  
Ordet varmer rundt om hjertet  
på en boligspekulant.  
Men det hænder at gevinsten  
går hans næse skråt forbi  
Længe leve dette  
lunefulde boliglotteri



<https://www.facebook.com/danmarkslejerforeninger/>

