



Højesteret skar igennem udlejers fiksfakserier

PRIVAT UDLEJNING

At manøvrere i det danske retssystem er ikke for amatører. Alligevel forlanger politikerne det af os. Dette er historien om en lejer, der var lige ved at tabe sin fraflytningssag, fordi han havde brugt en forkert betegnelse på det firma, han havde lejet sig ind hos.

Af Jakob Lindberg

En lejer i Kolding blev uenig med sin udlejer. Uenigheden opstod mellem Lejeren og hans udlejer, Gerdes Ejendomme ApS i forbindelse med A's fraflytning af sit lejemål. Lejeren havde ikke fået medhold i huslejenævnet i Kolding.

Han stævnedes derefter udlejer og optrådte som såkaldt selvmøder. En selvmøder er en part, der ikke har nogen advokat til at føre sagen for sig. Lejeren udfyldte en stævning på en officiel blanket fra Domstolsstyrelsen, der skal bruges i såkaldte småsager, dvs. sager hvor det beløb, sagen drejer sig om, er under 50.000 kr. I dette tilfælde havde lejeren krævet 13.595 kr tilbage fra udlejer.

Fejl

Desværre begik lejeren en fejl. Han brugte ikke det korrekte navn på udlejeren. Han skulle have

skrevet "Gerdes Ejendomme Aps", men han skrev "Martin Gerdes Holding Aps". De to selskaber er forbundne i samme koncern og har samme ejer. Alligevel er det en alvorlig fejl, hvis man skriver det forkerte navn. Det er en overtrædelse af reglerne i Retsplejelovens § 348 om hvad en stævning skal indeholde. I yderste konsekvens kan det medføre, at domstolen afviser sagen.

I dette tilfælde ville en "blind" anvendelse af reglerne føre til afvisning. Dermed ville lejeren have mistet muligheden for at få omgjort Huslejenævnets afgørelse og de 13.595 havde været tabt. I det juridiske sprog ville lejeren have lidt et "retstab"

Da stævningen ikke opfyldte kravene i Retsplejelovens § 348, fastsatte byretten en frist for lejeren til at rette betegnelsen på udlejer, således at sagen kunne fortsætte.

Advokat






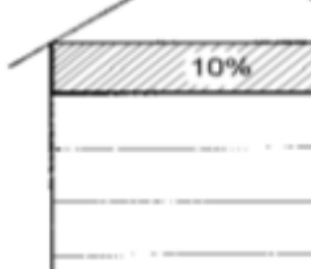


Lejeren antog herefter en advokat, der indgav en supplerende stævning, hvori Gerdes Ejendomme ApS var anført som sagsøgte. Både den oprindelige og den supplerende stævning blev sendt til forkyndelse for Martin Gerdes Holding ApS. Samtidig blev stævningerne sendt til Gerdes Ejendomme ApS for at få selskabets bemærkninger til ændring af betegnelsen.

Men udlejeren ville ikke acceptere ændringen af partsbetegnelsen. Han krævede, at sagen skulle afvises.

Ved Retten i Kolding fik udlejer ret. Sagen blev afvist.

Lejeren kærede derefter dommen til Vestre Landsret, som den 1. august 2017 gav lejer medhold i, at sagen ikke skulle afvises, men fortsætte

Fortsættes side 2

<p>Retureres ved varig adresseændring</p> <p>B POST PP DANMARK</p> <p>Afsender: Haderslev Lejerforening Højgade 6 6100 Haderslev</p>	<p>Udlejer forsøgte at afskære lejer fra at gå til huslejenævnet, men blev underkendt</p>  <p>Side 3</p>	<p>Tema: Almindelige sager og småsager</p>  <p>Side 5</p>	<p>Tema: Udsatte boligområder – vore byer skal hænge bedre sammen</p>  <p>Side 6-8</p>	<p>Tema: Varmeregnskaber – Varmeregnskaber måler ikke lejernes eget forbrug</p>  <p>Side 9</p>
	<p>Tema: Varmeregnskaber – Hvordan gør man indsigelse?</p>  <p>Side 10</p>	<p>Tema: Varmeregnskaber – manglende redegørelse for beregningerne</p>  <p>Side 11-12</p>	<p>Hvordan er det nu, det er?</p>  <p>Side 13-14</p>	<p>Randers Lejerforenings 100 års jubilæum</p>  <p>Side 15-16</p>

LEJER I HADERSLEV OG OMEGN

Nr. 59 Sommer 2018

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

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

Redaktionen af dette blad er afsluttet 1. juni 2018

Efterår 2018, deadline: 1. november 2018

Haderslev og Omegns Lejerforening:

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

Mobil 61 65 22 45

Træffetider på mobil:

Mandag til torsdag fra kl. 17.00 til 21.00

Fredag fra kl. 13.00 – 21.00

Lørdag og søndag fra kl. 10.00 - 18.00

- Der svares ikke tilbage på telefonsvarer, så ring igen,
hvis der ikke svares.

haderslev-lejerforening@hotmail.com

Bestyrelse

Formand Jan Leth

Næstformand Ulla Grønholm

Kasserer Casper Hovmand

Medlem Jørgen Matthiasen

Medlem Jeanette D. Hansen

Sagsbehandlere

Jan Leth

Casper Hovmand

Heidi Kjær

Knud Fischer

Kontingent

2017

Medlemmer: 300,00 kr.

Pr. Sag: 500,00 kr.

Sager behandles i den rækkefølge, de modtages.

Eksisterende medlemmer prioriteres højest

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

Betaling

Kontingent betales på det fremsendte indbetalingskort el-
ler overførsel via netbank.

Med oplysning om navn, adresse og mailadresse, evt.
telefonnummer.

Frøs Herreds Sparekasse:

Reg.nr. 9737, Kontonummer 0001105582.

Eller: Via SWIPP 61 65 22 45

Husk at angive navn og adresse på overførslen.

Bemærk!

Næste år vil opkrævning af kontingent blive sendt ud snar-
est efter generalforsamlingen.

Nyt fra sagsbehandlerne

Der er intet nyt i dette nummer.

Nyt fra bestyrelsen

Der er intet nyt i dette nummer.



Medlemmer hjælper medlemmer med:

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

Fortsat fra forsiden

ved boligretten i Kolding.

Det ville udlejeren ikke acceptere og indbragte derfor sagen for Højesteret.

Højesterets dom

Højesteret bemærkede, at de to selskaber, der er en del af samme koncern, hele tiden har vidst, at sagen drejede sig om de uoverensstemmelser, der var opstået mellem Gerdes Ejendomme ApS og Lejeren i forbindelse med hans fraflytning af et lejemål, og at begge selskaber var bekendt med Huslejenævnets afgørelser.

Højesteret gav i sin dom udlejer medhold i, at lejeren havde begået en fejl ved at skrive et forkert navn på stævningen. Dette kunne have ført til en afvisning af sagen og til et retstab for lejeren.

Men alligevel fik lejeren medhold. Højesteret vurderede at fejlen ”under de foreliggende omstændigheder” ikke havde haft betydning for udlejerens mulighed for at varetage sine interesser under retssagen. Derfor fik lejeren tilladelse til at rette fejlen. Og dermed kan den egentlige sag om fraflytningen fortsætte

ved boligretten.

Kommentar

Man kan ikke bebrejde udlejerens, at han forsøgte at få sagen afvist. At drage fordel af andres fejl er helt lovligt både i fodbold og retssager. Til alt held kan det nogle gange lykkes at få domstolene til at bruge deres sunde fornuft i stedet for at holde sig snævert til paragrafferne.

Men det er ikke alle lejere, der er så heldige som lejeren i Kolding. Ofte taber lejerne. Det er blevet et større problem end det var for 10 år siden.

I 2008 indførte Folketinget de såkaldte småsagsregler. Disse regler betyder, at en privat person - som udgangspunkt - selv skal forberede retssager uden brug af advokat, hvis sagen drejer sig om mindre end 50.000 kr.

Man kan vælge at hyre en advokat helt fra starten, men man kan ikke få garanti mod alle sagsomkostninger – kun nogle af dem.

I alle retssager kan en person med lav indkomst søge om såkaldt ”fri proces” fra Civilstyrelsen (staten). Hvis man har for høj indkomst, kan man søge om dækning i sit forsikringsselskab. Hvis

man taber, betaler staten eller forsikringsselskabet omkostningerne. Hvis man vinder er det modparten som skal betale.

Småsagsreglerne betyder, at man kun kan få garanti for honoraret til advokaten for hans møde i den endelige domsforhandling (det sidste retsmøde).

Man kan derimod ikke få fri proces eller forsikringsdækning til forberedelse af sagen. Og henvender man sig til en tilfældig advokat, for at få hjælp til forberedelsen, vil prisen oftest ligge over 15.000 kr. som man ikke vil få refunderet, selv om man vinder sagen.

Derfor er mange fristet til at starte sagen som selvmødere. Men som vi har set i denne sag, er det risikabelt. Det er ikke uden grund, at selvmødere bliver omtalt som ”selvmødere”.

Kilde:
Højesterets dom af 29. maj 2018. Kan læses på:
<http://www.hoejesteret.dk/hojesteret/nyheder/Afgoelser/Documents/217-2017.pdf>
Lejeren var under sagen repræsenteret af advokat Morten Bünemann Dalsgaard

Det almene er truet af ond spiral



Vi kan se tre elementer der tilsammen truer fremtiden for det almene byggeri.

Det første er, at regeringen med sine ghetto-planer (støttet af DF, Soc.Dem og SF) er i gang med at reducere antallet af lejeboliger i en del almene boligafdelinger. Samtidig vil de gøre boligerne utilgængelige for husstande som ikke er "ressourcestærke".

Det andet element består i, at mange af det almene byggeris renoveringsprojekter, har som fællestreik, at man ønsker at ændre beboersammensætningen. Mange små billige boliger bliver sammenlagt, og de renoverede byggerier vil indeholde langt flere store og mere familie-egnede boliger, som man satser på kan tiltrække nye ressourcestærke beboere.

Det tredje element har bestået længe. Det handler om kontrasten mellem boligøkonomien i alment byggeri, og boligøkonomien i ejerboliger. Her består en virkelighed, som mildt sagt er meget lidt omtalt. Nemlig det forhold, at de offentlige subsidier, der samlet ydes til ejerboligerne, er langt langt større end støtten til det almene byggeri. Dette er den grundlæggende årsag til, at boligøkonomien er voldsomt skæv mellem ejerboliger og almene boliger. For to sammenlignelige boliger, hvor den ene er en ejerbolig og den anden er en almen lejerbolig, er boligøkonomien absolut bedst i ejerboligen.

De to første elementer er udtryk for et ønske om at få flere ressourcestærke beboere til at tilvælge almene boliglejligheder. Det alternativ man i givet fald skal få disse mennesker til at fravælge, er imidlertid netop ejerboligerne, og her vil det tredje element om boligøkonomien gøre sin virkning: Man er i fuld gang med at skabe en situation med ledige almene lejligheder, som er forbeholdt ressourcestærke husstande. Den tilstand vil imidlertid ikke få nævneværdigt flere ressourcestærke til at vælge de almene lejeboliger. Økonomien trækker alt for kraftigt den anden vej. Sådan vil det fortsætte med at være så længe økonomien er så dramatisk skæv til fordel for ejerboligerne. Indenfor overskuelig fremtid er der næppe noget folketingsflertal der tør gøre noget ved denne skævhed.

Det er så her den onde spiral sætter ind. Vi vil opleve, at det almene byggeri kommer ind i en udvikling, hvor ghettoplaner og helheds-renoveringsplaner får en helt anden virkning end det erklærede mål, og det politiske svar kan forventes at blive endnu mere af samme skuffe, som stadig ikke virker efter hensigten. Der kan forudses udlejningsvanskeligheder, som giver huslejetab og dårlig økonomi i afdelingerne. Dette samtidig med risiko for politiske ønsker om at nedlægge almene boligafdelinger og sælge dem som ejerboliger. Der tegner sig et scenarie, hvor det almene byggeri helt generelt kommer i politisk unåde og der iværksættes en afvikling. Noget lignende er set i andre europæiske lande, f.eks. Holland og Tyskland. Samtidig vil der være boligmangel for husstande der er ramt af arbejdsløshed, sygdom mv.. Disse befolkningsgrupper vil have et reelt behov for de ledige boliger, men ghettoplaner mv. blokerer for at de overhovedet må flytte ind.

Det kan desværre ikke afvises at noget sådant kan blive virkelighed i en ikke alt for fjern fremtid. Det kan forhindres, men det kræver at det i tide lykkes at samle et folketingsflertal som effektivt vil genåbne det almene byggeri for de befolkningsgrupper der helt fra start har udgjort formålet med overhovedet at have et alment boligbyggeri.

Bodil Kjærum
Landsformand

Udlejer forsøgte at afskære lejer fra at gå til huslejenævnet, men blev underkendt

Mange private udlejere tror, at man kan "aftale", at lejer ikke må gøre brug af de rettigheder der står i lejeloven. Men i mange tilfælde er den slags aftaler ugyldige. Det måtte en udlejer fra Køge sande da en lejer fra Køge klagede sin nød til lejerforeningen.

Af Jakob Lindberg

En kvinde fra Køge havde i leje en lejlighed i en tofamiliesejeendom for en periode på 3 år. Der var tale om en ejerlejlighed på 84 m² med kælder under. Lejen var aftalt til 90.600 kr om året.

Den årlige leje var dermed på 1.079 kr pr. kvadratmeter, hvor det normale for den slags lejemål i Køge ligger på mellem 600 og 800 kr pr m². Hun opsagde lejligheden efter ca. 2 år og henvendte sig i den anledning til Køge Lejerforening for at få bistand.

Da jeg som sagsbehandler så hendes kontrakt, kunne jeg konstatere, at hun ikke kunne klage over huslejens størrelse, fordi hun havde boet i mere end 1 år i lejligheden. Men jeg kunne også se, at kontrakten på flere punkter var ugyldig. Det drejede sig om en række punkter i lejekontraktens § 3, hvor udlejeren havde krævet betaling for ydelser, der ikke må opkræves ud over huslejen, f.eks.

- betaling for vand – 292 kr. pr. måned (dette er kun lovligt, såfremt der er individuelle vandmålere i alle ejendommens lejligheder).
- betaling for renovation – 263 kr. pr. måned
- betaling for vedligeholdelse – 125 kr. pr. måned

Endelig havde udlejeren opkrævet 100 kr om måneden til "beboerrepræsentation" på trods af, at der ikke var nogen beboerrepræsentation.

Den slags "hjemmestrikede" aftaler ser vi tit i lejerforeningerne, og de bliver rutinemæssigt tilsidesat af huslejenævnet.

Betalinger ud over huslejen kan kræves tilbagebetalt med tilbagevirkende kraft i tre år, hvorimod en for høj husleje i småhuse som dette kun kan kræves tilbagebetalt hvis sagen bliver indbragt for nævnet senest 1 år efter lejemalets start.

Måtte ikke klage til huslejenævnet

Udlejer havde formentlig haft på fornemmelsen, at lejekontrakten ikke kunne stå for et uvildigt eftersyn, for i lejekontrakten havde udlejer også betinget sig, at lejer ikke ville klage til huslejenævnet.

Der var lidt uenighed mellem lejer og udlejer om istandsættelsen. Men udlejers krav til istandsættelse var beløbsmæssigt i småtingsafdelingen, så jeg blev enig med lejer om, at vi kun skulle klage over de ulovlige betalinger og kræve de betalte beløb refunderet.

Da udlejer ikke ville tilbagebetale pengene frivilligt, indbragte jeg sagen for huslejenævnet.

Huslejenævnets behandling

Over for huslejenævnet forsøgte udlejeren at forsvare sig med den månedlige leje var 8.750 i stedet for 7.550. Han begrundede det med, at

Fortsættes på næste side



Lejligheden lå i Stormølle-kvarteret i Køge

Udlejer forsøgte at afskære lejer fra at gå til huslejenævnet, men blev underkendt

Fortsat fra side 3

der øverst i § 3 stod at den årlige leje var 105.000, hvilket svarer til 12 måneder á 8.750 kr. Men da der samtidig står, at lejen kun var 7.550 kr. om måneden var lejekontrakten selvmodsigende.

Sådanne fejl i lejekontrakter forekommer tit. Når det sker, skal lejekontrakten altid fortolkes til skade for den, der har skrevet lejekontrakten. Derfor var huslejenævnet enige med mig i, at lejen var aftalt til 7.550 kr og at de øvrige beløb i § 3 var betalinger ud over lejen.

Huslejenævnet ville heller ikke godtage udlejers forsøg på at forhindre lejer i at klage til nævnet. Det skyldes, at retten til at

indbringe en sag for et huslejenævn står i Lejelovens § 106. I § 112 a, står der desuden, at denne bestemmelse ikke "kan fraviges" ved aftale.

Det betyder, at hvis en lejer har følt sig tvunget til at skrive under på, at vedkommende ikke vil klage til huslejenævnet, så gælder denne aftale ikke. Lejeloven og boligreguleringsloven indeholder mange regler, der er ufravigelige. Det er derfor en god idé, at få lejekontrakten undersøgt af en lejerforening.

Huslejenævnet endte med at give lejeren ret på alle punkter, således at udlejer skulle betale 18.020 kr til lejer i for meget betalte acontobeløb m.m. i hele lejeperioden.

Klage over partiskhed

Men udlejeren ville ikke give sig. Han følte sig dårligt behandlet af huslejenævnet, som han mente havde optrådt partisk. Han klagede over at huslejenævnets tre medlemmer var inhabile. Det drejede sig om formanden, Kai Pedersen (tidligere politimester i Køge), udlejerepræsentanten, Michael Boserup og suppleanten for lejerrepræsentanten, Klaus Willer.

Hans begrundelse var, at jeg - som er den normale lejerrepræsentant i næv-

net - også havde repræsenteret lejeren i sagen. Han må jo have ment, at jeg havde så stor magt over mine kollegaer i nævnet, at de automatisk gav mig ret, selvom jeg ikke deltog i nævnets behandling af sagen. Han klagede også over huslejenævnets sekretær.

Huslejenævnet afviste i en særskilt redegørelse disse argumenter.

Forlig i boligretten

Derefter ankede udlejer sagen til boligretten. Da sagsgenstanden var under 50.000 kr skulle

han selv forberede sagen som en småsag. Han indleverede som selvmøder en ubehjælpelig stævning, som sandsynligvis ville have medført afvisning af hele sagen, hvis den havde været udarbejdet af en advokat. Men boligrettens jurist hjalp ham på et telefonmøde med at "fortolke" stævningen, således at sagen kunne fortsætte.

Juristen opfordrede ham også til at søge rådgivning hos en advokat, idet juristen tålmodigt forklarede ham, at hans sag stod meget dårligt, og at han derfor risikerede at skulle betale unødvendige sagsomkostninger m.m., hvis han fortsatte.

Kort efter erklærede han sig villig til at betale det beløb, som huslejenævnet havde tildelt lejeren.





En almindelig sag

Af Jakob Lindberg

Efter de normale regler for civile sager medvirker der normalt advokater for begge parter i sagen. Advokaternes arbejde er, at forberede sagen sammen med en dommer og at repræsentere sin klient ved domsforhandlingen. Når en sag forberedes, udveksler de to advokater en række skriftlige oplæg, som i detaljer beskriver, hvad sagen drejer sig om:

Den der anlægger sagen (sagsøgeren), skal først udarbejde en stævning. Så skal modparten (den sagsøgte) svare på denne i et såkaldt svarskrift. Hvis der ikke her er opnået enighed mellem parterne kommer sagsøgeren med en replik som den sagsøgte så svarer på ved afgivelse af en duplik. Derefter kan der fortsættes med en serie processkrifter fra de to parter. Forberedelsen slutter med, at hver advokat udarbejder et påstandsdokument, som opsummerer hver parts påstande og argumenter ("an-

bringender")

Grunden til denne omstændelige udveksling af breve er, at den dommer, som skal dømme i sagen, skal være helt klar over hvad sagen drejer sig om, og hvori uenigheden består. Det er kun denne kerne af uenighed, som der skal tages stilling til.

Et eksempel:

Lejer (A), får en opsigelse fra sin udlejer (B) fordi B selv ønsker at bo i lejligheden. I virkeligheden kan der være mange grunde til at B ønsker at komme af med A. Måske mener han at A betaler for lidt i leje eller at han gerne vil leje ud til en helt tredje person. Det kan også være, at A og B har et personligt horn i siden på hinanden.

Men lejeloven er sådan, at den eneste situation, hvor B kan opsiges A er, hvis han selv ønsker at bo i lejligheden. Derfor er opsigelsen begrundet heri. Det er altså denne påstand, som retten skal prøve herunder om opsigelsen er rimelig set ud fra begge par-

ters forhold.

Ved udvekslingen af processkrifterne bliver de to advokater enige om, hvilke paragraffer i lejeloven, sagen drejer sig om, hvilke faktiske omstændigheder der skal indtages og hvilke dokumenter, der ligger til grund for sagen.

Dermed afskærer man de to parter fra at begynde at skændes om alt muligt andet, f.eks. om hvorvidt A spiller for høj musik eller huslejen er for lav. Dommeren har dermed mulighed for at stoppe alle tilløb til "mudderkastning" mellem parterne eller deres advokater.

Domsforhandling

Domsforhandlingen foregår derefter ved at de to advokater forelægger sagens dokumenter. Derefter afhøres parterne og eventuelle vidner af de to advokater. Parterne og vidner skal ikke komme med deres personlige synspunkter bortset fra det, de bliver spurgt om. Til slut fremfører hver advokat sin klients synspunkter i den såkaldte proce-

dure. Advokaterne er uddannede i at holde sig til sagen, sådan som den fremgår af påstandsdokumenterne.

Når proceduren er ovre trækker den juridiske dommer og de to lægdommere sig tilbage for at votere - altså afgøre hvem der får ret.

Retspraksis

Forberedelsen af sagen er dermed afgørende for, hvordan resultatet bliver. Det er vigtigt, at alle de ting, der er relevante for sagen bliver fremført, medens de irrelevante ting springes over. Hvis rettens dommere føler, at lejeren eller dennes advokat kommer med irrelevante argumenter eller oplysninger, så virker det mod sin hensigt.

Men forberedelsen er også vigtig af en anden grund: I langt de fleste lejesager, er det ikke nok, at man kender selve lovtekstens ordlyd. Man skal også vide, hvad den oprindelige mening var med den pågældende paragraf, og man skal vide hvordan domstolene plejer at fortolke den

Hvad er en småsag?

En småsag er en retssag, der er anlagt efter nogle specielle regler i Retsplejeloven, fordi den angår et beløb, der er mindre end 50.000 kr.

For at kunne forklare de nye regler, er det nødvendigt at beskrive, hvordan en "almindelig" retssag foregår.

pågældende paragraf. Advokaternes kendskab til retspraksis kan være afgørende for, om man vinder eller taber.

Et er i hvert fald sikkert. Møder en lejer op som selv møder i en retssag mod en udlejer, der er repræsenteret ved en advokat, vil lejeren som regel tabe - også selvom han har ret.

En selvmøder er en selvmøder.

Småsagen

Af Jakob Lindberg

Småsagen adskiller sig fra den normale sag ved, at der som regel ikke skal medvirke advokater ved sagens forberedelse. Den part der ønsker at anlægge sagen skal selv lave en stævning. I praksis foregår det ved, at man udfylder et skema, hvori ens påstand fremgår og vedlægger de dokumenter der støtter påstanden. "Påstanden" er det resultat, man gerne vil have ud af retssagen, f.eks. at modparten skal betale 10.000 kr.

Denne stævning bliver så sendt til modparten, som på samme måde skal udfylde et skema, svarskriftet.

Forberedelsen

Det er derefter en jurist ansat ved den pågældende ret, der skal sørge for, at sagen er oplyst, således at den kan domsforhandles.

Vedkommende skal formu-

lere parternes synspunkter og det skal gøres klart, hvori uenigheden består. Juristen skal klarlægge om der er behov for at parterne i nye breve tager stilling til forskellige spørgsmål i forbindelse med sagen.

Det er også juristen, der tager stilling til, om en part kan få lov til at føre bevis, f.eks. ved vidneafhøring fastslå om en person har sagt noget bestemt. I normale sager bestemmer parterne selv, om de vil foretage bevisførelse eller ej. I småsagen er det dommeren, der skal tillade noget sådant.

Dommeren udarbejder til sidst en såkaldt slutfortegnelse, hvor de to parters påstande og anbringender er anført. Hver af parterne kan nu engagere en advokat til at repræsentere sig under domsforhandlingen

Domsforhandling

I en småsag er domsfor-

handlingen forenklet. Der skal f.eks. ikke gives nogen fremstilling af sagen ved domsforhandlingens begyndelse. De to parter skal afhøres, og derefter eventuelle vidner. Derefter går man direkte til proceduren, hvorefter dommeren afgør sagen.

Sagsomkostninger

Parterne må i princippet selv om, hvorvidt de vil anvende advokater til at forberede en småsag. Men vælger de at hyre en advokat, så hæfter de selv for den del af advokathonoraret, der betales for at forberede sagen.

Til selve domsforhandlingen kan man søge sit forsikringsselskab eller civilstyrelsen om garanti for sagsomkostningerne og derved få råd til at lade en advokat tale for sig. Der kan dog højst udbetales et honorar til advokaten, der ikke må overstige et statsligt fastsat maksimumsbeløb, der gælder ved småsa-

ger.

Maksimumsbeløbet for en sag, der drejer sig om mellem 5.000 og 10.000 kr. er 2.500 kr. eks. moms. Maksimumsbeløbet for en sag på op til 10-50.000 kr., hvor domsforhandlingen tager en halv dag er 7.500 kr. eks. moms.

Eksempel

En lejer forbereder selv sin småsag mod et stort alment boligselskab, som fra starten betaler sig fra det og sætter en advokat på. Sagen drejer sig om en fraflytningsregning på 40.000 kr. Lejeren får garanti fra sit forsikringsselskab til at få advokat på til selve domforhandlingen.

Hvis den fraflyttende lejer er så dygtig og heldig, at hun vinder, slipper hun for at betale. I dette tilfælde får hendes advokat tilkendt sagsomkostninger på 7.500 kr. Boligselskabet skal betale sagsomkostninger, men sender regningen videre til den af-

deling, hvor lejeren har boet. De andre lejere kommer derfor til at betale sagsomkostningerne til fraflytterens advokat plus honorar til boligselskabets advokat, som meget vel kan være meget højere f.eks. 20.000 kr.

Hvis den fraflyttende lejer taber, skal hendes forsikringsselskab betale honorar til både lejer advokat og modpartens advokat, dvs. 2 * 7.500 kr. i alt 15.000 kr. Deraf skal lejeren betale et selvrisikobeløb ifølge forsikringspolice. Dette er ofte 3.000 kr. Resten betales af forsikringen. Modparten, de andre lejere kommer til at betale det aftalte honorar til boligselskabets advokat (20.000 kr) - (7.500 kr) i alt 12.500 kr.

Udsatte boligområder



Den adskilte by – en fælles udfordring

I forårsnummeret af dette blad bragte vi første del af et interview med én af den almene boligbevægelses veteraner – Jesper Nygård, som i dag er administrerende direktør i Realdania. Han skrev en kronik den 22. januar i Politiken, hvor han greb tilbage til en anden kronik, han havde skrevet i 1992 under titlen, ”Sidste frakørsel før ghettoen”. Hans 1992-kronik var et nødråb fra en lang række aktive organisationsfolk i den almene sektor – et nødråb der blev hørt. De forløbne 26 år har medført en positiv udvikling i langt de fleste af de udsatte boligområder.

I dag mener Jesper Nygård, at der er brug for at styrke den fortsatte indsats i områderne, men at ”det går langt bedre, end medie billedet giver indtryk af, og mange tror”.

Citat fra 2018-kronikken af Jesper Nygård

Udfordringerne i disse områder er centrale. Men det handler om en mere generel problemstilling, om segregering [adskillelse. Red]. Og

det, at nogle boligområder generelt samler mennesker med vanskelige livsbetingelser.

I 1992 skrev jeg:

”Vi ser som boligselskab og beboerrepræsentanter et meget stort problem i, at andelen af medmennesker med begrænsede social og/eller økonomiske ressourcer vokser ganske stærkt i de bebyggelser, der ikke er eftertragtede og derfor ikke har lange ventelister”

Vi var bekymrede for, at det var nogle af de danskere med færrest ressourcer og muligheder, der skulle løfte en central del af integrationsindsatsen.

Det var et opråb, der både handlede om behovet for en styrket integrationsindsats og ikke mindst om at skabe rammer for byer, der gjorde det muligt for mennesker at bo blandet.

Hvis vi tænker os om, kan vi skabe en mere sammenhængende by

Vi har bedt Jesper Nygård pege på løsninger på den segregering, der ligger bag problemerne i de udsatte boligområder

Af Jakob Lindberg

– Du beskriver ”segregering” som hovedproblemet – altså at de rige og de fattige i stigende grad bor adskilt fra hinanden. Hvad er løsningen på det problem?

Der er ingen tvivl om, at vores byer er blevet mere opdelt, end de var engang, f.eks. da jeg var dreng. Det er ikke et dansk fænomen, det ser vi over hele verden. Det kan være en udfordring for fællesskabet og sammenhængskraften i byerne – fordi vi mest taler med dem, der ligner os selv. Derfor har vi i Realdania også fokus på at få blandet de udsatte boligområder op med den omkringliggende by. På at skabe funktioner og tilbud i områderne, som får flere af de omkringliggende kvarterers beboere

til at bevæge sig ind i områderne.

En af de løsninger, der også er fokus på lige nu, er at skabe flere forskellige boligtilbud i områderne – det er f.eks. det, man gør i Gellerup. Jeg tror ikke på, at vi slipper helt af med opdelingen i byerne, men hvis vi tænker os om, både i indsatsen i de almene områder og når vi planlægger og bygger nyt, så kan vi godt skabe en mere sammenhængende by.

Det handler snarere om, når vi planlægger nye boligområder i byerne, at vi sikrer et blandet udbud af boligformer. Så der i forbindelse med ejerboliger ligeledes etableres mindre enheder af almene boliger – og omvendt. Markedet udfordrer imidlertid denne praksis visse steder, men derfor er det også vigtigt, at de muligheder lovgivningen giver, fx via planloven om indpasning af almene boliger i nye attraktive byudviklingsområder, anvendes og fastholdes. Efter min mening kunne der godt arbejdes endnu mere ambitiøst med at sikre blandede by- og boligområder, hvor alle samfundslag har mulighed for at bosætte sig og leve et godt liv, og det er også noget af det vi har fokus på, når vi arbejder strategisk med byer i social balance.

Eksperimenter i Aalborg og Aarhus

– Du taler i kronikken om en ”bystrategisk helhedsorienteret tilgang” og nævner som eksempel, ”at blande boligformer og tilføre nye funktioner, som styrker udvekslingen med byen omkring”. Kan du give et konkret eksempel på noget sådant?

De senere år har vi flere steder set en mere strategisk tilgang til at komme problemerne i de udsatte boligområder til livs. I Aalborg Øst arbejdes der fx i et tæt samarbejde mellem Himmerland Boligforening og Aalborg Kommune om at ændre den sociale profil i Aalborg Øst. Tanken er at bruge byens positive udvikling med udbygning af universitet, Supersygehus og generelle bymæssig vækst til at skabe positivt løft i Aalborg Øst. I forbindelse med omfattende helhedsplaner for renovering af de eksisterende boliger og udearealer, er der konkret etableret et sundheds- og kvarterhus, som bruges på tværs af byens borgere. Der skabes et bydelscenter, hvor detailhandelen og bylivet styrkes, og der bygges nye private boliger i området. Senest er der suppleret med etablering af seniorbofællesskaber i bydelen, som kan trække en bred gruppe beboere til områder.

I Gellerup i Aarhus arbejdes der tilsvarende med en ambitiøs strategisk byudvik-

ling som endvidere har omfattet nedrivninger af boligblokke, som erstattes af kommunale arbejdspladser og private ejerboliger i form af rækkehuse. Endelig styrkes forbindelse mellem boligområdet og Århus bymidte med letbanen, som løber tværs gennem boligområdet.

København

– Parcelhusene, ejerlejlighederne og de nye private udlejningsboliger i Hovedstadsområdet er for dyre for alle os med en årlig husstandsindkomst på under 500.000 kr. Vi kan kun flytte rundt i den almene boligmasse. Er det så ikke alt for lidt, når f.eks. Københavns Kommune kun vil bygge 20 % alment i nybyggeriet?

Det er rigtig fint at se, at blandt andre Københavns Kommune anvender muligheden for at indpasse almene boligområder i de nye attraktive byudviklingsområder, såsom i Nordhavn. Og det er vigtigt, at kommunerne forsætter fokus om at fastholde familier med en mindre indkomster i byen. Det er også vigtigt at erkende, at det med de eksisterende instrumenter er en udfordring af skabe boliger, som mennesker med lav eller mellemindkomst kan flytte ind i. Men det glædelige ved almene boliger er jo, at lejen ikke vokser med udviklingen i konjunkturerne eller markedet. Tværtimod

sikrer finansieringsmodellen, at huslejen vokser i en lavere end indkomsten, hvilket betyder, at nybyggede almene boliger med tiden bliver tilgængelige for en større og større gruppe af de potentielle beboere. Sådan har det været i en meget lang årrække, og derfor har det stor betydning, at der bygges blandet i alle bydele.

Det at ville holde andel af almene boliger på landsgennemsnittet – nemlig de 20 % – er efter min opfattelse meget ambitiøst. Og jeg havde ansvaret på den almene side af bordet, da denne aftale blev lavet med Københavns Kommune. Så jeg er jo ikke helt objektiv, men det er min opfattelse, at det er meget ambitiøst. Ikke mindst fordi der i forvejen i København er en markant underrepræsentation af ejerboliger og en markant overrepræsentation af private udlejningsboliger og andelsboliger i forhold til hele landet. I en fase med en rivende udvikling i København kræver det behårdede prioriteringer, bred enighed i Borgerrepræsentationen og stålsat vilje at sikre, at hver femte bolig i landets hovedstad fortsat er almen.

Endelig er det vigtigt også at se boligudbuddet i de nære forstæder som en del af det samlede boligudbud i København. Og her er økonomien knyttet til boligudgifter fortsat væsentligt lavere.



Realdanias direktør, Jesper Nygård



Fra ghetto til pisto

Siden Lars Løkke bebudede, at han vil afskaffe ghettoerne, har debatten om raset om ordet ”ghetto”. Mange lejere i den almene boligsektor har kritiseret ordet. Det er blevet set som en nedværdigende betegnelse, der påklistres nogle boligområder, som regeringen og deres bedsteborgerlige vælgere ikke kan lide.

Af Jakob Lindberg

Ordet ”ghetto” er et levn fra de tider i Europa, hvor man spærrede jøderne inde i særlige kvarterer for at undgå, at de blandede sig med den lokale befolkning. Når regeringen bruger ordet om et alment boligområde, siger man mellem linjerne, at beboerne er lige så uønskede som jøderne var den gang. Brugen af ordet ghetto er en selvmodsige form for antisemitisme, fordi regeringen jo netop ønsker at integrere de pågældende beboere i samfundet. Men selvmodsige eller ej: Det lugter af antisemitisme.

Menneskers hjem

I et interview i sidste nummer af dette blad, kritiserede Jesper Nygård – direktør for Realdaniafonden – den retorik, som ghetto-betegnelsen er en del af:

– 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.

Jesper Nygård brugte selv ordet ”ghetto” i den danske debat i 90-erne, da han havde

en central stilling i den almene boligbevægelse. Nu siger han, at han ikke bruger ordet mere.

I interviewet pegede han på, at de danske boligområder, der står på regeringens ”ghettoliste” slet ikke kan sammenlignes med det, som man i udlandet kalder ghettoer, fordi de kvalitetsmæssigt og socialt ligger på et meget højere niveau. Han opfordrede politikerne og medierne til at anerkende den positive udvikling, der er sket i de udsatte boligområder og afsluttede sin kommentar til debatten om ghettobetegnelsen med følgende ord:

– Og så skal vi tale ordentligt om problemerne og huske på, at det er mange tusinde menneskers hjem vi taler om.

Presseløgen

På TV-2 News tog man emnet op til diskussion i begyndelsen af juni måned. Debattøren Özlem Cekic kritiserede mediernes ukritiske brug af ”ghetto”, men de tilstedeværende redaktører – med undtagelse af TV2s repræsentant – var helt uimodtagelige. De forsvarede brugen af ordet ghetto, fordi man havde brug for et kort ord, der forklarede, hvad det var for områder,

man talte om. Som Informations repræsentant udtrykte det, kunne man ikke bruge en betegnelse på mange stavelser. Han sigtede formentlig på udtrykket, ”udsatte boligområder”, som er på 8 stavelser.

Skal man være helt præcis så burde de områder, vi taler om, hedde: *områder-optaget-på-en-liste-i-boligministeriet-over-områder-med-lav-beskæftigelse-overvægt-af-indvandrere-og-efterkommere-og-en-lidt-højere-kriminalitet-end-gennemsnittet-af-danske boligområder*.

Redaktørerne har ret i, at anvendelsen af denne betegnelse ville få læserne til at stå af. I al sprogbrug laver vi kompromisser mellem præcision og mundrethed. ”Ghetto” er meget mundret, men ekstremt upræcist. Det siger overhovedet ikke noget om de faktorer, der indgår i ”ghettolisten”

”Udsatte boligområder” er knap så mundret, men meget mere præcist end ”ghetto”. I denne forbindelse henlyder ordet ”udsat” til, at boligområdet er udsat for større arbejdsløshed, flere indvandrere og lidt højere kriminalitet. ”Udsatte boligområder” er absolut brugbart, men det

har én ulempe i journalistikken: Man kan ikke lave ord-sammensætninger af det.

Brændemærkning

Som følge af regeringens planer om tvangsindgreb over for børn i de udsatte boligområder, har vi brug for et ord for disse børn. Medierne har været hurtige med at kalde dem ”ghettobørn”, hvilket er ekstremt ubehageligt. Med dette ord brændemærker man ikke blot et boligområde, men også de børn, der bor i det. I skolegården vil et ”ghettobarn” risikere at blive mobbet på samme måde som man i tidligere tider mobbede ”jødedrenge” og ”sigøjnertøser”.

Vi har brug for et kort ord for de udsatte boligområder, der kan sættes sammen med andre ord og dermed erstatte ”ghettobarn”, ”ghettolovgivning”, ”ghettoplan” osv.

Forslag

Nye ord kan dannes som initialord, også kaldet akronymer. Et initialord dannes af forbogstaverne af andre ord. ”FN” er f.eks. et initialord, fordi det er dannet af ”Forenede Nationer”. Et andet eksempel er RASK, som indtil for få år siden var navnet på Roskilde Amts Sygehus i Køge.

Initialord bruges som regel i navne på organisationer, men der er intet i vejen for, at man kan danne almindelige navneord som initialord.

Man kunne f.eks. bruge ordet ”ubo” som erstatning for ”udsat boligområde”. Det er kort, men ikke særligt elegant, og så minder det for meget om ”ufo”, som i øvrigt også er et initialord, (Uidentificeret Flyvende Objekt).

Initialord kan bruges til at lægge en positiv betydning ind i et ord. Regeringens liste over udsatte boligområder, der skal gøres noget ved er et led i et projekt, med en målsætning, der kan beskrives som ”Projektområde for Integration, Sammenhængskraft, Trivsel og Orden”. Det vil derfor være naturligt at omtale et område på regeringens li-

ste, som en **pisto**.

Ordet kan bøjes på normal måde, som i **pistoer** og **pistoerne**. Det kan også nemt sættes sammen med andre ord, som i **pistoplan**, **pistobeboer**, **pistokultur**, osv.

Kystparken i Storkøbing

Hvis alt går vel vil **pisto** udkonkurrere et ulækre ord ”ghetto”. Om få år vil vi måske kunne læse denne solstrålehistorie i pressen:

- Kystparken i Storkøbing har i de sidste par år gennemgået en positiv udvikling. Da bebyggelsen i 2019 blev optaget på regeringens *pistoliste* – som den gang kaldtes ”ghetto-listen” – var både boligselskabet og beboerne kede af det, da man følte, at Kystparken på den måde blev påduttet et dårligt ry.

- I dag er beboerne glade. Dels blev en del lejligheder revet ned, som følge af Storkøbing Kommunes *pistostrategi*. Det førte til, at området blev forsynet med nye og attraktive grønne områder. Der blev også taget initiativ til en lang række projekter som f.eks. jobskabelse for indvandrerkvinder og kontant-hjælpsmodtagere. Derudaf voksede en del små lokale virksomheder, der i dag virker uden tilskud fra det offentlige. Og der kom lokale legestuer med pædagoger til hjælp for små børn fra hjem, hvor man ikke taler dansk, for ikke at tale om de mange klubaktiviteter med alt lige fra petanque til kajakroning.

- I centrum for alle disse initiativer stod et lokalt *pistosekretariat*, bestående af både af socialrådgivere fra Storkøbing Kommune, ansatte i Storkøbing Boligselskab og aktive beboere. Pistosekretariatets seneste initiativ går ud på at





Forliget om ~~ghetto~~planen (øh) pistoplanen

Det var med bange anelser, at lejerne fulgte debatten om pistoplanen efter Lars Løkkes nytårstale. Regeringen lagde knaldhårdt ud med en plan om omfattende nedrivninger, salg af almene boliger, tvangsindgreb over for indvandrerfamilierne, strengere straffe osv. Og hele kampagnen skulle finansieres af lejerne, ved at tage milliarder fra Landsbyggefonden.

Af Jakob Lindberg

Så galt gik det ikke. Regeringens hårde og uretfærdige udspil udløste en uventet kraftig modstand. Den kom fra lejerorganisationerne, boligselskaberne og kommunerne med mange borgmestre i spidsen. Også mange jurister, socialrådgivere og andre sagkyndige med interesse i integrationssspørgsmål kom på banen, og diskussionen fik en bred dækning i medierne.

Det var ventet, at partierne i rød blok ville være kritiske over for finansieringen af Løkkes kampagne, men noget uventet fik rød blok støtte af Dansk Folkeparti i spørgsmålet om finansieringen. Havde Dansk Folkeparti støttet regeringen i ønsket om at lade Landsbyggefonden betale det hele, havde det set sort ud for den almene boligsektor. Så ville Landsbyggefonden være blevet drænet i en sådan grad, at de "almendelige" boligafdelinger uden for de udsatte områder ville være blevet afskåret fra støtte fra fonden til de helt nødvendige moderniseringer.

Dansk Folkeparti valgte at slutte sig til rød bloks kritik af regeringens finansieringsplan. Det skabte et flertal til venstre i folketinget, der kunne have bragt regeringen i mindretal. Regeringen hav-

de i den situation ikke andet valg end at gå med i et bredt forlig.

Forliget blev kaldt, "Initiativer på boligområdet, der modvirker parallelsamfund". Det blev indgået mellem Venstre, Liberal Alliance, Det Konservative Folkeparti, Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Socialistisk Folkeparti

Aftalen

Man blev enige om følgende 5 elementer:

- Nye pistokriterier
- Fysiske forandrede boligområder
- Nye muligheder for fuld afvikling af de mest udsatte pistoområder
- Mere håndfast styring af, hvem der kan bo i udsatte boligområder
- Øvrige initiativer, f.eks. afsætning af 13 mio. kr. til at evaluere den almen-nyttige sektors effektiviseringsindsats

Punkt 5 behøver vi ikke at omtale yderligere, da det er blottet konkret indhold. De øvrige 4 vil jeg kort referere:

Nye pistokriterier

De fem hidtidige kriterier bibeholdes, men indholdet justeres en smule. Kriterierne kommer til at gælde

for fysisk sammenhængende almene boligafdelinger med mindst 1.000 beboere

- Andelen af 18-24 årige uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse overstiger 40 % som gennemsnit over det seneste to år
- Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har grundskoleuddannelse overstiger 60 %
- Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området eksklusivt uddannelsessøgende udgør mindre end 55 % af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen
- Andelen af beboere på 18 år og derover, der er dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst 3 gange landsgennemsnittet opgjort som gennemsnit over de seneste 2 år
- Andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande overstiger 50 %

Hvis et boligområde opfylder 2 af de fire første kriterier kalder regeringen det for et "udsat boligområde". Hvis et boligområde tillige opfyl-

der nr. 5 er det et pistoområde. Det betyder, at der for øjeblikket er 55 udsatte boligområder og 30 pistoområder. De pistoområder, der har stået på listen i mindst de seneste 4 år kalder regeringen for "de hårdeste pistoområder". Dem er der 16 af i øjeblikket.

Fysisk forandrede boligområder

Målet med dette aftalepunkt er at ændre den fysiske sammensætning i pistoområderne. Konkret skal de boligselskaber der administrerer "de hårdeste pistoområder" inden 6 måneder indsende en udviklingsplan for hvordan, man kan nedbringe andelen af almene familieboliger til højst 40 % i 2030.

Hvis ikke boligselskabet kan præstere en sådan udviklingsplan vil man ikke kunne få støtte fra Landsbyggefonden.

Meningen er at tvinge boligselskaberne til at sælge eller nedrive mindst 60 % af boligerne i et sådant område eller at der bygges nye ejerboliger således at man kommer ned på højst 40% almene boliger. De eksisterende lejere vil blive opsagt. Der skal gives tilbud om erstatningsbolig samt flyttehjælp.

Fuld afvikling af de mest udsatte pistoområder

Dette betyder at boligministeren kan beslutte en afvikling af et eller flere af de hårdeste pistoområder. Nedrivningen skal bane vej for opførelse af nye boliger, hvoraf højst 25 % må være almene boliger. Det kan dog kun ske med opbakning fra forligspartierne, hvis disse udgør flertallet i Folketinget.

Håndfast styring af hvem der kan bo i udsatte boligområder

Dette indebærer, at kommunerne forhindres i at anvise boliger i de udsatte boligområder til kontanthjælpsmodtagere, dagpengemodtagere m.fl.

Der skal også indføres obligatorisk fleksibel udlejning, således at folk i beskæftigelse eller uddannelse får fortrinset frem for arbejdsløse og pensionister uanset hvor længe de har stået på venteliste.

Kriminelle skal kunne nægtes at bosætte sig i et udsat boligområde.

Lejere og husstandsmedlemmer skal kunne udsættes af deres bolig ved en umiddelbar fagedforretning, hvis de begår "utryghedsskabende" kriminalitet inden for 1 km. fra den ejendom, hvor de bor.

Hvor kommer pengene fra?

Landsbyggefonden undgik en total plyndring, men det er ikke ensbetydende med at det bliver gratis for de almene lejere. 10 mia. kroner fra fonden skal øremærkes til renoveringer, nedrivninger boligsocial indsats og vejbyggeri i udsatte boligområder.

Af Jakob Lindberg

Forligspartierne har lavet en aftale om, hvordan landsbyggefonden skal bruge sine penge i perioden 2019-2026.

Den samlede ramme bliver

10 mia kroner. Godt halvdel – 5,28 mia. skal bruges til renoveringer. 3,04 mia skal bruges til boligsocial indsats, heraf regner man med at 1,92 mia kr skal bruges til huslejenedsættelser.

Man vil bruge 1,130 mia kr til "infrastruktur", som kan være veje, stier, kloakering og lignende. Det lykkedes altså ikke helt Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Socialistisk Folkeparti at for-

hindre, at Landsbyggefondens penge bliver brugt til investeringer der normalt betales af os alle sammen gennem skatterne.

(Man må håbe, at boligejerne i det ganske land sender

en venlig tanke til de lejere, der på den måde er med til at holde deres skatter nede.)

Endelig anslår man at der skal bruges 480 mio kr. fra Landsbyggefonden til nedrivninger



Varmeregnskaber og andre forbrugsregnskaber er en svær disciplin inden for lejeretten. Her er en guide til, hvordan du forsvaret dig bedst muligt mod store tillægsbetalinger.

Varmeregnskaber måler ikke lejernes eget forbrug

Varmeregningen er ikke en præcis opgørelse over den varme, man har brugt. Det er et fordelingsregnskab, hvor man fordeler ejendommens udgifter efter et kompliceret regnemetode.

Af Jakob Lindberg

Der findes flere slags forbrugsregnskaber, som er omfattet af lejelovgivningen:

Varmeregnskab, Vandregnskab, Elregnskab, Kølingsregnskab, og Antenneregnskab.

Kølingsregnskaber er endnu ikke særligt relevante for lejere, fordi det er meget få udlejere af beboelsesejendomme, der leverer køling.

Elregnskaber er heller ikke så udbredte, fordi de fleste boliglejere afregner deres elforbrug direkte med el-selskabet, men det vil formentlig fremover blive mere ud-

bredt i takt med at der kommer flere solcelleanlæg på større nybyggede ejendomme.

Vandregnskaber og Antenneregnskaber er derimod udbredte i lejeboligsektoren, men i denne artikel vil jeg koncentrere mig om at beskrive problemerne med varmeregnskaberne

Varmeregnskab

I første halvdel af 1900-tallet blev det mere og mere almindeligt, at der blev installeret centralvarme i vore boliger. For lejeboligernes vedkommende blev det nu udlejere, sørgede for driften af disse anlæg, som typisk var installeret i hver enkelt bygning.

Senere kom fjernvarmeværkerne til, hvor ejendommen købte varmen af et kommunalt fjernvarmeværk og solgte den videre til lejere.

Derved forsvandt efterhånden behovet for kakkellovne og petroleumsovne i hvert

enkelt lejemål, som havde været almindelige tidligere.

Fordelingsregnskab

I begyndelsen var levering af varme en del af huslejen. Men efterhånden som varmeudgifterne steg begyndte flere og flere udlejere at opkræve særskilt betaling for varmen. For at kunne gøre dette måtte man lave de såkaldte fordelingsregnskaber med varmemålere.

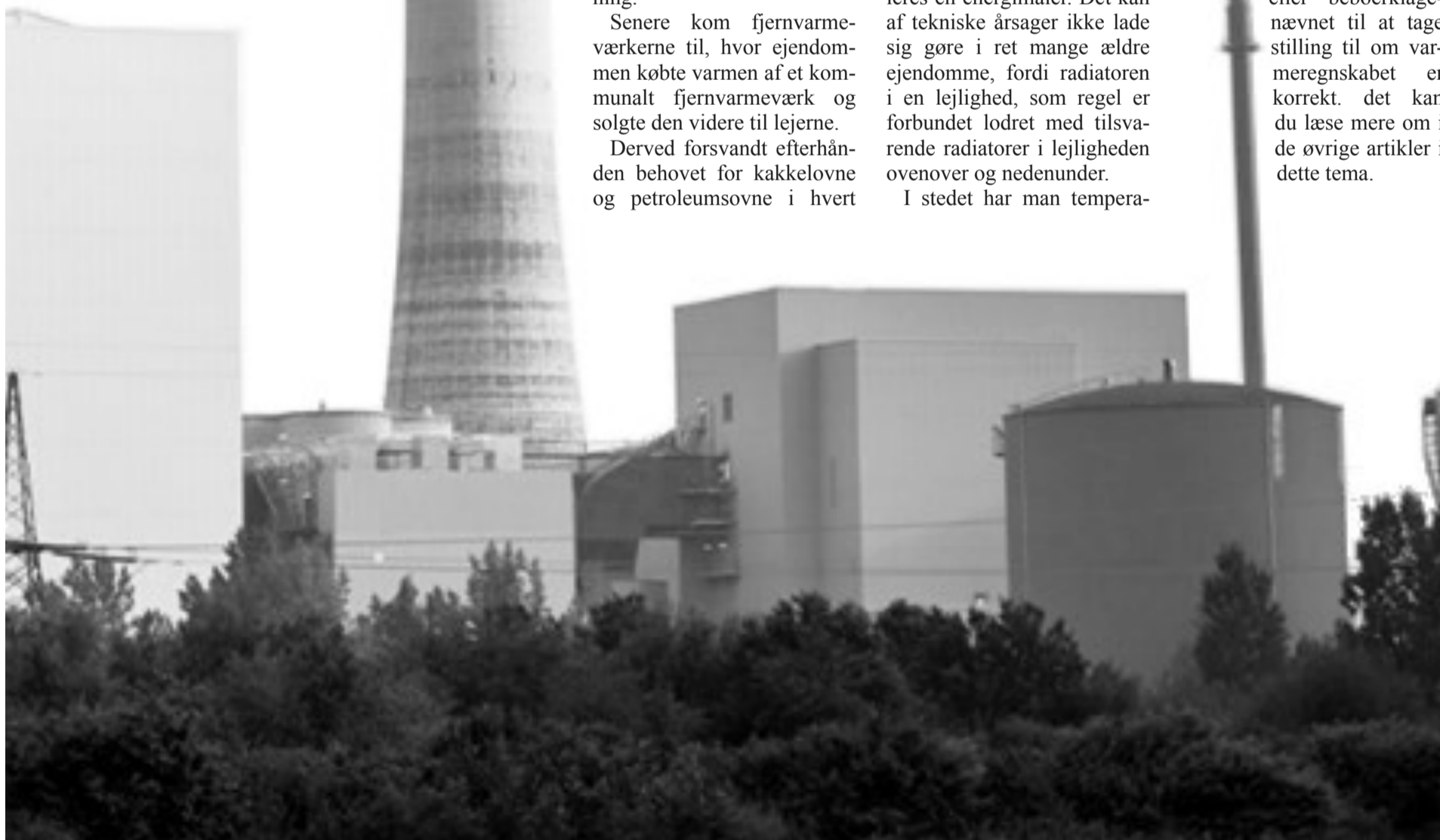
I et fordelingsregnskab opgør man ikke præcist, hvor mange kilowatt-timer varme, den enkelte lejer har modtaget. Det ville kræve, at al varme til en lejlighed kom ind i lejligheden gennem et rør, hvor der så kunne installeres en energimåler. Det kan af tekniske årsager ikke lade sig gøre i ret mange ældre ejendomme, fordi radiatoren i en lejlighed, som regel er forbundet lodret med tilsvarende radiatorer i lejligheden ovenover og nedenunder.

I stedet har man tempera-

turmålere på hver enkelt radiator. Målerne registrerer hvor varm radiatoren har været og i hvor lang tid. Disse målinger omsættes til et tal, der kaldes varmemålerdelinger. Derefter fordeles ejendommens samlede udgifter til varme på hver enkelt lejlighed i forhold til hvor mange varmemålerdelinger hver enkelt lejlighed har.

Se eksempel i artiklen "Manglende redegørelse for beregningerne i varmeregnskabet"

Både den private lejelov og den almene lejelov stiller en række krav til varmeregnskaber for at de skal være gyldige. Der er også mulighed for at få huslejenævnet eller beboerklagenævnet til at tage stilling til om varmeregnskabet er korrekt. det kan du læse mere om i de øvrige artikler i dette tema.



Hvordan gør man indsigelse?

Af Jakob Lindberg

Mange lejere får sig en ubehagelig overraskelse, når de får deres årlige varmeregnskab. Ofte oplever de, at de får en efterregning til betaling ud over det acotobebø, de har betalt hver måned. Som oftest vælger folk at betale, men nogle gange er tillægsbetalingerne så store, at der er behov for at se kritisk på hele varmeregnskabet.

Men først skal du undersøge om regnskabet er kommet til tiden og om det er gyldigt.

Er regnskabet kommet frem til tiden?

Den generelle regel er, at regnskabet skal være kommet frem til lejeren senest 4 måneder efter varmeårets udløb. Varmeårets udløb fremgår af lejekontrakten. Hvis det ikke står i lejekontrakten eller man ikke har nogen lejekontrakt, så begynder varmeåret den 1. juni og slutter den 31. maj. Varmeregnskabet skal i dette tilfælde være modtaget af lejer senest den 30. september for at være gyldigt. *Får man ikke regnskabet til tiden, kan udlejer ikke opkræve tillægsbetaling.*

Der er dog undtagelser fra denne generelle regel, når

ejendommen får leveret varme fra et kollektivt forsyningsanlæg, f.eks. et fjernvarmeselskab eller et naturgas-selskab. For det første skal varmeåret følge forsyningsanlæggets afregningsperiode, som meget ofte er kalenderåret.

For det andet skal regnskabet først være udsendt 3 måneder efter at udlejer har fået den *endelige afregning* fra det kollektive forsyningsanlæg, hvis 3 måneders fristen udløber *efter* den generelle 4 måneders frist. Det er den seneste af de to frister, som gælder.

Eksempel: Varmeåret udløber den 31. december. Udlejer modtager afregningen den 15. februar og sender varmeregnskabet til lejeren den 14. maj. 4-måneders fristen er overtrådt, da denne udløber den 30. april. 3-måneders fristen er derimod overholdt, da den først udløber den 15. maj. I dette tilfælde er varmeregnskabet kommet frem til tiden.

Hvis udlejer modtager afregningen fra det kollektive forsyningsanlæg den 30. januar og udsender varmeregnskabet den 14. maj er varmeregnskabet udsendt for sent

både efter 4 måneders fristen og efter 3 måneders fristen, og udlejer kan ikke kræve tillægsbetaling.

Er regnskabet gyldigt?

Et varmeregnskab er kun gyldigt, hvis det indeholder de oplysninger, der kræves ifølge loven. Bor du i *privat udlejningsbyggeri*, skal regnskabet indeholde:

- oplysning om lejerens andel af de samlede udgifter
- oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse
- oplysning om tidspunktet for udlejerens modtagelse af endelig afregning, hvis regnskabet kommer frem til lejeren efter udløbet af 4-måneders fristen.

Indeholder regnskabet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt. Reglen står i *lejelovens § 38*. Hvis et varmeregnskab ikke er gyldigt, kan udlejer ikke kræve tillægsbetaling.

Bor du i *alment byggeri* skal regnskabet udover ovennævnte tre oplysninger også indeholde:

- oplysning om hvordan lejerens andel af de samlede udgifter er beregnet. Reglen står i *almenlejelovens § 53, stk. 1*.

Reglen skal forstås således, at man skal kunne efterkontrollere alle led i beregningen fra fakturaen til boligselskabet til den enkelte lejers regning. Som jeg vil vise senere i denne artikel overholder de fleste udlejer ikke denne bestemmelse.

Er det besværet værd at gøre indsigelse?

Her kan man starte med at lave en simpel test. På varmeregnskabet finder du beløbet for de samlede varmeudgifter i ejendommen. Dette beløb dividerer du med antallet af kvadratmeter i hele ejendommen og ganger det med kvadratmetertallet for din egen lejlighed. Hvis dette beløb er *mindre* end det beløb, du er

blevet opkrævet ifølge varmeregnskabet er du ikke stillet dårligere end hvis varmen udelukkende var fordelt efter kvadratmeter.

I eksemplet herunder kan du se, at de samlede udgifter i denne ejendom var 3.741.748 kr. Det samlede antal kvadratmeter var 91.973.920 m² og dit kvadratmetertal var 67,88.

Din varmeregning efter kvadratmeterfordeling ville så være (3.741.748 : 91.973.920 * 67,88) = 2.761,54. Da du kun er blevet opkrævet 2.724,92 kr, har du haft fordel af fordelingsregnskabet.

Hvis du derimod er blevet opkrævet et større beløb end duskal betale efter en kvadratmeterfordeling, bør du gøre indsigelse.

Gør indsigelse på den rigtige måde

Hvis du finder, at det varmeregnskab, du har fået tilsendt, er uretfærdigt, kan du gøre indsigelse. Det skal ske senest 6 uger efter, at varmeregnskabet er kommet frem til dig. Hvis du gør indsigelse inden for denne frist, skal udlejer inden yderligere 6 uger indbringe sagen for enten huslejenævnet (privat udlejning) eller beboerklagenævnet (almen udlejning). Hvis udlejer ikke gør det, mister han retten til at kræve tillægsbetaling.

I følge *lejelovens § 45, stk 1* og *almenlejelovens § 56, stk. 1* stilles der krav til en indsigelse: Lejeren skal i indsigelsen give meddelelse om, på "hvilke punkter, regnskabet ikke kan godkendes". Det er vigtigt, at du gør dette så præcist som muligt. Det er ikke nok, at du skriver, at varmeregningen er for høj.

Hvis du ikke angiver en konkret begrundelse, kan huslejenævnet eller beboerklagenævnet afvise at behandle din klage.

Nedenfor har jeg lavet en liste med de mest almindelige indsigelser. Brug de indsigelser, du mener passer bedst på det varmeregnskab, du har modtaget.

Hvad kan nævnet gøre?

Hvis du specificerer din indsigelse, har nævnet pligt til at undersøge om dine kla-

gepunkter er berettigede eller ej. Det er ikke dig, der skal bevise dine påstande. Men det hjælper selvfølgelig på sagen, hvis du kan give en god begrundelse.

I nogle tilfælde ender nævnets behandling med en afgørelse, der siger at varmeregnskabet er ugyldigt. Det sker, hvis udlejer ikke har opfyldt de formelle krav til varmeregnskabet, som fremgår af afsnittet "Er regnskabet gyldigt" eller hvis det er kommet for sent frem.

Hvis nævnets sagsbehandling viser, at der er sket en beregningsfejl eller lignende, og nævnet har mulighed for at sætte tal på, kan afgørelsen gå ud på, at du skal have nedsat din betaling med X kroner. Nævnet kan også påbyde udlejer at udarbejde et helt nyt fordelingsregnskab for hele ejendommen.

Eksempler på indsigelser

- Varmeregnskabet er blevet fremsendt for sent.
- Varmeregnskabet indeholder ikke vejledning til hvordan man gør indsigelse.
- Varmeregnskabet er uforståeligt, fordi der mangler redegørelse for beregningerne
- Opgørelsen af den samlede udgift til varme er forkert eller udokumenteret.
- Fordelingen af udgiften på henholdsvis varmemålerdelinger, varmedele og varmt vand er urimelig, fordi varmemålerdelingerne andel er for høj
- Varmemålerne er uegnede.
- Termostatventilerne virker ikke, og de er ikke blevet udskiftet, selv om jeg har klaget til udlejer.
- Vinduerne og dørene har været utætte, og selv om jeg har klaget til udlejer, har han ikke gjort noget for at udbedre disse.
- Mine acotobetaling er forkert opgjort
- Der mangler korrektion for udsat beliggenhed

techem		Techem Danmark A/S Trindavej 7 A-S · DK-8000 Aarhus C Tel. 87 44 77 00 · Fax 88 15 28 33 E-mail info@techem.dk	
FORBRUGSOPGØRELSE 2017			
Afrægningsperiode 01-01-2017 - 31-12-2017		Varmeudgifter 2.087,46 DKK Varmtvandsudgifter 630,83 DKK Øvrige udgifter 6,63 DKK Din andel af total udgifterne 2.724,92 DKK A'conto: -6.348,00 DKK Din tilbagebetaling 3.623,08 DKK	
Vi gør opmærksom på, at afregning IKKE kan ske gennem Techem Danmark A/S. Se info på bagsiden.			
Meddelelse fra Ejer/adm. Varmesystemets kontrolmanual kan rekvireres ved henvendelse til ejendomskontoret. Tilbagebetaling vil blive fratrukket Deres førstkomende huslejeindbetaling efter modtagelsen af denne opgørelse. Efterbetaling starter 2 mdr. måned efter modtagelsen af opgørelsen. Såfremt beløbet overstiger 200,00 kr. opkræves beløbet over 3 måneder.			
Din andel af total udgifterne			
	I alt i DKK	Enheder i alt	= Pris pr. enhed x Dine enheder = Dine udgifter i DKK
Varmeudgifter	2.966.457,80	91.973.920 m ² areal	= 7,618218 x 67,880 = 517,13
23,62% Grundgebyr	700.677,33		
76,38% Forbrugsudgifter:	2.265.780,47		
78,50% Forbrugsudgifter			
Radiatorarmålere	1.778.637,67	3.660.635,640 Enheder	= 0,485882 x 3.231,900 = 1.570,33
21,50% Forbrugsudgifter:			
Energimålere	487.142,80	884,710 mWh	= 550,624272 x 0,000 = 0,00
Varmeudgifter	487.142,80		2.087,46
Varmtvandsudgifter	775.290,18		
100% Varmt vand	775.290,18	9.832.000 Andele	= 78,853761 x 8,000 = 630,83
Varmtvandsudgifter	775.290,18		630,83
Øvrige udgifter	8.985,89		6,63
EMO	8.985,89	31.973.920 m ² areal	= 0,097700 x 67,880 = 6,63
Øvrige udgifter	8.985,89		6,63
Din andel af total udgifterne	2.724,92		
Hovedfordeling af ejendommens udgifter			
	Mængde Fjernvarme i Mwh	Afregning modtaget	Udgift i DKK
Varmeudgifter			
Energiforbrug			
Fjernvarme	12.083,780	05-02-2018	3.741.747,98
Forbrug	12.083,780		3.741.747,98
Varmeudgifter			3.741.747,98
Øvrige udgifter			
EMO		31-12-2017	8.985,89
I alt Øvrige udgifter			8.985,89
Fordelingstal			3.750.733,87

Varmeregnskaber



Manglende redegørelse for beregningerne i varmeregnskabet

Varmeregnskaber er ikke udtryk for nogen højere sandhed. De er baseret på en masse skøn fra de enkelte varmemålerfirmaer, som kan koste enkelte lejere mange penge

Af Jakob Lindberg

Et varmeregnskab i en udlejningsejendom er som regel et såkaldt fordelingsregnskab. Det betyder, at du ikke direkte betaler for selve den varme, der kommer ind i din lejlighed. I stedet for deler man ejendommens totale varmeudgift op ved hjælp af flere forskellige metoder, herunder varmemålere. På den måde tilstræber man, at få en fordeling af udgiften, der er

så retfærdig som mulig. Det med retfærdigheden vender jeg tilbage til i afsnittet *Korrektion for udsat beliggenhed*.

Opsætningen af de forskellige firmaers varmeregnskaber er forskellige, og begreberne er ikke helt standardiserede. Et varmeregnskab ser således ud i forenklet form. Jeg har lavet et simpelt eksempel på et varmeregnskab for en lille ejendom, hvor der er 10 lejligheder, der hver

især er på 100 kvadratmeter.

Fordeling på udgiftsarter

I række A står den samlede varmeudgift for ejendommen. Det første led i beregningen er, at den samlede udgift fordeles på de tre udgiftsarter i rækkerne C, D og E.

I Række C står den udgift varmemålerfirmaet mener lejerne skal betale for den varme der strømmer gennem radiatorerne og som måles ved hjælp af varmemålere.

I række D står den varme, der går til spilde i varmecentralen, eller som er et utilsigtet varmemeforbrug, der strømmer ind i lejlighederne fra uisolerede varmerør i kælderen og op gennem lejlighederne.

I række E står den udgift, som varmemåler firmaet mener bliver brugt til at opvarme vand i vandhanerne og brusere.

Opdelingen er nødvendig for at man i næste led kan udregne enhedspriserne for de tre udgiftsarter.

I dette eksempel har varmemålerfirmaet fordelt 75 % på Varmemålerdelinger, 10 % på varme-dele-m² og 15 % på varmt vand-haneandele. Hvorfor firmaet bruger netop denne fordeling, står der aldrig noget om i varmeregnskaberne.

Ideelt set skal fordelingen udregnes ved hjælp af en varmetabsberegning for hver enkelt ejendom, men dette sker sjældent. I stedet anvender firmaerne nogle skøn, som tilsyneladende er forretningshemmeligheder. *Læs videre i afsnittet, Urealistisk fordeling*

Udregning af enhedsprisen

Det næste led i beregningen er at udregne en enhedspris for varmemålerdelingerne. I denne ejendom har målerne i alt registreret 30.000 varmemålerdelinger i hele ejendommen. Derfor koster hver varmemålerdeling (75.000 kr : 30.000) = 2,5 kr.

Hos lejeren i dette eksempel er der registreret 6.000 varmemålerdelinger. Lejeren skal derfor betale (6.000 * 2,5) = 15.000 kr, for den varme, der strømmer gennem hans radiatorer. Se række J.

Tilsvarende udregnes enhedsprisen pr m² til varmedele til 10,00 kr. og da han har en lejlighed på 100 m², skal han betale 1.000 kr. for varmespild og utilsigtet varmemeforbrug. Se række O.

Enhedsprisen pr haneandel udregnes til 250 kr. (række S) og da han har 6 haneandele skal han betale 1.500 kr for det varme vand. Se række T.

Denne lejers samlede ud-

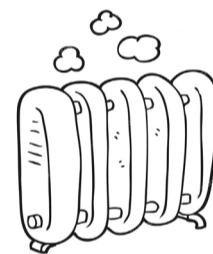
gift bliver derved 17.500 kr.

Hvordan er dit forbrug sammensat?

Hvis du skal klage over dit varmeregnskab, er det vigtigt for dig at vide, hvordan dit eget forbrugsmønster er sammensat. Jeg har valgt at beskrive fire typer af forbrugere:

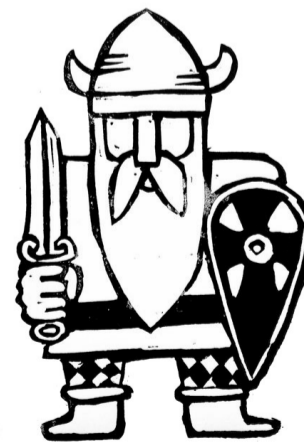
Storforbruger af varme

Denne type er karakteriseret ved at vedkommendes forbrug af varmemålerdelinger er højt i forhold til hans andel af ejendommens kvadratmetre. Lejeren, der er vist i skemaet ovenfor tilhører denne type, fordi hans forbrug af varmemålerdelinger er dobbelt så højt som hans andel af kvadratmetrene i ejendommen. Sammenlign Række H med Række M.



Viking

Denne forbruger har et lavt forbrug af varmemålerdelinger og et lavt forbrug af varmt vand. I skemaet ovenfor ville andelen i Række H og i Række R være væsentlig lavere end i Række M.



Normalforbruger

Denne type er karakteriseret ved, at vedkommendes forbrug af både varme og varmt vand ligger tæt på gen-

Fortsættes på næste side

Varmeregnskab for en storforbruger af varme

Ejendommen: 10 lejligheder à 100 m².

		Kr	
A	Samlet varmeudgift for ejendommen pr. år	100.000	
B	Gennemsnitlig varmeudgift pr år	10.000	
	Fordeling på forbrugstyper		Fordeling
C	Varmemålerdelinger	75.000	0,75
D	Varme-dele (m ²)	10.000	0,10
E	Varmt vand (hane-andele)	15.000	0,15
			Betaling (kr)
F	Dine varmemåler delinger	6.000	
G	Varmemålerdelinger i alt i ejendommen	30.000	
H	Din andel af varmemålerdelingerne	0,20	
I	Enhedspris for varmemålerdelinger (C/G)	2,50	
J	Din betaling for varmemålerdelinger (6.000*2,50)		15.000,00
K	Dine varmedele (m ²)	100	
L	Varmedele i alt i ejendommen (m ²)	1.000	
M	Dine andel af varmedele	0,10	
N	Enhedspris for varmedele (D/L)	10,00	
O	Din betaling for varmedele (100*10)		1.000,00
P	Dine varmt vand-hane-dele	6	
Q	Varmt vand-hane-dele i hele ejendommen	60	
R	Din andel af varmt-vand-hane-delene	0,10	
S	Enhedspris for varmt-vand-hane-dele (E/Q)	250,00	
T	Din betaling for varmt vand (6*250)		1.500,00
U	Samlet betaling		17.500,00
	Ved fordeling:		
	0,40/0,45/0,15		14.000
	0,75/0,10/0,15		17.500
	0,60/0,10/0,30		16.000

Varmeregnskaber

te
ma

Fortsat fra side 11

nemsnittet af alle ejendommens lejere. Hvis skemaet ovenfor var for en normalforbruger, ville de andele, der er nævnt i rækkerne H, M og R være ens – i dette tilfælde 0,10. Normalforbrugeren har



en andel af varmemålerdelingerne, der svarer til hans andel af kvadratmetrene i ejendommen.

Brusebadselskeren

Denne type bruger meget mere varmt vand end de øvrige lejere i ejendommen. Han kan f.eks. have fået installeret jacuzzi i lejemålet og derfor er hans varmt-vand-hane dele



større end hos de andre lejere. Hans andel i Række R er derfor væsentlig højere end hans andel af kvadratmetre i Række M.

Forskellige interesser

De forskellige forbrugertyper har forskellige interesser i hvordan de samlede udgifter i ejendommen er fordelt på udgiftsarter.

Vikingen får den laveste varmeregning, hvis andelen af den samlede udgift til

varmemålerdelinger er så høj som mulig, fordi antallet af hans egne varmemålerdelinger er lave.

Omvendt har Storforbrugeren fordel af, at andelen af den samlede udgift til varmemålerdelinger er så lav som mulig, fordi antallet af hans egne varmemålerdelinger er høje.

Brusebadselskerens interesse er, at de samlede udgifter til varmt vand er så lav som mulig, fordi antallet af hans egne varmt-vand-hane-dele er høje.

Se skemaet på denne side.

Urealistisk fordeling

Det er vigtigt, at den fordeling som varmemålerfirmaet laver for de tre udgiftsarter, stemmer overens med bygningens energimæssige tilstand. I eksemplet ovenfor forudsættes det, at 75 % af varmen strømmer igennem radiatorerne. Dette kan godt være korrekt i en ny ejendom med energimærke A eller B, men det er *urealistisk*, når det gælder ejendomme i den ældre boligmasse.

Typisk er varmecentralerne gamle og uisolerede. Måske går der dårligt isolerede varmerør gennem jorden og kælderen, og som oftest er der i ældre ejendomme ingen isolering af de varmerør, der går gennem lejlighederne.

I ældre ejendomme er det mere realistisk at f.eks. 40 % af varmen strømmer gennem radiatorerne, 45 % er spildvarme/utilsigtet varme og 15 % er varmtvandsforbrug.

Hvis vi anvender denne fordeling på ejendommen vil le storforbrugers samlede varmeudgift kun blive 14.000 kr. Det skyldes at lejeren i dette eksempel har en højere andel af varmemålerdelingerne end gennemnittet af lejerne. Derfor bliver denne lejer ramt hårdt, hvis man anvender en fordeling på 75-10-15 frem for en fordeling på 40-45-15.

Korrektion for udsat beliggenhed?

Det er ikke alle lejligheder der bruger lige meget varme. Det har mange beboere erfaret, hvis de er flyttet internt i en ejendom, f.eks. fra en lejlighed på 1 sal til en lejlighed på fjerde sal lige under taget. Lejlighederne midt i bygningen er meget lunere end taglejlighederne. Dette skal der tages hensyn til ved udarbejdelse af varmeregnskabet.

Det er meget almindeligt, at lejligheder der støder op til det fri, til jorden eller til et uopvarmet rum får en reduktion på f.eks. 10 %.

Men hvad skal de 10 % beregnes af?

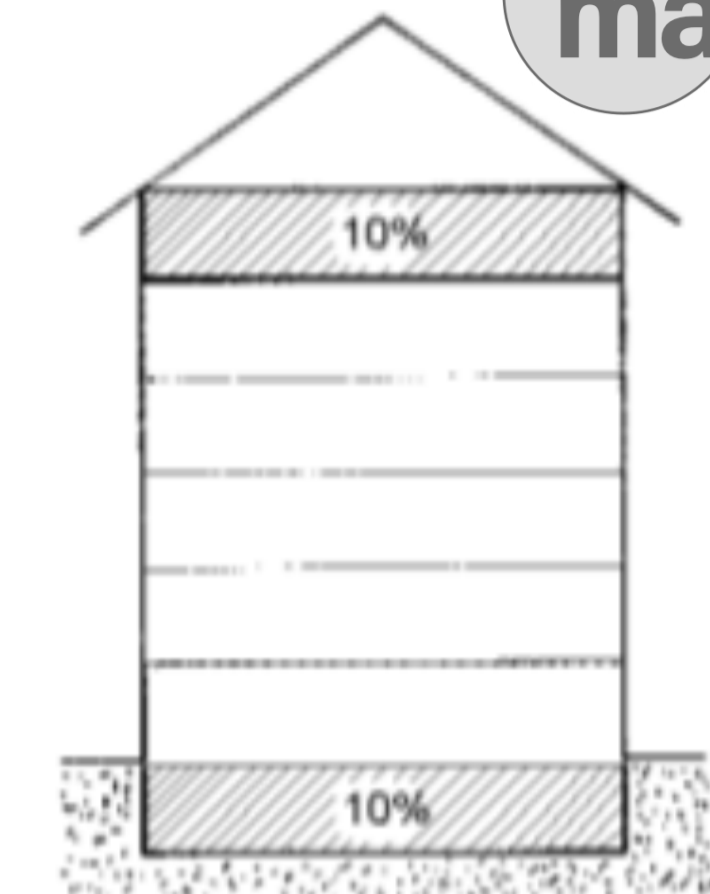
Nogle varmeregnskabsfirmaer beregner det som 10 % af målerdelingerne - andre beregner det som 10 % af varmedelene (varme m²). Den første metode er mest fordelagtig for den lejer, der bor i en kold lejlighed hvis fordelingen på forbrugsarterne er 75%-10%-25% i skemaet ovenfor.

Den anden metode er mest fordelagtig, hvis fordelingen på forbrugsarterne er 40%-45%-15%.

Det mest rimelige vil i mange tilfælde være, at man beregner de 10 % reduktion både af varmemålerdelingerne og varme m².

Blandt andet derfor er det vigtigt, at fordelingen på forbrugsarterne er oplyst i varmeregnskabet og at den er velbegrunderet

Disse beregninger er mere



Udsat beliggenhed

komplerede end jeg har skrevet ovenfor. F.eks. skal der også gives korrektion for lejere i gavllejligheder.

I den kontrolmanual, der udarbejdes for hver enkelt ejendom, skal der være redegjort for, hvordan korrektionen skal beregnes. Ideelt set skal reduktionerne være fastsat ud fra en konkret varmetabsberegning i den enkelte ejendom, men da myndighederne ikke kontrollerer om sådanne beregninger bliver

foretaget, fastsætter varmeregnskabsfirmaerne reduktionerne ud fra eget skøn, som i illustrationen.

Hvis man som lejer mener, at man får for lille reduktion, kan man klage til byggemyndigheden i kommunen.

Samlet Varmeregning

Fordeling af de samlede udgifter på udgiftsarter	Normalforbruger	Storforbruger	Viking	Brusebadselsker
Varmemålerdel. / varme m ² / varmt vand				
0,40/0,45/0,15	10.000	14.000	7.333	11.227
0,75/0,10/0,15	10.000	17.500	5.000	11.227
0,60/0,10/0,30	10.000	16.000	6.000	12.455

... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

PRIVAT UDLEJNING

Udlejer mener jeg skal betale for ny dør

? Hejsa
Min havedør lukker ikke længere tæt og jeg har kontaktet udlejer for at få kigget på den. Der suser ind når det blæser udenfor, så meget at gardinet blafrer. Han kom for 2 måneder siden og kiggede og konstaterede at der skulle ny dør til da låsemekanismen nederst i døren ikke længere virker.

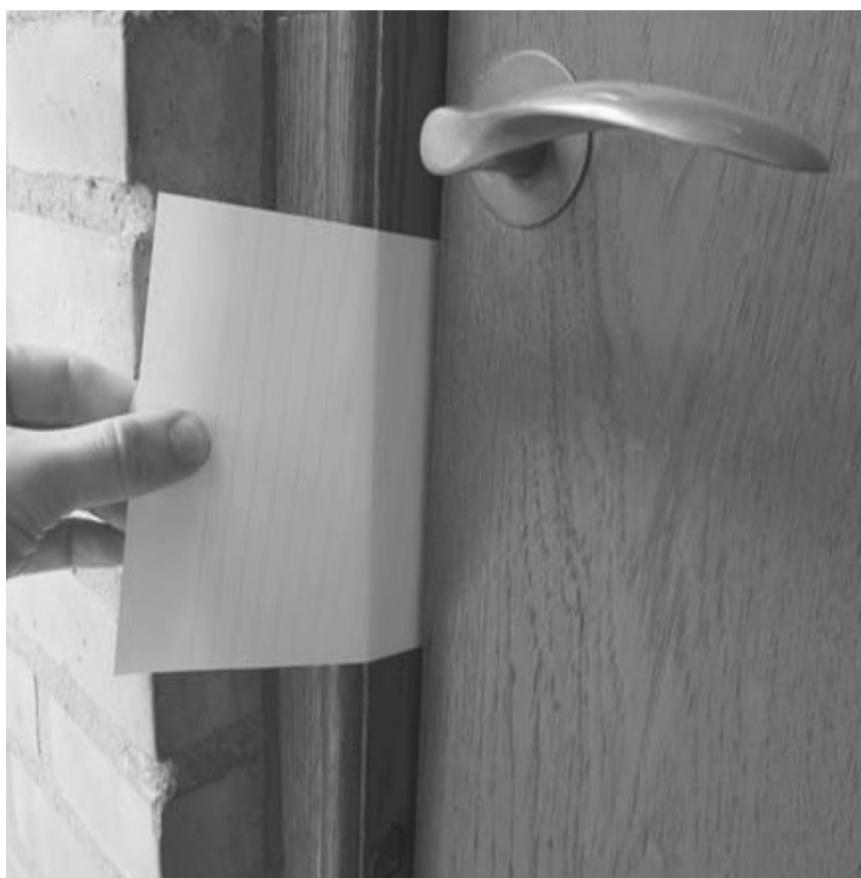
Jeg har så skrevet til ham 2 gange siden fordi jeg intet hørte. Han skriver i dag at hvis der ikke er tegn på indbrud, så skal jeg skifte den for egen regning.

Det mener jeg ikke er rigtigt?

Der står intet tilføjet i min kontrakt under punkt 11 om, at jeg står for udvendig vedligehold. Jeg henviste til lejeloven men det var han hvis ligeglad med, da han mener jeg har ødelagt den.

Skal jeg virkelig betale?

Hilsen Heidi 1984



! Hej Heidi

Det er udlejer, der har pligten til at forny døren. Hvis han kan bevise, at du har ødelagt døren ved uforsvarlig adfærd, kan han eventuelt ved en retssag tvinge dig til at betale, men det er der jo ikke tale om.

Du kan indbringe sagen for huslejenævnet i din kommune, som kan give udlejer påbud om at bringe døren i orden.

Meld dig ind i Randers Lejerforening og få bistand i sagen. Se kontaktoplysninger under Lejerforeninger.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

PRIVAT UDLEJNING

Tæller kvadratmeter med til arealet, når der er under 1,2 m til loftet?

? Jeg har ladet mig fortælle, at udlejer ikke må tælle kvadratmeter med i lejekontrakten hvis der er under 1,2 meter til loftet. Jeg bor helt oppe under taget, så ca. halvdelen af lejlighedens kvadratmeter er under de skrå vægge. Kan det have sin rigtighed?

*På forhånd tak.
tjnsn*

! Hej tjnsn

Det er ikke helt rigtigt. Det areal, der skal stå i lejekontrakten er det såkaldte bruttoetageareal. Bestemmelserne om dette står i en bekendtgørelse, se nederst i svaret.

I § 1 d) i denne bekendtgørelse står der:

“I tagetager opgøres bolig- eller erhvervsareal som arealet målt i vandret plan 1,5 m. over færdigt gulv til ydersiden af tagbeklædningen.”

Hvis du vil have yderligere oplysninger, kan du kontakte Amager Lejerforening. Se under “Lejerforeninger” i bjælken, øverst på siden

Bekendtgørelse om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler:

<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=54655>

*Med venlig hilsen
Jakob Lindberg*

Lejerforeningerne i Danmarks Lejerforeninger kan findes på:

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

... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

PRIVAT UDLEJNING

Dårlig vedligeholdelse

? Hej,
Vi bor 10 mennesker i et kollektiv i Roskilde, og vi lejer det hus vi bor i af et privat firma. Der er utroligt mange problemer i kommunikationen med udlejer, og lige pt. er vi kun tre i huset der betaler husleje, fordi de simpelthen ikke fremsender girokort

Underligt problem ja, men vi vil faktisk gerne betale husleje. Desuden er der en årlig pulje af penge der bør gå til renovering og vedligeholdelse af huset, hvilket vi ikke ser noget som helst til. I de 1½ år jeg har boet her, er der ikke blevet renoveret noget (og der er mange ting der trænger!). Ved en enkelt lejlighed for omtrent et halvt år siden kom vores udlejer på besøg og lovede at få ordnet det ene og det andet, men det er heller ikke blevet gjort. De svarer sjældent på vores mails, og viceværten er meget modvillig i forhold til at komme forbi.

Vi tænker at melde os ind i Roskilde Lejerforening og søge rådgivning der, men tænkte at vi lige først ville spørge i dette forum. Hvad skal man dog gøre når man ikke kan få lov at betale husleje???

De bedste hilsner fra Ida og resten af kollektivet Skyttegraven.

! En udlejer har ikke pligt til at sende girokort ud. Da I kender udlejers kontonummer, kan I betale huslejen uden at modtage opkrævning.

• Noget andet er, hvis udlejerens hidtidige konto bliver nedlagt, eller hvis huslejen automatisk bliver tilbageført fra kontoen. I så tilfælde kan man indbetale på en spærret konto i et pengeinstitut. Men gør det ikke før I har fået kompetent rådgivning.

Skynd jer at melde jer ind i Roskilde Lejerforening. Lejerforeningen har stor erfaring med vedligeholdelsesproblemer, som dem I slås med. Det er også tænkeligt, at I betaler for meget i husleje. Det kan lejerforeningen også hjælpe med.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg



AILMEN UDLEJNING

Hvad må afdelingsbestyrelsen?

? Jeg er i tvivl om afdelingsbestyrelsens kompetence/opgaver. Ofte har jeg set skrevet at bestyrelsens opgave er ikke at administrere dvs. de skal f.eks. ikke blande sig i ejendomsfunktionærernes arbejde, og det må også omfatte klager mellem lejere m.m., som de ikke skal "behandle" (note: de kan og har naturligvis ret til at "snakke" med lejere, men det må så være under ytringsfrihedens rammer dvs. ikke optræde, som om de er en myndighed)

I vedtægterne står der bestyrelsen skal påse at der hersker god orden i afdelingen hvilket så alligevel kan hentyde til, at de kan blande sig i administrationen.

Skal det siges kort:

Noget tyder på, at afdelingsbestyrelser i stor stil, tror de kan rende rundt og dirigere funktionærer, lejere og andre

Hvordan kan man klart udrede dette, så det kan forstås?

! Jeg fortolker bestemmelsen således, at afdelingsbestyrelsen skal holde øje med renholdelse og orden i afdelingen. Hvis tilstanden ikke er tilfredsstillende, skal man kontakte ejendomskontoret, som derefter skal rette op på forholdene. Hvis tilstanden skyldes enkelte lejeres roderi, skal funktionærerne eller administrationen skride ind med påbud eller advarsler om at overholde ordensreglerne. Afdelingsbestyrelsen skal ikke selv være "politi".

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

Vi passer på de små i skolegården

Tale til Randers Lejerforenings 100 års jubilæum den 26. maj 2018

Af Bjarne Overmark

Der er grund til at ønske os alle sammen til lykke med, at Randers Lejerforening nu kan fejre 100 års jubilæet.

Mange mennesker har ydet en stor og uegennyttig indsats for at lejerforeningen har kunnet eksistere i 100 år – dog med en godt 10-årig afbrydelse fra 1931-1942.

Lejerne i Randers har haft Randers Lejerforening som værn, når udlejerne blev for glubske og grådige.

Kernen i lejerforeningens arbejde har været det juridiske rådgivningsarbejde, på vores, af frivillige bemandede kontor, som i hvert fald siden 1954 – 64 år – har holdt åbent 2 gange om ugen, de sidste mere end 40 år hver tirsdag og torsdag aften.

En fantastisk indsats, uden hvilken lejerne i Randers og Omegn ville være tvunget til at aflevere mange flere millioner kroner hvert eneste år til udlejerne.

Lejernes rettigheder og pligter har til hver en tid været afhængig af lejelovgivning samt lejerorganisationernes evne til at håndhæve lovgivningen.

Når Randers Lejerforening i dag kan fejre 100 års jubilæum, fortæller det også historien om, hvordan Randers Lejerforening blev stiftet d. 22. maj 1918.

Tusind deltagere

På det stiftende møde var der over 1.000 deltagere, og den første bestyrelse bestod bl.a. af: Adjunkt Rasmussen, Redaktør Drøhse, Købmand Foersom, Malermester A. Jensen.

Efter 1. verdenskrig blev den første egentlige lejelovgivning vedtaget i Danmark, bl.a. med beskyttelse mod opsigelse. Men det var en midlertidig lejelovgivning, som blev afviklet i løbet af 1920'erne og fik det endelige dødstød under Madsen-Mygdal regeringen i 1928 – og lejerbevægelsen i Danmark og i hvert fald i Randers gik i sig selv i 1931, efter at udlejerne havde udsat organiserede lejere for organiserede masseopsigelser.

Under Stauning-regeringen blev der i 1937, som førkrigs-foranstaltning, vedtaget

en ny lejelovgivning – lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Denne midlertidige lejelov har med mange ændringer været gældende siden, dvs. mere end 80 år.

Randers Lejerforenings historie har været præget af markante formænd efter 2. verdenskrig.

Formændene

Den senere borgmester i Randers – Kristian Gjøtrup – var formand for Randers Lejerforening indtil 1953, derefter var Christian Madsen formand i 20 år indtil 1973, Hakon Olsen nåede kun 2 år indtil 1975 – hvorefter den for en del tilstedeværende særdeles legendariske formand Søren Peter Laursen – SP – var formand indtil 2010.

SP var formand i 35 år og ved hans død kunne vi roligt skrive i nekrologen, at SP troligt i alle ordets betydninger havde passet sin vagt. Både bogstaveligt, ved gennem 35 år at rådgive lejere hver tirsdag og torsdag aften, men også ved at være med til at udvikle lejerforeningen til det, den er i dag.

SP var med i de store kampe i 1970-erne mod udstykning af den ældre boligmasse i ejerlejligheder, her i Randers mest kendt fra den såkaldte Borggårdsag, hvor mange hundrede mennesker stod blokadevagt fra morgen til aften i mere end 6 måneder, for at forhindre ejendommen Mariagervej 75B-79 i at blive udstykket i ejerlejligheder.

En stor sag, som bl.a. betød 400 anholdte – men også 400 udmeldelser af Socialdemokratiet i protest mod, at det daværende byråd gav tilladelse til udstykningen i ejerlejligheder.

Den sag trak mange nye aktivister ind i Randers Lejerforening, bl.a. foreningens mangeårige kasserer Birthe Andersen – som også er tilstede her i dag. Og det var også den aktion, der bragte mig selv i kontakt med lejerbevægelsen og SP.

Beboerlisten opstår

Kampen om Borggården blev tabt, men den store nationale bevægelse mod udstykning af ejerlejligheder,

førte til ejerlejlighedsstopet i 1978.

Det var også SP som i 1992 tog initiativ til, at Randers Lejerforening på en generalforsamling i begyndelsen af 1993 besluttede at opstille Beboerlisten til kommunalvalget i november 1993.

Baggrund var 3 provokationer fra daværende borgmester Keld Hüttel:

Randers Kommune gik ind i nogle boligretssager på udlejerens side for at hæve lejensiveauet i Randers.

Borgmester Keld Hüttel gik ud med en falsk og nedværdigende kritik af daværende formand for Huslejenævnet, Lilian Hindborg.

Borgmester Keld Hüttel lod beordre et ulovligt indbrud i en årgang af Huslejenævnes afgørelser med henblik på et frontalangreb på Randers Lejerforening i byrådsalen – et frontalangreb, som blev anført af daværende gruppeformand i Socialdemokratiet, Erik Mouritsen, som i dag er direktør for ældre området i Randers Kommune.

Kommunalpolitik i Randers blev noget andet med Beboerlistens indtog i kommunalbestyrelsen.

Meget kan nævnes, men jeg vil nøjes med at nævne den store personaleskandale i 1998-2000, som betød udskiftning af samtlige direktører i Randers Kommune, på nær Erik Mouritsen.

Og som betød enden på Keld Hüttels borgmesterkarriere. Han genopstillede ikke i 2001.

Det afbrød også socialdemokraternes greb om borgmesterposten, og splittelsen i socialdemokratiet med opstillingen af Randerslisten gjorde Mikael Aastrup Jensen, Venstre, til borgmester.

Skolelukninger

Den næste store skandale er mere ny.

Byrådsflertallet iværksatte en ulovlig lukket skolelukningsproces kort efter kommunalvalget i november 2013, hvor det endte med at Claus Omann Jensen, V, blev borgmester.

Resultatet blev 5 skoler lukket og overbygningen flyttet på en række skoler – et angreb på folkeskolerne, som er resulteret i stærke forrin-

gelser af resultaterne, således at det nu næsten er hver 5. barn som ikke opfylder betingelserne for at komme på en ungdomsuddannelse.

Som en udløber af skolesagen og gjort muligt af 2 socialdemokratiske byrådsmedlemmers overløb til Venstre, fik Venstre og Dansk Folkeparti i maj 2015 absolut flertal i byrådet – og dette brugte disse organiserede aftalebrydere til på byrådsmødet 22. juni 2015 at udrense 3 udvalgsformænd: Daniel Madie, Konservative, Kasper Fuhr Christensen, Velfærdslisten og Bjarne Overmark, Beboerlisten.

Hele manøvren medvirkede til, at Claus Omann Jensen måtte forlade borgmesterposten efter kommunalvalget i november 2017.

Claus Omann Jensens ulovlige omkonstituering førte til, at Daniel Madie, Konservative, Kasper Fuhr Christensen, Velfærdslisten og Bjarne Overmark, Beboerlisten, i foråret 2017 anlagde retssag mod Randers Kommune og det daværende politiske flertal fra Venstre og Dansk Folkeparti.

Retten i Randers har i en skelsættende dom af 5. april 2018 truffet afgørelse om, at omkonstitueringen d. 22. juni 2015 var ulovlig. Dommen er den første af sin art i Danmark og vil gå over i retshistorien på det kommunale område.

For øjeblikket er det uafklaret, hvilke konsekvenser det har at ulovligt nedsatte udvalg og ulovligt valgte formænd for disse udvalg i 2½ år har truffet afgørelser, som de ikke havde kompetence til. Og modtaget vederlag, som de ikke var berettiget til.

Foreløbig skal KLs juridiske afdeling undersøge sagen – ligesom de gjorde med personaleskandalen i 1998-2000.

Det kan roligt konstateres, at Beboerlistens indtog i kommunalpolitik har præget begivenhedernes gang – og indtil videre er det da også lykkedes at bevare den omkostningsbestemte leje på trods af forsøg på anslag, da Michael Aastrup var borgmester. Claus Omann Jensen lovede da også i et interview i danske grundejeres blad, at afskaffe reglerne om om-

kostningsbestemt leje i Randers Kommune. Heller ikke det løfte gjorde han forsøg på at indfri, han mente formentlig, han havde skaffet sig selv nok problemer i forvejen.

Claus Omann Jensen har efterfølgende misbrugt sin formandspost i Verdo til at lade sig selv ansætte som salgs- og marketingsdirektør i Verdo, og mon ikke han benytter den velbetalte flugtvej til at melde sig ud af kommunalpolitik i Randers.

Frivillige og samarbejdspartnere

Bortset fra alle disse politiske trakasserier skal yderligere nævnes Randers Lejerforening gode samarbejde med Foreningen Rådgivning for Udlændinge, stiftet i 1993 og Livtagerne, stiftet i 1997. Begge disse foreninger holder til lejerforeningens lokaler og har ugentlige åbningstider med rådgivning.

Det skal da også nævnes, at en vision som blev formuleret allerede i begyndelsen af 1980'erne om at lejerforeningen skulle have tilknyttet sit eget advokatfirma er blevet indfriet og siden 1997 har der i lejerforeningens lokaler været et advokatfirma – så nu er der ikke langt fra tanke til anke.

Og aldrig har vi haft så mange unge, mestendels jurastuderende, som frivillige sagsbehandlere i Randers Lejerforening. Alt i alt – inspireret og i mange år ledet af SP, har vi drevet det vidt til gavn for lejerne i Randers.

Vi passer på de små i skolegården i en hver betydning af ordene – og det fortsætter vi med i årene der kommer.

Forhåbentlig kan vores efterkommere fejre lejerforeningens 200 års jubilæum i 2118.

Bjarne Overmark er advokat og næstformand i Randers Lejerforening

Randers Lejerforenings 100 års jubilæumsarrangement lørdag d. 26. maj 2018 blev besøgt af mere end 500 borgere, som nød det gode vejr, Peter Vildmands musik og opflamende taler af formand Kim Kristensen, Bodil Kjærum og Henrik Stougaard fra Danmarks Lejerforeninger og næstformand Bjarne Overmark.



Fotos: Mogens Nielsen

 Følg os på
Facebook

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

