



## Betaler du for renovation ved siden af huslejen? Så bliver du snydt

Mange lejere er uvidende om, hvad der altid hører ind under huslejen, og hvad der må opkræves ved siden af

Af Jakob Lindberg

En lejer af et parcelhus i Faxe kommune på Østsjælland henvendte sig i sommeren 2020 til Køge Lejerforening. Han havde fået en regning på istandsættelse af hans lejemål efter fraflytning. Der var ingen tvivl om, at han skulle betale for istandsættelsen, men han var utilfreds med størrelsen af regningen, som lød på over 30.000 kr.

Hans sag stod dog svagt, fordi udlejeren havde inddraget hans depositum, og fordi der ikke fandtes nogen billeder eller anden dokumentation fra fraflytningen.

### Renovation

Da jeg læste hans lejekontrakt, viste det sig, at han udover den månedlige leje på 8.500 kr havde betalt 300 kr i aconto-vand og 565 kr for renovation - betaling til kommunen for afhentning af affald.

Aconto vand har en udlejer ret til at opkræve, hvis der er individuelle målere i lejemålet, og hvis udlejer 1 gang om året aflægger vandregnskab.

Men hvad med *renovation*? Her havde hans udlejer snydt på vægten. Betaling for renovation er nemlig altid inkluderet i huslejen. Det slog Højesteret fast i en dom fra 2009, som sagde, at som hovedregel er der ikke adgang til at "lade lejeren dække udlejerens driftsudgifter ved refusion". Med refusion menes, at udlejeren kan opkræve disse udgifter ved siden af huslejen.

Dog indeholder lejeloven bestemmelser om tre typer af udgifter, som gerne må opkræves ved refusion, nemlig udgifter til *varme*, til *vand* og til *antenne*. Derfor er der særlige bestemmelser i lejelovens kapitel VII, om hvordan disse udgifter kan opkræves. Men der er ingen særlige bestemmelser om renovation. Derfor er denne udgift inkluderet i huslejen.



### Huslejenævnet

Det viste sig, at lejeren havde betalt 565 kr i 32 måneder, i alt 18.080 kr.

Fortsettes side 2

Retureres ved varig adresseændring

POST DANMARK  
PP

B

Afsender:  
Randers Lejerforening  
Torvegade 14, 1.  
8900 Randers

**H**vad sagde Højesteret om betaling ved siden af huslejen



Side 3

**U**enighed om vedligeholdelse førte til forsøg på udsmidning af pensionistægtepar



Side 4-5

**H**øjesteret stoppede urimelig aftale om affaldsbortskaffelse



Side 6

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




Side 8-9

**S**tore overskud bliver skjult for lejerne




Side 10

**S**tore overskud i Køge almennyttige boligselskab (KaB)




Side 11

**G**od nyhed: 13 boligområder forlader pistolisten



Side 12-13

**F**attige lejere i ældreboliger betaler for høj leje



Side 14

## LEJER I RANDERS

### Nr. 91 Vinter 2020/21

Lokaludgave af Lejer i Danmark  
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:

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

### Daglig Ledelse:

Bodil Kjærum (Roskilde), Landsformand.  
Kim Kristensen (Randers), Næstformand.  
Søren Ramsing (Sydfyn), Kasserer.

### Landssekretær:

Henrik Stougaard (Roskilde).

### Kontingent:

Det lokale medlemskontingent mv. fastsættes lokalt.

**Redaktionen af dette blad  
er afsluttet 15. november 2020**

**Forår 2021, deadline: 1. marts 2021**

### Der sker altid noget på Randers Lejerforenings kontor

Der brænder altid lys i Torvegade 14, 1. sal. i Randers midtby. På lejerforeningens kontor sidder der nemlig altid nogle, der er dybt optaget af et eller andet, er ved at diskutere noget, forberede noget eller i gang med at hjælpe nogle borgere, der er kommet i klemme. Der er næsten altid aktivister til stede fra mindst én af de grupper, der holder til på adressen:

**Randers Lejerforening** holder åbent hver tirsdag og torsdag 18.30 – 21.00, samt efter aftale.

Her tager vi os af sager i forbindelse med lejeforhold, fraflytninger, varmeregnskaber, tvist om vedligeholdelse o.s.v.

**Livtagerne** holder åbent onsdage 11.00 – 13.00

Her kan man få hjælp og vejledning i kommunale sager som stop for sygedagpenge, de forskellige former for kontanthjælp, problemer med pensionsafgørelser m.v.

**Lægekonsulent** efter aftale

Her er en læge, som kan hjælpe med at se på dit sygdomsforløb, journaler, røntgenbilleder o.s.v. i sager om pension, arbejdsskader m.v.

**Rådgivning for udlændinge** holder åbent søndage 16.00 – 18.00

Her kan man få hjælp og rådgivning om arbejds- og opholdstilladelse, familiesammenføringer m.v.

Her findes også tolkeservice.

**Den sociale Café** holder åbent torsdage 15.00 – 17.00

Her kan man få hjælp til spørgsmål og jobsøgning, flex-ordninger, udfærdigelse af CV o.s.v. Man er også velkommen til bare at komme og drikke en kop kaffe og få en snak.

**Beboerlistens baggrundsgruppe** mødes søndage før de mandage, der holdes byrådsmøde kl. 19 – 21

Her gennemgår vi morgendagens dagsorden og bestemmer vores politik på mødet.

**Advokatfirmaet Bjarne Overmark** holder åbent hverdage 9.00 – 13.30

Hvis man tale med Bjarne Overmark er det klogt at ringe mellem 9.00 og 13.30 på telefon 86 40 25 44 og lave en aftale

Du er altid velkommen, hvis du har brug for hjælp, eller hvis du har lyst til at give en hånd med. Vi kan altid bruge flere. Du er også velkommen til bare at komme og drikke en kop kaffe. Måske bliver du så lige bedt om at lave den selv – og så lige også lave én til dem, der er travlt optagne, nu du er i gang.

## Betaler du for renovation ved siden af huslejen? Så bliver du snydt

### Fortsat fra forsiden

Jeg indbragte sagen for huslejenævnet og krævede beløbet tilbagebetalt. Lejeren skulle også have sit depositum retur, samt et mindre beløb for gulvtæppe og for meget betalt vand. På lejerenes vegne tilbød jeg, at han gerne ville betale 10.000 kr for istandsættelsen.

Forligsforslaget så således ud:

	Udlejer tilgode	Lejre tilgode
Lejers betaling for istandsættelse af lejemålet	10.000,00	
Depositum		25.500,00
Betaling for gulvtæppe		2.500,00
For meget betalt vand i 2019		1.131,22
Tilbagebetaling af renovation, ekskl. renter		18.080,00
	10.000,00	47.211,22
<b>Lejer tilgode</b>	<b>37.211,22</b>	

Huslejenævnet gav lejeren næsten 100 % ret. Dog bestemte nævnet, at lejeren skulle betale 15.000 kr for istandsættelse. Derudover viste det sig, at lejer skyldte nogle småbeløb, som huslejenævnet ikke var blevet oplyst om.

### Resultat

Det endelige resultat blev, at udlejer betalte 27.873 kr til lejeren, heraf 3.499 kr i procesrenter

## RANDERS LEJERFORENING

Torvegade 14, 1. sal; 8900 Randers  
www.rlf.dk

### Foreningens kontortider:

Søgne tirsdage og torsdage 18.30 - 21.00  
Samt i øvrigt efter aftale.

Tlf: 86 42 91 14

Fax: 86 41 65 22

### Beboerlisten

v/ Randers Lejerforening,  
Torvegade 14, 1. sal; 8900 Randers  
Tlf: 86 42 91 14  
Fax: 86 41 65 22

### Byrådsgruppen i Randers

**Bjarne Overmark**

Mobil: 22 21 37 55

**Kim Kristensen**

Mobil: 27 21 17 22

**Jens Laursen**

Mobil: 30 67 63 80

## Ulovlig tvungen opsparing



På Danmarks Lejerforeningers landsmøde 31. oktober 2020 udarbejdede vi en udtalelse som efterfølgende blev offentliggjort samt sendt direkte til boligminister Kaare Dybvad Bek.

Udtalelsen var formuleret som en appel til boligministeren om at gribe ind over for de store ulovlige overskud der ses i den almene boligsektor.

Situationen er nemlig den, at ifølge lovgivningen for den almene boligsektor må der slet ikke budgetteres med overskud. Der skal være balance mellem indtægter og udgifter. Mange almene boligorganisationer overholder imidlertid ikke dette princip og opkræver massive overskud. Overskuddene udgør en form for tvangsopsparing, som de almene boligselskaber gennem huslejen påtvinger deres lejere.

Danmarks Lejerforening har vi foretaget en undersøgelse af en række boligselskabers regnskaber. Derigennem har vi fået kendskab til de massive overskud, fordi undersøgelsen viser:

- at der i alle afdelingerne tilsammen var ophobet et overskud på 2,66 mia kr ved afslutning af 2019-regnskaberne.
- at under halvdelen, nemlig kun 46 % af boligerne, i 2018 levede op til balanceløstprincipet (defineret som opsamlet overskud på under 5.000 kr pr bolig).
- at 10 afdelinger havde et opsamlet overskud på mindst 58.000 kr pr. bolig i 2019.
- at 480 afdelinger med mere end 30.000 boliger havde et opsamlet overskud på mindst 15.000 kr pr bolig i 2019.
- at det opsamlede overskud pr bolig i gennemsnit var 4.764 kr i 2019.
- at de ulovlige overskud pr. bolig er steget med 62 % fra 2015 til 2019.

Den almene boligsektor er en helt uundværlig del af det danske velfærdssamfund. At Danmark er et af de mest lige samfund i verden skyldes ikke mindst, at vi gennem de sidste 100 år har bygget omkring 600.000 almene boliger, med en husleje, der er til at betale for almindelige mennesker. Der er to vigtige forudsætninger for den almene sektors succes. Beboerdemokratiet og balanceløstprincipet. Beboerdemokratiet skal sikre lejernes indflydelse på deres egne boliger. Balanceløstprincipet skal sikre, at de penge, lejerne betaler, bliver brugt på at vedligeholde og forbedre boligerne. Det sidstnævnte er desværre ikke nogen selvfølge.

Danmark Lejerforening har derfor fremsendt undersøgelsen til boligminister Kaare Dybvad Bek. Det er sket sammen med en opfordring til at få opstrammet regnskabsreglerne, så der sættes et effektivt stop for den ulovlige og urimelige tvangsopsparing. Dette kan for eksempel gøres ved, at boligselskaberne bliver forpligtet til, at indtægtsføre hele det opsamlede overskud på én gang, og samtidig nedsætte lejen tilsvarende.

Vi er bekendt med, at Enhedslistens boligpolitiske ordfører Søren Egge Rasmussen, med henvisning til Danmarks Lejerforenings undersøgelse, har stillet spørgsmål til boligministeren. Vi afventer nu ministerens reaktion, samt overvejer at bede om foretræde for ministeren. Under alle omstændigheder vil vi fra lejerbevægelsen følge denne sag til dørs.

Bodil Kjærum,  
Landsformand

## Hvad sagde Højesteret om betaling ved siden af huslejen

I 2009 afgjorde Højesteret endeligt spørgsmålet om, hvad en udlejer må opkræve ved siden af huslejen

Af Jakob Lindberg

Sagen drejede sig om en lejer, der havde skrevet under på en lejekontrakt hvorefter han skulle betale for vandforbrug ved siden af huslejen. Ifølge lejekontrakten skulle hele ejendommens vandforbrug fordeles på de enkelte lejemål efter m<sup>2</sup>.

Sagen som startede ved huslejenævnet i Sønderborg, hvor udlejer blev dømt til at tilbagebetale de opkrævede bidrag til vand. Udlejer ankede først til Boligretten og derefter til Vestre Landsret, som også gav lejer medhold. Udlejer fik tilladelse til at få sagen prøvet ved Højesteret, som endeligt afgjorde sagen til lejers fordel.

### Præmisserne i Højesterets dom

*"Lejelovgivningen indeholder for leje af lejligheder til beboelse ufravigelige regler om fastsættelse og regulering af lejen, der ikke åbner adgang til som tillæg til lejebetalingen at lade lejeren dække udlejerens driftsudgifter ved refusion, jf. herved lejelovens kapitel VIII med bestemmelsen om ufravigelighed i § 53, stk. 1 og 2, samt boligreguleringslovens kapitel II om omkostningsbestemt leje. En adgang for udlejer til at udskille dele af lejen til særskilt betaling ved refusion kræver derfor lovhjemmel, som f.eks. lejelovens kapitel VII om varmebetaling mv., hvorefter udlejerens udgifter til varmforsyning dækkes ved en refusion som tillæg til lejebetalingen.*

*Ved lov nr. 419 af 1. juni 1994 blev der i lejeloven indsat et nyt kapitel VII B om udgif-*

*ter til vand mv., hvorefter lejerens betaling for vandforsyning kan ske i form af refusion af udlejerens udgifter hertil, således at fordelingen af udgiften sker på grundlag af forbrugsmålere, jf. lejelovens § 46 j, stk. 1. Efter bestemmelsens ordlyd og bemærkningerne i lovforslaget finder Højesteret, at adgangen til særskilt betaling for vand som tillæg til lejen er betinget af, at den enkelte lejers betaling opgøres på grundlag af lejerens forbrug i henhold til individuel forbrugsmåling. § 46 j, stk. 1, kan ikke fraviges ved aftale, jf. § 46 p, stk. 1.*

*Herefter finder Højesteret, at en ordning som den foreliggende om særskilt betaling for vand, hvor den enkelte lejers betaling opgøres som en andel af flere lejeres forbrug fordelt efter areal, er ugyldig som stridende mod de nævnte ufravigelige bestemmelser i lejelovgivningen."*

I lejeloven findes særlig tilladelse til at aftale at følgende udgifter kan kræves betalt ved refusion ved siden af huslejen:

- Varmeudgifter,
- Kølingsudgifter,
- Vandudgifter
- Antenneudgifter
- Bidrag til beboerrepræsentation

Alle andre driftsudgifter skal være inkluderet i lejen

Kilde:  
Højesterets dom af 30 juni 2009. Refereret i Tidsskrift for Bygge og Boligret (TBB2009.631H)



# Uenighed om vedligeholdelse førte til forsøg på udsmidning af pensionistægtepar - de blev reddet af boligretten

Beskyttelse mod opsigelse er alle rettigheders moder for lejerne. I denne sag fra Bornholm var det tæt på, at udlejer fik medhold - men opsigelsesretten stod sin prøve

Af Jakob Lindberg

I 1981 bosatte et ægtepar sig i en landejendom på Bornholm. De ernærede sig ved konsulentvirksomhed og kvæghold. Under finanskrisen kom de i økonomiske vanskeligheder hvilket medførte, at ejendommen kom på tvangsauktion. Ejendommen blev overtaget af en håndværksmester fra hovedstadsområdet, som var født på Bornholm.

Håndværksmesteren var på det tidspunkt ikke interesseret i at flytte tilbage til øen, så det blev aftalt, at ægteparret skulle blive ved med at bo i lejemålet som lejere, og eventuelt købe ejendommen tilbage, når deres økonomiske situation blev bedre. Lejeforholdet blev først formaliseret ved underskrivelsen af en lejekontrakt i december 2017.

## Vedligeholdelse

Det gode forhold mellem ægteparret og den nye udlejer varede ikke ved. Der var uenighed om omfanget af udlejerens forpligtelse til vedligeholdelse. Det førte til, at ægteparret indbragte en sag for huslejenævnet på Bornholm.

Huslejenævnet gav den 23. maj 2019 udlejerens pålæg om at foretage forskellige vedligeholdelsesarbejder. Det vigtigste var, at der skulle foretages en reetablering af ejendommens varmekilde, som bestod af et oliefyr.

Udlejeren udbedrede visse af de påbudte arbejder, men han nægtede at reetablere oliefyret, fordi han mente, at det var ægteparret, de selv var skyld i, at oliefyret var blevet ødelagt.

## Ophævelse og opsigelse

Som følge heraf ophævede udlejer

ægteparrets lejemål i november 2018, og da de ikke ville flytte, gik han til fogedretten for at få lejerne sat ud. Fogedretten afviste sagen og henviste udlejeren til at anlægge sag ved boligretten. Denne sag blev anlagt i juni måned 2019.-

Samtidig opsagde han lejerne til fraflytning med 1 års varsel med den begrundelse, at han selv ønskede af bo i huset. Denne sag blev anlagt for at få lejerne ud i det tilfælde, at lejerne fik medhold i at de ikke kunne sættes ud som følge af den påståede ødelæggelse af oliefyret.

## Boligretten

De to sager kom for boligretten på Bornholm i foråret 2020.

Udlejeren fortalte, at han havde købt huset på en tvangsauktion den 5. oktober 2015, fordi han havde fået

et brev fra sin mor, som var kusine til den ene af de to beboere i ejendommen. Han mødte op hos beboernes advokat og tilbød at hjælpe dem ved at købe ejendommen, hvorefter det var meningen, at de skulle købe den tilbage eller finde en anden løsning.

Det blev aftalt at der skulle laves en tidsbegrænset lejekontrakt og at de skulle betale 6.000 kr i husleje om måneden. Der var derimod uenighed om, hvorvidt der skulle betales depositum og forudbetalt leje. Lejekontrakten blev først underskrevet den 30. november 2017 og denne uenighed blev en belastning i forholdet mellem parterne.

## Problemer med oliefyret

Lejer-ægtparret havde selv købt oliefyret i 2009, men fordi de havde meget træ på ejendommen, opvarme-



de de huset ved hjælp af brændeovn i en stor del af fyringssæsonen. De var vant til at tappe vand af fyret, når de stoppede det.

I efteråret 2018 bestilte udlejer en VVS-installatør til at foretage eftersyn på oliefyret. VVS-installatøren meldte tilbage, at fyret ikke var i orden. Ved eftersynet konstaterede man, at der var utætheder i fyret, og VVS-installatøren udskiftede derfor fyret med et andet oliefyr som en midlertidig løsning. Det oprindelige fyr blev opmagasineret hos VVS-eren for at blive undersøgt.

Fjernelsen af det gamle fyr skete uden varsel på en dag hvor ingen af lejerne var hjemme, fordi kvinden var til undersøgelse på hospitalet. Det blev lejerne meget vrede over.

Senere blev det nye fyr også fjernet, fordi lejerne mente at det var uøkonomisk. De var i perioden derefter uden varmekilde og først i januar 2019 blev der sat en gasvandvarmer op på badeværelset, så de i det mindste havde varmt vand.

### Ophævelse

Udlejer ophævede nu lejemålet kort efter at VVS-manden havde fjernet det midlertidige fyr. Som forberedelse af retssagen blev der udmeldt syn og skøn. Ved en besigtigelse af ejendommen sagde udlejers advokat, at lejerne skulle køre med hen og deltage i et syn af oliefyret.

Det ville lejerne ikke fordi de ikke var blevet varslet. Den mandlige lejer havde selv i 8 år fungeret som skønsmand for Østre Landsret og han har aldrig besigtiget noget, som ikke befandt sig på åstedet. Senere fik de et fotografi fra VVS-firmaet, hvor man kunne se, at der var et stort hul i fyret.

### Skønsmand

En skønsmand afgav forklaring i boligretssagen. Han forklarede, at hullet i fyret enten skyldes frost eller et såkaldt vandslag. Et vandslag kan f.eks. ske, hvis en ventil lukkes for brat, hvorefter vandet med stor hastighed bevæger sig igennem rørsystemet og eventuelt slår hul i kedlen.

Han mente, at det mest sandsynlige var, at det var en frostsprængning der havde ødelagt kedlen. Da anlægget ikke havde været i drift i perioder, hvor det var temmelig koldt udenfor, har der været stillestående vand i rørsystemet, som kunne fryse til. Hullet i kedlen kunne ligne, at der havde ligget en isklump lige bag ved. Hullets rene form kunne tyde på, at der også havde været en støbefejl i kedlen.

Skønsmanden kunne ikke med bestemthed sige, hvad årsagen til hullet var. Han mente ikke at hullet var sket mens kedlen stod på VVS-mandens værksted.

### Proceduren

Under proceduren hævdede udlejers advokat, at det omhandlede hul ikke var kommet til efter, at kedlen blev nedtaget, og han hævdede at hverken udlejeren eller VVS-manden var skyld i hullet efter at oliefyret

blev fjernet.

Da det kun var lejerne, der havde haft adgang til ejendommen, påstod advokaten, at de ikke havde løftet bevisbyrden for at hullet i kedlen skyldes andre end dem selv. Han henholdt sig til at årsagen til hullet skyldes, at anlægget har været ude af drift.

Lejernes advokat gjorde gældende at årsagen til hullet skyldtes at udlejer selv fjernede fyret den 22. oktober 2018, og at man derfor ikke kunne udelukke, at skaden var sket efter at fyret var blevet fjernet. Hun henholdt sig til skønsmandens erklæring om, at

*”..Den formodede frostsprængning af kedlen kan udmærket kan have fundet sted på andre tidspunkter end skønsmanden har antydet”*

Derfor påstod lejers advokat, at udlejeren skulle foretage en retablering af varmekilden, som Huslejenævnet havde bestemt.

### Dom i ophævelsessagen

Et enigt dommerpanel fandt at

*”.. Forpligtelsen til at sikre, at lejemålet stedse kan forsynes med varme og varmt vand påhviler udlejer, og han er som ejer forpligtet til at vedligeholde ejendommens varmekilder og til at udbedre eventuelle skader på disse.”*

Dommerne fandt ikke, at udlejer havde bevist, at skaden på oliefyret var forårsaget af lejerne, heller ikke selv om lejernes periodevise tømning af vandtanken havde været en medvirkende årsag til skaden. Dommerne mente ikke, at lejerne havde vanrøgtet lejemålet. De havde heller ikke misligholdt deres forpligtelse på en sådan måde, at deres fjernelse var påkrævet.

Lejerne blev derfor frifundet, og udlejer blev pålagt at udføre de arbejder, som Huslejenævnet havde pålagt ham.

### Opsigelsessagen

Ved samme domsforhandling afgjorde Retten på Bornholm spørgsmålet om, hvorvidt udlejer havde ret til at opsiges lejereren med 1 års varsel, fordi han selv ville bo i lejemålet.

Lejelovens § 87, stk. 1 er en bestemmelse, der muliggør opsigelse af en lejer med denne begrundelse. Lovens siger også, at boligretten kan afvise en opsigelse, hvis opsigelsen ikke er rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold.

Udlejer havde begrundet opsigelsen med, at han på grund af sygdom måtte opgive sin virksomhed på Sjælland, og at han derfor ønskede at vende tilbage til sin fødeø. Han havde sat sin ejendom i Dragør til salg med



henblik på flytningen. På den måde opfyldte han betingelsen om, at opsigelsen var rimelig.

Lejerne bestred, at udlejer havde til hensigt at bo i ejendommen. De mente, at den virkelige begrundelse var udlejers manglende held med at ophæve lejemålet efter at lejerne havde fået medhold i Huslejenævnet.

De pegede også på, at de havde boet i ejendommen i ca. 40 år og derfor havde en stærkere tilknytning til ejendommen end udlejeren. De bad også retten om at tage i betragtning, at de havde en ringere økonomisk mulighed for at finde en anden beboelse end udlejeren.

Af disse årsager opfyldte udlejers - efter deres mening - ikke lovens krav om, at opsigelsen skulle være rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold.

### Dom i opsigelsessagen

De tre dommer var ikke enige i afgørelsen af dette spørgsmål.

Mindretallet lagde vægt på, at udlejers sygdom og hans ønske om at flytte nærmere ved sine forældre var en rimelig begrundelse for opsigelsen. Hen mente også, at ejendommens vedligeholdelsesstand talte for at han

skulle have ret til at bo i den, da lejerne på grund af deres høje alder ikke magtede at vedligeholde ejendommen. Dertil kom, at det var muligt for lejerne at finde en anden og mere passende bolig på Bornholm.

Flertallet mente at uoverensstemmelserne mellem udlejeren og lejerne var en medvirkende årsag til ophævelsen. Desuden lagde de vægt på følgende forhold:

- den lange periode, lejerne havde boet i ejendommen
- at udlejer ejede en anden ejendom i Nexø
- at ejendommens størrelse og tilstand talte mere for at lejerne skulle bo der frem for udlejeren

Selv om lejerne kunne finde en anden bolig, fandt flertallet efter en samlet bedømmelse, at opsigelsen ikke var rimelig og derfor ugyldig.

Af disse årsager blev lejerne frifundet og kunne blive boende i ejendommen.

*Kilde: Dom fra Retten på Bornholm af 4 juni 2020. Lejerne var under sagen repræsenteret af advokat Rikke Solberg Bruun*

# Højesteret stoppede urimelig aftale om affaldsbortskaffelse

En fynsk udlejer forsøgte at få lejerne til at skrive under på et tillæg til deres lejekontrakter. Tillægget pålagde lejerne at få udført affaldsbortskaffelse (renovation) ved en direkte aftale med Odense Kommune. Denne aftale blev tilsidesat som ugyldig.

*Af Jakob Lindberg*

Højesteret bestemte i 2009, at det var ulovligt for en udlejer at opkræve betaling for renovation ved siden af huslejen.

Dette har medført flere forsøg fra udlejernes side på at finde andre måder, hvorpå man kan overvælte udgifterne til renovation på lejerne.

Lejerne i Bellingelunden i Odense fik dette at mærke i 2016.

Bellingelunden er en rækkehusbebyggelse opført omkring år 2000. Lejen ligger i den høje ende. For eksempel betalte lejerne pr. 1. januar 2016 6.050 kr månedligt for en lejlighed på 82 kvadratmeter. Dette svarer til 967 kr pr kvadratmeter om året.

Lejer havde i mange år foruden huslejen betalt et beløb til ”fællesudgifter”, som hovedsageligt dækkede renovation. Dette beløb bortfaldt i 2015, fordi nogle lejere havde klaget til huslejenævnet. Huslejenævnet gav lejerne medhold med henvisning til Højesterets dom fra 2009.

## Tillæg til lejekontrakten

I stedet udsendte udlejer et tillæg til lejekontrakten, hvorefter lejerne skulle godkende, at udgiften til renovation ville blive opkrævet hos hver enkelt lejer af Odense Kommune. Samtidig skulle lejerne skrive under på en såkaldt trappelejeklausul, som betød at lejen hvert år den 1. januar blev forhøjet med 100 kr pr måned.

For en lejlighed på 82 m<sup>2</sup> ville lejeforhøjelsen betyde, at lejen den 1. januar 2021 kom op på 7.100 kr om måneden - eller 1.039 kr pr kvadratmeter.

## Huslejenævnet

Huslejeforhøjelsen blev indbragt for huslejenævnet i Odense, som i april 2017 gav lejerne medhold og bestemte, at udlejer skulle tilbagebetale de opkrævede beløb.

Udlejer ankede denne sag til boligretten med påstand om at lejerne skulle anerkende, at de var forpligtet til at betale for renovation direkte til Odense Kommune, og at trappelejerforhøjelsen var gyldig.

## Følte sig tvunget

Under boligretssagen kom det frem, at 6 ud af de 50 lejere ikke havde underskrevet lejetillægget og derfor ikke havde betalt trappelejerforhøjelsen.

Flere af de lejere, der havde skrevet

under, troede at de var tvunget til det.

Da beboerne fandt ud af, at nogen havde skrevet under, og andre ikke havde skrevet under, blev de vrede over lejestigningen og over, at de skulle betale for renovation. En pensionist på 73 år, som afgav vidneforklaring, sagde at hun efterfølgende havde talt med en anden beboer om sagen. Vedkommende havde sagt, at der ikke måtte opkræves særskilt betaling for renovation. Hun mente heller ikke, at de har fået noget til gengæld for lejestigningen.

Flere vidner forklarede, at de troede, at lejemålet måske ville blive opsagt, hvis de ikke skrev under.

Boligretssagen endte med at begge parter fik ret i hver deres påstand.

I spørgsmålet om hvorvidt *trappelejeklausulen* var gyldig fik udlejer medhold. 2 dommere fandt at lejerne var bundet af det lejetillæg, de havde skrevet under på. 1 dommer mente, at lejerne ikke var bundet af deres underskrift, der var afgivet under forkerte forudsætninger, nemlig at alle lejere ville få huslejeforhøjelsen.

I spørgsmålet om hvorvidt en udlejer ved en aftale med en lejer kan *overvælte udgiften til renovation til lederen*, fik lejerne ret. Udgiften til renovation er en driftsudgift og efter højesterets praksis, skal denne udgift være en del af huslejen. Det er i den forbindelse ligegyldigt, om parterne har aftalt, at lejerne skal betale et særskilt renovationsbidrag til udlejeren, eller at de har aftalt, at lejerne skal betale direkte til kommunen. I begge tilfælde er aftalen ugyldig.

## Landsret og Højesteret

Begge parter ankede nu sagen til Østre Landsret, som frikendte lejerne i spørgsmålet om trappelejeklausulen.

På grund af den usædvanlige karakter, fik parterne tilladelse til at få prøvet sagen ved Højesteret.

Højesterets tog stilling til, om tillægget til lejekontrakten var i overensstemmelse med Aftalelovens § 36, stk. 1, som lyder således:

*En aftale kan ændres eller tilsidesættes helt eller delvis, hvis det vil være urimeligt eller i strid med rettelig handlemåde at gøre den gældende. Det samme gælder andre retshandler.*

I folkemunde kaldet denne paragraf ofte for ”tåbeparagraffen”, fordi den gør det muligt for en domstol at annullere en aftale, der er urimelig og

ufordelagtig for den ene part. Det kan f.eks. være tilfældet, hvis denne part ikke var klar over, hvad hen skrev under på.

Højesteret lagde i denne sag vægt på det følgebrev, som lejerne havde modtaget sammen med tillægget til lejekontrakten. I dette brev signalerede udlejer, at der var tale om nogle vilkår, der skulle gælde fremover. Det fremgik ikke, at lejernes bestående rettigheder ikke ville blive berørt, hvis de ikke skrev under. Følgebrevet og tillægget var formuleret sådan, at lejerne måtte få det indtryk, at de havde pligt til at skrive under på det.

Desuden lagde højesteret vægt på, at tillægget var overvejende til fordel for udlejer. Trappelejerforhøjelserne var en stor byrde for lejerne. Den eneste fordel for lejerne var, at pligten til at betale fællesudgifter bortfaldt. Denne fordel vurderede Højesteret som ”særdeles begrænset”. Dette skyldtes at den største del af disse fællesudgifter - renovationen - ville lejerne stadig komme til at betale direkte til Odense Kommune.

På den baggrund fandt Højesteret, at lejerne ikke var forpligtet af deres underskrift på tillæggene til lejekontrakterne. Lejerne skulle derfor ikke betale de trappelejerforhøjelser, som fremgik af tillæggene.

## Ikke aftalefrihed ved betaling for renovation

Højesteret skød også et af udlejers vigtige argumenter ned. Udlejers ad-

vokat havde fremført, at det var lovligt at aftale, at pligten til at sørge for renovation overgik fra udlejer til lejer.

Efter lejelovens § 19 er det udlejer, der har pligten til *renholdelse*. Men i § 24 fremgår det, at lejer og udlejer har frihed til at aftale at renholdelsespligten overgår til lederen. Da renovation er en del af renholdelsen, påstod udlejeren, at det var lovligt at aftale at lejer overtog denne pligt ved at betale for renovation direkte til kommunen.

Dette argument godtog Højesteret ikke. Der var ikke tale om at pligten til renovation overgik fra udlejer til lejer. Efter Miljøbeskyttelsesloven er det nemlig kommunen, der har pligten til at sørge for renovation og hverken udlejer eller lejer.

Når der i tillægget til lejekontrakten stod at lejerne skulle betale for renovation direkte til kommunen var der derfor ikke tale om at *renholdelsespligten* overgik til lederen, men kun om at *betalingspligten* overgik til lederen. Aftalen i tillæggene var dermed ikke omfattet af aftalefriheden i § 24.

Højesteret bestemte derfor, at lejerne ikke skulle betale for renovation direkte til Kommunen.

*Kilde: Højesterets dom afsagt onsdag den 11. november 2020.*

*Lejerne var i Højesteret repræsenteret af advokat Annette Petersen.*



# Huslejen blev nedsat med 2.000 kr pr måned

Lejen blev nedsat, fordi udlejer ikke efterkom huslejenævnets pålæg om istandsættelse og lejenedsættelsen fik virkning for hele lejeperioden.

Af Jakob Lindberg

Et medlem af Køge Lejerforening flyttede i 2018 ind i et lille hus på Stevns sammen med sine to børn. Huset lå for sig selv, men var en del af en større gård, hvor udlejer boede. Hun havde valgt huset, blandt andet fordi hun kunne have sine to heste opstaldet på gården.

Da hun opdagede, at huset var til leje, var det ved at blive istandsat men endnu ikke færdigt. Lejen var 7.000 kr om måneden for 89 kvadratmeter og dermed var den årlige kvadratmeterleje 944 kr.

Derudover skulle der betales i alt 500 kr om måneden for vand, vandafledning og renovation.

I begyndelsen var forholdet mellem lejer og udlejer godt. De aftalte blandt andet, at lejer kunne flytte ind 1 måned før lejekontraktens begyndelse mod at hun påtog sig malerarbejdet i forbindelse med husets istandsættelse.

## Mangelfuld istandsættelse

Men snart blev parterne uenige. Lejeren mente, at når hun skulle betale 7.000 kr om måneden for et hus langt ude på landet, så kunne hun forlange at istandsættelsen var af en høj standard og professionelt udført.

Det var desværre ikke tilfældet. Hun var blevet lovet et nyt køkken, men fik et køkken med genbrugskomfur. Nogle af dørene og vinduerne var ganske vist nye, men ikke tætte. Den indvendige trappe op til værelserne på 1 sal var ikke tilstrækkelig sikker. Endelig havde udlejer ikke ryddet garagen og udhuset, som lovet.

## Ugyldig kontrakt

Da hun henvendte sig til Køge Lejerforening i sommeren 2018 havde hun allerede fortrudt sin flytning. Hendes problem var nu, at der i lejekontrakten stod følgende:

*Lejeaftalen er uopsigelig indtil d. 01-03-2020, og i tilfælde af at lejer fraflytter kan udlejer gøre krav på tabt husleje.*

Dette betød tilsyneladende, at hun var bundet til at betale den høje leje i to år.

Heldigvis havde udlejer begået en fejl med kontrakten. Han havde brugt en ugyldig standardformular, nemlig den såkaldte A-8. udgave. Denne var af boligministeriet allerede i 2015 blevet erstattet af A-9. udgaven, og samtidig var 8. udgave blevet ugyldig.

Hvis en udlejer bruger en ugyldig lejekontrakt, så kan han ikke påberåbe sig, at lejer skal overholde alle lejekontraktens bestemmelser. De bestemmelser, der stiller lejer ringere end lejeloven, bliver ugyldige. Det gjaldt blandt andet bestemmelsen om, at lejer var bundet af kontrakten i 2 år.

## Huslejenævnet

Lejerforeningen indbragte nu sagen for Huslejenævnet i Stevns Kommune. Huslejenævnet blev bedt om følgende:

1. At give påbud til udlejer om at nedsætte den månedlige leje fra 7.000 kr til 3.600 kr
2. At give påbud om tilbagebetaling af for meget betalt leje med virkning fra indflytningstidspunktet.
3. At give udlejer et påbud med tidsfrist til at udbedre en række konkrete mangler.
4. At bekræfte, at lejekontrakten er udfyldt på en blanket – A 8. udgave - der ikke var gyldig på tidspunktet for underskrivelsen.

## Skyggebudget

Huslejenævnet traf afgørelse i sagen i begyndelsen af januar 2019, og lejer fik medhold i punkterne 3 og 4 ovenfor. Om manglerne bestemte huslejenævnet, at udlejer skulle udbedre mange af dem. Blandt andet skulle han istandsætte udestuen, således at der ikke var træk fra vinduer og døre.

Disse arbejder skulle være foretaget senest den 28. februar 2019. Hvis ikke det skete skulle lejer have en huslejenedsættelse på 2.000 kr indtil alle arbejder var udført.

Desværre fik hun ikke medhold i de to første punkter om nedsættelse af den aftalte husleje. Nævnet godkendte den oprindelige leje i henhold til et såkaldt skyggebudget.

Et skyggebudget er en beregning af lejens størrelse, som nævnet kan udarbejde, hvis der ikke er nogle lejligheder i kommunen, som man kan sammenligne med, når lejen skal fastsættes. Reglerne i boligreguleringsloven siger, at sammenligningslejemålene skal være af samme art, vedligeholdelsesstand, alder og beliggenhed, som det lejemål, sagen drejer sig om. Desuden skal lejen i sammenligningslejemålene være fastsat som budgetleje efter de regler, der står i boligreguleringsloven for lejligheder, der har mindst 7 lejemål.

Huslejenævnet skyggebudget så således ud. Beløbene er angivet i kroner for hele lejemålet, pr år:

<b>Driftsomkostninger</b> (Ejendomsskat, Græsslåning og ukrudtsbekæmpelse, Vicevært, Forsikring, Renovation og Skorstensfejer)	<b>24.469</b>
<b>Afkast</b> (7% af ejendommens værdi ved vurderingen i 1973)	<b>9.130</b>
<b>Forbedringstillæg</b>	<b>55.000</b>
<b>Udvendig vedligeholdelse</b>	<b>12.262</b>
<b>I alt, pr år</b>	<b>100.861</b>

En årlig leje på 100.861 kr. svarer til en månedlig leje på 8.405 kr og nævnet fandt derfor ikke at den aftalte leje på 7.000 kr var for høj.

## Kritik

Lejer kunne ikke godkende skyggebudgetet, specielt ikke det meget høje forbedringstillæg. Nævnet havde vurderet, at ejendommen siden 1973 var blevet forbedret for ca. 550.000 kr og fastsatte tillægget til 10 % heraf. Beløbet var for højt, og nævnet havde ikke bedt udlejer om dokumentation for udgiften, hvilket var kritisabelt. Desuden var forrentningsprocenten for høj. I 2018 lå den sædvanlige forrentningsprocent for et 20-årigt lån på 6,7 %.

Lejerforeningen kunne kun godkende et forbedringstillæg på 6,7 % af 200.000 kr og fandt at den samlede årlige leje skulle være 42.245 kr årlig eller 3.520 kr pr måned

## Anke

Efter anbefaling fra Køge Lejerforening ankede lejer sagen til boligretten. Desværre gav lejerens forsikringsselskab afslag på dækning af advokat-omkostninger i tilfælde af at sagen blev tabt.

Lejers problem var, at det ville være svært at overbevise en domstol om, at huslejenævnets skøn over forbedringstillægget var for højt. Lejers advokat gennemgik derefter sagen grundigt og anbefa-

lede, at lejer frafaldt kravet om huslejenedsættelse. Såfremt lejer havde tabt sagen på grund af dette krav, ville hun blive pålagt meget høje sagsomkostninger - i værste tilfælde helt op til 90.000 kroner.

Lejer havde i mellemtiden fundet et andet sted at bo og opsagt lejligheden til fraflytning den 1 maj 2019. Dermed ville hun kun kunne få begrænset glæde af en eventuel huslejenedsættelse og værdien af lejenedsættelsen var dermed blevet for lille i forhold til de sagsomkostninger hun kunne risikere at få. Derfor frafaldt hun kravet om lejenedsættelse, hvilket betød at sagsomkostningerne blev lavere.

## Sagens afslutning

Sagen drejede sig herefter kun om følgende spørgsmål:

- Om lejen skulle nedsættes på grund af udlejers undladelse af at opfylde huslejenævnets påbud om at udbedre de mange mangler, der skulle have været udbedret senest 28 februar.
- Om tilbagebetaling af lejers depositum. Dette punkt kom med i sagen, fordi udlejer havde nedlagt påstand om, at lejer skulle betale for istandsættelse efter hende fraflytning.

Lejer vandt på begge de to punkter. Lejers advokat havde krævet at lejenedsættelsen på 2.000 kr pr måned skulle gælde med tilbagevirkende kraft for hele lejeperioden og ikke kun for perioden fra efter den 28. februar. Dette argument blev godtaget af dommerne.

Udlejers krav om istandsættelse ved fraflytning blev afvist af dommerne. Dels fordi udlejer ikke havde løftet sin bevisbyrde for kravene. Dels fordi lejer ikke havde pligt til at male ved fraflytning, da lejekontrakten var blevet erklæret ugyldig.

Når en lejekontrakt er ugyldig, træder lejelovens bestemmelser i stedet for og ifølge lejeloven er der udlejer der skal foretage maleristandsættelsen

Dommens udfald betød, at udlejer skulle betale 23.400 kr til lejer.

## En vigtig detalje

I sådanne sager er det vigtigt, at lejer er omhyggelig med at kræve udbedring af alle de mangler, der er i lejemålet. Det er også vigtigt, at kræve lejenedsættelse, såfremt udlejer undlader at udbedre manglen.

En del lejere undlader dette. Det kan være fordi, de ikke er klar over, at de har ret til at kræve det. Det kan også være at de alligevel ikke har tænkt sig at bo i lejligheden ret meget længere.

I dette tilfælde fik lejer en lejenedsættelse på 16 måneder á 2.000 kr. Hvis sagen ikke var endt i boligretten, havde lejer kun fået nedsættelsen i 4 måneder, fordi Huslejenævnet ikke kan beslutte at huslejen skal nedsættes med tilbagevirkende kraft men kun med fremtidig virkning.

Boligretten har derimod kompetence til at sætte lejen ned i hele lejeperioden. Ofte får lejer dog ikke medhold, når hen rejser et sådant krav, fordi det er svært at bevise noget, når man først er flyttet og lejligheden er blevet istandsat. I denne sag kunne dommerne støtte sig til Huslejenævnets beslutning, fordi nævnet er et sagkyndigt og upartisk organ.

*Kilde: Lejer var i boligretten repræsenteret ved advokat Morten Tarp.*

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

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



## Skybrud

**H**<sup>ej,</sup> Jeg bor i en privat udlejningsejendom med altaner. Altanerne er ikke påført lejekontrakten. Er det udlejers eller lejers forsikringsselskab, der træder i kraft ved skybrud? Er det udlejer eller ejer, der har den almindelige vedligeholdelsespligt?  
 Ved besvarelse af de første 2 spørgsmål, gør det samme sig så gældende ved skybrud ved åbent/lukket vindue?  
 Ved besvarelse af de første 3 spørgsmål, gør det samme sig så gældende ved skybrud i kælderrum, hvad enten kælderrummet er nævnt eller ikke nævnt i lejekontrakten?

*Milla*

! Tak for dit spørgsmål.

• **Svar på spørgsmål altan:**

Hvis der er altaner og andet ikke er nævnt i lejeaftalen, hører disse som udgangspunkt under udlejers pligt til ydre vedligeholdelse. Skader på altanerne skal derfor udbedres af udlejer og skader som følge af manglende vedligeholdelse også betales af udlejer. Har du en sådan skade, kan du anmelde den til dit eget forsikringsselskab der så måske vil dække skaden og herefter søge sig dækket hos udlejer.

**Svar på spørgsmål om vindue:**

Hvis der trænger vand ind af et åbent vindue ved skybrud, er det som udgangspunkt lejer, der jo har ladet vinduet stå åbent, der er ansvarlig for eventuelle skader på det lejede. Hvis der ved et skybrud trænger vand ind af et lukket vindue, er der som udgangspunkt tale om en mangel ved vinduet som udlejer skal udbedre. Det samme gælder skader som følge af vandindtrængen, i begge tilfælde skal skader på det lejede straks meddeles skriftligt til udlejer.

**Svar på spørgsmål om kælderrum:**

Det er som udgangspunkt udlejer der er ansvarlig for at lejers ejendele ikke lider skade når disse opbevares i ejendommens kælder- eller loftrum, som stilles til rådighed af udlejer. Hvis det ikke fremgår af lejeaftalen at denne også omfatter lejers adgang til at bruge et kælderrum, er udlejer kun erstatningsansvarlig for skader på lejers ejendele hvis lejer kan bevise at parterne har aftalt at lejer kan bruge kælderrummet.

En mundtlig aftale er jo lige så gyldig som en skriftlig, men det er jo noget sværere at bevise at aftalen er indgået, men er der f.eks. bygget kælderrum til lejeren, eller lejeren har brugt kælderrummet i årevis med udlejers vidende, så peger det mod at en mundtlig aftale foreligger.

*Venlig hilsen  
 Martin G. Laursen  
 Sagsbehandler*



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

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

## Tidsbegrænset fremleje

? Jeg bor pt til leje i et privat byggeri. Lejemålet er begrænset til 2 år, og jeg har fået fornyet lejekontrakten en gang og skal flytte i 2022 hvor jeg så har boet her i 4 år. Da kontrakten blev forlænget, sagde min udlejer, at så kunne den ikke forlænges mere. Mit spørgsmål går på hvorfor der er denne regel og om det ikke er muligt at lave et tillæg til kontrakten om forlængelse hvis både udlejer og jeg er interesseret i dette ?

HK

! Tak for dit spørgsmål. Svaret på hvorfor denne regel eksisterer er simpel. Det gør den ikke. En lejeaftale kan være tidsbegrænset, efter lejelovens § 80, men udlejer skal have en gyldig grund til at aftalen er tidsbegrænset. Ellers kan du gøre indsigelse mod tidsbegrænsningen, og boligretten kan tilsidesætte den, efter lejelovens § 80, stk. 3.

Hvis du vil blive boende bør du derfor straks gøre skriftlig indsigelse mod tidsbegrænsningen, og sag om dette bør startes før fraflytningstidspunktet.

Da du kan risikere at miste dit lejemål, vil jeg anbefale du opsøger en lejerforening som nok vil kunne hjælpe dig med indsigelse og hvordan sagen skal startes.

Venlig hilsen  
Martin G. Laursen,  
Sagsbehandler

## Opsigelse

(Spørgsmålet og svaret er oversat fra engelsk)

? Hej  
Jeg fik en opsigelse fra min udlejer i slutningen af oktober måned, om at jeg skulle flytte. Han har bedt mig om at flytte kl. 12:00 den 30 november, men i kontrakten (A 8. udgave) står der:

Uanset opsigelsesvarslets længde gælder det, at der siges op til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

Reglerne i lejeloven om udlejers opsigelse kan ikke aftales fraveget til skade for lejer, før udlejer har opsagt lejekontrakten

Jeg regner med at dette betyder, at jeg ikke behøver at flytte før den 1. december kl. 12:00. Er min fortolkning forkert. Jeg vil ikke sige noget, før jeg er sikker.

Tak for hjælpen

JegTalerIkkeDansk

! Tak for dit spørgsmål. Du har helt ret med hensyn til datoen. Loven siger at der skal gives opsigelse til den første hverdag i måneden, som ikke er dagen før en helligdag. En kontrakt om leje af en lejlighed kan dog normalt ikke opsiges af udlejer, kun af lejer. Så efter min mening behøver du muligvis slet ikke at flytte, fordi udlejerens opsigelse sandsynligvis er ulovlig.

Jeg vil anbefale dig at søge hjælp hos en advokat eller hos den nærmeste lejerforening.

Held og lykke.

Venlig hilsen,  
Martin G. Laursen,  
Sagsbehandler

## Indvendig vedligeholdelse og § 11

? Hej,  
Jeg bor til leje i en privat udlejningsejendom. Der står anført i min kontrakt, at jeg har den indvendige vedligeholdelsespligt, men der står også endvidere i §11 At: Den indvendige vedligeholdelse påhviler lejer og omfatter vedligeholdelse/fornyelse af: Maling, hvidtning, tapetsering, oliering/lakering af gulve, afløb til hovedstamme, vandhaner, sanitet, bruseniche, hårde hvidevarer, løsøre, låse og nøgler samt synlige installationer af enhver art.

Kan udlejer omdefinere den indvendige vedligeholdelsespligt på denne måde? Maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve er naturligvis omfattet, men hvad med alt det andet? Udlejer har allerede fået mig til at betale for udskiftning af et nedslidt blandingsbatteri med henvisning til §11 i lejekontrakten.

Venligst,  
LSG

! Tak for dit spørgsmål. Udgangspunktet i lejeloven er at det er udlejer der er ansvarlig for lejemålets indre vedligehold, jf. lejelovens § 19, men det er nærmest normen at lejer ved aftale overtager ansvaret for indre vedligehold. Lejeloven giver udlejer mulighed for at vælte/aftale ansvaret for indre vedligehold over på lejer, men omfanget af denne mulighed blev ændret pr. 1. juli 2015. Herefter kan det ikke lovligt aftales at lejer overtager andet end "hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve", hvilket også er lejelovens definition på indre vedligehold, jf. lejelovens § 21. Dette svarer til lejers normale istandsættelse ved fraflytning af et lejemål.

Lejer skal som udgangspunkt altid vedligeholde og forny lejemålets låse og nøgler, jf. lejelovens § 20.

For lejeaftaler indgået FØR 1. juli 2015 var der en noget bredere adgang til at vælte vedligeholdelse over på lejer, ved aftale. Så svaret på dit spørgsmål om omdefinering, afhænger af om din lejeaftale er indgået før eller efter 1. juli 2015. I det tilfælde den er indgået før kunne det lovligt aftales at lejer skal vedligeholde og om nødvendigt forny f.eks. komfur, køleskabe, brusehoveder og lignende.

Det er dog lejerforeningernes opfattelse at fornyelse af faste installationer, alt det der er naglet fast i lejemålet (elkontakter, faldstammer, vaske, armaturer og toilette), ikke kan kræves betalt af lejer. Hvis dit toilet løber eller din køkkenvandhane drypper, er det også noget udlejer skal udbedre da der er tale om at disse faste installationer er dele af lejemålet.

Venlig hilsen  
Martin G. Laursen  
Sagsbehandler

Find de enkelte lejerforeninger på:  
<http://dklf.dk/lejerforeninger/>

# Store overskud bliver skjult for lejerne

Hvis man vil vide hvor mange penge, man har betalt for meget i leje i den boligafdeling, hvor man bor, skal man regne begge de to typer af overskud med. Læs om de to typer her

*Af Jakob Lindberg*

De nuværende regler for overskud startede som en mindre skandale, som fik boligministeriet til at ændre reglerne. Det begyndte med, at Køge Lejerforening klagede over store overskud i nogle bestemte afdelinger, først og fremmest Køges største bebyggelse, Ellemarken. Dette fik to journalister fra Nordjyske Stiftstidende til at lave en undersøgelse i Nordjylland, som viste, at systematiske overskud var vidt udbredte.

Socialministeriet lavede derpå en undersøgelse på landsplan. Undersøgelsen bekræftede, at systematiske overskud var store og systematiske. Resultatet blev at man ændrede reglerne således, at overskuddene blev mere synlige ved at de skal fremgå af resultatkontoen (konto 407).

Man bibeholdt imidlertid en "kattelem" i reglerne, således at kreative administratorer fortsat kunne gemme store overskud væk. Man bestemte at administratorerne kunne bruge en del af det årlige overskud til at "afvikle underfinansiering". Derved undgik

man, at der hobede sig penge op på resultatkontoen (Konto 407).

Resultatet er, at det beløb der står på konto 407 kun viser noget af overskuddet. I nogle boligorganisationer er det kun halvdelen som bliver bogført på resultatkontoen. Resten forsvinder, idet de bliver brugt til ekstraordinære afdrag på de lån af egne midler, som de fleste afdelinger gør brug af.

## Et fiktivt eksempel

En mindre afdeling på 100 boliger har opsparede henlæggelser på f.eks. 5 mio kroner. Der vedtages på budgetmødet i 2015 at opføre en ny lejeplads, og heraf har man brug for 500.000 til etablering. I stedet for at gå ud og låne disse penge i en bank, beslutter beboerne, at man vil låne af sine egne henlæggelser. Pengene skal betales tilbage over 10 år med 50.000 hvert år.

Udgiften på 50.000 lægges ind i budgettet for 2016. Derved forøges den årlige husleje med 500 kr pr bolig. Ligesom i mange andre afdelinger, har bestyrelsen ikke ret meget

forstand på budgettering og overlader derfor dette til boligselskabets forretningsfører. Hen får i praksis frie hænder til at udforme budgettet. Forretningsføreren kan godt lide at gå med livrem og seler, når det gælder økonomi og beslutter sig til at skønne højt på udgifterne, således at man er nødt til at sætte lejen mere op, end det egentlig var nødvendigt.

Da regnskabet kommer for 2017 er der overskud på 200.000 kr. Dem beslutter regnskabsføreren at bogføre på konto 140.1 Afvikling af underfinansiering.

Derved undgår han at overføre dem til *konto 407 resultatkontoen*, hvilket ville have betydet at pengene i 2019-21 skulle være ført tilbage til lejerne.

Der er ingen, der lægger mærke til det. Regnskabet fremlægges til godkendelse på et afdelingsmøde, men ingen spørger hvorfor, der er så stort et overskud. Der er heller ingen, der spørger om hvad det er for en "underfinansiering" afdelingen har haft. Ingen har lyst til at vise deres uvidenhed, så regnskabet godkendes enstemmigt.

I realiteten er der ingen underfinansiering. Investeringen på de 500.000 kr er jo fuldt finansieret gennem lån af egne midler.

Men resultatet af denne bogføringsfinte er, at lige netop de beboere, der bor i afdelingen i 2017 kommer til at betale halvdelen af lejepladsen, nemlig de 50.000, der optræder i budgettet, plus de 200.000 som var i overskud. Deres reelle betaling til den nye lejeplads blev ikke - som lejerne troede - 500 kr, men 2.500 kr.

## Ingen katastrofe, men ...

Bevares! Lejerne i 2017 tager vel ingen skade af at betale for meget i husleje. Det dør man ikke af. Men måske begynder man at tvivle lidt på beboerdemokratiet.

Og læren er, at man skal regne det *hele* med, når man stiller sig spørgsmålet: Hvor stort er overskuddet i min afdeling?

*Læs næste artikel om Køge almennyttige Boligselskab*



# Store overskud i Køge almennyttige boligselskab (KaB)

Lejerne i 13 afdelinger af KaB har i perioden 2014-2019 betalt i alt 45,7 mio kr for meget i husleje

Af Jakob Lindberg

KaB er et middelstort boligselskab med næsten 3.600 boliger i Køge Kommune. Det administreres af DaB, Danmarks almennyttige Boligselskab, som er et af de største administrationsselskaber i landet.

Ved hjælp af oplysningerne i Landsbyggefondens regnskabsdatabase kan man se hvor stort overskud, der har været i KaB-afdelingerne i 6-års perioden 2014-2019.

Afdelingerne er forskellige. Der er 13 afdelinger med i alt 2.947 boliger, som har balance eller overskud på resultatkontoen. Disse afdelinger har som regel overskud hvert år. Enkelte af dem har i 6-års perioden haft et enkelt år med underskud.

Heroverfor står 4 afdelinger med underskud på resultatkontoen ved udgangen af 2019. Ingen af dem er dog økonomisk nødlidende.

Men jeg vil beskrive de to grupper af afdelinger hver for sig.

## Overskudsafdelingerne

Der er tale om følgende bebyggelser: *Fuglevænget, Nordgården, Skovparken, Ellemarken, Blåbærparken, Torpgården, Lynggården, Lille Skensved, Nyemarken, Møllegården, Byskovparken, Harens Kvarter og Skovbo Ældreboliger.*

De har i 6-årperioden haft et samlet overskud på ca. 55 mio kroner (A+B). Det fordeler sig således:

A: Overskud brugt til afvikling af underfinansiering	29.863.108
B: Overskud overført til resultatkonto	25.533.506
C: Underskud i perioden	-781.475
D: Brugt til afvikling af tidligere underskud	-268.000
E: Overført til drift	-8.671.663
F: Netto overskud 2014-2019	45.675.476
G: Netto overskud pr bolig (2.497 boliger)	15.499

Af de 55 mio er knap 1 mio (C +D) brugt til at dække underskud med. 8,7 mio - eller 16 % - er ført tilbage til lejerne som en indtægt i budgettet (E). Tilbage er der 45,7 mio (F), som enten er brugt til at dække underfinansiering, eller stadig står på resultatkontoen. Netto overskuddet er dermed 15.499 kr pr. bolig over 6 år (G). En gennemsnitsbeboer altså betalt *mere end 2.500 kr for meget i husleje hvert år.*

## Underskudsafdelingerne

Her taler vi om *Køgemarken, Holmebækhus, Nonnebanken, og Præstbanken.* Afdelingerne har i alt 598 boliger.

Afdelingerne har haft et samlet overskud på 6,1 mio kroner (A+B)

A: Overskud brugt til afvikling af underfinansiering	4.627.822
B: Overskud overført til resultatkonto	1.499.602
C: Underskud i perioden	-4.526.606
D: Brugt til afvikling af tidligere underskud	-2.149.768
E: Overført til drift	-1.268.749
F: Netto underskud 2014-2019	-1.817.699
G: Netto underskud pr bolig (598 boliger)	-3.040

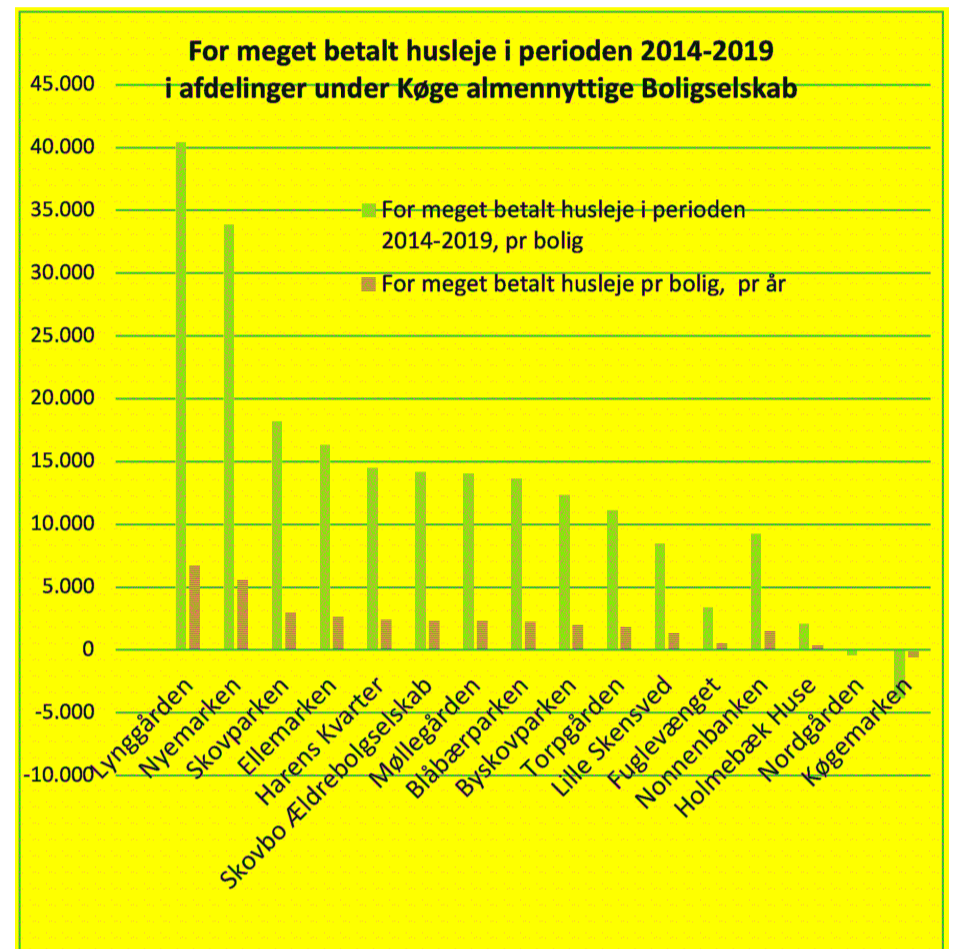
Til gengæld har der været nogle regnskabsår med underskud på 6,7 mio kr (C+D) og nogle af overskuddene er ført tilbage som indtægter på i alt 1,3 mio kr (E). Nettounderskuddet har været 1,8 mio kroner. (F)

Det betyder, at nettounderskuddet i 6-årsperioden har været 3.040 kr pr bolig i gennemsnit.(G)

Bogføringsfinten med at bruge overskuddet til at afvikle den såkaldte underfinansiering har gjort mere skade end gavn for i hvert fald to af de fire underskudsafdelinger, Nonnebanken og Holmebækhus.

Begge afdelinger har haft store overskud i alle årene bortset fra 2019, hvor Holmebækhus fik et underskud på 1,4 mio kr. og Nonnebanken et underskud på 0,6 mio kr. Hvis DaB havde ført hele overskuddet ind på konto 407, ville disse penge have kunnet dække underskuddene i 2019 og de to afdelinger ville ikke have haft noget opsamlet underskud ved udgangen af 2019.

DaB forvalter i strid med balanceløseprincipper



I diagrammet ovenfor ses den samlede nettooverskud i perioden 2014-2019. Topscoreren er **Lynggården i Ølby**, der har haft en nettooverskud på *mere end 40.000 kr pr bolig* i perioden. En gennemsnitslejer har betalt *6.739 kr* for meget i husleje *hvert år.*

Nr 2 på hitlisten er **Nyemarken i Herfølge**. Her er nettooverskuddet næsten *34.000 kr pr bolig* i perioden. Det svarer til *5.644 kr* for meget i husleje hvert år.

I syv afdelinger, Skovparken, Ellemarken, Harens Kvarter, Skovbo Ældreboligselskab, Møllegården, Blåbærparken og Byskovparken har lejerne i gennemsnit betalt mellem *2.057 og 3.035 kr for meget* hvert år i perioden.

En enkelt afdeling, Nordgården havde allerede før 2014 et meget højt opsamlet overskud på konto 407 på *13.276 kr pr bolig*. I 2019 forøgede man tilbageførslen af penge til lejerne, således at der er kommet et lille nettounderskud for perioden på *443 kr årligt pr bolig*. I denne afdeling har DaB ikke anvendt bogføringsfinten.



Ellemarken er den største afdeling i KaB

# God nyhed: 13 boligområder forlader pistolisten

Den nye liste indeholder kun 15 boligområder mod 28 på listen fra 2019

Af Jakob Lindberg

Transport og Boligministeriet offentliggør hvert år den 1. december en række lister over boligområder, som efter regeringens og højrefløjens mening udgør en trussel mod det samfundets sammenhængskraft.

Da Venstre regeringen for 10 år siden besluttede at udarbejde disse lister valgte man at kalde en af listerne for *ghettolisten*. Det er det navn, som jeg har besluttet at ændre til *pistolisten*. I boksen på næste side forklarer jeg hvorfor.

En anden vigtig liste er *listen over udsatte boligområder*, herefter kaldet udsatlisten. Pistolisten og udsatlisten er ikke identiske, men de lapper delvis over hinanden. Hvis et område står på ghettolisten står den også på udsatlisten. Det modsatte er ikke tilfældet: et boligområde kan godt stå på udsatlisten uden at stå på pistolisten.

## Hvordan kommer et boligområde på de to lister:

For begge listers vedkommende gælder det, der skal være tale om almene boligområder, og et område skal have mindst 1.000 beboere for at komme på listen.

### Udsatlisten:

Denne liste består af boligområder, der opfylder mindst to af fire kriterier:

#### 1. Kriteriet arbejde-uddannelse

Andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er

uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse, overstiger 40 pct. opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.

#### 2. Kriteriet for kriminalitet

Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst 3 gange landsgennemsnittet opgjort som gennemsnit over de seneste 2 år.

#### 3. Kriteriet for grundskoleuddannelse

Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, overstiger 60 pct.

#### 4. Fattigdomskriteriet

Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skat-

tepligtige i alderen 15-64 år i området (eksklusive uddannelsessøgende) udgør mindre end 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

### Pistolisten:

Denne liste består af de samme boligområder som udsatlisten. Dog kan et område kun komme på pistolisten, hvis andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande overstiger 50 pct.

Lad os tage nogle eksempler på boligområder og se på hvilke af kriterierne, de opfylder

Hvis et område opfylder et kriterium markeres det med grå baggrund.



Hvilke kriterier opfylder boligområdet nedenfor:	Arbejdsmarkedet og uddannelsessystemet:	Kriminalitet:	Grundskole:	Fattigdom:	Etnisk oprindelse:
Mjølnerparken, København <b>Pistolisten</b>	Nej - andelen er kun 36,1 %	Ja - andelen er 2,34 %	Ja - andelen er 74,5 %	Ja - andelen er 48,3 %	Ja - andelen er 82,2 %
Nøjsomhed/Sydvej, Helsingør <b>Pistolisten</b>	Nej - andelen er kun 38,5 %	Ja - andelen er 3,00 %	Ja - andelen er 75,1 %	Ja - andelen er 50,8 %	Ja - andelen er 53,7 %
Sundparken, Horsens <b>Pistolisten</b>	Ja - andelen er 45 %	Nej - andelen er kun 1,60 %	Ja - andelen er 79,2 %	Ja - andelen er 54,8 %	Ja - andelen er 79,2 %
Bispehaven, Aarhus <b>Pistolisten</b>	Ja - andelen er 41,7 %	Nej - andelen er kun 1,92 %	Ja - andelen er 70,4 %	Nej - andelen er 56,2 %	Ja andelen er 68,5 %
Hørgården, København <b>Udgår af Pistolisten</b>	Nej - andelen er kun 31,7 %	Nej - andelen er kun 2,19 %	Ja - andelen er 60,8 %	Nej andelen er 58,0 %	Ja andelen er 53,1 %
Karlemoseparken, Køge. <b>Udgår af Pistolisten</b>	Nej - andelen er kun 36,9 %	Nej - andelen er kun 1,86 %	Ja - andelen er 62,9%	Nej andelen er 62,7 %	Ja - andelen er 52,7 %
Korslækkeparken Øst, Odense. <b>Udgår af Pistolisten</b>	Nej andelen er kun 38,6 %	Nej andelen er kun 1,44 %	Nej - andelen er 60 %	Nej, andelen er 64,5 %	Ja - andelen er 59,0 %

*Fortsat fra forrige side*

Som det kan ses udgår Hørgården og Karlemoseparken af Pistolisten, fordi de kun opfylder 1 kriterium ud over det etniske kriterium. Korsløkkeparken udgår af listen fordi den kun opfylder det etniske kriterium.

**Lettelse**

I de områder, der nu er blevet fjernet fra pistolisten, vil nyheden blive mødt med lettelse. Så længe et boligområde ikke står på listen, kan man ikke blive tvunget til at rive boliger ned, og man kan heller ikke blive tvunget til at sælge nogle af boligerne som ejerlejligheder.

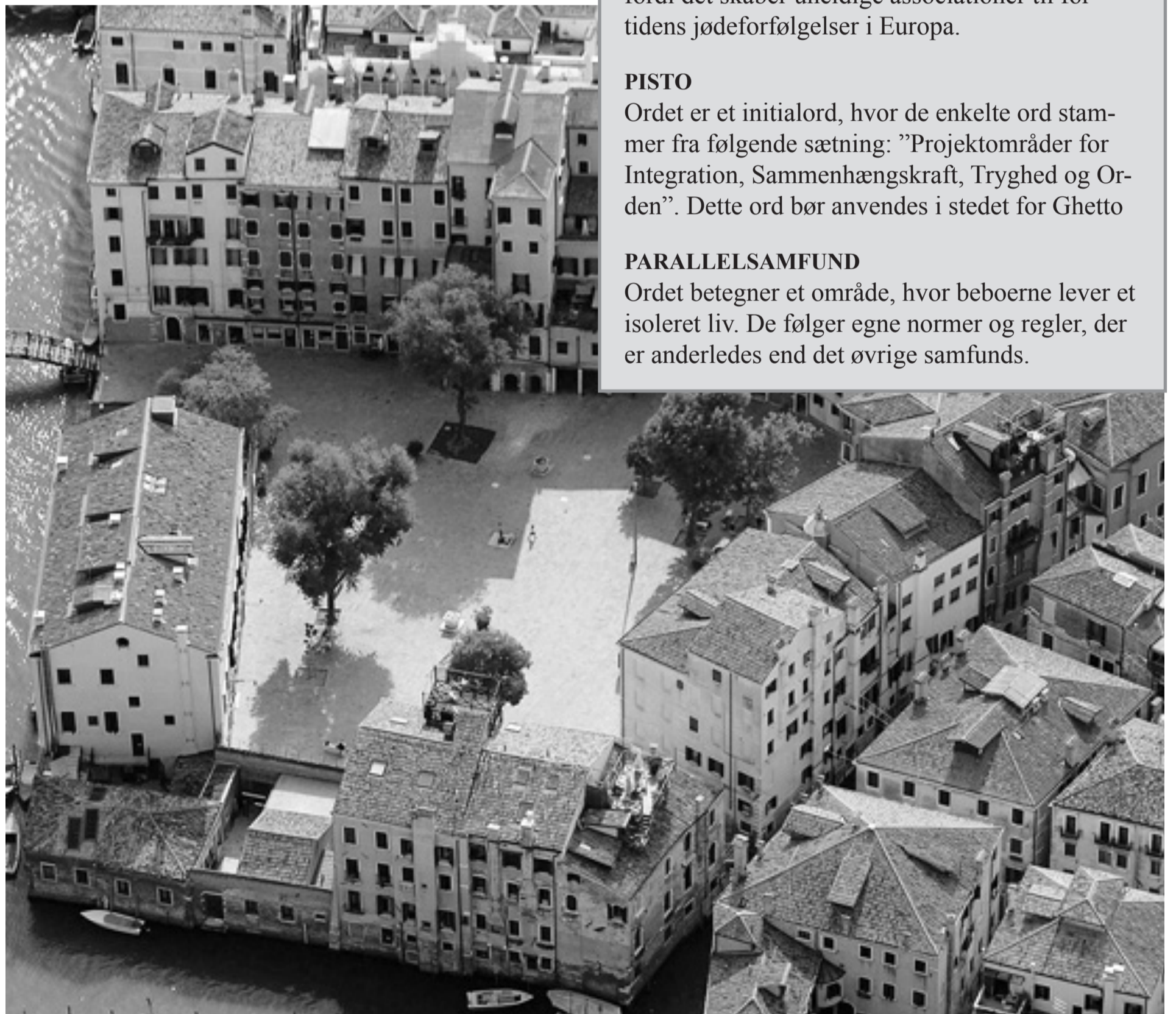
Det giver tryghed for de eksisterende beboere, for så er der ingen der vil blive tvunget til at flytte mod deres vilje.

**Positive tiltag**

En tabel som denne viser også, hvordan kommuner og boligselskaber kan hjælpe et område med at få en løftet niveauet til gavn for både samfundet og beboerne

En af de faktorer, som man kan rette op på er uddannelse. Hvis et område er tæt på at opfylde uddannelseskriteriet om at mindst 40 % af de 30-59 årige skal have en uddannelse, så skal der ikke så meget efteruddannelse til at opfylde kravet.

Det udnyttede Boligselskabet FSB i Bispeparken i København, Ifølge en reportage i TV2 gik bestyrelsen gik rundt til alle beboerne og fandt ud af, at mange af udlændingene havde en erhversuddannelse fra deres tidligere hjemland. Nu fik 22 beboere godkendt en uddannelse ud over grundskolen, og dermed faldt andelen af beboere der kun havde grundskole fra 60,4 % til 55. Det var nok til at Bispeparken røg ud af pistolisten.



## Ghettoer, pistoer og parallelsamfund

De tre ord drejer sig om det samme, nemlig byområder som magthaverne mener frembyder særlige problemer.

**GHETTO**

En ghetto er en bydel med en ensartet befolkning, typisk med en bestemt etnisk baggrund eller fra en bestemt samfundsklasse. Ordet stammer fra italiensk. I 1500-tallet samlede myndighederne i Venedig alle jøderne i en bydel, som hed Ghetto. Bydelen blev spærret af om natten for at undgå, at jøderne skulle blande sig med den øvrige befolkning (se wikipedia).

Ordet er uheldigt at bruge i dansk sammenhæng, fordi det skaber uheldige associationer til fortidens jødeforfølgelser i Europa.

**PISTO**

Ordet er et initialord, hvor de enkelte ord stammer fra følgende sætning: "Projektområder for Integration, Sammenhængskraft, Tryghed og Orden". Dette ord bør anvendes i stedet for Ghetto

**PARALLELSAMFUND**

Ordet betegner et område, hvor beboerne lever et isoleret liv. De følger egne normer og regler, der er anderledes end det øvrige samfunds.

# Fattige lejere i ældreboliger betaler for høj leje

I sidste nummer af dette blad bragte vi et eksempel på, hvordan en afdeling med almene ældreboliger var blevet en pengemaskine for Holbæk Kommune. Desværre er dette eksempel ikke enestående

Af Jakob Lindberg

Af regnskabstallene for 2019 fremgår det, at der over en bred kam opkræves for høj leje i de almene ældreboliger. Efter almenboligloven findes der tre typer af almene boliger: *almene familieboliger*, *almene ungdomsboliger* og *almene ældreboliger*.

Mange af de almene ældreboliger havde før 2014 status af *private udlejningsboliger udlejet af kommuner*. I 2014 blev loven lavet om, således at de kommunale ældreboliger kom ind under almenboligloven, og dermed blev omfattet af de samme regler som de almene familieboliger. Hermed blev kommunerne også forpligtet til at overholde princippet om balancelaje, hvilket indebærer, at lejerne kun skal betale summen af

- de faktiske udgifter
- henlæggelser til fremtidig vedligeholdelse
- lovbestemte bidrag til boligselskabets dispositionsfond og arbejdskapital

## Opsamlet overskud på over 80.000 kr pr. bolig

Regnskabstallene dokumenterer, at kommunerne ikke overholder balancelajeprincippet.

Af de 1.250 almene afdelinger med almene ældreboliger havde 116 afdelinger eller 9,3 % et opsamlet overskud på mere end 15.000 kr. pr. bolig. Den gennemsnitlige overskudssaldo i denne kategori var 24.500 kr pr bolig.

Da overskuddet er oparbejdet over 6 år, betyder det, at lejerne hvert år har betalt over 4.000 kr for meget i husleje - hvert år

For nogle pensionisters vedkommende er overskuddene meget større: Der er f.eks. 17 afdelinger, hvor det opsamlede overskud er højere end 30.000 kr.pr. bolig.

## Top 5

I denne eksklusive kategori befinder følgende afdelinger sig:

Boligselskab	Afdeling, kommune	Opsamlet overskud pr bolig
BoVendia	Kristiansandsvej, Keravavej Hjørring Kommune	<b>83.017 kr</b>
Boligselskabet Sjælland	Rønnebærparken Roskilde Kommune	<b>82.588 kr</b>
Boligselskabet Domea Fredensborg - 6808	Humblebæk Seniorpark Fredensborg Kommune	<b>51.046 kr</b>
Hedebo Almene Boligselskab - 3	Legathuset Høje-Taastrup Kommune	<b>47.820 kr</b>
Fællesorganisationens Boligforening	Etterbjergvej Slagelse Kommune	<b>46.273 kr</b>

## Hvad er balancelaje

Balancelaje betyder ikke, at der ikke må være overskud på afdelingernes regnskaber. Selv den mest kompetente og omhyggelige administrator kan aldrig ramme 100 % plet, når vedkomende lægger budget for boligafdelingen.



BoVendia - Hjørring



Humblebæk Seniorpark

Der vil altid være uforudsete udgifter og indtægter. Nogle år får afdelingen overskud, og nogle år underskud, men erfaringen viser, at det er muligt for en administrator at ramme balancelaje, således at det opsamlede overskud højst bliver 5.000 kr pr bolig.



Rønnebærparken - Roskilde

## Almene afdelinger med ældreboliger

Hvis vi anvender denne definition på tallene for ældreboligafdelingerne i 2019 kan vi opdele afdelingerne i tre grupper:

1. **Overholder ikke balancelajeprincippet:**  
Afdelinger med opsamlet overskud på **over 5.000 kr/bolig**: Denne gruppe udgør 48,5 % af alle afdelinger og har **43,1 %** af alle boligerne
2. **Overholder balancelajeprincippet:**  
Afdelinger med opsamlet overskud på mellem **0 og 4.999 kr/bolig**: Denne gruppe udgør 37,3 % af alle afdelinger og har **44,4 %** af alle boligerne
3. **Overholder ikke balancelajeprincippet:**  
Afdelinger med opsamlet **underskud**. Denne gruppe udgør 15,3 % af alle afdelinger og har **12,4 %** af alle boligerne

## Kan Danmark være det bekendt?

Lejerne i de almene boliger hører til i den laveste del af indkomsthierarkiet. Det gælder både for lønmodtagere, kontanthjælpsmodtagere og pensionister. Det gælder i særlig grad for lejere i de almene ældreboliger, som ofte blive tildelt disse beskedne boliger, fordi de ikke har råd til en ejerbolig.

Danmarks Lejerforeninger vil i de kommende år følge op på sagen for at sikre, at de ulovlige overskud ikke løber løbsk

Læs artiklen om Holbæk kommune her  
<https://www.dklf.dk/artikler/pengemaskine-i-vestsjaellands-almene-boligselskab/>

Læs hvordan du selv kan kontrollere din husleje, hvis du bor i en almen afdeling  
<https://www.dklf.dk/artikler/betaler-du-for-hoej-husleje-i-din-almene-boligafdeling/>

# Boligretten blåstemplede opsigelse af almene lejere

**Boligselskab vandt første runde i en opsigelsessag fra Helsingør, hvor mange lejere var blevet opsagt som følge af boligområdets optagelse på pistolisten.**



*Af Jakob Lindberg*

Ved dommen tog Retten i Helsingør stilling til at det var lovligt at opsige en række personer i bebyggelsen, Nøjsomheden.

Lejerne har besluttet at anke dommen til Østre Landsret

## Ombygning

De pågældende var blevet opsagt efter § 85, stk. 1, nr 1 i Almenlejeloven. Efter denne bestemmelse kan en lejer opsiges, hvis "ejendommen skal nedrives, eller en ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes"

Denne begrundelse fra boligselskabets side godtog dommerne. De lagde til grund, at ejendommen skal ombygges, blandt andet ved at der skal ske nedrivning af opgange, etableres elevatortårne og ske ændring af lejlighedernes indretning.

Lejlighederne i de syv opgange skal ombygges til boliger med nem tilgængelighed for ældre beboere, og derfor er opsigelserne lovlige.

## Tilbudt genhusning

Dommerne lagde vægt på at der var blevet givet et forlænget opsigelsesvarsel på 6 måneder og tilbudt genhusning. Derfor skal lejerne anerkende, at opsigelsen er lovlig og at de skal fraflytte deres lejligheder.

Lejerne har argumenteret for, at opsigelserne skulle tilsidesættes som retsstridig, fordi der er tale om usaglig forskelsbehandling på grund af etnicitet. De finder at opsigelserne burde tilsidesættes i medfør af blandt andet grundlovens § 70, og den europæiske menneskerettighedskonvention (EMRK) artikel 14 og 8.

## Ret til et hjem

For eksempel står der i EMRK artikel 8, at .... "Enhver har ret til respekt for sit privatliv og familieliv, sit hjem og sin korrespondance."

*I EMRK, artikel 14 står der at .. "Nydelsen af de i denne Konvention anerkendte rettigheder og friheder skal sikres uden forskel på grund af køn, race, farve, sprog, religion, politisk eller anden over-*

*bevisning, national eller social oprindelse, tilhørighed til et nationalt mindretal, formueforhold, fødsel eller ethvert andet forhold."*

I sagen fra Nøjsomheden var det ikke selve de opsagte lejerers nationale oprindelse, der var grunden til opsigelsen, men snarere den diskriminerende karakter af ghettolovgivningen i almenboliglovens § 61 a, som gav anledning til indirekte diskrimination.

§ 61 a påbyder boligorganisationer at nedrive eller sælge lejligheder i de områder der er defineret som "ghettoer". Det vigtigste kriterium for at være en ghetto er, at andelen af indvandrere eller efterkommere fra ikke-vestlige lande overstiger 50 %. Hvis to andre kriterier også er opfyldt igennem 4 år, bliver boligorganisationen forpligtet til at nedrive eller sælge op til 60 % af lejlighederne. Derved krænkes rettigheden til et hjem hos de beboere, der bliver tvunget til at flytte.

Det er ikke nødvendigvis beboere af ikke-vestlig oprindelse, der bliver opsagt, men de bliver opsagt, fordi der i boligområdet som helhed

er mere end 50 % beboere af ikke-vestlig oprindelse. Derfor er det korrekt, at de opsagte beboeres rettigheder krænkes på grund af *national oprindelse eller tilhørighed til et nationalt mindretal*. Af denne årsag er opsigelserne indirekte forårsaget af den diskrimination, som er forbudt ifølge EMRK, artikel 14.

## Afvisning

Dommerne afviste, at der forelå "direkte eller indirekte diskrimination på grund af etnicitet af lederen i forbindelse med opsigelsen". Selv hvis der havde været tale om overtrædelse af f.eks. lov om etnisk ligestilling som hævdet af lejerne, ville dette ikke betyde, at opsigelsen var ugyldig.

Nu vil det vise sig om Landsretten, Højesteret og Menneskerettighedsdomstolen er enige med Boligretten i Helsingør. Svaret får vi formentlig først om flere år.

*Lejerne var repræsenteret af advokat Morten Tarp*

# "Ghettoloven" kræves afskaffet

Et borgerforslag om afskaffelse af den grimme Lov 38 skal behandles af folketinget

*Af Jakob Lindberg*

For et halvt år siden stillede 11 lejere i alment byggeri fra alle dele af landet et borgerforslag til folketinget med titlen: *Ophæv loven om nedrivning og salg af almene boliger og afskaf de såkaldte "ghettolister"*.

Der er nu indsamlet 50.000 underskrifter bag forslaget. Det betyder, at Folketinget er forpligtet til at behandle forslaget.

Lov 38 - eller "Ghettoloven" som den populært kaldes blev vedtaget i 2018 af et flertal i Folketinget bestående af Dansk Folkeparti, Liberal Alliance, Venstre, Konservative, Socialdemokratiet og Socialistisk Folkeparti. Imod stemte De Radikale, Alternativet og Enhedslisten.

## Argumenter

Forslagsstillerne til underskriftindsamlingen begrundede blandt andet deres forslag med disse bemærkninger:

- Loven diskriminerer beboere i al-

mene boliger på baggrund af deres naboers uddannelsesniveau, deres naboers tilknytning til arbejdsmarkedet, deres naboers etnicitet og hvis deres naboer har en lav indkomst. Altså bidrager lovgivningen til forskelsbehandling og diskrimination.

- Borgernes lige rettigheder skal bevares, også når deres hjem er i almene boliger.

- Der skal ikke være nogen form for negativ særbehandling af beboere i almene boliger. Almene beboere skal have lige så meget ret til at beholde deres hjem, som alle andre borgere i landet.

## Imponerende slutspurt

Det er opmuntrende, at så mange borgere bakkede op om forslaget. Ganske vist udgør 50.000 ikke flertallet i vælgerbefolkningen, og Folketingets flertal er ikke forpligtet til at virkeliggøre forslaget. Men at kunne samle 50.000 underskrifter ved en græsrodsindsats er imponerende og for bare få uger siden så det ikke ud

som om man ville nå målet.

Initiativet, Almen Modstand, som har været en drivende kraft i indsamlingen har ikke haft penge til store dagbladsannoncer. Resultatet er kommet takket være masser af borgeres indsats over for naboer og venner og gennem anvendelse af de sociale medier.

## En begmand til fremmedhadet

Især for Socialistisk Folkeparti og Socialdemokratiet må forslaget vække eftertanke. "Ghettoloven" har aldrig været populær blandt de to partiers vælgere. Men der er stadig tid til at sadle om, inden denne grimme lov gør mere skade end den allerede har gjort. Resultatet af underskriftindsamlingen var en begmand til fremmedhadet.

Socialdemokrater og folkesocialister!: Hvis I vil jeres eget bedste, så stemmer I for en afskaffelse af lov 38, når forslaget skal behandles.

*Kilde: Bag borgerforslaget stod følgende personer:*

*Ibrahim Fadi El-Hassan, Odense*

*- Patrick Roenberg Hansen,*

*Frederiksberg - Lucas Oliver*

*Bigandt, København - Freja Feldsted*

*Gerved, København - Jean René*

*Bendix Thierry, København - Lamies*

*Nassri, Ishøj - Mouna Mahmoud,*

*Helsingør - Linda Bruun Villadsen,*

*København - Randi Meldgaard*

*Smitsdorf, Aarhus - Esmaeil Yousef*

*Alnoumeiri, Slagelse - Abdinasir*

*Jama Mohamed, Aarhus.*



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

