LEJERE PÅ AMAGER

NR. 99 - Vinter 2023-24

LANDSBLAD FOR DANMARKS LEJERFORENINGER

Det spirer på Heden

ALMEN UDLEJNING

Ghettolovgivning og helhedsplan giver udfordringer i en del af boligerne i Lyngbyen. En ny lejerforening vil hjælpe de ramte beboere.

I foråret startede en noget speciel lejerforening i Midtjylland. I et større boligbyggeri i Gullestrup ved Herning, gik en gruppe beboere i gang med at danne en lejerforening for beboerne i i Afd. 200 Lyngbyen, en afdeling under Fællesbo.

Afdelingen har gennem årene haft forskellige udfordringer med blandt andet udlejningsproblemer – og senere blev afdelingen ramt af Ghettopakken.

For beboerne i Lyngbyen betød det, at en blok blev væltet og en del af de andre boliger blev renoveret i perioden 2010-2012, og andre står som da de blev ladt i stikken. Boligmassen blev reduceret til 453 lejemål og det kostede 126 millioner kroner.

- Det betyder at der er stor forskel på standarden i de forskellige boliger. Nogle bor i helt moderne lejligheder og andre bor med 70'er mosaik i badeværelser, røggule plastikskuffer i klædeskabene og retrokøkkener,

fortæller Heidi som er beboer i Afd. 200 og formand for Hedens Lejerforening.

Når der i en så stor boligmasse, er en stor forskel på standarden af de enkelte lejemål, og når der er en stor bredde i beboermassen, så kan det være svært at finde fælles fodslaw og forståelse af de udfordringer naboerne går og tumler med. Lige nu arbejdes der med en løsning for tagene på rækkehusene, som er gamle og udtjente. Det betyder, at nogle af beboerne oplever fugtproblemer.

Døre og vinduer

Der er også boliger hvor vinduerne og dørene kunne trænge til en udskiftning, fordi man kan stikke en finger igennem, og som én sagde:

- Er det almindeligt at der er is på indersiden af termoruder?

Når så man sidder i en tør og varm bolig, synes man måske ikke der er det store behov for en huslejestigning på den bekostning. 1. januar 2024 er der



Fortsættes på side 2

Afsender:
Amager Lejerforening
Ved Amagerport 5, 3. sal tv.,
2300 København S

Returneres ved varig adresseændring

B POST PP DANMARK

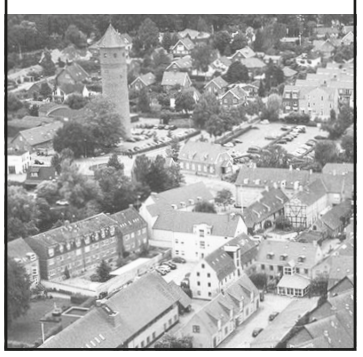
Lad os løse problemet om parallelsamfundene sammen

Side 3



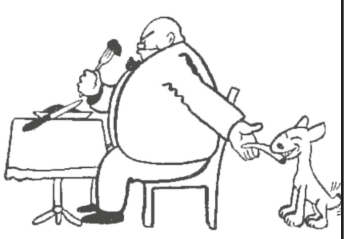
Huslejenævn favoriserede en udlejer ved at tillade et for højt afkast

Side 4



Bliver man fodret med sin egen hale?

Side 5



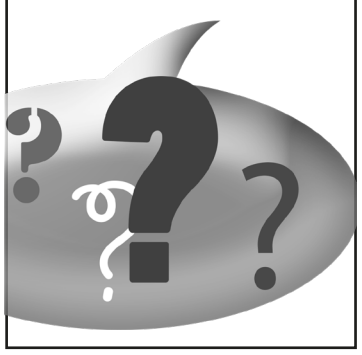
Indfør automatisk huslejebetaling inden overførsel af pensioner og kontanthjælp til borgeren

Side 7



Hvordan er det nu, det er?

Side 8-9



Falden ridder jager ældre kvinde

Side 10



TEMA

Dine rettigheder som lejer

Fra side 11



LEJER PÅ AMAGER
Nr. 99 Vinter 2023-24

Lokaludgave af Lejer i Danmark.
Udgivet af Danmarks Lejerforeninger.
Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.
Redaktion: Jakob Lindberg (ansvh.) og
Bodil Kjærum.
Danmarks Lejerforeninger:
Hjemmeside: www.dklf.dk
Elektronisk postadresse: dl@dklf.dk
Postadresse: Sankt Peders Stræde 2, 1., 4000 Roskilde

Amager Lejerforening

Ved Amagerport 5, 3. sal tv., 2300 København S
Kontortid: Mandag og tirsdag 15.30-17.30
Telefon (kun i kontortid): 32 95 54 92

Kontingent:

Det lokale medlemskontingent mv. fastsættes lokalt.
Lokalforeningernes årskontingent til Danmarks Lejerforeninger udgør i 2022: 87 kr. pr. husstand.

Kontingent for 2023:

Enkeltmedlemmer:

Enkeltmedlemmer	510 kr
Pensionister	390 kr
Kollektive medlemmer	320 kr
Indmeldelsesgebyr, person:	250 kr
Indmeldelsesgebyr, kolektivt (mindst 20 medlemmer)	4.000,- kr

Redaktionen af dette blad er afsluttet 1. december 2023. Forår 2024, deadline: 15. februar 2024



KORT OM DANMARKS LEJERFORENINGER

Danmarks Lejerforeninger blev stiftet i 1995. Organisationen er uafhængig af partipolitiske interesser.
Vi betragter det som én af vore opgaver, at sikre de bedst mulige betingelser for det frivillige, ulønnede arbejde i lokalforeningerne. Derfor sker indmeldelse altid gennem den nærmeste lejerforening, der er tilsluttet Danmarks Lejerforeninger. Det er også i lokalforeningerne, at rådgivning og sagsbehandling foregår.
Aktiviteterne i Danmarks Lejerforeninger omfatter:

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

Dette blad sendes gratis til medlemmer af Danmarks Lejerforeninger, medlemmer af folketinget, huslejenævn, ministerier mfl.
Tidligere numre af bladet kan læses på:

http://www.dklf.dk/bladet/

Hjælp andre lejere

Oplys lejerforeningen om din husleje !

Lejerforeningen har stor gavn af at godt kendskab til huslejerne rundt omkring i sit område. Flere og flere sager om huslejens størrelse afgøres nemlig udfra sammenlignings-princippet: "Det lejedes værdi". Derfor vil foreningen gerne kende *din* husleje.
Hvis du kører sag, eller for nylig har kørt sag gennem lejerforeningen, så har vi allerede de nødvendige oplysninger. Men har du ikke kørt sag igennem længere tid, vil andre lejere kunne få glæde af, at du indsender husleje-oplysningerne.
I sagens natur er det især de forholdsvis billige huslejer, der vil være gode som sammenlignings-huslejer.

Send disse oplysninger til lejerforeningen:

- Lejlighedens størrelse i m²
- Lejlighedens månedlige husleje (excl. varme mv.)
- Er der i lejligheden:
  Centralvarme?, Eget toilet?, Bad?, To-lags vinduer?, Nyere forbedringer?
- Lejlighedens adresse
- Lejers navn

Det spirer på Heden

Fortsat fra forsiden

varslet en stigning på 3,97%, og det har da betydning for mange af lejerne herude.

- Så hvis man slås med økonomien, så behøver man ikke også, at skulle bekymre sig om fugt og andre boligproblemer, supplerer Ina som også er beboer i Afd. 200 og bestyrelsesmedlem i Hedens Lejerforening.

Ghettoloven splitter

Det store problem for afdelingen er, at der på grund af den helhedsplan, som blev lavet som følge af ghettoloven er enorm forskel på forholdene i området – Og det er ikke alle som har ressourcerne til at gennemskue lejekontrakter eller har overskuddet til at få løst de problemer de oplever i deres boliger.

Eksempelvis noget som skimmelsvamp, som stiller krav til både lejer og udlejer. Der er i mange af boligerne kuldebroer, som stiller krav til ekstra opmærksomhed. Men hvor går grænsen. Skal en beboer vaske vægge ned med Rodalon hver måned? Og skal kuldebroer bestemme hvordan du kan indrette dit hjem? Og hvor mange ekstra sygedage skal man acceptere at leve med?

Kommunen svigter

Hedens Lejerforening opfordrer de beboere som kommer med klage over indeklima og skimmelsvamp til at kontakte Herning Kommune, hvis de ikke føler sig hørt hos Fællesbo.

Heidi fortæller:

”Enhver henvendelse til kommunen bliver affærdiget med, at det har man en aftale om at det tager Fællesbo sig af!”

Skabe resultater

Hedens Lejerforening er sat i værk for at skabe resultater. Selvom opstarten har været lidt turbulent, så er der mod på at fortsætte.

Hedens Lejerforening er på vej med de første sager i Beboerklagenævnet og krydser naturligvis fingre for at de bliver vundet. *”Det tror vi på vil få kritikken til at lette,”* håber Heidi.

Fællesbo har en vision om at skabe ”Enestående hjem til leje” og det kan vi jo så støtte op om i Hedens Lejerforening, og arbejde henimod at vi kun møder på ”Enkeltstående hjem med behov for pleje.”

Men ambitionen rækker langt højere end rådgivning og sagsbehandling. Den nystartede forening har som mål, at kunne bruge energi på at skaffe fondsmidler til forskellige ting til Lyngbyen.

Men i første omgang handler det om at få fodfæste på Heden.

Leder

Da folketinget i 90-erne besluttede, at der skulle ske en forenkling af lovene for det private udlejningsbyggeri, var der tre hovedformål:

For det første ville man gøre det lidt lettere for små udlejere at gennemføre berettigede huslejestigninger. De indviklede procedurer for varsling af lejeforhøjelse var vanskelige at overholde for udlejere, der selv udførte dette arbejde.

For det andet ville man præcisere, at princippet om omkostningsbestemt husleje skulle overholdes af udlejerne allerede på tidspunktet for indgåelse af lejekontrakten. Derfor ændrede man den daværende § 5, 1 i Boligreguleringsloven, således at denne pligt fremgik tydeligt. I den nuværende lejelov står denne bestemmelse i Lejelovens § 19, stk.1.

For det tredje ønskede højre side af Folketinget at give mulighed for de såkaldte "gennemgribende moderniseringer" som ville medføre kraftige huslejestigninger. Dette problem har siden overskygget debatten om forenkling af den private lejelovgivning.

Men regeringen og lejerbevægelsen var enige om, at lovændringen – bortset fra effekten af de gennemgribende moderniseringer - ikke måtte medføre et stigende huslejeniveau.

Desværre blev dette mål ikke opfyldt. Selv om princippet om omkostningsbestemt huslejeforhøjelse blev præciseret i § 19, stk. 1 er det ikke slået igennem overalt. Specielt i kommuner, hvor der ikke er ret mange ejendomme med omkostningsbestemt husleje, ser vi en tydelig tendens til, at udlejerne ser helt bort fra dette princip og i stedet varsler markedsleje. Dette betyder, at tusinder af lejere betaler for høj leje.

Desværre kan vi konstatere, at nogle huslejenævn tilsyneladende godkender denne praksis. Den manglende respekt for loven i de pågældende nævn er en gave til udlejerne. Men for Danmark er det skidt, fordi det medvirker til at cementere uligheden i samfundet. Det må laves om. Endnu en gang må regeringen og folketinget rette op på fortidens fejltagelser.

I Danmarks Lejerforeninger vil vi gerne påtage os at hjælpe hermed.

Bodil Kjærum, landsformand

Læs mere herom i artiklen på side 4



BOLIGPOLITIK

Lad os løse problemet om parallelsamfundene sammen

Der bliver flere og flere parallelsamfund i Danmark. Fra 2022 til 2023 er antallet af boligområder på parallelsamfundslisten steget i stedet for at falde, sådan som ghettolovens fader, Lars Løkke Rasmussen lovede befolkningen i 2018.

Af Jakob Lindberg

Parallelsamfundsloven, som ghetto-loven er kommet til at hedde, er dybt skadelig. Danmark har brug for arbejdskraft fra Asien, Afrika og Latinamerika, men i stedet for at byde disse mennesker velkommen, har vi i kraft af loven gjort disse farvede individer til en slags 2. rangsmennesker, der skal forhindres i at flytte ind i det almene byggeri. Samtidig forsøger de almene boligselskaber at få de farvede beboere i deres afdelinger til at flytte ud af bebyggelserne.

Det skyldes ikke, at de farvede beboere er dårlige lejere. Det skyldes udelukkende, at de almene boligselskaber frygter at deres bebyggelser udvikler sig til parallelsamfund og derefter bliver pålagt store ekstraomkostninger til at rive lejligheder ned eller til at sælge deres lejligheder som ejerboliger.

Hvad kan der gøres?

Vi kan håbe på, at Menneskerettighedsdomstolen i Strasbourg sætter en stopper for parallelsamfundsloven. Det er der god grund til, eftersom parallelsamfundsloven baserer sig på etnisk diskrimination. Loven lægger særlige byrder på almene bebyggelser der har mere end 1.000 beboere, og hvor mindst 50% af beboerne er af ikke-vestlig oprindelse. Desuden gør loven det vanskeligere for lejer af ikke vestlig oprindelse at få en ny bolig. Lad os håbe at denne etniske forskelsbehandling bliver stoppet af domstolen.

Men hvad nu, hvis det ikke sker? Så er vi nødt til at affinde os med Lars Løkkes vanvittige påfund i en uvis fremtid. I så fald må vi have en plan B.

Her er mit bud på hvad vi gør:

Loven definerer et parallelsamfund som et område med mindst 1.000 beboere, hvoraf mindst 50% er af ikke-vestlig oprindelse. Desuden skal området opfylde 2 yderligere karakteristika, der fordeler sig på 4 forskellige områder

1. Andelen af beboere der er uden for arbejdsmarkedet eller uddannelsesmarkedet skal mindst være 40%,
2. Der må højst være 2,05% af beboerne som er dømt efter straffeloven eller lignende love
3. Mindst 60 % af beboerne skal kun have en grundskole uddannelse
4. I området skal den gennemsnitlige indkomst være mindre end 55 % af den gennemsnitlige indkomst i den pågældende region

Hvis et boligområde, hvor flertallet af beboerne stammer fra et ikke-vestligt land samtidig opfylder 2 af de fire kriterier oven for så betragtes boligområdet som et parallelsamfund. Hvis først et område bliver et parallelsamfund skal boligselskabet lave en plan for, hvordan man river boliger ned eller sælger dem som ejerlejligheder. Men de 4 kriterier ovenfor giver samtidig løsningsmuligheder.

A. Der oprettes en uddannelsesfond, som kan tilbyde gratis uddannelse til beboere i parallelsamfund. Uddannelsesfonden skal finansiere gratis uddannelse til beboere i parallelsamfundsområderne. Derved vil man løse problemet med kriterium 1 og 3
B. På samme måde oprettes en arbejdspladsfond, der også kan finansiere den jobskabelse der skal løse kriterium 1
C. Der skal gives mulighed for at velhavende personer kan give løntilskud til socialøkonomiske virksomheder der ansætter beboere i parallelsamfundsområder. Der skal gives skattefradrag til disse givere af løntilskud. Det vil medvirke til at løse kriterium 4, fordi lønmodtageren får en højere løn samtidig med at den gennemsnitlige indkomst i regionen daler på grund af skattefradraget

NB: Forslagene er udtryk for forfatterens personlige synspunkt og ikke nødvendigvis Danmarks Lejerforeningers.



PRIVAT UDLEJNING

Huslejenævn favoriserede en udlejer ved at tillade et for højt afkast

I denne artikel vil jeg gennemgå en principiel dom, der drejer sig om fastsættelse af husleje i småhuse, dvs. ejendomme, hvor der er mellem 1 og 6 boliglejemål. I disse sager følger flertallet i huslejenævnet i Køge ikke lejeloven, men sætter lejen for højt. I mange sager accepterer lejerne alligevel det forkerte resultat, fordi de trods alt får en huslejenedsættelse og ikke orker at gå videre med sagerne i Boligretten. I denne sag gik lejeren videre og vandt.

Af Jakob Lindberg

Ejendomme med færre end 7 boliglejemål

Disse ejendomme er omfattet af lejelovens § 7. I sådanne ejendomme – ofte benævnt småhuse - er udlejeren fritaget for pligten til at udregne huslejen præcist, når der skal udlejes en lejlighed til en ny indflytter. Udlejeren skal altså ikke følge lejelovens § 19. I stedet skal udlejer finde relevante sammenligningslejemål. Det fremgår a*f lejelovens § 32*, som lyder:

Huslejeregulering for mindre ejendomme

§ 32. Reglerne i kapitel 4 og 5 finder anvendelse for ejendomme omfattet af § 7. Lejen i disse ejendomme kan dog ikke væsentligt overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af § 6, stk. 1, og hvor lejen er reguleret efter § 23.

Nørre Boulevard 47

Sagen i boligretten var en anke af en huslejenævnsafgørelse fra januar 2021. Der drejede sig om en 1.-sals lejlighed, der lå i den centrale del af Køge. Ejendommen var fra før 2. verdenskrig. Lejerne havde med hjælp fra Køge Lejerforening indbragt spørgsmålet om lejens størrelse for huslejenævnet. I huslejenævnet havde lejerne fået delvis medhold. De havde fået lejen nedsat fra 9.000 om måneden til 8.319 kr. Det var hverken lejerne eller jeg, som havde rådgivet dem i sagen tilfredse med.

I afgørelsen fastsatte huslejenævnet ved sammenligning med tre ejendomme i Køge, hvor lejen var beregnet som omkostningsbestemt husleje

Det vigtigste spørgsmål, som retten skulle tage stilling til var, hvilke sammenligningslejemål, der skulle anvendes ved lejefastsættelsen. Spørgsmålet var, om de sammenligningslejemål, som huslejenævnet støttede sin afgørelse på, kunne anvendes.

Huslejenævnets flertal havde i sin vurdering af det lejedes værdi taget udgangspunkt i lejen for lejemål i 3 ejendomme:

- *Boholtegaard*. Taget i brug i begyndelsen af *1960-erne*
- *Stensbjerg Huse.* Taget i brug i begyndelsen af *1990-rne*
- *Sankt Gertruds Torv,* Taget i brug i begyndelsen af *1990-rne*

I alle tre ejendomme skal lejen udregnes efter reglerne om omkostningsbestemt leje i lejelovens § 23, men på grund af det forskellige tidspunkt for ibrugtagelsen af ejendommene, er lejen meget forskellig.

Boholtegaard er en restejendom i en større bebyggelse, der er beliggende 2-3 km vest for Køge centrum, Hovedparten af lejemålene i dag er ejerlejligheder, som derfor kun er omfattet af lejeloven, hvis ejeren udlejer dem. Men i den såkaldte restejendom gælder lejeloven fuldt ud.

Restejendommen består af ca. 25 lejemål, der ejes af en professionel udlejer, der samtidig har en tømrervirksomhed og tjener penge på at vedligeholde ejendommen. I restejendommen bor de oprindelige lejere, der flyttede ind, før man begyndte at sælge lejlighederne som ejerlejligheder. Restejedommen bliver udlejet efter reglerne om omkostningsbestemt husleje. Det besigtigede lejemål i Boholtegaard, har en årlig leje på **506 kr./m², årligt**. En af årsagerne til den lave leje er, at afkastet er fastsat som 7 % af ejendommens værdi ved den 15. almindelige vurdering i 1973. Denne beregning følger reglen lejelovens § 25, stk 1.

Stensbjerghuse er en pensionskasseejendom beliggende i Ølby ca 3 km nord for Køge Centrum. Den er opført i begyndelsen af 90-erne. Her var huslejen på tidspunktet for nævnssagen **1.236 kr. pr m², årligt**

Sankt Gertruds Torv som ligger i Køge Centrum er ligesom Stensbjerghuse opført i begyndelsen af 1990-erne og har et huslejeniveau i 2020, der ligner Stensbjerghuses, nemlig **1.258 kr/m², årligt**

Stensbjerghuse og Sankt Gertruds Torv har begge omkostningsbestemt husleje, men deri indgår et afkast, der i begge tilfælde er beregnet ud fra opførelsesomkostningerne i 1990-erne. Afkastet må ikke overstige rimelige ydelser på sædvanlige langfristede prioritetslån, der er optaget til finansiering af ejendommens opførelse plus et lovbestemt afkast på den kapital, ejeren selv har skudt ind i ejendommens opførelse, Dette er i overensstemmelse med lejelovens § 25, stk.2, når det drejer sig om ejendomme, der er taget i brug i 1990-erne

I modsætning hertil er afkastet i ejendomme opført før 1963 meget lavere. I disse ældre ejendomme er afkastet fastsat som 7% af ejendommens værdi ved den 15. almindelige vurdering i 1973. Dette er en væsentlig årsag til huslejeforskellen mellem ældre og yngre ejendomme. I dette tilfælde er huslejen i de nyere ejendomme fra 1990-erne dobbelt så dyre som ejendommen Boholtegård fra 1960-erne

Huslejenævnets medlemmer var uenige. Det ene huslejenævnsmedlem ville sætte lejen længere ned end de øvrige huslejenævnsmedlemmer. Han mente, at man skulle bruge Boholtegården – med en husleje på **506 kr./m²**. som sammenligningslejemål. På trods af hans modstand fastsatte de to andre nævnsmedlemmer huslejen som en *mellemting* mellem den lave leje i Boholtegården og de høje lejer i Stensbjerghuse og Sankt Gertruds Torv

Huslejenævnet endte derfor med at godkende en leje i Nørre Boulevard til 8.319 kr pr måned. Dette svarede til **907,50 kr pr. m²**, årligt ved den lejlighedsstørrelse på 110 m², som stod i huslejekontrakten.

Lejeren i Nørre Boulevard ankede sagen og krævede lejen nedsat til **500 kr/m²**, årligt.

Boligretten

Under rettens behandling af sagen havde lejernes advokat fremlagt en række yderligere sammenligningslejemål beliggende i disse ældre udlejningsejendomme:

Acissevej, Allegade-Nørregade, Dyrlundsvej, alle ejet af Køge Kommune og udlejet fortrinsvis til pensionister.

Desuden *Norgesvej 2-4*, som er ejet af privat udlejer.

I alle disse ejendomme var der omkostningsbestemt leje med afkast beregningen: *7% af ejendommens værdi ved vurderingen i 1973*. I disse ejendomme var der til budgetlejen lagt et forbedringstillæg for at dække kommunens omkostninger til de forbedringer der var sket efter 1973. Alligevel lå lejen i disse ejendomme i intervallet **500-550 kr. pr. m², årligt**



PRIVAT UDLEJNING

Fortsat fra foregående side

Præmisser for boligrettens dom

Alle tre dommere i sagen Nørre Boulevard 47, lagde følgende præmis til grund for afgørelsen:

*Da ejendommen er opført i 1938, **er det ved sammenligningen alene relevant at inddrage** de lejemål, der er opført i 1963 eller tidligere, og hvor udlejerens afkastberegning således sker efter de samme regler, jf. lejelovens § 25, stk. 1 (tidligere boligreguleringslovens § 9, stk. 1). Boligretten har derfor ved sammenligningen inddraget lejemålene beliggende Acissevej , Allegade, Dyrlundsvej og Norgesvej. I sammenligningen med disse lejemål har boligretten taget hensyn til, at det lejemål, sagen omhandler, på den ene side har en central beliggenhed, eget udeareal og skur, et stort badeværelse samt en god rumfordeling og på den anden side, at elektriciteten ikke fungerer optimalt, at der er problemer med det varme vand, og at vinduerne i køkkenet er uden bagstop. I forhold til lejemålet på Norgesvej har det lejemål, sagen omhandler, således en mere central beliggenhed og et større badeværelse med separat bruseniche og et vindue, mens lejemålets generelle vedligeholdelsesstandard er dårligere end de tre øvrige sammenligningslejemål.*

(Min fremhævning, JL)

På den baggrund stemte to dommere for at det lejedes værdi skulle være 800 kr/m^2, med følgende begrundelse:

På denne baggrund – og under hensyn til, at vand er inkluderet i lejen, finder to voterende, AWN og SBR, at lejen passende kan fastsættes til en årlig leje på 800 kr./m^2.

Den tredje voterende, BK, stemte ud fra en konkret sammenligning med et af de præsenterede sammenligningslejemål, at lejen skulle fastsættes til 600 kr/m^2

Konklusion

Boligretten underkendte dermed Huslejenævnets anvendelse af de nyere pensionskasse-ejendomme (*Stensbjerghuse og Sankt Gertruds Torv*) som egnede sammenligningslejemål. Hvis det omstridte lejemål er opført i 1963 eller tidligere, kan kun lejemål, der er opført i samme periode anvendes til sammenligning.

Der er så vidt vides ikke afsagt nogen landsretsdomme om denne problemstilling. Derfor er denne dom retningsgivende, når det gælder lejefastsættelse for lejemål i småhuse.

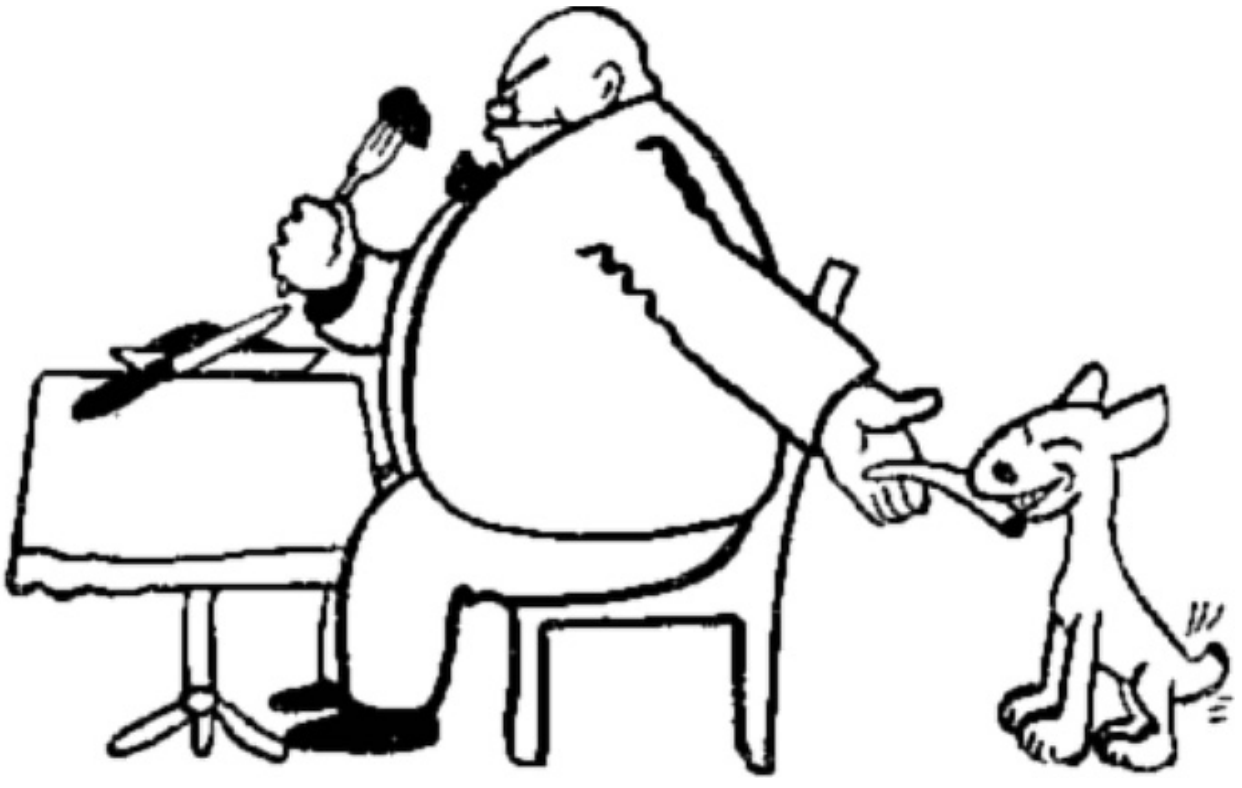
Kilde:
Dom fra Retten i Roskilde, afsagt den 18. januar 2023 i sagen BS-42973/2021-ROS. I boligretten var lejer repræsenteret af advokat Morten Tarp. Danmarks Lejerforeningers formand, Bodil Kjærum var som boligdommer med til at afgøre sagen i boligretten.

PENSIONSKASSER

Bliver man fodret med sin egen hale?

Tanker fra en Lejer i en pensionskasses bygninger

Af Vivi Jacobsen, Lejer i Emmasgården og Bodil Damgaard, medlem i Roskilde Lejerforening



Man kunne godt sige, at over for egne medlemmer, er det ikke rimeligt at give med den ene hånd og tage med den anden. F.eks. hvis man får 5 kr. mere i pension fra PKA, og der skal betales med en huslejestigning i PKA-ejendomme på 10 kr., kan enhver jo se, at indtægtsstigningen er lig med et reelt underskud. Hvem kan holde til denne form for pensionsregulering i længden?

Skal PKA's profit optimeres mest muligt - eller kunne der være tale om en afvejning i forhold til lejerne i PKA's udlejningsejendomme?

Når ejendomme skal belånes til istandsættelser og lignende og det påfører stigning af huslejen, ser det ud til, at selv om lånet er tilbagebetalt, ser man ikke tilsvarende fald i huslejen.

Procentsatsen for et lån sættes højere af Ejendom Danmark i en udlejningsbygning, end hvis man som privat menneske skulle låne tilsvarende i bank eller kreditforening.

Tillid og ordentlighed.

En lejer fra Roskilde fortæller i forbindelse med indflytning i marts 2020 i en lejlighed i Emmasgården, at der i hendes restaurerede lejlighed har været istandsættelse, men at maling af lejligheden ikke var i orden. Der var masser af helligdage.

Derfor klages der til den ansvarlige kontaktperson i DEAS. Lejeren fik at vide, at hvis badeværelse og køkken fungerer, er der ikke noget at gøre, og man kan sagtens flytte ind.

Sagen kom lidt længere op i systemet, og så var der en entreprenør, der blødte mere op. De kom hen i lejligheden og så på det. Anden gang der taltes sammen, blev de enige om, at flere større helligdage blev udbedret. Det forsinkede lejers indflytning, da det havde været upraktisk og arbejdskrævende, hvis hun skulle have boet der samtidig med udbedringen. Der blev dog betalt fuld husleje fra overdragelsesdagen.

Det vi anker over er holdningen hos udlejers repræsentanter. Eksempelvis, at der ikke fra starten var en større imødekommenhed og villighed til at tro på, hvad lejeren og andre nyindflyttede bragte frem.

Vi appellerer til, at der generelt er større åbenhed og imødekommenhed fra udlejerrepræsentanter, når en lejer henvender sig.

Lejere er vigtige aktører

Når man læser artiklen i *"Berlingske Tidendes annoncetillæg og sponsoreret indhold, Ejendomme side 7"* ser det ud til, at Lena Hartmann, juridisk direktør hos Ejendom Danmark, bekræfter behovet for, at etiske og faglige normer følger med tiden, og at kvaliteten af det etiske og faglige niveau forbedres.

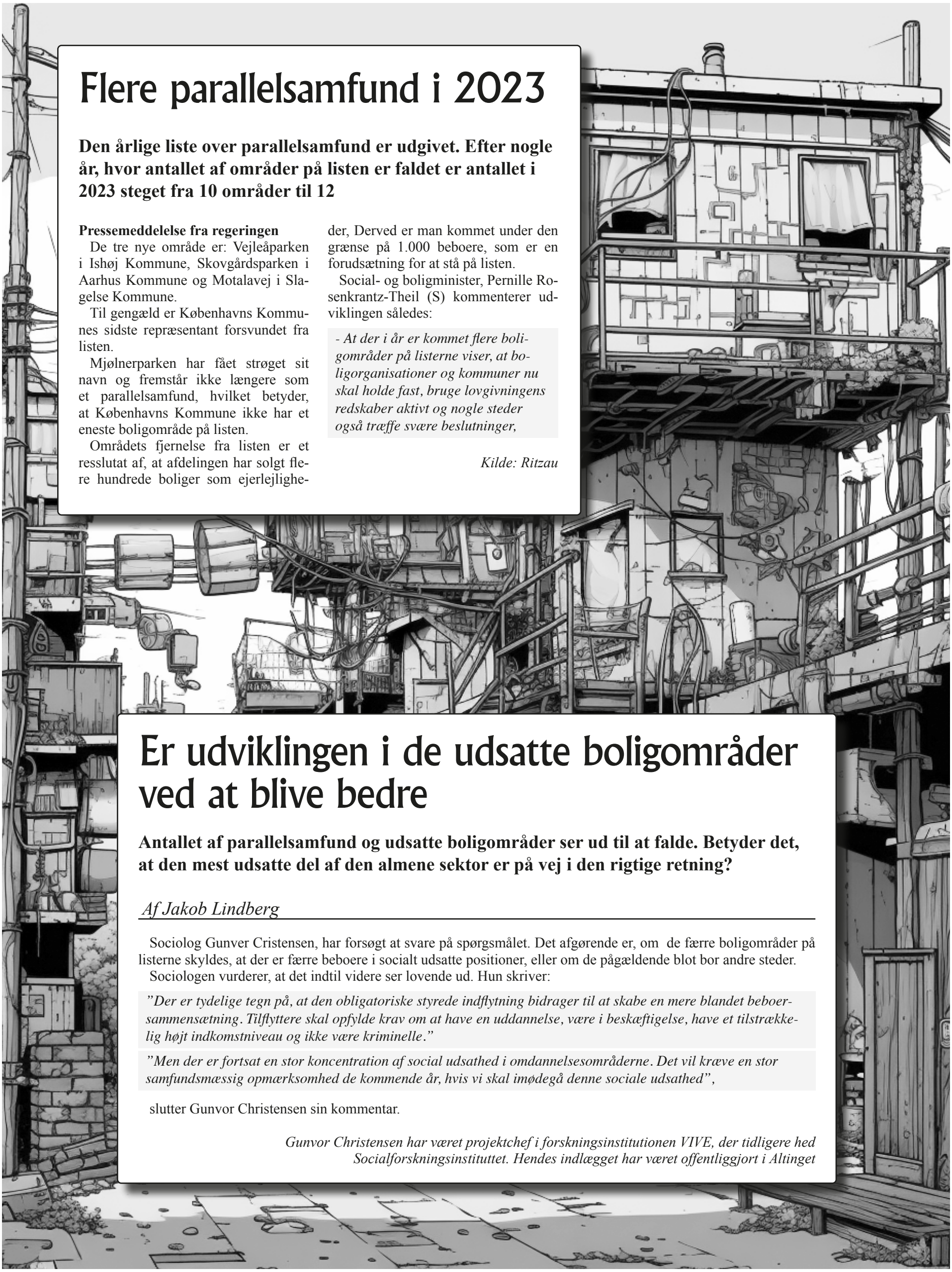
I samme artikel citeres Troels Bronee Tinggård, director og advokat hos DEAS for, at den vigtigste funktion er at skabe tillid til aktørerne i ejendomsbranchen. Det må vel også gælde for lejerne, der må siges at være vigtige aktører.

Om ikke andet må man som minimum kunne forvente, at medlemsejede pensionskasser, der driver ejendomsvirksomhed, kan finde ud af at praktisere god etik og god faglighed, selv om der også skal skabes profit.

Når man bor til leje i en ejendom ejet af en pensionskasse, bør man kunne have tillid til, at administration og kommunikation i forhold til lejere foregår på en etisk og kvalitativt forsvarlig måde.

Altså, at man er samarbejdsvillig, lyttende og i åbenhed forsøger på at komme overens med hinanden.

BOLIGPOLITIK



Flere parallelsamfund i 2023

Den årlige liste over parallelsamfund er udgivet. Efter nogle år, hvor antallet af områder på listen er faldet er antallet i 2023 steget fra 10 områder til 12

Pressemeddelelse fra regeringen

De tre nye område er: Vejleåparken i Ishøj Kommune, Skovgårdsparken i Aarhus Kommune og Motalavej i Slagelse Kommune.

Til gengæld er Københavns Kommunes sidste repræsentant forsvundet fra listen.

Mjølnerparken har fået strøget sit navn og fremstår ikke længere som et parallelsamfund, hvilket betyder, at Københavns Kommune ikke har et eneste boligområde på listen.

Områdets fjernelse fra listen er et resslutat af, at afdelingen har solgt flere hundrede boliger som ejerlejligheder, Derved er man kommet under den grænse på 1.000 beboere, som er en forudsætning for at stå på listen.

Social- og boligminister, Pernille Rosenkrantz-Theil (S) kommenterer udviklingen således:

- At der i år er kommet flere boligområder på listerne viser, at boligorganisationer og kommuner nu skal holde fast, bruge lovgivningens redskaber aktivt og nogle steder også træffe svære beslutninger,

Kilde: Ritzau

Er udviklingen i de udsatte boligområder ved at blive bedre

Antallet af parallelsamfund og udsatte boligområder ser ud til at falde. Betyder det, at den mest udsatte del af den almene sektor er på vej i den rigtige retning?

Af Jakob Lindberg

Sociolog Gunver Cristensen, har forsøgt at svare på spørgsmålet. Det afgørende er, om de færre boligområder på listerne skyldes, at der er færre beboere i socialt udsatte positioner, eller om de pågældende blot bor andre steder.

Sociologen vurderer, at det indtil videre ser lovende ud. Hun skriver:

"Der er tydelige tegn på, at den obligatoriske styrede indflytning bidrager til at skabe en mere blandet beboersammensætning. Tilflyttere skal opfylde krav om at have en uddannelse, være i beskæftigelse, have et tilstrækkelig højt indkomstniveau og ikke være kriminelle."

"Men der er fortsat en stor koncentration af social udsathed i omdannelsesområderne. Det vil kræve en stor samfundsmæssig opmærksomhed de kommende år, hvis vi skal imødegå denne sociale udsathed",

slutter Gunvor Christensen sin kommentar.

Gunvor Christensen har været projektchef i forskningsinstitutionen VIVE, der tidligere hed Socialforskningsinstituttet. Hendes indlægget har været offentliggjort i Altinget

BOLIGPOLITIK

Indfør automatisk huslejebetaling inden overførsel af pensioner og kontanthjælp til borgeren

Tab af bolig på grund af manglende huslejebetaling er en ulykkelig følge af fattigdomsproblemet i Danmark. Når huslejen ikke betales, påføres både lejeren og udlejeren et betydeligt økonomisk tab. I mange tilfælde betyder det også tab for det offentlige, fordi kommunerne må hjælpe den boligløse med at få en erstatningsbolig.

Af Jakob Lindberg

Den gode nyhed er, at sådan behøver det ikke at være.

For det første bør kontanthjælpsloftet afskaffes. I den nuværende beskæftigelsessituation har det ingen positiv effekt. Den merudgift en afskaffelse vil medføre, er måske endda mindre end de samlede tab, som det offentlige lider ved at skulle administrere udsættelserne (udgifter til domstole og politi, administration hos kommunerne, akuthjælp til udsatte børnefamilier, anbringelse af børn uden for hjemmet, individuel boligstøtte til de lejere i det almene byggeri, der får huslejen forhøjet som følge af fraflytningstab)

For det andet bør der gøres noget ved den alt for lette adgang til forbrugslån. Mange har anbefalet en stramning af reglerne for forbrugslån, SMS-lån og andre kvik-lån, som fristers svage sjæle til uovervejede impulskøb og uoverskuelig gældsætning. Man kan spørge, hvad Folketinget, Forbrugerombudsmanden og Finanstilsynet har gjort for at begrænse disse lån, som oftest er langt dyrere end simple banklån?

Automatisk huslejebetaling

En afskaffelse af kontanthjælpsloftet og indgreb over for forbrugslån kan ikke stå alene. Der skal en praktisk indsats til fra det offentliges side. Et nemt og meget virkningsfuldt tiltag vil være, at kommunerne eller de statslige centre fratrækker huslejen fra kontanthjælpen og sender den til udlejeren, før restbeløbet udbetales til borgeren.

En simpel løsning kan være en lille tilføjelse til socialforvaltningernes administrative system, så sagsbehandlerne kan oprette *borgerne en gang for alle til automatisk træk af huslejen fra de offentlige ydelser, inden restbeløbet overføres til deres nemkonto*.

Et automatisk træk ville formentlig redde næsten alle på kontanthjælp og sygedagpenge samt offentlige pensioner fra udsættelse på grund af restancer.

Det skulle være en simpel sag for KMD og andre IT-leverandører at udvikle en sådan programtilføjelse. Dermed vil der ikke være behov for ekstra sagsbehandlertid, bortset fra den tid, det tager at indtaste en ny udlejers kontonummer ved skift af bolig.

Den simple håndsrækning med at trække huslejepengene og overføre dem til udlejer vil ikke koste det offentlige meget i sammenligning med de besparelser, der følger af, at kommunerne slipper for problemerne med boliganvisning for de udsatte familier, anbringelse af børn uden for hjemmet mm.

Et lignende forslag er officielt fremsat af Enhedslistens borgmester i København, Mikkel Warming.

Et ødelæggende dogme

Dette forslag er hidtil stødt på et sejlivet dogme blandt politikere, socialforvaltere og i lovgivningen. Dogmet går ud på, at de svage skal lære at "mestre" deres eget liv. Derfor anses praktisk hjælp med huslejebetalingen for at være et overgreb mod kli-



enternes integritet, og hindrende for muligheden for at administrere egen økonomi.

I den hellige hensigt at opdrage voksne, vil man hellere sætte dem på gaden end at hjælpe dem praktisk med huslejebetalingen. Holdningen er så frelst, at den gør ondt, ikke mindst fordi man tydeligvis gør de allersvageste en alvorlig bjørnetjeneste ved ikke at hjælpe.

Den foreslåede metode findes i øvrigt allerede. I ministeriets vejledning til kommunerne. "Vejledning om Lov om aktiv socialpolitik" er der åbnet for, at kommunerne kan tilbageholde offentlige ydelser for betaling af huslejen. Men vejledningen er præget af betingede formuleringer af typen: "KAN overveje at hjælpe", som ganske simpelt bør udskiftes til "SKAL tilbyde at hjælpe".

Kilde: Indlægget er en bearbejdning af et kronikforslag, som forfatteren for 10 år siden skrev sammen med Lars Vestergaard, der var idémand bag artiklen. Indlægget er udtryk for forfatterens personlige holdning – ikke Danmarks Lejerforeningers.



Jakob Lindberg

… hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Spørgsmål om tidsbegrænsning

? Et af vores medlemmer har spurgt om en tidsbegrænset lejekontrakt er gyldig, selv om der ikke er angivet en grund til tidsbegrænsningen.

! Din lejekontrakt er gyldig. Det er ikke noget krav, at der i lejekontrakten er angivet grunden til tidsbegrænsningen.
Men vær opmærksom på følgende regler:

1. Tidsbegrænsningen medfører i dit tilfælde, at du er bundet til lejemålet indtil den angivne dato. På dette tidspunkt bortfalder lejekontrakten uden opsigelse fra udlejers side. Hvis du bliver boende i lejemålet efter denne dato og vedbliver med at betale husleje, skal udlejer skriftligt opfordre dig til at flytte. Gør hun ikke det, fortsætter lejemålet uden tidsbegrænsning.
2. Din udlejer skal have en personlig grund til at udleje med tidsbegrænsning. Det kan f.eks. være at udlejer skal rejse bort i en periode på grund af
   - arbejdsmæssige eller studiemæssige forhold
   - rekreation, sygdom
   - længere ferier
   - fængselsophold
3. Hvis man som lejer har mistanke om, at der ikke er en sådan personlig grund, kan lejeren anlægge sag ved boligretten for at få tilsidesat tidsbegrænsningen. Hvis retten giver lejeren medhold, fortsætter lejemålet på de aftalte vilkår men på ubestemt tid.
4. Hvis lejekontrakten **ikke** er tidsbestemt, kan udlejer opsige lejemålet med 1 års varsel, hvis hun selv vil bo i lejemålet. Lejer kan opsige med 3 måneders varsel.



Forskellige huslejer

? Vi bor i et rækkehus på en lukket vej, hvor boligerne er udlejet af samme udlejningsfirma. Alle boligerne er samme størrelse. Vi har desværre fundet ud af, at vi ikke betaler det samme i husleje, som vores naboer gør. Bl.a. blev huset overfor os (nøjagtig samme størrelse og model) fraflyttet, og huslejen blev sat ned, så den virkede mere attraktiv. Kan udlejningsfirmaet godt opkræve flere forskellige huslejer, når det er nøjagtig samme lejemål, vi bor til leje i? Vi snakker en forskel på i hvert fald +400.

Med venlig hilsen
ALH



! Der gælder forskellige regler – alt efter hvilken type bolig, man bor I. Der er desværre også forskel i reglerne fra kommune til kommune Hvis I bor i en såkaldt reguleret kommune, er man omfattet af lejelovens § 22., som lyder således:

> *Ved lejeaftalens indgåelse kan der ikke aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen*.

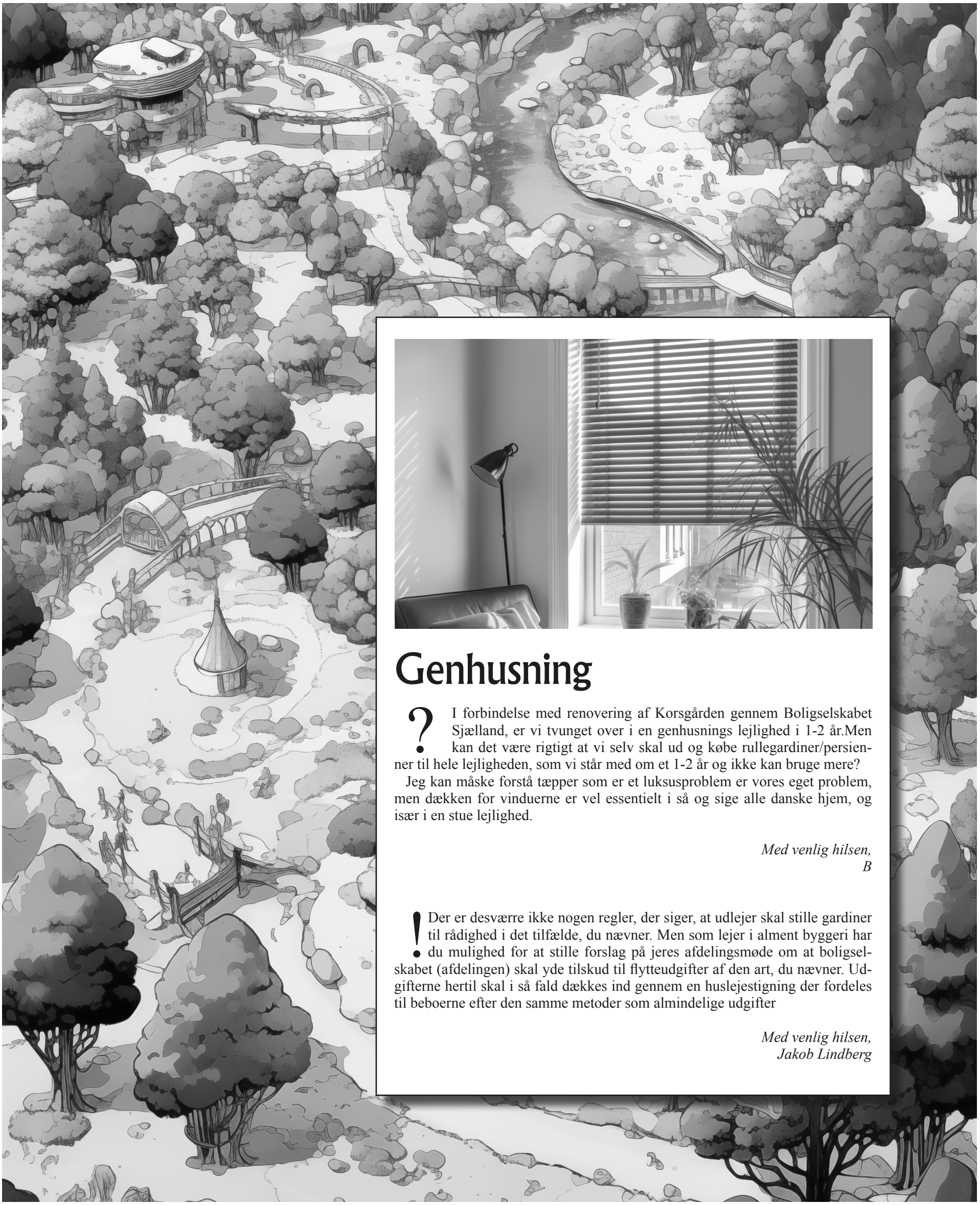
I dette tilfælde har jeres udlejer brudt loven og I vil sandsynligvis kunne få lejen nedsat ved at klage til huslejenævnet. Desværre gælder denne regel ikke i såkaldte uregulerede kommuner. Dem findes der mange af, særligt i Jylland. Det har også betydning, hvor mange lejligheder der er i den ejendom, hvor I bor.

I bør derfor melde jer ind i en lejerforening og få konkret bistand i sagen

Find lejerbrevkassen på:
www.dklf.dk

... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk



Genhusning

? I forbindelse med renovering af Korsgården gennem Boligselskabet Sjælland, er vi tvunget over i en genhusnings lejlighed i 1-2 år.Men kan det være rigtigt at vi selv skal ud og købe rullegardiner/persienner til hele lejligheden, som vi står med om et 1-2 år og ikke kan bruge mere?

Jeg kan måske forstå tæpper som er et luksusproblem er vores eget problem, men dækken for vinduerne er vel essentielt i så og sige alle danske hjem, og især i en stue lejlighed.

Med venlig hilsen,
B

! Der er desværre ikke nogen regler, der siger, at udlejer skal stille gardiner til rådighed i det tilfælde, du nævner. Men som lejer i alment byggeri har du mulighed for at stille forslag på jeres afdelingsmøde om at boligselskabet (afdelingen) skal yde tilskud til flytteudgifter af den art, du nævner. Udgifterne hertil skal i så fald dækkes ind gennem en huslejestigning der fordeles til beboerne efter den samme metoder som almindelige udgifter

Med venlig hilsen,
Jakob Lindberg

PRIVAT UDLEJNING



Hvor passer nøglen til?

Den svensk-norske boligmastodont, Heimstaden AB er blevet aktiv i Silkeborg-området, men får aktivt modspil af lejerforeningen

Af Ole Andersen

Et trofast medlem af Lejerforeningen i Silkeborg og særdeles aktiv beboerrepræsentant flyttede efter 8 år fra en lejlighed på Padborgvej i Hvinningdal. Bebyggelsen ejes af den svensk-norske ejendoms mastodont Heimstaden AB som ejer mere end 162.000 lejemål i 10 europæiske lande med en samlet værdi på hele 347 milliarder svenske kroner (347.000.000.000 – ja hele 9 nuller) – så det er en big player på det europæiske boligmarked vi har med at gøre.

I den konkrete sag deltog Silkeborg Lejerforening ved det lovpligtige fraflytningssyn og alt formalia gik lige efter bogen. I den udleverede fraflytningsrapport (tilsendt med det samme elektronisk) var det noteret at lejemålet skulle rengøres samt at vores medlem manglede at aflevere 2 nøgler. De 2 nøgler var lavet til brug for Kommunens hjemmepleje. Så langt så godt. Men da opgørelsen kom opkrævede Heimstaden vores medlem 1.603,- kr. for rengøring samt 3.200 kr. for 2 nøgler samt udskiftning af tromle, cylinder og bøjle.

Dette gøres der naturligvis indsigelse mod, da lejemålet ikke var rengjort ved indflytning jf. indflytningsrapporten og at medlemmet kun skulle have hæftet for nøglerne samt omkodning af lås.

Pas på Heimstaden

Det gjorde dog ikke indtryk på Heimstaden som blot lettere arrogant replicerede at vi kunne da bare sende sagen til Huslejenævnet. Som sagt så gjort! Med det resultat at vores medlem ikke skulle betale for rengøring af lejligheden – låseforholdet fik vi desværre ikke medhold i. Og sammen med medlemmet vurderede vi sagen for lille til at anke.

Heimstaden AB ejer flere ejendomme i Silkeborg og omegn; Amaliegården i midtbyen, rækkehuse i Gødvad og Linå samt flere erhvervsejendomme. Det er Lejerforeningens vurdering at Heimstaden er dyre i forbindelse med fraflytninger og at de presser mest muligt ud af lejerne ved fraflytninger.

Så bor du til leje ved Heimstaden og skal fraflytte så er det en god ide at kontakte Silkeborg Lejerforening for råd & vejledning.

Kilde: Ole Andersen er aktiv i Silkeborg Lejerforening



Falden ridder jager ældre kvinde

Rig arving fik pålæg om at istandsætte lejers bolig

Af Poul Erik Kristensen

I omkring 17 år har forhenværende kammerherre, hofjægermester og Ridder af 1. grad af Dannebrog Christian Kjær, hovedarving til F.L. Smith-imperiet forsøgt at få en nu 75-årig kvinde ud af sit hjem dybt inde i Skærbæk Plantage syd for Silkeborg.

I 1991 flyttede hun ind i en mindre bjælkehytte.

Da Christian Kjær i 2006 købte den omkring 1.350 hektar store plantage overtog han samtidig 12 skovejendomme, og begyndte på forskellig vis at få kvinden til at flytte.

Men efter en dom i Vestre Landsret i 2012 måtte Christian Kjær bide i det sure æble og acceptere at kvinden havde ret til at blive boende.

Fra får til heste

Sagen drejede sig om 10 får, som efter F.L. Smith-arvingens opfattelse ødelagde plantagen.

Og siden har Christian Kjær intet gjort for at vedligeholde bygningen, som efterhånden er meget medtaget.

Det betød, at Huslejenævnet i Silkeborg i sommer pålagde Christian Kjær at udbedre råd-skader.

Baggrunden for at lade området forfalde er, at Christian Kjær har planer om at bygge et større ridecenter i plantagen. En plan som der nu er stoppet midlertidigt, da to af naboerne til projektet har klaget til Planklagenævnet.



Christian Kjær

DINE RETTIGHEDER SOM LEJER

Lejemål uden kontrakt

Det kan faktisk godt være til din fordel, at der ikke skrives kontrakt. Visse af lejelovens regler kan nemlig sættes ud af kraft med en kontrakt – til ulempe for lejeren. Uden kontrakt gælder lejelovens regler derimod i fuldt omfang.

Er du flyttet ind uden at have lejekontrakt, gælder den første huslejekvittering som bevis på, at du lejer lejligheden.

Du bør ALDRIG betale penge til udlejer uden at få kvittering. Vil udlejer ikke kvittere, så sørg for at betale via pengeinstitut. For et eventuelt depositum/forudbetalt leje, er det naturligvis lige så vigtigt at få kvittering. Så også i den forbindelse kan du anvende de nævnte forholdsregler.

Før du skriver under

Som det ses, kan du i en del tilfælde slippe for urimelige lejebetingelser, selvom du har skrevet under på dem. Det er vigtigt at vide, hvis man får præsenteret en lejekontrakt, som man egentlig synes er uacceptabel, men som man af frygt for at miste lejligheden alligevel underskriver.

Er du i tvivl om du skal skrive under på en lejekontrakt eller ej, så henvend dig til **lejerforeningen**.

Lejekontraktens indhold

Med lejekontrakter, der er skrevet på autoriserede blanketter, kan man komme ud for forskellige tilføjelser og overstregninger. Nogle af dem kan være gyldige, andre ikke.

Vær i den forbindelse opmærksom på, at hvis der ifølge kontrakten eksisterer en vedligeholdelseskonto for lejligheden, skal der i kontrakten stå, hvor meget der er til rådighed på kontoen. Er dette beløb uforholdsmæssigt lille, sammenlignet med lejlighedens vedligeholdelsesstand - så bed om regnskab og bilag for de seneste fem år. Dette kan med fordel gøres efter lejemålet er startet, men inden der er gået 14 dage (jfr. nedenfor).

De vigtigste af reglerne, der er nævnt her, gælder uanset hvad der tilføjes eller overstreges i kontrakten. Det er nemlig kun nogle bestemte dele af loven, der kan fraviges i en lejekontrakt til ugunst for lejeren. På de områder, vi har beskrevet her, kan lejeren altså i hovedtræk ikke stilles dårligere end lejeloven angiver.

Hvis din kontrakt indeholder noget, som er anderledes end beskrevet her på web-stedet, eller er du i øvrigt i tvivl, så spørg lejerforeningen, hvad der gælder.

Hvis der er fastsat for høj husleje, eller andre ulovlige bestemmelser i din lejekontrakt, så skal huslejenævnet nedsætte lejen eller ophæve bestemmelserne, hvis du (gerne gennem lejerforeningen) indbringer sagen.

Hvis du starter sagen indenfor det første år, efter at du er flyttet ind, får det virkning helt tilbage fra indflytningen. Når du skal have penge tilbagebetalt, har du krav på renter.



Depositum og forudbetalt leje

Depositum og forudbetalt leje tilsammen må højst svare til 6 måneders leje. Ved indflytning må der således højest opkræves et beløb, der svarer til 7 måneders leje: Løbende måneds husleje + højst 3 måneders (ekstra) forudbetalt leje + højst 3 måneders depositum. Udlejer eller andre (administrator, mægler, boligformidler) må ikke opkræve »indflytningsgebyr« eller anden betaling under nogen form. Du skal kun betale depositum/forudbetalt leje samt den første måneds leje/varme.

Husk at få kvittering på alt.

Hvis du bliver afkrævet andre beløb, har du krav på at få disse penge tilbage. Opkræveren kan desuden straffes.

Se artiklen om "Penge under bordet":
https://www.dklf.dk/penge-under-bordet/

Forskellige typer af lejeaftaler

Når du skal leje en bolig, er det vigtigt at lejeaftalen indgås med den, der ejer ejendommen (udlejer). Her giver lejeloven dig en klar beskyttelse overfor udlejer.

Har du lejet lejligheden af en, der selv er lejer, så bor du til fremleje.

Se artiklen "Fremleje":
https://www.dklf.dk/fremleje/.

Ved fremleje kan du som fremlejetager bruge lejelovens regler overfor den du er lejer hos. Men du har ikke fuldt ud samme beskyttelse som en "direkte" lejer. Du kan som fremlejetager for eksempel ikke rejse krav mod ejendommens ejer uden lejers medvirken, og hvis lejeren siger op overfor udlejer, ryger din fremlejekontrakt med i købet. – Uanset hvad der står i den.

Hvis du eller udlejeren forlanger det, skal der skrives kontrakt, men det er ikke nødvendigt.

I de fleste ejendomme med mindst 7 lejligheder gælder desuden: Hvad enten du har kontrakt eller ej, er det ulovligt, hvis du får dårligere lejevilkår end de andre (ældre) lejemål i ejendommen. Din kontrakt må for eksempel ikke være tidsbegrænset, hvis de andres ikke er det, og din husleje må ikke være højere pr. m^2 end den, der betales for tilsvarende lejligheder i ejendommen (se **Lejeforhøjelser** - *https://www.dklf.dk/saerregler-vedroerende-lejeforhoejelser/*).

Blanketter

En lejekontrakt kan være helt "hjemmelavet", eller den kan være skrevet på en blanket, som ser officiel ud, men ikke er godkendt (autoriseret) af boligministeriet.

Hvis du har fået en sådan lejekontrakt, der ikke er skrevet på en autoriseret blanket – så er kontrakten næsten altid ugyldig; det vil sige, at du bor på lejelovens vilkår i fuldt omfang.

Hvis kontraktblanketten er autoriseret af boligministeriet, så står det øverst på den.

DINE RETTIGHEDER SOM LEJER

Det, der står i en lejekontrakt, kan være ugyldigt

Vi bringer her en række eksempler på tvivlsomme bestemmelser, der af og til ses i lejekontrakter. De er som oftest tilføjet i standardkontraktens § 11.

Mange af de tvivlsomme bestemmelser er klart ulovlige og dermed ugyldige.

Tvivlsomme kontraktbestemmelser

Når en kontraktligt aftalt bestemmelse kan være ugyldig, så er det fordi lovgivningen – ufravigeligt – har fastsat noget andet. At bestemmelsen er ugyldig betyder, at man som lejer kan se bort fra den, og at man ikke behøver at opfylde eller rette sig efter det, som står i den. Det betyder også, at udlejer begår en ulovlighed, hvis han handler i overensstemmelse med en ugyldig bestemmelse – f.eks. ved at opkræve et ulovligt gebyr.

Herunder er samlet en række eksempler. De er skrevet med fed skrift.

1. Eksempel: **Såfremt lejer ved sin opsigelse måtte ønske at blive frigjort fra lejemålet tidligere end 3 måneder fra opsigelsen, og udlejer derfor fremskynder genudlejningsbestræbelserne, er lejer pligtig til at betale et genudlejningsgebyr, som p.t. er kr. 600,00.**

Kommentar

Bestemmelsen ugyldig, jfr. Højesteretsdom fra 19. juni 2003 om ulovlighed af sådanne fraflytningsgebyrer. Hvis udlejer kan dokumentere at have haft ekstraordinære omkostninger – f.eks. annoncer – i forbindelse med den fremskyndede genudlejning, er det derimod muligt at fratrække disse omkostninger i den husleje, som lejeren skal have retur. Det kan ske uanset om der står noget om det i lejekontrakten eller ej.

2. Eksempel: **Den i lejelovens § 187, stk. 2 anførte frist forlænges til 3 måneder efter fraflytningsdagen.**

Kommentar

Denne bestemmelse handler om at forlænge udlejers 14-dages frist for aflevering af fraflytningsrapport til den fraflyttede lejer. Forlængelsesbestemmelsen er sandsynligvis ikke lovlig, men vi har endnu ikke nogen domme (fra lands- eller højesteret) der kan fastslå dette. Problemstillingen er, at lejelovens § 98 stk. 2 efter lejelovens bogstavelige ordlyd ikke udtrykkeligt er gjort ufravigelig ved aftale, men tidligere er det helt generelt blevet lagt til grund, at bestemmelsen skal tolkes som ufravigelig på grund af dens kategoriske formulering

3. Eksempel: **Ved fraflytning afleveres det lejede nyistandsat ved håndværkere valgt af udlejer. Trægulve afhøvles/behandles.**

Kommentar

Det er ugyldigt at pålægge lejer, at sådanne arbejder skal udføres under alle omstændigheder: Det er nemlig ikke lovligt at aftale, at lejer skal aflevere det lejede i bedre stand end den stand hvori lejer ved indflytning overtog lejemålet. (Jfr. LL § 137 stk. 1, 3. punktum)

Når lejer har pligten til indvendig vedligeholdelse er det lejer selv der vælger hvem der skal udføre vedligeholdelsesarbejde. Det er således ikke lovligt at pålægge lejer – i lejeperioden – at skulle anvende håndværkere valgt af udlejer.

4. Eksempel: **Der betales et flyttesynsgebyr som p.t. udgør kr. 1000**

Kommentar

Bestemmelsen ugyldig, idet sådanne fraflytningssyn hører ind under ejendommens almindelige administration. I øvrigt er bestemmelsen i strid med den højesteretsdom jeg omtaler i bemærkningen til første punkt.

5. Eksempel: **Forsikring: lejeren må selv forsikre sit indbo mod skader som følge af brand, vandindtrængen, tyveri m.v. Ejeren har kun forsikret for skader på bygningen.**

Kommentar

Bestemmelsen er delvis gyldig, nemlig bortset fra omtalen af „vandindtrængen". For så vidt den gyldige del af bestemmelsen er der slet ikke tale om „særlige bestemmelser", men om en helt almindelig bestemmelse udfra retspraksis.

Hvad angår „vand-indtrængen", vil udlejer imidlertid – uanset denne kontraktbestemmelse – være erstatningspligtig for vandskader på lejlighed og lejlighedens indbo, når/hvis vandindtrængen skyldes at bygningen er eller bliver „utæt" overfor vejrlig, skyldes at der er rør i bygningen der springer læk, eller skyldes at andre end den aktuelle lejer (eller personer denne er ansvarlig for) foretager uheldig håndtering af vand et andet sted i bygningen.

6. Eksempel: **Lejer skal selv tegne glasforsikring.**

Kommentar

Ugyldig bestemmelse: Udlejer kan ikke lovligt pålægge lejer at tegne nogen form for forsikringer. Hvis udlejer ønsker forsikringsdækning, må han selv tegne forsikring og indregne udgiften i huslejen.

Særregler

Uregulerede kommuner, småhuse, samt værelseslejemål:

For småhuse og for begge typer værelseslejemål gælder det meste af dette opslag. Det der ikke gælder fuldt ud, er det omtalte forbud, mod mere byrdefulde vilkår ved genudlejning.

I uregulerede kommuner gælder også det meste af dette opslag. Med én undtagelse:

Det omtalte forbud, mod mere byrdefulde vilkår ved genudlejning, gælder ikke (eller i hvert fald kun indirekte) i uregulerede kommuner.



DINE RETTIGHEDER SOM LEJER

Adgang til lejligheden

Når du først har overtaget lejligheden, så har du som lejer brugsretten. Derfor bestemmer du, hvem, der skal lukkes ind. Udlejer har ikke krav på et eksemplar af nøglerne.

Udlejer har kun krav på uvarslet at få adgang i to situationer:

1. Når det ubetvivlsomt er tvingende nødvendigt, f.eks. når noget skal repareres.
2. Når lejligheden skal fraflyttes, har lejeren pligt til (på udlejers anmodning) at give bla. boligsøgende adgang til at bese det lejede. Tidsrammen herfor er i loven fastsat til *"2 timer hver anden hverdag, på et tidspunkt, der er bekvemt for besigtigelse"*.

Vil du være på den sikre side, så sørg for at omkode låsen. Så ved du, at hverken tidligere lejere eller udlejer har en nøglekopi liggende.

MED BEHØRIG VARSLING gælder herudover:

3. Udlejeren kan med 6 ugers varsel iværksætte arbejder i det lejede, når udførelsen ikke er til væsentlig ulempe for lejeren.
4. Inden iværksættelse af arbejder, der er til væsentlig ulempe for lejeren, har lejeren krav på 3 måneders varsel.

Mangler ved lejemålet?

Hvis der er noget i vejen med lejligheden, kan du - senest 14 dage efter at lejemålet begyndte - skriftligt gøre udlejeren opmærksom på manglerne i form af en såkaldt *kommentar* til *indflytningsrapport*. Det er udlejers ansvar at en indflytnings rapport blive udarbejdet. Hvis du modtager en indflytningsrapport, bør du anføre de mangler, som ikke er kommet med i udlejers rapport.

Skriv alt ned i din kommentar – selv den mest uskyldige ridse i et køkkenbord. Det kan senere få stor betydning. **Foto-dokumentation** kan være en god forholdsregel. Send brevet til udlejer *hurtigst muligt* – helst anbefalet, og gem selv en kopi.

På denne måde sikrer du dig mod at skulle betale for istandsættelse af fejl og mangler, der var der før du flyttede ind.

OBS: Hvis udlejer *ikke* indkalder dig til et indflytningssyn, eller han *ikke* sender dig indflytningsrapporten, er det værst for ham selv. Så mister han nemlig retten til at kræve istandsættelse på din regning ved fraflytning. Dette gælder dog ikke, hvis der er tale om skader, som du eller andre i din husstand har lavet.



Huslejens størrelse - generelt

Huslejens størrelse afhænger af en række forhold i lejelovgivningen, f.eks af

- almen/ikke-almen status,
- reguleret/ikke-reguleret kommune,
- ejendommens indretning og tilstand,
- lejemålets indretning og tilstand,
- samt lokal retspraksis.

Hertil kommer, at der i dag IKKE findes nogen generelle tabeller med maksimum-priser, hverken for lejens størrelse eller for størrelsen af en lejeforhøjelse. – Derfor er det ikke sådan lige til at svare på spørgsmål om huslejeniveau.

Det betyder imidlertid ikke, at der er frit slag for udlejerne, for selvom reglerne ikke er firkantede, så gælder der for alle boliglejemål forskellige former for "huslejelofter":

- **Omkostningsbestemt lejeforhøjelse,**
- **Småhus-lejeforhøjelser,**
- **Det lejedes værdi -princippet,**
- **Markedsleje.**

Generelt er det langt langt fleste private boliglejemål, der er omfattet af enten omkostningsbetemt leje eller småhus-husleje.

I alle tilfælde forekommer det imidlertid slet ikke så sjældent, at udlejerne opkræver langt højere huslejer, end de må efter reglerne. I så fald kan lejer, via Huslejenævn få nedsættelse af huslejen.

Er din kommune reguleret?

Alle kommuner skal have huslejenævn.

I visse kommuner har huslejenævnene imidlertid mindre kompetence / færre muligheder for at hjælpe lejerne. Dette skyldes, at et flertal i kommunalbestyrelsen har besluttet at **lejelovens bestemmelser om omkostningsbestemt husleje** ikke skal gælde i kommunen. Dermed er en hel del bestemmelser, som skulle beskytte lejerne mod boligspekulation, sat ud af kraft i den kommune. Lejelovens regler gælder dog fortsat.

De regler vi har beskrevet her i "Lejers rettigheder", gælder som udgangspunkt for lejeboliger i privat byggeri i regulerede kommuner.

Bor du i en ureguleret kommune, kan du dog alligevel bruge artiklerne. – Der er skrevet bemærkninger om, hvilke undtagelser der gælder for uregulerede kommuner.

De findes i "særregler", som du finder i bunden af hvert emne/afsnit på: *https://www.dklf.dk/rettigheder/*.

DINE RETTIGHEDER SOM LEJER

Omkostningsbestemt lejeforhøjelse

Reglerne om omkostningsbestemt lejefastsættelse gælder kun i regulerede kommuner.

En omkostningsbestemt lejeforhøjelse består i varsling af den grundlæggende husleje, som beregnes ud fra et huslejebudget. Budgettet må indeholde ejendommens normale driftsudgifter og et nærmere bestemt afkast til udlejeren.

Driftsudgifterne der må tages med i budgettet, er dem der er kendte, og kan dokumenteres, på det tidspunkt varslet skrives.

En varsling af omkostningsbestemt lejeforhøjelse skal opfylde alle punkterne 1 til 6 i artiklen *"Småhus-lejeforhøjelse"*. Som hovedregel skal der desuden til sammenligning oplyses det gamle budget. Altså det huslejebudget, der kræves husleje efter på varslingstidspunktet.

Hvis ikke alt dette er overholdt, er varslet ugyldigt. Hvilket betyder, at udlejeren ikke har ret til at opkræve nogen forhøjelse overhovedet.

Under alle omstændigheder bør lejerne overveje, om der skal gøres *indsigelse* mod forhøjelsen.



Det lejedes værdi-princippet

"Det lejedes værdi" er betegnelse for huslejefastsættelse udfra et særligt sammenligningsprincip, som er defineret i Lejelovens §§ 42 (Lejeforhøjelse i private lejeboliger) og 43 (Lejeforhøjelse i ustøttede private plejeboliger)

Det lejedes værdi er også overgrænse for *omkostningsbestemte lejeforhøjelser.* Det betyder, at selvom udlejers omkostninger ved at drive ejendommen er store nok til at begrunde en lejeforøjelse, så kan en sådan lejeforhøjelse ikke gennemføres, hvis lejen derved vil komme til at overstige *det lejedes værdi*. I praksis betyder det, at man finder frem til *lejeniveauet pr m²* for tilsvarende lejemål i området, og fastsætter lejen til dette niveau.

"Tilsvarende lejemål" skal tages temmelig bogstaveligt, og det er op til sagens parter at finde egnede sammenligningslejemål, der opfylder lovens betingelser.

En sag om lejefastsættelse udfra det lejedes værdi står og falder som regel med, hvem af parterne, der kan præstere de bedste sammenligningslejemål. Huslejenævnet og eventuelt boligretten afgør hvad det lejedes værdi skal fastsættes til.

I private lejeboliger, der ikke er omfattet af bestemmelserne i lejelovens Kapitel 3 om omkostningsbestemt husleje (og er ibrugtaget inden 1992), er udgangspunktet, at huslejen grundlæggende fastsættes ud fra dette princip – *"det lejedes værdi"*.

Lejeforhøjelser begrundet i "det lejedes værdi" kan gennemføres med to års mellemrum. Varslerne skal overholde punkterne 1, 2 og 3 i afsnittet "Varsling" i artiklen *Småhus-lejeforhøjelse*, og både den fremtidige leje og lejeforhøjelsens størrelse skal kunne læses ud af varslingen.

Huslejen kan også kræves nedsat med henvisning til "det lejedes værdi".

Ejendomme i regulerede kommuner, men med mindre end 7 lejligheder er omfattet af en særlig variant af "det lejedes værdi". Se artiklen *Småhus-lejeforhøjelse*.

Markedsleje

"Markedsleje" taler man typisk om, når en lejlighed lovligt hverken har lejefastsættelse efter lejelovens regler om "det lejedes værdi" eller efter boligreguleringslovens regler om omkostningsbestemt leje. Leje-niveauet er i så fald alene reguleret efter aftalelovens § 36 ("bondefanger-" eller "tåbe-" paragraffen).

Dette giver ofte en husleje der ligger 150% til 250% højere end den husleje, der ELLERS ville have været den lovlige. Derfor ses det ikke helt sjældent, at udlejere forsøger at indsnige sig under reglerne om "markedsleje" selvom lejemålet i virkeligheden ikke lovligt er omfattet af disse bestemmelser.

Sådan "Markedsleje" kan nemlig lovligt alene aftales for boliglejemål, der er førstegangs-ibrugtaget efter 31.12.1991, og det skal netop udtrykkeligt aftales i lejekontrakten. Hvis dette ikke er tilfældet, bliver lejemålet automatisk omfattet af lejelovens almindelige regler.

Langt, langt de fleste private boliglejligheder her i landet er imidlertid førstegangs-ibrugtaget før 1.1.1992, og de er automatisk omfattet af lejelovens og/eller boligreguleringslovens almindelige regler.

Det kan altid anbefales at kontakte en lokal lejerforening, hvis man som lejer har en lejeaftale, der går på markedsleje, og der er den mindste gnist af tvivl om hvornår lejemålet er førstegangs-ibrugtaget, eller på anden måde er tvivl om aftalebestemmelsens gyldighed.

DINE RETTIGHEDER SOM LEJER

Småhus-lejeforhøjelse

Et småhus i lovens forstand er en ejendom som pr. 1. januar 1995 havde mindre end 7 beboelseslejligheder. Derfor gælder småhusreglerne eksempelvis også for 6 udlejede "restlejligheder" i en andels- eller ejerlejligheds-ejendom. Af andre typer småhuslejligheder kan nævnes udlejede parcelhuse/villaer og udlejede enkeltstående ejerlejligheder.

Det afgørende er, at den der står som udlejer, pr. 1. januar 1995 havde mindre end 7 lejligheder i pågældende boligkompleks.

Varsling

Alt i alt kan det for varsling af småhus-lejeforhøjelse opsummeres, at man har krav på følgende:

1. Varslet skal være skriftligt.
2. Der skal gives 3 måneders frist til forhøjelsen skal betales første gang.
3. Det skal i skrivelsen udtrykkeligt stå oplyst, at lejer har ret til at gøre indsigelse mod forhøjelsen indenfor en frist på 6 uger efter modtagelse af varslet.
4. Varslingsskrivelsen skal angive en begrundelse for lejeforhøjelsen.
5. Af skrivelsen skal klart fremgå, hvor stor forhøjelsen er og hvor høj, den ny husleje bliver.
6. Der skal være gået mindst 2 år siden sidst gennemførte lejeforhøjelse efter boligreguleringsloven. Det skal således også være mindst 2 år siden, at der evt. er gennemført småhuslejeforhøjelse.

Hvis ikke alle disse seks punkter er opfyldt, eller hvis der ikke reelt er tale om et småhus, så er varslingen ugyldig, og lejer kan tillade sig at se helt bort fra udlejers skrivelse. Der vil dog ofte være fortolkningsmuligheder, så snak hellere med *lejerforeningen* i god tid indenfor 6-ugers fristen.

Indsigelse:

Hvis de formelle regler er overholdt, skal der gøres indsigelse indenfor 6-ugers fristen, helst i god tid. Det kan ske i form af et brev, med overskriften i Indsigelse mod lejeforhøjelse pr. x.x. dato, hvor i lejer fortæller, at den varslede leje overstiger både den beregnede omkostningsbestemte leje og lejen for tilsvarende sammenlignelige lejemål.

Brevet med indsigelsen laves i tre kopier. Den ene sendes anbefalet til udlejer. Den anden kopi sendes almindeligt. Og tredje kopi gemmer man selv sammen med kvitteringen for det anbefalede brev. Når der på denne måde er gjort indsigelse indenfor 6-ugers fristen, skal udlejer, hvis denne vil fastholde kravet om lejeforhøjelse, sende sagen i huslejenævnet. Det skal ske senest 12 uger efter varslingsdatoen. Overskrides denne dato bortfalder lejeforhøjelsen.

Sagen i Huslejenævnet:

Når huslejenævnet går i gang med at behandle sagen, har det efter loven to muligheder for at fastsætte huslejen:

a. Ved konkret sammenligning med egnede sammenligningslejemål i kvarteret/ området. Vel at mærke lejligheder, hvor lejen er fastsat omkostningsbestemt.
b. Ved at indhente de nødvendige oplysninger om ejendommens driftsudgifter, og herudfra beregne den reelle omkostningsbestemte leje.

Flere huslejenævn prøver dog at krybe udenom lovens bestemmelser, og fastsætter huslejen ud fra 100% subjektive skøn. – Vi anbefaler at sådanne nævnsafgørelser, så vidt det overhovedet er muligt, ankes til boligretten.

Lejers muligheder i nævnet:

Til brug i forbindelse med nævnsbehandlingen er der fra lejerside tre muligheder for at underbygge og forstærke indsigelsen mod lejeforhøjelsen:

1. Lejer / lejerforeningen kan fremkomme med nogle gode billige sammenlignings- lejemål.
2. Udlejers eventuelle sammenligningslejemål kan afvises som uegnede / ikke-sammenlignelige . – Der skal udelukkende sammenlignes med lejligheder, hvor den nuværende husleje er omkostningsbestemt. Og lejlighederne skal svare nøje til sagens småhuslejlighed hvad angår type, vedligeholdelsesstandard, udstyr mv.
3. Hvis der ikke foreligger egnede konkrete sammenligningslejemål, har nævnet ifølge loven pligt til at foretage omkostningsbestemt lejeberegning. – Det er dog ikke noget man skal regne med sker automatisk. Mange steder sker det ikke, selvom lejeren/lejerforeningen kræver det med henvisning til loven.

Fortsættes på bagsiden



DINE RETTIGHEDER SOM LEJER

Småhus-lejeforhøjelse

Fortsat fra side 15

Hvis nævnet ser stort på det hele:

Hvis man er så uheldig at bo i en af de kommuner, hvor huslejenævnenes flertal mener de har ret til at tolke loven til at betyde det modsatte af, hvad der rent bogstaveligt står, så behøver det ikke at betyde, at sagen er tabt: Sagen kan (indenfor 4 uger) ankes til boligretten. Eventuelt med økonomisk garanti fra Jeres lokale lejerforening

Brug lejerforeningen:

Det kan måske nok virke lidt vel overvældende, når alle muligheder for en sags udfald således ridses op. I praksis gennemgår de fleste sager dog et ret enkelt forløb. Men under alle omstændigheder: Brug din lokale lejerforening

Eksempler på fusk med småhus-begrebet:

Småhusreglerne er meget mere gunstige for udlejer, end de almindelige regler i regulerede kommuner. Derfor forekommer der tilfælde med udlejere, der prøver at fortolke deres ejendom ind under småhus-begrebet.

Et eksempel er en ejendom med 7 udlejningslejligheder, men hvor den ene lejlighed er kombineret bolig/erhverv. Udlejer varsler småhus-lejeforhøjelser, men dette er ikke korrekt. En lejlighed med blandet bolig/erhverv skal nemlig regnes med som boliglejlighed i denne sammenhæng.

Et andet eksempel er en ejendom, hvor flere lejemål betegnes som klub-værelser. De bliver derfor ikke talt med af udlejer, og lejligheds-tallet kommer ned under 7. En korrekt vurdering af de pågældende lejemål kan afsløre, at der i virkeligheden er tale om et-værelses lejligheder. – Hvert lejemål har selvstændigt køkken, og det er det afgørende.

Det tredje og sidste eksempel stammer fra en ejendom, hvor der på grunden ligger to huse med fire lejligheder i hver. Udlejers fortolkning var to småhus-ejendomme . Det korrekte ud fra lejelovens ejendoms-definition er een ejendom med 8 lejligheder. Det afgørende her er ikke nødvendigvis om husene ligger på samme matrikel-nr., – det er tilstrækkeligt, at de har samme ejer og et driftsmæssigt fællesskab.

Småhuse i uregulerede kommuner

Det er ikke alle lejligheder i småhuse, der har de her beskrevne specielle regler. Småhuse, der ligger i uregulerede kommuner, har nemlig samme regler som gælder for de større ejendomme i disse kommuner.



Følg os på Facebook

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

