



# Udlejer afslog forlig og spildte 30.000 kr.

**Køge Lejerforening foreslog en udlejer i Køge et frivilligt forlig, da det blev konstateret, at et af foreningens medlemmer betalte mere en dobbelt så meget i husleje, som boligreguleringsloven giver mulighed for.**

### Af Jakob Lindberg

Udlejeren afslog forligstilbuddet. Det førte til en sag i huslejenævnet og senere i boligretten, som endte med næsten den samme husleje, som Køge Lejerforening havde foreslået i første omgang. Udlejeren måtte betale 30.000 kr. i sagsomkostninger

En sømand havde lejet sig ind i en ejerlejlighed tæt ved Køge Havn. Han havde boet der siden 2006, men i 2009

henvendte han sig i Køge Lejerforening for at få råd, da han synes at lejen var for høj. Han betalte 5.800 kr. om måneden i ren leje for en lejlighed på 53 m<sup>2</sup>.

Som sagsbehandler i lejerforeningen kunne jeg oplyse ham om, at den lovlige leje snarere skulle ligge på det halve. Derfor anmodede jeg udlejer om at acceptere en nedsættelse af lejen til 2.500 kr. månedligt.

### Huslejenævnet

Det afslog udlejeren. Han havde oprindelig købt ejerlejligheden som forældre køb og et af hans børn havde boet i lejligheden i et par år. Inden sagen startede havde han tilbudt sømanden at købe lejligheden for 1,65 mio. kroner. De havde sømanden sagt nej tak til.

Da der ikke kunne opnås enighed, indbragte Køge Lejerforening sagen for huslejenævnet. Huslejenævnet satte lejen ned til 2.707 kr. pr måned - næsten det samme,

som jeg havde foreslået udlejeren. Sømanden var også godt tilfreds med huslejenævnets kendelse - bortset fra at han (og Køge Lejerforening) mente, at den nedsatte leje skulle gælde helt tilbage fra indflytningstidspunktet.

### Anke

Derfor ankede lejeren huslejenævnets kendelse til Boligretten. Det samme gjorde udlejer, som fortsat mente, at lejen skulle være 5.800 pr. måned. Den 7. december

2011 faldt så boligrettens dom, som stadfæstede huslejenævnets kendelse.

Lejeren fik ikke medhold i, at nedsættelsen skulle være med tilbagevirkende kraft til indflytningstidspunktet. Til gengæld blev udlejeren dømt til at anerkende, at lejen fremover skulle være 2.707 kr. månedligt. Derudover skulle han betale 22.500 kr. i sagsomkostninger til sømandens advokat.

*fortsættes side 2*


Retureres ved varig adresseændring

POST DANMARK  
PP

B

Afsender:  
Haderslev Lejerforening  
Højgade 6  
6100 Haderslev

**H**øjesteret sagde nej til udlejervenlig fortolkning



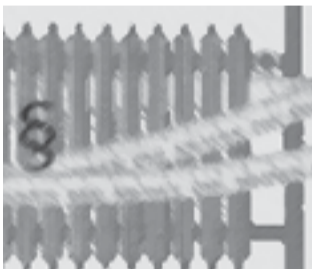
side 3

**P**olitiken misinformerer om lejeloven



side 4

**V**armemålerne skal være egnede



side 6-7

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



side 8-9

**L**ejernes LO Log Danmarks Lejerforeninger stiller fælles forslag om småhuse



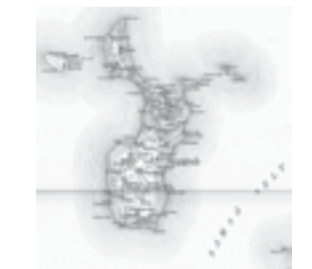
side 10-11

**S**agen om Randersegnens Boligforening



side 12-13

**S**amsø Kommune truet af tab ved konkurs



side 14

**A**lle nævnsafgørelser skal offentliggøres



side 15

## LEJER I HADERSLEV OG OMEGN

## Nr. 42 Forår 2012

Udgivet af Haderslev og Omegns Lejerforening, i samarbejde med Danmarks Lejerforening. Lokal udgave af "Lejer i Danmark". Oplag: Ca. 10.000 for alle udgaver. Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast. Redaktion: Jakob Lindberg (ansvh.), Bodil Kjærsum og Henrik Stougaard.

**Redaktionen af dette blad er afsluttet 25. februar 2012**

Sommer 2012, deadline: 15. maj 2012  
Efterår 2012, deadline: 15. august 2012

**Haderslev og Omegns Lejerforening:**

Højgade 6, 6100 Haderslev  
Telefon: 7452 1780  
Mobiltelefon: 6165 2245  
www.haderslev-lejerforening.dk

Kontortid:  
Onsdage i lige uger fra kl. 15.30 til 17.30  
Træffes på mobil 6165 2245  
hver dag efter kl. 16.30 til 18.00

**Bestyrelse**

Formand	Jan Leth
Næstformand	Ulla Grønholm
Kasserer	Casper Hovmand
Medlem	Inger Bjerregaard
Medlem	Jytte Holm Jakobsen

**Sagsbehandlere**

Jan Leth  
Casper Hovmand

**Kontingent**

Første år. 600 kr. – efterfølgende år. 270 kr.  
Pensionister:  
Første år. 525 kr – efterfølgende år. 220 kr.  
Medlemskab og kontingent for almene boligafdelinger og større private udlejningsejendomme aftales med bestyrelsen.

**Betaling**

Kontingent betales på det fremsendte/udleverede indbetalingskort i bank, på posthus eller på kontoret i Højgade. Ved betaling på kontoret skal du have lige penge.

**Nyt fra sagsbehandlerne**

Der er intet nyt i dette nummer.

**Nyt fra bestyrelsen**

Der er intet nyt i dette nummer.

**Medlemmer hjælper medlemmer med:**

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

**Udlejer afslog forlig og spildte 30.000 kr.***Fortsat fra forsiden***Hvormeget vandt lejereren?**

Da det er et løbende lejemål, afhænger lejerens gevinst selvfølgelig af, hvor længe lejereren bliver boende i lejligheden. Hvis vi antager at han bor der i 5 år fra det tidspunkt, hvor kravet om lejenedsættelse blev fremsat, har lejereren sparet 184.800 i husleje. Udlejer har mistet det samme beløb. Dertil

kommer sagsomkostninger til lejers advokat på 22.500 og honorar til udlejers egen advokat, som vi ikke kender, men kan anslå som det samme, nemlig 22.500 kr.-eller i alt 230.580 kr.

Havde udlejereren sagt ja til Køge Lejerforenings forslag om 2.500 kr. månedligt, ville det have givet udlejer et tab på 198.000 kr., altså over

30.000 kr. mindre end det resultat, som kom ud af boligretssagen.

*Lejereren var i boligretten repræsenteret af advokat Morten Tarp, fra advokatfirmaet Bjarne Overmark*

**Markedet skal reguleres**

**T**roen på, at markedskræfterne ordner alt til borgernes bedste, er for alvor smuldret i løbet af de sidste 3-4 år. Det gælder i finanssektoren, i energisektoren og ikke mindst på boligområdet.

**P**å alle områder forlanger borgere nu mere kontrol. Det sker i en udbredt erkendelse af, at helt fatale dispositioner på direktionsgangene ser ud til at blive hyppigere, og at de direkte påvirker borgernes egne økonomiske forhold.

**I**dette nummer kan man læse om Randersegnens Boligforening, hvis forretningsfører gav pokker i alle regler i Lov om almene boliger. Sammen med en „driftig“ bank soldede han boligforeningens egenkapital op på at opføre ustøttede boliger, hvilket er klart imod reglerne. Hverken Randers Kommune eller revisorerne reagerede, før det var for sent. Nu er Randersegnens Boligforening gået konkurs.

**E**n anden langvarig skandale har udspillet sig i én af landets mindste kommuner. Her er det tilsynsmyndigheden - Samsø Kommune - der er skurken. Her er det kommunen, der har beriget sig på lejernes bekostning og groft svigtet sit ansvar.

**D**et almene byggeri er i sin grundform den sund opfindelse. Men sektoren bør beskyttes mod misbrugerne. Danmarks Lejerforening har tidligere foreslået, at tilsynet skal overgå til staten. I dette blad foreslår Bjarne Overmark fra Randers Byråd, en lang række tiltag, der kan sættes i gang af det kommunale tilsyn efter de regler der gælder i dag.

**V**i opfordrer folketingspartier og andre aktører på det almene område til at gå aktivt ind i denne debat. Et er sikkert. De almene lejere har ikke brug for en ny skandale som den vi har været vidne til på Randersegnen.

**Bodil Kjærsum  
Landsformand**

# Højesteret sagde nej til udlejervenlig fortolkning

**Lejelovens regler om forbedringer er tvetydigt formuleret, hvilket har betydet, at udlejersiden gennem flere år har haft held med at få godkendt en meget restriktiv fortolkning af lejerens adgang til at gøre indsigelse. Denne udlejervenlige fortolkning har Højesteret nu stoppet.**

*Af Jakob Lindberg*

Højesteret afgjorde den 25. marts 2009 en sag, der startede 7½ år tidligere.

Sagen drejede sig om en forbedringslejeleje for højelse efter at en udlejer i 2001 havde gennemført en forbedring i en småhusejendom på Amager. Indførelse af fjernvarme og installation af vand og varmemålere.

I marts 2001 var der blevet varslet en foreløbig lejeleje for højelse på 830 kr. om måneden. Lejereren havde ikke gjort indsigelse mod den foreløbige lejeleje for højelse.

Da udlejereren den 27. november 2001 varslede den endelige lejeleje for højelse, gik lejereren til Amager Lejerforening, som på lejers vegne indbragte sagen for huslejenævnet.

**Syv års krig**

Derpå indledtes en syvårs krig ikke om selve forbedringen eller beregningen af huslejeleje for højelsen, men om det formelle spørgsmål:

- Har en lejer, der ikke har gjort indsigelse mod en foreløbig lejeleje for højelse ret til at få sagen bedømt ved huslejenævnet, hvis han ikke kan acceptere den endelige huslejeleje for højelse.

Udlejereren mente nej. Han hævdede, at „bordet fangete“, fordi lejer ikke havde gjort indsigelse mod den foreløbige varsling. Da en endelige huslejeleje for højelse ikke oversteg den foreløbige huslejeleje for højelse, havde han fortabt sin ret til at få lejeleje for højelsen prøvet ved huslejenævnet.

Amager Lejerforening hævdede på lejerens vegne det modsatte synspunkt.

**Fem instanser.**

I korthed forløb sagen således:

Huslejenævnet: Lejereren

vandt. - Københavns Ankenævnet: Udlejereren vandt. - Kø-

benhavns byret: Udlejereren vandt. - Østre Landsret: Udlejereren vandt. Endelig vandt lejereren ved Højesteret. I alt er sagen blevet behandlet i 5 instanser.

**Højesteret**

Højesteret lagde i sin dom vægt på, at det først er efter udførelsen af forbedringsarbejderne og efter at have fået kendskab til de faktiske udgifter, at en lejer har mulighed for at vurdere om de den endelige lejeleje for højelse er berettiget. Først på dette tidspunkt kan lejereren vurdere, om der er grundlag for at gøre indsigelse mod huslejeleje for højelsen.

Selv om den endelige lejeleje for højelse ikke overstiger den foreløbige lejeleje for højelse, har lejereren alligevel ret til at gøre indsigelse og få sagen behandlet ved Københavns An-

kenævnet.

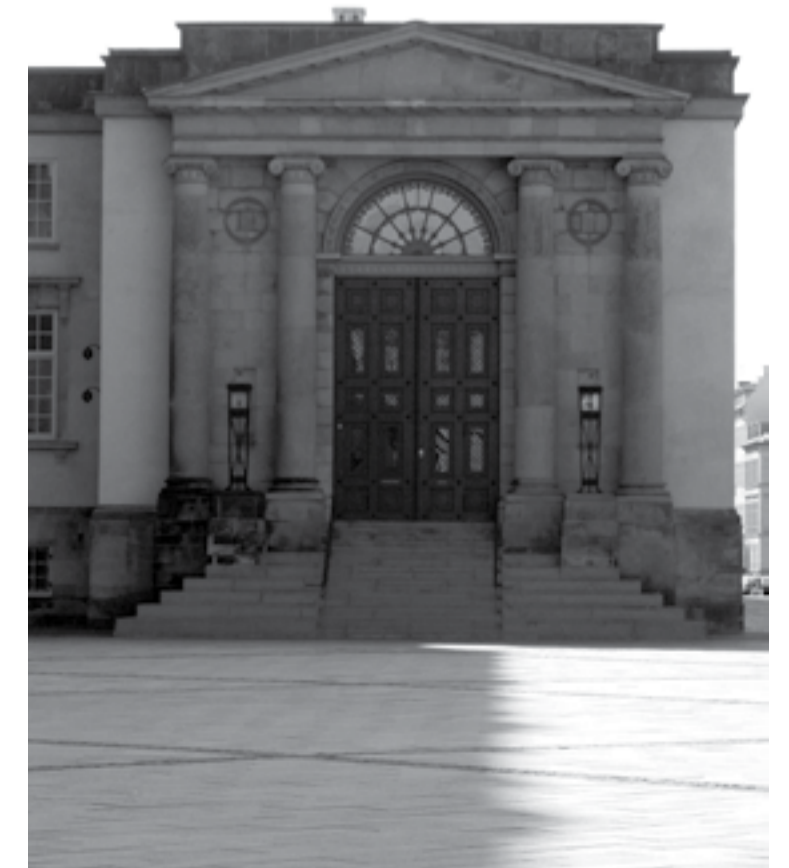
**Uenighed**

4 af højesterets dommerne, Per Sørensen, Poul Søgaard, Poul Dahl Jensen og Vibeke Rønne fandt derfor, at sagen skulle hjemvises (dvs. sendes tilbage) til ankenævnet.

En af dommerne, Asbjørn Jensen mente, at udlejerens endelige varsling var ugyldig, fordi udlejereren ikke ved den endelige varsling havde overholdt formkravene i Lejelovens § 59, stk. 2, jævnfør stk. 5.

Sagen blev derfor hjemvist. Det betyder, at Ankenævnet nu skal realitetsbehandle sagen, dvs. tage stilling til om forbedringsforhøjelsen skal nedsættes. Dette kan betyde, at en ny sag starter ved domstolene.

*Lejererne var i Højesteret repræsenteret af advokat Jakob Busse.*



# Politiken misinformerer om lejeloven

Medierne i Danmark dækker lejelovsområdet meget lemfældigt. Man skriver stort set kun om lejernes forhold, når der er problemer i et udsat boligområde. For nylig så vi en undtagelse, da Dagbladet Politiken skrev om en sag fra privat udlejningsbyggeri. Her blev lejerer gjort til skurk. Siget med artiklerne var at påvise, at lejernes opsigelsesbeskyttelse var urimelig.

*Af Jakob Lindberg*

I to artikler den 28/1 beretter journalisten Mette Guldagger om et ulykkeligt ægtepar, der ejer en lejlighed, som de har lejet ud. På grund af uvidenhed fik de ikke indført i lejekontrakten, at lejemålet var tidsbegrænset.

De havde lejet lejligheden ud til en ven, som de bagefter blev uenige med om lejens størrelse. Vennen havde derpå klaget til huslejenævnet i Næstved, som havde nedsat lejen. Nu ville ægteparret derfor opsiges lejerer, men efter at have forespurgt en advokat, opgav de denne mulighed.

Mette Guldagger skriver, at lejerer ikke kan siges op og konkluderer:

„Som udlejere har de mistet retten til at bo i deres lej-

lighed igen. Nogensinde“.

„For ejerlejligheder gælder det nemlig, at hvis man ikke indfører en tidsbegrænsning i lejekontrakten, kan man aldrig opsiges sin lejer“.

Begge dele er forkert. Men da opsigelsesreglerne er komplicerede, kan der være grund til at skære dem ud i pap, både for lejernes og udlejernes skyld. Ingen kan være tjent med mytedannelser.

## Opsigelse

I Danmark er lejere af beboelseslejligheder beskyttet mod opsigelse. Udgangspunktet er at en lejer *kun* kan opsiges hvis lejerer har gjort noget forkert, f.eks. tilsidesat sine pligter efter lejekontrakten eller groft generet sine naboer.

## Ejer vil selv flytte ind

I lejeloven har Folketinget også bestemt at en ejer skal have ret til at flytte ind i sin egen lejlighed eller parcelhus. En lejer kan derfor opsiges, hvis ejeren af ejerlejligheden selv ønsker at bo i lejligheden (se lejelovens § 83, litra a). I dette tilfælde er opsigelsesvarslet 1 år (se lejelovens § 86, stk. 2).

Denne regel er en undtagelse og kræver ikke, at en lejer har gjort noget forkert.

## Specielle regler for ejerlejligheder

For ejerlejligheder er der dog nogle specielle betingelser, der *hver i sær* skal være opfyldt for, at en udlejer skal kunne opsiges en lejer med 1 års varsel.

- Lejerer kan kun opsiges, hvis lejemålet er indgået efter

ejendommens udstykning i ejerlejligheder. (Se lejelovens § 84, litra d.)

- Lejerer kan kun opsiges, hvis udlejer selv har boet i ejerlejligheden. Dog kan lejerer opsiges, selvom udlejer ikke har boet i ejerlejligheden, hvis lejemålet er indgået før 1. juli 1986. (Se lejelovens § 84, litra a.)

- Lejerer kan kun opsiges, hvis lejerer ved lejerforholdets påbegyndelse var gjort bekendt med, at det lejede er en ejerlejlighed, og at opsigelse kan ske efter lejelovens § 83, litra a. (Se lejelovens § 84, litra d.)

De mange betingelser kan virke uoverskuelige. Jeg har derfor andetsteds på siden opstillet reglerne i et skema. Som lejer af en ejerlejlighed kan man ved at bevæge sig gennem skemaet se, om ens

udlejer overhovedet har adgang til at bruge denne specielle opsigelsesadgang.

Hvis udlejerer har ret til at opsiges lejerer efter disse regler, er det op til boligretten at godkende eller afvise opsigelsen. Det sker ved en skønmæssig vurdering af om opsigelsen er rimelig ud fra begge parter forhold (Se lejelovens § 84, litra b)



# Tidsbegrænsede lejeaftaler

Tidsbegrænsede lejeaftaler anvendes af mange udlejere og synes at blive mere og mere almindelige. De er dog af og til urimelige og kan tilsidesættes af boligretten.

*Af Jakob Lindberg*

Efter lejelovens § 80 kan man indsætte tidsbegrænsning i en lejekontrakt, således at lejerforholdet automatisk ophører på en bestemt dato. I mange lejekontrakter står der således, at lejemålet er tidsbegrænset i 2 år.

Denne mulighed er attraktiv for mange udlejere, fordi man på den måde kan slippe af med en lejer igen uden at skulle opsiges vedkommende. Det er oplagt, at benytte sig af denne mulighed, hvis udlejerer skal rejse bort i en periode, og ønsker at flytte tilbage igen, når han eller hun kommer hjem igen.

## Misbrug

Men bestemmelsen i § 80 bliver dog tit misbrugt på en måde som ikke var tilsigtet, da man vedtog loven. For eksempel kan en udlejer bruge bestemmelsen til at omgå reglerne om varsling af huslejerforhøjelse. Man hæver simpelt hen lejen, hver gang en ny kontrakt skal indgås eller fornyes. Lejerer bliver så nødt til at acceptere huslejerforhøjelsen, hvis han eller hun vil have lejligheden.

I langt de fleste tilfælde forhindrer det også lejerer i at klage over huslejen til huslejenævnet efter, at de er flyttet ind, fordi de er bange for, at de så ikke får lejekontrakten fornyet, når tidsbegræns-

ningen udløber.

## Tilsidesættelse

En lejer kan få tilsidesat tidsbegrænsningen, hvis den ikke „må anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold“, jævnfør lejelovens § 80, stk. 3. Udlejerer skal altså have en god grund til tidsbegrænsning er en undtagelse i forhold til det almindelige princip om uopsigelighed.

Midlertidig bortrejse vil som regel blive godkendt af boligretten som en gyldig grund til tidsbegrænsning. Hvis den samme udlejer gentagne gange udlejer lejligheden med denne begrundelse,

risikerer han imidlertid, at boligretten ikke vil anerkende tidsbegrænsningen.

Der er også udlejere, der som begrundelse for tidsbegrænsning anfører, at en lejlighed eller parcelhus ikke kan sælges uden stort tab, og at de derfor ønsker at leje den ud med tidsbegrænsning. Der er her retspraksis for, at boligretten i nogle tilfælde tilsidesætter tidsbegrænsningen, fordi udlejer ikke kunne bevise, at han ville lide økonomisk tab ved at sælge lejligheden på udlejningstidspunktet.

## Regulerede lejemål

Hvis der er tale om en lejlighed i en ejendom med

mere end 6 lejemål, der ligger i en såkaldt reguleret kommune, kan lejerer få tidsbegrænsningen ophævet med henvisning til boligreguleringslovens § 5, stk. 8. I sådanne ejendomme er det ulovligt at forskelsbehandle lejerer. Hvis det kun er nogle af lejerer, der har tidsbegrænsning, mens andre bor uden tidsbegrænsning, kan boligretten bestemme at tidsbegrænsningen skal bortfalde.

## Huslejen skal betales før pengene er brugt

Regeringen har stillet lovforslag om, at den sidste rettidige betalingsdato for husleje fremover er den 1. i en måned. Derved formindskes risikoen for, at lejere har nået at bruge alle pengene på lønkontoen, før huslejen er betalt

*Af Jakob Lindberg*

I lejeloven og den almene lejelov står der i øjeblikket ikke noget om, hvornår huslejen "forfalder". Forfaldsdagen er den dag, hvor udlejerer tidligst kan kræve lejen betalt. Det fremgår som regel af lejekontrakten, at lejen forfalder den 1. i en måned. I følge lovene anses betaling for rettidig, når den sker senest den 3. hverdag efter forfaldsdagen.

Efter regeringens forslag kommer det nu til at stå direkte i loven, at forfaldsdatoen er den 1. i en måned. Forfaldsdagen bliver samtidig den sidste rettidige indbetalingsdag.

## Fremrykning

Det betyder, at overførsel af husleje gennem pengeinstitutterne og betalingsservice vil ske den 1., hvor det i øjeblikket oftest sker den 5. eller 6 i en måned. De såkaldte "løbedage" forsvinder. Effekten skulle være, at lejerer ikke kan nå at bruge lønnen til andet forbrug, inden lejen er betalt.

Derved mener regeringen, man kan forebygge udsættelser af lejere fra deres leje-

mål. Regeringen mener selv, at det er realistisk, at antallet af fogsedsager vil falde med 500 om året, og at antallet af udsættelser vil falde med 100 om året.

I øjeblikket udsættes ca. 5000 lejere årligt fra deres boliger - først og fremmest som følge af betalingsmisligholdelse.

## Godt formål

Formålet med lovforslaget er sympatisk, og man kan se det som naturligt modernisering. Løbedagene var nødvendige, den gang næsten alle lejere skulle gå på posthuset, når de ville betale deres husleje. I dag har alle lejere adgang til automatisk overførsel af husleje enten fra deres pengeinstitut eller direkte fra kommunen til udlejerer. Det skulle derfor ikke give nævneværdige problemer, at afskaffe løbedagene.

## Fejlsikring

Efter lovforslaget er lejerer også lige så godt sikret mod negative virkninger af eventuelle forglemmelser og fejl fra pengeinstitutternes side som ved den nuværende lovgivning. Det står således i lovforslaget, at på-

krav om manglende betaling .."kan tidligst afgives efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag". Hvis den dag, hvor man tidligst kan afgive påkrav er lørdag eller grundlovsdag, udskydes den til første hverdag derefter.

I praksis kan en udlejer derfor først afgive påkrav - dvs. sende en rykker og opkræve gebyr - på samme dag som efter den nuværende lovgivning.

## Uambitiøst

Man kan indvende, at forslaget er for uambitiøst. Når der er 5000 fogsedsættelser, er det ikke godt nok, kun at nedbringe antallet med 100.

Det er et kæmpeproblem i det danske samfund, at den private gæld er for høj. Det gælder især i ejerboligsektoren, men også blandt lejerer. For at nedbringe gældsætningen i lejeboligsektoren, må man ty til andre virkemidler end blot at afskaffe løbedage. Her kan nævnes følgende:

## Elektronisk pung

Personer der en eller flere gange er dømt som dårlige betalere ved domstolene, kunne fratages retten til at få et almindeligt kreditkort, som

f.eks. Dankort. I stedet kunne de få en elektronisk pung, der fungerer således at man kun kan hæve på den, hvis der er penge på kontoen. Teknologien findes allerede, f.eks. i Danmønt kortet.

## Spærring af forbrugsbetalinger

Det er en svaghed ved lovforslaget, at det ikke regulerer, hvilke betalinger der skal dækkes først, hvis en person har flere betalingsaftaler den 1. i måneden. Hvis en lejer får netto 10.000 indsat fra arbejdsgiveren og huslejen er 7.000 og han i en måned har flere afbetalingsaftaler for i alt 5.000 kr., så mangler der 2.000 kr.

Det er sandsynligt at banken vil afvise at betale huslejen på de 7.000 kr. og så er lejerer lige vidt.

Dette taler for, at bankerne får påbud om ikke at betale afdrag på forbrugsåben f.eks. i perioden den 25. til den 5. i måneden efter. I denne periode skal der kun kunne effektueres betaling af husleje, prioritetsydelse, afdrag til det offentlige osv. Derved vil det være forbrugsåbenene, der bliver misligholdt, hvis en person har underskud.

## Offentlig betalingservice

Kommunen og staten burde pålægges at fratække huslejen fra lønninger, pensioner og kontanthjælp inden udbetaling, og sende den direkte til udlejerer.

## Brede løsninger

Endelig kan det hjælpe meget, hvis rådgivningen til folk der er faldet i luksurfælden eller fattigdomsfælden bliver forbedret.

Konklusionen er, at vi kun kan få nedbragt udsættelserne, hvis der sættes ind med flere forskellige lovinitiativer, inden for banklovgivningen, sociallovgivningen og leje-lovgivningen.

*Synspunkterne og forslagene i denne artikel er forfatterens egne og ikke nødvendigvis udtryk for Danmarks Lejerforeningers holdning*

### Følg teksten i skemaet og se om du kan siges op

Din bolig er en <b>udlejet ejerlejlighed</b> og udlejerer opsiges dig med den begrundelse, at han selv ønsker at bo i lejligheden					
Dit lejemål er <b>indgået før</b> ejendommens udstykning i ejerlejligheder	Dit lejemål er <b>indgået efter</b> ejendommens udstykning i ejerlejligheder				
Dit lejemål er <b>indgået før</b> 1. juli 1986	Din udlejer <b>har</b> selv boet i lejligheden		Din udlejer <b>har ikke</b> selv boet i lejligheden		
		Ved lejerforholdets start blev du <b>gjort bekendt med</b> , at lejligheden var en ejerlejlighed, og at opsigelse kunne ske efter lejelovens § 83 litra a	Ved lejerforholdets start blev du <b>ikke</b> gjort bekendt med at lejligheden var en ejerlejlighed og at opsigelse kunne ske efter lejelovens § 83 litra a	Dit lejemål er <b>indgået før 1. juli 1986</b>	Dit lejemål er <b>indgået efter 1. juli 1986</b>
			Ved lejerforholdets start blev du <b>gjort bekendt med</b> , at lejligheden var en ejerlejlighed og at opsigelse kunne ske efter lejelovens § 83 litra a	Ved lejerforholdets start blev du <b>ikke</b> gjort bekendt med at lejligheden var en ejerlejlighed og at opsigelse kunne ske efter lejelovens § 83 litra a	
<b>Opsigelsen er ugyldig</b>	<b>Opsigelsen er gyldig</b> , men boligretten kan tilsidesætte den, hvis den er urimelig	<b>Opsigelsen er ugyldig</b>	<b>Opsigelsen er gyldig</b> , men boligretten kan tilsidesætte den, hvis den er urimelig	<b>Opsigelsen er ugyldig</b>	<b>Opsigelsen er ugyldig</b>

# Varmemålerne skal være egnede

I en opsigtsvækkende dom trak Boligretten i Roskilde tæppet væk under anvendelsen af de gamle fordampningsmålere ved udarbejdelse af varmeregnskaber. En lejer fra Køge fik domstolens ord for, at hendes varmeregning skulle omberegnes, fordi målerne i ejendommen var uegnede.

*Af Jakob Lindberg*

Fejl i varmeregnskaber giver anledning til mange sager ved beboerklagenævnene og huslejenævnene rundt omkring i landet - specielt i beboerklagenævnene, som behandler klager inden for det almene byggeri.

Sagernes udfald er som regel forudsigeligt: Beboerklagenævnsmedlemmerne kaster et blik på varmeregnskabet, og da de typisk ikke har sagkundskab inden for varmeteknik eller målingsteknik bliver kendelsen således: "Varmeregnskabet godkendes, da der ikke er påvist nogen fejl i aflæsningen eller ved målerne".

Disse kendelser bliver meget sjældent anket til domstolene. De angår som regel kun beløb på nogle få tusinde kroner, så kun de mest idealistiske advokater kan overhovedet forestille sig at føre en sådan sag videre.

Og derved bliver nævnene både første og sidste retsinstans, når de skal afgøre en type af sager, hvor de mangler sagkundskab.

**Skovparken**

Alligevel skete det uventede, da en stædig kvindelig le-

jer i Køge i 2006, ikke ville acceptere sin varmeregning. Hun gik til Køge Lejerforening og hendes sagsbehandler begyndte at grave i sagen. Sagsbehandleren, Lone Nestved fremskaffede den såkaldte kontrolmanual for bebyggelsens varmemålere. Kontrolmanualen er et dokument, der skal findes i enhver ejendom, og som alle beboere har ret til indsigt i.

I kontrolmanualen, stod der blandt andet, at varmemålere var af typen CL 48, hvilket betyder, at den er produceret i 1948 altså for mere end 60 år siden. Men der stod noget, som var endnu mere interessant, nemlig at målerne var egnede til "ikke-lavtemperaturanlæg".

**Forskellige varmeanlæg**

I fagsproget betyder et "lavtemperaturanlæg" at temperaturen af det vand, der løber igennem radiatorerne i en stor del af året er mindre end 60 grader. At måleren CL 48 var egnede til "ikke-lavtemperaturanlæg" betød altså, at de var egnede til at måle varmeafgivelsen fra en radiator, hvis radiatoren er mindst 60 grader varm, men *uegnede*, hvis radiatortemperaturen er under 60 grader.

I bebyggelsen Skovparken, som er opført i 1950-erne, har man i dag lavtemperatur. Efter energikriserne i 70-erne og 80-erne begyndte overalt i landet at isolere ejendommene for at spare på varmen. Mange steder udskiftede man radiatorerne for at få større radiators. Dette havde den fordel, at man kunne køre med lavere temperatur i varmeanlægget, hvilket sparer varme og dermed penge for beboerne. Det var også sket i Skovparken, men man havde stadig de gamle målere, der kun var egnede til at måle i "ikke-lavtemperturanlæg"

**Beboerklagenævnet**

Man skulle tro, at når det direkte står i kontrolmanualen at målerne er uegnede, så måtte beboerklagenævnet tage konsekvensen. Men nej. På trods af Lone Nestveds dokumentation gjorde beboerklagenævnet i Køge som de plejede.: Man godkendte varmeregnskabet, som det var fremlagt af DAB.

Det skete med stemmerne 2-1, idet forfatteren til denne artikel som lejerrepræsentant i nævnet stemte for, at varmeregnskabet skulle omberegnes efter kvadratmeter.

**Boligretten**

Heldig vis gav lejeren ikke op. Hun ankede sagen til boligretten. Hendes påstand var at udlejeren, DAB skulle anerkende, at hendes udgifter til varme i varmeregnskabsåret 2005-6 skulle beregnes ud fra lejlighedens areal i forhold til hele ejendommens areal - i stedet for ud fra varmemålerne. Hendes argument var, at varmemålerne ikke opfyldte kravet i almenlejelovens § 54 til, at varmemålerne skal være "egnede".

**Ekspert**

I boligretten fik hendes advokat udmeldt et såkaldt "syn og skøn". Det foregår ved, at retten efter forhandling med sagens parter udpeger en ekspert, som skal undersøge en sag og give svar på de spørgsmål, som parterne stiller.

Eksperten i denne sag var en ingeniør ved Teknologisk Institut, Otto Paulsen. I dommen fra Boligretten er der et udførligt referat af hans vidneudsagn, som jeg vil referere i detaljer:

**Første fejkilde**

I følge Otto Paulsen, var det typisk for ejendomme opført i 1950-erne, at varmen

i en radiator gik ind med 90 grader og ud med 70 grader, altså betydeligt over det, der anvendes i dag. Den type målere der blev sat op måler radiatoren varme typisk 3/4 oppe på radiatoren. Jo større en radiator er, jo mindre behøver den at være varm for at varme rummet op. Typisk vil en stor radiator kun være varm i toppen. Hvis man forestiller sig en lejer, der gerne vil have det koldt, vil denne lukke lidt op for radiatoren. Så vil radiatoren kun være varm øverst oppe. Varmen vil slet ikke nå ned, hvor måleren sidder.

**Anden fejkilde**

Hvis man modsat forestiller sig en lejer, der vil have det varmt, vil lejeren lukke mere op for radiatoren. Så vil en større flade på radiatoren blive varm. Radiatoren vil derfor typisk være arm lige ud for, hvor måleren sidder. Måleren har den forudsætning, at man skal betale for forskellen mellem en rumtemperatur på 20 grader og radiatorens temperatur. Hvis der er tale om en lille radiator, der skal varme et rum op til en høj temperatur, skal den lukkes overordentlig meget op. Dermed skal radiatoren være

## Forår 2012

overordentlig varm. Derfor vil måleren vise et særligt stort varmeforbrug.

Hvis der i det samme rum var en større radiator behøvede den ikke være lige så varm. Derfor vil den samme måler med det samme reelle varmeforbrug vise et lavere varmeforbrug.

**Tredie fejkilde**

Den måler der er i Skovparken er en CL 48. Målere er opdelt i en A-klasse og en B-klasse. CL 48 måleren hører til A-klassen. A-klassen er en måler, der har en relativt kort skala. Måleren fungerer ved, at en væske i et rør fordamper. Jo længere dette rør er, jo finere gradinddeling kan der være på måleren. Jo mere præcist kan den aflæses. Denne måler kan derfor ikke aflæses særligt præcist. Dette har særligt stor betydning, hvis der er lidt forbrug. Altså hvis man kører med lavere temperatur på radiatoren, end der oprindeligt var tænkt. Derfor er betydningen af den grove skala større ved sådanne lave temperaturer, som dette anlæg kører med.

**Fordampningsmålere forældede**

Skønsmanden udtalte, at der næppe i dag er fordampningsmålere, der vil kunne godkendes som grundlag for et varmeregnskab, hvis man skulle bygge forfra i dag. Om Skovparkens målere udtalte han: "Måleren er altså ikke egnet til dette varmeanlæg, hvilket betyder, at der kan forekomme betydelige fordelingsfejl i varmeregnskabet."

**Advokaternes argumenter**

Advokaternes diskussion kom i høj grad til at dreje sig om, hvilke lovbestemmelser, der skulle lægges til grund. DAB's advokat fremhævede, at der i den såkaldte målerbekendtgørelse fra Erhvervsfremmestyrelsen fra 1997, står, at målertypen CL 48 og andre ældre målere fortsat kan anvendes, selv om de ikke er typegodkendte. Målerbekendtgørelsen stillede kun krav om typegodkendte målere i byggeri, der tages i brug efter 1. august 1998.

Lejerens advokat lagde vægt på almenlejelovens § 54, stk. 1. Her står, at målerne skal være "egnede". Det var de ikke efter skønsmandens udsagn. Målerbekendtgørelsens dispensation for målerne i gamle ejendomme kan ikke tillægges virkning, hvis det strider mod kravet i almenlejeloven.

**Dommen**

De tre dommere var uenige. Lægdommer, Steen Hjort Christensen, der er udpeget af udlejersiden gav en udførlig begrundelse, med følgende konklusion: Der er ikke noget krav i lovgivningen om, at legalt etablerede ældre varmemålere skal leve op til nutidig standard. Målerne er heller ikke uegnede blot fordi en lejligheds varmeanlæg ikke stemmer overens med dimensioneringen til måler-typen.

Den juridiske dommer, Mogens Pedersen og lægdommer, Klaus Willer, der er udpeget af lejersiden, lagde vægt på skønsmandendens konklusion: At de anvendte målere var egnede, da de blev sat op, men ikke er egnede, sådan som anlægget fungerer nu. De fandt intet grundlag for ikke at følge skønsmandens erklæring og vurdering.

Argumentet om, at der kun var een lejer, der havde gjort indsigelse mod varmeregnskabet blev imødegået med disse ord: "Lejere der er blevet begunstiget af fejl i varmeregnskabet, skal ikke kunne hindre andre i at opnå deres ret. Derfor kan enhver lejer alene kræve, at en boligforening overholder lov om leje af almene boliger."

**Kommentar**

DAB ankede dommen til landsretten, men opgav senere ankesagen. Godt for lejeren, men alligevel lidt ærgerligt, for nu får vi ikke svar på spørgsmålet:

Ville landsretten ligesom boligretten have fordømt de forældede varmemålere?

Ville vi være tilfredse med at man på danske hospitaler anvendte målerudstyr fra 1948, når der findes noget, der er bedre? Nej vel? Kun det bedste er godt nok til de syge. Sådan må det også være for beboerne i lejligheder, andelsboliger og ejerlejligheder, som i dag må trækkes med uegnede varmemålere.

## Privat udlejning

# Lejerne bestemmer selv om der skal opsættes vandmålere

**En udlejer i Kolding forsøgte at omgå reglerne i lejelovens § 46 j, der siger at et flertal af lejerne kan kræve overgang til individuel måling af vandforbrug. Retten i Kolding bestemte, at beslutningen herom var ugyldig, da der ikke forelå nogen beslutning herom blandt lejerne. Dermed skulle vandforbruget fortsat være en del af huslejen.**

*Af Jakob Lindberg*

Et ægtepar lejede i 2004 stuelejlighed i Fredericia, der lå i en ejendom med tre lejestykker i tre ejerlejligheder. I to nyindrettede lejemål på 1. sal blev der installeret vandmålere. I kontrakterne med de to nyindflyttede lejere stod der, at lejerne skulle betale for forbruget af koldt vand efter målere, og at de skulle betale aconto-vandbidrag.

Udlejeren henviste til, at to af de tre lejere i ejendommen havde accepteret overgang til vandmåling ved at skrive un-stykket i tre ejerlejligheder. I to nyindrettede lejemål på 1. sal blev der installeret vandmålere. I kontrakterne med de to nyindflyttede lejere stod der, at lejerne skulle betale for forbruget af koldt vand efter målere, og at de skulle betale aconto-vandbidrag.

Udlejeren henviste til, at to af de tre lejere i ejendommen havde accepteret overgang til vandmåling ved at skrive un-stykket i tre ejerlejligheder. I to nyindrettede lejemål på 1. sal blev der installeret vandmålere. I kontrakterne med de to nyindflyttede lejere stod der, at lejerne skulle betale for forbruget af koldt vand efter målere, og at de skulle betale aconto-vandbidrag.

**Varsling**

Udlejer ønskede at også ægteparret i stuetagen skulle overgå til betaling af vand efter målere, og sendte en varsling til dem herom. Her blev det varslet at lejerne den 1. september 2010 skulle betale 350 kr. om måneden i aconto-vandbidrag. Samtidig blev det varslet, at lejen skulle nedsættes med 345,52 kr. om måneden. Endelig varslede udlejer adgang til lejemålet efter lejelovens § 55 med henblik på at installere målerne.

Lejerne gjorde indsigelse, dog accepterede de under protest, at målerne blev installeret.

**Stævning**

Udlejer indstævnede nu ægteparret for huslejenævnet. Hans påstand var, at de skulle acceptere overgang til individuel afregning af vand.

Udlejer hævdede, at kravet var i overensstemmelse med Lejelovens § 46 j, stk. 1, hvor

## Lejer i Haderslev og Omegn « 7

der står.

"Leverer udlejeren vand, kan beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne kræve, at fordeling af udgiften til vand fremtidig skal ske på grundlag af forbrugsmålere."

Udlejeren henviste til, at to af de tre lejere i ejendommen havde accepteret overgang til vandmåling ved at skrive un-stykket i tre ejerlejligheder. I to nyindrettede lejemål på 1. sal blev der installeret vandmålere. I kontrakterne med de to nyindflyttede lejere stod der, at lejerne skulle betale for forbruget af koldt vand efter målere, og at de skulle betale aconto-vandbidrag.

**Proceduren**

Huslejenævnet gav lejerne ret. Nævnet fandt det ikke bevist, at et flertal af lejerne havde krævet overgang til individuel forbrugsmåling.

Udlejer ankede sagen, som dermed skulle afgøres af boligretten. Her hævdede udlejers advokat, at lovens ord om at "et flertal kan kræve" overgang til individuel vandbetaling kan opfyldes ved at træffe aftale med et flertal af lejerne.

Lejers advokat hævdede, at udlejers fortolkning var i modstrid med både lovens ordlyd og forarbejderne til loven. Beslutningen om at overgå til individuel vandbetaling tilfalder udelukkende lejerne. De nye lejere havde været tvunget til at acceptere den individuelle afregning og havde ikke stillet noget krav herom. Derfor var der ikke noget flertal, som havde krævet den individuelle afregning.

**Dommen**

Dommerne kom til følgende konklusion: Betingelsen for at overgå til individuel vandafregning var ikke

opfyldt, og begrundede det blandt andet med følgende argument:

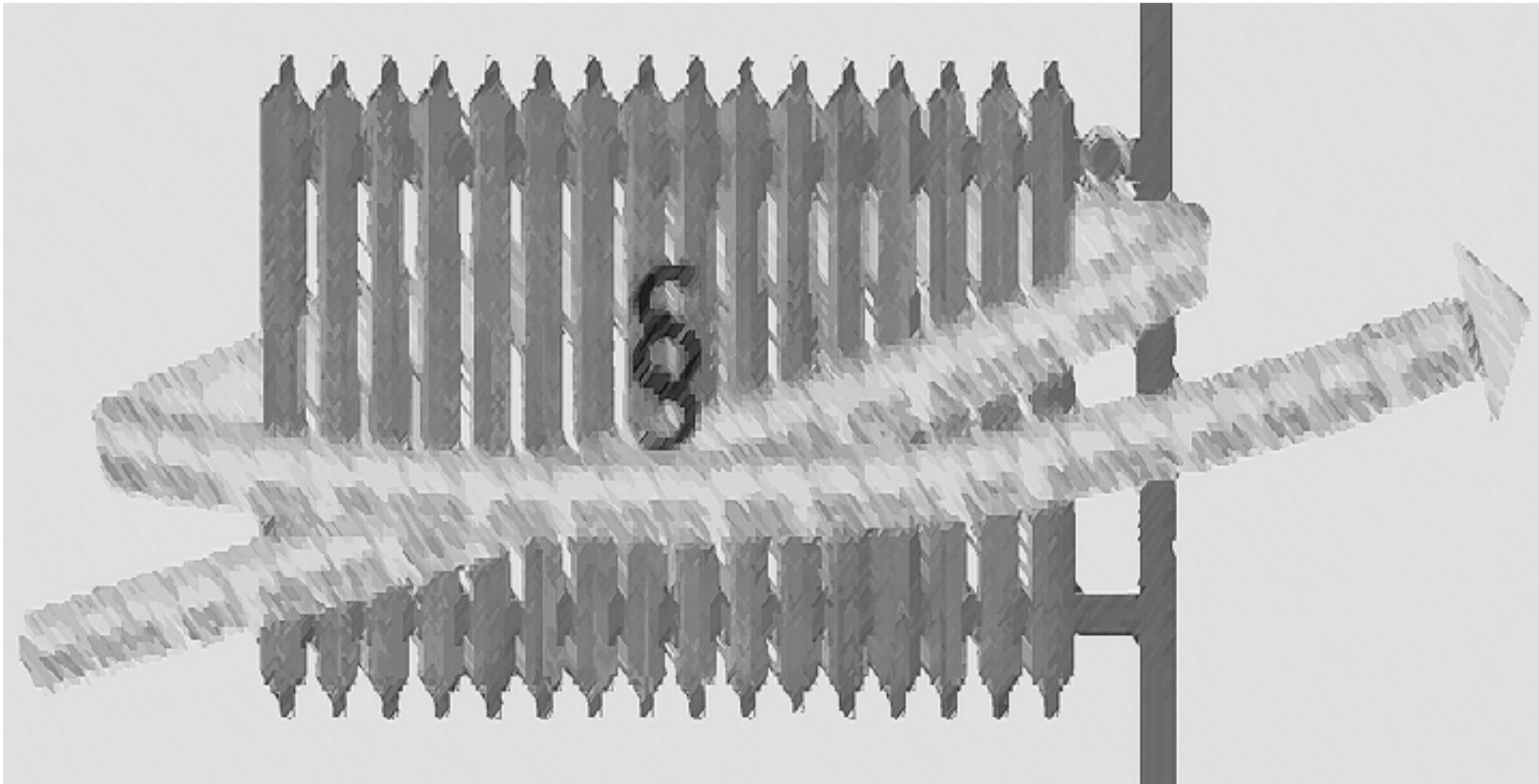
"..Retten finder at bestemmelsen skal forstås sådan, at en ændret fordeling af vandudgiften alene kan ske ve at enten beboerrepræsentanterne eller et flertal af de lejere, som bor i ejendommen, og som allerede betaler vand som en del af huslejen, kræver det. Lejere, som flytter ind i et lejemål og i den sammenhæng indgår en aftale med udlejeren om at betale vand efter forbrug kan ikke regnes med ved opgørelsen af flertallet."

Lejerne vand dermed sagen, og vandbetaling skulle fortsat være en del af huslejen.

**Landsretten**

Det sidste ord i sagen er dog endnu ikke sagt, idet udlejer har anket sagen til Vestre Landsret.

*Kilde: Dom fra Retten i Kolding, afsagt den 22. december 2011 (BS 1-2861/2010). Lejerne var repræsenteret af advokat Lasse Hummelhof Frandsen fra advokatfirmaet Bjarne Overmark*



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

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

## Nedslag i leje

Min gamle far bor til leje og har en 110 m<sup>2</sup> stor lejlighed med 2 store stuer og derudover 3 værelser. I dagligstuen har gulvet rejst sig og forsikring, håndværkere med mange flere kan ikke finde årsagen til fejlen. De skar 20 cm af gulvet langs panelerne i stuen og flyttede møblerne ind i rummet og dækkede hullerne efter det manglende originale gulv over med nogle plader. Gulvet har nu lagt sig, men de har meddelt at de kommer og brækker hele gulvet op for at finde årsagen. Han kan ikke bruge stuen til at have gæster og er i det hele taget generet af diverse folk der kommer og går og så ikke kommer selvom de har lovet det etc. Hele forløbet har nu stået på i 3 måneder. Er min far berettiget til et forholdsmæssigt afslag i huslejen og i givet fald, hvordan er processen? Skal man bare skrive til ejer eller?

- ! Ud fra din beskrivelse er din far klart berettiget til et forholdsmæssigt nedslag i huslejen. Læs mere i artiklen herom nedenfor, specielt punkt 2.
- Vi vil i øvrigt anbefale jer at opsøge videre assistance hos en af vores lokale lejerforeninger.

Med venlig hilsen, Henrik Stougaard

## Nedsættelse af huslejen

Af Henrik Stougaard

Hvis din husleje er højere end lejelovgivningen tillader, kan den blive nedsat. Faktisk oplever vi i lejerforeningerne, at alt for mange lejere desværre affinder sig med at betale for høj husleje. Huslejenævnet, boligretten og det øvrige retssystem har nemlig beføjelse til at nedsætte huslejen i en række tilfælde:

1. Hvis lejen med mindst 10% overstiger „det lejedes værdi“. (Det sammenligningsprincip, hvor man ser på lejeniveauet for andre tilsvarende ejendomme/lejemål i området).
2. Hvis der er mangler ved lejemålet, der i væsentligt omfang nedsætter det lejedes brugsværdi, har du krav på at få huslejen forholdsmæssigt refunderet indtil manglerne er udbedret. (Ved ubeboelighed: Fuld husleje fritagelse, plus udbetaling af erstatning / dækning af omkostninger i forbindelse med midlertidig genhusning).
3. Hvis der er gennemført lejeforhøjelser, som ikke opfylder lejelovgivningens minimumskrav til varsling og andre formalia.
4. Hvis lejen er fastsat ud fra en forældet retspraksis, der i dag er ændret ved eksempelvis en Højesteretsdom, således at den korrekte husleje i dag er lavere.
5. Hvis lejen er fastsat omkostningsbestemt, og der er fejl i beregningerne.

For alle tilfælde med lejenedsættelse gælder som minimum, at lejenedsættelsen har virkning fra og med sagens start. I nogle tilfælde har lejer endvidere ret til at få tilbagebetaling af husleje for en længere periode. Evt. hele perioden den for høje leje er opkrævet. Chancerne for, at sidstnævnte gælder, stiger voldsomt, hvis sagen anlægges INDEN et år efter lejemålets påbegyndelse og/eller lejeforhøjelsens ikrafttræden. Ofte forspilder man dog chancen for tilbagebetaling tilbage i tiden, hvis man har siddet 6-ugers fristen for indsigelse overhørig.

Der skal anvendes ganske særlig procedure overfor udlejer, ved krav om lejenedsættelse, og man bør lade sin lejerforening eller en lejeretskyndig advokat stå for papirgangen.

Kontakt den lokale lejerforening, hvis du har mistanke om, at du betaler for høj husleje. - Der kan være MANGE penge at hente.

### Særregler

De forskellige typer af lejenedsættelse gælder i forskellige variationer for de forskellige typer af lejemål. Typen af husleje-sammensætning har også betydning.



## Udlejer vil ikke tilbagebetale depositum

Jeg har vundet en tvist om udbetaling af mit tilgodehavende depositum, gennem Huslejenævnet. Udlejers advokat ignorerer dog mine henvendelser om udbetaling af beløbet, og beløbet er ikke modtaget indenfor 4-ugers fristen. Hvordan driver jeg beløbet ind? Udlejer ejer et hus, hvorfor der burde kunne køres en inkassosag med udlæg mv.?

Først skal sagen en tur igennem Boligretten, før du kan gå til fogedretten for at få inddrevet beløbet. Hvis sagen drejer sig om et beløb på under 50.000 kr. skal sagen køres efter nogle særlige regler om småsager. Man kan udfylde en stævning på domstolsstyrelsens hjemmeside.

Man har også krav på vejledning fra en jurist i den pågældende retskreds.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

## Lejerforeningerne under Danmarks Lejerforeninger

Find dem på internettet:

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

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

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



## Overtagelse af lejlighed

Hejsa, jeg håber der er nogen, der kan hjælpe, da jeg ikke kan finde rundt i reglerne.

Jeg flyttede for snart tre år siden ind sammen med en god veninde i en lejlighed hos KAB. Nu efter tre år har hun besluttet sig for at flytte ud af lejligheden. Jeg kan simpelthen ikke huske, om jeg nåede at komme med på lejekontrakten, men det finder jeg snart ud af.

Men jeg har haft min folkeregisteradresse her i de tre år, hvor jeg har boet sammen med veninden.

Så mit spørgsmål er:

1) Hvor gode er mine chancer for at overtage lejligheden, når jeg står på lejekontrakten, og hun nu flytter ud?

2) Hvor gode er mine chancer for at overtage lejligheden, når jeg ikke står på lejekontrakten, og hun nu flytter ud?

Hvad er mit næste „move“ her?

Det jeg har fundet indtil videre er fra almenlejeloven.

„§ 74. Såfremt parter, der i mindst 2 år har haft fælles husstand, ophæver samlivet, kan de aftale, hvem af dem der skal have ret til at fortsætte lejeforholdet til en bolig, der har tjent som fælles bolig.“

I vores tilfælde har boligen tjent som fælles bolig. Så det burde være ligetil eller hvad?

I begge tilfælde har du store chancer for at have RET til at overtage lejemålet, forudsat at der ikke var tale om fremleje men har været tale om at I havde fælles husstand, som du økonomisk bidrog væsentligt til opretholdelse af.

Vi vil i øvrigt anbefale jer at opsøge videre assistance hos en af vores lokale lejerforeninger:

Læs artiklen nedenfor

Venlig hilsen  
Henrik Stougaard

## Overtagelse af lejemål ved skilsmisse

Af Henrik Stougaard

En ægtefælle til lejeren har ret til at overtage lejemålet, hvis lejeren flytter eller dør. Dør (eller flytter \*) lejeren, har også en samboende person ret til at fortsætte lejemålet under følgende forudsætninger:

1. Der må IKKE have været tale om fremleje
2. Man skal i en ubrudt periode på mindst 2 år (op til fraflytningstidspunktet) have haft både fælles adresse og fælles husholdning med lejeren.

\*) Der er usikkerhed omkring en samboende persons ret til at overtage lejemålet ved lejers fraflytning: Højesteret har 24.10.2003 (sag 399/2002) afsagt dom om, at en samboende søn ikke kunne overtage lejligheden efter sin mor, på trods af at 2-års-reglen så rigeligt var overholdt. Indtil denne dom måtte blive omstødt af en anden Højesteretsdom eller af en lovændring, skal man kun forvente at kunne håndhæve overtageretten umiddelbart, hvis der har været „etableret en form for gensidigt økonomisk og personligt afhængighedsforhold, som parterne ophæver gennem den ene parts fraflytning“.

Fra DL's websted - <http://dklf.dk> - Rettigheder Overtagelse af lejemål / Skilsmisse-Særregler

De forskellige typer af lejenedsættelse gælder i forskellige variationer for de forskellige typer af lejemål. Typen af husleje-sammensætning har også betydning.

## Defekt brusekabine

Vi har en brusekabine, hvor vandet tager mellem 5-10 minutter om at blive varmt. Kan man klage over dette, da et vandspil på 5-10 minutter hver gang man skal i bad, hurtigt bliver til en hel del? I så fald, hvordan skal dette gøres?

Jeg går ud fra at det er udlejer, som har opstillet brusekabinen og ikke jer selv. Hvis der er tale om en mangel, der er opstået efter at I er flyttet ind, kan I indbringe sagen for huslejenævnet i jeres kommune. Nævnet kan give udlejer et påbud om at udbedre det.

Hvis manglen fandtes, da I flyttede ind, kan det være, at huslejenævnet ikke vil behandle sagen, da kompetencen i så fald hører under boligretten. Praksis i den slags sager varierer fra huslejenævnet til huslejenævnet. Jeg synes derfor under alle omstændigheder, at I skal prøve at indbringe sagen for nævnet.

Meld jer ind i en lejerforening og få bistand.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

## Intet komfur

Der står køkken i min lejekontrakt, men der er kun 2 kogeplader. Hvad gør jeg. I øvrigt er huslejen 7.550 kr. for 75 kvadratmeter inklusiv a-conto varme og vand.

Der behøver ikke at være komfur, for at der er køkken i en lejlighed. Det kan godt være en kogeniche i forbindelse med stuen. Som minimum skal der være en vask med afløb, for at der er tale om et køkken.

Sandsynligvis er din husleje for høj. Jeg går ud fra, at ejendommen er fra før 1970. I så fald kommer kvadratmeterlejen pr år sjældent op over 600 kr./m<sup>2</sup>. Da din lejlighed er 75 m<sup>2</sup>, svarer det til (75\*600)/12= 3.750 kr./måned eksklusiv varme, men inklusiv vand.

Meld dig ind i en lejerforening og få hjælp til at få lejen nedsat.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

# Lejernes LO og Danmarks Lejerforeninger stiller fælles forslag om småhuse

**For at forenkle sagsbehandlingen i retssystemet og derved forbedre retssikkerheden for både lejere og udlejere i småhuse foreslår lejerorganisationerne en lovændring, således at sager om lejeforhøjelse og lejenedsættelse behandles efter mere ens regler i huslejenævnet og boligretten. Efter forslaget skal det gøres obligatorisk i begge instanser at fastsætte lejen ud fra et skyggebudget.**

## Dokument

Et småhus er en ejendom med færre end 7 beboelseslejemål, der ligger i en kommune, hvor boligreguleringsloven gælder.

Et skyggebudget er et budget, som huslejenævnet i visse tilfælde kan benytte efter den nuværende lovgivning. Det udarbejdes ved at nævnet indhenter oplysninger om ejendommens driftsudgifter.

Det er lejerorganisationernes vurdering at en lovændring som beskrevet ovenfor vil være til gavn for både lejere, de seriøse udlejere og samfundet.

- Lovændringen vil være procesbesparende

- Lejerne vil få bedre mulighed for at få nedsat lejen, hvor denne er urimelig høj.

- De seriøse udlejere vil få bedre muligheder for at gennemføre berettigede huslejestigninger.

Lejerorganisationernes forslag er neutralt i forhold til størrelsen af det generelle huslejeniveau i samfundet. Efter den nugældende lovgivning gælder princippet om omkostningsbestemt husleje også for småhuse. Dette principielle udgangspunkt ændres ikke ved gennemførelse af forslaget. Forslaget sigter udelukkende mod at gøre det nemmere for huslejenævnet og boligretterne at afgøre sagerne ud fra ens kriterier.

## Baggrunden for forslaget

I 1995 ændrede folketinget boligreguleringsloven således, at udlejere af småhuse kunne varsle lejeforhøjelse uden at skulle anvende de komplicerede regler for varslinger, der findes i denne lov. For ændringen gjaldt samme regler i små og store ejendomme. Det var ikke hensigten, at lovændringen skulle medføre et stigende husleje-

niveau.

Netop for at undgå, at lovændringen skulle kunne medføre et afvigende huslejeniveau, står der udtrykkeligt i loven, at lejen i småhuse ikke må overstige lejen i store ejendomme, hvor lejen er omkostningsbestemt.

Lovændringen har ikke haft den tilsigtede virkning.

For det første kan det ikke konstateres, at det er blevet lettere for udlejere at gennemføre huslejestigninger i de tilfælde, hvor det er berettiget. Dette skyldes usikkerheden om forløbet af en eventuel sag i huslejenævnet og boligretten. Se eksemplerne nedenfor.

For det andet er det erfaringen i lejerorganisationerne, at lejen i småhuse er steget mere end lejen i storhusene, hvor boligreguleringslovens lejefastsættelsesregler gæl-

der fuldt ud. Dette skyldes, at udlejerne forøger lejen ved genudlejning uden hensyn til princippet om omkostningsbestemt leje.

## Retspraksis

I dag er retspraksis således, at sager om lejeforhøjelse og lejenedsættelse behandles efter forskellige regler i huslejenævnet og boligretten. I huslejenævnet fastsættes lejen enten ud fra nævnets generelle kendskab til den omkostningsbestemte leje i det pågældende område eller ved udarbejdelse af et skyggebudget, såfremt nævnet ikke har kendskab til sammenlignelige lejemål. Ingen af parterne behøver at løfte bevisbyrden for henholdsvis en lejeforhøjelse eller en lejenedsættelse.

I boligretten er det den part, der ønsker lejen ændret, der

skal bevise at lejen er enten for lav (ved lejeforhøjelse) eller for høj (ved lejenedsættelse). Dette skal ske ved at fremvise et antal lejemål, der har en højere/lavere leje, og hvor lejen er omkostningsbestemt. Da de sammenlignelige lejemål er indskrænket til lejemål med omkostningsbestemt leje, er det i mange tilfælde umuligt at løfte bevisbyrden. Dette gælder især i landkommuner og mindre provinsbyer, hvor der er ingen eller meget få omkostningsbestemte lejemål.

## Eksempler på uheldige sagsforløb

1) Et huslejenavn har godkendt en lejeforhøjelse ud fra nævnets generelle kendskab til den omkostningsbestemte leje, dvs. uden at udarbejde et skyggebudget. Sagen ankes af lejeren. Ved boligret-

tens behandling af sagen kan udlejer ikke fremvise egnede sammenligningslejemål. Boligretten kan dermed vælge mellem to forskellige afgørelser.

- Lejeforhøjelsen kan tilsidesættes.

- sagen kan hjemvises til huslejenævnet, således at huslejenævnet får pligt til at udarbejde et skyggebudget.

Boligretten kan ikke selv udarbejde et skyggebudget efter de nugældende regler.

Dette forløb er u hensigtsmæssigt og bevirker, at sager trækkes i langdrag. Ved hjemvisning af en sag, spildes der betydelige penge på at behandle den samme sag to gange.

Afgørelsen er tillige u hensigtsmæssig, fordi den sender et signal til udlejerne om, at det er umuligt at varsle lejeforhøjelse i småhuse, selv i tilfælde, hvor det er berettiget. Nogle udlejere tager den konsekvens, at de kun ændrer lejen ved genudlejning. Det bevirker, at der i samme ejendom kan være betydelig forskel i lejen hos gamle og nye lejere.

2) Et huslejenavn har nedsat kontraktlejen ved at udarbejde et skyggebudget for den pågældende ejendom, fordi nævnet ikke mener, at der findes sammenlignelige lejemål med omkostningsbestemt leje. Sagen ankes af udlejer. Ved boligrettens behandling af sagen, kan lejer ikke bevise eller sandsynliggøre, at der ikke findes sammenlignelige lejemål med omkostningsbestemt leje. Boligretten afviser lejenedsættelsen, selv om nævnet afgørelse sagligt set er korrekt.

Denne afgørelse er fornuftsstridig, fordi der stilles krav til den ene part om negativ bevisførelse. Dette er en logisk umulighed. Man kan ikke bevise, at noget ikke findes.

## Virkninger af den nuværende lovgivning.

Ovenstående eksempler viser, at de samme urimeligheder gør sig gældende, både i de tilfælde, hvor udlejer kræver lejeforhøjelse, og de tilfælde, hvor lejeren kræver lejenedsættelse. I begge tilfælde træffer boligretterne ofte nogle helt urimelige afgørelser, f.eks. i tilfælde, hvor en lejer ikke kan bevise, at der ikke findes sammenlignelige lejemål med omkostningsbestemt leje.

I huslejenævnet er sager om lejenedsættelse langt hyppigere end sager om lejeforhøjelse. Dette skyldes i en del tilfælde, at udlejerne på forhånd opgiver at føre sager om huslejeforhøjelser.

Selvom der er flest sager om lejenedsættelse, er det dog kun en lille del af de lejere, der kunne kræve lejenedsættelse, som indbringer deres sag for huslejenævnet. Nogle undlader, fordi de ikke kender reglerne. Andre afstår, fordi de ikke ønsker at blive part i en boligretssag med den usikkerhed, der følger deraf.

Den nuværende retstilstand er unødigt procesfordyrende. Normalt kan en boligretssag, som ikke kræver besigtigelse, gennemføres på ½ dag. En sag om lejefastsættelse, hvor der skal ske besigtigelse, kræver som minimum en hel dag og ofte 1½ dag.

Hvis en lejefastsættelses-sag skal afgøres i boligretten, skal den part, som ønsker lejen ændret, normalt finde frem til 3 sammenligningslejemål. Modparten kan også fremlægge f.eks. 3 sammenligningslejemål. For at afgøre sagen, skal boligretten altså fremlægge 7 lejemål (inklusive det omtvistede lejemål). I sagens behandling deltager som minimum 7 personer (lejeren, lejerens advokat, udlejer, udlejerens advokat, den juridiske dommer, samt 2 lægdommere). Derudover er det nødvendigt, at ulejlige 6 lejere i sammenligningslejemålene, som skal være hjemme for at kunne fremvise deres boliger.

Advokaterne bruger også betydelig tid på at forberede sager, hvor der skal besigtiges sammenligningslejemål. Det er arbejdskrævende at finde frem til relevante sammenligningslejemål, lave aftaler med beboerne osv.

Sager om lejefastsættelse i småhuse har ofte en ret begrænset værdi. En sag om en huslejeforhøjelse (eller huslejenedsættelse) på f.eks..

1.500 kr. om måneden har en sagsgenstand på 5 gange den årlige huslejeforhøjelse, altså 90.000 kr. Når det drejer sig om så relativt små sager, er det nødvendigt at se på, om man kan begrænse omkostningerne.

De forøgede omkostninger til retterne betales af statskassen. I nogle tilfælde betales de forøgede advokatomkostninger af parterne selv, eller deres forsikringsselskaber. I andre tilfælde betaler statskassen på grund af ordningen med fri proces. Men uanset hvem, der betaler, udgør meromkostningerne et samfundsmæssigt tab.

Når dertil lægges, at de nuværende regler ikke fører til mere retssikkerhed men snarere det modsatte, så må man nå til den konklusion, at reglerne skal ændres.

## Gældende regler

I følge de gældende regler i boligreguleringslovens § 29 c skal lejefastsættelse i småhuse behandles efter reglerne i lejelovens kapitel VIII, herunder §§ 47-49. Lejelovens § 47 omhandler betingelser for at kunne gennemføre lejeforhøjelse. § 48 omhandler varslingsregler. § 49 omhandler betingelser for kunne få lejen nedsat.

Hovedprincippet i § 47 og § 49 er, at det er den part, som ønsker den gældende leje ændret, der skal bevise, at den er henholdsvis for lav eller for høj. Dette kan gøres ved at præsentere boligretten for sammenligningslejemål. Efter den gældende bestemmelse skal sammenligningslejemålene være lejemål i „storhuse“, dvs. lejemål i ejendomme, hvor lejen fastsættes som omkostningsbestemt leje, efter reglerne i boligreguleringslovens § 7. Hvis sådanne lejemål ikke findes i kommunen eller området, kan huslejenævnet beslutte, at der skal indhentes oplysninger om ejendommens udgifter, hvorefter huslejenævnet kan fastsætte lejen på samme måde, som hvis lejemålet var omfattet af boligreguleringslovens § 7.

Den foreslåede ordning

Efter lovforslaget udgår henvisningen til Lejelovens kapitel VIII af boligreguleringslovens § 29 c. I stedet bestemmes det, at boligreguleringslovens § 5, stk. 1 finder anvendelse. Dette betyder, at lejen ved lejemålets indgåelse ikke kan overstige det beløb, der kan dække ejendommens nødvendige

## Lejerforeningen Lolland

# Generalforsamling

**Generalforsamling for Lejerforeningen Lolland bliver afholdt på Maribo Bibliotek, Østre Landevej 33, kl. 18:00.**

**Dagsorden ifølge vedtægterne.**

driftsudgifter, afkastningen af ejendommens værdi, samt et beregnet forbedringstillæg.

Der er ikke i boligreguleringsloven nogen pligt til at en udlejer skal dokumentere, at § 5, stk. 1 overholdes ved udlejning af en lejlighed - heller ikke hvis det drejer sig om en lejlighed i et storhus. Men hvis en lejer finder, at lejen er for høj, kan han ind-

bringe lejen for huslejenævnet. Huslejenævnet kan pålægge udlejer at fremlægge et budget, der dokumenterer udgifterne i ejendommen. Hvis lejen overstiger den leje, der fremkommer ved budgettet, kan huslejenævnet nedsætte lejen. Denne procedure kommer nu også til at gælde for småhuse.

Huslejenævnet skal ikke

fremover foretage sammenligning mellem lejen i det omtvistede småhuslejemål og sammenlignelige lejemål i storhuse, hvor lejen er fastsat omkostningsbestemt.

Hvis huslejenævnets afgørelse ankes af én af parterne, skal boligretten på samme måde fastsætte lejen ud fra et budget som beskrevet ovenfor.

## Forslag

§ 29 c, stk. 1. formuleres således

„For ejendomme, hvis opførelse ikke er finansieret med indeklån efter § 29, stk. 2, i lov om realkredit finder § 5, stk. 1 tilsvarende anvendelse. Indbringes en tvist om lejefastsættelsen for huslejenævnet, skal huslejenævnet i henhold til § 40 indhente oplysninger om ejendommens driftsudgifter m.v. og på grundlag af disse oplysninger ansætte den leje, som ville kunne opkræves, hvis lejen skulle beregnes efter § 7. 1- 2. pkt. gælder dog ikke for lejeforhold omfattet af § 53, stk. 3-5, i lov om leje. Ved en eventuel anke af huslejenævnet afgørelse til boligretten skal boligretten ligeledes fastsætte lejen på grundlag af oplysninger om ejendommens driftsudgifter m.v.“

I § 29 c indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

„Stk 2. Hvis den gældende leje er væsentlig lavere end den leje, der kan beregnes efter § 7 kan udlejer forlange lejeforhøjelse til udligning af forskellen. § 7, stk. 2-4 finder tilsvarende anvendelse.“

I § 29 c indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

„Skt. 3: Ved lejeforhøjelse finder lejelovens § 48 tilsvarende anvendelse.“



# Sagen om Randersegnens Boligforening

**Det er ikke kun naive og uansvarlige ejerboligejere, der er kommet i klemme som følge af den bristede boligboble. Også almene lejere, kan risikere at skulle bøde for at rette op på de fejltagelser, som deres administratorer har begået under finanskrisen. Det viser sagen om Randersegnens Boligforening.**

*Af Jakob Lindberg*

Det hører til sjældenhederne, at almene boligorganisationer går konkurs. Ikke desto mindre skete det for Randersegnens Boligforening, som blev erklæret konkurs den 8. december 2011.

**Ulovlig finansiering**

Ansvar for konkursen må tilskrives den daværende ledelse af Randersegnens Boligforening, og specielt forretningsføreren Svend Aage Nielsen, som nu er fratrådt sin stilling. Ligesom mange andre aktører under boligboblen, begik han den fejl at købe for dyr.

**Konkurs**

Fejlen førte til en voldsom gældsætning af boligforeningen. I slutningen af 2011 op-sagde boligforeningens bank, Østjydsk Bank lånene til omgående indfrielse, hvilket førte til at boligforeningen ind-gav konkursbegæring.

Konkursbegæringen medførte betydelig usikkerhed og utryghed for lejerne. Eksempelvis vågnede lejerne i Skjødtegården i Vestrup op til en kold bolig, fordi man ikke havde fået leveret olie. Dette problem blev dog løst ved, at Randers Kommune tog kontakt til de to kuratorer for konkursboet, som sikrede at olieleverandøren kunne få sine penge.

I en anden bebyggelse modtog lejerne i boligforeningens afdeling i Asferg en opkrævning fra DLR Kredit A/S, som helt uberettiget truede lejerne med inkasso, hvis de ikke inden udgangen af januar betalte 95.000 kr. i forfaldne terminsydelser.

Men hvordan kom det så vidt?

**Boligprojekter**

Randersegnens Boligforening købte i løbet af de seneste par år 50 boliger i fem forskellige landsbyer i Randers kommune. Der var ikke tale om boliger, der var opført efter de specielle finansieringsordninger for al-

ment byggeri, men derimod om *ustøttede* boliger. Der var heller ikke tale om køb af nøglefærdige boliger, men derimod om at Randersegnens Boligforening havde købt 50 *boligprojekter*, og dermed selv var bygherre. Dette forhold fik stor betydning, da det senere viste sig at være ulovligt

Forskellige privat bygherrer havde - sammen med Østjydsk Bank - taget initiativ til boligprojekterne og tilbudt dem til Randersegnens Boligforening til en pris på i alt 80,7 mio. kr. Hver bolig kostede således 1.615.000 kr. for 108 m2. I sig selv er dette ikke nogen usædvanlig høj pris - i hvertfald ikke hvis man sammenligner med nybyggede boliger i hovedstadsområdet eller Århus.

Men da alle boligerne er beliggende i udkantsområder er risikoen for udlejningstab betydelige.

**Byrådets behandling**

Svend Aage Nielsen ansøgte i august 2011 om byrådets godkendelse af købet og den 5. september 2011 kom sagen på byrådets dagsorden. Der var ikke i ansøgningen vedlagt nogen dokumentation for finansieringen. Der var heller ikke nogen oplysninger om, hvem sælgeren var.

Det er derfor umuligt, at vurdere om boligerne allerede på købstidspunktet var belånt op over skorstenen. Lejen for hver enkelt bolig var oplyst, og lå mellem 695 og 799 kr./kvadratmeter årligt, men der var ingen oplysninger om driftsudgifterne, og dermed heller ingen dokumentation for, at købet samlet set hang sammen økonomisk.

**Afdragsfri lån**

Det fremgik af forvaltningens indstilling, at Randers-egnens Boligforening havde foreslået købet finansieret med 1-årige rentetilpasningsobligationer med en afdragsfri periode på 10 år. Denne model var formentlig valgt, fordi det gav den laveste startleje.

Det fremgår af forvaltningens indstilling, at "denne finansiering er for risikofyldt i forhold til omkostningsstigninger i en situation, hvor huslejen i forvejen er nær den maksimale på ejendomme-ne".

**Flertallets ansvar**

Et byrådsflertal bestående af S, SF, V, Kons., DF godkendte betinget et køb d. 5. september 2011, (i mod stemmerne fra Beboerlisten, Det Radikale Venstre og V-medlemmet Jens Peter Hansen). Randersegnens Boligforenings køb var betinget af, at der kunne findes en anden og acceptabel finansiering af købet.

Bjarne Overmark fra Beboerlisten påpeger at og en sådan acceptabel finansiering ikke fandtes, og købet kan derfor ikke siges at være endelig godkendt, men sagen skulle naturligvis aldrig have været lagt op til byrådet fra forvaltningen på den måde , som det skete til byrådsmødet d. 5. september 2011.

Forvaltningen frarådede ikke købet, men der var forbehold vedrørende finansieringsmåden.

I følge Bjarne Overmark er det dog ikke finansieringsmåden der er hovedproblemet, men derimod det forhold, at det slet ikke er lovligt at lade en almen boligorganisation opføre ustøttet nybyggeri. Han tilføjer:

- Det økonomiske problem med ustøttet byggeri er, at der mangler 16 % i financieringen, nemlig det offentlige tilskud på 14 % samt beboerindskuddet på 2 % af opførelsesudgifterne.

Bjarne Overmark påpeger at problemet ikke kun var de 50 nye boliger under opførelse, men derimod at Randersegnens Boligforening siden 2003 har ladet opføre ca. 300 boliger som støttet byggeri.

**Sat under administration**

Men det kan alligevel undre, at byrådet ikke allerede den 5. september satte brem-

serne i over for Randersegnens Boligforening.

Allerede den 30 juni blev Randers kommune klar over at boligforeningen havde indgået aftale om køb af ét projekt med ustøttede boliger. Dette var ulovligt. En almen boligorganisation må ikke medvirke til *opførelse af ustøttede boliger*. Den såkaldte sideaktivitets-bekendtgørelse giver kun ret til at *købe eksisterende private ejendomme* med henblik på at omdanne dem til almene boliger

Den 4. august blev kommunen gjort opmærksom på at boligforeningen havde indgået aftaler om yderligere 4 ustøttede boligprojekter, der alle var ulovlige.

Siden da blev skeletterne ved med at falde ud af skabene. I oktober havde kommunen fået kendskab til så mandelig godkendt, men sagen skulle naturligvis aldrig have været lagt op til byrådet fra forvaltningen på den måde , som det skete til byrådsmødet d. 5. september 2011.

Forvaltningen frarådede ikke købet, men der var forbehold vedrørende finansieringsmåden.

**Kontrakterne er ugyldige**

Den 8. december 2011 offentliggjorde kommunen den rapport, som AAB's direktør Anders Rønnebro havde udarbejdet om forholdene i Randersegnens Boligforening.

Af rapporten fremgår det, at det er tvivlsomt om kontrakterne mellem Randersegnens Boligforening og de såkaldte medkontrahtenter (f.eks. entreprenører, finansieringsinstitutter og lejere) er gyldige. I rapporten nævnes flere eksempler fra retspraksis på tilfælde, hvor domstolene har tilsidesat aftaler som ugyldige.

I yderste konsekvens kunne dette medføre, at også Randersegnens Boligforeningers lejekontrakter var ugyldige, hvorefter lejerne kunne blive tvunget til at flytte.

Denne risiko er dog senere blevet aflivet, se artiklen: *Lejerne kan ikke opsiges.*

**Kan boligforeningen overleve?**

Den midlertidig administrator lavede sammen med revisionsfirmaet, Deloitte en undersøgelse af boligforeningens samlede økonomi og af de berørte afdelingers økonomi. Man prøvede at regne ud, hvormeget, der skulle til i tilskud og lån, for at boligforeningen kunne overleve og afdrage sin gæld i de ustøttede projekter over de næste 30 år.

Resultatet blev, at der var behov for et tilskud fra f.eks. Randers Kommune på 82 mio. kr. og lavt forrentede lån på 92 mio. kr. Dertil kom, at man forudsatte, at huslejen i de ustøttede boliger blev sat i vejret med 6-12 %.

En sådan redningsplan forudsatte, at boligforeningens bank, Østjydsk Bank ville samarbejde herom. Banken ønskede imidlertid ikke at samarbejde og nægtede endog at udlevere oplysninger om de enkelte afdelingers pantebrevne til administratoren.

Som administrator blev udpeget Arbejdernes Andelsboligforening, Aarhus.

# Lejerne kan ikke opsiges

*Af Jakob Lindberg*

I den rapport om Randersegnens boligforening, som er refereret andetsteds på dette opslag, blev det betegnet som tvivlsomt, om lejekontrakterne var gyldige og om lejerne kunne risikere at skulle fraflytte.

Derfor fik Randers Kommune udarbejdet en særlig redegørelse om lejerens retsstilling. Redegørelsens forfatter er dr.jur. Halfdan Krag Jespersen, der i en årrække i 90'erne bl.a. var næstformand for lejelovskommissionen, og som er én af Danmarks mest

erfarne eksperter inden for lejeret.

**Aftaler er gyldige**

Redegørelsens konklusion er meget klar i forhold til, hvorvidt udlejer er forpligtet af de indgåede lejeaftaler. Redegørelsen fastslår nemlig, at uanset om det er Randersegnens Boligforening eller entreprenørerne, der ejer de ustøttede almene boliger, så gælder det at:

„Lejeaftalerne er gyldige, og lejerne er derfor fuldt beskyttede mod opsigelse og ophævelse ifølge lejelovgivningens regler.“



# Skandalens anatomi

**En uansvarlig bank, en inkompetent forretningsfører og et manglende tilsyn var nogle af forudsætningerne for, at sagen om Randersegnens Boligforening fik det katastrofale forløb**

*Af Bjarne Overmark*

At skandalen har kunnet udvikle sig skyldes en kombination af:

- en bank (Østjyske Bank) som udnytter en byggeglad forretningsfører til at skaffe bankens nødlidende håndværksfirmaer arbejde,

- en forretningsfører som har mistet overblikket og jordforbindelse og som har brugt de støttede byggeriers opsparede midler på ca. 25 mio. kr. til at fylde det økonomiske hul ud i forbindelse med de ustøttede byggerier (hvilket efter min opfattelse er mandatsvig),

- en inkompetent bestyrelse med bl.a. viceborgmester i Randers Steen Bundgaard, (S),

**Tilsyn manglede**

Hertil kommer at tilsynet i Randers Kommune har været ikke-eksisterende i perioden 2006 - oktober 2010 (I forbindelse med kommunesammenlægningen pr. 1.1.2007 rejste den jurist som var med til at undersøge den forrige skandale i Randersegnens Boligforening i 1993-1995.) Først havde vi selskabstømmersagerne i primo 1990-erne, så havde og har vi banktømmersagerne fra 2005

og fremefter, hvor ejendomspekulanter i samarbejde med bankdirektørerne tømte kommuners som de almindelige beboeres garant for, at en så omfangsrig omgang lovovertrædelser ikke kunne finde sted.

**Styrkelse af tilsynet**

En styrkelse af tilsynet kan ske ved:

- at det ikke er de almene boligforeninger selv der udpeger revisionen men f.eks. den lokale kommunalbestyrelse, - at intet revisionsfirma kan være revisor i mere end 5 år for samme boligforening - samt ved at den tilsynsførende kommune, f.eks. Ran-

ders Kommune hvert år ved lodtrækning udvælger en almen boligforening til ekstern revision udført af nogle hårde og vidende hunde fra revisionsbranchen.

**Systemfejl**

Randers Kommune og andre kommuner har ikke haft mulighed for at have overblik over aktiviteterne i Randersegnens Boligforening, men nogle systemfejl burde kunne rettes: Hvis en lejer søger boligsikring/boligydelse i henhold til en almen lejekontrakt burde der være en elektronisk spærre i systemet, hvis ikke det pågældende byggeri er registreret som almen støttet byggeri i kommunen.

Tilsvarende bør der være en elektronisk spærre når kom-

ter hvad lejerne finder mest gunstigt for dem,“ hedder det i redegørelsen.

*Kilde: Uddrag af pressemeddelelse, offentliggjort på Randers Kommunes hjemmeside. Se www.randers.dk/FrontEnd.aspx?id=57484*

*Bjarne Overmark er advokat og talsmand for Beboerlisten i Randers Byråd. Derudover er han bestyrelsesmedlem i Randers Lejerforening og hovedbestyrelsesmedlem i Danmarks Lejerforeninger*

# Samsø Kommune truet af tab ved konkurs

Samsø Ældreboligselskabs konkurs truer nu med at give Samsøs skatteborgere et milliontab

*Af Jakob Lindberg*

Den årelange konflikt mellem Samsø Ældreboligselskab og Samsø Kommune trækker nu konkurer i sit kølvand. Bestyrelsen for Samsø Ældreboligselskab har allerede i december 2010 måttet erkende, at selskabet med den ene bebyggelse, Skoleparken i Brundby, ikke står til at redde som et selvstændigt boligselskab. Nu truer boligselskabets konkurs med at give Samsø Kommune et milliontab.

Det skyldes først og fremmest, at kommunen har stillet garanti over for BRF-kredit, der har finansieret ombygningen af Skoleparken. Hvis Samsø Ældreboligselskab går konkurs, skal bygningerne sælges til en privat investor. På grund af det fastfrosne boligmarked er der overhængende risiko for, at salget ikke vil indbringe tilstrækkeligt til at BRF-kredit kan få deres penge.

I så fald vil BRF kræve garantibeløbet på 5 mio. kr. udbetalt af Samsø Kommune. Da kommunen kun har 3.900 indbyggere svarer det til ca. 1.300 kr. pr indbygger - fra spædbarn til olding.

I forvejen overlever Samsø kommune kun, fordi man får et tilskud fra indenrigsministeriet på 3 mio. kr. om året. Et ekstraordinært tab på 5 mio. kr. er derfor en alvorlig sag, der meget vel kan tvinge kommunalbestyrelsen til at give op.

## Samsø Ældreboligselskabs konkurs

Grunden til at Samsø Ældreboligselskab går konkurs kan sammenfattes i følgende årsager:

### 1) Bygningerne og grunden blev købt for dyrt.

Dels skulle den private investor, som ejede den tidlige skole tjene på salget, dels beregnede kommunen sig også en ulovlig mellemhand-

lergevinst på 1,3 mio. kroner ved at eje bygningerne i kort tid før man solgte dem videre til Samsø Ældreboligselskab.

### 2) Den høje leje gjorde det vanskeligt at leje lejlighederne ud.

Lejlighederne var fra starten dyre. Gennemsnitslejen i 2003 var på 678 kr. pr kvadratmeter årligt. Det vil sige at en lejlighed på 80 m2 kostede ved byggeriets start kostede 4.519 kr. om måneden. Det var en høj leje i et udkantsområde som Samsø. Den høje leje medførte udlejningstab. Tabet måtte hentes ind ved huslejestigninger, hvilket gjorde det endnu sværere at leje lejlighederne ud.

### 3) Byggeriet blev ramt af byggesjusk

Ombygningen blev forestået af et stort entreprenørselskab, Skanska. Firmaet udførte et meget dårligt arbejde, men slap afsted med det på bekostning af beboerne,

som sad tilbage med problemerne og regningerne. Blandt byggesjuskproblemerne kan nævnes: Mangelfuld isolering, fugtskader i lofter, underdimensionering af trapper og flugtveje. Forretningsførerselskabet Domea, som repræsenterede bygherren, viste sig ikke at være opgaven voksen. Samsø kommune magtede ikke noget så simpelt som at kontrollere at bygningsreglementet blev overholdt.

### 4) Samsø Ældreboligselskab blev lammet af konflikt.

De mange sager førte til en konflikt mellem de beboervalgte medlemmer af ældreboligselskabets bestyrelse og de kommunalt udpegede medlemmer. Det førte til, at Samsø kommune - med daværende borgmester Carsten Bruun i spidsen - trak deres repræsentanter ud af bestyrelsen. Den reelle grund var, at man ikke ønskede at samarbejde med beboernes me-

get aktive repræsentant, Rolf Nielsen. Beboerne havde på Rolf Niensens forslag vedtaget, at man ville have assistance af en advokat til at placere et ansvar. Dette ville Carsten Bruun af al magt forhindre. Kommunen reagerede på denne modstand ved at sætte bestyrelsen under administration og udpege en midlertidig forretningsfører, Boligkontoret Danmark. Beslutningen om tvangsadministration blev senere af Statsforvaltningen Midtjylland kendt ulovlig.

### 5) To afdelinger blev tvangsudskilt

Som led i tvangsadministrationen gennemførte man desuden et tvangsudskillelse af to af boligselskabets tre afdelinger. Dette gjorde det dyrere for den tilbageværende afdeling, Skoleparken at få foretaget viceværtopgaver, idet man nu kun var 23 lejelmål om at aflønne personale mod tidligere 47. Beboerne løste dog dette problem ved, at de selv slog græs og lignende.

### 6) Borgmester Bruun proklamerede offentligt at selskabet ville gå konkurs

I 2008 foretog borgmesteren et træk, der skulle blive skæbnesvangert for Samsø Ældreboligselskabs overlevelse. På et offentligt møde i kommunelabestyrelsen erklærede han, at han forventede, at boligselskabet ville gå konkurs. Han foreslog derfor, at kommunen over 4 år skulle afsætte 4 mio. kroner til at dække garantiforpligtelsen over for kreditforeningen. Det blev vedtaget i byrådet. Senere blev denne henlæggelse sløjfet igen.

I 2009 - efter at tvangsadministrationsperioden var overstået - så meget ud til at beboerne ved egen indsats havde fået stoppet den negative spiral. I 2009 lykkedes det for første gang de aktive beboere at få bebyggelsen fuldt udlejet.

Men langsomt og sikkert gjorde Carsten Bruuns dødsdom sin virkning. Det blev igen sværere og sværere at

udleje de ledige lejligheder - for hvem ville flytte ind i en bebyggelse, der var ramt af økonomisk krise, samtidig med at kommunen gjorde, hvad den kunne for at sabotere beboernes indsats.

Eksborgmesterens dødsdom blev en selvopfyldende profeti.

## Boomerang

Nu tyder meget på, at konkursen bliver en pind til Samsø kommunes egen ligkiste. De økonomiske problemer er massive på Samsø som i resten af Udkants-Danmark. I forvejen betaler skatteyderne på Samsø en højere skatter og afgifter end f.eks. i

Århus. På et eller andet tidspunkt vil der komme et pres for at komme ind under Århus fra borgernes side.

Et tab på 5 mio., som garantien til kreditforeningen lyder på er i sig selv alvorligt for en lille kommune som Samsø.

Hvis tabet for kreditforeningen bliver større end de 5 mio. kr. kan det ikke udelukkes at man vil gøre kommunen erstatningsansvarlig på grund af de mange ulovligheder og forsømmelser, der har undermineret Samsø Ældreboligselskabs økonomi.

## Regeringen

I mange år blev det borger-

lige styre på Samsø beskyttet af de skiftende ministre, der stod i spidsen for Socialministeriet. Carsten Bruun (V) var partifælle med både Eva Kier Hansen, Karen Jespersen og Karen Elleman, der alle var socialministre. Efter kommunevalget i 2009 blev Carsten Bruun afløst af den konservative Jørn C. Nissen. Samtidig blev ledelsen af Socialministeriet overtaget af hans partifælle Benedikte Kiær.

Dette partimæssige sammenfald er formentlig grunden til at regeringen i så mange år undlod at gøre noget ved de uansvarlige tilstande på Samsø.

Det manglede ellers ikke

på opfordringer. Beboerne fra Skoleparken, klagede gang på gang til både Statsforvaltningen Midtjylland, til Socialministeriet og til Folketingets boligudvalg.

Formanden for Folketingets boligudvalg - SF-eren Nanna Westerby - gjorde en ihærdig indsats for at stille spørgsmål til ministeren om forholdene på øen, men forgæves. De siddende ministre fejede problemerne ind under gultvæp-pet.

## Oprydning

Efter regeringsskiftet er det nu socialdemokraten Carsten Hansen, som er minister for By, Bolig og Landdistrikter

og dermed ham, der har svaret for den almene boligsektor. Ansvar for kommunernes økonomi er nu placeret hos økonomi- og indenrigsminister Margrethe Vestager.

Det bliver de to, der skal rydde op i Samsøskandalen.

# Alle nævnsafgørelser skal offentliggøres

I mange år har både lejer-, udlejerorganisationer og medier efterlyst en offentliggørelse af afgørelser fra huslejenævnene. Dette ønske vil regeringen nu opfylde. Meget tyder dog på, at registret ikke får et omfang, der for alvor kan skabe gennemsigtighed på lejelovsområdet.

*Af Jakob Lindberg*

Baggrunden for forslaget stammer fra den forrige regerings tid. Det daværende Socialministerium besluttede i samarbejde med Grundejernes Investeringsfond at etablere et register til offentliggørelse af husleje- og beboerklagenævnsafgørelser.

Tanken var, at husleje- og beboerklagenævnene skulle indberette de afgørelser, som nævnene finder indeholder principielle elementer, der kan være af generel interesse for brugere på lejelovgivningens områder. Særligt relevant kan registeret være for de nævn, som kun behandler et mindre antal sager, og dermed ikke har et større erfaringsmæssigt grundlag at træffe afgørelser på.

Indberetningen sker via hjemmesiden "huslejenaevn.dk". Foreløbig er registret dog ikke offentligt tilgængeligt.

## Statistikmodul

I det nye lovforslag lægges der op til en udbygning af registret. Det foreslås derfor, at boligministeren får udtrykkelig hjemmel til at pålægge huslejenævnene og beboerklagenævnene at indberette nærmere bestemte oplysning-

er. Oplysningerne skal indberettes i digital form.

Der skal blandt andet opbygges et statistikmodul, som indeholder forskellige oplysninger om nævnenes afgørelser. Hermed vil der blive tilvejebragt statistiske oplysninger om husleje- og beboerklagenævnene, som ikke findes i dag.

De oplysninger der skal findes i registret er blandt andet - om antallet af sager, - om sagernes fordeling på forskellige typer af sager, - om sagsbehandlingstider, - om sagernes udfald og - om der er afholdt besigtigelse.

Hermed vil der blive tilvejebragt oplysninger om husleje- og beboerklagenævne, som har været savnet i en lang række sammenhænge.

## Uklarhed om omfanget

Regeringens nye forslag synes ikke at være helt klart, når det gælder registrets omfang. Der tales i bemærkningerne til forslaget om at det er et "udvalg af huslejenaevn", der skal udvælge de nævnsafgørelser, de selv finder er af principiel interesse.

Til gengæld tyder omtalen af statistikmodul på, at de indberetningspligt kommer til at gælde alle nævn.

Hvis de statistiske oplysninger kun omfatter et udvalg af nævn, vil oplysningerne ikke kunne blive repræsentative, og derved vil nytten af statistikken være stærkt begrænset.

Det må derfor forlanges, at indberetningspligten kommer til at gælde alle nævn.

## Alle afgørelser

På samme måde bør folketeting ved lovforberedelsen præcisere, at alle kendelser skal offentliggøres i deres helhed. Dog må der gøres en undtagelse, når det drejer sig om afgørelser om husorden, idet sådanne afgørelse ofte vil indeholde oplysninger af meget personlig art, som ikke er egnede til offentliggørelse.

Langt de fleste husordensafgørelser vil udmærket kunne undværes i databasen, idet de som oftest ikke indeholder oplysninger, der er interessante for andre end dem tvivsten vedrører. De husordensafgørelser, som har nogle principielle elementer, kan medtaget i registret i anonymiseret form.

## Dårlige afgørelser

Også af andre årsager bør alle øvrige huslejenaevnsafgørelser offentliggøres.

Ikke alle huslejenaevn er

lige professionelle i deres sagsbehandling. Det er heller ikke alle nævn, der er lige gode til at formidle deres afgørelser og til at begrunde dem klart og udførligt.

Hvis alle nævn får deres afgørelser offentliggjort må man formode, at de dårligste nævn bliver tilskyndet til at forbedre sig, for at deres afgørelser ikke skal tage sig amatøriske ud i sammenligning med afgørelser fra andre nævn.

## Boligretsafgørelser

Der er ikke i forslaget nogen overvejelser om offentliggørelser af boligretsafgørelser.

Af de mange tusinde nævnsafgørelser, der træffes hvert år, ankes måske nogle få hundreder til boligretterne. Nogle få snese af disse ankes videre til landsretterne og enkelte enestående sager ender i Højesteret. Det er derfor afgørende, at registret også kommer til at indeholde oplysninger om domstolenes efterfølgende behandling af afgørelserne fra nævnene.

Det er indlysende, at det først og fremmest er de sager som ankes, de er af offentlig interesse. Det er de ankede sager, som kan danne præcedens.

Desværre er boligretterne allerede i dag meget dårlige til at give tilbagemelding til huslejenævne og beboerklagenævne, når de har truffet afgørelser i en ankesag. Derved svækkes den korrigerende funktion, som domstolene gerne skulle have i forhold til nævnene.

Oprettelsen af registret er en god lejlighed til at rette op herpå. Boligretterne bør pålægges at melde tilbage til huslejenaevn og beboerklagenævne, når behandlingen af en afgørelse fra et nævn afsluttes ved boligretten. Dette skal selvfølgelig ske, både når sagen bliver hævet af en af parterne, når der indgås forlig, og når der afsiges dom.

## Omkostninger

Den foreslåede indhentning af oplysninger om huslejenaevnenes og beboerklagenævnenes afgørelser forventes at udløse en kommunal merbelastning svarende til 0,2 mio. kr. årligt. Nævne får til gengæld gavn af en nemmere adgang til lignende sager fra andre nævn.





# Fælles ventelisteportal i alment byggeri

Anmeldelse af den nye ventelisteportal på internettet for Århus.

*Af Lars Vestergaard*

I det Radikale Venstre havde jeg tilbage i 2003 og 2006 nogle disputer med et par forretningsførere i Århus om deres lyst og vilje til at støtte resolutionsforslagene om fælles ventelisteportaler.

De kæmpede bravt imod, og måtte en lang omvej over flere forskellige fælles portaler, men efter 8 år nåede de frem til et lokalt fællesskab om en fælles venteliste for alle de 45.000 almene boliger i Stor-Århus, til glæde for de boligsøgende.

Når en boligsøgende søger på sin opnoteringsdato kan systemet vise hvilket nummer ansøgeren har, samt antal boliger af den ønskede størrelse, samt fraflytningsprocenten for alle de relevante almene boliger i Århus.

Desværre må den søgende selv regne sig frem til hvor længe, der vil gå før, der er fraflyttet det nødvendige antal beboere til at ansøgers nummer bliver nr. 1.

Det burde systemet kunne udregne, så nogenlunde, selv

om det er svært eller måske umuligt.

## Eksempel

Gellerupparken har 402 boliger på 3 værelser og 101 m<sup>2</sup>. Med en fraflytning på 9 % må det antages at der fraflyttes 36 boliger årligt, svarende til 3 pr måned. Hvis man så eksempelvis er opnoteret 31-12-2009 var man i juni 2011 nr. 48 på ventelisten.

Herefter burde man efter almindelig købmandsregning kunne regne sig frem til at der sandsynligvis var en ledig bolig efter ca. 16 måneder, svarende til ca. oktober 2012. Men sådan er det ikke gået, for i februar 2012 er man blevet nr. 57 og hvis man regner videre vil der gå yderligere ca. 19 måneder før man evt. kan komme i betragtning, altså september 2013.

Det er formentlig reglerne om kombineret anvisning og fleksibel anvisning uden om ventelisterne, der forstyrrer beregningerne og dermed kompromiterer hele ventelistesystemet, med det resultat

at mange vælger at købe en bolig i stedet. Der er mange gode argumenter for fleksibel og kombineret udlejning, men de boligsøgende på venteliste bliver til grin.

## Gebyr

Bortset fra det ser det rigtig fornuftigt ud.

Geburet er „kun“ 100 kr. årligt hvis man kan nøjes med tilbud pr. sms eller e-mail.

Det har hele tiden været indlysende at en automatisering og forenkling ville give besparelser. Dette viser sig i det i forhold til andre selskaber relativt begrænsede gebyr, som jævner lovgivningen skal dække omkostningerne til administrationen.

## Hvad med resten af landet?

Tænk hvis de store selskaber i København kunne nå frem til samme fælles løs-

ning.

Systemet fra Århus, som i en lidt anden udgave har været praktiseret i Esbjerg i en årrække, kunne med lethed kopieres til alle andre kommuner eller større byområder, og hvorfor ikke hele Hovedstadsområdet, eller hele landet?

Det er ikke teknikken, der volder problemer, kun viljen.

Kilde: [www.aarhusbolig.dk](http://www.aarhusbolig.dk)



## Tip et medlem

Hører du om en ven, bekendt, kollega, familie eller andre, som har problemer med deres udlejer, så riv hjørnet af bladet og giv ham eller hende det.

Du må også gerne fortælle, hvor gode sagsbehandlerne er til at hjælpe.

Haderslev og Omegns Lejerforening  
Højgade 6, 6100 Haderslev  
74 52 17 80 eller 61 65 22 45

Vi er på kontoret onsdage i lige uger  
fra kl. 15.30-17.30

## Skriv til os !



Har du en god, sjov eller dårlig oplevelse med en udlejer eller andet, du syntes, du vil dele med medlemmerne af lejerforeningen, er du meget velkommen til at sende et indlæg.

Du må skrive i hånden eller på maskine, som det passer dig bedst. Vi renskriver gerne.

Indlæg sendes til:

Haderslev og Omegns Lejerforening,  
Højgade 6, 6100 Haderslev.