

LEJER I DANMARK

NR. 58 - Efterår 2009

LANDSBLAD FOR DANMARKS LEJERFORENINGER

ISSN 1395-9751



Særskilt opkrævning af vandbidrag forbudt...

... medmindre der er vandmålere i lejemålet. Det afgjorde Højesteret endeligt den 30. juni 2009 i en sag fra Sønderborg.

Domsresumé

Bolig & Erhvervsudlejning I/S (udlejer) udlejede fra den 1. juli 2003 en lejlighed i Sønderborg til Camilla og Paul Neuper Kjeldal (lejerne). Udlejer leverede vand til lejemålet og opkrævede særskilt betaling for vand ud over lejen, selvom der ikke var opsat særskilt forbrugsmålere i lejemålet. Lejernes forbrug var således ikke opgjort i henhold til individuel forbrugsmåling.

Sagen for Højesteret vedrørte spørgsmålet om, hvorvidt lejelovens § 46 j afskærer udlejer fra at opkræve særskilt betaling for vand ud over lejen, når der ikke er opsat særskilt forbrugsmålere i lejemålet.

Højesteret udtalte, at lejelovgivningen for leje af lejligheder til beboelse indeholder ufravigelige regler om fastsættelse og regulering af lejen, der ikke åbner adgang til som tillæg til lejebetalingen at lade lejeren dække udlejerens driftsudgifter ved refusion. En adgang for udlejer til at udskille dele af lejen til særskilt betaling ved refusion kræver derfor lov hjemmel.

Ved en lovændring i 1994 blev der i lejeloven indsat et nyt kapitel om udgifter til vand mv., hvorefter lejers betaling for vandforsyning kunne ske i form af refusion af udlejerens udgifter hertil, således at fordelingen af ud-

Fortsættes på side 2...



Retureres ved varig adresseændring

B POST DANMARK **PP**


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

Byfornyelses-
lejeforhøjelser skal
godkendes af Byrådet



Side 3

Folketingets
Boligudvalg
strammer skruen




Side 4

Tvangsopløsning
lovlig?



Side 5

Højesteretsafgørelser



Side 6-7

Hvordan er det nu,
det er? – Klip fra
brevkassen på dklf.dk



Side 8-9

Tema: Ophævelse
på grund af vanrøgt



Side 10-11

Lejeforeningerne og
Lmedierne



Side 12-13

Småhuskapitlet i Bo-
ligreguleringsloven



Side 15

LEJER I DANMARK Nr. 58 Efterår 2009

Udgivet af Danmarks Lejerforeninger.

Oplag: Ca. 10.000.

Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.

Redaktion: Jakob Lindberg (ansvh.),

Bodil Kjærum og Henrik Stougaard.

Danmarks Lejerforeninger:

Telefon: 33 33 99 25; Fax: 33 33 99 41

Hjemmeside: www.dklf.dk

Elektronisk postadresse: dl@dklf.dk

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

Daglig Ledelse:

Bodil Kjærum (Roskilde), Landsformand.

S. P. Laursen (Randers), Næstformand.

Søren Ramsing (Sydfyn), Kasserer.

Sekretariat:

Organisatorisk Sekretær: Jakob Lindberg (Køge)

Landssekretær: Henrik Stougaard (Roskilde)

Assisterende sekretær: Leif Truelsen (Haderslev)

Kontingent:

Det lokale medlemskontingent mv. fastsættes lokalt.

Lokalforeningernes årskontingent til Danmarks

Lejerforeninger udgør i 2009: 76 kr. pr. husstand.

Redaktionen af dette blad er afsluttet 15. august 2009

De fire næste numre er planlagt at udkomme således:

Vinter 2009/2010, deadline: 15. november 2009

Forår 2010, deadline: 15. februar 2010.

Sommer 2010, deadline: 15. maj 2010

Efterår 2010, deadline: 15. august 2010

Danmarks Lejerforeninger på Bornholm

Vores lokalforening i Køge optager
medlemmer på Bornholm.

Sagsbehandlingen sker gennem foreningens
kontaktperson på øen, Else Witting

Else Witting er kendt af mange på Bornholm som en utrættelig græsrod. Foruden at virke som lejerrådgiver er hun med i Telefonstjernen, som holder kontakt med isolerede pensionister på øen.



**Else Witting træffes hver mandag
17:30-19:00 på telefon 56 97 77 14**

Køge Lejerforening, Nørre Boulevard 33, 4600 Køge. E-post: koege@dklf.dk

KORT OM DANMARKS LEJERFORENINGER

Danmarks Lejerforeninger blev stiftet i 1995.

Stiftelsen skete på baggrund af en række lejerforeningers ønske om en landsdækkende organisation, som er uafhængig af partipolitiske interesser.

Indmeldelse i Danmarks Lejerforeninger sker altid gennem en lokalforening: Den nærmeste lejerforening, der er tilsluttet Danmarks Lejerforeninger.

Danmarks Lejerforeninger betragter det som een af sine opgaver, at sikre de bedst mulige betingelser for det frivillige ulønnede arbejde i lokalforeningerne. Aktiviteterne omfatter derfor blandt andet:

Gratis kurser, udgivelse af bladet „Lejer i Danmark“ og udsendelse af informationspjecer om lejernes rettigheder.

Skulle man ønske yderligere informationer, eksempelvis Danmarks Lejerforeningers Love eller Princip & Arbejdsprogram, kan disse findes på www.dklf.dk/DL, men man er også velkommen til at kontakte os.

ABONNEMENT PÅ LEJER I DANMARK

Dette blad – Lejer i Danmark, eller lokaludgaver heraf – sendes gratis til medlemmer af Danmarks Lejerforeninger, samt til en række relevante institutioner, organisationer og personer. Hvis man ikke er blandt disse, og ønsker at modtage bladet uden samtidig at blive medlem af Danmarks Lejerforeninger; kan man tegne abonnement på bladet ved henvendelse til hovedkontoret. Prisen for et helt år er 120 kr.



Særskilt opkrævning af vandbidrag forbudt...

...fortsat fra forsiden

giften skete på grundlag af forbrugsmålere, jf. lejelovens § 46 j, stk. 1. Efter bestemmelsens ordlyd og bemærkningerne i lovforslaget fandt Højesteret, at adgangen til særskilt betaling for vand som tillæg til lejen var betinget af, at den enkelte lejers betaling var opgjort på grundlag af lejerens forbrug i henhold til individuel forbrugsmåling.

Højesteret fandt herefter, at en ordning som den foreliggende om særskilt betaling for vand, hvor den enkelte lejers betaling var opgjort som en andel af flere lejeres for-

brug fordelt efter areal, var ugyldig som stridende mod de ufravigelige bestemmelser i lejelovgivningen.

Landsretten var kommet til samme resultat.

Kilde: Højesteret.
www.domstol.dk/hojesteret
Sag nr. 333/2008

Efterskrift

Den kendelse Højesteret har afsagt er i overensstemmelse med en praksis, der har været gældende i Østre Landsrets område siden 2004.

Her fik et medlem af Lejerforening Sydfyn medhold i en tilsvarende sag.

Imidlertid var Vestre Landsret i en afgørelse nået til det modsatte resultat. Derfor fik udlejer i sagen fra Sønderborg lov til at anke sagen til Højesteret.

Højesteret har nu endeligt fastslået retstilstanden.

Jakob Lindberg

Vil ministeren påtage sig tilsynet med kommunerne ?



I dette nummer af bladet samt i flere tidligere numre, har vi igennem godt et år dækket en sag om salg af boliger tilhørende Samsø Ældreboligselskab. Ud over at sagen har været omtalt i vort blad, har der ikke været megen offentlighed omkring sagen. Den har dog været omtalt i Samsø Posten, Kalundborg Folkeblad og i Boligselskabernes medlemsblad Boligen. Det kan undre, at ikke andre medier har interesseret sig for historien fra Samsø. Dette fordi sagen i al sin tydelighed demonstrerer hvorledes kommuner kan misbruge deres magt.

Magtmisbruget kan beskrives således:

1. Den lokale Venstre-borgmester er blevet træt af kritik fra beboerne i en afdeling af Samsø Ældreboligselskab.
2. I stedet for at løse problemerne, sætter man boligselskabet under administration. Dette sker i strid med lovens bestemmelser.
3. Da tvangsadministrationen skal ophøre splitter man selskabet op.
4. For at være sikker på, at Samsø Ældreboligselskab ikke har penge til at hyre advokatbistand, tømmes selskabet for værdier.
5. Den minister, der skal føre tilsyn med kommunerne (daværende velfærdsminister Karen Jespersen) vælger at se passivt til. Dette på trods af direkte henvendelser fra aktive beboere, foretræde for Folketingets Boligudvalg samt spørgsmål fra Boligudvalget til ministeren.

Nu har en ny Venstre-minister, nemlig Nindenrigs og socialminister Karen Ellemann, overtaget kontrollen med kommunerne. Hun er ikke belastet af sin forgængers laden stå til, hvorfor hun har en enestående chance for nu at gå ind i sagen fra Samsø. Karen Ellemann vil herved kunne bidrage til at rette op på tilliden til tilsynet og dermed til retsstaten.

Den mulighed vil vi fra Danmarks Lejerforeninger hermed opfordre ministeren til at udnytte!

Bodil Kjærum
Landsformand

Byfornyelses-lejeforhøjelser skal godkendes af byrådet

En udlejer måtte trække sin huslejeforhøjelse tilbage, da han havde glemmt at få den godkendt.

Af Jakob Lindberg

Tre lejere i Køge slap for en huslejeforhøjelse, fordi deres udlejer havde glemmt at få lejeforhøjelsen godkendt i byrådet.

De bor i en mindre ejendom i bymidten, som blev moderniseret i starten af 90-erne efter reglerne i den daværende byfornyelseslov. Det står i denne lov, at byrådet skal godkende både den første leje efter byfornyelsen, og alle senere lejeforhøjelser.

Der er tale om en særlig regel, der kun gælder visse byfornyede ejendomme.

Denne pligt til forhåndsgodkendelse blev indført for at sikre, at byfornyelsen ikke medførte en utilsigtet stigning i huslejeniveauet, som efterfølgende ville medføre forøgede udgifter for det offentlige i form af individuel boligstøtte.

Særregel

Problemet i byfornyede ejendomme er blot, at mange udlejere „glemmer“ denne pligt og at lejerne ikke aner, at den findes.

I den pågældende ejendom havde udlejerens varslet en

lejestigning efter småhuskaptitlen i boligreguleringsloven, fordi der er mindre end 7 beboelseslejemål i ejendommen. Dette var en fejl, da lejeforhøjelsen skal varsles efter de normale regler i boligreguleringsloven, fordi ejendommen er byfornyet.

Lejerne henvendte sig til Køge Lejerforening, da de fik varslingen, og heldigvis havde en af dem gemt nogle dokumenter, der viste, at ejendommen var byfornyet efter den gamle lov.

Lejerne gjorde indsigelse efter rådgivning fra lejerforeningen.

Huslejenævnet tilsidesatte

lejeforhøjelsen, fordi den ikke var godkendt i byrådet. Udlejerens trak derpå varslingen tilbage og lejerne fik den for meget betalte leje tilbage. Formentlig vil han forsøge at få lejeforhøjelsen godkendt i byrådet, men endnu er dette ikke sket.

Huslejestigningen var på 3.926 kr. om året for den mindste og 8.779 kr. om året for den største af lejlighederne. Den skulle træde i kraft den 1. maj 2009. Alene i dette kalenderår vil de tre lejere have sparet mellem 2.617 og 5.846 kr. ved at gøre indsigelse.



Aktuelt digt

„Da nazisterne kom efter kommunisterne, sagde jeg ingenting, jeg var jo ikke kommunist.

Da de spærrede socialisterne inde, sagde jeg ingenting, jeg var jo ikke socialist.

Da de kom efter fagforeningsfolkene, protesterede jeg ikke, jeg stod jo ikke i fagforening.

Da de hentede jøderne, protesterede jeg ikke, jeg var jo ikke jøde.

Da de kom efter mig, var der ingen tilbage til at protestere.“

Martin Niemöller (1892-1984) - tysk teolog og præst - ubådskaptajn under 1. verdenskrig.

*Indsendt af en læser
under indtryk af rydningen af Brorsons Kirke*

Alment byggeri

Folketingets Boligudvalg strammer skruen

Hvorlænge kan Social- og indenrigsministeriet holde hånden over topledelsen i Samsø Kommune, når man godt ved at deres handlinger er ulovlige.

Af Jakob Lindberg

Folketingets boligudvalg bliver ved med at bore i Samsø-sagen. Den 27. august stillede udvalget flere nye spørgsmål.

I det ene spørgsmål beder udvalget om svar på, „om det kan accepteres, at Samsø kommune har solgt ældreboliger tilhørende Samsø Ældreboligselskab, mens selskabet har været under lovstridig midlertidig administration.“

I begrundelsen henvises til, at „Statsforvaltningen Midtjylland har afgjort, at Samsø Ældreboligselskab er sat under midlertidig administration på et lovstridigt grundlag, og at alle beslutninger derfor er ulovlige“.

På den baggrund beder udvalget ministeren om at oplyse, „om det kan accepteres, at Samsø kommune tvangs-sælger ældreboliger under en ulovlig midlertidig administration, som påfører selskabet et tab på 455.972, som kommunen har „lånt“ af lejernes hensættelser til vedligeholdelse. Ministeren bedes oplyse om dette forhold vil medføre indgriben fra ministeriet.“

Det er en alvorlig anklage mod en kommune, der her rejses i Folketingets boligudvalg. Hvis en beslutning er ulovlig, så må de, der har taget denne beslutning jo være lovovertrædere. Kan det virkelig være rigtigt, at Samsø kommunalbestyrelse ledes af lovbydere? Lad os se nærmere på baggrunden

Baggrund

Samsø Kommune besluttede i 2006, at Samsø Ældreboligselskab skulle sælge 8 ældreboliger i Nordby, som man ikke mere mente, at kommunen havde brug for. Men kommunen befandt sig i en alvorlig klemme. Man kunne nemlig ikke opsigte aftalen om udlejning af boligerne, og kommunen hang derfor på huslejen, medmindre man kunne få Samsø Ældreboligselskab til at sælge boligerne. Men bestyrelsen for Samsø Ældreboligselskab ønskede ikke at sælge.

Samtidig var der opstået en lang række uenigheder mel-

lem beboerne i Samsø Ældreboligselskabs afdeling 2 i Brundby, blandt andet om ansvaret for byggesjusk og mangler ved byggeriet. Der er skrevet udførligt om disse sager i tidligere nummer af dette blad.

Midlertidig administration

Kommunen gjorde kort proces. Man satte Samsø Ældreboligselskab under administration, hvilket betød, at den organisationsbestyrelse, hvor beboerrepræsentanterne var i flertal, blev sat ud af spillet. For at være helt sikker på, at Samsø Ældreboligselskab makkede ret afskedigede man også det forretningsførelses-selskab, Domea, som hidtidig havde administreret boligselskabet. I stedet indsatte man Boligkontoret Danmark med den bundne opgave at lede selskabet i en midlertidig periode og herunder sørge for, at de 8 ældreboliger blev solgt.

Den juridiske hjemmel for denne beslutning er Almenboliglovens § 165, hvorefter kommunalbestyrelsen kan udpege en midlertidig forretningsfører, hvis det er nødvendigt af hensyn til en forsvarlig drift af boligorganisationen.

Magtfordrejning

Afdelingsbestyrelsen i afdeling 2 protesterede mod beslutningen, fordi kommunalbestyrelsen på denne måde misbrugte sin kompetence som tilsynsmyndighed. Reelt blev Samsø Ældreboligselskab ikke sat under administration, fordi der var noget uforsvarligt ved den måde, boligorganisationen blev drevet på. Samsø Ældreboligselskab blev sat under administration for at varetage kommunens egne økonomiske interesser. Det er det, som i det juridiske sprog kaldes magtfordrejning.

Intet svar

Også Statsforvaltningen Midtjylland og Social- og Indenrigsministeriet, blev involveret i sagen, fordi afdelingsbestyrelsen klagede. I begge instanser undlod man at skride ind og på trods af mange spørgsmål fra Folke-

tingets Boligudvalg er det endnu ikke lykkedes at få den ansvarlige minister (dengang Karen Jespersen) til at give et klart svar på, om Samsø Kommunes handle måde var lovlig eller ej.

Manglende partshøring

Alligevel fik afdelingsbestyrelsen indirekte en indrømmelse fra Statsforvaltningen Midtjylland.

Den 20. august 2008 afgjorde statsforvaltningen en lang række klager over Samsø Kommunes håndtering af sagen. En af klagerne drejede sig om manglende partshøring i forbindelse med beslutningen om at udpege Boligkontoret Danmark som midlertidig administrator.

Partshøring er en lovpligtig procedure, som kommunen i sådanne tilfælde skal udføre. Alle, der har en væsentlig individuel interesse i en sag har ret til at blive gjort bekendt med de oplysninger, der ligger til grund for kommunens beslutning. I dette tilfælde drejede det sig blandt andet om de påstande i kommunalbestyrelsens dagsorden, hvor det anføres, at Samsø Ældreboligselskab's afdeling 1 var nødlidende på grund af det manglende salg af de 6 ældreboliger.

De parter der er tale om i denne sag var repræsentantskabsmedlemmerne i Samsø Ældreboligselskab, afdelingsbestyrelsen, de enkelte beboere samt den tidligere forretningsfører Domea.

Udvidet partshøring

Efter statsforvaltningens opfattelse var der med beslutningen om at indsætte en midlertidig administrator tale om en så væsentlig indgriben i beboerdemokratiet og i parternes situation, at der i dette tilfælde gjaldt en "udvidet partshøringspligt for kommunalbestyrelsen". Det betød, at kommu-

nalbestyrelsen ikke alene var forpligtet til at høre parternes synspunkter på eventuelle nye faktiske oplysninger, der lå til grund for kommunens afgørelse. Kommunalbestyrelsen skulle også have præsenteret parterne for de konsekvenser kommunen agtede at drage, nemlig at udpege en midlertidig administrator efter § 165, stk. 3 i almenboligloven.

Da kommunen ikke havde foretaget en sådan høring, havde den overtrådt forvaltningsloven.

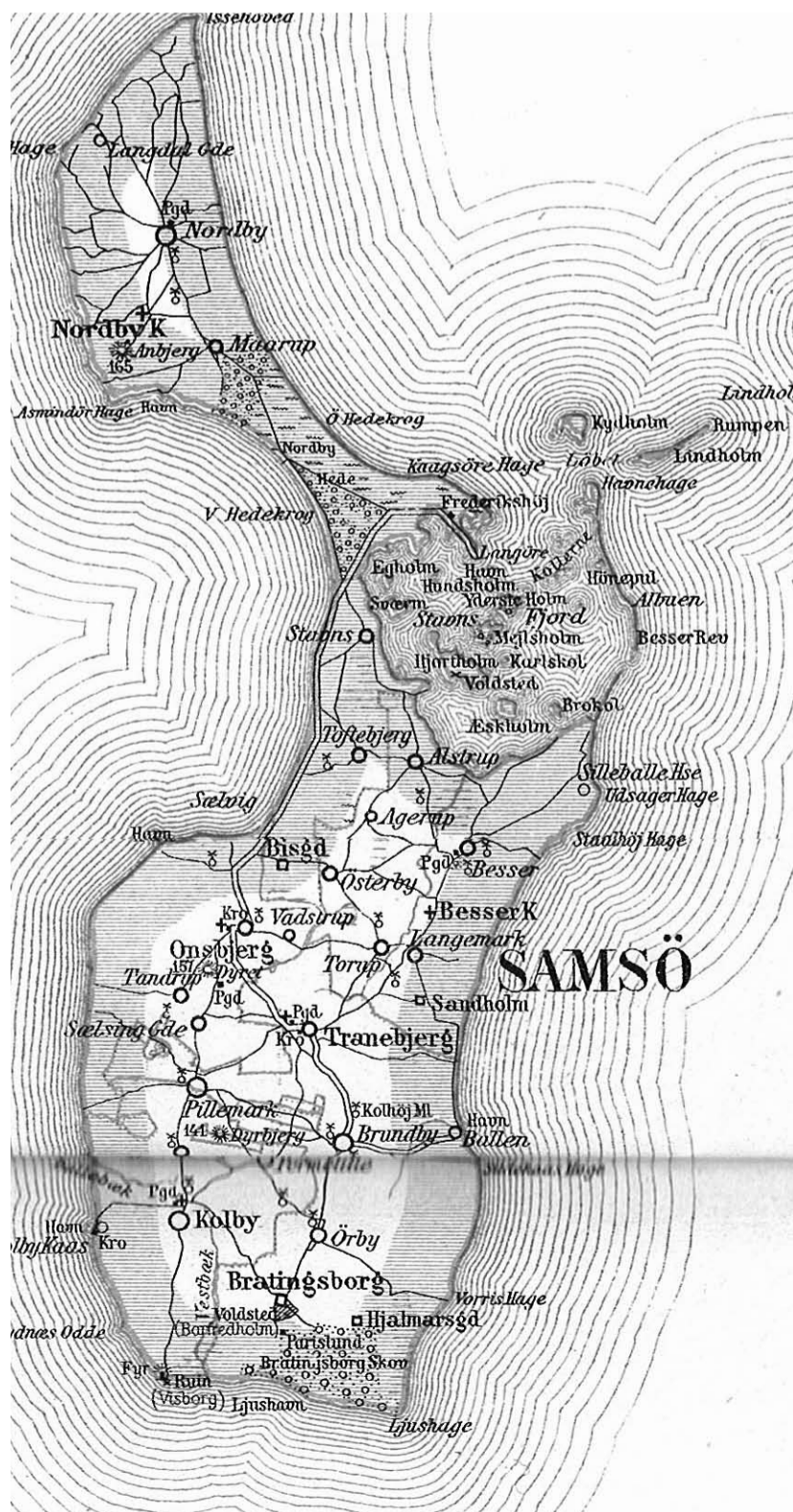
Forlængelse

Den 18 december skrev statsforvaltningen igen til Samsø Kommune, hvor man

betegnede afgørelser, der var truffet uden partshøring, som ulovlige. Dette skete, fordi kommunalbestyrelsen havde forlænget den midlertidig administrators funktionsperiode frem til udgangen af 2008 - igen uden at foretage partshøring.

Hvornår stopper det?

Der er altså ikke tvivl om, at Samsø Kommunes beslutning var ulovlig. På den baggrund må det blot undre, at hverken Statsforvaltningen Midtjylland eller Social- og Indenrigsministeriet skridder ind og sætter tingene på plads. Gælder lov og ret ikke på Samsø?



Er tvangsopløsningen af Samsø Ældreboligselskab lovlig?

Folketingets Boligudvalg kræver nu, at indenrigs- og socialminister Karen Ellemann tager stilling til, om det var lovligt at Samsø Ældreboligselskab blev opløst.

Af Jakob Lindberg

Folketingets Boligudvalg har spurgt indenrigs- og socialminister Karen Ellemann, om det anses for lovligt, at Samsø kommune har udskilt 2 afdelinger fra Samsø Ældreboligselskab, mens selskabet har været under midlertidig administration på et lovstridigt grundlag af Samsø kommune?

Derudover spørger udvalget, om ministeriet vil sikre lovlige forhold i Samsø Ældreboligselskab, samt om det anses for ansvarspådragende, at Samsø kommune og Boligkontoret Danmark har udskilt 2 afdelinger på et lovstridigt grundlag. Ministeren bedes oplyse hvorfor tilsynsmydighederne ikke har grebet ind over for forhold, som i årevis har været erkendt lovstridigt af Statsforvaltningen Midtjylland.

Juraen

Vi har spurgt Hans Henrik Edlund, der er professor ved Handelshøjskolen, Århus Universitet med speciale i boligret, hvilken hjemmel der er til at tvangsopløse en boligorganisation?

Hans Henrik Edlund siger:

- En kommunalbestyrelse kan ikke opløse en boligorganisation. Det kan kun organisationens egen ledelse. Han fortsætter:

- I dette tilfælde er det en midlertidig administrator, som kommunen har indsat, der har foretaget tvangsopløsningen. Dermed kan den formelle kompetence være i orden.

- Dette forudsætter dog at indsættelsen af den midlertidige administrator er foregået på lovlig vis, og at den midlertidige administrator ikke er gået for vidt. Den midlertidige administrator må ikke foretage et så drastisk skridt som tvangsopløsning, hvis en mindre indgribende foranstaltning kunne have løst problemerne i boligorganisationen, slutter Hans Henrik Edlund

Hvad mener BL?

Vi har bedt Boligselskabernes Landsforening om en kommentar til sagen.

Direktør Gert Nielsen afviser at kommentere den, da



Karen Ellemann



Hans Henrik Edlund



Gert Nielsen



Rolf Nielsen



han intet kendskab har til den. I følge Gert Nielsen er der heller ingen andre inden for BL's ledelse, de har kendskab til sagen.

Dette svar undrer beboernes talsmand, Rolf Nielsen, fordi problemerne i Samsø Ældreboligselskab har været beskrevet i tidsskriftet Boligen.

Desuden har Gert Nielsen løbende fået kopier fra Rolf Nielsen af e-mail korrespondancen om sagen.

Gert Niensens uvilje mod at blive interviewet, skyldes nok snarere, at man ikke vil genere Boligkontoret Danmark, hvis direktør Michael Demsitz sidder i BL's forretningsudvalg.

Må et huslejenævn anvende standardbeløb ved huslejefastsættelsen?

Efter boligreguleringsloven skal alle sager om huslejefastsættelse behandles individuelt. En del huslejenævne anvender på forskellige måder standardbeløb. I Haderslev har indførelsen af en sådan "notits" med standardbeløb medført, at Lejerforeningen nu går til ministeriet for at få afklaret, om det er lovligt.

Af Leif Truelsen

På det seneste møde i Huslejenævnet var jeg som suppleant i Huslejenævnet indkaldt for at deltage i afgørelsen af nogle sager, som var indbragt af den ordinære lejerrepræsentant.

Ved mødets start blev jeg

præsenteret for „Notitsen“ som er på 3 sider og beskriver, hvordan huslejenævnet skal fastsætte huslejen i Haderslev kommune. Formanden oplyste mig om, at „Notitsen“ var godkendt af de faste medlemmer.

På det seneste bestyrelsesmøde i Lejerforeningen

blev det besluttet, at anmode Indenrigs- og sundhedsministeriet om en vejledende udtalelse om lovligheden af „Notitsen“. Det blev ligeledes besluttet, at vi ville hjælpe lejerforeningen med at få sagen hjemvist til en lovlig behandling i Huslejenævnet.

Privat udlejning

Højesteret skar igennem forvirringen

En lejer fik medhold i huslejenævnet, men måtte gå helt til Højesteret, fordi udlejeren fik sæt tvivl om hvilke regler, der var gældende

Af Jakob Lindberg

En lille sag fra en fra en privat udlejningsejendom i København udviklede sig et langvarigt tovtrækkeri, der først endte da lejeren i august

ven. Lejeloven bygger på et princip om aftalefrihed. Det betyder, at *nogle* af reglerne kan fraviges ved aftale mellem lejer og udlejer. Derimod består boligreguleringsloven af bestemmelser, som alle har

den lovgivning - og dermed skulle tingene være på plads.

Da der i boligreguleringsloven findes bestemmelser om forbedringsforhøjelser, kan man derfor ikke anvende lejeloven, hvis man bor i en kommune, hvor boligreguleringsloven gælder.

Man *skal* anvende boligreguleringsloven, herunder skal man varsle efter boligreguleringslovens § 12 - eller § 13, hvis der er beboerrepræsentation i ejendommen. Dette er en fordel for lejerne, blandt andet fordi det tvinger udlejeren til at fremlægge vedligholdsregnskaber i forbindelse med varslingen. Dermed er det sværere for en udlejer at få betalt den samme udgift to gange - både over vedligholdsregnskabet og gennem en forbedringsforhøjelse.

Sådan har lejerforeningerne og huslejenævnene og domstolene traditionelt fortolket lovene. Men i 2006 lykkedes det en udlejer i København, at slå en breche i denne enighed. Han fik medhold i Østre Landsret i, at han måtte anvende de mere lempelige varslingsregler i lejelovens § 59.

Misforståelse

Det skyldes, at der i boligreguleringslovens § 23 og §



26 er anført

nogle beløbsgrænser for forskellige typer af forbedringer. Disse grænser *kan* forstås således, at bestemmelserne i § 27, stk. 3 om, hvordan varslingen skal foregå, *ikke* gælder, hvis forbedringsforhøjelsen er lavere end i beløbsgrænsen i § 23.

Disse beløbsgrænser skabte en sådan forvirring blandt Østre Landsrets dommere, at de gav udlejer medhold.

Både Ankenævnet i København og boligrettens flertal havde givet lejeren medhold. Normalt ville en sag slutte ved landsretten, men lejeren fik lov til at forelægge sagen for Højesteret, som den 13. august 2009 afsagde sin kendelse.

Højesteret var klar i mælet: Et enigt dommerkollegium slog fast, "at enhver lejeforhøjelse som følge af en forbedring af det lejede i en reguleret ejendom med beboerrepræsentation skal varsles efter reglerne i § 13".

Dommerne erklærede sig

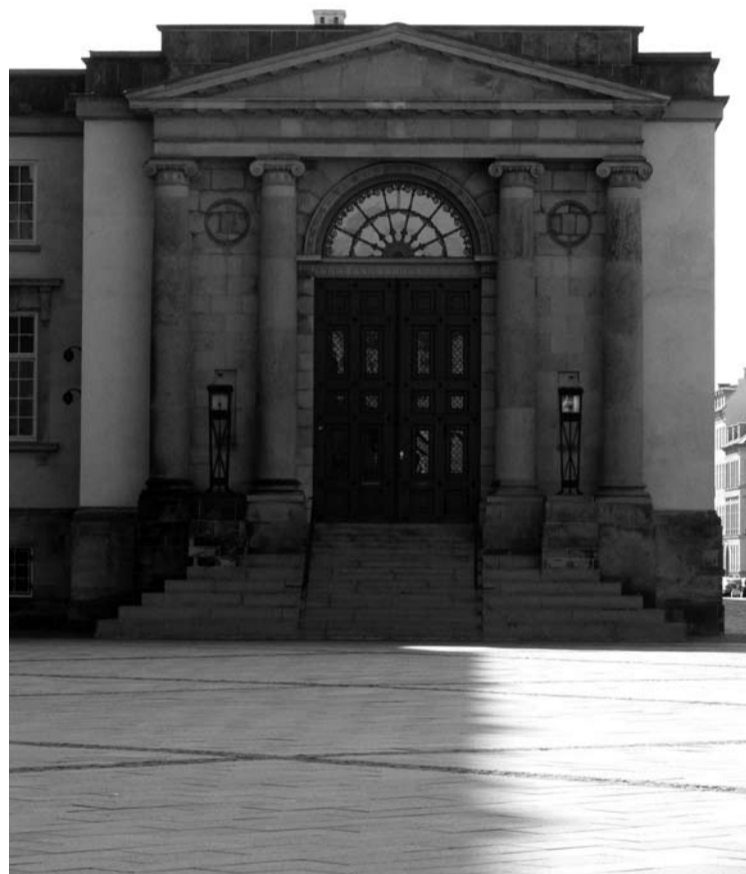
enige med flertallet i Københavns boligret, men spildte ikke et ord på at omtale Østre Landsrets præmisser.

At Østre Landsret i den grad kan tage fejl på så væsentligt et område er bekymrende. For normalt er landsretternes kendelser endelige.

Kilde: Højesterets dom af 13. august 2009. Sag 35/2008.

Landsrettens dom og et uddrag af boligrettens dom kan læses i Tidsskrift for Bolig- og Byggeret (TBB). 2007.530.

Under retssagen var lejeren repræsenteret af advokat Jakob Busse.



i år fik medhold i Højesteret.

Udlejeren, en privat fond, havde varslet lejeforhøjelse hos en kvindelig lejer. Forhøjelsen var begrundet i forbedring af badeværelset. Det var en forholdsvis beskeden huslejeforhøjelse på ca. 276 kr. om måneden, der skulle træde i kraft den 1. februar 2005. Lejeren gjorde indsigelse - med bistand af lejerorganisationen Bosam - fordi hun ikke mente at hun fik en brugsværdiforøgelse, der kunne berettiggende denne lejeforhøjelse. Huslejenævnet tog ikke stilling til dette, men erklærede varslingen for ugyldig. Lejeforhøjelsen måtte derfor ikke opkræves. Derefter gik sagen videre op gennem systemet og blev behandlet i Ankenævnet, Københavns Boligret, Østre Landsret og til slut Højesteret.

Baggrund

Der findes to lejelove, *lejeloven* og *boligreguleringslo-*

pligt til at følge. Boligreguleringsloven gælder dog kun i de kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har valgt, at de skal gælde.

Boligreguleringsloven er klart den mest lejervenlige, fordi den forhindrer kreative udlejere i at formulere særlige bestemmelser i lejekontrakterne, der kan være til skade for lejerne. Boligreguleringsloven giver også lejeren en række rettigheder med hensyn til indsigt i ejendommens forhold, som lejeren ikke har efter lejeloven.

De to love overlapper hinanden på visse områder. F.eks. indeholder begge love bestemmelser om lejeforhøjelser ved forbedringer og regler om, hvordan disse forhøjelser skal varsles.

Hvilken lov skal man så anvende?

I lejelovens § 2 står, at den ikke gælder i det omfang, der er fastsat bestemmelser i an-



Højesteret: Kun ét skud i bøssen

En udlejer fik medhold i Højesteret - men på en måde, som lejerbevægelsen kan være godt tilfreds med.

Af Jakob Lindberg

En lejer havde indbragt en uenighed om lejens størrelse for huslejenævnet. Lejeren mente, at lejen skulle beregnes som omkostningsbestemt husleje efter boligreguleringslovens 5, stk. 1. Udlejer mente, at lejen skulle fastlægges efter § 5, stk. 2 efter reglerne om "det lejedes værdi". Det sidste ville medføre en højere husleje.

Dokumentation manglede

Udlejeren meddelte huslejenævnet, at han først ville fremlægge de oplysninger om beregning af omkostningsbestemt husleje, som huslejenævnet havde bedt om, når huslejenævnet havde afgjort om lejen skulle behandles efter § 5 stk. 1 eller efter § 5, stk. 2.

På den baggrund afgjorde huslejenævnet, at lejen skulle fastsættes efter § 5, stk. 1, og man fastsatte lejen skønsmæssigt.

Det andet skud i bøssen

Under ankesagen i boligretten fremlagde udlejer nu en lange række nye bilag, her-

under et omkostningsbestemt lejbudget. Lejerens advokat protesterede mod, at de nye dokumenter skulle indgå i sagen, da udlejer kunne have fremlagt dem for Huslejenævnet, men undlod. Dette skulle komme udlejeren til skade.

Boligretten ville imidlertid godkende, at udlejer fremlagde disse dokumenter, så dette procedurespørgsmål blev nu forelagt for først landsretten og senere Højesteret.

Præmisserne

Højesteret gav en begrundelse, der kan omskrives således::

- Huslejenævnet kan kræve at en part fremlægger de oplysninger, der er nødvendige for at afgøre en sag. Dette følger af boligreguleringslovens § 40, stk. 2.

- Hvis parten ikke fremlægger oplysningerne kan huslejenævnet træffe afgørelse i sagerne i henhold til boligreguleringslovens § 42, stk. 2.

- Som udgangspunkt er en part afskåret fra - ved en eventuel ankesag - at fremlægge oplysningerne, hvis modparten protesterer.

- I den foreliggende sag havde huslejenævnet ved den samme afgørelse både besluttet at

le-
jefast-
sættelsen
skulle ske
efter § 5,
stk. 1 og
behand-
let selve
lejefast-
sættelsen.

Huslejenævnet burde have givet udlejer en ny frist til at indsende oplysningerne, efter at de havde besluttet hvilken paragraf der skulle anvendes.

På den baggrund fik udlejer medhold i, at han kunne fremlægge oplysningerne for Boligretten.

Princippet opretholdt

I det konkrete tilfælde havde huslejenævnet altså begået en fejl, men det ændrer ikke noget ved den generelle regel.

En part har kun "et skud i bøssen" - og det skal fyres af allerede i Huslejenævnet. Da det mest er udlejer, der skal fremlægge oplysninger i huslejenævnsager, er denne kendelse i Højesteret til-

Kilde: Kendelse afsagt den 26. juni 2009 af Højesteret. Refereret efter Grundejernes Domssamling (GD 2009/50 H), der udgives som tillæg til tidsskriftet Huset.



freds-
stillende
for lejerne.

Krav om betaling for istandsættelse underkendt

Højesteret har slået fast, at der kun kan opkræves penge for istandsættelse, hvis udlejer har lidt tab. Hvis en lejlighed bliver solgt uden at være istandsat, kan en udlejer kun kræve penge for istandsættelsen, hvis han kan påvise at salgsprisen er blevet lavere som følge af den fraflyttende lejers misligholdelse.

Af Jakob Lindberg

I en konkret sag fik en erhvervslejer - et arkitektfirma - medhold i, at det ikke skulle betale for istandsættelse af lejligheden, og at det indbetalte depositum skulle tilbagebetales.

Arkitektfirmaet havde lejet de pågældende lokaler gennem mange år. Lokalerne var hen ad vejen blevet udvidet ved at ledige nabolejligheder blev lagt til, og arkitektfirmaet havde i øvrigt med udlejers billigelse lavet en del ændringer af lokalerne, f.eks. nye gulve.

Til sidst havde arkitektfirmaet valgt at fraflytte, fordi

man igen havde brug for større lokaler.

Depositum

Arkitektfirmaet havde igenem årene i alt betalt ca. 240.000 kr. i depositum. I forbindelse med fraflytningen den 30 september 2004 blev der lavet en fælles besigtigelse. Der blev udarbejdet en liste over hvilke istandsættelsesarbejder arkitektfirmaet skulle betale for. Der var enighed herom, men ikke om, hvad istandsættelsen skulle koste, og i den følgende tid forhandlede arkitektfirmaet med udlejeren om de enkelte arbejder.

Mens disse forhandlinger

pågår, forsøger udlejer at sælge ejendommen. Det sker den 1. april 2005.

Boligret og landsret

Udlejer nægter nu at tilbagebetale depositum fra arkitektfirmaet, men inddrager dette som betaling for istandsættelsesarbejderne. Derpå anlægger arkitektfirmaet sag mod udlejer.

Boligretten udtalte, at salget af ejendommen ikke i sig selv fritog arkitektfirmaet for pligten til at betale, men da udlejer ikke havde bevist, at han havde lidt et formuetab som følge af den manglende istandsættelse, mente Boligretten, at udlejer ville opnå

en ugrundet berigelse ved at beholde arkitektfirmaets depositum.

Landsretten nåede samme resultat. Udlejer fik nu tilladelse til at anke sagen til Højesteret.

Højesteret

Ved sagens behandling i Højesteret forsøgte udlejers advokat at argumentere for, at udlejers tab ikke skulle opgøres som et erstatningskrav men som et "kontraktretligt krav" der var defineret ved parternes aftale. Da arkitektfirmaet ikke havde afleveret lejemålet i den stand, det var aftalt, måtte de betale det beløb, det ville have kostet at

istandsætte lejemålet.

Denne argumentation fik overbevist een af højesterets fem dommere. De øvrige lagde erstatningssynspunktet til grund. Da udlejer ikke havde dokumenteret, at han havde lidt noget tab, havde han derfor heller ikke noget berettiget krav over for arkitektfirmaet.

Kilde: Højesterets dom af 26. august 2009 i sag 27/2008

... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Fremleje

? Min datter har lejet et værelse i en stor lejlighed, i lejligheden er der 5 værelser som alle er fremlejet. Ifølge BBR-oplysninger er lejlighedens samlede areal 135 m², heraf er areal til beboelse 85 m² og 50 m² erhvervsareal.

Er det lovligt at fremleje hele lejligheden til beboelse?

! Det KAN være lovligt, men det kræver særlig kommunal tilladelse samt naturligvis at udlejer overholder lejelovgivningen.

• For at svare nærmere på denne type spørgsmål må man have en lang række yderligere specifikke oplysninger, som ikke fremgår af din mail. Reelt er viovre i sagsbehandling, som de lokale lejerforeninger meget gerne hjælper med, men som vi ikke kan påtage os på brevkassevilkår.

Derfor vil vi anbefale dig at søge assistance i en lokal lejerforening: <http://dklf.dk/index.php/lejerforeninger>

Med venlig hilsen
Henrik Stougaard



Lejerforeningerne under
Danmarks Lejerforeninger

Find dem på internettet:
<http://dklf.dk/index.php/lejerforeninger>

Tilbagebetaling af indskud

? Min datter og svigersøn fraflyttede deres lejlighed (privat udlejer) den 1. august 2009. Udlejeren påstår, at han har lov til at tilbageholde deres indskud (20.000,-) indtil 1. oktober 2010 pga. af varmeafregningen. Kan det passe?

Med venlig hilsen
PEP

! Nej. Udlejer har kun ret til at tilbageholde en beskeden del af depositum (f.eks. 1000 kr) som sikkerhed for en efterfølgende varmeregnskabs-afregning.

• Jeg vil kraftigt anbefale at der bliver kørt huslejenævns-sag med det formål at få hoveddelen af depositum udbetalt snarest muligt. Til det formål vil jeg opfordre til at I opsøger videre assistance i en lokal lejerforening: <http://www.dklf.dk/DL/LFindex.htm>

Med venlig hilsen
Henrik Stougaard

Lejemålets størrelse

? Lejekontrakten lyder på 59 m² fordelt på to værelser. Opmåling af lejligheden viser at den reelt er på cirka 30 m². BBR siger 46 m².

Vi har fået at vide at udlejer må skrive 59, fordi de 29 manglende m² er udenomsareal, vi mener at det må være de 46 m² der står i BBR der gælder, så er der 16 m² til trapper og gange, hvilket må være rigeligt. Vi mener vi betaler for meget i husleje, og udlejer lovede da også på et tidspunkt at sætte huslejen efter de 46 der står i BBR, men løb så fra aftalen.

Hvad er det rigtige. Alle siger at det er helt i orden, vi kan bare ikke forstå det. Det svarer til at sælge en 2,0 bil som så reelt kun har en 1,2 motor.

! Du har ret: BBR-arealer er efter reglerne opgjort INKLUSIVE udenomsarealer. Så med mindre der bliver foretaget en fornyet, autoriseret, opmåling, er det BBR-arealet der skal lægges til grund.

For mig lyder det som om du har en rigtig god sag at køre videre, og jeg vil anbefale at du til dette formål opsøger videre assistance i en lokal lejerforening: <http://dklf.dk/index.php/lejerforeninger>.

Venlig hilsen
Henrik Stougaard



... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Udlæg i huslejen

? Jeg bor sammen med 3 andre til leje i en lejlighed, vi lejer hos en udlejer. Forrige måned fik vi et brev fra en advokat om at vores udlejer skylder en større sum penge og at advokaten derfor på vegne af dem, han skylder penge til, har gjort udlæg i vores husleje. Han skriver at hvis huslejen ikke indbetales til en i brevet stående bankkonto, men i stedet indbetales til vores udlejer, som vi før har gjort, vil huslejen ses som ugyldig. Vi lejere mener dog at så længe vi bare betaler huslejen, som vi altid har gjort og har en kvittering fra udlejer om at denne er betalt, at det så gælder. Altså at det er et mellemværende mellem advokaten og udlejeren og ikke noget vi som sådan skal blandes ind i. Der var en af de andre som boede her der i sidste måned betalte til advokaten og så blev smidt ud af udlejer for ikke at betale huslejen til ham.

Håber du kan hjælpe med vores problem her.

På forhånd tak

! Det er en svær situation. I visse tilfælde, kan fogedretten bestemme, at en kreditor kan gøre udlæg, på den måde du beskriver. Men det ser ud som om udlejeren og advokaten er uenige om dette.

Lige gyldig hvem I betaler til, kan I åbenbart risikere en opsigelse/ophævelse af lejemålet. I den forbindelse er det vigtigt at huske, at en udlejer kan ikke selv effektuere en „udsmidning“. Det kan kun fogedretten, hvis lejer gør indsigelse og nægter at flytte. Hvis en sådan situation foreligger vil fogedretten i mange tilfælde beslutte, at sagen skal behandles af Boligretten først. I skal altså ikke acceptere, at udlejeren udøver selvtægt.

Henvend jer til en lejerforening eller en lejeretskyndig advokat og få råd og bistand.

Med venlig hilsen
Jakob Lindberg

Ekstra opkrævning for renovation

? Hej, Efter jeg har opsagt mit lejemål (et hus) med en kontrakt (typeformular A) oplyser udlejer mig om, at der også kommer en opgørelse på renovation for lejeperioden.

• Han har nu fratrukket beløbet af min depositum med den begrundelse at det er en ydelse man skal købe hos kommunen!

Kan han det da det ikke er nævnt i kontakten?

Hvordan forholder jeg mig nu?

! Renovation er en del af huslejen, og der kan ikke opkræves ekstrabetaling herfor.

Du kan selv klage til huslejenævnet og anmode dem om at give udlejer påbud om at tilbagebetale beløbet. Men det er en god idé at melde sig ind i en lejerforening og få bistand.

Der kan være andre ting galt. Det kan være at du har betalt for meget i husleje. Hvis du har boet mindre end 1 år i huset, kan huslejenævnet nedsætte lejen med tilbagevirkende kraft fra indflytningen.



Med venlig hilsen
Jakob Lindberg

Stigning af husleje på grund af nyt tag

? Jeg syntes det ikke er rimligt at vi skal stige i husleje, fordi vi er nødt til og få nyt tag på vores hus.

Huslejen vil stige med 100 kr pr. kvm.

• For min del er det 900 kr i husleje stigning!

Jeg mente bare at det burde tages fra vedligeholdskontoen. Det kan da ikke komme som en overraskelse for udlejeren, at taget som er så utæt skal skiftes ud.

Kan det virkelig være rigtigt det skal være sådan ?

! Hvad enten ejendommen er omfattet af bestemmelserne om vedligeholdelseskonto eller ej, så er tagudskiftning på en udlejningsejendom som udgangspunkt vedligeholdelse, som der ER betalt til over huslejen, og som derfor ikke lovligt kan begrunde lejeforhøjelse.

• KUN hvis der i forbindelse med tagudskiftningen sker forbedringer (eksempelvis isolering), kan der lovligt gennemføres en forbedringslejeforhøjelse, og i så fald KUN for den del af udgiften, som isoleringen har forøget de samlede omkostninger. Altså ikke for basisomkostningerne.

900 kr pr. måned er i hvert fald efter al sandsynlighed, alt alt for meget, og ud fra din beskrivelse i øvrigt er der en vis sandsynlighed for at varslingen i sin helhed ikke overholder lovens krav, og at forhøjelsen (også) derfor er ulovlig.

Jeg vil vi anbefale dig at søge assistance i en lokal lejerforening: <http://dklf.dk/index.php/lejerforeninger>

Med venlig hilsen
Henrik Stougaard

Privat og almen udlejning

Tema:

Ophævelse på grund af vanrøgt

Lejemål kan ophæves ved misligholdelse

Sæt ikke dit lejemål på spil. Udfør vedligeholdelsen løbende. Sådan er konklusionen, når man studerer retspraksis.

Af Jakob Lindberg

I dag er det mest almindeligt, at den indvendige vedligeholdelse påhviler lederen. Det er billigt for lederen, fordi han så ikke skal betale ind til vedligeholdelseskontoen.

Men det er af og til en sovepude. Man kan være fristet til at udskyde vedligeholdelsen i gennem mange år, fordi man vænner sig til at leve med de gulnede vægge og de ridsede dørplader.

Normalt kommer regningen, den dag man flytter. Den

kan blive ubehagelig stor, især hvis man bor i privat udlejningsbyggeri. Men det er trods alt kun et pengespørgsmål.

Langt værre er det, hvis ens udlejer ophæver eller opsiger lejemålet, fordi man ikke har vedligeholdt - eller måske har misligholdt - sin lejlighed. Så kan man risikere, at miste sin bolig, og så står man med et langt større problem.

Boligretten

Eksemplerne her på siden viser, at der er en reel risiko

for, at udlejer kan få medhold i boligretten i sager, hvor lederen har nægtet at udføre indvendig vedligeholdelse på trods af, at udlejer har opfordret ham til det - specielt hvis lederen samtidig har foretaget ændringer i lejligheden uden skriftlig accept fra udlejer.

En udlejer vil normalt ikke kræve vedligeholdelsen udført, hvis det kun drejer sig om manglende maling af lofter og vægge. Denne hygiejniske vedligeholdelse vil normalt kunne rummes inden

for det depositum, lederen har betalt.

Men hvis der samtidig foreligger manglende vedligeholdelse af gulve, paneler, døre, skabslåger og andet træværk, så kan udlejer tænkes at stille krav om udbedring.

Hvis han gør det, og lederen ikke efterkommer pålægget, kan udlejer anlægge sag ved boligretten med påstand om ophævelse eller opsigelse af lejemålet. Mange af sådanne sager ender ved forlig og uden dom ved advokaters eller lejerforeningers mellem-

komst. Men nogle få kommer til doms - og så er resultatet uforudsigeligt.

Hasard

Så sæt dig ikke i den situation, hvis din udlejer kræver vedligeholdelse. Søg rådgivning. Hvis udlejer har ret, så indgå en skriftlig aftale med ham om, hvornår du skal udføre vedligeholdelsen. Spil ikke hasard med din bolig.

Træværk skulle istandsættes i boperioden

En lejer i almen bebyggelse blev dømt til at udskifte beskadigede døre og skabslåger inde i lejligheden. Udskiftningen skulle ske i boperioden og kunne ikke udsættes til lejers fraflytning.

Af Jakob Lindberg

Da en almen andelsboligforening i Horsens skulle renovere boligerne, besigtigede man samtlige lejemål i bebyggelsen. Hos en af lederen blev det konstateret, at lejlighedens døre og skabslåger var stærkt beskadigede blandt andet som følge af børns leg i lejligheden.

Udlejer krævede skabslåger og dørplader udskiftet, men lederen reagerede ikke. Derpå tilbød udlejer at foretage udskiftningen, hvorefter beløbet på ca. 16.000 ville blive opkrævet sammen med huslejen, eventuelt med en afdragsordning. Dette reagerede lederen heller ikke på.

Udlejer indbragte derpå sagen for beboerklagenævnet, som med stemmerne 2 mod 1 udtalte, at lederen skulle efterkomme udlejers pålæg.

Boligretten

Lejer ankede nu sagen til boligretten, som med stemmerne 2 mod 1 kom til sam-

me resultat som beboerklagenævnet.

Mindretallet i Boligretten udtalte, at udlejer ikke kunne kræve øjeblikkelig istandsættelse, fordi selve bygningen og dens faste bestanddele ikke var berørt af de ødelagte skabslåger og døre. Et andet argument var, at udlejer havde sikkerhed i lejers depositum og derfor ikke havde nogen økonomisk interesse i at forlange vedligeholdelsen udført nu.

Landsretten

Ved behandlingen i landsretten fremlagde udlejer oplysninger om at andelsboligforeningen i løbet af en to-årig periode havde mistet ca. 2 mio. på tab ved fraflytninger. Beløbet dækkede dog både manglende betaling af husleje og manglende betaling af istandsættelse. Det fremgår ikke om denne oplysning påvirkede landsrettens dommere.

Under alle omstændigheder stadfæstede landsretten dom-

men i boligretten. For det første, fordi skaderne var sket som følge af misligholdelse. For det andet anførte landsretten:

"Da appellantens [lejerens] pligt til at istandsætte døre og skabslåger er et led i hendes pligt til at vedligeholde det lejede, følger det herefter, at istandsættelsen ikke kan udskydes til boperiodens afslutning."

Ingen ophævelse

Man må gå ud fra, at lejer derefter har opfyldt pålægget. Der var i denne sag ikke tale om ophævelse af lejemålet, men kun om et såkaldt anerkendelsessørgsmål fra udlejers side.

Kilde: Vestre Landsrets dom af 9. juni 2000. B-2913-99, refereret i Tidsskrift for Bolig og Byggeri, TBB 2000.410



Lejemål ophævet på grund af vanrøgt

Lejeren havde ikke vedligeholdt med maling og tapetsering igennem 10 år. Han havde også nedtaget et vindue mellem stuen og altanen og opsat en trævæg uden tilladelse fra udlejer. Landsretten dømte lejer til at fraflytte lejemålet.

Af Jakob Lindberg

I forbindelse med en huslejenævns sag om lejens størrelse blev en lejlighed i Aalborg besigtiget med deltagelse af udlejer. I den forbindelse så udlejer, at lejligheden bar præg af manglende maling. Desuden var fjernet et vindue mellem stuen og den lukkede altan, og opsat en trævæg indvendig på stuens vestvæg.

Udlejer gav den 22 oktober 1999 lejer pålæg om at re-

etablere vindue og væg samt foretage maling og gulvbehandling. Lejernes LO, som rådgav lejeren, protesterede mod pålægget og skrev, at lejer ville foretage istandsættelse af lejligheden i år 2000.

Dette var udlejer ikke tilfreds med, og ophævede den 7. december 1999 lejerens lejemål.

Sagens gang

Da lejer ikke flyttede frivilligt, blev der anlagt sag ved

Boligretten. Her påstod lejeren, at det ikke var ham, der havde nedtaget vinduet, men at det var sket som følge af en renovering i 1991. Da han ikke kunne bevise det og heller ikke, at han havde fået udlejers tilladelse, lagde boligretten til grund, at han havde vanrøgtet det lejede. Boligretten fandt også, at udlejer havde været berettiget til at kræve maling af lejemålet, som på ophævelsestidspunktet ikke havde været vedlige-

holdt i 10-12 år, samt gulvbehandling.

Han blev dømt til at fraflytte den 1. november 2001 og betale en erstatning på 27.000.

Landsretten

Den 27 maj 2002 stadfæstede landsretten kendelsen fra Boligretten og fastsatte fraflytningstidspunktet til 1. august 2002. Man nedsatte erstatningen til 11.950, idet man fandt, at erstatningen for

malerarbejdet burde afvente et sædvanligt flyttesyn i forbindelse med fraflytning af lejligheden.

Kilde: Vestre Landsrets dom af 27 maj 2002, refereret i Tidsskrift for Bolig- og Byggeret. TBB 2002.381



Erhvervslejer frikendt for vanrøgt

Udlejeren kunne ikke bruge lejelovens bestemmelser om vanrøgt til at ophæve lejemålet, fordi man ikke i ophævelsesskrivelsen havde nævnt ordet vanrøgt og heller ikke havde angivet de mangler, som man anså for at være vanrøgt.

Af Jakob Lindberg

En erhvervslejer drev bådebyggeri og kanoudelejning i Gladsaxe Kommune ved København. Hans udlejer var Furesøkrederen under Dansk Kano- og Kajak Forbund. DKKF havde lejet huset og grunden af Gladsaxe Kommune meget billigt mod at påtage sig al vedligeholdelse af ejendommen. Derefter havde de fremlejet den til er-

hvervslejeren mod at denne overtog vedligeholdelsen.

På et tidspunkt krævede kommunen, at DKKF skulle udføre en række nærmere bestemte vedligeholdelsesarbejder, blandt andet udskiftning af kvistvindue, udskiftning af rådden gavl og reparation af murværk.

Foreningen sendte kravet videre til erhvervslejeren, som imidlertid ikke mente, at han var forpligtet til at lave

så omfattende istandsættelsesarbejder.

Ophævelse

DKKF ophævede nu lejemålet, men da erhvervslejeren ikke ville flytte frivilligt, måtte sagen afgøres af boligretten.

Boligretten gav foreningen medhold i, at erhvervslejeren havde misligholdt sine forpligtelser og at han måtte fraflytte.

Landsretten gav DKKF medhold i, at erhvervslejeren havde vedligeholdelsesforpligtelsen. Men man tog hensyn til at erhvervslejeren i gennem sin boperiode havde renoveret og moderniseret huset for et betydeligt beløb. Dette hensyn spillede ind, da landsretten skulle vurdere om der forelå vanrøgt. Dette mente landsretten ikke, heller ikke når man tog hensyn til de mangler, som Gladsaxe

Kommune havde krævet udbedret.

Landsretten lagde endvidere vægt på, at der ikke i ophævelsesskrivelsen var nævnt ordet vanrøgt, hvilket kom DKKF til skade.

Kilde: Østre Landsrets dom af 29. maj 1998, refereret fra Tidsskrift for Bolig- og Byggeret. TBB1998.286

Lejerforeningerne kan bruge medierne bedre

Lejerforeningerne laver masser af solidt arbejde for deres medlemmer. Men det kniber ofte med at blive synlige i offentligheden. Her bringer vi to eksempler på, hvordan man kan bruge de regionale TV-stationer til at sætte fokus på de sager, som politikerne ikke ønsker at røre.

Kolding Kommune fik kendskab til reglerne om skimmelsvamp

Af Leif Truelsen

I foråret bragte TV-Syd flere udsendelser om skimmelsvamp i en almenbebyggelse i Kolding. Der skete tilsyneladende ikke noget, derfor kontaktede jeg TV-Syd og oplyste dem om Vejledning 47 af 27. juni 2008. Heraf fremgår det, at det er Byrådets ansvar at undersøge om en eventuel skimmelsvamp er farlig samt at sørge for genhusning m.v. At sørge for, at ingen borger bor eller opholder sig i lokaler, hvor der er skimmelsvamp.

TV-Syd ønskede at sende

et indslag, hvor jeg fortalte lidt om vejledningen og om Lejerforeningens arbejde i skimmelsvamp sager.

Jeg vil på ingen måde tage æren for, at lejemålene tilsyneladende er renoveret, men det er tankevækkende, at det først var da TV-Syd konfronterede udvalgsformanden med de oplysninger, som de havde fået fra mig, at der skete noget i sagen.

I parentes kan det nævnes, at udvalgsformanden for åben skærm indrømmede, at hverken han eller forvaltningen kendte noget til vejledningen.



Er du ramt af skimmelsvamp?

- så skriv direkte til borgmesteren i din kommune. Det er ham, der har ansvaret for at sætte undersøgelser mm. i gang. Du kan bruge nedenstående skabelon, når du skriver brevet.

(Dato)

Til Borgmester ...(navn)

Kære Borgmester.

Vedrørende (lejemålets adresse)

Jeg frygter, der er skimmelsvamp i mit lejemål og vil derfor - med henvisning til Velfærdsministeriets vejledning nr. 47 af 27. juni 2008 - anmode dig om at rejse en sag og sætte de nødvendige undersøgelser i gang.

Uddrag af Vejledning nr. 47 af 27. juni 2008.

I pkt. 1.1. Kommunalbestyrelsens tilsynsforpligtelse står der:

„Kommunalbestyrelsen har i medfør af forskellige lovbestemmelser pligt til at føre tilsyn med boliger og bygninger, som benyttes til beboelse og ophold.“

„Tilsynsbestemmelsen indebærer bl.a., at kommunalbestyrelsen skal reagere, såfremt den bliver opmærksom på, at en bolig eller lokaler til ophold er angrebet af skimmelsvamp.“

I pkt. 2.1 Undersøgelsespligt står der bl.a.:

„Når kommunen får en henvendelse eller på anden vis bliver opmærksom på, at der er forekomst af fugt og vækst af skimmelsvamp i en ejendom, skal kommunalbestyrelsen rejse en sag dvs. som det første undersøge, om problemet udgør en sundhedsfare for personer, der opholder sig i ejendommen, jf. byfornyelseslovens § 75.

Venlig hilsen

(Underskrift)

Fakta

Vejledning 47, af 27. juni 2008 er en opsummering af de regler, der findes i byggeloven, byfornyelsesloven og almenboligloven om skimmelsvampe.

I følge reglerne i byggeloven har kommunen handlepligt, hvis den får underretning om, at der er skimmelsvampe i et lejemål.

Vejledningen blev til efter at Folketingets boligudvalg i 2006 havde sat fokus på skimmelsvampeproblemerne.

Vejledningen fulde titel er: *Vejledning om kommunernes mulighed for at gribe ind over for fugt og svamp i boliger og opholdsrum.* Den kan findes på hjemmesiden: www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=121028.

Den kan også findes på Indenrigs- og socialministeriets hjemmeside: www.ism.dk. Skriv Skimmelsvamp i søgefeltet.

Haderslev Kommunes passivitet udstillet i TV Syd

Mange kommuner misbruger skatteborgernes penge, når de udbetaler mere i boligstøtte, end loven foreskriver. Det kan undgås, hvis boligstøttekontoret systematisk undersøger lejeniveauet i den ejendom, hvortil lejeren søger om boligstøtte, samt at de i alle tvivlstilfælde indbringer sagen for huslejenævnet. Noget tyder på, at kommunalbestyrelserne ikke er interesseret i at genere de mange udlejere, der er "på boligstøtten". Læs beretningen fra Haderslev.

Af Leif Truelsen

TV Syd var en dag på besøg på lejerforeningens kontor i Højgade i Haderslev. Det var en dag, hvor der også blev talt om sagen med den store huslejenedsættelse, men da vi havde henvendt os til økonomiudvalget for på en kvalificeret måde at orientere dem om de samfundsmæssige påvirkninger af den store huslejenedsættelse, aftalte vi at lade den sag ligge, indtil vi så, hvad økonomiudvalget ville gøre.

Det viste sig, at økonomiudvalget IKKE ønskede et møde med os, og det selv om jeg en dag mødte borgmesteren i døren til rådhuset, hvor jeg i korte træk fortalte,

hvad vi ville fremlægge på et møde.

Herefter aftalte jeg med TV-Syd, at der blev lavet et indslag. I indslaget oplyste jeg om de samfundsmæssige konsekvenser af den store huslejenedsættelse, og Borgmesteren udtalte sig om, hvad kommunen ville gøre. Vi er endnu ikke indkaldt til et møde og har heller ikke set noget, der tyder på, at Byrådet vil følge op på sagen

De samfundsmæssige konsekvenser er i korte træk, lejernes samlede købekraft forøges med 468.000 kr. om året alene for den pågældende ejendom, hvor der er 14 lejligheder. En lejer, der bor på 65 m², får forøget sin købekraft med 37.000 kr. pr. år.

I de tilfælde, hvor lejeren modtager boligstøtte skal samfundet og lejeren dog dele de 37.000.

Hertil skal lægges de sandsynligvis store beløb, der er tale om i tilbagebetaling af for meget opkrævet husleje med tillæg af renter.

Er du interesseret i de konkrete beregninger, kan du sende en mail til alssund.lejerforening@dlgtele.dk

Se også artiklen, "Snyder udlejerne på vægten"

Snyder udlejerne på vægten?

Det sker, at en udlejer kræver huslejeforhøjelse, selv om det udførte arbejde er betalt med vedligeholdelsespenge.

Af Leif Truelsen

I en sag som Haderslev og Omegns lejerforening indbragte for huslejenævnet blev lejen nedsat fra 880 til 310 kr. pr kvadratmeter om året.

Her viste undersøgelserne, at den store huslejenedsættelse bl.a. var begrundet i, at udlejererne havde opkrævet „forbedringsforhøjelser“ samtidig med, at han havde hævet beløbene på vedligeh-

oldelseskontiene.

Naturligvis kan udlejererne ikke få „forbedringsforhøjelse“ af huslejen, når han betaler med pengene fra vedligeholdelseskontiene.

Jeg har undersøgt flere ejendomme i Haderslev og det ser ud til, at fejlen er den samme i dem, derfor stiller jeg spørgsmålet Snyder udlejerne på vægten ??

Dersom min frygt kan bekræftes, er det et samfundsmæssigt problem af dimensioner og derfor vil jeg også på næste møde i Danmarks Lejerforeningers hovedbestyrelse rejse problemet.

Forbedringsforhøjelse er en lejeforhøjelse, som udlejererne har ret til, når han forbedre lejemaalene, for egne penge.

Oplysninger om mine undersøgelser kan fås ved henvendelse på alssund.lejerforening@dlgtele.dk



Huslejenævn

Huslejenævnene kan afgøre sager om huslejens størrelse.

Alle kommuner skal være dækket af et huslejenævn. Nævnet kan dog „deles“ med én eller flere nabo-kommuner.

Huslejenævnet træffer nævnet afgørelse i de mange former for tvister mellem boliglejere og deres udlejer, som kan opstå i privat boligbyggeri (alt der ikke er almennyttigt). Tvister som kan afgøres ud fra reglerne i Lejeloven og - for de regulerede kommuners vedkommende - Boligreguleringsloven.

Nævnet består af tre personer: En jurist (formand), og en repræsentant for henholdsvis udlejere og lejere i kommunen.

Det koster et gebyr på 128 kr./sag at få sager behandlet ved nævnet, og alle lejere kan indbringe sager. Sager man vil have nævnet til at behandle, skal indbringes skriftligt.

Normalt vil behandlingen af sagerne også foregå „i brevform“, eventuelt suppleret med en besigtigelse af ejendommen. Nævnet kan ikke afhøre vidner under strafan-

svar. Nævnet er nemlig en del af den offentlige administration, og ikke en domstol.

En huslejenævns sag kan under normale omstændigheder forventes at vare i 2 til 6 måneder. Den gennemsnitlige behandlingstid varierer dog meget fra nævn til nævn.

Afgørelserne - „kendelserne“ - fra nævnet, kan imidlertid altid indbringes for en domstol: Boligretten. Det kalder man at „anke“ nævnskendelsen, og det skal ske inden 4 uger.

Kilde: www.dklf.dk. Klik på Rettigheder og Huslejenævn.

Tilføjelse

Huslejenævnene får sekretariatsbistand mm. fra hjemstedskommunen. Men nævnet er uafhængigt af kommunalbestyrelsen.

Normalt indbringes sagerne af enten lejeren eller udlejereren. En kommune, kan dog indbringe en sag for nævnet, hvis lejeren modtager boligstøtte, og boligstøttekontoret mener, at huslejen er for høj.



Hjælp udlejerne - det kan betale sig

Som sagsbehandler i lejerforeningen har jeg i flere tilfælde oplevet, at udlejererne undlod at betale renter og gebyr af det beløb, han tilbagebetalte til lejeren.

Det er i strid med gældende love og regler. Derfor kontaktede jeg vores advokat og bad om hjælp.

Advokatens indsats har betydet, at lejerne har fået de renter, som de havde krav på og lejerforeningen har fået gebyrerne for det arbejde, vi har udført.

Det er dejligt når noget lykkes og samtidig bliver vi bekræftet i, at udlejerne godt vil følge gældende love og regler. Når bare der er nogen, der „hjælper“ dem.

Leif Truelsen

Giv os lov til at være en del af klimaløsningen!

Skal almene afdelinger kunne investere deres opsavede midler i vindmøller. Spørgsmålet er blevet rejst af Agenda Center Albertslund i en henvendelse til Folketingets Boligudvalg.

Af Poul Markussen

Af uransagelige grunde er det i dag ikke tilladt almene boligafdelinger at købe vindmølleandele. Alle andre må, men boligafdelinger må ikke. Den strøm de bruger til fælles anliggender, som ejendoms kontor, beboerhus, udebelysning og fællesvaskeri, skal tilsyneladende være sort kulstrøm. De almene boligafdelinger har ikke friheden til selv at vælge. De kan ikke gøre sig til en del af energi- og klimaløsningen. Det er både uholdbart og utilfredsstillende.

I Klimaudfordringen mellem boligområder i Albertslund er vi blevet opmærksomme på denne problemstil-

ling. Klimaudfordringen er en konkurrence, der nu har løbet i 3 år mellem 17 boligområder med til sammen over 4.600 boliger. Konkurrencen handler om, hvilket boligområde der kan nedsætte sin CO₂-udledning fra el og varme mest. Med i Klimaudfordringen er både grundejerforeninger, andelsboligforeninger og almene boligafdelinger.

I Klimaudfordringen har vi lavet en lang række aktiviteter for at få vores beboere, til at nedsætte deres energiforbrug og CO₂-udledningen - og det er der som bekendt vældig meget brug for. Imidlertid



må vi også erkende, at uanset hvor meget energi vi sparer, så kan vi ikke med energibesparelser alene fjerne CO₂-

udledningen og klimapåvirkningerne.

Vi kan med andre ord ikke energibespare os ud af klimaproblemerne.

Klimaproblematikken vil altid være der, så længe vi har en energisektor, der benytter sig af fossile brændsler, der udleder CO₂. Derfor ligger der også en stor udfordring i, at få energiforsyningen omstillet til Vedvarende Energi i dansk regi vil det ikke mindst sige vindmøller.

De almene boligafdelinger må gerne være med til den første del at spare på energien, men de må ikke få indflydelse på hvordan den energi, de bruger, bliver pro-

duceret. Det er hverken rimeligt eller fornuftigt.

Derfor vil vi indtrængende bede om, at også almene boligafdelinger får lov til at købe vindmølleandele til dækning af afdelingernes eget fælles elforbrug, så de også på dette område får mulighed for at vise samfundssind og være en del af klimaløsningen.

Med venlig hilsen
for Klimaudfordringen
Poul Markussen
Agenda Center Albertslund



Svar fra ministeren

Af Karen Ellemann

Det foreslås i henvendelsen, at det bliver muligt for almene boligafdelinger at købe vindmølleandele til dækning af afdelingernes eget fælles elforbrug.

Hovedformålet med almen boligvirksomhed er at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere almene boliger. Herudover kan boligorganisationerne kun udføre aktiviteter, der har en naturlig tilknytning til boligene og administrationen af disse, eller som er baseret på den viden, som boligorganisationerne har opbygget gen-

nem deres virksomhed. Disse sidstnævnte aktiviteter - sideaktiviteter - er beskrevet i sideaktivitetsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 876 af 3. oktober 1996 med senere ændringer).

I sideaktivitetsbekendtgørelsen er ganske præcist fastsat, hvilke aktiviteter en boligorganisation kan udføre udover kernevirksomheden. Køb af vindmølleandele er ikke omfattet af bekendtgørelsen og er derfor en aktivitet, som en boligorganisation ikke kan beskæftige sig med/foretage investering i.

Folketinget vedtog L 208 den 29. maj 2009. I bemærk-

ningerne til lovforslaget er der lagt op til forskellige ændringer af de muligheder for sideaktiviteter, almene boligorganisationer kan udføre. Det er hensigten, at en ændret bekendtgørelse kan træde i kraft den 1. januar 2010.

Køb af vindmølleandele til dækning af de almene boligafdelingers eget fælles elforbrug, som henvendelsen fra Poul Markussen vedrører, vil blive taget op i forbindelse med overvejelserne ved udarbejdelsen af en ny bekendtgørelse.

Karen Ellemann / Mikael
Lynnerup Kristensen

Kommentar

Af Jakob Lindberg

Som det kan ses af ministerens svar, så er reglerne under ændring. Regeringen bebudede i forbindelse med Lov 208, at man ville ændre sideaktivitetsreglerne. Hensigten er at lempe reguleringen og give boligorganisationerne større frihed.

Det er derfor ikke utænkeligt, at Poul Markussen og de andre boligfolk i Albertslund får deres ønske opfyldt. Vindmøllesagen er populær, så

måske får de almene boligorganisationer lov til at købe vindmølleandele.

Jeg er selv andelshaver i Middelgrundens Vindmøllelaug - og intet kunne glæde mig mere, end at der kom fart i vindmølleudbygningen.

Risikoen

Men det er ikke ligegyldigt, hvordan det bliver gjort. Mange vindmøllelaug er organiseret som interessentskaber, hvor der gælder et princip om solidarisk hæftelse.

Det betyder, at hvis et vindmøllelaug, der har 1000 interessenter, går konkurs med en gæld på f.eks. 10 mio. kr., så kan kreditorerne udvælge den eller de største formuer og hente pengene hos dem.

Man kan som interessant blive pålagt at betale langt mere end det kontante indskud, man i sin tid betalte til vindmøllelauget.

Her kan de almene boligorganisationer vise sig at være særligt sårbare. Hvis et vind-

møllelaug f.eks. består af 10 boligorganisationer og 990 enkeltpersoner, så vil kreditorerne helt naturligt begynde med at hente pengene hos de 10 boligorganisationer.

Formynderi

Finanskrisen har lært os, hvor farligt det kan være at deregulere og lade markeds kræfterne bestemme. Heldigvis er de almene boligorganisationer ikke ramt af krisen, på samme måde som ejerboligsektoren, netop fordi de

har været underlagt stramme statslige regler. Det skal vi være glade for. Formynderiet har sine fordele.

Konklusionen må være: Hvis de almene boligorganisationer skal have lov til at købe vindmølleandele, så skal det - gennem lovgivningen - sikres, at man lige som en aktionær ikke kan komme til at tabe mere end det man har givet for aktien.

Privat udlejning

En dato kan være 48.000 kr værd

Det såkaldte småhuskapitel blev kraftigt kritiseret af Danmarks Lejerforeninger, da det blev indført i boligreguleringsloven i 1994. Grunden var, at lovændringen svækkede lejernes beskyttelse mod urimelige huslejer. I denne artikel giver vi et eksempel på en af de mere specielle urimeligheder, som småhuskapitlets indførelse førte med sig.

Af Jakob Lindberg

Lejelovgivningen har mange kringelkroge. En af dem er den regel, der bestemmer, hvad der er et "småhus-lejemål" og et "storhus-lejemål".

Det er normalt en fordel at bo i et "storhus", fordi man så er bedre beskyttet mod husleje-forhøjelser, end hvis man bor i et "småhus".

Hvad er hvad?

Et småhuslejemål er et lejemål i en ejendom, hvor der er færre end 7 beboelseslejligheder. Et storhuslejemål er et lejemål i en ejendom med 7 beboelseslejligheder og derover.

Men loven er ikke så enkel, som den ser ud. Det er nemlig ikke antallet af lejemål i dag, det drejer sig om, men derimod antallet af lejligheder i ejendommen, som den var pr. 1. januar 1995, hvor loven trådte i kraft.

En ejerlejlighed som i dag ejes af en privat person vil normalt være et småhus. Men

ikke altid. Det kan være, at lejligheden den 1. januar 1995 ikke var blevet solgt endnu, men hørte til det man kalder "restejendommen".

En restejendom er en tidligere udlejningsejendom, som er udstykket i ejerlejligheder, men hvor alle ejerlejlighederne endnu ikke er solgt.

Et tænkt eksempel

En ejendom fra tresserne er udstykket i ejerlejligheder. Efterhånden som lejerne flyttede eller døde, blev lejlighederne solgt enkeltvis. Den 1. januar 1995 er der 10 lejligheder tilbage. I december 1994 købte Ejer-1 sin lejlighed som den sidste før skæringsdatoen. I januar 1995 købte Ejer-2 en lejlighed.

Lad os forudsætte, at de to ejerlejligheder begge blev udlejet den 1. juni 2007 til hver deres lejer, Lejer-1 og Lejer-2. I begge tilfælde har lejerne skrevet under på, at de vil betale 800 kr pr kvadratmeter i husleje.

Deres lejekontrakter er helt

ens og lejlighederne er lige store, 80 kvadratmeter. Begge lejemål er i god vedligeholdet stand, men uden egentlige forbedringer siden de blev bygget. I ingen af de to lejemål har der været huslejestygninger siden lejemålets start.

Selv om de to lejere tilsyneladende har helt ens vilkår, er deres rettigheder forskellige.

Lejer-1 er småhuslejer

Det skyldes, at ejerlejligheden blev bortsolgt fra restejendommen før skæringsdatoen. Denne ejendom består kun af 1 lejemål, og opfylder kriteriet for at være et småhus.

Denne lejer kan ikke kræve lejen nedsat. Kun hvis udlejeren, Ejer-1 varsler huslejestygning kan han få prøvet huslejens størrelse ved huslejenævnet.

Lejer-2 er storhuslejer

Også dette lejemål er i dag en selvstændig ejendom med kun 1 lejemål. Men da lejligheden på skæringsdagen den

1. januar 1995 var en del af restejendommen, hvor der var 10 lejemål, er den i lovens forstand *ikke* omfattet af småhusreglerne, men derimod af de normale regler i boligreguleringsloven.

Det betyder, at lejeren kan kræve lejen nedsat til den omkostningsbestemte leje med virkning fra indflytningstidspunktet.

I en ejendom som denne vil lejen for et umoderniseret lejemål i f.eks. København sjældent være over 500 kr pr kvadratmeter om året.

Lejer-2 vil derfor have krav på en lejenedsættelse på 300 kr pr kvadratmeter. Han skal have den for meget betalte leje tilbagebetalt siden indflytningen for 2 år siden. Tilbagebetalingsbeløbet bliver derfor (2 * 300 kr * 80 m²) = 48.000 kr.

Tjek datoen

Ovenstående eksempel er fiktivt, men det er inspireret af en konkret sag, som fornylig blev afgjort i Køge Husle-

jenævnet.

I den pågældende sag, var det Huslejenævnet, der spurgte parterne om forholdene den 1. januar 1995. Både lejerne og ejeren kunne bekræfte, at lejligheden først var blevet solgt efter denne dato.

Så nemt er det sjældent. En ejerlejlighed, der blev solgt første gang for 14 år siden kan have skiftet ejer og lejer mange gange. Derfor kan det være svært for både ejer og lejer at vide, om den er solgt før eller efter 1. januar 1995.

Men hvis man er lejer i en udlejet ejerlejlighed, bør man i egen interesse prøve at få dette opklaret. Man kan starte med at spørge naboer eller andre, der har boet i ejendommen i mange år. Man kan også prøve tinglysningskontoret på domhuset.

Husk: Hvis den lejlighed du lejer først er solgt fra efter skæringsdatoen, har du vundet i lotteriet.



Vil Karen Ellemann rokke ved retssikkerheden?

Af Jakob Lindberg

Ikke alle mennesker er gode, rare og omgængelige. Spredt ud over alle erhverv, samfundsklasser og etniske grupper findes der enkelte personer og familier, der er så ondskabsfulde og aggressive, at de er næsten umulige at leve dør om dør med.

Et eksempel er sagen fra Belvederevej i Helsingør, hvor en enkelt familie terroriserede deres naboer i en sådan grad, at boligorganisationen Lejerbo valgte at tilbyde 23 familier en erstatningsbolig.

Man havde samtidig ophævet familiens lejemål, men da de ikke ville flytte frivilligt, skulle ophævelsen behandles af Boligretten og eventuelt Landsretten før den kunne effektueres. Dette kunne tage flere år, og der var derfor ikke udsigt til en bedring for de betrængte naboer foreløbig.

I den situation valgte Helsingør Kommune den bedst mulige løsning. Man tilbød problemfamilien en anden bolig. Den tog de imod, og dermed blev retssagen afværget.

Nu flytter familien et andet sted hen, hvor de muligvis bliver en pestilens for nogle andre uskyldige naboer. Tiden vil vise, om man må flytte familien endnu engang.

Men løsningen er den ene-

ste mulige. „De onde“ må gå på omgang for man kan ikke sætte dem i isolationscelle eller koncentrationslejr.

Retssikkerheden et problem.

Men nu gik der politik i sagen. Vores nye socialminister Karen Ellemann udtalte sig til Sjællandske Nyheder:

- Der er klare regler i lejeloven om, at lejerne skal opføre sig ordentligt, og gør de ikke det, kan de blive sat ud af lejemålet. På den måde kan man sige, at reglerne er gode nok. Så kan man samtidig prise sig lykkelig over, at vi lever i et retssamfund, og derfor har lejerne ret til at få prøvet sagen ved domstolene. I den tid, hvor sagen verserer ved retten, kan man ikke sætte lejerne ud af deres lejlighed. Dét ser jeg som et problem, siger Karen Ellemann.

Hun vil nu gå til justitsminister Brian Mikkelsen for at få undersøgt, om man kan sætte lejerne ud, mens sagen verserer ved domstolene.

Kaos

Vi vil anbefale justitsministeren, at han forklarer socialministeren, at hun godt kan glemme denne mulighed. Den vil være i skærende modstrid med alle principper om retssikkerhed.

Hvis en udlejer - uden at af-

vente domstolsbehandlingen - kan få fjernet en lejer, så er beskyttelsen af lejerne væk. Så vil masser af „besværlige“ lejere blive smidt ud med mere eller mindre gode begrundelser.

Hvis en lejer bliver fjernet fra sin bolig, mens der kører en sag ved boligretten, så vil det i mange tilfælde vise sig, at anklagen mod lejeren var ubegrundet. Og hvad så? Skal vedkommende så genindsættes efter at være fraflyttet i f.eks. 2 år? Og hvad med den lejer, der var flyttet ind efter den frikendte lejer? Skulle vedkommende så tvinges væk?

En sådan fjernelse ville udløse et kaos, der er langt værre end de fordele, der ville kunne opnås.

At blive smidt ud af sin bolig - er for mange en straf, der er værre end fængsel. Ministeren „ser det altså som et problem“, at man ikke kan eksekvere straffen før domstolen har talt. Ministeren vil tilsyneladende rokke ved princippet om, at man er uskyldig indtil det modsatte er be-

vist. En sådan holdning hos en dansk minister ser jeg til gengæld som et problem.

S og SF

Også andre politikere kom på banen i anledning af sagen på Belvederevej. Både S og SF vil have undersøgt om man kan effektivisere procedurerne i fogedretten og boligretten og på den måde sikre boligretssagerne en hurtigere gang gennem retssystemet.

Det fortjener at blive undersøgt. Ikke mindst fordi VKO-

regeringens retsreform har medført en betydelig forlængelse af ventetiden i mange byretter.

Og så til slut

I denne kommentar er jeg ligesom resten af medieverdenen gået ud fra, at det var „problemfamilien“ fra Belvederevej, der var synderen, og at det var de 23 naboer, der var ofre. Men jeg ved det ikke! Det kan kun upartiske dommere afgøre.



Nye medlemmer

Vi opfordrer alle vore medlemmer til at hjælpe med at styrke Lejerforeningen. Vis eller giv bladet til interesserede, flere blade kan rekvireres. Blanketten herunder kan bruges til indmeldelse.

Jeg indmelder mig hermed i Lejerforeningen:

Navn:

Adresse:

Postnummer og by:

Indsendes i kuvert til Danmarks Lejerforeninger
Sankt Peders Stræde 2, 1. sal; 4000 Roskilde.

Skriv til os !



Vi modtager meget gerne indlæg fra læserne. - Debatindlæg, artikler, digte, m. m. m... Hvis man har mulighed for det, vil vi være taknemmelige for, at man også sender sit indlæg på diskette eller CD; med oplysning om PC-formatet; eller som e-post. (Adresserne ses på side 2).