

# LEJER I RANDERS

Særnummer 63 • Forår 2011



## Privat udlejning

# Lejer fik 129.000 i erstatning

Normalt er det meget svært for en lejer at få erstatning af en udlejer som følge af mangler ved lejemålet. Men da gelænderet brast, lykkedes det for en ung mand, der boede til leje i Løgstør i Nordjylland.

*Af Jakob Lindberg*

Rune J. boede i 2005 til leje i en ejendom, der var ejet af en lokal fabrikant. På ulykkestidspunktet var han i gang

med et genoptræningsforløb på Vejle Fjord som følge af en trafikulykke i 2002. Han var hjemme for at holde weekend.

Fredag aften var han og

kæresten i Aalborg, hvor de var ude at spise. Han fik et par glas vin til maden. De kørte hjem, så de var i Løgstør ca. kl. 22.00. De gik ind på en café, hvor han drak en enkelt øl. Cirka kl. 22.30 kørte kæresten hjem, og han gik selv op i sin lejlighed.

Efter han havde sovet et par timer, besluttede han, at han ville en tur ned i byen. Han gik ned ad trappen i opgangen. Der var ikke noget lys på opgangen, da pæren ikke var blevet skiftet. Da han var et sted mellem 2. sal og reposen på 1. sal, faldt han ud over og ned.

Han faldt, fordi han ville tage fat i gelænderet. Men

gelænderet var der ikke, og så faldt han udover. Gelænderet havde manglet i flere måneder.

### Faldt 3 meter

Han fortsatte nedad og landede på stueniveauet. Han vurderer faldhøjden til at være ca. 3 meter. Han slog sit hoved kraftigt på trappe-trinene/kanterne på vej ned. Han kunne derfor ikke huske noget, da han kom ud på sygehuset.

Han lå i opgangen et godt stykke tid efter faldet. En af hans kammerater, som også boede der, kom og spurgte, hvad der skete. Kammeraten hjalp ham op i sin lejlighed.

Senere blev der tilkaldt en ambulance, og Rune kom på hospitalet.

### Tvivlsom forklaring

Udlejeren, Arne A. forklarede i retten, at han førte tilsyn med ejendommen jævnligt, og at der ikke havde været noget galt med gelænderet inden ulykken. Da Runes mor ringede og fortalte om ulykken, besigtigede han trappen og konstaterede, at gelænderet var ødelagt som følge af hærværk. Han havde straks fået en smed til at sætte et nyt gelænder op. Han mente, at ulykken måtte til

*fortsættes side 2*



Returneres ved varig adresseændring

**B** POST DANMARK **PP**

Afsender:  
Randers Lejerforening  
Østervold 2, 3.  
8900 Randers

**L**ovarbejdet  
privatiseres



side 3

**L**iberal Alliance:  
Ingen  
fortrydelsesret for  
lejere




side 4

**B**eslutningsforslag  
- kontrakter skal  
være bindende



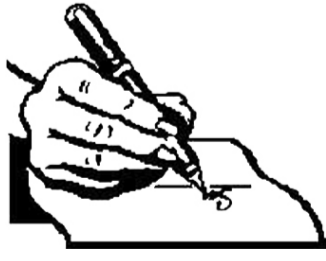
side 5

**A**ndelsbolig-  
Aspekulation




side 6-7

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



side 8-9

**T**ragedien på Samsø




side 10-11

**O**phævelse af  
lejemål



side 14

**B**eretning til General-  
forsamlingen



side 15

**LEJER I RANDERS****Særnummer 63 Forår 2011**

Lokaludgave af Lejer i Danmark  
Udgivet af Danmarks Lejerforeninger.  
Oplag: Ca. 10.000.  
Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.  
Redaktion: Jakob Lindberg (ansvh.),  
Bodil Kjærsum og Henrik Stougaard.

**Danmarks Lejerforeninger:**

**Sommertelefontid: Tirsdag - Torsdag: 11-15**  
Telefon: 33 33 99 25; Fax: 33 33 99 41  
Hjemmeside: www.dklf.dk  
Postadresse: Sankt Peders Stræde 2, 1., 4000 Roskilde

**Daglig Ledelse:**

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

**Landssekretærer:**

Jakob Lindberg (Køge) og Henrik Stougaard (Roskilde).

**Kontingent:**

Det lokale medlemskontingent mv. fastsættes lokalt.

**Redaktionen af dette blad er afsluttet  
1. marts 2011**

Sommer 2011, deadline: 15. maj 2011  
Efterår 2011, deadline: 15. august 2011  
Vinter 2011/2012, deadline: 15. december 2011  
Forår 2012, deadline: 15. februar 2012

**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.

**Lejer fik 129.000 i erstatning****fortsat fra forsiden**

skrives Runes fuldskab.

Andre vidneudsagn i sagen rokkede dog alvorligt ved udlejerens forklaring. En nabo bevidnede f.eks. at der i flere måneder efter ulykkestidspunktet ikke var sat noget gelænder op. Lignende forklaringer kom fra to tidligere beboere i ejendommen.

**Runes mor**

Runes mor forklarede i retten, at hun i den pågældende periode tit var hos sin søn, som havde behov for hjælp på grund trafikulykken.

Hun havde to gange ringet til udlejeren om gelænderet. Gelænderet var meget løst, og der manglede et par balustre. Gelænderets stand blev dårligere og dårligere. Til sidst var der slet ikke noget gelænder med undtagelse af få balustre. Da ulykken skete, manglede hele svinget ved 1. sal. Det var derfor, Rune faldt ned. Gelænderet blev ikke sat op, inden Rune nåede at flytte i august 2005.

**Byrettens dom**

Dommeren i Ålborg lagde til grund, at udlejer havde vist forsømmelighed ved ikke at holde gelænderet i ordentlig stand. Alligevel fik Rune ikke medhold i sit erstatningskrav.

For det første kom det ham til skade, at han først havde krævet erstatning 1 ½ år efter ulykken.

For det andet mente dommeren ikke, at Rune havde bevist, at det var det manglende gelænder, der var årsagen. Der kunne være andre årsager – blandt andet at Rune havde været fuld, da ulykken skete.

**Landsretten**

Da sagen kom for landsretten i Viborg bedømte man sagen anderledes. Dommerne mente, at Rune havde ført bevis for, at det var det manglende gelænder, der var årsag til ulykken. Og dommerne mente ikke, at Rune havde indtaget spiritus i et sådant omfang, at han derved havde udvist egen skyld.

Retten mente heller ikke, at

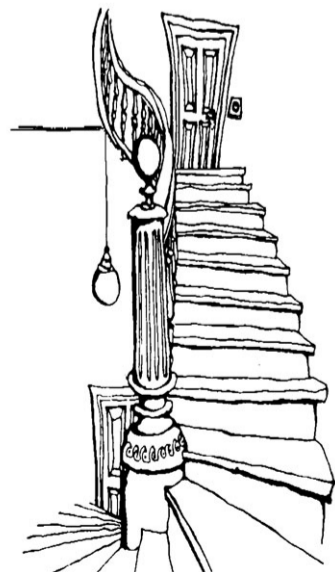
han havde fortabt sit krav ved at vente 1½ år med at rejse sagen.

Rune blev tilkendt en erstatning på 129.450 kr. Oveni kom et mindre beløb i procesrente.

*U.2010.2767V. Dom afsagt af Vestre Landsret, den 5. juli 2010.*

*Refereret fra Tidsskrift for Bygge og Boligret. TBB2010.724*

*Lejeren var repræsenteret af advokat Claus Rehl. Parternes navne er ændret.*

**RANDERS LEJERFORENING**

Østervold 2, 3.  
8900 Randers

**Foreningens kontortider:**

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

Tlf: 86 42 91 14

Fax: 86 41 65 22

**Beboerlisten**

v/ Randers Lejerforening,  
Østervold 2, 3. sal; 8900 Randers

Tlf: 86 42 91 14

Fax: 86 41 65 22

**Byrådsgruppen i Randers**

**Byrådsmedlem Bjarne Overmark,**  
Markedsgade 2 D, 1. sal, 8900 Randers.  
Mob: 22 21 37 55.

**Lone Donbæk Jensen,**  
Vester Tværvej 14, 8920 Randers NV  
Tlf: 22 37 21 17

# Beretning til Generalforsamlingen

Skriftlig beretning ved den ordinære generalforsamling i Randers Lejerforening onsdag den 23. marts 2011 kl. 19.00 i Helligåndshuset, Erik Menveds Plads, Randers.

af Kim Kristensen,  
formand

Tiden siden sidste generalforsamling har været præget af den økonomiske krise og ikke mindst af, hvordan de, der har skabt krisen, kæmper med næb og klør for at få tørrer krisens omkostninger af på alle andre. Interessant er det, at krisen er skabt af lejerbevægelsens hovedmodstandere grundejerne. I deres globale jagt på hurtige gevinster pressede de ejendomspriserne op i urealistiske højder, og trak huslejerne med op. Og da boligboblen brast, trak de hele verdens økonomi med ud i et økonomisk kaos, som vi endnu kun har set begyndelsen på, og som kommer til fuldstændig at forandre verden, som vi kender den.

På det nationale plan forsøger grundejerne nu at holde sig skadesløse ved at vælte regningen for deres fejlslagne spekulationer over på lejerne. De eneste, der ikke fik noget ud af de voldsomme prisstigninger på boligmarkedet, var lejerne. De kunne stå på siden og se den økonomiske ulighed mellem ejere og lejere blive større og større og nu forsøger ejerne så at overbevise den danske befolkning om, at det er lejerne, der skal betale for at rydde op.

Andetsteds i dette blad kan vi under overskriften „Klynkeliberalisme“ læse, hvordan udlejerne forsøger at dække deres tab i ejendomsnoteriet ved at sætte huslejerne urimeligt højt. I den artikel er der tale om en lille udlejer, som blot forsøger at redde det tab, han har pådraget sig ved at købe et hus til langt mere, end det er værd. Men i

princippet er det samme sag, de store udlejerfirmaer står med. De finder bare nogle småfisk, som det er „synd for“ og spænder dem for deres egen vogn i et generalangreb på den lejerbeskyttelse, der er i lejelovgivningen, så de selv kan få frit slag til at kræve lejeforhøjelser.

## Husk valget

Der dukker hele tiden enkelt-sager om „stakkels udlejere“, der er kommet i klemme op i dagspressen, og vi skal være forberedt på, at det kommer til et slag om Boligreguleringsloven i den nærmeste fremtid. Og i det slag har vi både Dansk Folkeparti og deres støtteregering på den forkerte side. Lejelovgivningen er alt for kompliceret, hedder det sig, men de er slet ikke interesseret i en forenkling. I denne generalforsamlingsperiode har vi gennem Danmarks Lejerforeninger og sammen med LLO og Sambo forhandlet med de landsdækkende grundejerorganisationer om en forenkling af lovgivningen. Det er resulteret i, at alle organisationerne er enedes om langt over hundrede forslag til forenklinger nogle er til lejernes fordel, andre udlejernes, men samlet set balancerer forslagene, og derfor er alle enedes om, at de skal behandles som én samlet pakke. Ministeren har ikke så meget som kommenteret forslaget. Hun ønsker ikke en forenkling men en „liberalisering“ af markedet. Det vil sige frit slag for lejeforhøjelser uden kontrol. Det er værd at huske, når vi senere på året skal til Folketingsvalg. Det er ikke sikkert, at de borgerlige partier tør tage sagen op i valgkampen (det

har de fået tæsk for før), men skulle de gå hen at vinde valget, vil den stensikkert blive taget op af Saxo Banks politiske fløj, Liberal Alliance, der er begyndt at markedsføre sig på spørgsmålet.

## Forhandlinger med LLO

I de lejelovsforhandlinger har vi haft et rigtig godt samarbejde med LLO, og det har vi også haft i andre sammenhænge. Da der også har været nogle ledelsesmæssige ændringer i LLO har det derfor været naturligt at undersøge mulighederne for at slå os sammen med denne organisation og få gendannet en enhedsbevægelse for lejerne i Danmark. Vi har imidlertid meget forskellige foreningskulturer og forhandlingerne er ikke forløbet helt som håbet, så i skrivende stund er det stadig lidt uklart, hvor det bærer hen, men det vil under alle omstændigheder være afklaret inden generalforsamlingen.

## Huslejenævnet

Også på det lokale plan har der været ført mange forhandlinger. I Huslejenævnet har der været mange ændringer og ændringer til ændringerne, så slutresultatet faktisk meget ligner udgangspunktet. På lejersiden er der sket det, at Bjarne Overmark nu også officielt er udtrådt af nævnet. Han har i lang tid været medlem af Huslejenævnet uden at have kunnet deltage i dets arbejde, fordi en (forkert) landsretsdømme har erklæret ham inhabil. I de sidste to år har undertegnede forsøgt at udfylde hans plads, og nu er Bjarne altså også formelt udtrådt. SP er også trådt tilbage og hans plads er overtaget af

en af vores mest erfarne boligdommere, Søren Jørgensen. Jeg skal benytte lejligheden til at takke SP og Bjarne for deres store og mangeårige virke i nævnet.

Så skete der også det, at nævnets formand, professor emiritus og dr. jur. Halfdan Kragh Jespersen, trak sig tilbage på grund af alder og blev erstattet af sin suppleant, tidligere byretsdommer Steen Brøns. Så manglede vi en formandssuppleant og fik udpeget Martin Møller-Heuer, som er byretsdommer i Århus og så var det på plads. Indtil Martin Møller-Høyer blev udpeget til byretspræsident i Randers. Det kan han ikke være samtidig med at han er huslejenævnets formand i byen, så vi måtte med kort frist have fat i Kragh Jespersen igen, og nu er han så blevet suppleant for sin suppleant. Alt ligner sig selv, og vi har lært hvor vigtigt det er for ens karriere at være udpeget til Huslejenævnet i Randers og hvor svært det er at slippe ud af idet arbejde igen.

I Beboerklagenævnet er Uffe Thorsen, som er flyttet fra byen, erstattet af Chris Mereweather. SP fortsætter som suppleant. Jeg skal benytte lejligheden til at takke Uffe for en lang og tro indsats og byde Chris velkommen i klubben.

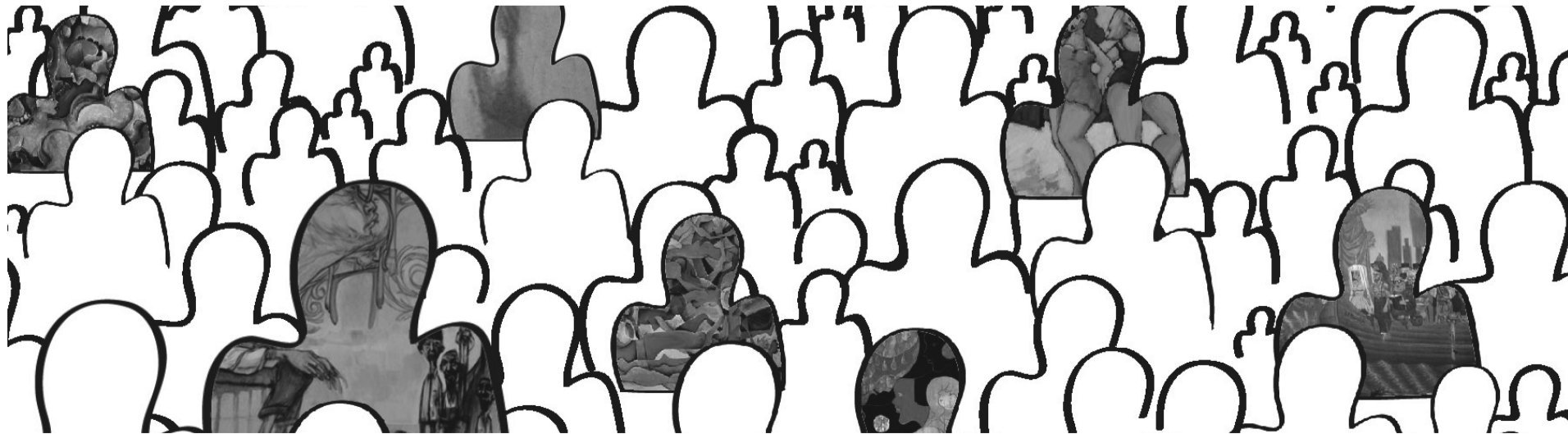
Også i sekretariatet har der været lidt frem og tilbage, men vi står nu med et Huslejenævn, der ligner det, vi kender. Et nævn, vi har haft et godt samarbejde med, og som på trods af de alvorlige meningsforskelle, der præger møderne arbejder godt og seriøst. Jeg skal benytte lejligheden til at takke medarbejderne for det samarbejde.

## Kursusvirksomhed

Disse rokeringer har gjort, at vi har haft behov for at ud-danne nye nævnmedlemmer, lægdommere og sagsbehandlere og så har vi benyttet lejligheden til at tilbyde en indføring i lejelovgivningens mysterier for alle vores medlemmer. Vi har afholdt kursus fire aftener og to hele lørdage i løbet af vinteren (den sidste afholdes lørdag den 26.3. så I kan nå det endnu) og har haft mere end 30 medlemmer med gennem hele eller dele af kursusforløbet. Det er vi glade for, for det er vores viden og vores aktive medlemmer, der sikrer resultaterne for lejerne i Randers.

Randers er den storby i Danmark, som har det laveste lejeniveau, og det skylder vi naturligvis vores sagsbehandlere, jurister og alle medarbejderne på Randers Lejerforenings kontor en stor tak for. Men ikke mindst skylder vi en tak til de mange aktive medlemmer, som tør stille sig op og holde på deres rettigheder både på egne og på deres naboers vegne. Som ikke bare nikker og bukker, men gør modstand, selv når modstanden synes uoverskuelig. Det er den ånd, der skaber Randers Lejerforening.

Med disse ord skal jeg ind-lade den skriftlige beretning til generalforsamlingen, idet jeg henviser til den mundtlige beretning fra både Randers Lejerforening og Beboerlisten, som vil blive aflagt ved generalforsamlingen den 23. marts 2011 kl. 19.00 i Helligåndshuset i Randers.





## RANDERS LEJERFORENING

Stiftet 1918, tilsluttet Danmarks Lejerforeninger  
 Østervold 2, 3. • 8900 Randers • Tlf 86 42 91 14 • Fax 86 41 65 22  
 Kontortid: tirsdag og torsdag kl 18.30-21.00

# Husk: Ordinær generalforsamling i Randers Lejerforening

Tidspunkt: Onsdag den 23. marts 2011 kl. 19.00  
 i Helligåndshusets store sal, Erik Menveds Plads 1, 8900 Randers

## 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 Randers Lejerforening  
 Østervold 2, 3., 8900 Randers.

## 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; med oplysning om PC-formatet; eller som e-post. (Adresserne ses på side 2).