



### 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*



B  
POST  
DANMARK  
PP

Returneres ved varig adresseændring  
Afsender:

**L**ovarbejdet privatiseres



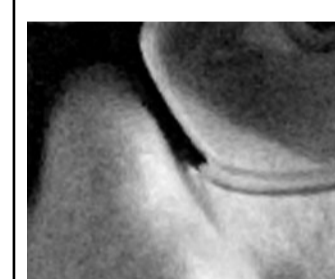
side 3

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



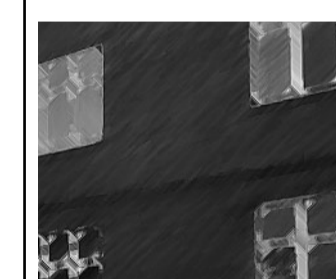
side 4

**B**eslutningsforslag - kontrakter skal være bindende




side 5

**A**ndelsbolig-spekulation




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 14-15

**L**ejer reddet i sidste Løjeblik



side 16

**LEJERFORENINGEN SYDFYN****Nr. 53 Forår 2011**

Udgivet af Lejerforeningen Sydfyn  
 Udgivet i samarbejde med Danmarks Lejerforeninger.  
 Oplag: Ca. 10.000 for alle udgaver.  
 Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.  
 Redaktion: Jakob Lindberg (ansvh.),  
 Bodil Kjærum og Henrik Stougaard.

**Danmarks Lejerforeninger:**

Telefontid: Mandag-Torsdag 11-15, Fredag 11-13  
 Telefon: 33 33 99 25; Fax: 33 33 99 41  
 Hjemmeside: www.dklf.dk  
 Postadresse: Sankt Peders Stræde 2, 1., 4000 Roskilde

**Lejerforeningen Sydfyn**

Færgevej 13, st, 5700 Svendborg  
 Telefon: 62 22 27 73  
 Fax: 62 20 27 73

Kontortid 1. og 3. tirsdag/md 17 - 20

**Bestyrelse i Lejerforeningen Sydfyn:**

Søren Ramsing, formand  
 Vivi F. Gedde, kasserer  
 Bestyrelsesmedlemmer:  
 Børge Hansen, Jan Christensen, Jørgen Jørgensen,  
 Henning Thesbjerg og Gerda Frederiksen  
 Tilsluttet Danmarks Lejerforeninger.

**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.

**Hjælp andre lejere****Oplys lejerforeningen om din husleje!**

Lejerforeningen har stor gavn af at godt kendskab til huslejerne rundt omkring i sit område. Flere og flere sager om huslejens størrelse afgøres nemlig ud fra sammenligningsprincippet: "Det lejedes værdi". Derfor vil foreningen gerne kende *din* husleje.

Hvis du kører sag, eller for nylig har kørt sag gennem lejerforeningen, så har vi allerede de nødvendige oplysninger. Men har du ikke kørt sag igennem længere tid, vil andre lejere kunne få glæde af, at du indsender husleje-oplysningerne.

*I sagens natur er det især de forholdsvis billige huslejer, der vil være gode som sammenlignings-huslejer.*

**Send disse oplysninger til lejerforeningen:**

Lejlighedens størrelse i m<sup>2</sup>: .....

Lejlighedens månedlige husleje (excl. varme mv.):

Er der i lejligheden:

Centralvarme?      Eget toilet?      Bad?

To-lags vinduer?      Nyere forbedringer?

Lejlighedens adresse:

.....

Lejers navn:.....

**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.

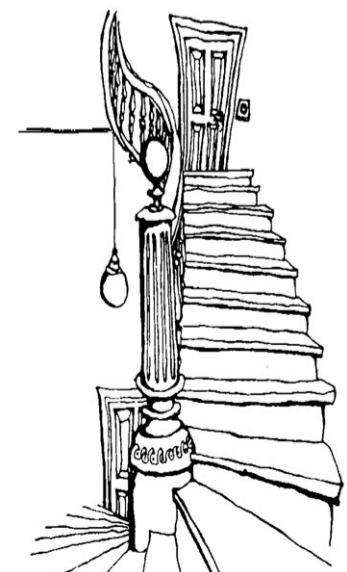
Rune blev tilkendt en erstatning på 129.450 kr. Oveni kom et mindre beløb i procesrente.

*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.*



## Privat udlejning

## Klynkeliberalisme

Når en investering giver overskud, skal ejeren selvfølgelig have gevinsten, fordi han har løbet en risiko, men når risikoen fører til et tab, må nogle andre gå ind og dække det. Det er klynkeliberalisme.

Af Kim Kristensen

Huslejenævnet i Randers har nedsat lejen i et lille hus fra knap 800 kr. pr kvadratmeter om året til 500 kr, og det har så i den lokale presse startet et generalangreb på lejerbeskyttelsen i almindelighed og Boligreguleringsloven i særdeleshed. Udgangspunktet er det sædvanlige: Det er urimeligt, at en udlejer ikke kan få lov til at tørre sine fejlslagne spekulationer af på lejerne.

### Liberalisme

Historien er velkendt. Som alle andre købte Peter Hundborg et hus i forventning om,

at han efter et stykke tid kunne sælge det igen med en god fortjeneste. Det var en god måde at få sine penge forrentet på. Sådan havde det været i mange år, og fordi det var gået godt så længe, var husene efterhånden blevet temmelig dyre. Det gjorde ikke så meget, for prisen gik bare op og op. I god liberalistisk ånd løber han en risiko i forventning om at få en god fortjeneste.

Så brister boligboblen og trækker resten af samfundet med ud i en verdensopfattende finanskrisse. Huspriserne falder, og da Hundborg skal sælge sit hus, kan han ikke få sine udgifter dækket ind. Den risiko han løb, førte ikke til en fortjeneste, men til et tab.

Og fra det tidspunkt gælder det for ham og en masse andre investorer udelukkende om, hvordan man kan få det tab tørret af på nogle andre.

I dette tilfælde på en lejer, som blev sat i husleje ikke efter hvad boligen var værd, men efter hvad Peter Hundborg, i sin investeringsiver, havde betalt for huset.

### Klynk

Det er denne lille øvelse Huslejenævnet har sat en stopper for, og så har vi klynkeriet: Det er pludselig uretfærdigt, at en udlejer selv skal betale for sin fejlurdering af markedet. Når en investering giver overskud, skal ejeren selvfølgelig have gevinsten, fordi han har løbet en risiko, men når risikoen fører til et tab, må nogle andre gå ind og dække det. Det er klynkeliberalisme.

Kunne nogen for eksempel forestille sig det modsatte scenarie: Lejeren bliver boende og betaler den forlangte husleje i et par år. Markedet vender, og Peter Hundborg sælger til den tid sit hus med en gevinst på 200.000 kr. Herefter giver han straks lejeren de 200.000 med ordene: „Du har jo betalt alle mine udgifter på huset, så disse penge tilhører retfærdigvis

dig“. Nej, vel? Det er vist kun tabet, han forventer, hun skal være ansvarlig for.

### Noget for noget

Liberal Alliance følger straks op på udlejerens angreb på den lov, der beskytter lejerne mod hans overgreb. Boligreguleringsloven skal afskaffes. „Gensidigt anerkendte lejekontrakter skal være bindende både for parterne og for myndighederne“, siger de, men mener det slet ikke. De vil nemlig ikke afskaffe udlejerens ret til at foretage lejestigninger. Eller til at sælge ejendommen.

Det er på de to punkter, en lejeaftale adskiller sig fra de fleste andre aftaler. Den ene part udlejerens forlanger ret til ensidigt at ændre aftalen. Han kræver ret til at ændre ved den leje, der er aftalt i kontrakten så er det også rimeligt, at der laves regler for, hvordan det skal foregå. Noget for noget.

Den ene part udlejerens kræver ret til at lade aftalen overgå til en anden. Lejeren indgår en aftale med én mand, han har tillid til. Tre

uger efter er ejendommen solgt til en af byens værste bolighajer uden at lejeren er spurgt. Der er mange udlejere i dette land, jeg nødt vil bo til leje ved, men det kan jeg bare komme til, fordi udlejer har lov til at bryde aftalen og sælge til en helt fremmed uden først at spørge den lejer, han har indgået en aftale med. Det er derfor, der er brug for en lov til at beskytte lejeren. Noget for noget.

### Borgerlig logik

Boligreguleringsloven er ikke et anslag mod udlejerens, men et redskab til at skabe balance - et resultat af almindelig borgerlig logik og baseret på grundsætningen i Jyske Lov fra 1241: „Var der ikke Lov i Landet, da havde den mest, som kunde tilegne sig mest.“

Kim Kristensen er formand for Randers Lejerforening



## Overskuds politik i DAB-afdeling

Det må betegnes som "panik før lukketid", når almene forretningsførere henter store overskud hjem til lejerne og dermed opkræver ulovlig høj leje.

Af Jakob Lindberg

Forretningsførerselskabet DAB har haft en solid tradition for overskudsbudgettering på afdelingernes vegne. Det var DAB, der i bebyggelsen, Ellemarken hentede millionoverskud fra lejerne gennem en årrække fra slutningen af 90-erne og op i gennem 0-erne.

Pengene havnede ikke i DAB's kasse, men indgik i afdelingernes henlæggelser på en måde der ikke var gennemskuelig for lejerne.

Det var blandt andet disse sager, der var baggrund for den regelændring, der er beskrevet i artiklen "Løvarbej-

det privatiseres"

På trods af, at Socialministeriet har erklæret, at systematisk overskudsbudgettering er i modstrid med balancelejeprincippet, så fortsatte denne praksis mange steder, bl.a. i Køge almennyttige Boligselskab

### 17.000 for meget på 4 år

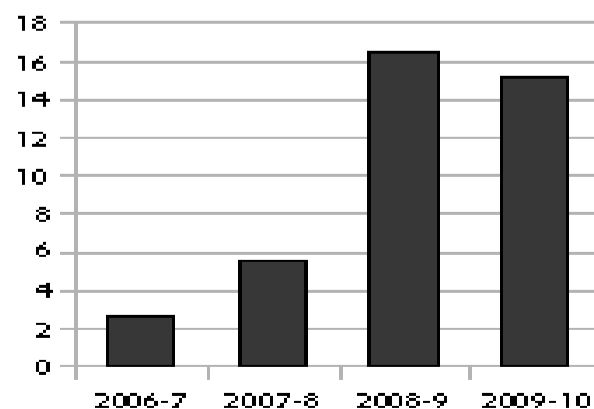
I afdeling Nordgården har man f.eks. i de seneste 4 år opkrævet 888.000 kr. for meget. Det svarer til knap 17.000 pr boliglejemål. Overskuddet har tilmed været stigende, som det kan ses i diagrammet

Nordgården er en ældre etageboligbebyggelse fra

1949 beliggende centralt i Køge. De årlige huslejestigninger har været mellem 3 og 5 % i perioden 2006-2009. Med virkning fra 1. juli 2011 vil huslejen være 697 kr/m<sup>2</sup>.

### Nordgården Køge Overskudsprocent 2006-2010

(årligt overskud i procent af lejeindtægt for boliger)



## Privat udlejning

# Lejer reddet i sidste øjeblik

Overskridelse af betalingsfristen var uvæsenlig skønnede Vestre Landsret

Af Jakob Lindberg

Lejeloven blev i 2009 ændret således, at fristen for, hvornår en udlejer kan ophæve et lejemål ved manglende betaling af leje, blev udvidet. Tidligere kunne en udlejer ophæve lejemålet når der var gået 3 dage fra lejerens modtagelse af rykkerskrivelse og lejen stadig ikke var betalt. Denne frist blev udvidet til 14 dage. Samtidig blev gebyret for forsinket betaling forøget til 250 kr.

Dette er god ændring af reglerne, fordi det sikrer

bedre mod alvorlige følger af simple fejltagelser, f.eks. hvor en bank ved en fejl ikke betaler lejen til tiden.

Men reglerne er stadig ret stramme. Af og til tror lejere fejlagtigt, at de bare kan nøjes med at betale den skyldige husleje og at man kan slippe for gebyret, hvis man er kommet for sent med betalingen. Det må der advares imod. Både lejen og gebyret er pligtige ydelser i lejerforholdet, og en undladelse af at betale gebyr kan derfor føre til at man mister sin lejlighed.

## Indbetaling i sidste øjeblik.

En sag fra Kolding kan illustrere dette.

I april måned 2010 betalte lejer L ikke husleje rettidigt. Udlejer afsendte påkrav den 12. april, hvorefter lejer den 20. april indbetalte huslejen, men ikke påkravsgebyret på 250 kr. Udlejer ophævede herefter lejemålet ved brev, der blev afsendt den 28. april, således at det tidligst kan være kommet frem til lejer den 29. april, hvor gebyret blev betalt.

Det blev ikke under sagen fra lejerens side godtgjort, om betaling var sket før eller efter at ophævelsen var kommet frem. Derfor fandt fogedretten, at lejer skulle udsættes af lejemålet.

Dommerne i Vestre Landsret omgjorde fogedrettens beslutning.

De fandt med henvisning til lejelovens § 94, stk. 1, at misligholdelsen var af uvæsentlig betydning, fordi gebyret var betalt samme dag som ophævelsesskrivelsen kom frem til lejer. Lejer kunne derfor ikke udsættes af lejemålet.

## Lejeloven om betalingssvigt § 93

Udlejeren kan hæve lejeaftalen i følgende tilfælde:

a) Når leje eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt, jf. stk. 2.

Stk. 2. Udlejeren kan kun hæve lejeaftalen som følge af for sen betaling, hvis lejer ikke har berigtiget restancen senest 14 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til lejer. Udlejerens påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at lejerforholdet kan ophæves, hvis lejerestancen ikke betales inden fristens udløb. § 33, stk. 3, finder tilsvarende anvendelse. Som gebyr for påkravet kan udlejer kræve 250 kr.

[...]

Gebyret er pligtig pengeydelse i lejerforholdet

(Uddrag. Visse dele af bestemmelsen er udeladt her)

## § 94

Skønnes det forhold, der lægges lejer til last, at være af uvæsentlig betydning, kan udlejer ikke hæve lejeaftalen.

Stk. 2. Udlejer kan ikke påberåbe sig de i § 93, stk. 1, litra a-f, nævnte forhold, hvis de er rettet, inden udlejer hæver lejeaftalen.



## 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 Lejerforeningen Sydfyn  
Færgevej 13, st, 5700 Svendborg

## 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).