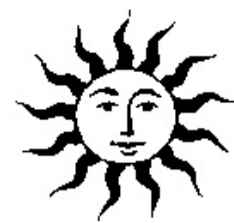


LEJER I DANMARK



NR. 64 - Sommer 2011

LANDSBLAD FOR DANMARKS LEJERFORENINGER

ISSN 1395-9751

Privat udlejning

Bornholmsk lejer vandt 59.000 kr

I stedet for at lejeren skulle betale 49.000 kr til udlejeren bestemte huslejenævnet på Bornholm, at lejeren skulle have 10.400 kr retur.

Af Jakob Lindberg

Et pensionistægtepar fraflyttede den 1. april 2010 et lejet hus på Bornholm, hvor de havde boet i 1½ år.

Udlejer krævede, at de skulle betale 43.000 kr. for indvendig maling af huset. Dertil kom 14.000 kr. til tømrerarbejde på grund af nogle skader på gulvet. Endelig krævede udlejer 7.600 kr. for retablering af haven.

I alt krævede udlejeren istandsættelse for knap 65.000 kr. Lejer havde 16.000 kr. til gode i depositum og for meget betalt leje. Netto krævede udlejer derfor 49.000 kr. af lejeren.

Lejerne stod svagt ved sagens start, fordi de havde skrevet under på, at lejligheden skulle afleveres nyistandsat. De havde ikke selv istandsat den ved fraflytning. I den slags tilfælde plejer man at blive dømt til at betale den istandsættelsesudgift, som udlejer kræver - i hvert fald, hvis udlejeren sætter et malerfirma til at udføre arbejdet.

Udlejer istandsatte ikke

Udlejer valgte, at sælge huset i stedet for at sætte det i stand og genudleje det. Hun kunne derfor ikke dokumentere istandsættelsesomkostninger ved regninger.

I stedet forsøgte hun at begrunde sit krav med, at huset blev solgt til 100.000 kr. mindre end den vurdering, som en ejendomsmægler var kommet med, da hun satte huset til salg.

Denne dokumentation fandt huslejenævnet utilstrækkelig. Lejerforeningens sagsbehandler havde under forberedelsen påpeget, at det var almindeligt, at huse blev solgt under vurderingen. Det var derfor snarere markedssituationen, der havde bevirket nedslaget i pris og ikke den manglende istandsættelse.

Dette var huslejenævnet åbenbart enig i. Dog fik udlejer medhold på et punkt:



Udlejeren kunne ikke kræve istandsættelse af huset på fraflytterens regning, da huset blev solgt uistandsat

Huslejenævnet ville ikke afvise, at lejernes fjernelse af hæk, træer og diverse planter

havde påvirket prisen på hu-

fortsættes side 2

Returneres ved varig adresseændring

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

B POST DANMARK PP

Der kan spares milliarder på individuel boligstøtte



side 3

4382 tragedier kom til debat i Folketinget



side 4-5

Regeringens straf Røger antallet af udsættelser



side 6

Hvordan er det nu det er ?



side 7-9

Forsøgsordning med fradrag for hjælp og istandsættelse i hjemmet



side 10-11

De danske boliger og de høje varmeregninger



side 12-13

Almen forretningsfører saboterer beboerklagenævne



side 14

Når andelshavere lugter penge



side 15

LEJER I DANMARK Nr. 64 Sommer 2011

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.
Kim Kristensen (Randers), Næstformand.
Søren Ramsing (Sydfyn), Kasserer.

Sekretariat:

Organisatorisk sekretær: Jakob Lindberg (Køge)
Landssekretær: Henrik Stougaard (Roskilde)

Kontingent:

Det lokale medlemskontingent mv. fastsættes lokalt.
Lokalforeningernes årskontingent til Danmarks
Lejerforeninger udgør i 2011: 82 kr. pr. husstand.

Redaktionen af dette blad er afsluttet 1. juni 2011

Efterår 2011, deadline: 15. oktober 2011
Forår 2012, deadline: 15. februar 2012
Sommer 2012, deadline: 15. maj 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 sammenlignings-princippet: "Det lejedes værdi". Derfor vil foreningen gerne kende *din* husleje.

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

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

Send disse oplysninger til lejerforeningen:

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



Fortsat fra forsiden

set og bestemte derfor, at lejer skulle betale 7.600 kr. for istandsættelse af haven.

Leje i istandsættelsesperioden afvist

Til gengæld forhøjede næv-

net lejers tilgodehavende i form af for meget betalt leje, da udlejer uberettiget havde fratrukket 2.250 kr. for leje i istandsættelsesperioden. Da udlejeren netop ikke havde sat lejligheden i stand kunne hun selvfølgelig heller ikke få leje i istandsættelsesperio-

den.

Sagen bekræftede den retstilstand, som lejerforeningerne altid har slået til lyd for: At man kun skal betale for istandsættelse, hvis udlejeren har dokumenteret udgifterne.



Bolig-hajer i farvandet

I Tv programmet Operation X kunne man Kristi Himmelfartsdag se nogle af landets værste udlejere. Det er fint at tv sætter fokus på disse udlejere, og det dermed bliver alment kendt at de faktisk findes. Man skal dog ikke foranlediges til at tro, at der så ikke findes flere end dem der er registreret på den i programmet omtalte liste i Grundejernes Investeringsfond.

Baggrunden for denne liste er, at Folketinget i 2005 ville gøre livet sværere for uefterrettelige udlejere, altså de udlejere der ikke overholder uankede afgørelser fra landets huslejenævn og boligretter. Grundejernes Investeringsfond blev sat til at føre en liste over de efterrettelige udlejere, men det er landets huslejenævn, der fik rollen med at være de udfarende. Konkret er situationen imidlertid den, at når huslejenævnet eller retten har afsagt en kendelse, er det ikke altid nævnet får besked om hvorvidt udlejeren retter sig efter afgørelsen. Kun i en brøkdel af tilfældene bliver nævnet rent faktisk orienteret på denne måde. Huslejenævnet skal have besked om den manglende efterlevelse af afgørelsen før nævnet kan sende besked herom til Grundejernes Investeringsfond.

Grundejernes Investeringsfond registrerer så de uefterrettelige udlejere, og når samme udlejer er registreret 3 gange inden for en periode på 2 år skal huslejenævnet have besked. Det er så her, der kan rejses sag mod udlejeren med krav om frakendelse af "kørekortet", dvs. retten til at administrere udlejningsejendomme. Det sker ved at nævnet politianmelder udlejeren og sagen kommer så for retten....., hvis politiet altså rent faktisk gør noget ved sagen og ikke blot henlægger den, som man så flere eksempler på i TV-programmet. Socialminister Benedikte Kiær har til Folketinget udtalt, at ovenstående fremgangsmåde er effektiv og at systemet også virker præventivt. Det skal vel forstås på den måde „At ingen har lyst til at blive udråbt som Bolighaj“.

Ministerens udtalelse blev gengivet i Operation MX, men af programmet fremgik, at rigtig mange udlejere får lov til fortsat at drive udlejningsvirksomhed, også selv om de har helt op til 23 tabte sager, hvor de ikke har efterlevet endelige afgørelser.

Listen fra Operation X udgør kun toppen af isbjergget, for i lejerbevægelsen kender vi mange flere udlejere der også kan og bør komme på listen.

Derfor må vi forlange at regeringen får klippekort systemet til at virke: For det første er det tvungende nødvendigt at sikre, at når en sag endelig langt om længe når frem til politiet, så skal politiet anlægge sag ved retten indenfor en rimelig kort frist. For det andet bør regelsættet effektiviseres, så der ikke er indbygget den lange række af forsinkende led. Og endelig for det tredje, må der tilføres tilstrækkelige ressourcer til de instanser, der skal følge op på sagerne mod den fraktion af udlejere, der åbenlyst ikke har skrupler ved at tjene penge som bolighaj.

Bodil Kjærum
Landsformand

Privat udlejning

Der kan spares milliarder på individuel boligstøtte

Danmarks Lejerforeningers gav på sit hovedbestyrelsesmøde den 14. maj 2011 sit bidrag til diskussionen om, hvordan der kan komme balance i statens financer - ved at stoppe den indirekte udbetaling af boligstøtte til udlejere, der ulovligt kræver for meget op i leje.

Af Hovedbestyrelsen

Danmarks Lejerforeninger opfordrer regeringen til at sætte en oplysningskampagne i gang. Der er milliarder at spare for det offentlige.

Danmark har en lov, boligreguleringsloven, hvis virkning blandt andet er, at begrænse de offentlige udgifter til individuel boligstøtte (boligsikring og boligydelse), for private boliglejemål. Boligreguleringsloven sætter grænser for hvor høj huslejen må være, alt afhængig af beliggenheden og lejlighedens kvalitet. Den *lovlige* leje for en lejlighed i den ældre boligmasse uden installationsmangler varierer meget ud fra

lokale forhold. Hovedparten ligger imellem 300 og 600 kr. pr. m2. pr. år.

Ulovlig leje

Desværre bliver boligreguleringsloven kun overholdt af en mindretal af de danske udlejere. Ofte opkræves der ulovligt en leje på 1000 kr. pr. m2. Det betyder, at udlejeren af en lejlighed på 80 kvadratmeter får en ulovlig fortjeneste på mindst 32.000 kr. årligt. Hvis lejerer er boligstøttedtager, betaler det offentlige hovedparten af denne ulovlige merleje.

Den ulovlige merleje alene på det private udlejningsmarked kan opgøres til mindst 3 mia. kr. om året.

Årsagen hertil er, at både

lejerne og udlejere generelt har et utilstrækkeligt kendskab til gældende regler.

Oplysningskampagne

Hvis staten sætter ind med massiv oplysning over for både udlejere og lejere, kan der rettes op herpå. Lovlydige udlejere vil sætte huslejen ned, hvis de får information om, hvordan loven er. Samtidig bliver lejerne informeret om deres muligheder for at klage til huslejenævnet, hvis udlejeren ikke frivilligt sætter lejen ned.

Danmarks Lejerforeninger opfordrer derfor regeringen til at sætte en sådan oplysningskampagne i gang.



Boligpolitik

4382 tragedier kom til debat i Folketinget

Debat i Folketingets Boligudvalg viste, at regeringen endnu ikke ved, hvad den vil gøre ved de mange udsættelser af lejere. I 2010 blev 4382 lejere sat på gaden på grund af manglende betaling af husleje.

Oppositionen kræver handling - bl.a. at kommuner skal overtage administrationen af huslejebetalingen for kontanthjælpsmodtgere.

Af Lars Vestergaard

Den 14. april afholdt Folketingets Boligudvalg et åbent samråd om de mange fagedudsættelser. Thomas Jensen, Socialdemokratiet havde indkaldt til samrådet, og angreb ved at opregne de 27.894 fagedudsættelser i VK-regeringens tid: "Fagedudsættelser er fornedrende. Antallet er stigende. Fattigdomsydelserne er hovedårsagen. Vi savner betalelige boliger."

Minister Benedikte Kiær, Konservative gik i forsvar med mange ord, bortforklaringer, og omkvædet: Der er ingen enkelt forklaring, Vi ved det faktisk ikke, Vi savner datagrundlag! Derfor er der bestilt endnu en videnskabelig undersøgelse for at få klarhed over årsagerne i

2012.

Hun vidste dog at 50 % af de udsatte aldrig havde søgt boligstøtte, og at 77 % ikke havde styr på deres økonomi, som dokumenteret af SFI.

Skarp tone

Nanna Westerby, SF angreb ministeren for passivitet. Ministeren afviste at sidde på hænderne, når hun afventer den videnskabelige undersøgelse.

Thomas Jensen og Nanna Westerby's angreb på ministeren medførte en skarp og ubehagelig indbyrdes tone. Derimod var Benedikte Kiær umådelig sød og venlig over for Bjarne Laustsen, Socialdemokratiet, uanset at Bjarne Laustsen taler et klart sprog.

Fremskudt rådgivning

Benedikte Kiær henvi-

ste mange gange til at der er satspuljemidler til 4 forsøg med bl.a. fremskudt rådgivning af lejerne udført af enkelte boligselskaber frem til 2014.

Kommentar:

Der er 700-800 boligselskaber samt utallige private udlejere, som man ikke kan forvente skal være økonomiske rådgivere for landets lejere.

Det må aldrig blive udlejerens ansvar at agere økonomiske rådgivere for lejerne. Hvor mange lejere ønsker at udlejerne skal blande sig i deres privatøkonomi?

Fremskudt rådgivning er stærkt ønskelig og må pålægges kommunerne, som en klar kommunal opgave, da de kommunale sagsbehandlere både har uddannelse og tavshedspligt.

Det er urimeligt at tørre ansvaret for hvad som helst af på den almennyttige boligsektor.

Boligstøtte

Thomas Jensen ønskede automatisk tildeling af Boligstøtte og Boligsikring.

Automatisk boligstøtte forudsatte at såvel E-indkomst som et huslejerregister er fuldt udbygget. Noget som åbentbart er i arbejde.

Automatisk huslejebetaling.

Ministeren læste op, at forslaget om fremrykket PBS-betaling af huslejen er stødt på knaster, eksempelvis kan økonomisk nødstedte hverken oprette en NemKonto eller tilmeldes PBS.

Ministeriet arbejder på en løsning, med at fremme automatisk betaling af huslejebe-

talingen, så huslejen betales som noget af det første.

Forståelsesproblem eller formuleringsfejl?

Bjarne Laustsen, Socialdemokratiet krævede hjælp til de udsatte og udsættelses-truede med administration af deres husleje penge. Et tilbud om hjælp er ikke overformynderi.

Bjarne Laustsen pegede på at halvdelen af de københavnske udsættelser vedrører kommunalt anviste, og efterlyste en simpel og enkel kommunal administration af klienternes huslejebetaling.

Kommentar:

Det letteste ville være at imødekomme Københavns socialborgmester Mikkel Warmings og Bjarne Laustsens udtrykkelige ønske og forslag om at overlade kommunerne at tilbageholde huslejedelen af kontanthjælp og pensioner; men her er der et forståelsesproblem eller en formuleringsfejl.

Minister Benedikte Kiær fremhævede sidst i samrådet at kommunerne efter lovændring L92 kan administrere huslejemidlerne for modtagere af overførselsindkomster, men hun vil afvente de kommende undersøgelser af effekten.

Hun overser at kommunerne læser formuleringen som en undtagelse fra et forbud. L92 og efterfølgende vejledninger angiver flere steder: Kommunen kan undtagelsesvis.... Det er langt fra en opfordring til kommunerne om at hjælpe, men tæt på et forbud.

Det er det afgørende problem!

Betalelige boliger

Thomas Jensen talte om mangel på billige boliger, og efterlyste byggeri af billige boliger.

Det er en gammel social-



demokratisk travet; men ingen kan bygge nye boliger til gammel pris, hvis kvaliteten skal være i orden, det beviste Ritts BilligBoliger. Desuden står der ledige boliger, også almenyttige, over det ganske land. Ministeren fremhævede at mindst halvdelen af de almene boliger i København kostede under 4.000 kr. om måneden.

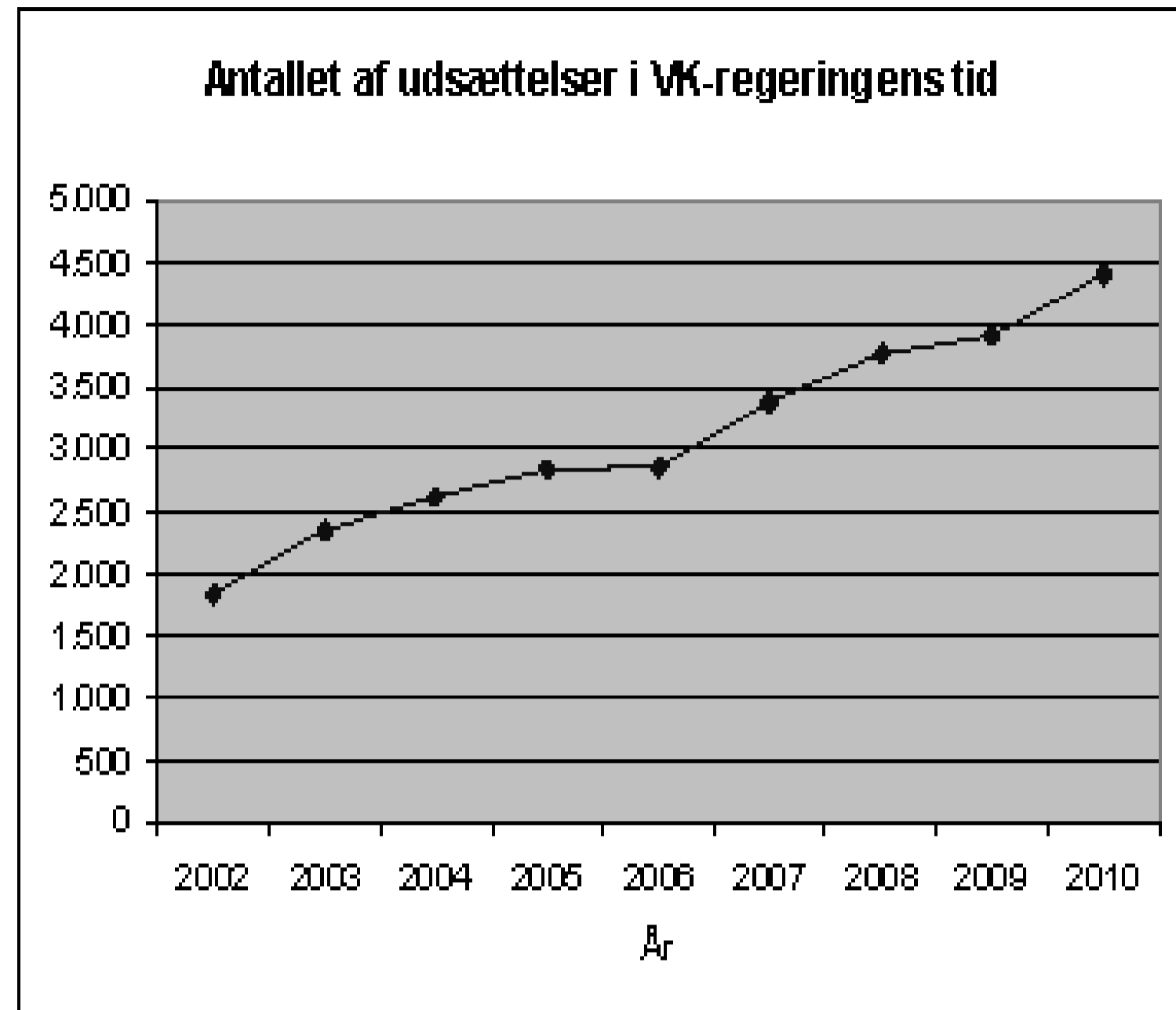
Måske var der alligevel en mulighed med de "Skæve Boliger" som er en effektiv og populær discount-løsning, som uden tvivl kunne sikre økonomi og bolig til en del udsatte og udsættelsestruede. Vi ved at der mangler op mod tusind "Skæve Boliger" til skæve eksistenser, ikke mindst i København og omegn.

Fattigdomsydelserne

Anne Marie Geisler Andersen, Radikale, spurgte om ikke ministeren mente at regeringens indførelse af nedsatte ydelser og kontanthjælpsloft, kunne være årsag til det stigende antal udsættelser.

Bjarne Laustsen, Socialdemokratiet supplerede med spørgsmålet, delvis til den forrige taler, om ikke halveringen af dagpengeperioden og afskaffelsen af efterlønnen også ville forværre situationen!

Yildis Akdogan, Socialdemokratiet påpegede at mange familier er truet af fattigdomsskabende ydelser, og Thomas Jensen talte om stigningen i lav-indkomstgruppen. Er der ikke et fattig-



Kilde: Antal fogedsager med effektiv udsættelse i perioden 2002 til 2010. jfr. Socialministeriets svar på sp.116, stillet i 2011 i Folketingets Boligudvalg

domsproblem?

Ministeren mente gentagne gange at problemet i høj grad var krisen og arbejdsløsheden.

Thomas Jensen anklage-

de derefter ministeren for at overlade til arbejdsmarkedet at løse problemerne, og krævede at fattigdomsydelserne skulle afskaffes.

Lars Vestergaard er medlem af Køge Lejerforening og det Radikale venstre



Store omkostninger ved udsættelser

Ved det åbne samråd i Folketingets boligudvalg kom der fokus på omkostningerne ved de mange udsættelser

Af Lars Vestergaard

Bjarne Laustsen påtalte under samrådet de store omkostninger ved udsættelsessagerne, og spurgte: Hvad koster udsættelserne?

Han blev fulgt godt op af Anita Knakkegaard, Dansk Folkeparti, der klart og utvetydigt kritiserede den manglende effekt af L 92 fra april 2009, og efterlyste en hurtig evaluering af denne.

Anita Knakkegaard. antog at den forlængede beta-

lingsfrist medfører hurtigere og større gældsopbygning, og dermed flere udsættelser. Anita Knakkegaard oplyste at i Ålborg koster en udsættelse gennemgående de private udlejere et tab på ca. 51.000 kr. hvortil kommer de kommunale udgifter på 40.-50.000 kr.

Ministeren erindrede at boligselskaberne gennemgående har tab på 4-6 måneders husleje ved udsættelser.

Boligpolitik

Regeringens straf øger antallet af udsættelser

Straffesanktioner efter Lov om aktiv socialpolitik bør ikke gå ud over huslejepengene, da det kan føre til at folk mister deres bolig.

Af Lars Vestergaard

Det er formentlig indlysende at mennesker på offentlig forsørgelse får svært ved at betale husleje og andre regninger, hvis understøttelsen stoppes eller reduceres?

Regeringen har indført straf for kontanthjælpsmodtagere, hvis de f.eks. afslår et tilbud om arbejde eller hvis de ikke møder frem til samtaler på jobcentret. Straffen består i nedsættelse af understøttelsen, helt eller delvis - se nedenfor.

Dermed bliver straffe-sanktioner for tilsidesættelse af reglerne i lov om aktiv socialpolitik, en stærkt medvirkende årsag til at der i 2010 med fogedens hjælp blev sat 4.382 enlige og familier ud af deres boliger.

Skriftlig information utilstrækkelig

Det er vældig godt at loven siger at:
§ 35. *Fradrag i eller nedsættelse eller ophør af hjælpen efter §§ 36-41 er betinget af, at kommunen samtidig med henvisningen til arbejde, afgivelsen af tilbud, indkaldelsen til samtale m.v. skriftligt har informeret ansøgeren eller modtageren af hjælp om konsekvensen.*

Men hvad hjælper det at kommunerne skal informere skriftligt, hvis folk har problemer med at læse, ikke forstår sproget eller er fobisk angst for rudekvarter?

Der er naturligvis en slags logik i at folk på forsørgelse skal opfylde en række krav, men fogedudsættelse bliver let en kostbar konsekvens når understøttelsen stopper, specielt hvis de

berørte ikke forstår sammenhængen.

Reglerne

Reglerne for straffe-sanktioner fremgår af lovens §§ 35-44.

Ophør af ydelser kan enhver gætte meningen med. Periodesanktion betyder reduktion af hjælp i forhold til antallet af udeblivelsesdage, og Punktsanktion

betyder reduktion i kr. efter tabel.

Desuden oplyser styrelsen:

En periodesanktion gives, når en ledig eksempelvis udebliver fra et tilbud. Sanktionen gives i det antal dage (perioden), som personen er udeblevet. Jf. lov om aktiv

socialpolitik § 36, 37 og 38.

En punktsanktion gives, når en ledig eksempelvis afviser et tilbud om arbejde, og er et fast

beløb, som hjælpen nedsættes med afhængig af hvilket niveau, som hjælpen modtages efter. Jf. lov om aktiv social politik § 39.

Huslejeløb bør undtages

Det ville være naturligt at undtage huslejeløb fra disse straffe-sanktioner, og pålægge kommunerne at tilbyde de udsættelsestruede, at kommunen varetager selve huslejebetalingen.

Det bør være en pligt for kommunerne at tilbyde hjælp med den praktiske huslejebetaling, men en frivillig sag for de udsættelsestruede om de vil tage imod hjælpen.

Det kræver desværre nogle små, men afgørende, lovændringer, som skal følges af nogle sproglige ændringer i et par vejledninger fra ministerierne til kommunerne.



Stop udsættelser af lejere

'5000 sociale tragedier årligt kan undgås'. Sådan lød budskabet fra Danmarks Lejerforeningers hovedbestyrelse på mødet den 14. maj 2011. Kommunerne skal have pligt til at tilbyde kontanthjælpsmodtagere og pensionister at overføre huslejen direkte til udlejer.

Hovedbestyrelsen

Den økonomiske krise har ført til, at mange - både ejere og lejere - må gå fra hus og hjem fordi, de ikke kan betale den månedlige boligudgift. For lejernes vedkommende er det nu ca. 5.000 lejere, der bliver sat ud ved fogedens hjælp - hvert år. Dertil kom-

mer et ukendt antal, der flytter som følge af en ophævelse af lejemålet, uden at sagen når til fogedretten.

Udsættelserne er et stort socialt og økonomisk problem. Først og fremmest for de familier, det går ud over. Dernæst for de kommuner, der har pligt til at hjælpe boligløse familier med børn. Endelig

er det et økonomisk problem for de udlejere, der ofte taber 50-100.000 kr, når en lejer bliver sat ud. Nogle af disse udlejere er almene boligafdelinger, hvor regningen skal betales af de øvrige lejere.

Direkte betaling

Der er et enkelt middel, som kan mindske proble-

met for de lejere, der modtager kontanthjælp, pension og andre månedlige ydelser: At kommunerne får pligt til at tilbyde at betale huslejen direkte til udlejeren før restbeløbet sættes ind på modtagerens konto. Samtidig skal kommunerne have ret til at kræve direkte huslejebetaling, hvis de skal dække hus-

lejerestancer.

Det er ikke behageligt, at indføre den slags formynderi, men det er nødvendigt. 5.000 tragedier er 5.000 for mange.

... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Ekstrabeboer i lejekontrakten

Hej DKLF

? Vi bor pt. to personer i husstanden, men kun en figur er i lejekontrakten.
 • Hvad skal vi skrive til udlejer for at få begge vores navne i lejekontrakten?

Udlejer er meget obs på paragraffer mv. så jeg vil gerne overholde alle formalia.

På forhånd tak for jeres tid.

Venligst
 NN

! I kan ikke forlange, at få begge personer sat på lejekontrakten. Men hvis I har boet sammen i mindst 2 år, er I næsten lige så godt beskyttet, som hvis I begge havde stået på kontrakten. Den, som ikke står på kontrakten, har f.eks. ret til at overtage lejemålet ved den andens død, eller hvis I beslutter at ophæve husstandsfølelseskabet.

Med venlig hilsen
 Jakob Lindberg

Udlejer nægter at modtage breve

? Vores udlejer er godt træt af os (beboerrepræsentationen). Vi insisterer på lov, ret og beboernes rettigheder og har allerede vundet én sag i huslejenævnet. Vi er ved at forberede en ny. Udlejer føler sig så presset i defensiven, at han nu gennem administrator (et stort navn!) har sendt os den meddelelse, at vi (beboerrepræsentationen) ikke længere må have skriftlig kontakt til administrator. Vi har fået hans mobil nr. at henvende os til i fremtiden. Dette vil vi ikke bruge, da udlejer tidligere har udvist truende adfærd. Desværre er dette velrenommerede firma, som bla. giver sig af med administration af udlejningsejendomme, med på alle hans julelege.

Hvordan skal vi håndhæve vores skriftlige indsigelsesret med dette forbud?

Må udlejer diskriminere nogle af sine lejere på den måde?

Vi har haft særdeles god brug for skr. dokumentation i vore huslejenævnsager!

Med venlig hilsen
 beboerrepræsentanten.

! Jeres udlejer kan ikke nægte jer at skrive til enten ham selv eller hans administrator. Hele lovgivningen om beboerrepræsentationen er bygget op omkring dialogen mellem udlejer og beboerrepræsentanterne. F.eks. er en lejevaresling kun gyldig, hvis der står i varslingen, at beboerrepræsentanterne kan gøre indsigelse. Og hvis I ikke må skrive, hverken til administrator eller udlejer selv, så kan I ikke gøre indsigelse. Det er dog mest til skade for udlejer selv.

Han risikerer, at huslejevareslingen bliver kendt ugyldig af huslejenævnet, allerede fordi der ikke står i varslingen, at beboerrepræsentanterne kan gøre indsigelse.

Med venlig hilsen
 Jakob Lindberg

Udlejer har lavet en ulovlig el-installation

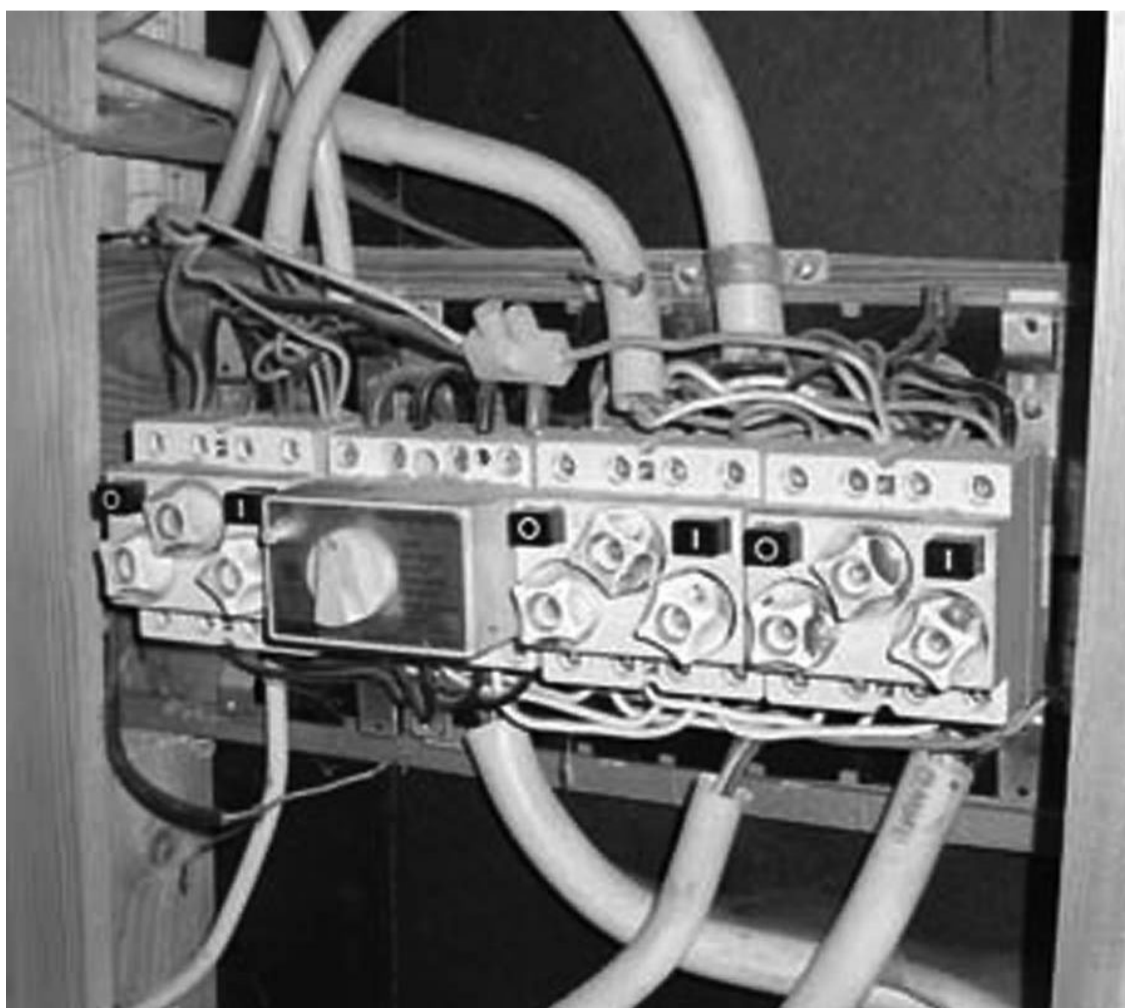
? Jeg har fælles vaskemaskine og tørretumbler med mine naboer. Vi har fornylig fået ny tørretumbler hvor stikket ikke passer i kontakten. Viceværten satte ledningen fra tumbleren sammen med ledningen fra vaskemaskinen i det samme stik med det resultat, at sikringerne ryger når maskinen bruges. Udlejer har derefter nægtet at foretage sig mere.

Vi har fået en elektriker ud, der har konstateret, at der er lavet en ulovlig el-installation og lavet en ny installation som vi selv har betalt for. Men skal vi selv betale for det og kan det være rigtigt, at udlejer har en vicevært, der laver ulovlige installationer uden at det har nogle konsekvenser?

Venlig hilsen
 NN

! Nej I skal ikke betale for genopretning af ulovlige el-installationer. Det er muligt, at I er nødt til at gå til Boligretten for at få pengene retur, da huslejenævnet normalt ikke vil afsige kendelse i sager, hvor vedligholdelsesmanglerne er betalt.

Med venlig hilsen
 Jakob Lindberg



... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Udlejer nægter reparation af afløbsrør

? Hej og tak for den gode og kvalificerede rådgivning:)
Jeg er desværre ikke på god fod med min udlejer efter at have ført sag og fået medhold i huslejenævnet om lejensættelse - og det har givet anledning til en del problemer efterfølgende.

Mit køkken afløb, (et gevind der forbinder afløbet med vasken) er pga tæring gået fra hinanden:(

Udlejer vil ikke besigtige det defekte afløb, men har over tlf afgjort at jeg selv er skyld i, at det er gået fra hinanden og påstår at det hører under indvendig vedligehold og derfor skal laves på min regning. (jeg mener afløbet og vasken er fast inventar)

Jeg har nu skrevet til ejendommens administration og sagt, at hvis jeg ikke hører videre fra dem eller udlejer senest i morgen inden kl. 14 iværksætter jeg en reparation selv (på udlejers regning). (dette for at sikre mig skriftligt bevis for min henvendelse om et defekt afløbsrør)

Jeg har talt med et vvs firma og de kan ved fakturen vedlægge foto og en faglig kommentar om, hvad der forårsagede at røret gik i stykker.

Er dette holdbar bevisførelse i fht en evt oprettelse af en sag i huslejenævnet (jeg har et par stykker til at lægge oveni) Eller kan jeg bruge det som dokumentation for forbedringer ved en evt. fraflytning? Eller skal jeg betale det hele selv?:(

Synes ikke rigtigt det fremgår af lejeloven, hvad lejers rettigheder er i den forbindelse - et defekt køkken afløb er jo en ret uopsættelig reparation synes jeg - vi har spist pizza i tre dage nu:)

Bedste hilsner
R



! Din bevisførelse virker bestemt holdbar. Du bør indbringe sagen for huslejenævnet, hvis du har andre vedligeholdelsesmangler, du vil klage over.

Hvis håndvasken er den eneste mangel, vil du formentlig ikke få noget ud af at gå til huslejenævnet, da huslejenævnet ikke må afgøre sager, hvor manglen allerede er udbedret. Og I kan ikke vente 3-6 måneder på at sagen bliver afgjort.

Derfor må I selv bestille håndværker og lægge pengene ud. I kan så efterfølgende stævne udlejer ved boligretten for at få pengene. I kan også modregne i huslejen, men dette anbefaler vi sjældent, da det kan udløse en ophævelse fra udlejers side. Denne skal så behandles i Boligretten. Hvis Boligretten mener, at I ikke havde ret til modregning mister I lejermålet.

Få rådgivning i en lejerforening eller hos en lejeretskyndig advokat.

Med venlig hilsen
Jakob Lindberg

Nedsættelse af forbedringstillæg

? Hej,
Huslejenævnet har afgjort, at forbedringstillægget på min tidligere lejlighed skal sættes ned med cirka 7000 kroner årligt for de to år, jeg boede i den pågældende lejlighed. Så vidt jeg kan læse af afgørelsen, har udlejer nu fire uger til evt. at indberette sagen for ankenævnet. Sker dette ikke, skal pengene tilfalde mig senest den 1. juni ifølge afgørelsen.

Jeg har nu tre spørgsmål:

1. Hvordan udregner jeg i praksis, hvad det præcise beløb er - inklusiv renter?
2. Skal jeg fremsende mit krav til udlejer, eller skal denne af egen drift sørge for at betale beløbet til mig?
3. Hvordan forholder jeg mig, HVIS udlejer undlader at betale ved fristens udløb?

På forhånd tak
A

! Hej A
Ad 1: Det har jeg ingen mulighed for at svar på, da jeg ikke kan se huslejenavnets kendelse og den nærmere formulering. Du har også krav på renter for den periode, du har betalt for meget. Meld dig ind i en lejerforening og få bistand.

Ad 2: Udlejer skal selv betale beløbet inden fristens udløb.

Ad 3: Formentlig vil du være tvunget til at indgive sagen til boligretten for at få en dom for dit tilgodehavende. Spørg lejerforeningen til råds.

Med venlig hilsen
Jakob Lindberg

... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Udskiftet lås

? Vores udlejer har udskiftet døren til vores opgang, og vi har i den forbindelse fået 1 nøgle pr. lejlighed. I alle lejlighederne i opgangen bor der som minimum to personer i hver - (før døren blev skiftet havde min kæreste og jeg en nøgle hver til døren)

Kan det passe at vi selv skal betale for at få lavet en kopi af nøglen, så vi hver kan have en?

Med venlig hilsen
NN

! Hvis I hidtil har haft to nøgler, skal I også have det fremover. I bør melde jer ind i en lejerforening og få bistand. Det er tænkeligt at I betaler for meget i leje. Hvis I gør, kan I få lejen nedsat gennem en sag ved huslejenævnet.

Med venlig hilsen
Jakob Lindberg



Uopsigeligt lejemål?

? Hej, Mig og min eks-kæreste fremlejede en ejerlejlighed på NV i Kbh.

I paragraf 11 står der: „Kontrakten er tidsbegrænset og udløber uden opsigelse den 1.9.2011“

Dette tolkede vi blot som at den automatisk ophører på dette tidspunkt, uden at han behøver opsigelse os, men åbenbart betyder det at vi heller ikke kan sige den op før den 1. september?

Må tilføje at jeg lige har fundet ud af at vi mangler de sidste 6 sider af kontrakten, hvor der er en vejledning der tydeligere præciserer at tidsbegrænset er lige med uopsigeligt. Hvilket jeg ellers overhoved ikke ville have forestillet mig.

Vi fraflyttede den 31. maj og har lige fået et opkald hvor udlejer siger at vi skylder ham husleje indtil september og at han vil hive os i retten. Ved ikke om vi bare skal betale, eller om vi har retten på vores side.

Vi sendte ham en opsigelse i februar, han reagerede med at sige lejligheden var uopsigeligt, og vi sendte ham et brev i marts hvor vi sagde at vi fastholdte at lejligheden er opsagt til den 31. maj. Siden har vi ikke hørt fra udlejer, indtil idag, hvor han påstår at han ikke fået dette brev (som jeg har kvittering på at jeg sendt, rekommanderet)

Har udlejer handlet i ond tro (ved at ikke give os vejledningen med i kontrakten)? Eller har jeg som lejer undersøgelsespligt? (Altså burde jeg have forstået/undersøgt at der var en vejledning der fortæller at tidsbegrænset betyder uopsigeligt)

Og påvirker udlejers passivitet efter det sendte brev vores situation?

På forhånd tak
NN

Må udlejer lukke for vandet?

? Jeg har en veninde, som pga. fyring mm. ikke har kunnet betale husleje for denne måned. Hun har derfor tilbudt at „afdrage“ ved at lægge 1000 kr. oven i den normale husleje de næste måneder. Udlejer truer imidlertid med at lukke for vand og strøm, hvis hun ikke betaler det manglende beløb inden 3 dage. Må han det ?

Venlig hilsen
NN

! Nej det må han ikke. Hvis din veninde ikke betaler til tiden, kan udlejer bruge fremgangsmåden Lejelovens § 98. Han skal sende hende et påkrav om betaling af det skyldige beløb, inden 14 dage med tillæg af et gebyr på 250 kr. Hvis hun ikke betaler, kan han ophæve lejemålet. Han må ikke lukke for vand og strøm

Desværre har din veninde ikke noget retskrav på, at få en afdragsordning, som den hun selv har foreslået.

Hun bør melde sig ind i en lejerforening og få bistand. Det er tænkeligt at hun betaler for meget i leje. Hvis hun gør, kan hun få lejen nedsat gennem en sag ved huslejenævnet.

Venlig hilsen
Jakob Lindberg

! Den eneste autoriserede lejekontrakt formular er den såkaldte „Typeformular A. 8. udgave“. I den står der i § 2:

• „Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejer opsigelse lejeaftaler om beboelseslejligheder med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.“

Som I har refereret § 11 i jeres lejekontrakt, står der ikke noget om, at I *ikke* kan opsigelse lejemålet. Der er altså to bestemmelser i kontrakten, som er i indbyrdes modstrid. I en sådan situation, vil boligretten sandsynligvis bruge den såkaldte koncipist-regel, når de skal fortolke lejekontrakten. Den lyder således: - Hvis der er tvivl, skal en aftale tolkes til skade for den, der har udarbejdet („konciperet“) den.

Det er derfor overvejende sandsynligt, at I vil vinde en eventuel retssag om dette spørgsmål.

I den forbindelse styrker det jeres sag, at I ikke har fået tilsendt vejledningen.

I har ingen undersøgelsespligt.

Kontakt Amager Lejerforening for at få yderligere råd eller konsultér eventuelt en lejeretskyndig advokat.

Med venlig hilsen
Jakob Lindberg



Boligpolitik**FORSØGSORDNING MED FRADrag FOR HJÆLP OG ISTANDSÆTTELSE I HJEMMET****Lovligt skattefradrag for at slå hinandens græs**

Skatteministerens svar på et spørgsmål stillet af et anonymt folketingsmedlem viser, at der er gode muligheder for skattetænkning i det små

*Dokument***Anonymt spørgsmål**

Kan ministeren bekræfte, at nabo A kan få fuldt fradrag for lønudgiften til nabo B's dreng, der lige er fyldt 18 år (og som i øvrigt er fuldt skattepligtig til Danmark), for at denne f.eks. slår nabo A's græs, og omvendt at nabo B ligeledes kan få fradrag for den løn, der udbetales til nabo A's dreng, for at den-

ne slår nabo B's græsplæne? Hvordan vil ministeren i øvrigt kontrollere, at nabo A's dreng slår græsplænen hos nabo B og nabo B's dreng slår græsplænen hos nabo A?

Svar fra skatteminister Peter Christensen

Da græsslåning er omfattet af forslaget, og de udførende personer, som det oplyses, er fyldt 18 år og fuldt skattepligtige til Danmark, kan jeg

bekræfte, at de omtalte naboer, A og B, hver især kan få fradrag. Ligeledes bliver de respektive sønner til A og B skattepligtige af indtægten ved at slå græs. Som følge heraf er der ikke et stort kontrolbehov.

Forsøgsordningen vil friste til særaftaler

Ligesom tilskudsordningen i 2009 er også denne forsøgsordning tilrettelagt sådan, at boligejerne har størst fordel af den. Da lejerne over huslejen sparer op til den udvendige vedligeholdelse af boligen, har de formelt ingen vedligeholdelsesudgifter og de kan derfor ikke få skattefradrag for f.eks. udskiftning af vinduer.

Af Jakob Lindberg

Skatteminister Peter Christensen har i et svar til folketingsmedlem Nanna Westeby (SF) afvist, at lejerne kan få skattefradrag for arbejder der hører under den udvendige vedligeholdelse. Det forklarede ministeren på denne måde:

„En lejer kan således have beboet et lejemål ganske få måneder, inden udlejer starter en reovering af alle vinduer i ejendommen. I dette tilfælde vil det være åbenbart, at der ikke er en direkte sammenhæng mellem lejerens betaling over huslejen og den konkrete betaling for arbejdet betalt af udlejer. Når den udvendige vedligeholdelse påhviler udlejer og afholdes af denne, vil lejer således ikke kunne benytte fradraget.“

Smuthul

Ministerens fortsætter: „Hvis lederen derimod i le-

jekontrakten har aftalt med udlejer, at lejer skal afholde udgifter til udvendig vedligeholdelse, kan udgifterne direkte henføres til lederen, og der vil være fradrag for den del af disse udgifter, som vedrører arbejds løn.“

Det er ikke usædvanligt, at der i forbindelse med indflytning i småhuse laves særlige aftaler mellem lejer og udlejer. Aftalerne går typisk ud på, at udlejer betaler materialer og lederen udfører arbejdet – måske som gør-det-selv-arbejde.

Hvis lederen vælger at få en håndværker til at udføre arbejdet hvidt – og hvis aftalen med udlejer bliver indføjet i lejekontrakten, kan lederen altså - efter ministerens svar - trække lønudgiften fra i skat.

Advarsel

Lejerne bør dog tænke sig om, inden de indgår den slags aftaler. For det første skal de have det sort på hvidt, at de

kan få fradraget. For det andet risikerer de at betale for noget de egentlig skulle have gratis.

En udlejer har pligt til at vedligeholde og forny vinduerne. Han kan få påbud fra huslejenævnet, hvis han nægter at udskifte vinduer, der f.eks. er rådne.

Hvis en lejer i en sådan situation påtager sig at betale for vinduesudskiftningen i forbindelse med indflytning, betaler han for noget, som hans forgængere i lejligheden allerede har betalt én gang.

Før man laver sådanne aftaler bør derfor man spørge til råds i lejerforeningen.

*Kilde: Skatteudvalget 2010-11. L 208, endeligt svar på spørgsmål 53
<http://www.ft.dk/samling/2010/lovforslag/l208/spm/53/svar/809794/1003427.pdf>*

Serviceydelser omfattet af fradragsordningen**A. Hjemmeservice/husholdningsarbejde i hjemmet****Almindelig rengøring**

- Vask og aftørring af flader i boligen
- Rengøring af toilet og bad
- Støvsugning, gulvvask og boning
- Opvask – i forbindelse med anden rengøring
- Rensning eller vask af tæpper, gardiner, persienner mv.

Vinduespudsning

- Indvendig
- Udvendig

Børnepasning i hjemmet

- Babysitning
- Hente og bringe børn til og fra daginstitution, skole, fritidsklub og fritidsaktivitet

Almindeligt havearbejde m.v.

- Græsslåning
- Hækkeklipping
- Lugning
- Beskæring af buske og træer
- Snerydning

B. Vedligeholdelse og reparation af eksisterende helårsboliger**Boligens ydre rammer**

- Reparation, reovering, isolering og udskiftning af tag, herunder tagrender og afløb
- Reparation eller udskiftning af ruder og vinduer og terrassedøre med glas
- Reparation eller udskiftning af yderdøre, terrassedøre mv.
- Reparation, maling og isolering af ydervægge
- Forbedringer af boligens tilgængelighed for handicappede
- Fornyelse eller etablering af dræn
- Radonsikring
- Installation af solfangere og solceller

Boligens indre rammer

- Reparation eller fornyelse af køkken og bad
- Gulvarbejder
- Brandsikring, herunder nettilsluttede røgalarmer
- Installation eller forbedring af ventilation
- Installation eller forbedring af afløbsinstallationer
- Reparation eller udskiftning af vandinstallationer
- Reparation eller fornyelse af elinstallationer
- Reparation eller udskiftning af olie- eller gasfyrskedler og varme anlæg, installering eller udskiftning af varmestyrings anlæg
- Udskiftning eller reparation af fjernvarme units
- Installation af varmepumper, herunder jordvarmepumper
- Maler- og tapetserarbejder

Kilde: Lov 208, Bilag 1. Kan ses på Folketingets hjemmeside: <http://www.ft.dk/dokumenter/tingdok.aspx/?samling/2010/lovforslag/L208/index.htm>

Lejerne bør dræne statskassen

Den nye ordning med fradrag for lønudgifter til arbejde i hjemmet er i modsætning til tilskudsordningen i 2009 principielt åben for både ejere og lejere. Denne gang bør lejerne have deres del af kagen. Her er nogle ideer til hvordan man kan udnytte ordningen.

Af Jakob Lindberg

Skatteministeren har i et lynforlig med Dansk Folkeparti skabt et nyt skattefradrag, der kan være interessant for lejere. Det er den såkaldte „Forsøgsordning med fradrag for hjælp og istandsættelse i hjemmet“.

Ifølge ordningen kan man få 15.000 kr. i skattefradrag på voksen over 18 år i en husstand, hvis man betaler for at få udført hvidt arbejde i hjemmet. De arbejder man kan få fradrag for fremgår andetsteds på dette opslag.

Hvis man er to voksne i en husstand, kan man derfor få skattefradrag for op til 30.000 kr. pr. år. Er man to voksne med et hjemmeboende barn over 18 år kan man få fradrag for op til 45.000 om året.

Fradragets værdi er uafhængig af ens skattepligtige indkomst men varierer fra kommune til kommune på grund af forskelle i kommuneskatterne. I gennemsnit udgør skatteværdien 33 %. Hvis man kan få et fradrag på 30.000 betaler skattefar altså de 10.000.

Få malet din lejlighed

De fleste lejere har den indvendige vedligeholdelse. Man skal altså selv male i bo-perioden, hvis synes hjemmet

trænger. Man kan enten bestille en professionel maler, men man kan også aflønne en ikke-uddannet person til at gøre det. Den pågældende skal have løn, og man skal dokumentere, at lønnen er udbetalt.

Ved fraflytningen bør man overveje, at lade sin lejlighed male, inden man afleverer nøglerne ved fraflytningssynet. Det har man ret til. Men her bør det ske ved en professionel maler, da man ellers kan risikere, at arbejdet bliver forkastet af udlejer, hvis det ikke er gjort ordentligt.

Normalistsættelse

I den almene sektor betaler man for „normalistsættelse“ ved fraflytning – og man får rabat alt efter hvor lang tid man har boet i bebyggelsen. I nogle bebyggelser koster det mange penge, hvis man overlader det til den håndværker, som boligselskabet bestiller til arbejdet. Det kan ofte koste 15.000 kr. at få malet lejligheden af boligselskabets håndværker. Hvis man kun har boet f.eks. 20 måneder i lejligheden får man 20 % nedslag i regningen. Dvs. man skal selv betale 12.000 kr.

Men man har ret til at lade lejligheden male inden man afleverer den. Hvis man f.eks. selv kan finde en hånd-

værker, der vil male lejligheden for 14.000 kr., kan man trække dette beløb fra i skat.

Så betaler skattevæsenet 33 % af 14.000 kr. eller 4.620 kr. og man slipper selv med 9.380 kr. Hvis man har boet der mere end 33 måneder, vil man også få 33 % rabat på malerarbejdet fra boligselskabet. Så vil det kun kunne betale sig, at lade arbejdet udføre, hvis man kan finde en maler der er meget billigere end boligselskabets.

Gulvafhøvling

Nogen gange har man slidt så meget på sit gulv, at der objektivt er tale om „misligholdelse“, når man skal flytte. Der kan være dybere ridser, som ikke kan karakterise-



koster 8.000 at få afhøvlet gulvet i sin lejlighed, kan man få de 2.640 kr. betalt af statskassen.

Børnepasning

Man kan også gå over i en hel anden boldgade, hvis man ønsker at udnytte regeringens gavmildhed.

Det er f.eks. fuldt lovligt at to naboer giver hinandens teenagebørn løn for at slå græs. Se skatteministerens svar til Enhedslistens Frank Aaen andetsteds her på opslaget.

Hvorfor?

Mange vil ikke kunne forstå, hvorfor staten med den ene hånd skal spare 47 mia. på velfærdsudgifterne og med den anden hånd begynder at give tilskud til at folk kan passe hinandens børn og slå hinandens græsplæne. Til dem vil jeg sige: Der er nok ingen anden forklaring end at regeringen gerne vil være populær.

Men når nu disse tossegode fradragsmuligheder findes, så skal lejerne sørge for at få deres del af pengene.

res som normalt slid og ælde. I sådanne tilfælde vil man blive pålagt at betale for en gulvafhøvling.

I dette tilfælde kan det betale sig at lade en professionel gulvafhøvler foretage arbejdet inden man afleverer lejligheden. Hvis det f.eks.



Privat udlejning

De danske boliger og de høje varmeregninger

Klimadebatten har nået lejeboligmarkedet. På ekspertmøder har man i de senere par år kunnet høre repræsentanter for udlejerne klage over den kendsgerning, at hvis udlejerne isolerer boligerne eller sparer på energien på anden vis, så er det lejerne der får fordelene af besparelsen, men udlejerne, der må betale investeringen. Det er i mange tilfælde rigtigt – i andre tilfælde forkert. Vi udreder kendsgerningerne.

Af Jakob Lindberg

Lejeboligerne i Danmark er vidt forskellige. Når det gælder isoleringstilstand har vi flere hundrede tusinder private udlejningsboliger, der er bygget før 1970, da energipriser ikke var noget man bekymrede sig om.

Med de energipriser, vi kan forvente i fremtiden er det ikke urealistisk, at det i løbet af nogle år vil komme til at

koste 2.000 kr. om måneden opvarme en almindelig 3 værelses lejlighed på 80 m² i en ejendom med oliefyret centralvarme.

Når det sker, vil lejerne enten sænke deres forbrug på andre områder, søge at få lejen nedsat, eller betale en forbedringslejerforhøjelse for at få isoleret boligen og dermed spare på varmeudgifterne.

Det kan også gå ud over udlejerne. Mange lejeboli-

ger – også blandt de dårligt isolerede - udlejes reelt til markedslejen. Med stigende energiudgifter vil disse lejelmål blive mindre attraktive. Nogle udlejere må sænke lejen ved genudlejning for at få lejere til at flytte ind.

Hvor meget må boligen koste?

Lejeboliger appellerer først og fremmest til lavindkomstgrupper, som f.eks. en-

lige lønmodtagere med børn, pensionister, kontanthjælpsmodtagere osv. Disse grupper er som regel berettigede til individuel boligstøtte og så længe boligstøtten findes, vil disse grupper kunne betale selv en meget høj husleje. Men der er også en gruppe af enlige, lavtlønnede lejere, som ikke kan få boligstøtte. En sådan model-lejer er udgangspunktet for resten af artiklen.

Model-lejeren

Denne lejer tjener f.eks. 20.000 om måneden før skat og får udbetalt 13.000 efter skat. Lad os antage, at smertegrænsen for den samlede boligudgift er 8.000 kr. Hvis varmeudgiften er 2.000 om måneden så kan denne lejer højst få råd til en husleje på 6.000 kr. månedligt.

Lad os se på de forskellige typer af private udlejningsboliger. Jeg vil dele dem op efter den måde lejen er fastsat på.

De dårligste omkostningsbestemte boliger

Det er boliger i ejendomme med mindst 7 lejemål i regulerede kommuner. Lejen er fastsat efter boligreguleringsloven regler og er relativt lav – alt afhængig af hvilke moderniseringer og forbedringer, der er foretaget siden 1973.

De *dårligste* af dem koster ofte ikke mere end 2000 kr. om måneden for en lejlighed på 80 kvadratmeter. (300 kr./m² om året).

Det vil formentlig være disse lejemål, der om nogle år vil nå en månedlig varmeudgift på 2000 kr. I disse boliger vil der være „plads“ til forbedring i form af isolering. Hvis de kan udlejes til en samlet boligudgift på 8.000 kr. og man kan nå ned på en varmeudgift på f.eks. 800 kr. om måneden, så er

der plads til en ren husleje på 7.200 kr. om måneden. Altså 5.200 kroner mere end i dag.

Med et sådant forbedrings-tillæg vil der kunne investeres 780.000 i rene forbedringer – pr. lejlighed - hvis man vil bringe lejligheden op i en nutidig stand.

De bedre omkostningsbestemte boliger

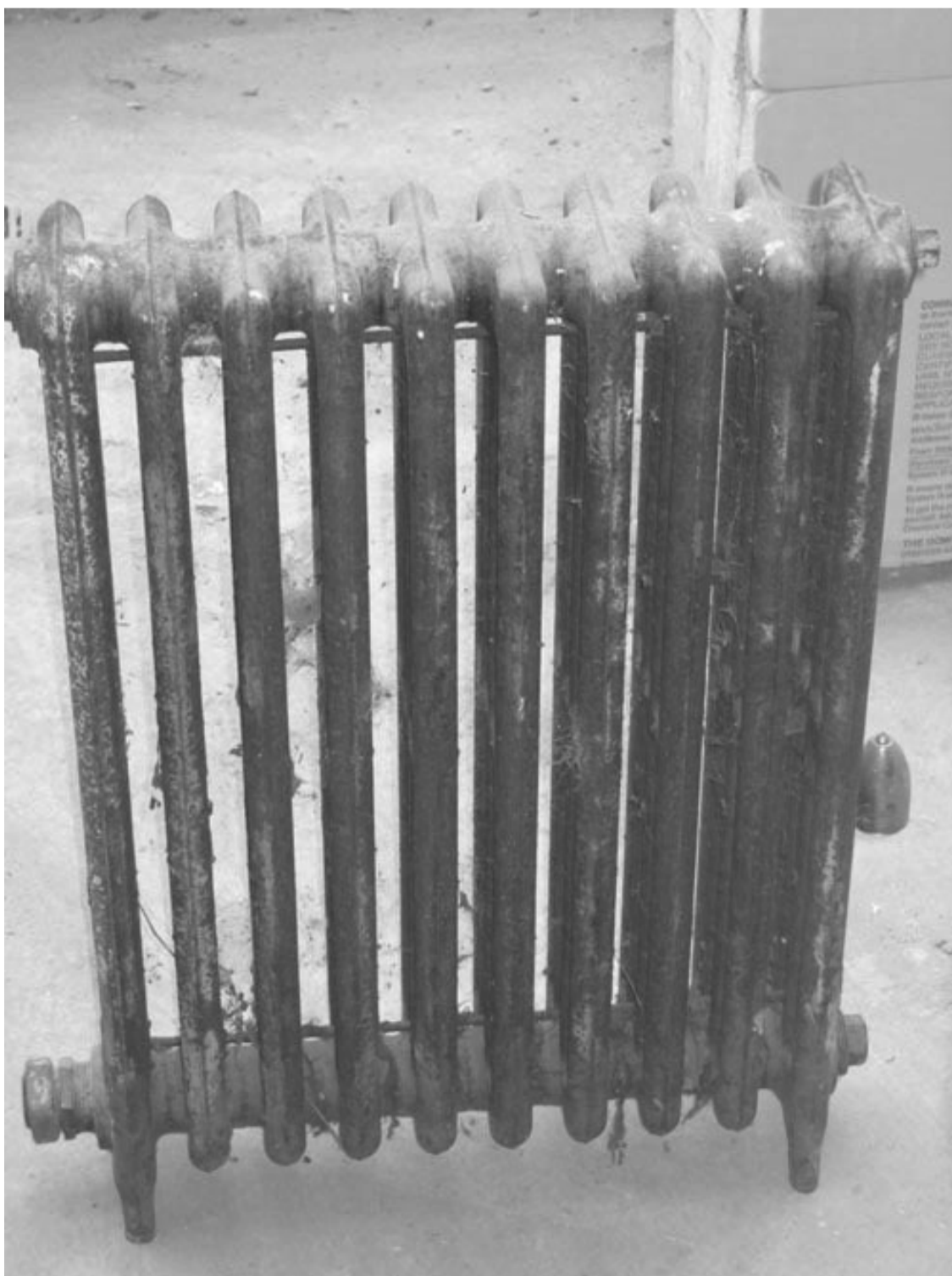
Hvis der gradvist er sket forbedringer, f.eks. hulmursisolering, tilslutning til fjernvarme, termoruder, nyt køkken og bad, er lejen højere. Hvis forbedringerne er finansieret som lejerforhøjelser efter lejelovens § 58, kan lejen f.eks. være på 700 kr. pr m², svarende til en månedlig leje på 4.667 kr. om måneden for en 80 m² lejlighed. Lad os antage at den fremtidige varmeudgift vil ligge på 1200 kr. om måneden, hvis man *ikke* gør noget.

Også her vil der være plads til en vis forbedring i form af bedre isolering. Hvis det er muligt at reducere varmeudgiften fra 1200 kr. til 800 kr. om måneden, så vil lejen kunne stige fra 4.667 kr. til 5.200 kr. inden man når „smertegrænsen“. Det svarer til et forbedringstillæg på 533 kr. månedligt og det vil muliggøre en investering i rene forbedringer på 80.000 kr. pr lejlighed.

Pengene igen

I ovenstående eksempler er det forudsat, at ydelsen på forbedringen er 8,3 %, hvilket svarer til ydelsen på et 20 årigt lån med det nuværende renteniveau. Grunden til, at jeg har valgt denne sats er, at den typisk anvendes af huslejenævne, når de skal beregne en forbedringshuslejerforhøjelse.

Da mange udlejere vil kunne låne penge over 30 år i Grundejernes Investerings-



fond til en ydelse på f.eks. 5,4 % tjener de netto 2,9 % af investeringen. I det første eksempel svarer det til knap 22.000 kr. pr. lejlighed – hvert år. Dertil kommer, at de får forbedret deres ejendom, hvilket giver dem bedre muligheder for belåning. Udlejerne får pengene igen med gode renter.

Lejemål med ulovlig markedsleje - småhuse

Når det drejer sig om ældre omkostningsbestemte boliger, er der altså en økonomisk tilskyndelse til at forbedre lejemålet – både for ejer og lejer.

Anderledes forholder det sig med andre typer af boliger, f.eks. boliger, hvor lejerfastsættelsen sker efter markedslejen. Markedsleje er den leje, man ofte ser i annoncer om lejligheder. Det er den maksimale leje, man kan få udlej-

bolig til.

Dette lejerfastsættelses-princip er ulovligt, når det gælder boliger, der er opført før 1992. Alligevel er det formentlig den mest anvendte metode. Den anvendes ofte ved genudlejning af de såkaldte *småhuse*, dvs. ejendomme med mindre end 7 boliglejemål. Til småhuse hører også udlejede ejerlejligheder, som ofte udlejes til en meget høj leje, fordi ejeren har købt lejligheden for dyrt.

Her ses det ofte, at lejligheder af denne art udlejes til f.eks. 1500 kr. pr. kvadratmeter. Hvis en udlejer af en sådan bolig laver en energirenovering, der f.eks. forøger lejen med 500 kr. pr. kvadratmeter kommer lejen så højt op, at lejligheden risikerer slet ikke at kunne udlejes. Udlejeren vil så være nødt til at sætte lejen ned. Dette vil give ham et tab i sammenligning med ikke at renovere lejligheden.

Huslejenævnet

Hvis lejen oppe på 1.500 kr. pr. kvadratmeter risikerer udlejeren også, at lejeren indbringer huslejens størrelse for huslejenævnet, hvis han forsøger at hæve lejen yderligere. Da der tale om et småhuslejemål, vil huslejenævnet sætte lejen ned til det niveau, der gælder for omkostnings-

bestemte lejemål.

Da dette niveau som regel ligger mellem 300 og 700 kr. pr. kvadratmeter er der en risiko for udlejeren ved overhovedet at røre ved huslejen. Det bedste en udlejer kan gøre i den situation er, at holde lejen i ro og håbe på, at lejeren ikke opdager, at han betaler dobbelt så meget som han burde.

Lejemål med lovlig markedsleje

Denne kategori af boliger omfatter lejligheder, der er taget i

brug efter 1.

januar 1992. Her kan udlejeren lovligt opkræve den maksimale husleje, han kan få. Udlejeren kan også i kontrakten få indført pristalsregulering af lejen. Det giver automatiske lejestigninger uden at lejeren kan gøre andet end at betale.

Da lejen som regel allerede har nået maksimum, vil enhver lejerforhøjelse som følge af energirenovering betyde, at udlejer risikerer, at lejligheden kommer til at stå tom. Heller ikke her er der nogen fordel for udlejeren i at lave energirenoveringer.

Det lejedes værdi

Nu vil jeg omtale de lejemål, hvor lejen er fastsat efter reglerne om det lejedes værdi i lejeloven. Dette betyder, at lejen fastsættes som det beløb, der gælder for andre eksisterende lejemål i tilsvarende stand, der ligger i samme område.

Metoden ligner markedsleje-metoden, men da lejen skal fastsættes efter lejen i eksisterende lejemål kan en udlejer ikke sætte den helt op til det maksimale, han tror markedet kan bære. Det lejedes værdi ligger typisk lidt lavere end markedslejen.

Denne lejerfastsættelses-

metode bruges først og fremmest i de kommuner, hvor boligreguleringsloven *ikke* gælder. Det drejer sig efterhånden kun om nogle få kommuner i Jylland, typisk udkantskommuner, hvor der er meget lille efterspørgsel efter lejligheder, og hvor der ofte er ledige lejemål.

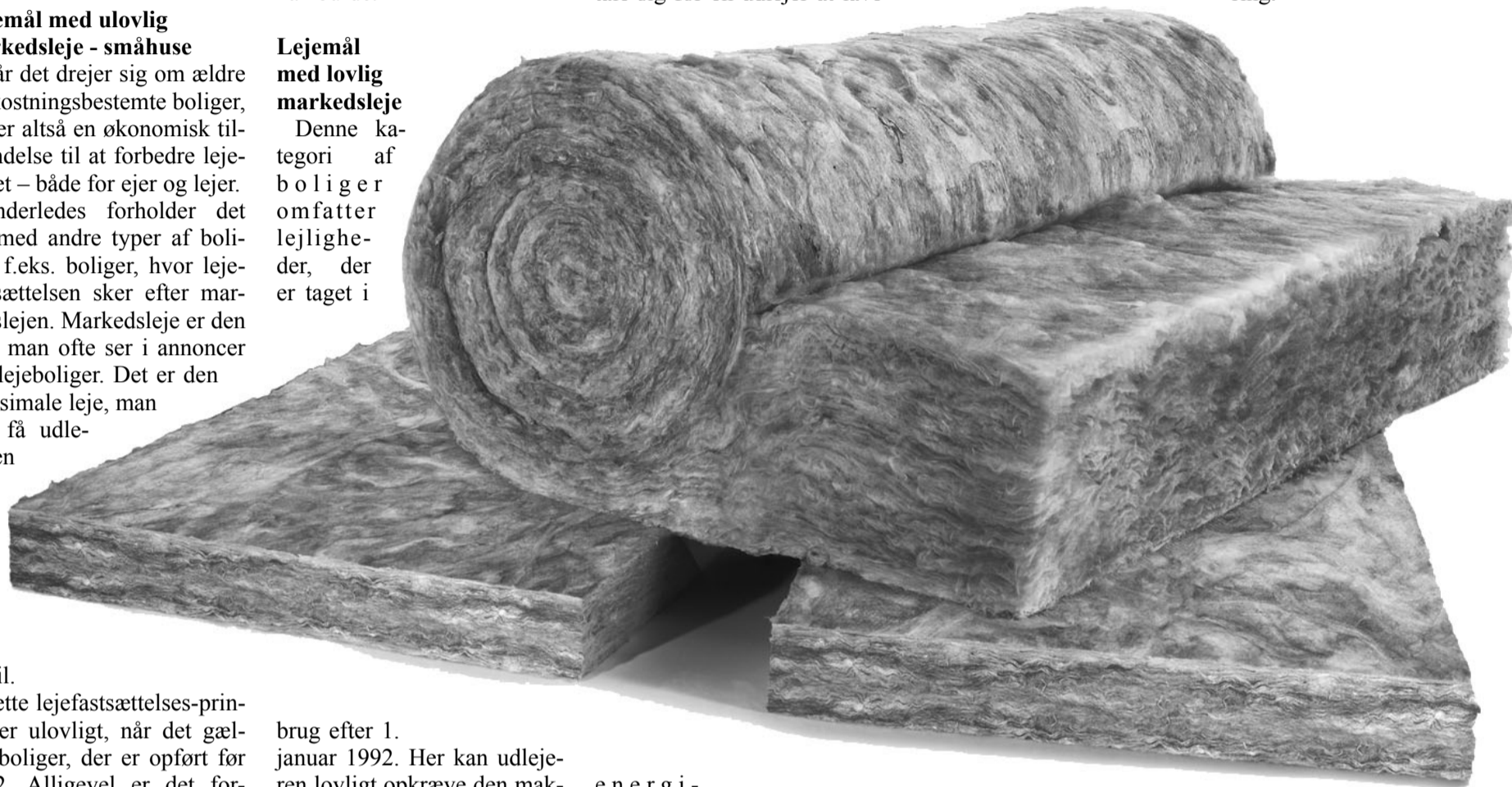
Her kan det heller ikke betale sig for en udlejer at lave

den til det lejedes værdi. I København ligger det lejedes værdi ofte på mellem 1.000 og 1.200 kr. pr. kvadratmeter.

I mange af disse ældre lejemål, er der et stort behov for energirenovering, fordi de godt nok har fået flotte badeværelser og køkkener, men sjældent er blevet isole-

Sammenfatning

Det er altså kun i de omkostningsbestemte lejemål, at der er gode muligheder for at lave energirenoveringer, hvor både lejer og udlejer får noget ud af det. Hvis man skal lave energirenoveringer i de andre typer af lejemål vil det kræve lovændringer eller et helt andet system til finansiering.



energi-renovering, da det ofte medfører, at lejen bliver så høj, at lejligheden ikke kan lejes ud.

Paragraf 5-2 lejemål

Der findes dog også en stor gruppe af lejemål i de større byer, hvor man lovligt anvender „det lejedes værdi“ som metode til lejerfastsættelse. De kaldes 5-2-lejemål, fordi lejen er fastsat efter reglen i boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Det er lejemål, der siden 1996 er blevet gennemgribende istandsat, f.eks. med nyt køkken og nyt badeværelse. Med „gennemgribende“ menes en istandsættelse, hvor den samlede forbedringsudgift enten har været højere end 2.054 kr. pr. kvadratmeter eller højere end 234.928 kr. pr. lejemål. (Sats for 2011).

Hvis istandsættelsen opfylder dette krav, må en udlejer udleje lejlige-

ret ordentligt.

Her kan det heller ikke betale sig for en udlejer at lave energirenovering, da det ofte medfører, at lejen bliver så høj, at lejligheden ikke kan lejes ud.



Almen udlejning

Almen forretningsfører saboterer beboerklagenævne

En af landets største almene forretningsførselskaber - DAB - forsøger at skæmme lejere til at betale fraflytningsregninger ved at indlede incassosager uden først at få sagen behandlet ved beboerklagenævnet

Af Jakob Lindberg

Når lejere flytter fra deres almene bolig, opstår der ofte uenighed mellem lejeren og udlejer om hvormeget lejeren skal istandsætte. I 1998 vedtog folketinget almenlejeloven, og hermed fik vi de såkaldte Beboerklagenævne. Beboerklagenævne fik kompetence til at afgøre en lang række sager, hvor lejer og udlejer ikke kan nå til enighed. Det gælder blandt andet sager om istandsættelse ved fraflytning.

I almenlejelovens § 29 står:

"Uenighed om opfyldelse af lejerens pligt til vedligeholdelse og istandsættelse i henhold til § 24, stk. 3 og 4, § 25, stk. 4 og § 26, jf. § 94 ... afgøres af beboerklagenævnet"

§ 25, stk. 4 omhandler betaling for misligholdelse ved fraflytning. § 26 omhandler betaling for normalistandsættelse ved fraflytning. § 94 omhandler fraflytningssyn. Der er altså ingen tvivl om, at beboerklagenævnet er kompetent til at behandle uenigheder om fraflytning.

Sabotage

Alligevel forsøger DAB at undgå at sager havner i beboerklagenævnet. Man satser i stedet på at lægge så meget pres på lejerne, at de betaler "frivilligt". Metoden er at sende sagerne til incasso. Når dette sker, bliver lejeren samtidig tuet med at blive registreret som dårlig betaler i RKI - tidligere kendt som Riebers.

Det skete blandt andet i en sag fra Køge, hvor lejerne efter fraflytning fra bebyggelsen Ellemarken gjorde indsigelse mod udlejers krav om istandsættelse. Køge Lejerforening gik ind i sagen på lejernes side og der blev indledt en skriftlig brevveksling om sagen.

Seneste nyt

DAB har i sagen fra Køge nu accepteret, at sagen skal starte i beboerklagenævnet. Det er tilfredsstillende. Man kan håbe på, at denne ændring af praksis kommer til at gælde i alle fraflytningssager

Pludselig modtager lejeren et brev fra en advokat, der truer lejeren med incasso, hvis ikke de betaler. På lejernes vegne protesterede jeg mod advokatens brev, og denne meddelte at han ville stille sagen i bero, mens han undersøgte, om der foregik forligsforhandlinger mellem DAB og Køge Lejerforening.

Forligsforhandlingerne fortsatte, men førte ikke til enighed. Nu har DAB meddelt, at sagen vil blive overgivet til incasso, hvis lejerne ikke betaler det opkrævede beløb inden en bestemt frist.

Truer lejerne

DAB skriver udtrykkeligt, at man ikke har til hensigt at indbringe sagen for beboerklagenævnet. Man satser måske på, at lejeren så vil indbringe sagen for nævnet, hvorved DAB vil spare indbringelsesgebyret på 133 kr. - eller også tror man, at lejeren vil blive så nervøs ved udsigten til en incassosag, at han betaler frivilligt.

Den strategi vil ikke lykkes. Da det er DAB, som har penge til gode er det også DAB, der skal tage initiativ til at få sagen afgjort. Hvis DAB trækker lejeren i fogedretten uden at have en dom for at lejeren skylder penge, vil fogedretten afvise kravet, eller overgive sagen til boligretsbehandling.

Vi har forelagt spørgsmålet for professor Hans Henrik Edlund, Århus Universitet. Han udtaler:

"Der kan ikke siges at gæl-

de en egentlig pligt til at indbringe sagen for beboerklagenævnet, men den, der indbringer spørgsmålet direkte for domstolene risikerer, at sagen afvises, hvorefter vedkommende part så må indbringe sagen for beboerklagenævnet først. Derfor kan man sige, at det er mest nærliggende at den, der har penge til gode også er den, der starter sagen i beboerklagenævnet."

Fortilfælde

Hvis der foreligger en indsigelse fra lejeren, bør en udlejer heller ikke gå direkte i boligretten med kravet. Det blev blandt andet slået fast af Østre Landsret i en anden sag fra Køge, hvor et andet boligselskab var gået direkte til boligretten uden at indbringe sagen for beboerklagenævnet først.

I denne sag godkendte boligrettens flertal, at sagen kunne realitetsbehandles ved boligretten. Østre Landsret omgjorde derimod boligrettens afgørelse og bestemte at sagen skulle afvises, fordi den ikke havde været forelagt beboerklagenævnet først.

Kilde: Ø.L.D. 20. december 2002 i anke 17. afd. B-2855-02, refereret i TBB2003.238
Lejerens advokat var Michael Lindquist

Når andelshavere lugter penge

Ældre ægtepar fik deres lejemål ophævet, fordi andelsboligforeningen mente, at de ikke boede i lejligheden. Ophævelsen blev underkendt af landsretten.

Af Jakob Lindberg

Det mest usympatiske ved liberaliseringen af andelsboliglovgivningen er, at de økonomiske modsætninger mellem andelshaverne og lejerne er blevet forstærket. Liberaliseringen i kombination med boligboblen, har medført, at andelsboliger, der før kunne sælges til under 1 mio nu pludselig kan være 3 mio værd.

I mange andelsboligforeninger har det medført et pres på de tilbageværende lejere. Disse lejere sidder til en forholdsvis billig husleje, nemlig den omkostningsbestemte leje. Hvis de flytter eller dør, kan andelsboligforeningen sælge lejligheden som andelsbolig og derved realisere en gevinst på måske 3 mio kr.

Eksempel fra København

I en større andelsboligforening boede et ældre ægtepar alene i en lejlighed på 153 kvadratmeter. De var pensionister og kvinden var kronisk syg. De benyttede lejligheden om vinteren, men holdt mest af at opholde sig i deres sommerhus. Der befandt de sig i hele sommerhalvåret samt

som regel i julen.

Om sommeren brugte de kun deres bylejlighed, når de skulle afhente post og når kvinden skulle til kontrol på sygehuset, hvilket forekom 2-8 dage hver sommer.

Rygte

Der opstod tilsyneladende det rygte blandt andelshaverne, at ægteparret slet ikke boede i lejligheden mere. I 2009 blev sagen taget op på et beboermøde i andelsboligforeningen, og det blev besluttet at foreningen skulle forsøge at ophæve ægteparrets lejemål. Dette ville betyde, at ægteparret skulle flytte, og at lejligheden derpå kunne sælges.

I september 2009 skrev andelsboligforeningens administrator til ægteparret og ophævede lejemålet. Lejerne gjorde indsigelse og sagen måtte derfor indbringes for boligretten.

Hjemmel

Som hjemmel til at ophæve lejemålet anførte administratoren Lejelovens § 93, stk. 1, litra d. I denne paragraf står:

Udlejeren kan hæve lejeaftalen i følgende tilfælde:... Når lejeren fraflytter det le-

jede i utide uden aftale med udlejeren.

Denne bestemmelse er indført for at sikre udlejerne mod at deres lejligheder står tomme uden at de er klar over det. Tomme lejligheder kan udgøre en brand og sundhedsrisiko og for samfundet er det spild af boliger.

Men selv om man har pligt til at bo i sin lejlighed har man ikke pligt til at være der hele tiden. Masser af mennesker gør som ægteparret fra København og bor i deres sommerhus eller campingvogn om sommeren.

Beviserne

Det var nu op til andelsboligforeningens advokat at bevise, at ægteparret var fraflyttet lejligheden eller at de i de mindste kun opholdt sig meget sjældent i lejligheden. Den bevisbyrde viste sig at være svær at løfte.

Flere bestyrelsesmedlemmer og andre beboere blev ført som vidner. Et af dem havde mødt ægteparret ca. 1 gang om måneden på trappen inden for det seneste år før retssagen dog lidt oftere. Dette vidneudsagn bestyrkede ikke ligefrem argumentet om, at ægteparret var flyttet.

Andre vidner havde set lys blive tændt og slukket regelmæssigt i køkken og badeværelse, men havde aldrig eller kun sjældent mødt ægteparret selv. Det blev indirekte hævdet, at denne automatiske tænden og slukken var noget ægteparret havde arrangeret for at bevise, at de var hjemme selv om de ikke var det. Ægteparret benægtede dog over for landsretten, at de ejede et tænd-sluk-ur.

Naboen

Et særligt vidneudsagn kom fra ægteparrets nabo, som selv havde været formand for andelsboligforeningen. Det havde været naboen fornemmelse, at ægteparret kun opholdt sig ca. 14 dage i lejligheden om året.

Det viste sig imidlertid, at der havde været en konflikt mellem ægteparret og naboen om naboen musikstøj. Naboen spillede ofte høj musik, og ægteparret havde forsøgt at få ham til at dæmpe støjen ved at banke på væggen.

Efterhånden reagerede han ikke mere på denne banken og ægteparret havde opgivet at gå videre med deres klage. Det er tænkeligt, at dommerne på grund af denne konflikt

ikke har anset naboen for at være det mest troværdige vidne.

Elforbruget

Et særligt forhold, som blev brugt som bevis mod ægteparret, var en erklæring fra DONG, som viste at ægteparrets el-forbrug var væsentlig under normen for en lejlighed på 155 kvadratmeter.

Ægteparrets vidner

Ægteparrets advokat førte en række af parrets familie-medlemmer og venner som vidner. Alle disse vidner støttede ægteparrets forklaring om at de ikke var flyttet, men opholdt sig i deres sommerhus i sommerhalvåret og i julen.

Boligretten

Dommerne fæstede mest lid til ægteparrets vidner og fandt ikke, at andelsboligforeningen havde løftet bevisbyrden. Dommerne frifandt ægteparret og sluttede deres præmisser af med denne konstatering:

Hverken det forhold, at vidnerne [fra andelsboligforeningen] ikke ofte møder [ægteparret] eller det forhold, at [ægteparrets] elforbrug er væsentlig under normen for en lejlighed på 155 kvadratmeter og 5 værelser kan føre til andet resultat..

Ægteparret skulle derfor ikke fraflytte lejligheden.

Landsretten erklærede sig enig med boligretten.

Kommentar

Det var en god dom både for lejerne og for samfundet. Den bestyrker den bærende værdi i et moderne demokratisk samfund, nemlig at man skal kunne bevise sin påstand, når man beskylder andre for at overtræde loven.

Det er ikke nok at have penge og magt, man skal også have ret.

Kilde: Dom afsagt af Østre Landsret den 7. december 2010 (12 afd. B-1541-10).



Privat udlejning

Når udlejeren synker i jorden

Det kan give mange problemer for lejereren, når en udlejer opgiver sin ejendom og ikke betaler udgifterne. I denne lille historie fra Bjæverskov på Midtsjælland lykkedes det til sidst at få lejernes penge hjem - efter huset var gået på tvangsauktion.

Af Jakob Lindberg

Det begyndte i 2008, da lejerne klagede til Køge Lejerforening over vedligeholdelse mangler, f.eks. farlige elinstallationer, rådne vinduer og fugtskader. Sagen blev indbragt for huslejenævnet i Køge, som gav udlejer påbud om en række istandsættelser. Da han ikke udførte dem, indbragte lejerforeningen sagen for Grundejernes Investeringsfond, som istandsatte lejligheden på udlejers regning.

For høj leje

Senere indbragte Køge Lejerforening en sag om nedsettelse af lejen. Denne sag endte med, at lejen blev halveret af huslejenævnet fra ca. 4.000 kr. til ca. 2.000 kr. om måneden.

Under begge huslejenævns-sager havde udlejer holdt sig væk. Han havde heller ikke besvaret nævnets breve.

Nu gik han helt under jorden. Han betalte heller ikke de penge retur, som lejereren

havde fået tilkendt af huslejenævnet, ca. 14.000 kr. For at få inddrevet pengene måtte de engagere en advokat.

Vandregning

Når lejereren henvendte sig om konkret problemer i ejendommen, kunne der ikke opnås kontakt.

En dag fik det ældre lejerægtepar en henvendelse fra vandværket om, at udlejer ikke havde betalt vandafgiften. Da de ikke ville stå uden vand, besluttede de sig for at betale regningen selv.

De overlod det derfor til deres advokat at inddrive beløbet sammen med den skyldige husleje.

Frosne vandrør

Men selv om der stadig løb vand i rørene, fik familien et nyt problem, da vinteren satte ind. Erhvervslejemålet, der lå i samme bygning som familiens lejlighed, var nemlig ikke udlejet og stod tomt og uopvarmet. Lejerne var derfor nødt til at lukke for hovedhanen for at vandrørene ikke

skulle frostsprænges. Når de skulle bruge vand, måtte de kortvarigt lukke op for hovedhanen og lukke den igen bagefter.

En sådan tilstand er man selvfølgelig ikke tjent med som lejer, og atter engang blev der startet en ny sag ved Huslejenævnet. Og endnu engang fik udlejer et påbud om istandsættelse, som han heller ikke reagerede på.

Tvangsauktion

Men det var åbenbart ikke kun lejerne, der ikke havde fået deres penge. En anden kreditor havde begæret huset på tvangsauktion og i marts 2011 blev huset solgt på auktion til en lokal håndværker fra Bjæverskov.

Den nye ejer ordnede straks vandinstallationen, og

kort tid efter betalte han den skyldige leje og vandregningen. I alt fik lejerne tilkendt 18.303 kr. - herunder ca. 1.700 kr. i renter. Da lejerens advokat skulle have penge for sit arbejde, blev der godt

15.000 kr. tilovers til ægteparret.

Men det bedste ved sagens afslutning er, at lejerne nu - forhåbentlig - kan se frem til at have fået en udlejer, der vil leve op til sit ansvar.



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).