

Dom: Udlejer har IKKE ubetinget adgang til lejemål.

Udlejer stævnedes lejer ved fogedretten med påstand om udsmidning fra lejemålet, fordi lejer havde nægtet udlejer adgang til lejemålet. Lejer blev frifundet og udlejer idømt betaling for tort.

Af Jakob Lindberg

Selv om en udlejer ejer en ejendom har man ikke krav på at komme ind i huset efter for-godtbefindende.

I lejelovens § 54 - § 57, står reglerne om udlejers adgang. Udlejer har kun adgang, når "forholdene kræver det". Er der kun tale om besigtigelse eller mindre arbejder, skal lejer have en frist på 6 uger. Hvis der er tale om arbejder, der er til væsentlig gene for lejer, er varslet 3 måneder.

I sagen fra Lolland overholdt udlejer ikke disse regler. Da lejer nægtede dem adgang, reagerede de ved at ophæve lejemålet og i

marts 2010 anmodede de fogedretten om at udsætte lejeren.

Det nægtede fogedretten at efterkomme. I stedet blev sagen henvist til boligretten. Da sagen blev afgjort endeligt i maj 2012 fik lejeren medhold i, at ophævelsen var uberet-tiget.

Tort

Fogedretten findes fordi et samfund har brug for en instans, som kan sikre gennemførelsen af et berettiget krav for en part over for en anden. Da de fleste mennesker føler det krænkende at blive stævnet for fogedret-ten, kan fogedretsager bruges til at chika-



POST DANMARK
PP

B

Returneres ved varig adresseændring

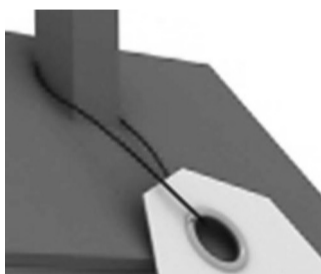
Afsender:
Haderslev Lejerforening
Højgade 6
6100 Haderslev

Når alt går galt mellem lejer og udlejer



Side 3

Forkert tendens i energipolitikken



Side 5

Prisen på en udsættelse er over 200.000 kr



Side 7

Hvordan er det nu, det er?



Side 8-9

Startboliger – hvad er det?



Side 10-11

Kollektivhuse



Side 12-13

Avanceret bondefangeri blev afløret



Side 14

Andelsboligerne askubber de svage ud, og over i ghettoerne



Side 15

LEJER I HADERSLEV OG OMEGN Nr. 43 Sommer 2012

Udgivet af Haderslev og Omegns Lejerforening,
i samarbejde med Danmarks Lejerforeninger.

Lokal udgave af "Lejer i Danmark".

Oplag: Ca. 10.000 for alle udgaver.

Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.

Redaktion: Jakob Lindberg (ansvh.),

Bodil Kjærum og Henrik Stougaard.

**Redaktionen af dette blad er afsluttet
1. juni 2012**

Forår 2013, deadline: 15. marts 2013

Haderslev og Omegns Lejerforening:

Højgade 6, 6100 Haderslev

Telefon: 7452 1780

Mobiltelefon: 6165 2245

www.haderslev-lejerforening.dk

Kontortid:

Onsdage i lige uger fra kl. 15.30 til 17.30

Træffes på mobil 6165 2245

hver dag efter kl. 16.30 til 18.00

Bestyrelse

Formand Jan Leth

Næstformand Ulla Grønholm

Kasserer Casper Hovmand

Medlem Inger Bjerregaard

Medlem Jytte Holm Jakobsen

Sagsbehandlere

Jan Leth

Casper Hovmand

Nyt fra sagsbehandlerne

Der er intet nyt i dette nummer.

Nyt fra bestyrelsen

Der er intet nyt i dette nummer.

Medlemmer hjælper medlemmer med:

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



Dom: Udlejer har IKKE ubetinget adgang til lejemål.

Fortsat fra forsiden

nere sin modpart.

Dette er uacceptabelt i et civiliseret samfund. Man må ikke bruge fogedretten til at true hinanden med "dummebøder". For at begrænse misbrug af fogedretten har folketinget bestemt, at den der uberettiget stævner en anden for fogedretten kan blive pålagt en straf, som kaldes

"tort".

Det skete også i dette tilfælde. Udlejer-ægteparret blev ved sagens afslutning dømt til at betale en tort på 2.500 kr. til lejer fordi de uberettiget havde indstævnet lejeren for fogedretten

Dom fra Retten i Nykøbing

*Falster af 18. maj 2012 i
BS1-525/2011.*

*Lejeren havde i hele
sagsforløbet fået bistand af
Lejerforening Lolland.*

*Under boligrettens
behandling var lejeren
repræsenteret af advokat
Morten Tarp.*

Kontingent

Første år. 600 kr. – efterfølgende år. 270 kr.

Pensionister:

Første år. 525 kr – efterfølgende år. 220 kr.

Medlemskab og kontingent for almene boligafdelinger og større private udlejningsejendomme aftales med bestyrelsen.

Betaling

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

Læs andre artikler om samme sag på side 3, 4 og 16



Almene lejere – arbejde sammen!

Landet over er der indenfor de seneste fem - ti år sket rigtig mange fusioner af Almene Boligselskaber. Det har ført til en række meget store selskaber, hvor der er for stor afstand mellem den enkelte beboer og beslutningstagerne. Lejerforeningernes erfaringer giver et billede af, at lejerne i almene boligselskaber i dag føler sig mere magtesløse end tidligere.

De har ofte et indtryk af, at det overhovedet ikke kan nytte at protestere; at hvis man gør det, så bliver man blot taberen i forhold til selskabet. Alt for mange opgiver derfor på forhånd, selvom der trods alt stadig er nogle tilbage, der protesterer over forhold de finder urimelige, og henvender sig til den lokale lejerforening for at få hjælp.

Roskilde har vi eksempelvis set markante ændringer siden de to lokale boligselskaber fusionerede i 2007. Ud over fusionen af de to selskaber, er der efterfølgende fusioneret med endnu en række mindre selskaber, så i dag repræsenterer det samlede selskab, Boligselskabet Sjælland ca. 12.500 lejemål.

Lejerforeningen oplever vi først og fremmest ændringer i den måde boligselskabets administration håndterer tvister med de enkelte lejere. I stedet for at få tingene løst, „trues“ der eksempelvis med ophævelser af lejemålet, så lejerne ofte ikke tør fastholde selv åbenlyst rimelige andragender. Tidligere var det som lejerforening muligt at føre en dialog med selskaberne, netop i et forsøg på at undgå nogle af de tvister der typisk opstår. Noget sådant forekommer næsten ikke i dag.

Sagerne i Beboerklagenævnet er blevet flere, og der ser en kedelig tendens til at selskabet ikke ændrer sin praksis efter at være underkendt i nævnet. De retter sig efter afgørelsen i det enkelte konkrete tilfælde, men de ændrer ikke deres praksis i de stribevis af tilsvarende sager de har kørende.

Det er problematisk, specielt fordi vi ved at det højest er en tiendedel af tvisterne, der nogen sinde når frem til lejerforeningen og/eller til beboerklagenævnet. Det er stærkt bekymrende at man kan sidde med en viden om, at den administration der betales af lejerne, på denne måde i høj grad administrerer i uoverensstemmelse med både lovgivningen og hele formålet med det almene boligbyggeri.

Nogle kunne måske så tænke, "er der noget nyt i det, det er vi mange der har oplevet gennem tiden". - Ja, men nu er det blevet væsentligt forværret, og udviklingen går raskt den forkerte vej, så nu er det på høje tid at gøre noget for at ændre udviklingen.

Én af de ting der kan gøres er, at aktive beboere i det almene organiserer sig, og selv "erobrer" repræsentationen i de beboerdemokratiske fora.

Noget sådant har vi set et rigtig flot eksempel på i starten af juni måned, netop i Boligselskabet Sjælland. Fire afdelinger gik sammen for at sikre næstformandsposten til en fælles kandidat, der stillede op fordi hun og de fire afdelinger, er utilfredse med at selskabsbestyrelsen ikke stiller spørgsmålstejn ved selskabets administration, og fordi afdelingerne er trætte af at der ikke lyttes til de afdelinger, som selv ønsker at være med til at tage ansvar.

Måtte dette eksempel brede sig. Danmarks Lejerforeninger hjælper gerne, hvis beboerne ønsker det.

Bodil Kjærum, Landsformand

Privat udlejning

Når alt går galt mellem lejer og udlejer

Af og til opstår der konflikter mellem lejer og udlejer, hvor problemerne hober sig op og til sidst udgør et en sammenfiltret knude, der kun kan hugges over ved en dom i boligretten.

Af Jakob Lindberg

På denne side fortæller vi om en sådan konflikt, der udspillede sig i den lille landsby på det vestlige Lolland. Det var ikke en sag, der drejede sig om mange penge, men der er alligevel grund til at fortælle historien. Den viser værdien af flere af de rettigheder, som en lejer har i følge lejelovgivningen.

Parcelhus på entreprænørgrund

En kvindelig lejer flyttede for nogle år siden ind i et hus i en lille landsby. Det var et parcelhus der lå på en grund, hvor der frem til år 2000 havde været en lille entreprenørvirksomhed. Virksomheden havde dengang sin egen die-

materialer. Disse detaljer får betydning for konflikten.

I 2000 var ejendommen blevet overtaget af et udlejer-ægtepar fra Nakskov. De udlejede fra den 15 december 2007 huset til den kvindelige lejer. Lejen var - set med en landsmålestok - i den lave ende. Lejen var på 3.600 kr. om måneden eksklusiv varme og vand. Lejemålet var 90 kvadratmeter, hvilket giver en husleje på 480 kr. pr kvadratmeter. Alligevel viste det sig, at lejen var for høj. Se artiklen *Udlejer vandt lille delsejr*.

Lejekontrakten

Som det tit er tilfældet, var lejekontrakten ikke i overensstemmelse med virkeligheden. Der stod i lejekontrak-

også, at der ville blive udarbejdet en indflytningsrapport. Da udlejer ikke tog initiativ til dette sendte lejer selv en indflytningsrapport, hvori hun blandt andet konstaterede, at lejligheden hverken var nyistandsat og heller ikke rengjort. Hun påpegede også oliepletter under olietanken

På det tidspunkt, var lejer og udlejer dog så meget på talefod, at udlejer indvilligede i at foretage forskellige reparationer i køkkenet.

Men to år efter gik det galt. Se artiklen: *Udlejer dømt for uberettiget krav om udsmidning af lejer*

Sagskomplekset blev den 18. maj afgjort af boligretten i Nykøbing Falster.

Kilde: Se artikel på side 1-2



Læs andre artikler om samme sag på side 1, 4 og 16

Boligministeriet sætter bundrekord i lovsjusk

Ministeriet for by, bolig og landdistrikter udsendte den 26. marts klokken 13.33 et lovudkast med den korte titel, „Energisparepakke“ til organisationerne inden for boligområdet. Organisationerne blev bedt om at svare senest den 2. april kl. 12.00, altså mindre end 7 døgn efter. Lovsjuskeriet endte i en fiasko, idet ministeriet ikke nåede at færdiggøre lovforslaget inden fristen for fremsættelse for folketinget udløb.

Af Jakob Lindberg

Under den tidligere VK-regering udviklede der sig en betænkelig praksis i forbindelse med forberedelsen af lovforslag. År for år kunne man konstatere, at høringsfristerne blev kortere. Mens det normale tidligere var, at de berørte organisationer havde 3-4 uger til at kommentere lovforslag, endte høringsfristerne i slutningen af 0-erne ofte med at være 2 uger eller derunder.

Mange organisationer har påpeget det uheldige i de korte høringsfrister. Generelt er det et ønske blandt organisationerne, at man får 4 uger til

at kommentere et lovudkast, før det bliver fremsat i folketinget. Dette er nødvendigt, fordi organisationerne ofte skal høre flere forskellige tilidsfolk og ansatte før man kan udarbejde et høringssvar.

Demokrati og teknik

De korte høringsfrister er både et demokratisk og lovteknisk problem. Det er et demokratisk problem, fordi det er demokratiets adelsmærke, at man lytter til borgere, der har en mening om de love, folketinget laver. Og det er et lovteknisk problem, fordi organisationerne ofte har et detailkendskab til deres interesseområder, der gør dem i

stand til at påpege utilsigtede fejl i lovgivningen.

Når regeringen ikke giver organisationerne tilstrækkelig tid til at gennemgå et lovudkast, øger man risikoen for, at der opstår fejl og uklarheder i loven, som kan blive til gene for borgerne efterfølgende.

Regeringsskiftet

Mange håbede på, at regeringsskiftet i oktober 2011 ville føre til, at høringsfristerne blev længere. De må være blevet slemt skuffede.

På boligområdet er der fremsat 4 lovforslag. Af de fire lovforslag har to af dem haft en høringsperiode på henholdsvis 5 og 7 dage. De

to øvrige forslag har haft høringsperioder på henholdsvis 17 og 20 dage.

Dertil kommer Energisparepakken, som havde en høringsperiode på 6 dage.

Tørre tårer

I Danmarks Lejerforeninger græder vi tørre tårer over, at Energisparepakken ikke bliver vedtaget i denne folketingsamling. Vi var en af de organisationer, der nåede at afgive et høringssvar, og vores svar var negativt.

Ikke fordi vi ikke sympatiserer med bestræbelserne på at gennemføre energibesparelser på det private lejeboligmarked, men fordi det ud-

sendte forslag ville gøre mere skade end gavn, hvis det blev til lov. Se anden artikel i dette blad om Energisparepakken.

Med lovudkastets bortfald, er der en chance for, at ændre Energisparepakken fundamentalt, når den skal fremsættes i næste folketingsamling. Det kræver blot, at regeringen giver sig til at lytte til organisationerne.



Udlejer vandt lille delsejr

Lejer kunne ikke bevise, at der var indgået en mundtlig aftale om, at hun havde frie hænder til at disponere over haven, f.eks. fælde træer. Lejer blev også dømt til at nedtage et hegn, som hun selv havde sat op.

Af Jakob Lindberg

Det forekommer ofte, at der ved indgåelse af et lejemål bliver lavet mundtlige aftaler - f.eks. om hvordan haver skal passes. Så længe forholdet mellem lejeren og udlejer er godt, giver det som regel ikke problemer.

Men når konflikterne melder sig, er det anderledes. Så viser det sig at parterne har vidt forskellige opfattelser af, hvilke mundtlige aftaler, der er indgået.

Dette var også tilfælde i Lolland-sagen.

Hegn

Nu ville udlejer ikke anerkende at der var en mundtlig aftale om, at lejeren kunne

disponere over haven som hun ønskede. Lejeren mente, at det var aftalt, at hun f.eks. kunne fælde træer og plante nye og at hun kunne omlægge bede. Lejeren havde også i god tro opsat et hegn ind mod naboen.

Da sagen kom for i boligretten, nægtede udlejer, at der var indgået sådanne aftaler. Da lejeren ikke kunne bevise at aftalerne var indgået, fik udlejer medhold på dette punkt. Lejer må derfor nedtage hegnet.

Lejen nedsat

Inden sagen kom for boligretten havde huslejenævnet i Lolland Kommune nedsat den månedlige leje fra 3.600 kr. til 2.300 kr. den nedsatte

leje svarer til 307 kr. pr. kvadratmeter om året. Dette er i den absolut lave ende af lejemarkedet, og viser, at boliger i Udkantsdanmark uden moderniseringer har en meget lav værdi.

Udlejer havde ikke anket lejefastsættelsen. Derimod ankede lejer huslejenævnets afgørelse. Huslejenævnet havde bestemt, at lejenedsættelsen skulle gælde fra det tidspunkt, lejer klagede over huslejen. Lejer ville have, at den nedsatte leje skulle gælde fra indflytningstidspunktet. Boligretten gav ikke lejer medhold i denne påstand.

Kilde: Se artikel på side 1-2

Læs andre artikler om samme sag på side 1, 3 og 16

Forkert tendens i energipolitikken

Regeringens bestræbelser på at få gennemført energibesparelser i den private lejeboligsektor ødelægger et sundt princip: at lejerne ikke skal betale to gange for at få vedligeholdt deres bolig.

Af Jakob Lindberg

Regeringen har lavet et bredt energiforlig med alle folketingets partier. Som led heri arbejde boligministeriet med en såkaldt Energisparepakke. Som man kan læse andetsteds i dette blad, nåede Energisparepakken ikke at blive fremsat tidnok i Folketinget og kan derfor ikke gennemføres i denne folketingssamling.

Alligevel er der grund til at omtale det uheldige lovudkast, fordi det viser, hvordan man i regeringen og i boligministeriet anskuer årsagerne til de manglende investeringer i energibesparelser i den private lejeboligsektor.

Paradoksproblem

Embedsmændene i boligministeriet finder, at der er et såkaldt paradoksproblem i private udlejningsejendomme. Som der står i lovudkastet:

- Selv umiddelbart rentable investeringer i energibesparelser bliver ofte ikke foretaget på grund af usikkerhed om, hvem der vil høste de økonomiske fordele af investeringerne. Selvom både lejer, udlejer og samfundet kunne have gavn af, at der blev gennemført flere energirenoveringer med deraf følgende økonomiske besparelser og miljømæssige forbedringer, foretages de ikke, primært fordi udlejer i dag ikke på kort sigt har et tilstrækkeligt økonomisk incitament til at foretage dem.

Denne konstatering kan mange lejere skrive under på. Selv simple energibesparelser, som f.eks. at udskifte vinduer, hvor der er gamle termoruder, og i stedet isætte nye vinduer med energiglas, bliver meget ofte ikke udført, fordi udlejer ikke mener han kan tjene penge på dem. Det samme gælder hulmursisolering og isolering af varmerør og lignende.

Hvorfor?

Det, som mangler i em-

bedsmændenes analyse, er spørgsmålet: Hvorfor mener udlejerne ikke, at de kan tjene nok på energibesparelser?

Svaret er som regel følgende: De kan tjene mere ved at lade være. Det skyldes to ting.

1) at det private lejeboligmarked i de store og mellemstore byer er så presset, at alt kan udlejes. Deraf følger, at udlejerne nemt kan få lejerne til at betale en markedsleje på 1000-1500 kr. pr. kvadratmeter om året for boliger i dårlig energimæssig stand.

2) at de færreste lejere ken-

et energispareprojekt. Hvis man kan få en (ulovlig) leje på 1000 kr. pr. kvadratmeter om året, hvorfor så risikere, at lejeren går til huslejenævnet og får nedsat lejen.

Forslaget

Boligministeriets embedsmænd reagerer på paradokset med at foreslå en ordning, som øger udlejerens indtjening på energibesparelsen. Udlejer skal efter forslaget kunne beregne en husleje-forhøjelse på grundlag af hele istandsættelsesudgiften og

og 180 kr. pr. kvadratmeter om året til vedligeholdelse og fornyelse. For en 100 kvadratmeters lejlighed svarer det til mellem 1.250 og 1.500 kr. hver måned.

Vedligeholdelse og forbedring

En forbedring foreligger, når lejligheden ved en ombygning får en højere brugsværdi end den før har haft. Vedligeholdelse eller fornyelse foreligger når lejligheden ved ombygningen får genskabt eller opretholdt den brugsværdi, den hele tiden har haft.

Eksempel:

En udlejer ejer en lejlighed i en murstensejendom fra 1950-erne, hvor der på loftet ligger 5 cm isolering fra den gang huset blev opført. Taget er nedslidt og udlejer beslutter sig for at lægge nyt tag på ejendommen. Han kan vælge kun at udskifte taget og lade de gamle

er der tale om *forbedring*. Lejerne opnår nemlig en højere brugsværdi i og med, at varmeudgiften falder. Her kan udlejer varsle huslestigning, hvis størrelse afhænger af de ekstraomkostninger, som den ekstra isolering har forårsaget.

Betaler to gange

Med regeringens forslag kommer lejeren i ovennævnte tilfælde til at betale for udskiftning af taget to gange. Han og hans forgængere i lejemålet *har* allerede betalt rigeligt over huslejen. Når udlejer nu udskifter taget og forbedrer isoleringen kommer lejeren til at betale en gang til i form af en ny leje-forhøjelse.

Dette er klart uacceptabelt for lejerbevægelsen. Derved bliver det lejerne, der skal betale for klimainsatsen.

Moralsk overvejelse

Denne positive særbehandling er ikke noget boligministeriets embedsmænd har fundet på ud af den blå luft. Udlejernes repræsentanter har på talrige møder og konferencer om energiproblemer sagt, at udlejerne får for lidt ud af at lave energibesparelser.

Der findes på udlejersiden folk, der ikke *kun* tænker på deres egen pengepung. Der findes udlejere, der sætter en ære i at holde deres ejendomme i god stand. Der findes udlejere, der behandler deres lejere anstændigt. Der findes udlejere, der mener, at udlejerne også må yde deres bidrag til at løse klodens energiproblemer f.eks. ved at lave energibesparelser i deres ejendomme.

Disse ansvarlige udlejere må få en dårlig smag i munden. Tænk at deres organisationsrepræsentanter tilsyneladende er ved at sikre udlejerne en ekstra præmie ved at sige: - „Vi vil kun være med til at løse klimaproblemerne, hvis vi får lov til at få betaling to gange for den samme vedligeholdelse.“



der lejelovgivningen. Lejerne ved f.eks. ikke, at det kun i ganske særlige tilfælde er lovligt at kræve en leje på mere end 1000 kr. pr. kvadratmeter om året. Meget ofte nedsættes huslejen i de såkaldte småhuse til f.eks. 600 kr. pr. kvadratmeter om året, hvis lejeren klager til huslejenævnet.

De to forhold tilsammen bevirker, at det nærmest vil være en dumhed, hvis man som udlejer tager initiativ til

ikke kun på grundlag af forbedringsudgiften

Den nuværende lejelovs § 58 indeholder et princip om, at en lejer kan pålægges leje-forhøjelse ved *forbedring* af lejligheden. Derimod kan der ikke varsles leje-forhøjelse ved *vedligeholdelse og fornyelse* af en lejlighed. Dette skyldes, at der i forvejen er indregnet penge hertil i huslejen. Hvis man har omkostningsbestemt husleje og ejendommen er fra før 1970 betaler man årligt mellem 150

isoleringsmåtter blive liggende. I så tilfælde er der tale om *vedligeholdelse eller fornyelse*, og i dette tilfælde kan der ikke gennemføres husleje-forhøjelse. Lejerne der har boet i lejligheden har nemlig gennem årene betalt til vedligeholdelsen, uanset om der er sket nogen vedligeholdelse eller ej.

Udlejeren kan i stedet vælge at erstatte den gamle isolering med f.eks. 30 cm rock-wool, når han alligevel skal udskifte taget. I dette tilfælde

Forslag fra Danmarks Lejerforeninger

Udlejere skal tvinges til at genudleje

Forslag til opstramning af reglerne om genudlejning af ledige lejligheder

Dokument

Danmarks Lejerforeninger foreslår følgende ændringer af lejeloven og boligreguleringsloven:

1) Boligreguleringslovens § 48 præciseres således, at det anføres udtrykkeligt, at 6-ugers fristen tager sin begyndelse på det tidspunkt, hvor lejereren fraflytter og ikke ved udløbet af opsigelsesperioden.

2) Der tilføjes en bestemmelse til lejelovens § 86 og § 95, hvorefter udlejer fortaber retten til at kræve leje i opsigelsesperioden fra det første månedsskifte efter at 6-ugers fristen i boligreguleringslovens § 48 er udløbet, såfremt udlejer ikke har anmeldt lejligheden som ledig til kommunen.

Boligreguleringslovens § 48, stk. 2.

Efter boligreguleringsloven skal en udlejer sørge for at hans lejligheder er udlejede og beboede. Hvis en lejlighed har stået tom i mere end 6 uger, har en udlejer pligt til at anmelde den ledige lejlighed til kommunen, som derefter kan anvise lejere til lejemålet f. eks. fra kommunens akutliste. Det gør de fleste private udlejere kun meget nødtvunget, måske fordi kommunale klienter har et dårligt ry blandt udlejerne.

Nogle kommuner fortolker reglen således at 6 ugers fristen løber fra den dag, den tidligere lejer er fraflyttet. Andre kommuner lader 6 ugers fristen begynde den dag, den tidligere lejers opsigelsesperiode udløber. Selv om den sidstnævnte fortolkning er forkert, så anvendes den i praksis af en del kommuner. Denne forkerte fortolkning kan afhjælpes ved den foreslåede præcisering af bestemmelsen.

Lejelovens § 86 og § 95

Efter lejeloven påhviler der udlejer en tabsbegrænsningspligt over for lejere, der fraflytter lejemålet inden udløbet af deres opsigelsesperiode. Tabsbegrænsningspligten har dels betydning for

fraflytteren, fordi udlejerens overholdelse heraf kan spare fraflytteren for at skulle betale dobbelt husleje i en del af opsigelsesperioden.

Udlejeren har også en interesse i, at leje lejligheden ud hurtigst muligt, men i nogle tilfælde opstår der berettiget tvivl om, hvorvidt udlejer opfylder pligten. Nogle udlejere fravælger interesserede ansøgere til en lejlighed, fordi de ønsker, at en bestemt ansøger skal have lejligheden, eller at fordi de betragter bestemte typer af ansøgere som uønskede.

Der opstår af og til tvister ved domstolene herom. Disse retssager ender typisk med, at udlejer frikendes for at have forbrudt sig mod tabsbegrænsningspligten, fordi det er næsten umuligt for en lejer at bevise, at lejligheden kunne være lejet ud tidligere.

Begge regler har den samfundsmæssige betydning, at de er med til at formindske antallet af ubeboede lejemål

Tidsbegrænsede lejemål

En særlig problematik finder vi i de såkaldte tidsbegrænsede lejemål i de tilfælde, hvor der er uopsigelighed fra lejers side i lejeperioden. Her er lejer i princippet bundet til at betale leje i hele den aftalte lejeperiode også selv om han fraflytter lejemålet, for eksempel fordi han skal flytte til en anden by. Hvis ikke der fandtes en tabsbegrænsningspligt kunne udlejer i princippet læne sig tilbage og lade lejer betale leje i et helt år eller længere.

Tabsbegrænsningspligten forhindrer i princippet dette, idet udlejer har pligt til at genudleje lejemålet, hvis den fraflyttende lejer ønsker det.

Lejere der fortryder

Det forekommer temmelig ofte, at lejere, der har underskrevet en lejekontrakt, alligevel ikke flytter ind, f.eks. fordi de inden

indflytningen får en anden lejlighed som de hellere vil have. Disse lejere er i princippet forpligtet til at betale leje i tre måneder. Dette gælder også selv om de i god tid meddeler udlejer, at de ikke ønsker at leje lejligheden alligevel. Her har tabsbegrænsningspligten også betydning, idet udlejer skal søge at genudleje lejligheden hurtigst muligt.

Nye tendenser på boligmarkedet: Faldende efterspørgsel i udkantskommuner

Hidtil har der været et så stort pres på lejeboligerne i

de regulerede kommuner, at billige lejligheder har kunnet udlejes meget hurtigt. Dette har mindsket problemerne med dobbelt husleje for de fraflyttende lejere.

I mange udkantskommuner oplever vi i øjeblikket, at flere og flere lejligheder står tomme gennem længere perioder. Dette kan skyldes faldende efterspørgsel i udkantskommunerne.

Den faldende efterspørgsel betyder at markedslejen falder. De udlejere, der for få år siden kunne udleje deres lejligheder til f.eks. 1.200 kr./m² om året, kan nu pludselig ikke få deres lejligheder

ejerboligmarkedet bevirker at mange nybyggede ejerlejligheder udlejes til markedsleje specielt i storbyerne og de omliggende kommuner. Når lejerne flytter hænger de ofte på en meget dyr husleje i opsigelsesperioden, som de ikke kan få nedsat, fordi det er lovligt at opkræve markedsleje for boliger opført efter 1991.

Huslejenævnenes kompetence

Med den gældende lovgivning vil huslejenævne kun sjældent kunne træffe afgørelse i tvister om udlejerens manglende opfyldelse af tabsbegrænsningspligten. Ganske vist har nævnen kompetence til at afgøre sager om tilbagebetaling af depositum og i disse sager indgår meget ofte spørgsmålet om lejerens betaling af leje i opsigelsesperioden.

Men da spørgsmålet om manglende opfyldelse af tabsbegrænsningspligten som oftest kun kan afgøres ved afhøring af parterne og eventuelle vidner, vil huslejenævne afvise at tage stilling til spørgsmålet. Derved vil nævnen kun kunne træffe delvise afgørelser i sager om tilbagebetaling af depositum. Parterne er dermed henvist til at gå videre til boligretten. Dette er u hensigtsmæssigt i betragtning af at den slags sager som oftest kun drejer sig om beløb under 50.000.

Med den foreslåede lovændring vil mange af den slags sager kunne afgøres alene ved hjælp af dokumentbevis. Hvis en udlejer ikke kan dokumentere, at han har underrettet kommunen om den ledige lejlighed efter boligreguleringslovens § 48, kan huslejenævnet træffe afgørelse om, at lejers pligt til at betale husleje bortfalder fra det første månedsskifte efter at anmeldelsen skulle være sket.



afsat, når de skal genudlejes. Det vil ofte tage lidt tid, før udlejer erkender, at han skal sætte lejen ned til f.eks. 1.000 kr./m².

Dette kan være en årsag til, at der bliver flere og flere tomme boliger i udkantsområderne.

Udlejede ejerboliger

Lejeboligmarkedet præges i disse år af mange udlejede ejerlejligheder og parcelhuse. Er der tale om boliger fra før 1960 opkræves der ofte en ulovlig høj markedsleje. Lejere, der skal fraflytte, kan få lejen nedsat ved at klage til huslejenævnet. Hvis de gør det i god tid, kan det mindske deres tab i opsigelsesperioden.

Krisen på

Prisen på en udsættelse er over 200.000 kr

Vi har tidligere i dette blad beskrevet fogdeudsættelsernes brutale konsekvenser for de berørte lejere. Men udsættelserne er ikke kun et menneskeligt problem. De betyder også økonomiske tab både for kommunerne, de almene udlejere og de private udlejere. I artiklen beskriver Lars Vestergaard årsagerne til disse tab og foreslår nogle små regelændringer, der kan hjælpe med til at undgå dem.

Af Lars Vestergaard

Små regelændringer kan spare kommuner og udlejere næsten 1½ milliard årligt. 4.405 fogedudsættelser kostede kommunerne 920 millioner kr. i 2011.

En stor del af disse udgifter skyldes, at lovgivningen kræver, at kontanthjælpsmodtagere skal straffes for udeblivelse fra aftaler. Det er for smed at rette bager, da den største økonomiske straf rammer de uskyldige kommuner, som ikke må hjælpe borgerne med at få huslejen betalt.

Københavns kommune har opgjort, at fogedudsættelser af borgere fra deres boliger koster nær 210.000 kr. pr sag i gennemsnit. Med 4.405 sager i hele landet bliver det en meningsløs udgift på 920 millioner kr. til landets kommuner.

Udlejere, hvoraf 70 % er almene boligafdelinger, hvor tabet rammer øvrige beboere, og 30 % er private udlejere, påføres tab omkring 92.500 kr. jf. kommunens tal. I alle tilfælde rammes fuldstændig sagesløse og forsvarsløse mennesker af tabene, som samlet skønnes at løbe op over 400 millioner kr.

Årsager og delløsninger

Kontanthjælpsloftet og fattigdomsydelserne gjorde det tidligere svært for mange at betale de simpleste regninger. Denne del-årsag til udsættelser, har regeringen & Enhedslisten sat en stopper for.

Straffesanktioner for udeblivelse

Det er lovfæstet at kommunerne skal straffe alle kontanthjælpsmodtagere, som ikke møder til kommunens befalede

tider, ved at stoppe ydelserne indtil klienterne møder op. Det betyder med stor sandsynlighed, at de hverken har til mad og drikke eller til huslejen.

Det er her, det går galt! En ting er, at Folketinget vil straffe de, der udebliver; men man straffer også kommunernes sociale forvaltninger, arbejdsmæssigt og økonomisk, foruden at man straffer udlejere.

Det må være fuldt rigeligt at tage penge til mad og drikke fra folk.

Løsningsforslag

En rimelig løsning vil være, at sikre den største del af klientellet, på offentlig forsørgelse, ved at indgå aftale mellem ydelsesmodtager og kommune om, at huslejen betales direkte af kommunen, uden at straffesanktioner rammer huslejen, til gengæld skal en sådan aftale være uopsigelig, ind til klienten enten flytter eller får egen indtægt, så de offentlige ydelser bortfalder.

Det vil være en udstrakt

service over for de faste kunder. Da servicen kan automatiseres vil det ikke koste kommunerne noget i det daglige, og kommunerne vil efterhånden som alle kommer med, kunne spare udsættelsesomkostningerne, op mod 1 milliard kr.

Betalingsdato, frem og tilbage

Muligheden, for at tømme og overtrække bankkontoen før huslejen skal betales, blev for kort tid siden forøget af VKO. Fremover strammes betalingsfristen og fremrykkes til første bankdag i måneden.

Dette vil nok reducere mængden af hændelige overtræk og restancer, således at mængden af restancesager falder.

Derimod hjælper datostramningen ikke, de der har alvorlig uorden i økonomien, og måske aldrig læser rudekuverter og i øvrigt har rod i dagligdagen. De vil stadig have mellem 24 og 72 timer fra løn og ydelser går ind på kontoen til huslejen skal be-

tales, og det kræver kun få minutter at tømme en bankkonto.

De svageste, der er faste kunder i socialforvaltningerne og ved fogedudsættelserne bliver ikke hjulpet.

Der er kun en løsning:

At kommunerne får ret og pligt til at tilbyde aftaler om direkte huslejebetaling, som foreslået ovenfor.

Uopsigelig sikkerhed

De, der opfatter en uopsigelig aftale som et problem, bør erindre, at en bolig-lejekontrakt også er uopsigelig fra udlejers side. Ved en lejekontrakt er der begrænsede muligheder for at bryde kontrakten og ovenfor er ligeledes defineret en afgrænsning, således at aftalen afbrydes ved flytning eller fast arbejde.

Husleje skal betales uanset om lejer har lyst eller ej, og da klienterne (lejerne) ikke bør bruge pengene fra de indsættes den sidste bankdag i måneden til de skal betales den første bankdag i den følgende måned, er den foreslåede betalingsaftale hverken et

overgreb eller et tab, kun en gratis service, med henblik på at spare kommuner og udlejere for store uforudsigelige udgifter, og i øvrigt hjælpe de pågældende med at beholde tag over hovedet. Det er ikke det mindst vigtige.

Gældsrådgivning

Ovenstående er kun en hjælp til hovedgruppen af udsættelsestruede, der allerede er i det kommunale system, som kontanthjælpsmodtagere og pensionister.

Andre, der trues af udsættelse, er enten lavtlønnede i fast arbejde eller belastet af en høj husleje eller omfattende privat gæld.

Deres problemer løses ikke med automatiske administrative løsninger. De har behov for uvildig rådgivning.

Hverken de private eller de almenyttige udlejere må gøres til økonomiske rådgivere for lejerne. Dels har de sjældent forudsætningerne, dels har de ingen lovfæstet tavshedspligt.

De velmente forsøg, der foregår nu i enkelte boligselskaber må betragtes som alvorlige misforståelser. Det eneste udlejere bør gøre er at forsyne lejerne med ansøgningsskema til boligsikring og de nødvendige oplysninger i den forbindelse og derefter sende lejerne til den kommunale borgerservice / socialkontor, samt henvisning til de få frivillige gældsrådgivninger, der findes.



Lars Vestergaard, boligpolitisk engageret & medlem af Det radikale Venstre

... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Fællesudgifter i opsigelsesperioden

? Jeg boede til leje i et værelse udlejet af en privat udlejer, som jeg opsagde den 22. marts. Opsigelsesperioden er derfor 30/3-30/6. I lejligheden boede desuden to andre, og vi havde separate lejekontrakter.

Udlejer havde intet at gøre med fællesudgifter til el og tv/internet, som vi selv afregnede med henholdsvis NRGi og Stofa. Jeg stod for vores el-regning, og de andre betalte så en 3.-del af den til mig.

Jeg flyttede ud den 21. april og afleverede nøglen til udlejer 1. maj. Samme dag afregnede jeg elforbruget med NRGi.

Nu mener de gamle bofæller, at jeg skal betale fællesudgifter indtil, der flytter en ny ind, selvom jeg ikke har adgang til lejligheden. Kan det være rigtigt?

Derudover mener jeg, at min udlejer har været ret sløv m.h.t. at få udlejet værelset igen. Da jeg afleverer nøglen 1/5 fortæller han mig, at han havde fundet en ny lejer, som havde sprunget fra. Han har i dag fortalt mig, at der flytter en ny ind midt i juni. Jeg vil derfor kun få en halv måneds husleje tilbage af mit indskud. Jf. den nuværende boligsituation i Århus kan jeg ikke begribe, at den ikke er blevet udlejet før. Har jeg mulighed for, med henvisning til tabsbegrænsningspligten, at kræve minimum at få 1 måneds husleje retur?

! Det du beskriver er noget argt rod. Noget kunne desuden tyde på, at lejligheden ulovligt er blevet „opdelt“ i enkeltværelser. Dette komplicerer i givet fald sagen, men ikke nødvendigvis til ulempe for dig.

Dit spørgsmål illustrerer det sæt af problemstillinger der indimellem kan gøre det kompliceret - og surt - at dele en lejlighed, hvis man som udgangspunkt ikke har sat sig ind i gældende regler, og i øvrigt ikke har aftaler på plads om blandt andet individuel fraflytning undervejs. (Hvis der reelt, lovligt, er tale om værelses-lejemål, skulle I aldrig være gået med at selv at klare forbrugsafregningen).

Jeg kan ikke love det, men ud fra din beskrivelse af situationen, er der en vis chance for at der kan gøres noget effektivt ved det problem du beskriver. Det kræver imidlertid en nærmere undersøgelse og analyse, hvor man må have langt flere oplysninger om evt. nedskrevne aftaler og omstændighederne. Dermed er vi ovre i sagsbehandling, som vi ikke kan påtage os på brevkassevilkår, men det gør til gengæld vores lokale lejerforeninger, og jeg vil anbefale dig at opsøge assistance hos en af dem.

Med venlig hilsen, Henrik Stougaard

**Lejerforeningerne under
Danmarks Lejerforeninger**

Find dem på internettet:

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



Ugyldig lejeforhøjelse?

? Min udlejer forhøjede min husleje med 47 kr./md. den 1. januar d.å. Forhøjelsen var ikke varslet. Der er heller ikke afgivet skriftlig meddelelse. Det fremgår ligeledes heller ikke at PBS. Altså kun forhøjelse og ingen besked om hvorfor. Jeg GÆTTER, at forhøjelsen er en hensættelse til indvendig vedligeholdelse. Det virker forkert, at udlejer kan forhøje lejen uden nogen form for information eller regnskab også selvom det er til vedligeholdelsekonti. Er det ikke muligt at kræve forhøjelsen tilbagebetalt og/eller anmode om en skriftlig meddelelse/varsling? ?

! Ud fra din beskrivelse er der enten tale om en „trappe-lejeforhøjelse“ som i givet fald skal være tydeligt beskrevet i din lejekontrakt, eller tale om en klart ulovlig lejeforhøjelse.

- Jeg vil anbefale dig at opsøge videre assistance hos en af vores lokale lejerforeninger:

Med venlig hilsen, Henrik Stougaard

Manglende gulvbelægning

? Jeg skal flytte ind i en lejlighed inden længe. Udlejer vil sælge sine gulvtæpper, men jeg ønsker ikke at købe. Hvis jeg ikke køber, er der bare betongulve i lejligheden. Kan det virkelig være rigtigt, at udlejer ikke skal sørge for, at der enten er gulvtæpper eller anden form for gulvbelægning. Lejemålet er privat.

! Det er ikke ulovligt at udleje lejemål, som er indrettet til, at lejer selv skal sørge for væg til væg gulvtæpper. Normalt er det forøvrigt generelt langt billigere for lejer selv at købe og eje sådanne gulvtæpper, end hvis det skal betales og forrentes over huslejen + evt. afslutningsvis erstattes helt eller delvist ved fraflytning. - Hvis du fortsat er i tvivl vil jeg anbefale dig at søge rådgivning i en af vores lokale lejerforeninger:

Med venlig hilsen, Henrik Stougaard

... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Rengøring ved fraflytning

Hej, vi er lige fraflyttet vores lejlighed. Udlejeren krævede en rengøring ved fraflytning og det gjorde vi. Ved overtagelse af lejlighed sagde udlejeren, at alt ser fint ud, men fire dage senere ringer han og siger at han ikke er tilfreds med rengøringen. Han vil ikke give mig lov til at gøre det en gang til men kræver i stedet for 2000 kr. for at han selv gør det. Her er tale om en 55 kvadratmeters lejlighed og støv på skabene og under sofaen, samt kalk på nogle rør i badeværelse.

Kan det være rigtig at jeg ikke selv må bestemme, hvordan vi får den rent nok til at han er tilfreds med det.

Er der en lov som siger hvor meget han kan kræve for at gøre rent for os?

Mange tak for hjælpen, Amelie

I princippet har en udlejer 14 dage til at kræve istandsættelse af lejligheden for lejers regning ved fraflytning. Hvis han ved overtagelsen af lejligheden giver jer et *udtrykkeligt* tilsagn om, at han ikke vil stille krav om hverken rengøring eller anden istandsættelse på jeres regning, så er han bundet af dette tilsagn. Men det er jer, der skal bevise, at han har givet et sådant tilsagn, og det er normalt vanskeligt. Der er ikke i loven nogen overgrænse for, hvor meget man kan kræve for rengøring. Boligretten kan nedsætte beløbet, hvis det er urimeligt i forhold til arbejdets omfang.

Hvis I har boet i lejligheden i mindre end 1 år, kan I måske kræve lejen nedsat med tilbagevirkende kraft. På den måde kan I få pengene igen. Kontakt en lejerforening og hør om dette er en mulighed.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg



Må jeg have sovende gæster?

Hej! Jeg har lejet den ene lejlighed i et dobbelt rækkehus sammen med min datter, og min udlejer bor i den anden lejlighed, den er 90 m² med egen have osv. Nu har jeg så fået en kæreste og i går bankede min udlejer på og sagde, at hun havde set, at der stod en bil (min kærestes) og at jeg altså ikke må ha overnattende gæster.

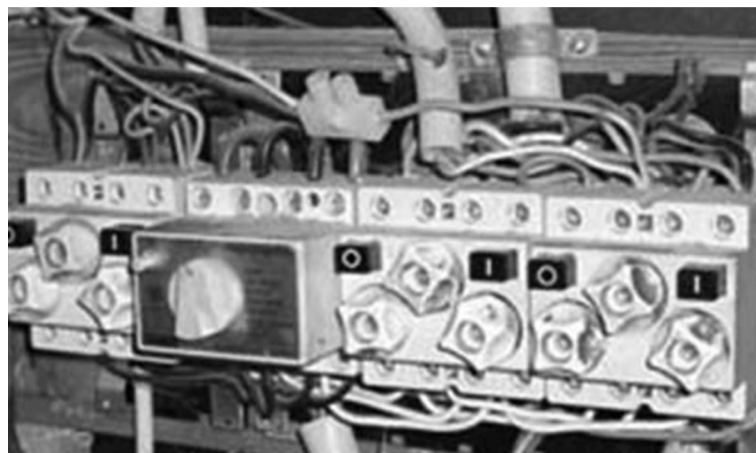
Da jeg fortalte at jeg var begyndt at se en før god ven mere end en ven, sagde hun at hun havde udlejet til en voksen og et barn, og flere personer slider på lejligheden. Men han har altså kun sovet der den ene uge 1 gang og den anden uge 2 gange. Hun sagde desuden at det jo ikke var fordi vi lamede eller noget, hun mærkede faktisk ikke at vi var der, men hun havde bare set hans bil der nogen gange.

Må hun gerne bestemme hvem der kommer og sige at jeg ikke må ha nogen sovende?? Er der regler for det?? Og for hvormange gange det så eventuelt er tilladt at man må ha sovende gæster?? Håber på hurtigt svar, føler mig virkelig overvåget hele tiden.

Med venlig hilsen, Rosa

En udlejer kan normalt ikke blande sig i om man har gæster, hverken til spisning eller overnatning. Den eneste undtagelse er, hvis der i din lejekontrakt står et udtrykkeligt forbud mod overnattende gæster. Hvis du ikke har skrevet under på noget sådant, kan du roligt afvise din udlejers klager.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg



Farlige elinstallationer i lejlighed

Hej, min kæreste, søn og jeg bor i en lejlighed hvor flere (måske alle) ledninger er stoffledninger. Flere af vores kontakter er desuden løs i forbindelsen, når man tænder og slukker for lyset. I forbindelse med vores badeværelse, blinker noget af lyset i stuen ved siden af, når man tænder for lyset i badeværelset. Der er i øvrigt kun en fast til hele køkkenet - som trækker elovn, køleskab, vaskemaskine, elkedel, brødrister etc. Forleden dag brændte stikkontakten i køkkenet sammen, da vi brugte en grill-toaster på ca. 2000 watt. Vi føler os meget utrygge over disse gamle installationer, som tydeligvis er farlige, men hvem har ansvaret for el-installationerne i en lejlighed. Bygningen er gammel ca. fra 1900.

Mange tak.

Med venlig hilsen, Mette

Det er udlejer, der har ansvaret for vedligeholdelse og fornyelse af elinstallationer. Du bør kontakte kommunen og få at vide hvem, der i din kommune har pligten til at kontrollere om installationerne er brandfarlige.

Du kan også klage til Huslejenævnet, som både kan give udlejer vedligeholdelsespåbud og nedsætte din husleje, hvis den er for høj.

Du kan ikke blive sagt op, fordi du klager.

Meld dig ind i en lejerforening og få bistand.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg



Startboliger – hvad er det?

Regeringen har i Folketinget stillet forslag om indførelse af en ny boligform inden for det almene byggeri: "startboliger". Hermed menes ungdomsboliger, hvor der er tilknyttet støttepersoner - de såkaldte sociale viceværter

Regeringen

Formålet med startboliger er at sikre unge med forskellige grader af problemer en god start på et liv i egen bolig. En del af de unge, der står over for at bosætte sig i egen bolig, har betydelige vanskeligheder med at begå sig på boligmarkedet. De har svært ved at få fat i og fastholde en bolig, få tilværelsen i boligen til at fungere, omgås naboer m.v. Med henblik på at den unge kommer i gang med arbejde eller uddannelse samt formår at fastholde en bolig, foreslås det, at der etableres startboliger, hvor voksenstøtte er knyttet direkte til boligen og bolig-

miljøet, uanset om der er tale om fx individuelle boliger i en større bebyggelse eller mindre bofællesskaber.

Herved ønskes det, at der skal ske en samlet styrkelse af indsatsen i forhold til udsatte unge i egen bolig. Det er desuden forventningen, at man ved etablering af startboliger kan forebygge, at den unges problemer eskaleres til skade for den unge selv og samfundet. En sådan forebyggende indsats vil således samtidig medvirke til at dæmpe presset på kommunernes sociale udgifter i forhold til den pågældende gruppe.

De eksisterende regler om alment byggeri giver mulig-

hed for etablering af støttede ungdomsboliger. Sådanne boliger skal lejes ud til uddannelsessøgende og unge med særligt behov for en ungdomsbolig.

Med *startboligen* etableres som supplement hertil en særlig ungdomsbolig, der er målrettet unge, som har behov for en støtteperson i tilknytning til boligen. Startboliger modtager offentlig støtte til brug for aflønning af støttepersonale (sociale viceværter). Det foreslås, at de derudover kan få et mindre ombygningstilskud. Bygninger kan tilvejebringes ved en udnyttelse af en række eksisterende boligtyper, herunder ungdomsboliger. Bygninger

kan desuden tilvejebringes ved, at kommunen giver støttetilsagn til etablering af nye boliger ved nybyggeri, tilbygning til eksisterende byggeri, erhvervelse og efterfølgende ombygning af eksisterende ejendomme m.v.

Sociale viceværter

Som et led i driften er der ansat voksne støttepersoner (sociale viceværter). Startboliger kan derved bidrage til optræning af de unge. De sociale viceværter skal skabe et godt og trygt miljø samt yde støtte og rådgivning til de unge. De sociale viceværter kan herunder igangsætte aktiviteter, som styrker de un-

ges netværk og sociale kompetencer. De kan ligeledes eksempelvis støtte med lektiehjælp og lignende. Derudover kan de sociale viceværter være omdrejningspunktet for inddragelse af frivillige kræfter i startboligprojektet. Det er centralt, at boligerne bliver en del af lokalområdet, og trækker på de ressourcer, der findes her.

De sociale viceværter i startboligen er et foreningsdrevet supplement til de kommunale tilbud efter serviceloven, og startboligerne ændrer ikke ved det kommunale myndigheds- og forsyningsansvar efter serviceloven.

Kommentar fra Danmarks Lejeforeninger

Danmarks Lejeforeninger finder det prisværdigt, at der med den påtænkte lovændring skabes muligheder for at indføre startboliger for unge, med mulighed for bostøtte i form af sociale viceværter.

Det er også prisværdigt, at man har forsøgt at lave et regelsæt, der er forholdsvis fleksibelt, og som kan bruges både af almene boligorganisationer og af de særlige almene selvejende institutioner.

Almene boligorganisationer

Vi mener dog, at man med fordel kunne indbygge en endnu større grad af fleksibilitet i ordningen, hvis man i stedet for at give den nye *startboligbidrag* til bestemte boliger, gav startboligbidraget til boligorganisationen ud fra antallet af unge, der var tilknyttet ordningen i den pågældende afdeling af boligorganisationen, jf. § 101 a stk. 1.

Bedre udnyttelse af ordningen

Der vil formentlig være meget stor forskel på, hvor længe de pågældende unge har behov for bostøtte. I nogle tilfælde vil startlejereren i løbet af et par måneder have vænnet sig til at bo i egen bolig, således at behovet for voksenstøtte i realiteten er bortfaldet. I andre tilfælde kan der gå flere år, særligt hvis startlejereren samtidig har problemer i form af arbejdsløshed eller lignende.

Det er forudsat, at udlejereren skal opsiges startlejereren, såfremt forudsætningerne ikke mere er til stede.

Vi foreslår, at udlejereren i stedet skal opsiges *bostøtten*, når startlejereren ikke mere har behov herfor. Lejeren bliver derefter boende i boligen på almindelige vilkår. Udlejereren får derved mulighed for at indgå et startlejemål med en anden ung person et andet sted i bebyggelsen. Derved udnyttes de sociale viceværter arbejdskraft bedst muligt.

I nogle tilfælde har startboligerne særlige faciliteter, f.eks. fællesrum eller lignende, der er nødvendige for at bostøtten skal kunne gennemføres. I sådanne tilfælde skal udlejereren samtidig med opsigelsen af bostøtten tilbyde lejeren en anden lejlighed i bebyggelsen.

Bytte og fremleje

Vi kan tilslutte os, at det i startboligkonceptet vil være u hensigtsmæssigt, at lade almenelejelovens Kapitel 12 (om brugsrettens overgang til andre) gælde i fuldt omfang. Vi kan dog ikke se, at der skulle være en saglig grund til at § 64 ikke skal gælde for startboliger.

Alle unge mennesker kan have behov for at dele deres lejlighed med en anden. Efter § 64 har en lejer ret til at fremleje højst halvdelen af en lejligheds beboelsesrum til en anden. Et sådant fremleje forhold kan udmærket kombineres med at den unge startlejer stadig bor i lejemålet og får

støtte af den sociale vicevært.

Gummibestemmelse

Der foreslås en tilføjelse til § 85 i almenlejeloven, hvorefter udlejereren skal opsiges lejeaftale "...såfremt de forudsætninger hvorunder boligen er udlejet, ikke længere er til stede"

Den foreslåede tilføjelse, vil vi kraftigt fraråde vedtagelsen af. Formuleringen må betragtes som gummiagtig.

Opsigelsesbeskyttelsen i lejelovgivningen er fundamental for alle lejere. Dette indebærer, at eventuelle undtagelser fra opsigelsesbeskyttelsen skal være klart angivet i selve loven, således som det er tilfældet med den nuværende § 85, stk. 1-4.

I bemærkningerne til lovforslagets § 2 angives følgende tre situationer, hvor der kan ske opsigelse:

1. Behovet er ikke mere tilstede: („En opsigelse vil således kunne forekomme, hvor den pågældende person ikke længere vurderes at have

behov for særlig bostøtte.“)

2. Tilbuddet om bostøtte er ikke relevant. („...f.eks. på grund af manglende motivation eller misbrugsproblemer“)

3. Hvis den pågældende bolig nedlægges som startbolig før udløbet af lejeaftalen

De to første kriterier der så subjektive og uklare, at de ikke er egnede som opsigelseskriterier. Såfremt regeringen ønsker at disse opsigelseskriterier skal gælde, må vi opfordre til, at de bliver konkretiseret og indsat i selve lovteksten.

Vi bemærker i øvrigt, at såfremt ordningen ændres således som vi har foreslået ovenfor i afsnittet *Bedre udnyttelse af ordningen*, vil der ikke være noget behov for kriterium 1 eller 3

Under alle omstændigheder bør der indføres en pligt for udlejer til at tilbyde erstatningsbolig f.eks. efter § 86, stk. 1 - såfremt lejeren opsiges efter den nye § 85 stk. 3

Almen udlejning

Lejligheder blev for store - lejere fik rum afblændet.

Bommert ved projektering af almene seniorboliger betød, at boligorganisationen måtte betale erstatning til lejere der var flyttet ind under falske forudsætninger.

Af Jakob Lindberg

I 2007 ombyggede boligorganisationen, Socialt Boligbygger i Skive - som nu hedder Bomiva - en tidligere skole til seniorboliger. Boligerne er beliggende centralt i Skive. Der var tale om såkaldte seniorboliger, som appellerede til et købedygtigt publikum.

Da man projekterede lejlighederne, glemte man imidlertid at fordele arealet af elevatorskaktene på de enkelte lejemål. Det betød at 4 af lejlighederne blev for store i forhold til den maksimale størrelse, de må have i henhold til lovgivningen. Man var derfor nødt til at reducere disse lejlighedsers areal med ca. 4 m². Ellers kunne boligorganisationen ikke få udbetalt den statslige grundkapital på 7 % af opførelsesomkostningerne.

I praksis blev denne afspærring foretaget ved, at

man satte ekstra vægge op inde i lejemålet. Rummene inde bag skillevæggene kunne dermed kun bruges til ophold for spøgelse.

Lejere var flyttet ind

Men to af lejerne var allerede flyttet ind. Den ene - en kvinde - havde aldrig boet til lejer før. Hun havde valgt denne lejlighed, fordi den var tilpas stor, til at hun kunne have sine ting. Hun flyttede ind i december 2008 og blev ikke på nogen måde orienteret om, at lejemålet senere skulle reduceres, selv om boligorganisationen vidste det på tidspunktet for underskrivelse af lejekontrakten. I januar 2009 fik hun besked på at lejemålet skulle reduceres med 6-7 m².

Hun fik ikke tilbudt hverken huslejenedsættelse eller kompensation. Hun blev så vred over indgrebet, at hun købte en ejerlejlighed og flyt-

tede i juli 2009

Mundtlig orientering

Den anden lejer blev mundtligt orienteret om problemet inden han underskrev lejekontrakten, men da han skrev under, stod der ikke noget om det i lejekontrakten, så han regnede med, at problemet var blevet løst på anden vis.

Denne lejer fik taget 4 m² af soveværelset. Det betød at han ikke kunne komme rundt om den seng, han lige havde købt. Også han flyttede efter kort tid.

Efter fraflytningen krævede lejerne erstatning for flytteomkostninger, dobbelt husleje og værdi af gardiner og andet indbo, som de ikke kunne bruge i deres nye bolig. Med den arrogance over for lejere, der er blevet sædvanlig inden for den almene sektor, afviste boligorganisationene kravene om erstatning. Lejerne sva-

rede igen ved at stævne boligorganisationen ved boligretten i Viborg.

Ubetydelig forringelse

Under sagen hævdede boligorganisationen, at reduktionen i arealet var så lille, at det ikke havde indflydelse på lejlighedernes brugbarhed. For den mandlige lejers vedkommende forsøgte man sig også med den undskyldning, at han var blevet orienteret om reduktionen inden underskrivelsen af lejekontrakten.

Dette hjalp dog ikke boligorganisationen i dommerens øjne. Både i boligretten og senere i Vestre Landsret lagde man vægt på, at der var tale om væsentlig misligholdelse af lejekontrakterne fra boligselskabets side.

Dom

For den mandlige lejers vedkommende påpegede Ve-

stre Landsret, at boligorganisationen ikke havde taget nogen forbehold i lejekontrakten. Lejeren havde ikke nogen selvstændig pligt til at undersøge spørgsmålet nærmere. Han havde derfor haft ret til at gå ud fra, at spørgsmålet om reduktion af arealet ikke længere var aktuelt, da han underskrev kontrakten.

Lejerne blev tilkendt erstatning for dokumenterede flytteudgifter og dobbelt husleje, men ikke for værdi af møbler og eget arbejde.

Boligselskabet blev dømt til at betale henholdsvis 31.000 kr. og 29.000 kr. samt sagens omkostninger.

*Kilde:
Vestre Landsrets dom af 13. september 2011 refereret i Tidsskrift for Bygge- og Boligret, 2012.39V.
Lejerne var repræsenteret af advokat Anders Jessen Schmidt.*



Spisebilletter: Når tilbud bliver til pligt

Landsretten ville ikke underkende en aftale, der bandt lejerne i en kollektivbebyggelse til at købe spisebilletter i bebyggelsens restaurant.

Af Jakob Lindberg

I Danmark roser vi os gerne af *det frie boligvalg, det frie forbrugsvalg og næringsfriheden* som vigtige dele af vores frihed som mennesker. I gamle dage var det ikke usædvanligt, at arbejdere boede i boliger, der ejedes af deres arbejdsgiver. Ofte var de tvunget til at handle i butikker, som også ejedes af arbejdsgiveren. Der var også mange begrænsninger i retten til at drive forretning, som bevirkede at der ofte ingen konkurrence var på markedet. Dermed havde man som forbruger kun et begrænset forbrugsvalg.

Det er én af de gode sider ved kapitalismen, at disse gamle feudale bindinger blev ophævet. I dag vil de fleste betakke sig for at bo til leje hos deres arbejdsgiver eller at være tvunget til at købe deres dagligvarer hos deres arbejdsgiver.

Paradoksalt nok forudsætter det frie boligvalg og det frie forbrugsvalg, at lovgivningen begrænser en anden del af friheden, nemlig den *frie aftaleret*. Hvis to parter har ubegrænset frihed til at indgå aftaler, kan det misbruges af den stærke part i forholdet. Den stærke part kan tvinge den svage part til at indgå en supplerende aftale, som ikke er i den svage parts interesse.

Dusørbestemmelsen

Et tænkt eksempel: Købmand A ejer en ejendom, hvor lejlighederne udlejes. B vil gerne leje en ledig lejlighed. A siger OK, men hvis du vil leje lejligheden skal du købe for 5.000 kr. dagligvarer i min butik.

Her kan alle vist være enige om, at A misbruger aftalefriheden. Han udnytter sin magt som udlejer til at tjene penge på dagligvarehandel. I dagens Danmark er det en utålelig måde at drive virksomhed på.

For at dæmme op for dette misbrug har Folketinget i lejelovens § 6 indført et forbud mod sådanne kombinerede

aftaler. Det er ikke tilladt at betinge sig, at „lejeren indgår en anden retshandel, som ikke er en del af lejeaftalen“.

Bestemmelsen kaldes „dusørbestemmelsen“, fordi den også kriminaliserer betaling af penge under bordet til udlejer.

Spisebilletter

Men som altid er virkeligheden kompliceret. Nogle gange indgås der sådanne kombinerede aftaler uden at der ligger et urimeligt profitmotiv bag.

Derom handler det følgende eksempel.

I Søllerød, nord for København findes en bebyggelse fra 1967, der hedder Søllerød Park. Den ejes af en velgørende fond og indeholder dels et plejehjem, dels nogle såkaldt *kollektivboliger* med fællesfaciliteter.

En af fællesfaciliteterne er en restaurant, som kun er åben for lejerne og deres gæster. I mange år var restauranten et åbent tilbud, men i slutningen af 90-erne blev

der indført *delvis spisepligt*.

Dette betød, at lejerne i lejekontrakten skulle skrive under på, at de ville aftage 15 spisebilletter hver måned til en pris der blev fastlagt 1 år ad gangen. I 2009 var prisen 88 kr. I lejekontrakten stod også, at udlejer ensidigt kunne udvide spisepligten til 1 hovedmåltid om dagen.

Spisepligten blev indført, for at forbedre restaurantens økonomi.

Sagsanlæg

En gruppe lejere anlagde for et par år siden sag an mod udlejer for at få ophævet spisepligten. De fandt, at spisepligten var i strid med lejelovens § 6.

Desuden fandt de, at spisepligten var ufleksibel og at ordningen var for dyr. En af dem forklarede i retten, at han ikke kunne nå at bruge sine spisebilletter, fordi han ofte rejste til USA for at besøge sin søn. En ægtepar klagede over, at de ikke kunne nå at bruge spisebilletterne, fordi de opholdt sig i deres

sommerhus hele sommeren.

En anden klage gik på, at man skulle betale for spisebilletterne selv om man var indlagt på hospital.

For og imod

Lejernes advokat anførte i sin procedure, at vilkåret om spisepligt ikke havde nogen sammenhæng med udlejningen af lejlighederne. Dette kunne ses af, at der frem til slutningen af 90-erne ikke var nogen spisepligt. Når vilkåret om spisepligt ikke var en del af lejeaftalen var det ulovligt.

Udlejers advokat fremførte, at aftaler om beboelseslejemål, der omfatter levering af *delvis kost*, kan indgås gyldigt i henhold til lejeloven. I lejelovens § 1 stk. 3, står der nemlig, at „loven ikke gælder for aftaler om leje af bolig med fuld kost...“. Derfor er en lejeaftale om delvis kost omfattet af lejeloven og dermed gyldig.

Ifølge udlejer er der heller ikke tale om, at spisepligten er til skade for lejerne.

Boligret og landsret

Både boligretten og landsretten gav udlejeren medhold.

Landsretten lagde vægt på, at der var tale om en bebyggelse med fokus på fællesskabsaktiviteter som udlejer (Fonden) aktivt understøttede. Man lagde vægt på bebyggelsens særlige karakter i form af et kollektivhus. Spisepligten var derfor ikke usædvanlig.

Landsretten mente heller ikke, at prisen på spisebilletterne var urimelig.

På den baggrund fandt landsretten ikke, at spisepligten var i strid med lejelovens § 6.

Lejerne fik dog en lille indrømmelse. Udlejer anerkendte at én bestemmelse i lejekontrakten ville bortfalde fremover. Det var bestemmelsen om at spisepligten kunne udvides til 1 hovedmåltid om dagen. Hvis udlejer ikke havde givet denne indrømmelse på forhånd, er det meget tænkeligt, at landsretten ville have vurderet sagen anderledes.



Sandmarksbo i Køge. Opført i 70-erne.

Kollektivhus bestående af blandede ejerlejligheder, leje-lejligheder i samme kompleks med plejehjem og daghjem for pensionister

Kollektivhusenes historie

I de sidste 100 år er der vokset en ny boligform frem: Kollektivhuset. Boligformen henvender sig fortrinsvis til ældre og er karakteriseret ved at den prioriterer fællesskabet højt.

Af Jakob Lindberg

Efter at det i begyndelsen af 1900-tallet blev mere og mere ualmindeligt, at flere generationer boede i samme hus opstod behovet for nye boligformer for pensionister.

Man opførte som svar herpå tusindvis af kommunalt ejede aldersrenteboliger, der senere fik betegnelsen pensionistboliger. I dag er de fleste af disse overgået til en status som almene ældreboliger, og underlagt lovgivningen for alment byggeri.

En anden ny boligform var kollektivhusene. De er som

regel opført af velgørende organisationer på ikke-profitbasis.

Det første kollektivhus i Danmark blev opført på Frederiksberg i København i 1903-05.

I 1930-erne kom der på ny gang i udviklingen med blandt andet Klintegården i Århus og Høje Søborg nord for København. Arkitekt Erling Knudsen, der senere bliver direktør for DAB beskrev i 1952 fire afgørende træk i et kollektivhusprogram:

- For det første skal beboerne have rådighed over deres

eget boligareal i form af en selvstændig lejlighed, således at vedkommende ikke tvinges ind i et afhængighedsforhold til de kollektive foranstaltninger.

- For det andet skal der tilvejebringes supplerende udenomsrum, der bidrager til større udfoldelsesmuligheder end boligen i sig selv kan honorere.

- For det tredje skal kollektivhuset stå til rådighed med forsyninger af forskellig art, der kan aflaste husførelsen efter beboernes individuelle behov.

- For det fjerde skal der indenfor kollektivhusets rammer findes supplerende arbejdskraft, der tjener til aflastning af den private husholdning.

I 1950-erne og 60-erne kom den næste store bølge af kollektivhuse. Blandt andet opførte De Vanføres Boligselskab et stort kollektivhus på Hans Knudsens Pladsen i København. I Vejle opførtes Toftegården i 1953. Toftegården bestod af 3 husblokke på 5-8 etager, som forbindes med fløje i én etage, hvor de kollektive faciliteter er place-

ret.

I hastig rækkefølge kom derefter andre kollektivbygninger i hovedstadsområdet og rundt om i landet.

Kilde: www.kollektivhus.dk.
Udgives af Foreningen til Fremskaffelse af Boliger for Ældre og Enlige.

Kollektivhusenes udfordring

Kollektivhusene er et sympatisk tilbud på boligmarkedet. Kombinationen af gode individuelle lejligheder og adgang til faciliteter som restaurant, bibliotek, motionsrum er fordelagtig.

Af Jakob Lindberg

Boligformen løser mange ældres problemer og kan være med til at muliggøre, at de kan blive længere i eget hjem.

Men de gode faciliteter er ikke nok. Der skal også støtrefunktioner til, f.eks. hjemmehjælp og hjemmesygepleje. I den sidste del af ens liv kan helbredet pludselig svigte. Normale funktioner som at kunne gå i bad kan blive et problem.

Dette stiller krav til boligerne. Først og fremmest til pladsen. Der skal være plads nok til at man kan komme rundt i lejligheden med rollator og eventuelt rullestol. Badeværelset skal være så rummeligt, at både den ældre og hjemmehjælperen kan være der samtidig, og der skal være plads til at installere de

nødvendige hjælpemidler.

Mange kollektivhuse består i dag af lejligheder, der er for små til at kunne opfylde disse krav.

Dertil kommer, at de ældre i dag er meget bedre vant end man var for bare 30 år siden. Udviklingen er ved at løbe fra de små 1-2 værelses lejligheder i hvert fald, når det gælder den voksende gruppe af velstillede pensionister, der har levet det meste af deres liv i parcelhuse.

Dette er kollektivhusenes udfordring. Mange af dem må formentlig ombygges eller få en ny status som boliger for uddannelsessøgende eller andre med mindre pladskrav.



Lejlighederne er for trange, når beboerne får brug for rullestol og rollator

Avanceret bondefangeri blev afsløret

Boligretten i København tilsidesatte en aftale om boligforbedring mellem lejer og udlejer, fordi udlejer havde skrevet forkert dato på kontrakten

Af *Jakob Lindberg*

En ung kvinde blev narret til at underskrive en aftale med en forkert dato, med det resultat, at hun betalte for meget i husleje for en moderniseret lejlighed på Amager. Senere meldte hun sig ind i Amager Lejerforening og sagen blev indbragt for Huslejenævnet.

Huslejenævnet fandt, at den særlige aftale om modernisering af lejligheden, som hun havde underskrevet, var ugyldig. Årsagen var, at aftalen ikke var indgået på det tidspunkt, hvor den var dateret. Nævnet nedsatte derfor lejen fra 5.862 kr. til 3.642 kr. om måneden for en lejlighed på 94 m².

Udlejer ankede sagen til Ankenævnet i København. Ankenævnet fandt at moderniseringsaftalen var gyldig og ophævede derfor huslejenævnets afgørelse. Den aftalte leje blev derfor godkendt, og dermed tog ankenævnet ikke stilling til huslejenævnets beregning af lejen.

Derpå anlagde lejereren sag ved boligretten, som efter afhøring af de to parter og et vidne ligesom Huslejenævnet konkluderede at aftalen om modernisering var ugyldig. Udlejer har anket sagen til landsretten. Det sidste ord er dermed ikke sagt i sagen. Alligevel er der grund til at lære af sagen, fordi den illustrerer en af de mange måder hvorpå snedige udlejere kan få lejere til at betale for meget i husleje.

Bondefangerparagraf

Der har altid eksisteret meget strenge regler, for hvilke forbedringer en udlejer kan påtvinge en lejer. For eksempel står der i Lejelovens § 58, at det kun er forbedringer, der forøger en lejligheds brugsværdi for lejereren, der kan berettige til en forøgelse af huslejen. Og i Boligreguleringsloven er der detaljerede regler om varsling og huslejenævnets behandling af den slags forhøjelser. Disse regler forhindrer mange tilfælde af fupmoderniseringer og lignende.

Efter et lejelovsforlig i 1994 mellem LLO og Ejendomsforeningen Danmark, vedtog Folketinget den såkaldte § 62 b i lejeloven om aftalt boligforbedring. I følge denne bestemmelse kan en lejer og en udlejer træffe aftale om en forbedring af lejligheden og den husleje-forhøjelse, der skal betales herfor.

Hvis der indgås en sådan aftale, sættes de normale regler i lejelovens § 58 og i boligreguleringsloven ud af kraft.

Dette er en stor fordel for udlejerne, fordi mange lejere er helt uvidende om, hvad de skriver under på. Derved kan udlejerne tit sikre sig en meget højere leje-forhøjelse, end hvis man skulle følge de normale regler.

Folketinget

Folketinget var godt klar over at dette kunne være en risiko. Derfor står der i loven, at en § 62b-aftale først kan

indgås efter at selve lejeaftalen er indgået. Dermed mente man at have forhindret den situation, hvor en udlejer kun vil leje en lejlighed ud til en ny lejer, hvis lejereren på forhånd havde sagt ja til forbedringsleje-forhøjelsen.

For at sætte tingene på spidsen: Hvis udlejer og lejer underskriver en lejeaftale med en ny lejer den 1. juli, og samme dag underskriver en aftale om forbedring af køkkenet efter § 62 b, så er aftalen om køkkenforbedringen ugyldig.

Hvis lejeaftalen underskrives den 1. juli og forbedringsaftalen underskrives den 2. juli, så er forbedringsaftalen gyldig.

Sagens forløb

Lejeren i denne sag skulle i foråret 2006 flytte til København for at påbegynde en uddannelse. Heldigvis var hendes far vicevært i en ejendom på Amager og arbejdede desuden som tømrer for udlejereren. På det tidspunkt var udlejereren et selskab med navnet Innovo A/S som var et under-selskab under et berygtet selskab, Terne Finans A/S i Roskilde. Nogle år senere hed udlejereren Europolitan K.S., som senere gik konkurs. Nu ejes af ejendommen af et helt tredje selskab.

Faren ville gerne hjælpe sin datter og skaffede hende derfor en lejlighed i den ejendom, hvor han arbejdede som vicevært. Lejligheden skulle istandsættes inden den kunne lejes ud, fordi den tidligere lejer var død og havde ligget længe i lejligheden.

Efter ordre fra sin arbejdsgiver gav faren sin datter besked på, at hun kunne overtage lejligheden den 1. maj 2006 på et tidspunkt, hvor lejligheden endnu ikke var færdig til indflytning.

Det hele skulle "se rigtigt ud", havde faren sagt til hende. Derfor skulle hun samtidig flytte sin folkeregisteradresse til lejligheden, selvom hun ikke var flyttet ind, men boede hos sin bror andetsteds i byen.

Møde

Først i september kunne hun flytte ind. Der blev holdt et møde den 25. september i

farens lejlighed, hvor hun fik forelagt lejekontrakten og en særlig aftale om forbedring af lejemålet i henhold til § 62 b. Lejekontrakten var dateret den 27. april. Ifølge denne skulle lejen være 2.142 kr. om måneden.

Forbedringsaftalen var dateret den 15. maj. Som forbedringsforhøjelse skulle hun betale 3.720 kr. om måneden – i alt 5.862, kr.

Under mødet blev der ringet op til udlejers administrator og forskellige detaljer blev afklaret. Faren optrådte på udlejers vegne og tilføjede forskellige bemærkninger med håndskrift. Det var også faren, der underskrev de to aftaler på udlejers vegne.

For fordi kvinden stoledede på sin far, protesterede hun ikke over, at begge aftaler var dateret længe før, hun skrev dem under. Hun var bare glad for, at det var gået i orden, og dagen efter betalte hun depositum og første måneds husleje til udlejereren.

Gik til lejerforeningen

I 2009 blev hun af en beboerrepræsentant rådet til at melde sig ind i Amager Lejerforening, fordi den pågældende synes, at hendes husleje lød til at være for høj.

Det viste sig at være rigtigt. Lejerforeningen kendte de ankenævnsafgørelser, der var blevet truffet vedrørende andre lejligheder i ejendommen. Ifølge disse afgørelser var lejetillægget for tilsvarende forbedringer kun 1.500 kr. om måneden, mens den unge kvinde betalte 3.720 i tillæg.

Huslejenævnet fulgte i store træk lejerforeningens anmodning om at nedsætte lejen, således at den samlede leje blev nedsat fra 5.862 kr. til 3.642 kr. om måneden.

Ankenævnet

Da sagen kom i ankenævnet, blev nævnets medlemmer uenige om sagen. Tre ud af fem medlemmer stemte for at godkende datoerne på lejeaftalen og forbedringsaftalen. Disse medlemmer godtog dateringerne på de to aftaler, som stemte overens med, at lejereren havde skiftet folkeregisteradresse til lejemålet den 1. maj. To af medlemmerne ville stadfæste huslejenæv-

nets afgørelse.

En forklaring på, at flertallet ikke tilsidesatte dateringerne, er formentlig, at et nævn ikke har mulighed for at afhøre vidner. Man har derfor ikke mulighed for en nærmere prøvelse af om der foreligger forfalskning eller lign. Derfor vil en nævnssafgørelse som regel basere sig på de skriftlige dokumenter, som parterne forelægger for nævnet.

Boligretten

I boligretten bliver parterne og vidnerne afhørt under strafansvar. Da sagen kom for retten i København i februar 2012, blev både den unge kvinde og den tidligere forretningsfører afhørt. Den unge kvindes far skulle have vidnet, men mødte ikke op.

Boligrettens medlemmer valgte at tro på kvindens forklaring om, hvornår aftalerne var underskrevet, på trods af at hendes forklaring var præget af en del usikkerhed. Den tidligere forretningsfører vidneforklaring kunne ikke bruges til at anfægte kvindens forklaring, da han ikke kunne huske den konkrete sag, og ikke havde været til stede da aftalerne blev underskrevet.

Et tungtvejende moment i sagen var at den første betaling i leje-forholdet skete den 26. september 2006, hvor lejer indbetalte depositum, husleje mv. første gang. Dette blev dokumenteret med bankkvittering. Hvis dateringen af lejekontrakten havde været rigtig, så ville hun have skullet betale disse beløb pr. 1. maj 2006, hvor leje-forholdet efter kontraktens angivelse skulle begynde. Det er usandsynligt at hun skulle have overtaget lejligheden pr. 1. maj (dateringen i kontrakten) og været flyttet ind (ifølge folkeregistret) uden at udlejer havde opkrævet nogen betaling fra hende overhovedet.

Kilde:

Dom afsagt af Københavns Byret, den 3. april 2012 (BS. 5B 7267-2010). Lejeren var i sagen repræsenteret af advokat Morten Tarp



Andelsboligerne skubber de svage ud, og over i ghettoerne

I dette debatindlæg argumenterer forfatteren for, at lejerbevægelsen skal holde op med at betragte de traditionelle udlejere som "hovedfjenden". Tværtimod bør vilkårene for udlejerne lempes. I stedet bør kritikken rettes mod omdannelsen af lejeboligerne til andelsboliger.

Af Lars Vestergaard

Udstykning af gamle etageejendomme i 1960-erne til ejerlejligheder og de senere salg af resten til andelsforeninger, gør mange beboere til små boligspekulanter, og udelukker borgere med lave indkomster fra store dele af de traditionelle etagelejligheder.

Hovedfjenden bør ikke længere være de traditionelle udlejere, men den løbende omdannelse af gamle ejendomme til skattefri private andelsforeninger, der følger af den stramme lejerregulering, som presser udlejerne til at sælge.

Det værste eksempel er salget af Københavns kommunes gamle lejeboliger, Tors ejendomme, der var underlagt den private lejelov og boligregulering. Disse love medførte udpræget forfald, så de almene boligsel-

skaber langt fra ville betale vurderingen for dem. Derfor blev de gamle husvildeboliger solgt til lejerne som andelsboliger. På få år blev ejendommene belånt og sat i stand, naturligvis med forhøjede huslejer, samtidig med at de oprindelige økonomisk og socialt svage lejere røg på gaden, på herberger og videre over i den almene sektor.

Isoleret set var det en succes, men i forhold til den sociale spredning var det en katastrofe.

Flere ejerboliger

Statistikken for etageboliger taler sit tydelige sprog.

På den ene side har vi de socialdemokratiske mønsterkommuner, hvor andelen af almene boliger er høj og andelen af ejerboliger er lav. Et typisk eksempel er Ishøj Kommune, der har 77 % almeneboliger, næsten ingen private udlejningsboliger og

ca 23 % ejerboliger.

På den anden side har vi de gamle centrale hovedstadskommuner, i København, Frederiksberg og Gentofte. Her udgør ejer- og andelsboligerne, som for det meste har været lejeboliger, nu en dominerende andel på tilsammen 63 % af etageboligerne.

Uformuende borgere med lave indkomster kan ikke købe andels- eller ejerboliger. Derfor tvinges de til at søge de almene, da de ældre private lejeboliger tydeligvis er under langsom afvikling, fordi vilkårene er for svære.

Konsekvensen af denne politik, hvor København ikke tillader mere end 20 % alment nybyggeri og de traditionelle udlejere tvinges til afvikling, er en stigende social opdeling i ghettoer.

Kommentar

Af Jakob Lindberg

Lars Vestergaard rejser et vigtigt spørgsmål, nemlig om opsplitningen af boligmarkedet i hovedstadsområdet i områder for rige og områder for fattige. Denne udvikling ses også i andre storbyområder i Danmark, f.eks. Århus og Odense.

Fra hans synsvinkel er der tre vigtige årsager.

1) Adgangen til at udstykke lejeboliger i ejerlejligheder

2) Salg af udlejningsejendomme til andelsboliger.

3) At det er blevet for svært at være privat udlejer på grund af kravene fra lejeloven og boligreguleringsloven.

I lejerbevægelsen må vi påtage os medansvaret for årsag nr. 2. Det er blandt andet lejerbevægelsens fortjeneste, at der i Lejeloven findes regler om tilbudspligt til de nuværende lejere, når en privat udlejer vil sælge sin ejendom. Da disse regler blev indført for mange år siden troede vi, at andelsboligen ville bestå som en spekulationsfri boligform.

Dette var naivt. Da VK-regeringen kom til i 0-erne liberaliserede man straks reglerne for prisfastsættelse af andelsboliger, således at også andelsboligejerne kunne deltage i det store pyramidespil. Nu gjaldt om at få større og større friværdi, så man kunne låne mere og mere til forbrug. Dette var den afgørende tilskyndelse til at oprette de mange andelsboliger i disse år.

I dag er mange andelsfor-

eninger hårdt pressede, så hårdt at nogle af dem i gen bliver opkøbt af private investorer og omdannet til private udlejningsboliger i gen.

Boligreguleringsloven

Men jeg er til gengæld uenig i årsag 3. Lars Vestergaard skriver selv at det "værste eksempel" var Københavns Kommunes eget salg af lejeboliger, som satte fart i omdannelsen af lejeboliger til andelsboliger.

Men Københavns Kommune var ikke nogen stakels betrængt udlejer, der på grund af boligreguleringsloven blev presset til at sælge sine ejendomme. Københavns Kommune havde både den tekniske og juridiske ekspertise til at drive ejendommene. Men man valgte at sælge af hensyn til kommunekassen. Det er noget helt andet.

Den mindst ringe lov

Boligreguleringsloven stiller krav hvordan en udlejer skal drive sin ejendom. På samme måde som fødevarerlovgivningen stiller krav til restauratorer, slagtere og så videre. Ingen kan drømme om at slække på kravene om fødevarerikkerhed.

På samme måde skal der stilles præcise krav til udlejerne - private såvel som almene - hvis de vil udleje lejligheder.

Boligreguleringsloven kunne være bedre. Men foreløbig er den mindst ringe lov, vi har på området.

Beboede etageboliger i udvalgte hovedstadskommuner

Kommune	almen-nyttige	traditionel udlejning	ejer & andel
Brøndby	96,56 %	0,3 %	3,17 %
Ballerup	83,19 %	7,1 %	9,68 %
Herlev	88,54 %	1,6 %	9,89 %
Albertslund	81,14 %	1,6 %	17,24 %
Tårnby	74,76 %	2,5 %	22,73 %
Ishøj	76,72 %	0,2 %	23,04 %
København	23,40 %	14,7 %	61,92 %
Frederiksberg	15,28 %	17,9 %	66,87 %
Gentofte	6,77 %	24,8 %	68,44 %

Replik

Af Lars Vestergaard

Københavns kommune var landets værste bolighøj, med de mest nedslidte og vanrøgtede ejendomme, fordi den i lighed med mange andre ikke magtede at vedligeholde og renovere ejendommene med den gældende husleje. Hovedparten af reglerne i lejelov og boligregulering er OK, men stramme huslejerestriktioner og kravene til renovering jf. § 5 stk. 2 sætter udlejerne under pres, så de sælger enten til mere drevne spekulanter eller beboernes andelsforeninger, så de straks efter ligner ejerlejligheder.

Miniboligforliget i 1975, som stoppede udstykning af ældre ejendomme, og indførte tilbudspligt, som åbnede for andelsboligerne, var en af de største radikale succeser. Derfor er det ekstra smerteligt at VKO i 2003 ødelagde ideen ved at tillade lån med pant i andelsbeviser. Der mistede andelstanken sin uskyld, uopretteligt. Vi kan ikke køre udviklingen baglæns, men vi må kræve flere nye almene boliger ved nybyggeri i København Frederiksberg og Gentofte, fx mindst 30 % af nybyggeriet!

Lejer meldte olieforurening til kommunen - truet med udsmidning

Efter at fogedretten havde afvist udlejer-ægteparrets første forsøg på at få lejeren fjernet, gjorde de en nyt forsøg. Som påskud brugte de, at lejer havde klaget til kommunen over en olieforurening på grunden. Dette udsmidningsforsøg blev afvist af boligretten.

Af Jakob Lindberg

I 2011 klagede lejeren til Lolland Kommune, fordi hun havde fundet en flere centimeter tyk plamage af tjære på grunden, som lejer mente stammede fra en tidligere olietank på grunden. Desuden klagede hun over oliespild fra den nuværende olietank. Da kommunen kom på besigtigelse, foreviste hun et område på grunden, hvor der lå asbestrester.

Eftersom der var tale om en tidligere oplagsplads for en entreprænørvirksomhed forekommer det sandsynligt, at forureningen stammede herfra. Lejer havde allerede ved indflytningen påpeget oliepletter under tanken.

katen beskyldte i et brev den kvindelige lejer for at være skyld i både tjæreforureningen, asbestforureningen og oliepletterne.

Senest den 24 februar 2012 skulle lejeren have fjernet forureningen, ellers ville lejemålet blive ophævet. Da Lejerforening Lolland på lejers vegne protesterede mod ophævelsen, skulle sagen afgøres ved boligretten. På det tidspunkt havde lejeren allerede anlagt en sag. Ved denne sag nedlagde udlejer påstand om, at lejer skulle fjernes som følge af vanrøgt af lejemålet.

Lejeren blev frifundet og kunne blive boende.



Advokatens brev

Alligevel reagerede udlejer-ægteparret med at pudse en advokat på lejeren Advokaten

Læs andre artikler om samme sag på side 1, 3 og 4

Tip et medlem

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

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

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

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

Skriv til os !



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

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

Indlæg sendes til:
Haderslev og Omegns Lejerforening,
Højgade 6, 6100 Haderslev.