

Lejer i Haderslev og Omegn



NR. 44 - Vinter 2012/13

MEDLEMSBLAD FOR HADERSLEV OG OMEGNS LEJERFORENING

Privat udlejning

Lejer kunne beholde sine får - skulle ikke flytte

I en sag fra Silkeborg skar Vestre Landsret igennem og afgjorde, at en kvinde var berettiget til at beholde sit lejemål og at hun havde ret til at holde 10 får.

Af Jakob Lindberg

Domstolene kommer på svære opgaver, når man ind i mellem skal dømme i tvister, hvor det ikke kan dokumenteres, hvad lejemålet omfatter og hvilke rettigheder en lejer har fået ved den oprindelige lejeaftale.

En kvinde flyttede i 1991 ind i et hus, der tilhørte Salten Langsø Skovdistrikt. Huset havde et større udeareal, som ikke var naturligt afgrænset. Men der blev lavet en mundtlig aftale mellem kvinden og den ansvarlige skovfoged om at lejemålet

omfattede "græsset omkring huset", og lejer fik lov til at holde får.

Skovfogeden døde, og hans efterfølgere accepterede færeholdet. Efter nogle episoder, hvor fårene havde bidt i nogle træer i skoven, indhegnede kvinden arealet, og den daværende udlejer og hans skovfogeder protesterede ikke herimod.

Ny udlejer

I 2006 blev skoven købt af et nyt aktieselskab, hvis bestyrelsesformand er den berømte advokat Christian Kjær. Han havde været ak-

tionær i det selskab, der ejede skoven, da kvinden flyttede ind med sine får. Han forklarede i retten, at han dengang godt vidste, at der blev holdt får, fordi han havde deltaget i jagter i skoven.

Men efter det nye selskabs overtagelse af ejendommen blev der problemer. Den nye udlejer med Christian Kjær i spidsen ville ikke acceptere færeholdet. Han havde forsøgt at overtale kvinden til, at hun skulle reducere antallet af får til 2, men det havde hun afslået.

Den kvindelige lejer var åbenbart en meget bestemt



person. I hvert fald var direktøren for det nye aktieselskab bange for kvinden. Han kørte tit forbi huset for at se, om fårene var løse, men kontaktede ikke lejeren. Derfor var det Christian Kjær, som havde taget sig af sagen.

Får blev skambidt

Konflikten blev optrapet. Den ansatte skytte havde pudset sine jagthunde på nogle får, der havde været uden for indhegningen. Nogle får

fortsættes side 2

Retureres ved varig adresseændring

POST DANMARK
PP

B

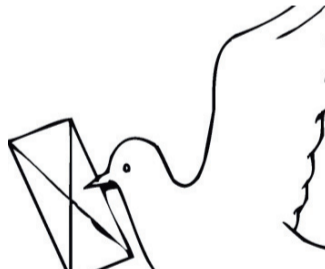
Afsender:
Haderslev Lejerforening
Højgade 6
6100 Haderslev

Straffesanktioner
giver flere
udsættelser



Side 3

Når budbringeren
får skylden for
dårlige varmemålere



Side 4-5

Udlejer sløsede,
og lejer slap
for betaling for
istandsættelse



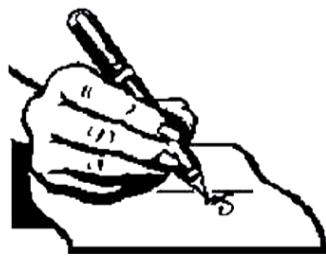
Side 6

Energisparepakken er
et pebernødsforslag
med skadevirkninger




Side 7

Hvordan er det nu
det er?




Side 8-9

Danmarks
Lejerforeningers
landsmøde



Side 10

Tema : Ulighed og
Lejeboliger



Side 11-13

Hvad skal
lejligheden koste?



Side 14

LEJER I HADERSLEV OG OMEGN**Nr. 44 Vinter 2012/13**

Udgivet af Haderslev og Omegns Lejerforening, i samarbejde med Danmarks Lejerforeninger. Lokal udgave af "Lejer i Danmark".

Oplag: Ca. 6.500 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. december 2012

Forår 2013: Deadline: 1. februar 2013
Efterår 2013, deadline: 15. august 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 udlejeren, Husleje - eller Beboerklagenævn.

Lejer kunne beholde sine får - skulle ikke flytte**Fortsat fra forsiden**

var blevet skambidt og siden da, havde hun efter eget udsagn holdt sine får inde i indhegningen.

Udlejer forsøgte at opsiges hendes ret til udearealet ved en separat opsigelse, men dette blev afvist af lejeren.

Da parterne ikke blev enige havde Christian Kjærs selskab ophævet lejemålet.

Boligretten

Sagen blev behandlet af boligretten i Viborg. Her var dommerne uenige.

Dommerne var enige om, at den mundtlige lejeaftale var et hele, og at lejeaftalen både omfattede huset, og det tilhørende udeareal. Alligevel mente *flertallet*, at udlejer havde været berettiget til at udstede en særskilt opsigelse lejerens ret til at benytte en del af udearealet. Da kvinden ikke havde rettet for sig efter denne opsigelse, og da hun ikke havde efterkommet flere påbud fra udlejer om at ophøre med fåeholdet, ville flertallet give udlejer medhold i, at lejeren skulle flytte

fra lejemålet. Flertallet lagde desuden vægt på, at fårene ofte havde færdes uden for indhegningen, og at de havde gjort skade på træerne.

Mindretallet af dommerne gav lejeren medhold i, at udlejer ikke kunne udstede en separat opsigelse af lejerens ret til at holde får. Efter en samlet vurdering af videneudsagnene mente denne dommer, at fårenes lejlighedsvis færden uden for indhegningen var uden betydning for skovplejen. Der havde derfor ikke været tale om misligholdelse af lejeaftalen.

Landsretten

Landsretten skar igennem og støttede de synspunkter som boligrettens mindretal var kommet frem til. Det blev slået fast,

.. at der i 1991 blev indgået en mundtlig aftale om leje af en bolig, der indbar, at lejren i tillæg hertil kunne disponere over et område ved huset, hvor hun kunne holde 10 moderfår; og at hun som følge deraf kunne lade området indhegne.

Landsretten fandt også at

lejeaftalen var et hele, og at udlejer ikke havde været berettiget til ensidig at ændre lejeaftalen ved at opsiges lejrens ret til at holde får.

Udslettet rettighed

Udlejers advokat havde under sagen brugt det argument, at retten til at holde får var en videregående rettighed i forhold lejeloven. Sådanne rettigheder skal normalt tinglyses - registreres af myndighederne - for at være bindende over for senere købere af ejendommen. Da lejeren ikke havde fået rettigheden tinglyst, måtte den anses for at være bortfaldet ved såkaldt ekstinktion (udslettelse).

Dette blev også afvist af landsretten, som sagde at rettigheden til at holde 10 moderfår ikke var så vidtgående, at tinglysning var nødvendig til beskyttelse af denne ret.

Kilde: Vestre Landsrets dom af 27. februar 2012. Refereret fra Tidsskrift for Bolig- og Byggeret (TBB2012.351).

Lejeren var under sagen repræsenteret af advokat Kirsten Bindstrup fra København.

**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.



Det lovudkast er en om'er

Alle Folketingets partier, på nær Liberal Alliance, er med i et energiforlig, der har til formål på sigt at reducere Danmarks samlede energiforbrug og CO₂-udslip. Det er der næppe mange der kan have noget imod, og i hvert fald ikke Danmarks Lejerforeninger. Energiforliget har nogle elementer, der skal udmøntes i lejelovgivning, og det er man imidlertid mildt sagt ikke sluppet heldigt fra p.t.. Vi er i november blevet præsenteret for et lovudkast der må siges at ramme voldsomt ved siden af målet. Som det foreligger, vil dette udkast samlet bevirke meget væsentlige forringelser af lejernes retsstilling og boligøkonomi. Lovudkastet går langt ud over de tiltag, som måtte forventes ud fra energiforligets aftaletekster.

Vi er overraskede over at energiforligets aftaletekster foreslås udmøntet på en måde, der så kraftigt og så groft er til lejernes ugunst. Vi finder det stærkt vildledende, bl.a. overfor Folketingets medlemmer, at udkastet i bemærkningerne præsenteres med, at det ikke skulle „forrykke balancen mellem lejere og udlejere“. Der er nemlig netop tale om, at lovudkastet rykker balancen så voldsomt og ensidigt til udlejernes interesser, at forslaget lige så godt kunne være udført direkte af folk der repræsenterer de mindre pæne udlejere. Lovudkastet indeholder forslag, der i givet fald vil udgøre de for lejerne værste tilbageslag, vi er blevet præsenteret for under de seneste 3 regeringer. Danmarks Lejerforeninger har på det kraftigste frarådet gennemførelse af lovudkastet.

Indenfor aftalerne i energiforliget har vi i vores høringsvar angivet en række anbefalinger, hvoraf vi vil fremhæve følgende tre som hoved-anbefalinger:

- Slet forslaget om at udlejere tvangsmæssigt skal kunne gennemføre lejeforhøjelser for vedligeholdelsesarbejder som lejerne i forvejen betaler til via huslejen.
- Slet forslaget om at udlejere skal kunne gennemføre lejeforhøjelser for forbedringsarbejder, som lejerne allerede selv har betalt via ejendommens vedligeholdelseskonti.
- Juster det foreslåede regelsæt omkring de aftalebaserede energiprojekter, så de enkelt-lejere, der ikke er med i aftalerne får lejelovgivningens sædvanlige individuelle rettigheder og reel adgang til prøvelse via huslejenævn mv. Altså svarende til det der i dag er gældende i lejelovgivningen i øvrigt.

Danmarks Lejerforeninger beklager, at regeringen med forslaget lægger op til det diametralt modsatte af en forenkling af lejelovgivning, som regeringen ellers har ytret interesse for. Det foreliggende lovfor-slag vil nemlig i meget væsentlig grad komplicere den eksisterende lovgivning gennem tilføjelse af endnu flere undtagelser, og nye varianter vil blive tilføjet til de i forvejen eksisterende talrige sæt af forskellige lejberegninger, indskudte undtagelser og særlige kategorier af lejemål.

Derfor vil det være en stor fordel såfremt boligminister Carsten Hansen lader de fem landsdækkende boligorganisationer, der pt. er i gang med at forhandle lejelovforenklinger, tage udmøntningen af energiforligets lejelovsdel med i organisationernes forhandlinger. Det vil kunne sikre en langt bedre løsning end det foreliggende udkast.

Bodil Kjær, Landsformand

Straffesanktioner giver flere udsættelser

Når kontanthjælpsmodtagere ikke møder op på jobcentret til samtaler eller kurser, bliver de trukket i kontanthjælpen. En ny undersøgelse viser, at den slags straf virker mod sin hensigt. De som rammes, synker længere ned i fattigdom. De bliver ofte sat ud af deres lejligheder på grund af manglende betaling, hvorved det bliver endnu dyrere for samfundet at hjælpe dem på fode igen.

Af Lars Vestergaard

Dorte Caswell m.fl. har for AKF og Rådet for Socialt Udsatte udarbejdet en større analyse af konsekvenserne ved at fratage kontanthjælpsmodtagerne deres kontante hjælp: "Når kassen smækkes i"

Det er trist læsning, som handler om langt over 100.000 mennesker årligt

Der er mange unge, og mange mænd, størstedelen har ingen uddannelse ud over folkeskolen, ingen børn, ugifte, men der er naturligvis andre nationaliteter, nogle med uddannelser og en del ældre og mange kvinder, enlige forsørgere, men det er de førstnævnte, der er flest af.

Nok så alarmerende er der et betydeligt forbrug af receptmedicin, som bliver større jo længere kontanthjælpen har varet. Hvad der er årsag og virkning kan undersøgelsen ikke oplyse, men der er en sammenhæng.

Det centrale spørgsmål

Følgende citater fra publikationen beskriver problemstillingen klart:

- *Hvad der sker med personer, efter de bliver sanktioneret. Spørgsmålet er, om sanktionerede kontanthjælpsmodtagere forlader offentlig forsørgelse til fordel for selvforsørgelse.*

Undersøgelsen peger på, at mange overgår til en slags ulønnet selvforsørgelse. Man låner af familie og venner. Nogen klarer sig igennem ved at forsørge sig selv på anden lovlig eller ulovlig vis.

Gang på gang påpeges - *det faktum at selvforsørgelsen er uden forsørgelsesgrundlag i form af en A-indkomst.*

Helbredsmæssige følger

På klart dansk medfører straffe-sanktionerne, at personer med ringe, forældet eller manglende uddannelse og med behov for medicin mod smerter, gig, epilepsi, lunge-sygdomme, beroligende og

angstdæmpende midler, anti-depressive midler osv. for kortere eller længere tid mister muligheden for at betale for mad, medicin og husleje.

Men samfundets dom er hård: De skal jo lystre og møde til tiden, det gør de ikke!

Derfor får de ingen kontanthjælp og derfor sættes de på gaden af fogeden.

Det kostede i 2011 gennemgående kommunerne 210.000 kr. pr. udsættelse, og udlejerne / boligselskaberne ca. 92.000 kr. pr. sag.

I alt ca. 1,3 milliarder kr. De penge kunne være sparet og brugt til noget bedre.

Sanktioner skader mere end de gavner

Undersøgelsen påviser at sanktionerne ikke bringer de sanktionerede i længerevarende fast arbejde, til gengæld bringes de til tiggerstaven eller småkriminalitet for at overleve.

Hvad skal det nytte?

Det var mere hensigtsmæssigt eksempelvis at tilbyde og pålægge de pågældende en række korte efteruddannelses og omskolingskurser på AMU, så de indiskutabelt forsynes med praktiske færdigheder, så de kan påtage sig forskelligt arbejde, og supplere med kurser og træning i kost og motion.

Det skulle samlet set kunne bygge selvtilliden op, i stedet for at nedbryde.

Automatisk huslejebetaling

Desuden bør vi lade "Udbetaling Danmark" klare huslejebetalingen automatisk for kontanthjælpsmodtagerne uden fradrag for sanktioner, og dermed spare kommuner og boligselskaber for de påløbne omkostninger omkring 1,3 milliard kr.

Udsættelse til gaden er vel den hårdeste straf til mennesker, der har problemer nok i forvejen.



Almen udlejning

Når budbringeren får skylden for

Den opsigtsvækkende retssag fra Køge, hvor boligretten for første gang i Danmarkshistorien erklærede nogle varmemålere for ugyldige, får nu et efterspil. Afdelingsbestyrelsen i den pågældende bebyggelse har offentligt givet den klagende lejer skylden for, at afdelingen er blevet pålagt ekstraudgifter. Det har affødt en skarp kommentar fra den sagsbehandler i Køge Lejerforening, der rådgav lejeren i sagen.

Af Lone Nestved

I august 2012 opsatte afdelingsbestyrelsen i Skovparken i Køge et opslag „Nyt fra afdelingsbestyrelsen“ i samtlige opgange i bebyggelsen.

I opslaget er der et, slet skjult, angreb på den lejer der fik medhold i boligretten, i sagen om de uegnede varmemålere i Skovparken.

Opslaget

Afdelingsbestyrelsen skriver i opslaget således om varmemålersagen:

- En beboer har i forbindelse med sit varmeregnskab anlagt sag mod afdelingen med påstand om forkert afregning for lejemålet. Vores administrationselskab rådede os til at køre sagen.

Vi tabte sagen ved første retsinstans og kunne vælge at anke til Landsretten. Da vi ikke ville påføre afdelingen flere

omkostninger end det vi blev idømt har vi valgt at stoppe sagen.

omkostninger end det vi blev idømt har vi valgt at stoppe sagen.

Det har kostet en del i advokatombudsninger og ligeledes en „erstatning“ til lejer. DAB vil dække en del af vores udgifter og vi vil ligeledes søge Køge almennyttige Boligselskab om at være med til at dække vore udgifter så de bliver så minimale som muligt.

Som en følge af ovennævnte har vi været nødt til at udskifte samtlige radiatormålere med nye og mere tidssvarende. Dette er gjort for at undgå lignende sager i fremtiden. Vi har ca. 1.200 radia-

torer i bebyggelsen så det har kostet en ikke ubetydelig sum, som vi ikke havde beregnet i vores budget.

Kommentar

I lov om leje af almene boliger, § 54 står der er varmemålerne skal være egnede.

Skovparkens varmeanlæg fungerer som et lavtemperaturanlæg. De daværende varmemålere, fordampningsmåleren CL 48 var uegnede til et lavtemperaturanlæg. Måleren var altså ikke egnet til Skovparkens varmeanlæg, hvilket betød at der kunne forekomme betydelige fordelingsfejl i varmeregnskabet.

Det må selvfølgelig betyde, at det vil være i alle Skovparkens lejeres interesse at få udskiftet de nævnte uegnede varmemålere, til nogle egnede varmemålere. Således at fordelingen af varmeudgifterne bliver både korrekt og retfærdig.

Advokatombudsninger

Når afdelingsbestyrelsen beklager sig over de udgifter, som retssagen har medført for afdelingen, så skyldes disse udgifter jo at DAB rådede afdeling Skovparken til at køre sagen. I øvrigt undlader afdelingsbestyrelsen at fortælle lejerne i Skovparken at DAB ankede boligrettens dom til landsretten den 11. maj 2011. Og at DAB trak sagen tilbage fra landsret-

ten den 20. december 2011. DAB er skyld i de nævnte store advokatombudsninger.

Afdelingsbestyrelsen omtaler en „erstatning“ til lejeren. Det er vildledende betegnelse, for lejeren der fik medhold i boligretten fik sit varmeregnskab omregnet, og fik derved tilbagebetalt i alt 2.769,70 kroner. Hvilket er et meget lille beløb, i forhold til sagens øvrige udgifter.

Dårlig rådgivning

DAB's rådgivning blev en unødigt udgift for Skovparken, for DAB vidste alt, allerede fra sagens start, at varmemålerne var uegnede til Skovparkens varmeanlæg.

DAB havde, da sagen i Skovparken startede

peraturanlæg.

DAB kendte derfor til den problemstillingen der er, når der i et lavtemperaturanlæg anvendes varmemålere, der er uegnede til et sådan anlæg.

Hvis DAB havde villet tage ved lære af Ellemarkssagen, så havde DAB alle-

kunne i stedet være brugt til de nye varmemålere.

Misvisende begrundelse

Afdelingsbestyrelsen skriver i opslaget „-har vi været nødt til at udskifte samtlige radiatormålere med nye og mere tidssvarende. Dette er gjort for at undgå lignende sager i fremtiden.“

Afdelingsbestyrelsen lægger mere vægt på at undgå lignende sager, end at en udskiftning til egnede varmemålere er til gavn for Skovparkens lejere, da nye og egnede varmemålere betyder en mere korrekt og retfærdig fordeling mellem lejerne af udgifterne til varme.

I opslaget skriver afdelingsbestyrelsen at DAB vil dække en del af udgifterne, og at afdelingsbestyrelsen vil søge Køge almennyttige Boligselskab om at være med til at dække udgifterne.

Gør DAB ansvarlig

Hvorfor gør afdelingsbestyrelsen ikke DAB ansvarlig for den dårlige rådgivning i sagen, der medførte de store advokatombudsninger, og dermed et økonomisk tab for afdeling Skovparken?

Afdelingsbestyrelsen burde selvfølgelig kræve, at DAB dækker alle advokatombuds-

ningerne på de 150.000,00 kr. Afdelingsbestyrelsens budskab i opslaget til Skovparkens lejere, fremstår som , at lejeren der har fået medhold i sagen om varmemålerne er skyld i, at afdelingsbestyrelsen „har måttet skrabe penge sammen, hvor det har været muligt“. Men her i vildleder afdelingsbestyrelsen lejerne i Skovparken. Det er ikke

reder da sagen i Skovparken startede, erkendt at fordampningsmåleren CL 48 var uegnet til Skovparkens lavtemperaturanlæg. DAB's rådgivning til afdeling Skovparken burde i stedet have været, at udskifte de uegnede varmemålere. Så havde de store advokatombudsninger (150.000,00 kroner) have været undgået, og pengene



dårlige varmemålere

sandt at afdelingsbestyrelsen har måttet „*skrabe penge sammen*“ til de nye varmemålere. Afdelingsbestyrelsen fortier i opslaget, at Skovparken i de seneste to regnskabsår har haft overskud på i alt 533.930,00 kr. Overskuddene er bogført på regnskabskonto 407.1. Dette overskud dækker med mere end rigeligt udgiften til de nye varmemålere.

Usselt angreb

Afdelingsbestyrelsen får det fremstillet i opslaget, som at lejererne der fik medhold i boligretten, er skyld i de, af afdelingsbestyrelsen, påståede økonomiske kvaler i Skovparken. Det er et usselt angreb på denne lejer. Og endnu mere usselt er det, at afdelingsbestyrelsen forstærker dette falske billede af afdelingens økonomi ved brug

af vildledninger om de faktiske forhold i økonomien i Skovparken, samt fortielser om varmemålersagens faktiske indhold.

Det er langt under lavmålet, at en afdelingsbestyrelse vælger at angribe lejererne, frem for at rette en kritik mod DAB for den dårlige rådgivning som DAB har givet i varmemålersagen.

Det ville være at arbejde

for beboernes bedste. Det kunne få DAB til at handle mere ansvarligt i deres rådgivning til Skovparken fremover, således at DAB vil tænke sig bedre om, inden de bruger Skovparkens lejeres penge til at føre unødige retssager for.

Kilde.

Lejer i Danmark. Forår 2012.

Retten i Roskilde. Dom afsagt den 29.april 2011 i sag nr. BS 7A-1357/2007: Lejererne var repræsenteret af advokat Morten Tarp.



Almen udlejning

Udlejer sløse, og lejer slap for betaling for istandsættelse

I alment byggeri gælder nogle meget kontante regler for afregning i forbindelse med fraflytning. Blandt andet skal udlejer fremsende den endelige afregning uden unødigt forsinkelse.

Af Jakob Lindberg

En ung mand fra Middelfart flyttede i 2010 fra den lejlighed, han havde lejet af Middelfart Andelboligforening. Han havde boet i bebyggelsen i ca. 6 år - i en del af perioden sammen med sin kæreste.

Kort forinden fraflytningen havde der været en fest i opgangen og under lidt tumult i løbet af aftenen var nogle personer trængt ind i hans lejlighed og havde ødelagt 3 døre. Disse døre blev istandsat af boligforeningen i forbindelse med hans fraflytning.

Boligforeningen krævede derfor ikke istandsættelse af disse døre. Men ved synsforretningen krævede boligforeningen derimod, at lejeren skulle betale for 3 andre døre, som de mente var misligholdte. Da sagen senere endte i boligretten var der uenighed om, hvordan dørene så ud ved fraflytningen.

Dørene

Lejeren forklarede, at dørene var gamle finerdøre fra

1970-erne. I én af dørene var der et hul efter en tegnestift. En anden af dørene var meget slidt, og i den tredje dør var der også et mindre hul.

Viceværten blev også afhørt af boligretten. Han mente at dørene var misligholdte, idet der var huller i dem på størrelse med en knyttet hånd. Hans vidneudsagn blev bestridt af lejeren kæreste, som mente, at hullerne var i de døre, der var blevet ødelagt under festen og som lejeren ikke skulle betale for.

Boligforeningen fremlagde ikke nogen fotos af dørene for boligretten, og det kunne derfor ikke fastslås, hvilken stand dørene var i ved fraflytningen

Køkkengulvet

Det viste sig ved fraflytningen, at der var en revne i vinylen i køkkengulvet, som lejeren ikke skulle betale for. Boligforeningen satte istandsættelsesarbejderne i gang lige efter fraflytningssynet, som blev afholdt den 6. april 2010.

Men noget gik galt. Af én eller anden grund kom der al-

drig nogen regning på reparation af køkkengulvet. Boligforeningen rykkede håndværkeren flere gange og opgav tilsidst at få regningen. Derefter - den 6 oktober 2010 - udsendte man den endelige afregning til lejeren.

Boligretten

Det var ikke godt nok, mente boligretten i Odense.

Reglerne herom fremgår af Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger. (1)

I bekendtgørelsens § 15, stk. 3, står at den endelige flytteafregning skal fremsendes uden *unødigt* forsinkelse. I denne sag var der gået 6 måneder fra flyttesynet blev afholdt og til fraflytteren modtog den endelige afregning.

Det hjalp ikke, at boligforeningen hævdede, at det var håndværkeren, der ikke havde sendt regningen. Retten lagde vægt på, at det er udlejer (boligforeningen), der har ansvaret for, at regningerne fremkommer inden for rimelig tid.

Istandsættelseskrav bortfaldt

I følge Bekendtgørelsen bortfalder udlejers krav om istandsættelse, hvis reglerne i bekendtgørelsen ikke overholdes, herunder reglen i § 15, stk. 3.

Sagen endte derfor med, at lejeren kun skulle betale 1.448 kr. i skyldig husleje. Alle krav om betaling for istandsættelse bortfaldt. (2)

1 måneds frist

Boligforeningen måtte i dette tilfælde bøde for sin skødesløshed med fremsendelse af den endelige afregning.

Men kan man sige noget om, hvor lang tid der må gå før fraflytteren får den endelige opgørelse?

I bekendtgørelsen bruges udtrykket "unødigt forsinkelse" og dette er ikke noget særligt præcist udtryk. Den retspraksis, der findes om fortolkning af "unødigt forsinkelse" siger, at udlejer skal nå at sende den endelige afregning ud til fraflytteren senest 1 måned efter at den sidste håndværkerregning er modta-

get, hvis udlejer skal være sikker på at opretholde sit krav på istandsættelse.

I en retningsgivende sag fra Næstved fra 1990 afgjorde Østre Landsret, at udlejer havde fortabt retten til at kræve penge fra fraflytteren. I det tilfælde var der gået 6 uger hen over julen, før den endelige regning kom frem til lejeren. Da landsrettens dommere i deres begrundelse fremhævede, at der var gået "mere end 1 måned", er det denne frist, der normalt regnes med. (3)

Kilder:

(1): BEK nr 640 af 15/06/2006.

Socialministeriet.

Bekendtgørelse om

vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger. Retsinformations database: www.retsinformation.dk

(2): Dommen fra Middelfart: B2011.BS.10-1394/2011.

Offentliggjort i TBB2012.197

(3): Dommen fra Næstved: ØLD 1990-06-07. 17. afd. 74/1990. ØLD 1990-06-07,



Energisparepakken er et pebernødsforslag med skadevirkninger

Som led i energiforliget mellem samtlige Folketingets partier er der nu fremsat forslag om en energisparepakke for privat udlejningsbyggeri. Det er et forslag, der næsten intet batter, hverken miljømæssigt eller økonomisk, men til gengæld har stor skadevirkning for lejerne

Af Jakob Lindberg

I skrivende strund arbejder embedsmændene i Boligministeriet på at finpudse et lovforslag før fremsættelsen i Folketinget.

Det drejer sig om et forslag, der allerede er blevet døbt

Pressionen er lykkedes. Selv Enhedslisten har bøjet sig ved at undertegne energiforliget med regeringen og de borgelige partier.

Spørgsmålet er så, om dette knæfald for udlejerne har været prisen værd. Dette må enhver gøre op med sig selv.

Nedenfor gennemgår jeg de tal, som ministeren selv opgiver i

Økonomiske virkninger

Som helhed har forslaget negative virkninger på de offentlige finanser. Det skyldes først og fremmest, at staten mister energiafgifter på 5,4 mio kr. årligt. Derfra skal trækkes en mindreudgift på 3,2 mio kr. fordi pakken medfører en reduktion i huslejerne. (Alle tal er den

lede huslejestigninger på 4,25 mio kr. årligt.

Aftalt grøn byfornyelse

Forslaget går ud på, at udlejer og et flertal af lejerne i en ejendom (eller beboerrepræsentationen) kan indgå aftale om gen-

lejligheden mindst lever op til energiklasse D efter modernisering. Energiklasse D svarer til en isolering i bygningen i henhold til bygningsreglementet fra 1979. Nybyggeriet skal leve op til energiklasse A, hvilket er et langt skrapere.

"Energisparepakken". Som det kan ses nedenfor er det et navn, der lover for meget og gavner for lidt. Samtidig ødelægger det meget for lejerne.

Pakken

En pakke er en samling af forslag, som ofte virker i hver sin retning. Sådan er det også her. Denne pakke indeholder forslag som er til gavn for lejerne, f.eks. § 5 stk. 2-forslaget. Men pakken indeholder også flere forslag, som er til skade, f.eks. forslaget om at lejerne skal betale 2 gange for de samme vedligeholdelsesarbejder.

Formålet

Formålet med forslaget er, at stimulere udlejernes interesse i at gennemføre energibesparelser. I sidste nummer af dette blad skrev jeg en kommentar, der i detaljer kritiserede den ubehagelige politiske pression, som udlejerorganisationerne har gennemført over for regeringen og Folketinget. Hovedbudskabet i denne pression har været: "Hvis vi skal medvirke til at løse klimaproblemerne og spare på energien, så skal lejerne tvinges til at betale for det".

lovforslaget.

Miljømæssige virkninger

I bemærkningerne til lovforslaget er der ingen dokumentation for varmebesparelsen eller reduktionen i CO₂-udslippet. Der anføres blot, at - (varmebesparelsen) .. skønnes i 2025 at udgøre netto omkring 95 mio. kWh og dermed en årlig CO₂-reduktion på i størrelsesordenen 10.000 tons CO₂.

I øjeblikket udleder hver dansker 8,3 tons CO₂ pr indbygger årligt. Det vil sige, at besparelsen i 2025 vil svare til 1.204 personers samlede udslip. I forhold til Danmarks samlede befolkning på 5,56 mio svarer energisparepakkens formindskede CO₂-udslip til udslippet fra 0,022 procent af befolkningen.

Det betyder at hvis Danmark skal spare 10 % af CO₂-udslippet skal der gennemføres 462 energisparepakker.

Folketinget og ministerierne kommer på hårdt arbejde, hvis de skal nå at komme i mål inden for de næste 10 år. (1)

bereg-nede virkning i 2016).

Mindreudgiften fremkommer, fordi en sænkning af huslejen betyder, at man samtidig sparer på den individuelle boligstøtte og på at yde varmhjælp til pensionister.

Men hvordan kan energisparepakken føre til reduktion i huslejen?

Der er tre hovedingerdien-ser i forslaget:

1. Totaløkonomisk rentable forbedringer
2. Aftalt grøn byfornyelse
3. Færre § 5 stk. 2-moderniseringer

De to første forslag medfører at flere lejere bliver udsat for huslejestigninger. Det tredje medfører at færre lejere får huslejestigninger. Samlet set medfører det at lejerne skal betale 8,5 mio kr mindre i husleje.

Totaløkonomisk rentable forbedringer

Dette forslag går ud på, at en udlejer får ret til at varsle forbedringer uden at de vedligeholdelsesarbejder, som lejerne tidligere har betalt for, bliver fratrukket ved beregning af husleje-forhøjelsen.

Forslaget vil medføre sam-

nemførelse af energi-besparende arbejder. Vedligeholdelsesarbejder, som lejerne tidligere har betalt for, kan indgå i beregningen af husleje-forhøjelsen.

Begge disse forslag er blevet kraftigt kritiseret af Danmarks Lejerforeninger i vort høringssvar. (2)

Også dette forslag vil medføre en samlet huslejestigning på 4,25 mio kr. årligt. Sammen med de totaløkonomisk rentable forbedringer medfører aftalt grøn byfornyelse en huslejestigning på 8,5 mio kr.

Færre § 5 stk 2 moderniseringer

En § 5 stk 2-modernisering kaldes også en "gennemgribende" modernisering af et lejemål. Betegnelsen henviser til boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Hvis en udlejer har udført en sådan modernisering, kan han beregne sig en leje-forhøjelse efter de lempelige regler om det lejedes værdi i leje-loven, i stedet for efter de skrapere regler i boligreguleringsloven.

§ 5 stk 2-moderniseringer har i årenes løb medført betydelige huslejestigninger blandt andet som følge af reno-vering af køkkener og bad i den gamle boligmasse.

I følge Energisparepakken skal der nu stilles det krav til anvendelsen af § 5 stk 2, at

Uambitiøst

Det forekommer uambitiøst, hvis man skal kunne betegne en lejlighed som gennemgribende moderniseret, hvis den blot lever op til et forældet bygningsreglement fra 1979.

På samme måde er der noget småt over ministeriets forudsigelser med hensyn til huslejestigningerne. De 8,5 mio i huslejestigning for energispareprojekterne svarer til at 3000 lejere får en månedlig huslejestigning på 236 kr.

Det er pebernødder.

Kilder:

(1) Tal fra Energistyrelsen - Tal og Kort - Nøgletal Danmark 2011 (www.ens.dk)

(2) Høringssvar vedr. Udkast til lovforslag om en energisparepakke. 22. nov 2012. En kopi af høringssvaret kan rekvireres ved henvendelse til dl@dklf.dk

... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Rotter i lejligheden

? Jeg står i den kedelige situation at vi har fået rotter i vores lejlighed. Vi er ikke selv skyld i at rotterne er kommet, men det er os, der lider under deres besøg. Rotterne er kommet ind igennem en rist i en kælder. Vi bor på 1. sal og under os er der en butik. Det er butikkens kælder som rotterne er i. Rotterne er så kravlet op til os, uden på nogen vandrør og har bosat sig i vores lejlighed. Pga. smittefarer har vi ikke kunne bruge vores køkken i den tid hvor rotterne har været der. (indtil videre 12 dage) Så nu spiser vi ude 3 gange om dagen. Rotterne har også ødelagt for omkring 5.000 kr. indbo og fødevarer.

Vi har i 12 dage måtte indrette vores badeværelse, så det har kunne fungere som et lille the-køkken også. Vores soveværelse er blevet til at opbevaringsrum for ting som vi ikke ville have at rotterne kunne komme til. Vi har praktisk talt ikke en lejlighed som er ret beboelig lige nu.

Vores spørgsmål er så:

1. Hvad er vores rettigheder i denne situation? Skulle vi have været genhuset?
2. Hvem skal dække de skader vi har haft på vores indbo?
3. Hvad med desinfektion/rengøring af lejligheden når rotterne er væk.

Vores udlejer er ikke meget for at hjælpe os. Det eneste han har gjort er, at få viceværten til at ringe efter kommunens rottefænger. Han har heller ikke gidet at følge op på sagen. Hvis ikke jeg havde ringet til ham dagligt, havde han ingen anelse om hvordan situationen udviklede sig.

HJÆLP OS. Vi er virkelig i nød!

Iben og Daniel



! I har to klagemuligheder, og en „træk i håndbremsen“-mulighed: Den ene klagemulighed er at du selv retter fornyet henvendelse til kommunens tekniske forvaltning (eller hvad det nu kaldes i jeres kommune): Kommunen har pligt til at sikre sig at skadedyr, i dette tilfælde rotter, bliver bekæmpet, og de har beføjelser til at give din udlejer pålæg om konkrete foranstaltninger.

Oftede handler det om, at kloakkerne skal renoveres gennemgribende, og det er dyrt. I jeres tilfælde kan man overveje overfor kommunen at bede om at få lejligheden helt lukket for beboelse (kondemneret) indtil rotteplagen er væk, der er decinficeret mv. Det har kommunen også beføjelse til, og sker dette har I krav på genhusning. Imidlertid er det desværre ikke alle kommuner, der lever op til deres forpligtelser på dette område, men en del af dem gør.

Den anden klagemulighed er huslejenævnet eller boligretten. Også nævnet/retten kan pålægge udlejer at drage omsorg for, at rotteplagen fjernes, og de kan nedsætte huslejen indtil dette sker. Det bør i givet fald være en meget væsentlig huslejenedsættelse, for det forringer selvsagt det lejedes værdi, at der er rotteplage. Og det bør der slås på overfor nævnet/retten. Ud fra jeres beskrivelse bør der være tale om et væsentligt huslejenedsdrag. I tilfælde af en retssag kan udlejer evt. blive dømt til at skaffe jer en anden midlertidig bolig, samt betale erstatning for indbo mv.

Det med „at trække i nødbremsen“ handler om, at det er en meget væsentlig mangel ved lejemålet, at det ikke er holdt frit for så helbredstruende og generende skadedyr som rotter. En mangel som udlejer ikke har formået at afhjælpe, selvom han er blevet gjort opmærksom på det. På den baggrund har du sandsynligvis ret til at ophæve lejemålet. I den forbindelse bør du have dit depositum ubeskåret ubetalt, og du har mulighed for at kræve skadeserstatning - også for så vidt de flytteomkostninger du bliver påført på grund af denne flytning, som du jo kun foretager på grund af udlejers forsømmelighed med hensyn til rottebekæmpelsen.

Med venlig hilsen, Henrik Stougaard

Kan man nægte fremvisning af et ikke opsagt lejemål?

? Min søn og svigerdatter har boet på deres lejemål i over 2 år og har en 10 års lejekontrakt, men nu vil firmaet, der ejer huset, sælge det. Der har været ejendomsmægler på, og der er taget billeder. Huset er kommet på en ejendomsmægleres webside og billederne, der er taget, har været gennem fotoshop, så væggene og meget andet ser noget flottere ud end virkeligheden (er det tilladt). Nu kommer spørgsmålet: Min søn og svigerdatter - kan de holde sig til boligens ukrænkelighed og privatlivets fred ang. nægtelse af fremvisning uden at have fået en opsigelse. Reglerne er selvfølgelig anderledes, når der foreligger en opsigelse.

P.S de har ikke i sinde at fraflytte da de har en lejekontrakt der gælder i 10 år.

! Ja, lejerne kan nægte at fremvise lejemålet, når det ikke er opsagt og heller ikke skal fraflyttes. Reglen om fremvisning i Lejelovens § 97 gælder kun, når der skal fraflyttes.

Der er for så vidt ikke noget i vejen for, at firmaet sælger huset, og det kan de selvfølgelig kun, hvis de kan fremvise det. Den nye ejer vil være bundet af den 10-årige kontrakt med lejerne. Hvis I gerne vil være imødekommende kan I jo tilbyde fremvisning mod betaling.

Din søn og svigerdatter bør melde sig ind i en lejerforening og få bistand

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

Lejelovens § 97

"Er der afgivet opsigelse, eller skal det lejede af anden grund fraflyttes, skal lederen give adgang til at bese det lejede. Lederen fastsætter tiden herfor. Den skal være mindst 2 timer hveranden hverdag på et tidspunkt, der er bekvemt for en besigtigelse. Denne kan kun finde sted med deltagelse af udlejer eller dennes stedfortræder, når lederen ikke er repræsenteret."

... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Varmeregnskab er udeblevet

? Jeg flyttede ind i et privat lejemål d. 1 aug. 2011. I lejekontrakten er opgivet 800.- om måneden i a conto varme og 200 i a conto vand. Det har jeg betalt hver måned i hele perioden. Der er individuelle målere.

Jeg er fra flyttet lejemålet, ved en ophævelse af lejeaftalen i februar 2012. På grund af graverende fejl i lejemålet er udlejer indforstået med ophævelsen. Jeg har modtaget mit depositum retur, men der mangler noget.

Jeg har ikke modtaget noget varme/vand regnskab på baggrund af det faktiske forbrug. De andre beboere har indtil nu heller ikke modtaget noget. Alle er indflyttet sommeren 2011.

Hvad skal jeg gøre for at få en opgørelse, og evt. penge retur?

Der er en ny lejer i lejemålet siden marts 2012, men pludselig sender udlejer mig en opgørelse over „min konto“ efter 7 måneder. Han har brugt midler på at sætte lejemålet i stand, hvilket ikke er med i aftalen.

Så min „min konto“ hos udlejer er i minus, hvad skal jeg gøre?

! Du kan afvise at betale for ekstra istandsættelse. Hvis en udlejer vil kræve istandsættelse ved fraflytning, skal han sende krav til lejerens herom senest 14 dage efter fraflytningen. Der kan dog være truffet særlig aftale om periodens længde i lejekontrakten.

Der er regler i lejeloven for hvornår udlejer skal aflægge både varme og vandregnskab. Se boksen: Lejelovens § 40 og 42.

Hvis en udlejer slet ikke udarbejder varmeregnskab, er der praksis for, at en lejer kan kræve samtlige a-contobetaling retur uden fradrag for varmeudgifter.

Meld dig ind i en lejerforening og få bistand

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

Lejelovens § 40 og 42

§40. Regnskabet vedrørende udgifterne til ejendommens opvarmning og forsyning med varmt vand i varmeregnskabsåret skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter varmeregnskabsårets udløb. Sker leverancen fra et kollektivt varmforsyningsanlæg, skal regnskabet dog være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejer har modtaget endelig afregning vedrørende forbruget af varme og varmt vand fra varmforsyningsanlægget. Regnskabet skal indeholde oplysning om lejernes andel af de samlede varmeudgifter og om lejernes adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 3. Regnskabet skal endvidere indeholde oplysning om tidspunktet for udlejerens modtagelse af endelig afregning efter 2. pkt. Indeholder regnskabet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

§ 42. Er regnskabet ikke kommet frem til lejeren ved udløbet af den i § 40, stk. 1, nævnte frist, mister udlejer sin ret til at kræve tillægsbetaling af lejeren.

Stk. 2. Fremsendes regnskabet ikke inden 2 måneder efter den i stk. 1 nævnte frist, kan lejeren undlade at indbetale varmebidrag, indtil lejeren har modtaget regnskabet og har modtaget et eventuelt for meget betalt varmebidrag for den afsluttede varmeregnskabsperiode.



Tilbageholdt depositum samt renovation

? Hej. Vi har to spørgsmål:

1) Vi er netop fraflyttet et lejemål pr. 1. november, og har fået en del af vores depositum tilbage. Udlejer har dog tilbageholdt 2.000 til at dække, hvis vi evt. har indbetalt for lidt aconto. Jeg har en ven, som er revisor, og han har regnet det igennem, og lander på et plus på lidt over 2.000 til os (det skal siges, at vi ikke har boet i huset de sidste 2 måneder af lejeperioden, og har derfor ikke haft udgifter, men aconto er stadig løbet på).

Jeg kan forstå, at en udlejer må tilbageholde, hvad der kan forventes at dække hans/hendes krav, men her er der jo tale om noget af en forskel. Vi har skrevet et brev til udlejer, men forventer de stejler og holder fast på deres, da det er kendetegnet for vores korrespondance med dem. Hvad er vores muligheder?

2) Jeg har søgt posterne omkring renovation igennem, men er ikke faldet over en med samme situation som vores. I lejekontrakten står der, at der i huslejen er indeholdt 3.000 til renovation, og at et evt. beløb herover skal dækkes af lejer. Første år vi boede der blev de opkrævet ca. 2.000 af forsyningsvirksomheden. Med den ordlyd i lejekontrakten, hvad sker der så med de resterende 1.000? De går til udlejer?

Tak for en god brevkasse.

! Ad 1) Der er ingen adgang i lejeloven til at tilbageholde ekstra a-contobeløb til vand og varme ved en lejers fraflytning. Alligevel godkender de fleste huslejenævne en tilbageholdelse, hvis den er velbegrunnet. Det er den tilsyneladende ikke i jeres tilfælde. Indbring sagen for huslejenævnet

Ad 2) En udlejer må ikke opkræve penge til renovation uden for huslejen. Enten skal renovationen være en del af huslejen, eller også skal lejeren have et direkte kundeforhold over for forsyningsvirksomheden. Det beløb, der er inkluderet i huslejen, kan udlejer beholde. Hvis I har betalt noget derudover har I mulighed for at få det refunderet via en huslejenævns sag eller boligretssag.

Meld jer ind i en lejerforening og få bistand.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

Gør uligheden mindre!

På Danmarks Lejerforeningers landsmøde den 27. oktober 2012 vedtog deltagerne en skarp udtalelse, vendt mod regeringens forøgelse af uligheden.

Landsmødet

De fleste danskere har en opfattelse af, at vi er et land og et samfund med meget høj grad af lighed. Den opfattelse har tydeligvis også de fleste af vores politikere. Nogle af dem er stolte af det, mens andre politikere har den opfattelse, at uligheden skal øges.

Hvis påstanden om høj grad af lighed havde været sand, ville det være godt for medborgere, som bor til leje. En stor andel af lejerne har nemlig forholdsvis lave husstandsindkomster.

Kollektivt selvbidrag

Men påstanden er ikke sand. Den er et kollektivt

selvbidrag.

Lige nu er det danske samfund nemlig i en situation og en udvikling, hvor de politikere, der ønsker øget ulighed, har vundet for længst. Uligheden er vokset meget drastisk i Danmark i nyere tid.

I 1985 havde den mest velhavende procentdel af befolkningen gennemsnitligt 2,4 gange så meget i disponibel indkomst som den gennemsnitlige lønarbejder. I 2009 var forskellen steget til 3,9 gange så meget.

Uligheden i Danmark er faktisk vokset med en sådan hast, at selv OECD for nyligt har advaret imod det.

Skattereformen

Alligevel har vores nuværende regering forstærket og accelereret forøgelsen af uligheden. Det har de eksempelvis gjort i kraft af skattereformen 2012, som giver ekstra skattelettelser til de mest velhavende, finansieret af penge, man tager fra kontanthjælpsmodtagere, pensionister, efterlønnere, folk på syge- og arbejdsløshedsdagpenge m.fl.. De meget drastiske forringelser på dagpengeområdet er et andet eksempel.

Der er tale om reformer, der er lodret imod, hvad man med rette kunne forvente af en regering, hvis partier inden de kom i regering netop advarede imod øget ulighed.

Skadevirkninger

Der er tale om reformer som har direkte og åbenlyse skadevirkninger for de lavest lønnede, som stort set alle bor til leje. Derudover har den øgede ulighed også en række indirekte skadevirkninger. Blandt andet vil den sociale boligadskillelse hurtigt tage til. Således ser vi allerede nu, at de rige og de fattige i stigende grad lever isoleret i hver deres kvarterer.

Derfor vil vi fra Danmarks Lejerforeninger kraftigt opfordre regeringspartierne til at komme tilbage på sporet, tilbage på den kurs, de selv har som erklæret politik: Sæt gang i reformer, der mindsker uligheden i Danmark i stedet

for at forøge den.

Hvis ikke udviklingen vendes, vil det for alvor forringe levevilkårene for den del af befolkningen, hvis interesser vi repræsenterer: De 40 % af Danmarks husstande, der bor til leje.

Således vedtaget på Danmarks Lejerforeningers landsmøde i Odense, den 27.10.2012



Til højre: Jan Leth. Medlem af hovedbestyrelsen. Formand for Haderslev Lejerforening
I midten: Bodil Kjærum. Roskilde. Formand for Danmarks Lejerforeninger.

Til venstre: Kim Kristensen. Medlem af hovedbestyrelsen. Formand for Randers Lejerforening.



Bjarne Overmark. Randers Lejerforening. Advokat. Medlem af hovedbestyrelsen.



Forrest: Henrik Stougaard
Medlem af hovedbestyrelsen. Roskilde Lejerforening. Landssekretær.
Bagest: Casper Hovmand. Suppleant i hovedbestyrelsen. Haderslev Lejerforening.



Bjarne Hilslov. Lejerforeningen Lolland. Medlem af hovedbestyrelsen.



Søren Ramsing. Medlem af hovedbestyrelsen. Formand for Lejerforeningen Sydfyn



Morten Tarp. Køge Lejerforening. Advokat. Kasserer i hovedbestyrelsen



John Tegner. Køge Lejerforening. Medlem af hovedbestyrelsen



Danmarks Lejerforeningers landsmøde

Organistionen holdt sit ordinære landsmøde den 27. oktober 2012.

Regeringens initiativer på lejelovsområdet blev drøftet. Desuden udspandt der sig en livlig debat om den problematiske udvikling i ligheden i det danske samfund

Hovedbestyrelsen

Der blev valgt ny hovedbestyrelse. De valgte kan ses her på siden. Arne Johansen fra Amager Lejerforening er ikke fotograferet, men er fortsat medlem af hovedbestyrelsen.

Tema : Ulighed og Lejeboliger

Afvis miskrediteringen af huslejereguleringen

De borgerlige meningsdannere søger at skabe tvivl hos politikerne om værdien af boligreguleringsloven

Af Jakob Lindberg

Borgerlige meningsdannere hader huslejeregulering af privat udlejningsbyggeri. For dem er huslejeregulering et socialistisk uvæsen, der forhindrer den kapitalistiske logik i at slå igennem på boligmarkedet. Mange af disse meningsdannere arbejder aktivt på at miskreditere huslejereguleringen.

Her sigter jeg ikke til økonomerne og juristerne i Ejendomsforeningen Danmark og Jyske Grundejere. De er sat i verden for at forsvare udlejernes interesser på samme måde som vi i Danmarks Lejerforeninger forsvare lejerne interesser. Det er helt naturligt.

I stedet vil jeg starte min rundtur i det borgerlige meningsunivers med at citere chefjuristen i den borgerlige tænketank, Cepos, Jacob Mchangama, der på sin blog fnysende vendte sig mod den tanke, at

...det er en menneskeretlig prioritet at bekæmpe fattigdom og hjemløshed i verdens mest lige land med generøs boligstøtte og nærsocialistisk huslejeregulering. (1)

Ny taktik

I dag er der dog ikke den store propagandamæssige værdi i at stemple en ordning som værende "nærsocialistisk". Andre borgerlige meningsdannere har derfor fundet på mere avancerede argumenter.

I de senere år er det kommet på mode - blandt andet i Politiken - at hævde, at huslejereguleringen i virkeligheden ikke er til gavn for de svageste i samfundet, men tværtimod for de stærke. Hvis man kan få politikerne til at købe denne opfattelse, kan man måske gøre sig håb om at få afskaffet boligreguleringen. Se blot, hvad Cepos' forskningschef, Henrik Christoffersen udtalte:

Ejerne har stor indflydelse på, hvem de lejer deres boliger ud til, og i de særlig

favorable boliger finder man oftest lejere med høje uddannelser og indkomster. Det skyldes, at det er dem, som er i udlejernes omgangskreds. Huslejereguleringen er bestemt ikke en omfordeling til gavn for samfundets svageste (2)

Dette forsøg på mytedannelse kom dog ikke til at stå uimodsagt. Jesper Larsen, cheføkonom i Lejernes LO kommenterede det således:

- Huslejereguleringen gavner først og fremmest lavindkomsterne. Da Vismændene

delsboliger og almene boliger viser, at jo højere indkomst og længere uddannelse man har, jo større en reguleringsgevinst opnår man. (4)

Ny undersøgelse

I den nye undersøgelse fra Boligøkonomisk Videnscenter - se side 13 - sættes tingene imidlertid på plads. Her undersøgte man, hvor stor reguleringsgevinsten var i forskellige samfundsgrupper.

Undersøgelsen viste, at lejers disponible husstandsindkomst har en negativ effekt på gevinsten indtil indkomster på 700.000 kr. Sagt på en anden måde: Gevinsterne er højest for de laveste

koster selvfølgelig mere i husleje end små boliger, der ligger i de billigste kommuner. Det er derfor logisk nok at det er lejerne i disse dyre boliger, der får den største reguleringsgevinst. At nogle få, forholdsvis velstillede lejere på denne måde har gavn af huslejereguleringen skal være dem velundt.

Det rykker ikke ved hovedtendensen: at huslejereguleringen er mest til gavn for de dårligst stillede.

Bevar fokus

De borgerlige meningsdannere ønsker at få offentligheden til at tvivle på værdien af huslejereguleringen.

kastet et omkostningsbestemt lejeloft, mens resten - ca. 24 % - er lejligheder beliggende i uregulerede kommuner, eller lejligheder opført efter 1991, hvor der er fri husleje-fastsættelse.

Denne antagelse kan der formentlig sættes et spørgsmålstegn ved. Formentlig overvurderes huslejereguleringens udbredelse.

Reelt udlejes de fleste småhuse og ejerlejligheder ulovligt til markedsleje, selv om de er beliggende i en reguleret kommune. Dette skyldes i vidt omfang, at lejerne ikke er klar over, at deres leje er for høj, og at de kan kræve den nedsat.

Her har lejerbevægelsen en stor opgave. Ved at oplyse flest mulige om boligreguleringsloven, kan der rejses flere lejenedsættelsessager ved huslejenævnene. Derved vil lejeniveauet blive lavere og ligheden i samfundet større.



i 2001 undersøgte huslejereguleringen, viste undersøgelsen, at reguleringen i privat udlejning sikrer, at huslejerne i gennemsnit ligger ca. 40 % under markedslejen, og 60 - 70 % under i de større byer. (3)

Det økonomiske råd

Cepos fik imidlertid støtte fra to økonomer fra Det økonomiske råd. Efter at have gennemgået Vismændenes rapport fra 2001 konkluderede de:

- Resultaterne er for såvel private udlejningsboliger, an-

indkomster. Dog viser det sig, at de højeste indkomster på mindst 800.000 kr. også får forholdsvis høje gevinster.

Undersøgelsen angav også årsagen til dette tilsyneladende paradoks:

Når en del lejere med høje indkomster opnår høje gevinster, er det fordi de bor i store boliger. En anden årsag er boligernes beliggenhed. Gevinsten er størst i Københavnsområdet og til dels Nordsjælland.

Store boliger, der ligger i landets dyreste kommuner,

Sådan er det politiske spil. Fuldt af misinformation og tågesnak.

For lejerne gælder det om at se bort fra disse falske argumenter og bevare fokus på det væsentlige: Huslejereguleringen er værdifuld. Den bør styrkes og ikke svækkes. I denne forbindelse er det vigtigt, at se på en detalje i den nye undersøgelse fra Boligøkonomisk Videnscenter.

Overvurdering

I undersøgelsen antages det, at 76 % af alle private udlejningsboliger er under-

(1) <http://mchangama.blogs.berlingske.dk/2011/04/29/>

(2) Politiken.dk, 1. FEB.

2011, Børnefamilier er afskåret fra byens billigste lejeboliger

(3) Jesper Larsen,

Lejernes LO: Fakta om huslejereguleringen. 04-02-2011

(4) Hvem har glæde af huslejereguleringen? Artikel i Nationaløkonomisk Tidsskrift af Svend Jespersen og Jakob Roland Munch, Det Økonomiske Råds Sekretariat (2001, nr. 39)

Tema : Ulighed og Lejeboliger

Boligreguleringslovens lighedsregel overtrumfer omkostningsbestemt lejefastsættelse

En udlejer blev dømt til at nedsætte lejen for en ny lejer, fordi lejen var for høj i forhold til, hvad flere andre lejere i ejendommen betalte. Dette blev slået fast af landsretten, selv om huslejen var korrekt beregnet efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

Af Jakob Lindberg

For de mange hundredtusinder af lejere, der bor i større ejendomme i den gamle boligmasse fra før 1970, er princippet om omkostningsbestemt husleje en god beskyttelse mod urimeligt høje huslejer. Her betyder reglerne for beregning af det såkaldte *afkast*, at lejerne har en lav husleje med mindre, der siden er sket gennemgribende forbedringer.

Men i ejendomme, der er opført i højrenteperioden mellem 1980 og 1992 stiller sagen sig anderledes. Her er den omkostningsbestemte leje ofte meget høj, fordi afkastet fulgte renterne i den

pågældende periode.

Dette gælder også den ejendom, som denne historie drejer sig om.

Tårnhøjt renteniveau

Den pågældende bebyggelse i Århus bestod af 201 lejligheder, opført i perioden 1984-86. Efter reglerne om omkostningsbestemt husleje kunne den daværende udlejer have beregnet sig et afkast på 13 % af opførelsessummen. Dette var dog ikke muligt i praksis, idet lejlighederne i så fald ikke kunne lejes ud. Lejen ville være blevet alt for høj.

Udlejeren nedsatte derfor sit afkast til 4 % da lejlighederne blev udlejet i 1986.

Dette medførte en kvadratmeterleje på 552 kr, hvilket var højt den gang. Det svarer til, at en lejlighed på 46 m² kostede 2.116 kr. om måneden.

Gradvis satte udlejeren afkastet i vejret og samtidig steg driftsudgifterne. I 1999 kunne udlejeren beregne sig et afkast på 6,06 % og kvadratmeterlejen var nu 745 kr, svarende til 2.856 kr om måneden for 46 m².

Andelsboliger

I 2000 blev ejendommen solgt til en andelsboligforening bestående af en del af de daværende lejere. Et mindretal forblev lejere og betalte fortsat den omkostningsbestemte leje. Sådan fortsatte det frem til 2006, hvor andelsboligforeningen blev nedlagt igen og ejendommen solgt til en ny udlejer.

I forbindelse med denne salgsaftale blev det aftalt, at de tidligere andelshavere kunne fortsætte som lejere, og at de skulle betale 1.050 kr pr. kvadratmeter i leje. Dette var noget højere end de oprindelige lejere, der lå på ca 900 kr pr. m².

I de følgende år blev udlejeren ved med at fastholde de 1.050 kr pr kvadratmeter pr. år når han genudlejede lejlighederne.

Huslejenævnet

I september 2007 blev der indgået en lejeaftale med en ny lejer i en lejlighed på 46 m². Også denne lejer accepterede i første omgang at betale de 1.050 kr pr kvadratmeter om året - eller 4.025 kr om måneden.

Men da lejeren opdagede, at lejen var væsentlig højere end lejen hos de oprindelige lejere, gik vedkommende til Huslejenævnet. Huslejenævnet nedsatte lejen til 3.481 kr om måneden, svarende til 908 kr pr. kvadratmeter pr. år.

Begrundelsen var, at det var dette lejeniveau, der var gældende for de oprindelige lejere.

Lighedsreglen

Boligreguleringslovens § 5, stk. 8

"Ved lejeaftalens indgåelse kan der ikke aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen."

Omkostningsbestemt leje

Omkostningsbestemt leje gælder for alle lejemål, der er opført før 1992 i de såkaldt regulerede kommuner.

Lejen fastsættes ved hjælp af et budget over ejendommens udgifter. Budgette indelholde følgende hovedgrupper af poster:

- Driftsudgifter, f.eks. skatter og afgifter, vandforbrug, forsikring, udgifter til vicevært og administration. Niveau: 180-250 kr pr kvadratmeter årligt

- Afkast af oprindelig ejendom (udlejers profit). For ældre ejendomme må dette højst være 7% af ejendommens værdi i 1973. Niveau: 15-30 kr pr m² årligt.

- Afsætning til vedligeholdelse: Niveau: 140 -160 kr pr kvadratmeter årligt

Den samlede budgetleje ligger derfor oftest i intervallet 335-490 kr

Dertil kommer værdien af eventuelle forbedringer: Isolering, Nye vinduer, Nye køkkenere osv.

I ejendomme opført før 1973 kommer den lovlige leje sjældent over 700 kr pr. kvadratmeter om året.

Boligretten

Udlejer ankede sagen til boligretten.

Under sagen fremlagde han beregninger der viste, at den omkostningsbestemte leje var højere end både den leje, som den protesterende lejer betalte og den leje, som de oprindelige lejere betalte.

Hvis lejen skulle fastsættes efter omkostningerne og et lovligt afkast på 13,06 % af opførelsessummen, ville den årlige kvadratmeterleje komme helt op på 1.500 kr i 2007.

Udlejeren mente heller ikke, at det skulle være de oprindelige lejerers lejeniveau, der skulle anvendes ved genudlejning, da de oprindelige lejere efterhånden kun udgjorde 27 ud af de 201 lejemål.

Denne argumentation påvirkede et flertal af boligrettens medlemmer, som gav udlejeren medhold i, at han kunne opkræve 1.050 kr pr kvadratmeter om året.

Landsretten

Nu ankede lejeren til Ve-

stre Landsret, som gav lejeren medhold.

Landsretten henviste til ordlyden af Lighedsreglen (§ 5, stk. 8). Dette medførte, at selv om lejen beregnet efter § 5, stk. 1 (omkostningsbestemt leje) var højere, så skulle den pågældende lejer ikke betale mere end lejerne i de andre lejemål, som var sammenlignelige. Da den omtvistede bolig var mest sammenlignelig med de oprindelige lejerers boliger, var det lejemålene i disse lejemål, der skulle være retningsgivende for lejens størrelse.

Derimod skulle der ikke ske sammenligning med de boliger, der i årenes løb var moderniseret af andelshaverne, eller som var meget forskellige fra det omtvistede lejemål med hensyn til planlægning og lignende.

Kilde: Dom fra Vestre Landsret af 15. marts 2012 (VL. B1783-11)

Tema : Ulighed og Lejeboliger

Huslejereguleringen forøger ligheden

En ny undersøgelse punkterer myten om, at huslejereguleringen på det private lejeboligmarked mest er til gavn for velstillede lejere med gode forbindelser. Undersøgelsen viser tværtimod at boligreguleringsloven omfordeler milliardbeløb fra velhavende udlejere til mindre velhavende lejere. Hvis huslejereguleringen blev afskaffet, ville lejen i privat udlejningsbyggeri stige med 54 % i gennemsnit.

Af Jakob Lindberg

Undersøgelsen er lavet af økonom Joachim Borg Kristensen og finansieret af Boligøkonomisk Videnscenter, der er etableret af foreningen Realdania.

Resultater

I undersøgelsen når man frem til, at den gennemsnitlige reguleringsgevinst er 19.731 per bolig i 2010. Det svarer for lejeren til en gevinst på 11,6 % af den disponible husstandsindkomst. Det kan omregnes til, at huslejen ved afskaffelse af huslejeregulering ville stige med 54,2 %.

Ser man nærmere på de forskellige typer af lejere, viser det sig at lejere i egentlige udlejningsejendomme får mest ud af huslejereguleringen, mens lejere i udlejede ejerlejligheder får mindst.

Lejere i ejerboliger får i gennemsnit 8.600 kr. mindre end lejere i egentlige udlejningsboliger. Det skyldes, at lejen er højere i disse boliger.

Boligreguleringsloven har mindre effekt i de udlejede ejerboliger.

8,6 mia. omfordeles

Den samlede omfordeling af indkomst ved huslejeregulering skønnes for 2010 til netto kr. 8,6 mia. Den samlede gevinst er faldet med mere end kr. 1,6 mia. siden 2002, men stiger svagt i anden halvdel af årtiet.

Da markedslejen er meget forskellig, bliver omfordelingen naturligt nok også skævt fordelt. Gevinsten er klart højest i Københavnsområdet og til dels Nordsjælland. Derefter følger Østjylland og Østsjælland. Det skal ses i forlængelse af at markedslejen er højest i disse landsdele. En meget stor andel af den samlede omfordeling tilfalder forholdsvis få boliger, som på et frit boligmarked kan udlejes til en meget høj markedsleje.

Huslejereguleringen betyder derved at de mest værdifulde udlejningsboliger udlejes til forholdsvis lave husle-

jer. Det ses ved at ca. 21 % af den samlede omfordeling skønnes at tilfalde boligerne med de 5 % højeste markedsværdier. Til sammenligning opnår den halvdel af boligerne, som har de laveste markedsværdier, blot 17 % af den samlede omfordeling.

Det er dog ikke kun boligens beliggenhed, der afgør, hvor meget gavn lejerne har af huslejereguleringen. Også uddannelse spiller ind. Husstande med en videregående eller gymnasial uddannelse opnår en højere gevinst end husstande uden uddannelse. Dette kan skyldes, at folk med uddannelse i højere grad kender lovgivningen end folk uden uddannelse.

Til gavn for lavindkomsterne

Lejerne har gavn af omfordelingen. Den største andel af omfordelingen tilfalder de lejere, der har en disponibel husstandsindkomst på mellem kr. 100.000 og 225.000. Den disponible husstandsindkomst er den del af indkom-

sten, der er tilbage, når skatten er betalt. En husstand der har en disponibel indkomst på 225.000 kr. kan f.eks. være et par, der tjener henholdsvis 20.000 og 8.000 kr. om måneden og betaler 33 % heraf i skat. De, der får gavn af omfordelingen, befinder sig lavt i samfundspyramiden.

Det fremgår desuden at lejere med de højeste indkomster og positive gevinster udgør et begrænset antal.

Udlejere er gennemsnitligt mere velstillede end deres lejere, da den disponible husstandsindkomst i gennemsnit er ca. kr. 115.000 højere for udlejere end lejere. Men ikke alle udlejere er rige. Ser man på de ca. 54.000 udlejere, der er direkte ejere af udlejningsboliger, kan man konstatere, at i op imod hver fjerde bolig har lejer højere disponibel indkomst end udlejer.

Metode

I undersøgelsen anvender man følgende metode til at sætte et tal på omfordelingen:

Man undersøger, hvad en lejer i en lejlighed med omkostningsbestemt leje betaler for en given lejlighed. Det kan f.eks. være 600 kr. pr. kvadratmeter om året. Derefter vurderer man, hvad lejeren skulle have betalt for den samme lejlighed, hvis der var markedsleje f.eks. 1000 kr. pr. kvadratmeter om året.

Forskellen 400 kr. pr. kvadratmeter er et mål for omfordelingen mellem lejeren og udlejeren. Ganger man beløbet med antallet af kvadratmeter får man den såkaldte reguleringsgevinst for den pågældende lejlighed. Hvis en lejlighed er 70 kvadratmeter bliver reguleringsgevinsten 28.000 kr. om året.

Når man sammentæller alle disse fordele for lejerne for hele landet får man et udtryk for den samlede gevinst, som lejerne får ud af, at der er huslejeregulering.

Kilde: <http://www.bvc.dk>



Privat udlejning

Hvad skal lejligheden koste?

En lejlighed på 75 kvadratmeter i den gamle boligmasse, der er moderniseret for 300.000 kr. skal koste godt 5.000 kr. om måneden.

Af Jakob Lindberg

I 2002 lavede det daværende boligministerium en undersøgelse af, hvor meget udlejerne opkrævede i omkostningsbestemt husleje. Resultatet viste den gang at en lejlighed på 75 m i gennemsnit kostede omkring 3.200 kr. om måneden. Hvis man foretager en pristalsregulering på de direkte driftsomkostninger når man frem til, at en sådan lejlighed i dag skulle koste knap 3.400 kr. om måneden.

De enkelte udgifter kan ses i budgetskemaet herunder.

Hvad skal medtages i budgettet

Omkostningsbestemt husleje betyder, at en udlejer kan få dækket sine direkte omkostninger ved udlejningen. Han kan også beregne sig et administrationshonorar, hvis han selv administrerer ejendommen. Hvis det er en ældre ejendom kan han desuden få et afkast svarende til 7% af den værdi ejendommen havde i 1973.

Til vedligeholdelsen af ejendommen kan han beregne sig et beløb, som i dag ville udgøre 139 kr. pr kvadratmeter

I de fleste huslejbudgetter optræder der en forbedringsforhøjelse. Udlejer har ret til at få et afkast af sin investering, hvis han har forbedret lejemålet. I eksemplet her på siden er der regnet med at lejligheden i begyndelsen af nullerne blev forbedret for 82.000 kr. og med et afkast på 10% af denne udgift.

Forbedringer

Nogen vil måske synes, at det lyder lavt, hvis de kun er brugt 82.000 kr. på at forbedre en lejlighed fra midten af 1900-tallet. Hertil kan siges, at det ikke er hele ombygningsudgiften, som en udlejer må medtage, når han beregner forbedringsforhøjelsen. I mange huslejenævn fratrukker man f.eks. 33 % af ombygningsudgiften, når der installeres et nyt køkken.

Det skyldes princippet i lejeloven om, at forbedringsle-

je-forhøjelsen kun må beregnes ud fra den forbedring der er foretaget. Værdien af det gamle køkken har lejerne jo i forvejen betalt for. Derfor fratrukker et beløb svarende til udlejerens sparede vedligeholdelse.

Det samme med nye badeværelser og vinduesudskiftninger. Også her skal der ske fradrag. For badeværelsernes vedkommende er der ikke nogen entydig praksis i hus-

lejenævnene, da det fuldstændig afhænger af det badeværelse, der fandtes i forvejen.

Hvis det gamle badeværelse kun bestod af en håndbruser, der var tilsluttet vandhanen over vasken, og man installerer et helt nyt badeværelse, vil udlejer ofte få anerkendt, at hele ombygningsudgiften skal medregnes. Hvis der i forvejen var et funktionsdygtigt badeværelse, som bare var nedslidt,

vil huslejenævnet måske kun anerkende 25 % af ombygningsudgiften som forbedring.

De 82.000 kroner som indgår i eksemplet, kan således svare til en total ombygningsudgift på 123.000 kroner

Selv meget dyre forbedringer af lejligheden medfører kun en forholdsvis beskeden huslestigning. Hvis vi antager, at der i denne lejlighed er sket en forbedring til en vær-

di af 300.000 kr., bringer det kun lejen op på 5.187 kr. om måneden.

Omkostningsbestemt leje

Budget 2011

Lejlighedens størrelse: 75 m²
Ejendommen er opført før 1964
Kroner pr bolig pr. år

Direkte driftsudgifter	
Skatter og afgifter	6.323
Forsikringer	1.763
Renholdelse og vicevært	3.466
El, gas og varme	740
Øvrige driftsudgifter	1.558

Administrationshonorar	3.193
------------------------	-------

Kapitalafkast	4.028
Tillæg til kapitalafkast	760

Udvendig vedligeholdelse	10.408
Årsleje før forbedring	32.239

Eksempel 1:

Lejligheden forbedres for 82.000 kroner	
Årsleje før forbedring	32.239
Forbedringsforhøjelse	8.200
Årsleje i alt	40.439

Kroner pr måned	3.370
-----------------	-------

Eksempel 2:

Lejligheden forbedres for 300.000 kroner	
Årsleje før forbedring	32.239
Forbedringsforhøjelse	30.000
Årsleje i alt	62.239

Kroner pr måned	5.187
-----------------	-------

Hvordan er budgettet beregnet?

Beregningen tager udgangspunkt i Boligministeriets undersøgelse fra 2003: Private udlejningsejendommers budgetleje 2002 (www.statensnet.dk. Søg på: "Private udlejningsejendommers budgetleje").

Driftsomkostningerne og administrationsomkostningerne er pristalsreguleret ved at tillægge en procentvis regulering. Procentsatserne for de enkelte omkostningstyper er udarbejdet ved at sammenligne de tilsvarende udgiftstyper i statistikken for det almene byggeri for henholdsvis 2002 og 2011. (www.lbf.dk. Søg på "Huslejestatistik 2003 og udgiftsstatistik 2002" og på "Husleje- og udgiftsstatistik 2011") Det antages at prisudviklingen har været den samme i privat og alment byggeri.

Kapitalafkast er ikke reguleret, da beløbet er fast, jf. boligreguleringsloven § 9. Udvendig vedligeholdelse og Tillæg til kapitalafkast er reguleret i overensstemmelse med reglerne i boligreguleringslovens § 18 og 18 B. Der er ikke medregnet afsætning til indvendig vedligeholdelse, da det i dette eksempel er forudsat, at lejer har den indvendige vedligeholdelse.

I beregningen af forbedringsforhøjelsen er anvendt en afkastprocent på 10 %, svarende til en normal ydelse på et 20-årigt lån i begyndelsen af i begyndelsen af 0-erne. Det bemærkes, at afkastprocenten i dag ligger lavere (ca 8%)

Privat udlejning

Altanen forsvandt - lejen blev nedsat

Ved en byfornyelse fik en lejer forringet sin altan, så han ikke mere kunne kigge ud over Øresund. Desuden blev han frataget et loftsrum og et kælderrum, som hørte til lejemålet. Han blev tilkendt forholdsmæssigt afslag i lejen på grund af manglerne.

Af Jakob Lindberg

Alle der har forstand på lejeret ved, hvor svært det er for en lejer at få medhold i krav om lejenedsættelse på grund af mangler. Men der sker undtagelser.

Kælder- og loftsrum

I denne sag stod lejeren egentlig ikke særligt stærkt. I hans lejekontrakt fra 1991 var angivelsen af loftsrum og kælderrum blevet overstreget. Da en senere udlejer af ejendommen besluttede at udføre en byfornyelse gav han derfor lejeren pålæg om at rydde de to rum i kælderen og på loftet, som lejeren

benyttede til opbevaring. Der var tale om et stort loftsrum på 73 m² og et mindre kælderrum på 10 m².

Ved en ensidig erklæring tildelte udlejer et nyt loftsrum på kun 15 m², men det ville lejeren ikke acceptere. Senere fik lejeren besked på at rømme sit kælderrum, da der skulle placeres en olietank i rummet.

Boligret og landsret

Sagen endte i boligretten, hvor lejeren hævdede, at han var blevet anvist de pågældende lofts- og kælderrum af en tidligere vicevært, og at han dermed havde ret til at benytte disse, selv om

det ikke fremgik af hans kontrakt.

Viceværten bevidnede dette under sagen.

På den baggrund gav boligretten lejeren medhold i, at han skulle have et forholdsmæssigt nedslag i lejen.

Dette blev også resultatet i landsretten, som fastsatte det forholdsmæssige afslag til 3 % af den gældende leje for loftsrummet og 2 % af den gældende leje for kælderrummet.

Altan

Altanen blev fjernet efter krav fra myndighederne, nærmere betegnet Kulturarvsstyrelsen. Der havde været

udsigt ud over Øresund fra altanen. Da udlejer nægtede at genopføre en altan forelå der en mangel i henhold til lejeloven.

Dette synspunkt blev godtaget af både boligretten og

landsretten. På baggrund af en erklæring fra en skønsmand blev det forholdsmæssige nedslag i lejen fastsat til 15 % af den til enhver tid gældende leje.



Småhuse hvad er det ? - og hvordan fastsættes lejen

Her gennemgår vi de særlige regler for lejefastsættelse i småhuse. Læs om du selv betaler for meget.

Af Jakob Lindberg

Et "småhus" er en ejendom, der på skæringsdagen den 1. januar 1995 havde mindre end 7 beboelseslejligheder. Det fremgår af boligreguleringslovens § 4, stk. 5.

For disse ejendomme gælder nogle lempeligere regler for varsling af huslejestigning mm. end for større ejendomme.

Hovedprincippet er, at varsling af huslejestigninger skal ske efter lejelovens § 47 i stedet for de meget komplicerede varslingsregler i boligreguleringslovens § 12-13.

Hvorfor særlige regler?

Da Folketinget i 1994 ændrede lejelovgivningen ville man gerne gøre det nemmere for små udlejere at varsle huslejestigninger. Boligreguleringslovens § 12-13 er meget svære at håndtere for ikke-professionelle udlejere, fordi der mange ugyldighedsregler, som man skal tage hensyn til ved udfærdigelse af varslingsskrivelsen.

Derfor bestemte Folketinget, at udlejere af ejendomme med færre end 7 beboelseslejligheder skulle anvende lejelovens varslingsregel i stedet for.

Men det var ikke meningen, at princippet om omkostningsbestemt husleje skulle ændres. Derfor lavede man en særlig paragraf i boligreguleringsloven, som beskrev selve lejefastsættelsen. Se boksen, "§ 29 c".

Sammenligning

I småhuse skal lejen fastsættes ved sammenligning med lejen i større ejendomme, hvor boligreguleringslovens regler gælder og hvor der derfor er omkostningsbestemt leje. I praksis overholder udlejerne ikke dette. De sætter lejen efter et skøn, når lejeren flytter ind. Kun hvis udlejer kræver husleje-forhøjelse, er han tvunget til at dokumentere lejens størrelse. Han skal så kunne bevise, at den gældende leje er mindre end i de sammenlignelige ejendomme med omkost-

ningsbetemt leje.

Da dette er vanskeligt, bliver der stort set ikke varslet husleje-forhøjelser i småhuse. Udlejerne venter med at forhøje lejen til en ny lejer skal flytte ind.

Hvis det er lejeren, der kræver huslejenedsættelse, gælder det samme - bare med omvendt fortegn. Her er det lejeren, der skal bevise, at den gældende leje er højere end i de sammenlignelige ejendomme med omkostningsbetemt leje.

Hvis en sag om lejenedsættelse eller leje-forhøjelse indbringes for huslejenævnet, kan nævnet udarbejde et såkaldt skyggebudget, hvis der i det pågældende område ikke findes sammenlignelige ejendomme med omkostningsbestemt leje. Et skyggebudget viser, hvor høj leje, der kan opkræves i den konkrete ejendom.

Se hvilke udgifter, der indgår i et sådant budget i skemaet. Omkostningsbestemt leje andetsteds på dette opslag.

Boligreguleringsloven § 29 c

For ejendomme, hvis opførelse ikke er finansieret med indeklån efter § 29, stk. 2, i lov om realkredit, gælder reglerne om ændring af lejevilkår i kapitel VIII i lov om leje. Lejen i disse ejendomme kan dog ikke væsentligt overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af reglerne i kapitel II-IV, og hvor lejen er reguleret efter § 7. Ved afgørelse efter 2. pkt. skal der for lejeforhold i ejendomme med lokaler, som anvendes til andet end beboelse, ske sammenligning med lejen for lejeforhold i tilsvarende ejendomme. Såfremt der ikke findes sammenlignelige lejemål, hvor lejen er reguleret efter § 7, eller såfremt lejens størrelse for sammenlignelige lejemål må anses for at være atypisk, kan huslejenævnet i henhold til § 40 indhente oplysninger om ejendommens driftsudgifter m.v. og på grundlag af disse oplysninger ansætte den leje, som ville kunne opkræves, hvis lejen skulle beregnes efter § 7. 2.-4. pkt. gælder dog ikke for lejeforhold omfattet af § 53, stk. 3-5, i lov om leje.

Privat udlejning

En udlejer kunne ikke drage fordel af sin egen ulovlighed

Boligreguleringslovens regler om småhuse er komplicerede. Det giver af og til anledning til usædvanlige retssager.

Af Jakob Lindberg

De såkaldte småhusregler - se artikel andetsteds i dette blad - er som regel til fordel for udlejerne og til ulempe for lejerne. Det tilskynder nogle udlejere til at forsøge at få en ejendom ind under småhusreglerne i stedet for de almindelige regler i boligreguleringsloven.

Men hvornår er en ejendom et småhus?

Spørgsmålet er ikke så nemt at besvare, som man umiddelbart tror. I boligreguleringslovens § 4 står der at et småhus er en ejendom, hvor der den 1. januar 2005 var 6 eller færre lejemål

Det er den faktiske anvendelse af en ejendom på skæringstidspunktet, der bestemmer, om ejendommen er et småhus. Det blev slået fast i en sag om huslejeforhøjelse i en ejendom i København.

Huslejevarsling

En udlejer anvendte i 2008 og 2009 reglerne om småhu-

se, da han ville varsle huslejeforhøjelse over for 2 lejere. Varslingsreglerne i kapitlet om småhuse er mere lempe- lige end de almindelige regler i boligreguleringsloven, hvilket gjorde det attraktivt for udlejeren at påstå at ejendommen var et småhus. Lejerne protesterede og sagen gik nu sin gang i Huslejenævnet, Boligretten og Østre Landsret.

Situationen var forvirrende, fordi der forelå forskellige oplysninger i BBR-registret og skøderne. Lejerne hævdede, at der pr. 1. januar 1995 var 5 oprindelige beboelseslejligheder i ejendommen plus 2 lejligheder, der var blevet indrettet i perioden 1990-1993 ved en opdeling af en stor lejlighed. Først var der blevet udskilt nogle klubværelser, og senere blev disse værelser lagt sammen og forsynet med eget køkken.

På den måde var der den 1. januar 1995 syv lejemål. Men de nyindrettede lejligheder var ulovligt indrettede.

Blandt andet manglede der flugtveje og brandsikring. I 2011-12 fik udlejer påbud om lovliggørelse af lejlighederne af Københavns Kommune. Derpå søgte han om tilladelse til opdeling, men fik afslag.

Han måtte derfor opgive de to lejere og lægge lejlighederne sammen igen. Men sagen om huslejevarslingerne fortsatte i boligretten.

Seks lejligheder

Nu var der pludselig kun seks beboelseslejligheder i ejendommen. Dette brugte udlejeren som argument i boligretten for, at ejendommen var omfattet af småhuskapitlet.

Da boligretten skulle afgøre sagen fik udlejeren støtte af den lægdommer, der repræsenterer udlejerens side. Denne fandt, at det var den lovlige anvendelse af ejendommen, der skulle lægges til grund, når man talte antallet af lejligheder. De to andre dommere mente derimod, at det var de faktiske forhold

der skulle lægges til grund, og at der dermed var tale om 7 lejemål.

Landsretten

Landsretten stadfæstede flertallets afgørelse. Det var den faktiske anvendelse af ejendommen på skæringstidspunktet, der var afgørende. Landsretten loftede også pegefingeren over for udlejerens kreative jonglering med argumenterne, med følgende ord:

"(Udlejer) findes således ikke under henvisning til de påståede ulovlige forhold, etableret ejendommens ejer selv, at kunne påberåbe sig, at ejendommen på trods af det ovenfor anførte er omfattet af småhusreglerne."

Kilde:

Dom afsagt af Københavns Byret, den 14. juni 2011 (BS 25A-2104/2010). Dom afsagt af Østre Landsret den 11. juni 2012 (19. afd. B-2138-11)



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.