

# Ejerlejligheds-fidus forhindret

Roskildes borgmester, Joy Mogensen (A) kom i mindretal, da byrådets flertal ikke uden videre ville give en privat investor tilladelse til ulovlig ejerlejligheds-udstyknings.

### Af Bodil Kjærums

Der er som bekendt rigtig mange penge at hente, såfremt ejeren af en ældre udlejningsejendom kan opnå tilladelse til total ejerlejligheds-udstyknings.

Lige så bekendt er det, at hvis det offentlige under et skal kunne løfte de aktuelle boligsociale opgaver, er det nødvendigt at fastholde antallet af private udlejningsboliger. Det er derfor, at der i gældende ret består et stop for ejerlejlighedsudstyknings af ældre udlejningsejendomme.

### **Omgåelse**

En udlejer i Roskilde var fornylig lige ved at få held til at omgå forbuddet mod ejerlejlighedsudstyknings.

Hans metode var følgende: Planen bestod i, at han søgte kommunen om to ting. Først at få tilladelse til midlertidig ændring af boliglejlighedsstatus, således at de blev omdannet til erhverv. Dernæst, som andet trin, at få anerkendt "erhvervslokalernes" opdeling i ejerlejligheder. Det sidste ville være uproblematisk, da der ikke er noget forbud i lovgivningen mod at ændre rene erhvervsjendomme til ejerlejligheder.

Der var åbenlyst tale om et helt fiktivt forløb, da det aldrig var meningen, at lokalerne skulle bruges til erhverv.

### **Forvaltningens rolle**

Utroligt nok havde udlejeren fået den tekniske forvaltning i Roskilde Kommune til at godkende planen. Teknisk Udvalg i kommunen havde søgt råd i Juridisk Afdeling, som ikke blot havde sagt god for fremgangsmåden, men ligefrem fortalte politikerne at det ville være ulovligt ikke at godkende ansøgningen.

Det er en indtil nu uoplyst gåde, hvordan kommunens Juridiske Afdeling kunne

komme til en sådan konklusion. For hensigten med de pågældende lovbestemmelser (boligreguleringslovens kapitel VII om benyttelse af boliger), er netop at sætte en stopper for nedlæggelse af lejeboliger. Kun i særlige tilfælde kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til nedlæggelse af boliger.

Der var i denne sag så oven i købet tale om et klart forsøg på at omgå forbuddet mod udstyknings af ældre udlejningsejendomme til ejerlejligheder. I dag indeholder Ejerlejlighedsloven en række begrænsninger for hvilke bygninger, der kan opdeles i

ejerlejligheder. Loven indeholder således et generelt forbud mod opdeling af bygninger, hvis opførelse er påbegyndt før 1. juli 1966.


### **Protest**

Det lykkedes dog ikke for ejeren af ejendommen at komme igennem med denne kreative løsning. Da sagen skulle godkendes i Teknisk Udvalg krævede Enhedslistens udvalgsmedlem Jonas Paludan, at sagen skulle forelægges byrådet.

Byrådets diskussion af sagen fik et overraskende for-

*fortsættes side 2*

Retureres ved varig adresseændring

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

**Afsender:**  
Haderslev Lejerforening  
Højgade 6  
6100 Haderslev

**N**y dom styrker småhusejere i landsbyer



Side 3

**S**tem som lejer! Kommunalvalget er meget vigtigt for lejerne. Læs Bodil Kjærums leder



Side 3

**B**oligministeren misinformerer stadig



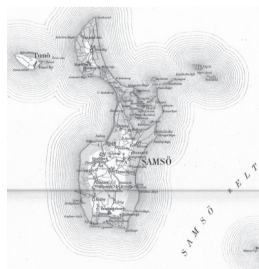
Side 4

**D**en sociale 2020 plan




Side 6-7

**S**amsøejere snydes for indvendig vedligeholdelse




Side 10

**R**egeringen vil sortliste lejere



Side 11

**S**ociale nomader medfører tab for almene lejere



Side 12

**T**vangsudsættelser



Side 15-16

**LEJER I HADERSLEV OG OMEGN****Nr. 46 Efterår 2013**

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

Oplag: Ca. 8.500 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. juni 2013**

Vinter 2013-2014, deadline: 15. december 2013  
Forår 2014, deadline: 15. marts 2014

**Haderslev og Omegns Lejerforening:**

Højgade 6, 6100 Haderslev  
Telefon 74 52 17 80 - besvares i vores åbningstid.  
Kontoret er åbent: Onsdage kl. 15.30 til 17.30

Mobil 61 65 22 45  
Træffetider på mobil:  
Mandag til torsdag fra kl. 17.00 til 21.00  
Fredag fra kl. 13.00 – 21.00  
Lørdag og søndag fra kl. 10.00 - 18.00  
- Der svares ikke tilbage på telefonsvarer, så ring igen, hvis der ikke svares.

haderslev-lejerforening@hotmail.com

**Bestyrelse**

Formand	Jan Leth
Næstformand	Ulla Grønholm
Kasserer	Casper Hovmand
Medlem	Inger Bjerregaard

**Sagsbehandlere**

Jan Leth  
Casper Hovmand  
Knud Fischer

**Kontingent**

Kontingent 2013

Medlemmer: 250,00 kr.

Pr. Sag: 250,00 kr.

Sager behandles i den rækkefølge, de modtages.

Eksisterende medlemmer prioriteres højest

Medlemskab og kontingent for almene boligafdelinger og større private beboerrepræsentationer, afdelingsbestyrelser o.l. 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.

Bank: Reg.nr.: 9737 kontonr.: 0001105582

Oplys venligst sagsadresse og evt. navn ved indbetaling på ovenstående kontonummer

**Bemærk!**

På grund af overgang til girokort fra Nets modtager medlemmer først girokort fra Nets til betaling 1. september - der vil være mulighed for at tilmelde betalingen til PBS.

Næste år vil opkrævningen blive sendt ud i marts/april måned straks efter generalforsamlingen.

**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.

**Ejerlejligheds-fidus forhindret****Fortsat fra forsiden**

løb. Ved mødets start foreslog Enhedslisten at sagen skulle udsættes. Begrundelsen var bl.a., at der var nogle 14 dage gamle spørgsmål i sagen der stod ubesvarede hen. Kun Enhedslisten stemte imidlertid for udsættelsen.

Så byrådet gik i gang med at behandle selve sagen. Under punktet blev holdt et indlæg af Henrik Stougaard fra Danmarks Lejerforeninger (byrådsmedlem og medlem af Enhedslisten), hvori han understregede ulovligheden af den indstilling man behandlede. Det fik formanden for Teknisk Udvalg, Torben Jørgensen (A), til at ombestemme sig, og foreslå at de juridiske aspekter af sagen skulle undersøges nærmere, og at sagen altså alligevel skulle sendes tilbage til ny behandling i Teknisk Udvalg. De øvrige socialdemokrater, herunder borgmester Joy Mogensen holdt fast i, at man skulle godkende ansøgningen.

Torben Jørgensens forslag

fik imidlertid støtte af både Enhedslisten, SF og de borgerlige partier og blev dermed vedtaget.

Samtidig blev det foreslået, at man kunne indhente en udtalelse om lovligheden af arrangementet fra juristerne i Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

**Kolde fødder**

I slutningen af august fik Roskilde kommune svar fra ministeriet. Heraf fremgår det meget klart at hele ejerlejlighedsudstyknings, med midlertidig fiktiv status-ændring til erhverv, ville være ulovlig. Denne negative opmærksomhed om forslaget, fik nu kommunens embedsmænd til at vende på en tallerken. Sagen blev igen sat på udvalgets dagsorden, men nu med indstilling om at ansøgningen blev afvist. Dette blev da også vedtaget i enighed af udvalget, og efterfølgende konfirmeret i enighed af byrådet.

Dermed erkendte man altså, at den første juridiske vejledning til udvalget var abso-

lut forkert og ulovlig.

Det er selvfølgelig godt at man i sidste øjeblik fik erkendt og rettet "fejlen", men det er og bliver en pinlig sag. Ikke alene pinlig for forvaltningen i Roskilde kommune, men også for det store flertal af byrådets politikere, der blindt stolede på forvaltningens "ufejlbarlighed".

*De to byrådsbehandlinger (hvh. 26.6.13 før ministeriets udtalelse, og 25.9.13 efter udtalelsen), kan ses på Roskilde kommunes hjemmeside: [www.roskilde.dk/webtop/site.aspx?p=21407](http://www.roskilde.dk/webtop/site.aspx?p=21407).*

*På mødet 26.6.13 er det sag nr. 150, med starttid i videoen ca. 01:47:00. På mødet 25.9.13, er det sag 219 som menuen fører direkte til.*



## Stem som LEJER!

**H**usk at stemme ved kommunalvalget, nu den 19. november 2013: Det er ikke kun beslutningerne i Folketinget der har betydning for de ca. 40% af Danmarks husstande der bor til leje. For lejerne er det lige så vigtigt, at de partier og kandidater, der bliver valgt lokalt, går ind for en lejervenlig politik. En politik der indtænker forholdene for den del af kommunens borgere der bor til leje enten hos private udlejere eller hos de almene boligselskaber.

**D**et er for eksempel yderst vigtigt at partierne og deres kandidater går ind for at boligreguleringsloven skal gælde i kommunen efter valget. Det er nemlig et spørgsmål kommunalbestyrelsen / byrådet tager stilling til. Og vælger byrådets flertal, at loven ikke skal være gældende, kan lejerne i de private udlejningsejendomme se frem til meget kraftige huslejestigninger. Der kan nemt blive tale om fordobling af huslejen. Gennemsnitligt ligger lejen omkring 40% højere, i de kommuner hvor loven ikke gælder. Hvis boligreguleringsloven er sat ud af kraft i kommunen, er det ikke alene lejerne der bliver presset økonomisk, men også kommunen, for den får langt større udgifter til boligsikring og boligydelse. - Orienter dig, om hvilke af de lokale kandidater der går ind for, at boligreguleringsloven skal gælde i din kommune.

**U**dgiften til boligsikring og boligydelse kan kommunen også på anden måde have indflydelse på, når det drejer sig om privat boligudlejning. Her kan kommunen nemlig vælge aktivt at bruge huslejenævnet eller konsekvent at henvise til en lejerforening, hvis huslejen ser ud til at være for høj i forhold til det lejedes værdi. Denne form for praksis fører ret ofte til en nedsættelse af huslejen og giver dermed generelt store sparede beløb både for lejerne og for kommunen. - Orienter dig, om politikerne går ind for, at huslejenævnet skal inddrages, hver gang der er den mindste tvivl om, hvorvidt den leje, der søges boligsikring eller boligydelse til, er for høj.

**K**ommunen har også på andre måder stor indflydelse på hvordan den samlede udvikling på boligområdet udvikler sig. I mange kommuner er der f.eks. blevet bygget nye store almene boliger og renoveret ældre almene boliger, hvilket ofte har ført til meget høje huslejer. Intentionen har ofte været at tiltrække økonomisk resursestærke familier til disse boliger, men ofte er det ikke det der reelt sker. I stedet burde der i langt højere grad tages udgangspunkt i at bygge og renovere med sigte på, at langt flere borgere får en bolig de selv kan betale. En bolig hvor det ikke er en nødvendighed, at kommunen skal bidrage med store tilskud til boligsikring og boligydelse. - Orienter dig, om politikerne har mest fokus på de fine prestigeprojekter, eller om udgangspunktet er at sikre gode betalelige boliger for alle.

**D**et har også stor betydning, hvordan de politikere og den forvaltning, der tager sig af byplanlægning, tilsyn med boligers standard mv. fungerer. Helt konkret er håndteringen af dårligt vedligeholdte ejendomme, ejendomme ramt af skimmelsvamp, ansøgninger om sammenlægning og nedlæggelse af lejligheder eksempler der har stor betydning. Tidligere har vi her i bladet haft omtale af sager vedrørende skimmelsvamp og i dette nummer af bladet omtales en ulovlig nedlæggelse af udlejningsboliger side 1 og 2. Det er endnu et konkret eksempel på, hvor vigtigt det er, at vi alle husker at stemme den 19. november, så der rundt om i kommunerne kan blive indvalgt flest mulige af de lokale politikere, der reelt varetager lejernes interesser.

Bodil Kjær, Landsformand

## PRIVAT UDLEJNING

# Ny dom styrker småhuslejere i landsbyer

**Huslejenævnene har pligt til at henvise til konkrete sammenligningslejemål, når de fastsætter lejen i småhusejendomme. Det giver lejerne bedre muligheder for at vinde sagen, hvis udlejer anker sagen til boligretten.**

*Af Jakob Lindberg*

Lejere i småhuse uden for de store byer er lige siden reglernes indførelse i 1994 blevet ladt i stikken af retssystemet. Det skyldes, at selv om huslejenævnet har nedsat lejen efter boligreguleringslovens bestemmelser, så taber lejerne ofte deres sag, når den går videre i boligretten. Det skyldes, at der i boligretten kræves bevis i form af såkaldte sammenligningslejemål. Lejen i de fremlagte sammenligningslejemål, skal så passe til den leje, huslejenævnet har fastsat. Hvis lejeren ikke selv kan finde sådanne sammenligningslejemål, taber de sagen.

### Lejen nedsat

En enlig mor flyttede i slutningen af 2010 ind i en lejlighed i en lille landsby på Sydsjælland. Huset hun boede i var et såkaldt småhus. Det betyder at huset har mindre end 7 lejemål. Hun fik ved Køge Lejerforenings hjælp indbragt sagen om huslejens størrelse for huslejenævnet i Næstved, som i 2012 nedsatte den månedlige leje med 1000 kr om måneden. Lejenedsættelsen skulle gælde fra indflytningstidspunktet.

Så vidt så godt. Kort efter fraflyttede lejeren.

Udlejeren - en lokal entreprenør - var ikke tilfreds med afgørelsen og ankede til boligretten. Her krævede udlejers advokat, at lejeren skulle bevise med henvisning til sammenligningslejemål at lejen var for høj.

### Sammenligningslejemål

Et anvendeligt sammenligningslejemål i en småhussag er en større ejendom, der er beliggende i samme område

og har nogenlunde den samme kvalitet som den lejlighed sagen drejer sig om. Samtidig skal lejen i sammenligningslejemålet være reguleret efter Boligreguleringslovens § 7. Det betyder at der jævnlige skal ske huslejejusteringer efter bestemmelserne i § 7.

I landsbyer, stationsbyer og lignende rundt omkring i landet er der typisk ikke nogen ejendomme, der opfylder disse krav til sammenligningslejemål. Der er i det hele taget meget få ejendomme uden for de store byer, hvor der er mere end 7 lejemål i samme ejendom.

### Spørgsmål til huslejenævnet

Hverken Køge Lejerforening eller lejeren kendte til anvendelige sammenligningslejemål, og de store ejendomme inde i Næstved kunne ikke bruges, fordi lejeniveauet er højere i en stor by end i en landsby. I løbet af retssagen stillede lejers advokat derfor spørgsmål til Næstved Huslejenævn for på den måde at få oplyst, hvilke sammenligningslejemål nævnet havde brugt.

Selv om huslejenævnets formand blev indkaldt som vidne, ville han ikke - eller kunne ikke - svare på hvilke sammenligningslejemål, huslejenævnet havde anvendt

Det endte med, at der blev afsagt en *deldom* om dette procedurespørgsmål. Dommerne besluttede at sagen skulle hjemvises, dvs. sendes tilbage til huslejenævnet med pålæg om, at enten skulle nævnet pege på sammenligningslejemål eller også skulle lejen i stedet fastsættes efter et såkaldt skyggebudget. Ved et skyggebudget kan man nå

frem til en helt præcis leje- fastsættelse for den pågældende ejendom.

### Landsretten

Boligrettens dom skete med dommerstemmerne 2-1. Udlejers advokat ankede derfor sagen til Østre Landsret.

Landsrettens dom faldt den 13 september og begrundelsen skal citeres i sin helhed:

*- Efter bevisførelsen om grundlaget for huslejenævnets afgørelse lægges det til grund, at nævnet ikke har anvendt konkrete sammenligningslejemål. Herefter og henset til ejendommens karakter finder landsretten, at huslejenævnet burde have indhentet oplysninger med henblik på udarbejdelse af et skyttebudget, jf. boligreguleringslovens § 29 c, stk.1, 4. punktum, og landsretten stadfæster derfor boligrettens dom.*

### Hvad nu?

Huslejenævnet er nu nødt til at udarbejde et skyggebudget for ejendommen. Hvis udlejer stadig mener at huslejenævnet har sat lejen for lavt, kan han anke til boligretten. I så fald kommer boligretssagen til at dreje sig om enkelte poster i skyggebudgettet, og det er en langt mere fordelagtig situation for lejeren.

*Kilder:*

*Østre Landsret 12/09 2013.*

*B037700 - MRE.*

*Retten i Næstved, 11/01 2013.*

*BS 13-493/2011*

*Lejers advokat ved retten i*

*Næstved var Morten Tarp.*

*I Østre Landsret var lejer repræsenteret af Jakob Busse.*

# Boligministeren misinformerer stadig

**Boligminister Carsten Hansen vedligeholder myten om at organisationerne ikke er enige om Enighedslisten. Efter al sandsynlighed er det nogle politiserende embedsmænd, der står bag.**

*Af Jakob Lindberg*

I vinternummeret 2011-12 af dette blad satte vi fokus på den misinformation, der florerede i Folketinget om den såkaldte Enighedsliste. Både Carsten Hansen som nyudnævnt boligminister og Louise Elholm som boligordfører for Venstre forsøgte at påstå, at organisationerne bag enighedslisten i virkeligheden ikke var enige om indholdet.

Det blev dementeret fra vor side, og derefter gik organisationerne sammen med ministeren i gang med et nyt forhandlingsforløb, hvor man gik et skridt videre og udmøntede Enighedslisten i forslag til paragraffer til en ny lejelov.

De fem organisationer - Danmarks Lejerforeninger, Lejernes LO, Bosam på lejersiden og Ejendomsforeningen Danmark, Danske Udlejere på udlejersiden gik endnu engang konstruktivt og seriøst ind i denne fase af forhandlingerne. Endnu en gang nåede man til enighed og afleverede resultatet til ministeren.

I en mail af 8. maj henholdsvis 14. maj 2013 til formændene for udlejer- og lejerorganisationerne kom ministeriet ved kontorchef Frank Bundgaard med et nyt forslag til yderligere elementer der skulle indgå i lejeloven.

- et forslag om pristalsregulering af huslejen i privat udlejningsbyggeri
- forslag om ændrede varslingsregler
- forslag om ændrede regler for istandsættelse ved fraflytning mm.
- forslag om ændrede vedligeholdelsesregler.

## Provokation

Meningen med at fremsætte disse forslag var, at bryde enigheden mellem de fem organisationer. Grunden til at det overhovedet var lykkedes at nå til enighed var, at organisationerne alle havde accepteret den grundpræmis, at *lejelovsreformen skulle respektere den balance mellem lejer- og udlejersiden, der findes i den nuværende lejelovgivning.*

Det fremgår klart af kom-

missoriet for forhandlingerne.

Havde man ikke forhandlet under denne grundpræmis, ville man aldrig være kommet til enighed. De skiftende ministre for boligområdet og deres topembedsmænd har i de 8 år forhandlingerne er foregået kendt, og stiltiende accepteret, at dette var vilkåret for forhandlingerne.

Men meget tyder på, at topembedsmændene i virkeligheden ikke ønskede, at forhandlingerne skulle føre til noget resultat. Derfor fremprovokerede de et sammenbrud i forhandlingerne ved at fremsætte de tre forslag. Man vidste f.eks., at lejerorganisationerne aldrig ville acceptere forslaget om pristalsregulering af lejen.

## Sammenbrud

Ingen af organisationerne støttede boligministeriets supplerende forslag. Men med hensyn til spørgsmålet om, hvordan man skulle reagere på forslaget, opstod der sprækker mellem de fem organisationer.

Fleere af organisationerne mente, at man skulle møde

op til forhandlingerne med ministeriet om de nye forslag. Bosam og Danmarks Lejerforeninger reagerede derimod med at sende ministeriet et svar med følgende indhold:

De to organisationer konstaterede at ministeriets forslag til nye ændringer afveg markant fra det hidtil aftalte. Enkelte aftalte elementer var ikke medtaget, og til gengæld er der medtaget nogle nye. Forslaget ville udvide omfanget af forhandlingerne i den såkaldte fase 3 betydeligt. De nye elementer ville modvirke både bestræbelserne på forenkling og „balancen mellem lejere og udlejere“. Sidst men ikke mindst var der dele, der klart overskred kommissoriet for forhandlingerne.

På den baggrund mente de to organisationer ikke at det ville være formålstjenligt at diskutere ministeriets forslag.

Ministeriets topforhandler reagerede på dette brev ved at meddele organisationerne, at forhandlingerne om Enighedslisten hermed var brudt sammen.

## Motiverne

Men hvilke motiver kan ministeriets embedsmænd have i at sabotere lejelovsforhandlingerne, når man nu er så tæt på at nå et resultat?

Svaret er *politisk magelighed*. Siden VK-regeringen trådte til i 2001 har boligpolitikken på det private udlejningsområde været lagt død.

Hvis en politiker på den liberalistiske fløj foreslog fri huslejevastsættelse, kunne ministeren afvise det med argumentet: Vi må vente med at diskutere dette forslag til de igangværende forhandlinger mellem lejer- og udlejerorganisationerne er bragt til ende. Det samme kunne man sige til politikere fra venstrefløjen, der foreslog forbedringer for lejerne.

Det har derfor været en kæmpe fordel for embedsmændene, at lejelovsforhandlingerne nu har været i *otte år!* Man har været fri for at tænke tanker, man har været fri for at finde løsninger. Man har fået organisationerne til at spille med i et skuespil, der aldrig var bestemt til at skulle ende.

## Uærlighed

Man kan måske ikke bebrejde embedsmændene deres magelighed. Men man kan bebrejde boligminister Carsten Hansen for hans eftergivenhed over for embedsmændene - og man kan bebrejde ham, at han ikke siger sin mening ærligt.

Carsten Hansen fortsætter med at misinformere offentligheden. På et møde for boligpolitiske eksperter den 10. september i København gentog han på et spørgsmål fra en advokat, den påstand, at organisationerne ikke var enige om enighedslisten.

*Det er og bliver usandt - Carsten Hansen.* Organisationerne er enige om den formulering af enighedslisten, der foreligger nu - ligesom de har været enige om hver eneste af de foregående udgaver af listen, der på forskellige tidspunkter har været sendt til de forskellige ministre for området.



# Pas på med forbrugsregnskaber

Hvis man ikke ser sig for, kan man nemt blive snydt til at betale ulovlige beløb ved siden af huslejen

*Af Jakob Lindberg*

Da den nuværende lejelovgivning blev skabt i 1960-erne besluttede Folketinget at begrænse det man kalder „aftalefriheden“. I stedet skabte man et sæt ufravigelige regler, som udlejerne måtte indordne sig under. Derfor står der mange steder i lejeloven, at „§ xx ikke ved aftale kan fraviges til skade for lejer.“

Der er f.eks. ikke aftalefrihed, når det gælder udlejning af lejligheder i større ejendomme i byerne. Her skal lejen beregnes efter reglerne i boligreguleringsloven.

## Kreative udlejere

Dette medførte, at kreative udlejere lavede lejekontrakter, hvorefter lejeren skulle betale en række udgifter som acontobeløb ved siden af huslejen. Jo flere penge, man kan opkræve ved siden af huslejen, jo mere bliver der som ren fortjeneste til udlejeren.

Derfor ser man tit annoncer for lejligheder med formuleringen: „Husleje 8.000 kr/mdl + forbrug“. Når lejeren så skal betale den første måneds leje, opdager han at det koster 9.500 kr, nemlig 8.000 i leje og 1.500 i „forbrug“.

## Kun tre forbrugstyper er lovlige at opkræve

Højesteret har i en dom fra 2009 slået fast, at der kun er tre slags beløb, som lovligt kan opkræves ved siden af

huslejen. Det er a conto varme, a conto vand og antenneafgift. Og de kan kun opkræves, hvis udlejer nøje følger reglerne om henholdsvis varmeregnskaber, vandregnskaber og antenneregnskaber.

For vands vedkommende er det desuden en betingelse, at der er opsat egnede forbrugsmålere i hvert enkelt lejemål. Hvis ikke der er det, er vandudgiften en del af huslejen og kan ikke opkræves som et a conto vand beløb.

## Et eksempel

En ældre lejer i en ejendom med 10 lejemål har i mange år betalt den såkaldte „omkostningsbestemte leje“, som er fuldt lovligt. Hendes leje for en lejlighed på 50 kvadratmeter er 2.500 kr om måneden. Ud over det skal hun betale 600 kr om måneden i a conto varme. Udlejer laver varmeregnskab en gang om året og de 600 kr passer meget godt med hendes gennemsnitlige forbrug. Da der ikke er individuelle vandmålere i hendes lejlighed er vandforbruget en del af huslejen.

Nu synes udlejeren ikke, at han får nok ud af det, så de nye lejere, der flytter ind, får besked på, at lejen er 2.500 kr om måneden og 600 kr i a conto varme. Men derudover skal de også betale „vandbidrag..300 kr“, „administrationsbidrag..200 kr“ samt kontingent til grundejerforenin-

gen (50 kr). I alt skal de nye lejere af med 3.650 kr hver måned, hvor den ældre dame kun betaler 3.100 kr.

En sådan praksis er ulovlig.

## Ulovligt

Hvis man har betalt ulovlige a conto beløb, og udlejer ikke har aflagt vand- eller varmeregnskab, har man krav på at få pengene retur tre år tilbage. At man kun kan kræve tilbagebetaling for tre år skyldes, at der er en generel forældelsesfrist på tre år for sådanne fordringer.

Set fra udlejerside kan det synes urimeligt, at en lejer skal slippe for at betale varme, blot fordi udlejer har glemt at aflægge varmeregnskab. Lejeren har jo modtaget varmen og må betale for det. Men man kan betragte det som en slags straf og en velbegrundet straf.

Hvis en udlejer kan slippe afsted med at opkræve a conto beløb uden at aflægge regnskab, har man skabt en pengemaskine, hvor udlejeren uberettiget kan hive pengene ud af lejeren. Derfor har Folketinget og Højesteret besluttet at der skal være en hård konsekvens over for sådanne forsøg på berigelse.

## Elektricitet

Betaling for el er et problem for sig. Fra gammel tid har der været mange tusinde boliger, hvor lejeren ikke har haft deres egen elmåler. I de

fleste tilfælde har elforbruget været en del af huslejen.

I andre tilfælde har udlejer opkrævet el fra lejeren ved f.eks. at fordele hele ejendommens elforbrug efter kvadratmeter. Denne metode er ulovlig. Siden 1. januar 1999 har der været pligt til at installere elmålere i hver enkelt boligenhed.

Hvis elektriciteten bruges til varme er der to lovlige betalingsformer. Enten har lejeren et direkte afregningsforhold over for elselskabet eller også betaler lejeren a conto varme til udlejeren og udgiften indgår i varmeregnskabet, f.eks. fordi elektriciteten bruges til opvarmning. Der skal i så fald ske en fordeling af udgiften ved hjælp af bimålere.

Hvis der ikke er elmålere i hver enkelt lejemål, kan der ikke opkræves el, hverken til varme eller andre formål.

## Huslejenævn

Twister om betaling for forbrug er efterhånden en meget hyppig sagstype i huslejenævne. Der er efterhånden ingen vaklen, når det drejer sig om opkrævning af a conto vand. Her bliver udlejeren dømt til at betale bidragene tilbage, hvis der ikke er individuelle vandmålere i hvert lejemål.

Derimod er der forvirring, når det drejer sig om betaling for el, der ikke bruges til varme. Her er det en almindelig

opfattelse i nævnene, at man ikke har kompetence til at afgøre den slags tvister. Derfor afvises sagerne, og en lejer der har betalt ulovlige a conto beløb, bliver henvist til at anlægge sag ved boligretten.

## Kommentar

Nævnenes vægning ved at behandle sager om betaling for el, er udtryk for en forkert fortolkning af reglerne eller som juristerne kalder det en retsvildfarelse. Der står udtrykkeligt i Lejelovens § 106, stk. 1, nr. 7 at et huslejenævn har pligt til at behandle sager „om lejerens betaling for varme og lign. efter kapitel VII“. Og kapitel VII i lejeloven omhandler netop forbrugstyper som varme, vand, antenne og el.

Dertil kommer, at huslejenævne netop er skabt med det formål at tilbyde borgerne en nem og billig mulighed for at få afgjort uenigheder om lejeforhold. Det er spild af samfundets og borgernes penge, hvis selv små sager, der f.eks. drejer sig om 5.000 kr skal behandles ved domstolene, hvor udgifterne til advokatbistand, aflønning af dommere og sekretærer, afholdelse af retsmøder meget nemt kan beløbe sig til det ti-dobbelte.

Huslejenævne svigter deres opgave, når de siger: „Elbetaling, det er ikke vores bord“.

# Debatten på Altinget

De danske medier interesserer sig ikke for politikken på det private lejelovsområde. Undtagelsen er netavisen Altinget. Her bragte man den 14. august en artikel, "Minister opgiver årelangt lejelovsforløb", hvor Carsten Hansen blev konfronteret med kritikken fra Danmarks Lejerforeninger. Vi bringer et par centrale citater herfra.

## Citater

Altingets Mads Bang spurgte Danmarks Lejerforeningers hovedforhandler, Henrik Stougaard, hvorfor man ikke ville forhandle om en indeksregulering af huslejen.

- „Hvis man gik ind og snakkede om det, ville vi være en del af det. På denne måde er det tydeligt, at det er ministerens ønske. Forhandlingerne ville være brudt sam-

men alligevel, men her får det den rigtige sammenhæng“,

Henrik Stougaard fortsatte:  
- „Det ville være at skade vores troværdighed at gå videre. Det arbejde, vi ville lave fra nu af, ville være tidsfordriv. Forhandlingerne er brudt sammen fem gange undervejs, fordi embedsværket har obstrueret. Og nu, hvor vi har leveret, vil ministeriets folk ikke løfte deres del af opgaven,“ sagde han og tilføje-

de, at det ville være tidsspilde at gå videre.

- Vi ville være nyttige idioter for nogle manipulerende embedsfolk“, udtalte han. Henrik Stougaard frygtede at chancen for en enklere lejelov nu var forpasset.

„Ministeren havde chancen for en samlet reform, som vil være den største reform af lejelovgivningen siden Anden Verdenskrig. Det vil være en stor lettelse for alle, hvis det bliver lavet om. Menige bor-

gere og lægfolk har ikke en kinamands chance for at forstå lovgivningen i dag“, sagde Henrik Stougaard.

## Carsten Hansen afviste

- „Jeg er ked af, at de mener, at vi har ændret præmisserne. For det har vi ikke. Jeg beklager, at vi ikke kan komme videre, men jeg er glad for, at jeg satte en deadline“, udtalte Carsten Hansen til Altinget.

Om Henrik Stougaards på-

stand om at embedsværket havde obstrueret sagde han:

„Det er en helt urimelig påstand. Jeg vil sige, at vi har spillet et rimeligt forslag ind, som både lejere og udlejere kan se sig selv i. Men udover de ting, som er på Enighedslisten, som mest er nogle mindre ting, er der behov for at ændre mere fundamentalt på nogle andre ting“.

Kilde: [www.alinget.dk/by/artikel/lejelovsforlis-kan-afslutte-10-års-borgfred](http://www.alinget.dk/by/artikel/lejelovsforlis-kan-afslutte-10-års-borgfred)

# Nedskæringer – Hykleri eller dumhed?

Artiklens forfatter giver her en kritisk anmeldelse af regeringens sociale 2020 plan

## Af Lars Vestergaard

Det er værd at bemærke at den sociale 2020-plan "Alle skal med" udsendes efter at alle nedskæringerne er vedtaget, og mens dagpengeperiodens afkortelser sender flere og flere over på kontanthjælp eller ægtefællens indkomst, og mens vi venter på at den nedsatte hjælp til alle under 30 år træder i kraft fra januar 2014.

Disse nedskæringer vil med usvigelig sikkerhed sætte flere ud af deres boliger.

### Reformer

"Bred indsats, fokus, uddannelse, varig beskæftigelse, sikre, større social mobilitet, færrest mulig på passiv forsørgelse. Reformerne skal sikre, at vi får alle med."

"Reformerne" betyder på almindelig dansk at den offentlige forsørgelse skal så langt ned at lønningerne ved samlebåndene og ikke mindst slagterierne kan sænkes så grisene kan slagtes og laves

til pølser i Danmark i stedet for Tyskland og Polen, altså lønningerne skal ned.

Det er en barsk afvænningskur, for at kunne konkurrere med udlandet og dermed få arbejdspladser til Danmark.

### Ligheden fremmes ikke

Nedskæringerne er ikke ulogiske på kort sigt, men de er kolde og kyniske, og helt efter tyske SPD kansler Gerhard Schröders model i Tyskland i 1998-2005 som Angela Merkel har fortsat:

Af hensyn til beskæftigelsen skal alle lønarbejdere i alle lande konkurrere hinanden ned.

Det fremmer ikke den sociale lighed!

De unge, raske og veluddannede skal nok klare sig i udskilningsløbet; men det fremmer udstødelsen fra arbejdsmarkedet til social forarmelse for dem, der gentagne gange frasorteres af arbejdsgiverne.

Det er de samme, der kon-

stant frasorteres på arbejdsmarkedet, og ender i druk og uden husleje penge, måske sættes på gaden og ender som hjemløse.

Skal det ændres bør arbejdsgiverne ansætte de længst ledige først. Det er ikke en del af planen!

For at fjerne enhver tvivl skriver de:

*"Det afgørende er ikke at afsætte flere penge. Det er ikke det, der er brug for."*

Hele den sociale målsætning ligner et velment, men desperat råb om hjælp fra en rådvild regering til landets kommuner om at gøre alting bedre, uden flere penge.

### Forbud mod hjælp

Regeringen praler i 2020-målsætningen af afskaffelse af fattigdomsydelserne, og indførelse af nye muligheder for hjælp til udsættelsestruede lejere, men fortier at de hårdest ramte ikke må hjælpes.

Lov nr. 1399 blev vedtaget dagen før jul og ændrede Lov

om aktiv socialpolitik, om hjælp til udsættelsestruede lejere med udvidet "handlepligt" for kommunerne, men ændringerne forbyder stadig hjælp til de sanktionerede.

I § 81a stk. 2 står klart, at der ikke må kompenseres for de skæbnesvangre rådigheds-sanktioner som rammer kontanthjælpsmodtagerne, således at de ikke kan betale husleje.

### Tvungen privatisering af nabohjælp

For at redde beboerne fra udsættelse har nogle af de almene boligselskaber valgt at ansætte et antal sociale viceværter og huslejerådgivere, ikke betalt af de kommuner, der er årsag til ulykkerne, ej heller af staten, der laver de ulyksalige love, men betalt af de almene beboere, enten via dispositionsfondene eller direkte over afdelingernes regnskab.

Jeg betaler nu, så vidt jeg kan se, godt 1000 kr. om året via min husleje til en velløn-

net person, som skal frelse mine naboer fra udsættelse, noget jeg gjorde aldeles gratis for min nabo.

Vi beboere er ikke blevet spurgt.

Det ville være smartere om huslejen for de pågældende blev betalt direkte fra kommunekassen til boligselskabet, uden om sanktionerne, og uden højtlønnede hattedamer.

*Kilde. Lars Vestergaard er medlem af Køge Lejerforening og aktiv i Det radikale venstre. Hans kommentar er her forkortet, men kan læses i sin helhed på nettet. <http://www.radikale.net/lars-vestergaard/indlaeg/2013/09/19/kritik-af-sociale-2020-maal-store-ord-goer-det-ikke>*

2020  
PLANEN

# Færre hjemløse

I denne artikel anmelder Lars Vestergaard regeringens tanker om bekæmpelsen af hjemløshed, som den fremgår af den sociale 2020 plan



## Af Lars Vestergaard

I afsnittet om hjemløse hedder det:

- Evalueringen af Hjemløsestrategien viser tydeligt, at det kan lade sig gøre at hjælpe borgere ud af hjemløshed. Erfaringerne viser, at ni ud af 10 borgere formår at fastholde deres bolig med den rette støtte.

- Trods de gode erfaringer er det siden 2009 gået den forkerte vej med antallet af hjemløse på landsplan. Samtidig skal der sættes målrettet ind med en forebyggende og tidlig indsats i forhold til hjemløshed blandt unge.

### Kommentar

Det er ikke raketvidenskab at sikre folk tag over hovedet, men "den nationale hjemløsestrategi" ligner et stort beskæftigelsesprojekt for kommunale sagsbehandlere og støttepædagoger. - og det i en tid hvor, der savnes penge.

Hvordan forventer regeringen at det går med hjemløsheden blandt unge, når kontanthjælpen for unge under

30 år nedsættes til januar?

### Mål uden metode

Højest 4.000 hjemløse svarende til 25 % færre. Der står intet om at sikre at disse socialt udsatte kontanthjælpsmodtagere skal have sikret deres huslejebetaling, som derfor bør friholdes for sanktioner.

Der står ikke et ord om flere "Skæve boliger" til skæve eksistenser, med sociale viceværter på deltid efter behov, uanset at netop denne løsning er en dokumenteret og billig succes.

Satspuljeaftalen for 2008 afsatte 500 mio. kr. til Hjemløsestrategien i 2009-2013, stort set resultatløst.

Det eneste resultat, der er kommet ud af de 500 mio. kr. er opdagelsen af at når de hjemløse får tag over hovedet, så har de en bolig, ind til de ryger ud igen.

### Livet på gaden er problemet

Den egentlige årsagssammenhæng bliver systematisk overset.

Mennesker søger yderst sjældent at bo på gaden. Som oftest bliver de sat på gaden af fogeden fordi de ikke har betalt husleje, ofte fordi kommunens kontanthjælp administrativt er taget fra dem, som følge af de såkaldte rådighedssanktioner.

Når vore medborgere sættes ud af fogeden bliver de "husvilde", og hvis de samtidig har mentale handicaps og / eller misbrug, kaldes de "hjemløse". Hjemløse er altså husvilde med ekstra problemer, og det er der ofte, ellers kommer problemerne af livet på gaden.

### Årsagerne

Det er absurd at der er brugt 500 mio.kr. på at erkende at de fleste borgere faktisk kan finde ud af at bo i en bolig, hvis de kan skaffe en, og i øvrigt kan betale huslejen.

Der er dybest set kun 2 større årsager til at folk sættes på gaden til et liv som husvild / hjemløs.

Den hyppigste er manglende huslejebetaling, og den sjældnere er alvorlige og gen-

tagne tilsidesættelser af husordenen, til gene for naboer eller ødelæggende for bygningen.

### Skæve boliger

Derfor vil en automatisk betaling af huslejen for folk på offentlig forsørgelse uden hensyn til sanktionerne løse hovedparten af problemet. Desuden vil måske tusind "skæve boliger" til de, der har forstyrrende adfærd løse det andet og mindre problem.

Der er bare ingen vilje til at sikre huslejen, og næsten ingen penge til de skæve boliger.

Vores nyansatte "sociale vicevært" så eksempelvis helt forkert ud i hovedet da jeg bragte emnet på banen, for man skal da ikke fratage folk ansvaret for deres egen økonomi, når de ikke kan håndtere den selv. Næh, for så bliver hun hurtigt arbejdsløs, og hun vil hellere have en fed løn for at frelse andre; men tænk hvor meget lettere det ville være!

### Kommunen skal betale

Princippet med at skaffe folk tag over hovedet har det fine engelske navn "Housing First".

Tænk hvis vi alle skulle en tur på gaden og derefter frelles for vore særheder og vaner, inden vi kunne opnå en bolig. Vi ville ofte gå i hundene af druk og elendighed længe inden. Sådan er det også med de hjemløse.

I konceptet for de skæve boliger indgår en begrænset bostøtte i form af en social vicevært, ikke betalt af beboerne, men af kommunen. Hele konceptet er billigt og resulterer i såvel lave kommunale udgifter, som en lav husleje for beboerne.

*Kilde. Lars Vestergaard er medlem af Køge Lejerforening og aktiv i Det radikale venstre. Hans kommentar er her forkortet, men kan læses i sin helhed på nettet. <http://www.radikale.net/lars-vestergaard/indlaeg/2013/09/19/kritik-af-sociale-2020-maal-store-ord-goer-det-ikke>*

# ... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på [www.dklf.dk](http://www.dklf.dk)

## Huslejens størrelse

? Hej, hvordan kan man regne ud om huslejen er fastsat korrekt? vi bor i et hus fra 2004 på 170 m<sup>2</sup> og betaler 12.500 kr. i husleje pr. måned, er det alt for højt?

! Du skal gange den månedlige husleje med 12 og dividere med 170. Så får du den årlige leje pr kvadratmeter. I jeres tilfælde bliver det 882 kr pr kvadratmeter om året. I København og omegn er det ikke ualmindeligt, at man betaler 1.500 kr pr. kvadratmeter om året. Hvis I bor i en udkant-kommune kan det godt være for højt. Søg rådgivning i en lejerforening.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg



## Ændring af betaling og senere overtagelse

? Hej. Jeg lejer en 2-værelses lejlighed af en lejer, der lejer den ved en boligforening.

Den oprindelige lejer og jeg har skrevet en kontrakt, hvor der er aftalt en fast husleje i måneden, men hun vil nu overdrage elregningen til mig fremover. Kan hun godt det? og kan det træde i kraft med det samme?

Desuden snakker hun om at

hun måske slet ikke ønsker at vende tilbage til lejligheden, vil det være muligt for mig at overtage den hvis hun vælger at sige den op?

! 1) Hun kan ikke tvinge dig til at overtage elregningen, hvis det strider mod jeres indbyrdes kontrakt. 2) Det vil sandsynligvis ikke være muligt for dig at overtage lejligheden, da en almen boligforening er bundet til at følge ventelisten og lignende.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

Lejerforeningerne under Danmarks Lejerforeninger

Find dem på internettet:  
<http://dklf.dk/index.php/lejerforeninger>

## Kan en tilladelse trækkes tilbage?

? Jeg har tidligere fået en skriftlig tilladelse til at holde et krybdyr, selv om det står i Lejekontraktens §11, at jeg ikke må.

Nu har udlejer pludselig igennem en advokat meddelt, at jeg holder krybdyr i strid med Lejekontrakten og derfor skal skille mig af med dyret inden for 16 dage ellers vil han ophæve mig.

Da jeg skrev at jeg havde en skriftlig tilladelse fik jeg blot svaret "Tilladelsen er trukket tilbage, du bedes følge advokatens anvisning"

Kan en sådan tilladelse uden videre trækkes tilbage? Kan han ophæve mig, hvis jeg ikke skiller mig af med leguanen? Hvis han sender et ophævelsesbrev og jeg efterfølgende skiller mig af med dyret, vil de så stadig kunne gennemføre ophævelsen, når dyret først er afskaffet efter ophævelsesbrevet?

! Hvis du har en skriftlig tilladelse, og der ikke er nogen forbehold i den - f.eks. tidsmæssig begrænsning eller lignende - så mener jeg ikke, at udlejer kan ophæve dit lejemål. Et sådant spørgsmål skal afgøres af boligretten. Du får derfor brug for en lejeretskyndig advokat.

Spørg eventuelt i den lokale lejerforening, hvem de kan anbefale.

Hvis først du har fået en ophævelse, hjælper det dig formentlig ikke at du skaffer dig af med dyret.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg





# ... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på [www.dklf.dk](http://www.dklf.dk)

## Forbrugsregning

? Vi har lejet et hus af en virksomhed. Gennem 6 år har vi aflæst måler sidste dag i hver måned og afleveret denne

- aflæsning, hvorefter vi har modtaget en faktura på deres eget papir til betaling netto kontant.

Vi har aldrig set en aktuel regning eller regnskab. Vi har så imidlertid fundet ud af vi egentligt har ret til at se et årsregnskab. Er det tilladt for os at undlade at betale uden en regning/regnskab og eventuelt forlange de penge tilbage som vi har betalt på denne måde. Desuden kan vi ikke kontrollere om deres regnskab på fakturaen stemmer overens med aktuel regning/forbrug

! Hvis der er tale om et boliglejemål, så er svaret: Ja, jeres udlejer har pligt til at udarbejde et årligt regnskab. Hvis

- I ikke har modtaget dette regnskab senest 6 måneder efter varmeregningsårets udløb, kan I tilbageholde yderligere a-conto-betalinger, indtil varmeregningsåret er modtaget.

Søg rådgivning i en lejerforening, før I tager dette skridt, da det kan udløse et forsøg fra udlejers side på at ophæve jeres lejemål.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

Se artiklen: "Pas på med forbrugsregnskaber" på side 5.

## Forsikring ved leje

? Hej. Vi lejer lige nu en lejlighed i København, og nu ønsker pludselig ejeren af lejligheden, at vi betaler en forsikring mod blandt andet vand- og brandskader. Er dette noget

- han kan kræve af os? Vi har aldrig betalt dette i andre lejligheder. Vi har naturligvis indboforsikring på vores ting, men kan han kræve at vi betaler forsikring for selve lejligheden? Vi synes dette høres mærkeligt ud, og ønsker at finde ud af hvad der faktisk er korrekt, sådan at vi kan svare ejeren ordentligt.

Med venlig hilsen, Ole

! En udlejer har ret til at medregne udgifterne til forsikring, når han fastsætter den såkaldt "omkostningsbestemte leje". I langt de fleste lejemål betaler lejerne en leje, der overstiger

- den omkostningsbestemte leje. Det vil sandsynligvis være en fordel for jer, hvis jeres leje blev beregnet efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

Meld jer ind i en lejerforening og få deres bedømmelse af om I betaler for meget i husleje.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg.



## Hvorfor fører boligselskabet DAB krig mod lejere

? Jeg læste i et tidligere nummer af lejerbladet, om en lejer i Køge, der gjorde indsigelse mod forældede varmemålere.

- Målerne var til dengang man sendte kogende vand ud og viste og derfor ikke korrekt.

Og selv om eksperter udtalte, at det var forkert og det nok også var ret indlysende, så skulle DAB alligevel trække sagen i boligretten, hvor de alligevel tabte.

DAB's indtægt til administration betaler lejerne over huslejen og dermed bruger DAB også lejernes penge til at føre iflg. nævnte sag "krig" mod lejerne.

Kan du evt. forklare, hvorfor dette selskab har sådan en adfærd ud over at være temmelig arrogant.. for ellers er det temmeligt uforståeligt...

! Man kan ikke sige, at DAB i en sag som denne fører "krig mod lejerne".

- I en varmeregnings sag vil det altid være sådan at lejerne indbyrdes har forskellige interesser. Hvis målerne er defekte er det til skade for nogle lejere og til gavn for andre - for det er den samme varmeregning, der skal betales. Det er kun fordelingen af mellem lejerne indbyrdes, som varmeregningskabet drejer sig om.

Det som DAB gjorde galt i den pågældende sag gjorde galt, var to ting:

1) Man havde ikke tænkt over, at varmemålerne var blevet uegnede i takt med, at man i den pågældende ejendom gik over til lavtemperatur-drift.

2) Da en lejer klager til beboerklagenævnet over målerne, afviser man dumstædigt at anskaffe nye målere. Det ender med at DAB/afdelingen taber sagen i boligretten og afdelingen pålægges at betale sagsomkostninger. Disse sagsomkostninger kommer afdelingens lejere til at betale over huslejen.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

Dansk almennyttigt Boligselskab

DAB

# Samsølejere snydes for indvendig vedligeholdelse

Skandalen om Samsø Ældreboligselskab tager hele tiden nye former. På grund af en forestående konkurs kan lejerne nu ikke få udløst de midler, der står på kontoen for indvendig vedligeholdelse

Af Jakob Lindberg

Lejerne i afdeling Skoleparken på Samsø er et hårdt prøvet folk: Truende konkurs, tomme lejligheder, fugt og skimmel, ulovlige vandmalere, uegnede varmemålere, høj husleje, urimelige fraflytningsregninger, ingen service.

Lejerne har næsten alle de problemer, man overhovedet kan tænke sig i alment byggeri. Det skulle være så godt - men det er skidt. Som en beboer udtrykte det:

- Man har flere rettigheder, hvis man lejer sig ind hos Låsby-Svendsen, end hvis man er lejer i det almene byggeri.

## Kontoen er brugt

Som noget nyt har Boligkontoret Danmark stoppet for udbetaling af penge fra kontoen til indvendig vedligeholdelse. Pengene er brugt til at betale andre driftsudgifter, herunder honoraret til Boligkontoret Danmark.

Loven siger ellers, at det beløb der opkræves til indvendig vedligeholdelse skal indsættes på en særlig konto for hvert lejemål. Se uddrag af loven på dette opslag.

På den måde skulle pengene ikke overholder loven. være sikret. Men det hjælper ikke, hvis udlejeren - i dette tilfælde Boligkontoret Danmark



Rolf Nielsen  
Skolebakkevej 46 L. 23  
8305 Samsø



Den 14. maj 2013

Indvendig vedligeholdelse (B-ordning) for Skolebakkevej 46 L. 23.  
Lejemål: 951-002-1023-04.

Vi kan hermed oplyse, at boligens konto for indvendig vedligeholdelse i perioden fra 01-01-2012 til 14-05-2013, har haft følgende bevægelser:

Saldo pr. 01-01-2012	17.972,74
+ hensat 01-01-2012 - 14-05-2013	14.018,00
Til rådighed - forbrug 01-01-2012 - 14-05-2013	31.990,74
Saldo pr. 14-05-2013	0,00

På grund af ejendommens særlige økonomiske situation, er der i øjeblikket lukket for brug af B-ordningen.

Hvis du har kommentarer til opgørelsen, hører vi gerne fra dig inden 14 dage.

Med venlig hilsen  
Samsø Ældreboligselskab  
Susanne Jensen

## § 27

Har udlejeren efter § 25, stk. 1, truffet beslutning herom, vedligeholder udlejeren boligen indvendigt med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i boperioden. De nødvendige midler tilvejebringes ved lejerens indbetaling af et beløb til en vedligeholdelseskonto for boligen. Beløbet fastsættes af udlejer til et årligt beløb pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Lejeren kan forlange, at der udføres vedligeholdelse af boligen med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling, når det er nødvendigt og udgifterne kan dækkes af boligens vedligeholdelseskonto.

## Konkurs udsættes

Normalt vil en lejer, der har fået medhold i, at han skal have penge udbetalt fra kontoen, kunne gå til fogedretten. Fogedretten kan så

gøre udlæg i ejendommen. Hvis udlæget ikke betales vil lejeren kunne begære ejendommen på tvangsauktion.

Susanne Jensen er sagsadvokaten, der overtager ejendommen på tvangsauktion betale de skyldige beløb til lejerne uden for budsummen. Lejerne er i princippet godt sikret. Men hvad hjælper det le-

jerne i Skoleparken. Her er afdelingen på vej til tvangsauktion. Men tilsyneladende lykkes det Boligkontoret Danmark at trække konkursen i langdrag - uvist af hvilken årsag.

Samsø Ældreboligselskab er den skandale myndighederne for alt i verden vil skjule. Når talen kommer på denne sag gælder Tavshedsens Lov: Intet sige, intet høre, intet gøre

Denne lejer har opsparet mere end 32.000 kr til indvendig vedligeholdelse, men kan ikke få lov til at bruge dem.

## ALMENE BOLIGER

# Regeringen vil sortliste lejere

**Regeringen foreslår, at almene boligorganisation skal have ret til at afvise boligsøgende, hvis de er blevet smidt ud af en anden almen boligorganisation i samme område. Lovforslaget er endnu et skridt i retning af et totalitært samfund, hvor magthaverne bestemmer, hvor du må bo.**

*Af Jakob Lindberg*

Som det fremgår af en anden artikel i dette blad har Højesteret godkendt princippet om kollektiv skyld, nemlig at du kan straffes for de forbrydelser, som dine familiemedlemmer eller dine venner begår.

Ganske vist kan du ikke komme i fængsel eller få bøde. Men du kan blive smidt ud af dit lejemål, hvis du er så uheldig, at dit barn brænder en container af.

Nu vil regeringen gå et skridt videre. Den vil give de almene udlejere lov til at forhindre dig i at få en ny lejlighed i samme område. Det fremgår af et udkast til lovforslag, som er sendt til høring.

## Hvordan?

Det vil komme til at foregå på følgende måde:

Lad os antage at du bor i Vesterkøbings almene boligselskab, afdeling 1. Din voksne datter begår i fuldskab hærværk på en bygning, der tilhører boligselskabet. Du får ophævet lejemålet og må flytte fra afdelingen. Du har i mange år været skrevet op i Andelsboligforeningen Vest, der ligger i samme kvarter, som din hidtidige bolig. Selvom du nu står som nummer 1 til en bolig i Andelsboligforeningen Vest, får administratoren fremover ret til at afvise dig.

Hidtil har en almen boligorganisation haft ret til at afvise en lejer, som er blevet smidt ud af en lejlighed i den samme boligorganisation. Denne ret til at afvise en lejer bliver nu udvidet, således at man også kan blive afvist også fra en bebyggelse der tilhører en anden boligorganisation, blot den ligger i samme område. Fremover får de almene boligorganisationer ret til at udveksle oplysninger om deres lejeres per-

sonlige forhold, f.eks. om en lejer er blevet smidt ud af et lejemål.

Samtidig får politiet ret til at give boligorganisationerne oplysninger om enkelte leje-

le få tilfælde er beboere blevet dømt for f.eks. vold eller ulovlig våbenbesiddelse. I andre sager har grupper af unge sat ild til affaldscontainere og lignende.

Sådanne former for kriminalitet skaber stærk utryghed. Myndighederne og boligorganisationerne må nødvendigvis reagere herpå for at beskytte andre beboere mod uromagernes aktiviteter. Der reageres også kontant på lovovertrædelserne. En af sanktionerne er, at man kan blive smidt ud af sin lejlighed.

I nogle tilfælde har udsættelsen af en voldelig lejer betydet, at vedkommende er flyttet ind i en lejlighed i nabobebyggelsen. Da der er ventetid ved domstolene og i fængslerne, kan man som beboer risikere at møde en af de personer, som politiet mistænker for volds-kriminalitet.

Dette skaber utryghed blandt beboerne. Boligorganisationerne har derfor ønsket at få lov til at bruge et nyt redskab: en ret til at afvise boligsøgende, der er dømt eller tiltalt for kriminalitet inden for samme område. Det er det-

te ønske, regeringen nu imødekommer med lovforslaget.

## Kommentar

Det kan være ubehageligt for et voldsoffer at møde sin overfaldsmand, fordi man bor i samme boligområde. Der kan derfor være gode grunde til at indføre bosætningsforbud for kriminelle. Men hvis samfundet vil gå så langt, så skal det søren-jensemig ske gennem domstolene og uden forskelsbehandling.

Hvis voldsmanden er parcellusejer, kan man ikke tvinge ham til at flytte. Hvis han er lejer, kan man godt. Og hvis man er almen lejer, skal man efter regeringens mening helt forhindres i at få

en ny bolig i samme by eller område, hvis ens barn har begået en forbrydelse.

Det er diskrimination. Jeg har intet imod, at straffede personer som et led i deres dom bliver forvist til en anden by. Men straffen skal være ens for lejere og ejere.

## Uacceptabelt

For at undgå enhver misforståelse:

Det er helt uacceptabelt, at unge udøver brandstiftelse i boligområderne - også selv om det er led i en politisk protest. Vold og hærværk må bekæmpes med de relevante politimæssige midler. Det kan også være hensigtsmæssigt at forhindre at dømte forbrydere i en tidsbegrænset periode vender tilbage til det boligområde, hvor de har begået deres forbrydelser.

Hvis Regeringen mener, at man skal kunne anvende midler som polititilhold eller sågar forvisning fra et område eller en by som en tillægsstraf oven i fængselsstraffen, så jeg ingen indvendinger.

Men jeg vil advare mod, at man gør ledelserne i de almene boligorganisationer til en privat anklagemyndighed, som kan „straffe“ familier for deres børns lovovertrædelser. Dertil er de aldeles uegnede.

## Dårligt redskab

Forslaget er også ineffektivt, hvis man vil forhindre at lovovertræderne færdes i det beboelsesområde, hvor de har skabt utryghed. Det nytter ikke at forvise forældrene, for unge med kriminelle tilbøjeligheder sidder ikke hjemme hos forældrene. De er typiske ude på gaden eller sammen med deres venner.

Man opnår ikke det man vil. Det ville være langt mere effektivt med en forbud rettet mod den kriminelle person selv. Det kunne være en betinget dom, således at vedkommende kan fængsles blot han eller hun befinder sig i området.

Drop det skadelige forslag.



res volds-kriminalitet mm. der er begået inden for de sidste 2 år.

Formålet er, at tvinge uefterrettelige lejere helt ud af kvarteret.

## Anledningen

Selv om kriminaliteten er dalende i Danmark, har der i de senere år været en del sager, hvor beboere i almene bebyggelser har været indblandet i bandekriminalitet. I nog-

## ALMENE BOLIGER

# Sociale nomader medfører tab for almene lejere

Det er ikke altid, at det er en styg udlejer eller et inkompetent boligselskab, som er skyld i, at lejernes økonomi bliver anstrengt. Nogle gange er det lejer, som er lejer værst.

## Af Jakob Lindberg

Nomader er en betegnelse for folkegrupper, som flytter fra sted til sted, uden at have et fast bosted. Ordet kommer af græsk nomos (= græsgang). Nomader betyder folk, der flytter fra sted til sted for at finde græsgange til deres dyr.

Den slags nomader findes ikke mere i Danmark, men der er opstået et andet begreb, sociale nomader, som bliver brugt om familier, der flytter rundt i landet på flugt fra myndigheder og gæld.

Der har været megen fokus på denne type af familier, fordi medierne har skrevet om hyppigt og udførligt om mishandling og vanrøgt af børn, som er udbredt i denne befolkningsgruppe.

## Gæld

Et andet udbredt fænomen, som tilskrives de sociale nomader, er den konstante flugt fra gælden. Familier, der i forvejen intet ejer andet end gæld, har ingen psykologiske barrierer, der advarer dem mod at stifte ny gæld. I det omfang samfundet omkring dem ikke siger nej, vil gælden vokse.

Bliver de endelig fanget af systemet, har de intet, som kreditorerne kan gøre udlæg i.

Det går ud over supermarkederne, der får stjålet varer. Det går ud over DSB, som ikke får inddrevet togbøderne. Men det går også ud over lejerne i de almene boligafdelinger, som huser de sociale nomader i kortere perioder. Her er det de øvrige lejere, der hænger på regningen.

## Metoden

Et hyppigt mønster ser således ud:

1. Nomadefamiliens overhoved føler jorden brænde under sig på grund af kommunens interesse for familiens børn. Han/hun beslutter sig til at flytte. Der er sparet penge sammen lige nok til

at kunne betale indskud til en almen bolig i en anden kommune.

2. Overhovedet betaler:  
- Tre måneders depositum (12.000),  
- En måneds leje (4.000)  
- En måneds aconto varme og antenne (1.000)  
- i alt 17.000 kr. Derefter betales der ikke mere.

3. Ca. 1 måned efter indflytningen kommer den første betalingspåmindelse fra den almene udlejer. Den ignoreres. Derefter kommer tre ryktere i rap, som også ignoreres.

4. Ved at besnakke udlejers medarbejder telefonisk lykkes det at få endnu en måneds respit.

5. Lidt over tre måneder efter indflytningen modtager overhovedet en ophævelse af lejemålet. På det tidspunkt skyldes der to måneders leje og to måneders aconto, men i kraft af depositummet har le-

jeren stadig et nettotilgodehavende på 2.000 kr.

6. Sagen går nu til advokat, som fremsender en trussel om indbringelse for fogedretten. Forgæves.

7. Der er nu gået lidt over 4 måneder, og depositum er brugt op. Sagen ligger i fogedretten.

8. I fogedretten behandles sagerne efter tur. Der er mange sager - og retsreformen for nogle år siden (som skulle effektivisere det hele) har skabt en pukkel af sager. Der går nu tre måneder

9. Lejeren indkaldes til fogedretten, men udebliver. Der træffes beslutning om en udgående fogedforretning med tilstedeværelse af politi og låsesmed.. Den finder sted 2 måneder efter.

10. Der er nu gået 9 måneder og lejeren skylder leje og aconto for de 5. Familien er nogle få dage før flyttet fra lejemålet uden at fortæl-

le det til hverken naboer eller vicevært. Lejligheden er forladt uistandsat og delvis misligholdt. Boligorganisationen må bruge 20.000 kr. på istandsættelsen.

11. Et år efter nomadefamiliens indflytning flytter en ny lejer ind. Det økonomiske regnestykke ser således ud:

Skyldig husleje: (12 \* 4.000 = 48.000). Skyldige acontobeløb (12 \* 1.000 = 12.000). Istandsættelse: 20.000 kr. I alt: 80.000 kr. Minus de betalte 17.000 kr. Lejerens nettogæld: 63.000.

## Hvem betaler?

Det gør de øvrige lejere over huslejen. Almenboligloven siger, at hvert byggeføretagende skal være en afdeling for sig og hver afdeling skal hæfte for egne udgifter.

Det er derfor nemt at se, at hvis man bor i en lille afdeling, så skal der ikke ret mange sociale nomader til før der

bliver tale om et betragteligt tillæg til den månedlige husleje.

Vi fortsætter vores tankeeksperiment. I afdeling Ligestervænet er der 20 beboere. De 19 af dem er stabile beboere, der ikke flytter. Men i gennem 10 år er de så uheldige, at få besøg af 5 nomadefamilier, der hver efterlader sig en gæld på i gennemsnit 63.000 kr. Det samlede tab er 315.000 kr.

Fordelt på 19 familier bliver det godt 16.000 kr. for hver. Dertil kommer udgifterne til inddrivelse (advokathonorarer og lign). Der kommer dog også lidt penge ind, men sjældent over 10 % af de skyldige beløb.

At det ikke er ren teori, kan man se af det regnestykke her på siden, der viser tabene ved fraflytning for afdeling Tinggården i Herfølge, der ligger i Køge Kommune.



## ALMENE BOLIGER

# Tab på fraflyttere firdoblet på otte år

Det er en generel tendens, at tab på fraflyttere er stigende i disse år. Tendensen kan illustreres med regnskabstallene for afdelingen Tinggården i Herfølge, men gælder for en meget stor del af de almene afdelinger landet over.

Af Jakob Lindberg

Som det ses af diagrammet er afdelingens tab ved fraflytning steget betydeligt op gennem 0-erne.

I femårsperioden 1999-2003 var det samlede tab 315.000 kr. I femårsperioden 2007-2011 var beløbet steget til ca. 1.200.000 - en firedobling. Alene i 2011 var tabet på fraflytning 585.000 kr.

Stigningen i tabene var langt større end stigningen i afdelingens indtægter, dvs. huslejen. I perioden 1999-2003 beslaglagde tabet ca. 0,6% af indtægterne. I 2007-2011 var dette tal steget til 2% af indtægterne. Et tab på 2% er ikke noget, der kan true afdelingens økonomi, men hvis tendensen fortsæt-

ter kan det blive et alvorligt problem

Der er tale om mange penge. Hvis tabet havde holdt sig på de 0,6%, ville huslejen kunne være 1,4% lavere end den er i dag. For en lejlighed på 80 m<sup>2</sup>, som i dag koster knap 70.000 kr. om året, betyder det forøgede tab en merudgift på knap 1000 kr. om året.

### Tendens på landsplan

Man kan se den samme tendens på landsplan, hvis man analyserer tallene for de seneste 5 år. (Der er desværre ikke tilgængelige tal fra før 2008).

I 2008 var det gennemsnitlige tab pr. lejemål 408 kr. I 2012 var tabet steget til 679 kr. - en stigning på 66%.

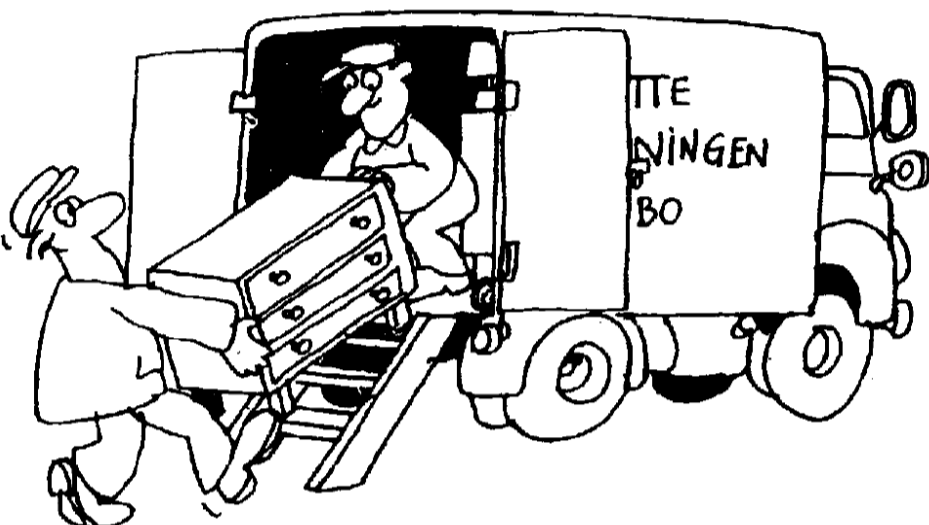
### Årsagen

Den væsentligste årsag til de stigende tab skal søges i den økonomiske krise. Op igennem 0-erne er fagedud-sættelserne steget kraftigt. Folk blev i stigende omfang fyret fra deres arbejde og arbejdsløsheden steg. Uheldigvis var det netop i disse år, at VK-regeringen valgte at reformere domstolssystemet.

Det skabte en pukkel af sager både i fagedretterne og i boligretterne. Effek-

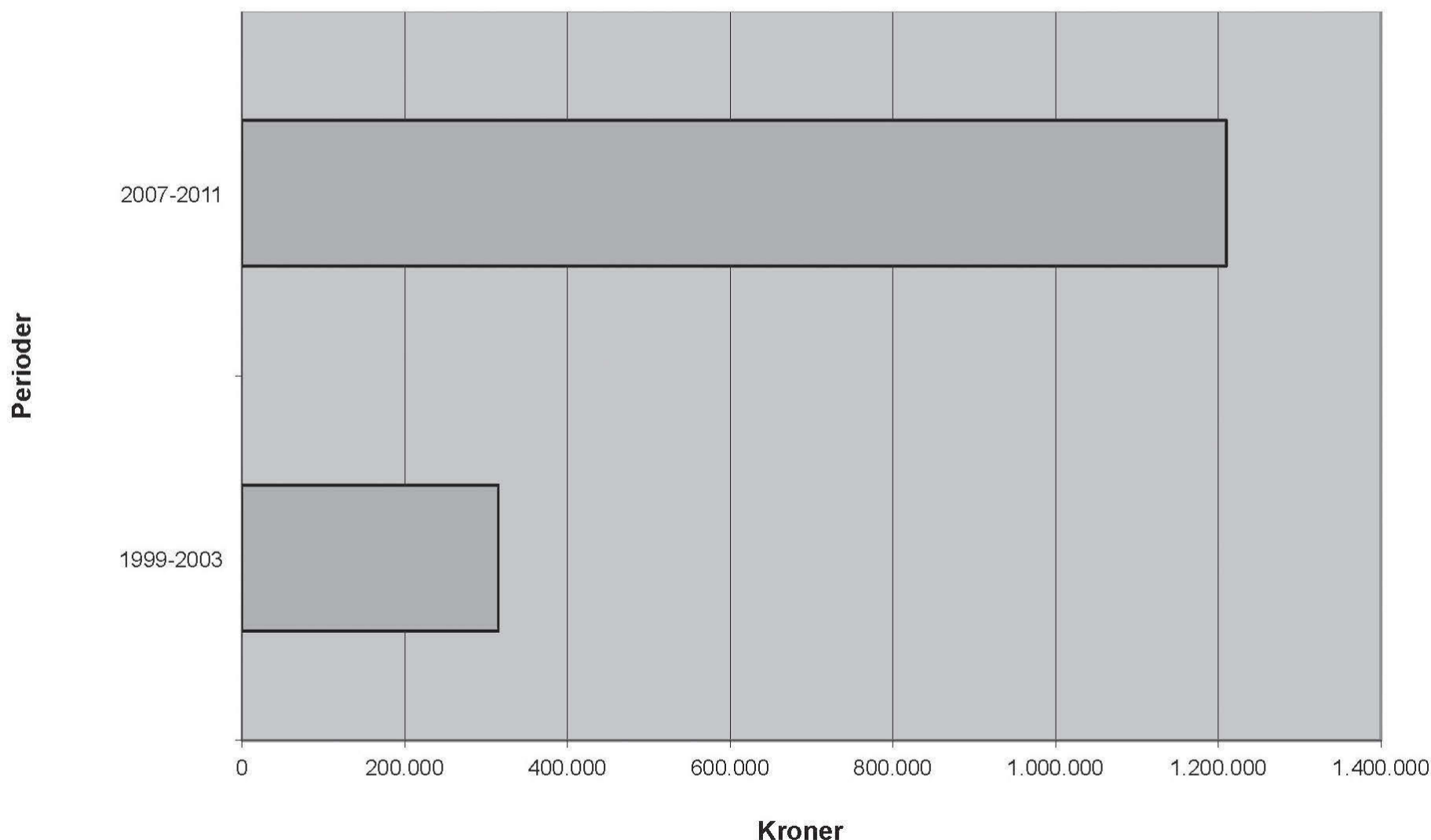
ten af det var, at mange lejere, der var kommet bag ud med huslejebetalingen ikke blev sat ud af deres lejligheder så hurtigt som før rets-

reformen. Derved blev tabene for afdelingerne større end før.



## Nettotab i en afdeling med 196 lejemål opgjort i femårsperioder

■ Nettotab = (Afskrevne tab - Senere inddrevne beløb)



# Får du væggelus, så kontakt din udlejer straks og kræve genhusning

Alle kan blive plaget af skadedyr. Den lille blodsugende tæge, væggelusen, bider på både lejere og udlejere og har man fået besøg, skal bekæmpelsen ske straks.

Af Jakob Lindberg

En pensionist i Køge har fået gjort sin tilværelse til et helvede af væggelus. De myldrer frem om natten og suger blod fra hende.

Pensionisten oplevede de første bid i sommeren 2012. Hun meldte det til boligselskabet, som sætter et skadedyrsfirma til at bekæmpe væggelusene.

## Barnebarn var lokkemad.

I august blev lejligheden sprøjtet med gift. Efter anbefaling fra skadesfirmaet overnattede lejers barnebarn på en madras på stuegulvet. Hensigten var, at han skulle tiltrække væggelusene, som derefter ville dø, når de kravlede hen over gulvet. Desværre virkede midlet ikke. Han vågnede midt om natten med 11 væggelus på kroppen.

I løbet af efteråret 2012 blev der foretaget flere forsøg på at udrydde væggelusene af firmaet, Rentokil med anvendelse af de midler, der må bruges i beboede rum.

## Genhusning på vandrehjem

Da det ikke hjalp, blev lejer genhuset på vandrehjem mellem den 19. og den 23. november, således at der kunne anvendes skrappere midler.

Den 25. januar 2013 besigtiger skadesfirmaet lejligheden og melder at der ikke er væggelus. Boligselskabet afslutter sagen og giver tilsagn om, at en maler vil male og rengøre stuen. Der bliver malet i stuen og 1 værelse, men tapetet, hvorunder der kan befinde sig væggelus bliver ikke fjernet, men kun overmalet.

## Forsikringsselskab afviser erstatning

Lejer søger at få erstatte ødelagt indbo fra sit forsikringsselskab, Alka, men får afslag ved brev af 19. marts 2013.

Der bliver holdt nye møder med boligselskabet, skadesfirmaet og kommunen. Firmaet anbefaler, at lejligheden fraflyttes i 4 uger, så der kan forsøges en mere grundig bekæmpelse.

Men her går sagen i hårdknude. Boligselskabet vil ikke genhuse i en anden lejlighed, men tilbyder, at lejeren kan slippe for at betale husleje i 1 måned. Da lejeren får boligydelse giver dette tilbud hende kun en besparelse på 1920 kr. For dette beløb kan lejeren ikke betale for 4 uger på vandrehjem eller hotel.

Hun søger kommunen om et personligt tillæg til dækning af udgifterne ved genhusning, men kommunen siger nej.

## Kastebold

Som begrundelse anfører kommunen, at hun ikke kan få tilskud, da der er tale om en tvist mellem hende og boligselskabet. Dermed henviser de hende til at sagsøge boligselskabet for at få boligselskabet til at betale for genhusningen.

Men denne begrundelse er ulovlig, da det er et krav efter Lov om social pension, at kommunen anfører en konkret begrundelse ud fra pen-

## Væggelus

Væggelus (Cimicidae), er en familie af blodsugende tæger, som består af ca. 75 arter. Hos de fleste arter suger både nymfer og voksne blod af flagermus, svaler og mursejlere.

Menneskets væggelus hedder *Cimex Lectularius* på latin, men kaldes også væggetøj eller sengetæge. De er 5-6 mm lange og har ingen vinger. De suger blod om natten og gemmer sig i revner o.lign. Det er ikke muligt at få overført sygdomme af dem, men de kan fremkalde kløe og hævelser, som ved loppebid.

Væggelusen var stort set udryddet omkring midten af 1900-tallet, men er de seneste år været i voldsomt fremmarch i den vestlige verden pga. den øgede rejseaktivitet.

Et godt middel til at skaffe sig af med væggelus er at drysse pulveriseret moler (Diatomit) på alt i rummet, hvor der er væggelus. Væggelus har et ydre lag voks og det pulveriserede moler klæber til vokslaget og dehydrerer væggelusene indenfor få dage. Man skal dog ikke bruge diatomit beregnet til svømmebassiner og diatomiten skal være ren, da den type, som benyttes til svømmebassiner, er skadelig for mennesker og må under ingen omstændigheder drysses indendøre i et hjem.

Kilde: Wikipedia

Væggelusen er på fremmarch i Danmark, og det er irriterende. For den lille tæge kravler op i din seng om natten og suger af dit blod.

Tegn på væggelus er typisk, at man vågner med bid på arme, ben og i maveregionen, da væggelus for det meste lever i sengemiljøet.

Hvis man vender sengen, kan man ofte se ekskrementer i hjørner og kanter i form af små sorte prikker. Biddene er relativt smertefulde, og ses som oftest på kvinder og børn.

## Sådan undgår du væggelus:

Væggelus bringes i mange tilfælde ind i hjemmet, fordi man har overnattet på steder, hvor disse dyr findes. Efter overnatning på steder, hvor der har været væggelus, eller hvor der er mistanke om sådanne, er det en god idé, at bagagen gennemgås ved hjemkomsten. Tøj og andre genstande, som kan tåle det, vaskes i vaskemaskine eller fryses et par døgn. Ting, der ikke tåler dette, undersøges nøje, og kufferter, tasker og lignende kan eventuelt sprøjtes med et insektmiddel mod krybende og kravlede insekter.

Hold øje: Væggelus er små - cirka seks-syv millimeter lange, rødbrune og lever helt i sprækker i træværk, bag løst tapet og billeder og i sengerammen. De kan ligne små æblekerner.

Luk kufferten: Den klassiske måde at få kræene med hjem er i kufferter og tasker. Oftest fordi de har været placeret under sengen, hvorfra væggelusene kravler ned og indligger sig. Så vær opmærksom på, hvor kufferter og tasker opbevares og hold dem så vidt muligt lukket.

## Sådan bekæmper du væggelus:

Er skaden sket og væggelusene er i dit hjem skal de bekæmpes.

Væggelusene spredes med tøj, bagage og ikke mindst møbler som senge og sofaer. De kan dog også selv vandre fra lejlighed til lejlighed langs fx rør.

Konstaterer du væggelus, har du - hvis du bor til leje - pligt til straks at melde det til udlejeren, der efter lejeloven skal sørge for udryddelsen. Undlader man dette, og breder dyrene sig i ejendommen, kan man pådrage sig et alvorligt erstatningsansvar.

sionistens egne forhold. Det værste er, at kommunen på denne måde reelt forhindrer en løsning på problemet. Hvis genhusningen skal afvente en retssag mellem kan det vare flere år før lejeren kan flytte og bekæmpelsen komme i gang.

Reelt er lejeren blevet kastebold mellem boligselskabet, kommunen, forsikringsselskabet og skadedyrs firmaet

Køge Lejerforening er derfor gået ind i sagen og har hjulpet lejeren med at anke kommunens afslag til Ankestyrelsen.

## Spredning af væggelus

Det allerværste scenarie er, hvis væggelusene spreder sig til de andre lejligheder i opgangen, så er det pludselig ikke kun en enkelt lejlighed, men en hel opgang, som skal genhuses.

## Skarpladte våben i en kælder medførte udsmidning

Som en udløber af bandekonflikten i Køge i 2010 blev et pensionistægtepar fjernet fra deres bolig i en stor almen bebyggelse, fordi deres voksne søn havde opbevaret skarpladte våben i et kælderrum der ikke tilhørte lejemålet.

Af Jakob Lindberg

Efter et drab gennemførtes en politirazzia i en almen bebyggelse i Køge. Ved den første razzia fandt politiet ikke noget - hverken i pensionistægteparrets lejlighed eller i deres kælderrum. Ved en mere omfattende razzia senere fandt politiet en skarpladte pistol og en ligeledes ladet gaspistol i et andet kælderrum, som ikke hørte til familien.

Drabet - som formentlig havde sammenhæng med en alvorlig bandekonflikt i området - blev aldrig opklaret. Ægteparrets søn blev i februar 2011 af Østre Landsret fundet skyldig i at have opbevaret våbnene i kælderrum. Forinden - i januar 2011 - ophævede boligselskabet familiens lejemål med henvisning til almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 7. Sagen blev afgjort af boligretten i Roskilde.

Retten fandt, at den blotte besiddelse af skarpladte våben i en ejendom er væsentlig misligholdelse, hvorfor



ler denne sag sig fra Brabranddommen.

Kilde: Retten i Roskilde. Dom af 19. oktober 2012. Refereret fra Tidsskrift for Bygge og Boligret. 2013, s. 105

familien blev dømt til at fraflytte lejemålet.

Dommerne lagde til grund at sønnen på tidspunktet for ophævelsen stadig boede sammen med sine forældre, selv om dette blev bestridt af sønnen. På dette punkt adskil-

## Lejer kunne blive boende, da udlejer ikke havde bevist, at lejers søn havde sat ild til kælderrum

I boligretten blev lejeren dømt til at fraflytte lejemålet på baggrund af at familiens 14 årige søn havde tilstået medvirken til brandstiftelse. Landsretten mente ikke, at oplysningerne i politirapporterne var tilstækkeligt bevis, da den 14 årige senere havde trukket tilståelserne tilbage. Lejeren kunne derfor blive boende.

Af Jakob Lindberg

En bebyggelse i Århus havde været plaget af ildspåstøtninger i december 2006. Ved en afhøring erkendte en lejers 14 årige søn, at han havde været med til at sætte ild.

Da han var mindreårig blev han ikke tiltalt, men der blev gennemført en straffe sag mod en ikke-mindreårig bekendt. Under denne straffesag trak den 14-årige sin tilståelse tilbage.

Den ikke-mindreårige blev senere frikendt i landsretten på baggrund af, at den 14-åriges tilståelse var trukket tilbage.

Allerede i marts 2007 havde boligforeningen ophævet

lejers - den 14-åriges forældres - lejemål.

Da lejeren nægtede at flytte, blev sagen indbragt for fogedretten, som godkendte at familien kunne sættes ud. Denne kendelse blev stadfæstet i Vestre Landsret.

Lejer fik tilladelse til at anke til Højesteret, som afviste fogedrettens kendelse, fordi dommerne ikke fandt at politirapporten udgjorde tilstækkeligt bevis

### Boligretten

Normalt kan der ikke træffes afgørelse om ophævelse af lejemål ved en fogedretssag, hvis der er tvivl om beviserne. Men boligforeningen var åbenbart så sikre i deres

sag, at de valgte at forsøge denne form for lynjustits i stedet for at anlægge sagen ved boligretten fra starten.

Det blev paradoksalt nok til fordel for lejeren i sidste ende. Da boligressagen kom i gang var sønnen forlængst fraflyttet lejemålet og i gang med en uddannelse.

Ganske vist endte boligretssagen med at ophævelsen blev godkendt, men da sagen blev anket til Vestre Landsret blev resultatet det modsatte.

### Landsretten

Landsrettens dommere påpegede, at lejers søn, som skulle have været med til brandstiftelsen, ikke var blevet afhørt, hverken af bolig-

retten eller af landsretten. Det eneste bevis var politirapporterne, men da sønnen havde trukket tilståelserne tilbage, kunne politirapporterne ikke anvendes som bevis.

Kilde: Vestre Landsrets dom af 11. marts 2010, refereret fra Tidsskrift for Bygge- og Boligret. (TBB2010.442)

**Tendensen til at domstolene er blevet mere tilbøjelige til at straffe familier for deres børns lovovertrædelser er tydelig nok.**

**Men ikke alle domme fører til ophævelse. Her på siden omtaler vi to domme med forskelligt udfald.**

**Læs også artiklen i sidste nummer af dette blad: "Voldelige lejere - hvad gør man". Den kan læses på nettet: <http://dklf.dk/Blade/LID69-DAN.pdf>**

## ALMENE BOLIGER

# Familie smidt ud af lejlighed på grund af søns kriminalitet

I et retssamfund kan man kun blive straffet, hvis man selv begår en forbrydelse. Dette forbud mod kollektiv skyld gælder dog ikke hvis man er lejer. Som lejer kan man blive straffet for de lovovertrædelser, som ens voksne børn begår. Dette stærkt betænkelige princip har Højesteret godkendt i en ny dom.

Af Jakob Lindberg

I august 2008 brændte en gruppe unge mænd i 18-20 års alderen en børnehave ned i boligområdet Brabrand i Århus. Der skete betydelig materiel skade, men ingen mennesker kom noget til. I 2009 blev de i byretten idømt fængselsstraffe på mellem 1 og 4 år. En af dem som fik 3,5 års fængsel - havde også en tidligere dom for røveri, som blev langt oven i.

Sagen blev anket til landsretten, som stadfæstede dommene.

## Familien straffet

Men sagen fik et efterspil for den dømtes familie. I 2010 ophævede Brabrand Boligforening familiens lejemål. Det betyder på almindeligt dansk, at familien fjernes fra lejligheden. Familien protesterede over ophævelsen, men fraflyttede dog senere måske på grund af det pres, som sagen havde udløst.

Af principielle grunde blev sagen dog ført til ende og blev behandlet både i boligretten, Vestre landsret og Højesteret. Den 22. august i år kom så Højesterets dom, der slog fast, at boligforeningen var i deres gode ret til at ophæve lejemålet. Kollektiv skyld er altså et gyldigt retsprincip i Danmark.

## Tilfreds direktør

Direktøren i Brabrand Boligforening, Torben Overgaard, glædede sig ifølge Politiken over Højesterets dom.

- Nu har vi et redskab til at skabe ro og orden (...) Jeg tror ikke, dommen kommer

til at betyde, at vi bliver mere effektive med at smide folk ud, men det betyder, at folk ved, at det har konsekvenser, hvis de som beboere er til væsentlig gene

## God skik og orden

At man kan gøres ansvarlig for et familiemedlems kriminalitet, fremgår af almenlejelovens paragraf 90, hvori der står:

- Udlejeren kan hæve lejeaftalen i følgende tilfælde:..... 7) Når lejeren har tilsidesat god skik og orden, ... og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.

Ordene „tilsidesat god skik og orden“ er nærmere defineret i paragrafferne 81 og 82. Som et eksempel på overtrædelse af god skik og orden, nævnes blandt andet: „Når lejeren ødelægger ejendommen eller løsøre på ejendommen eller på fællesarealer.“

## Børn og gæster

Men det er ikke kun lejerens egen opførsel, der kan forårsage ophævelse. Hvis lejerens børn ødelægger noget på ejendommen eller hvis én af lejernes gæster gør det - kan det også begrunde en ophævelse

## To betingelser for ophævelse

Men at ophæve et lejemål og smide lejeren ud er en så hård straf, at det kræver at overtrædelsen er alvorlig nok. Endnu kan man ikke blive smidt ud, fordi ens børn laver graffiti. Husordensovertrædelsen skal være af en betydelig grovhed. At brandstif-

telse er en grov forbrydelse vil de fleste nok vil være enige om.

Men der skal også tages hensyn til formildende omstændigheder, f.eks. konsekvenserne for familiens mindreårige børn. Og det er en betingelse for en ophævelse, at der er risiko for at den kriminelle søn fortsat færdes i området.

„Under disse omstændigheder finder Højesteret, at der ikke i det oplyste om lejerens forhold er grundlag for at fravige det ovennævnte udgangspunkt, hvorefter Brabrand Boligforening var berettiget til at ophæve lejemålet på grund af ildspåsættelsen. Højesteret har navnlig lagt vægt på, at det ikke kan lægges til grund, at B's tilknytning til ejendommen på ophævelses tidspunktet var blevet tilstrækkeligt begrænset.“

Kilde: Højesterets dom af 22. august 2013 i sag 193/2012



## 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 fra kl. 15.30-17

## 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.