



### PRIVAT UDLEJNING

# Vundet lejersag: Tre lejere bor huslejfrit i et år!

Tre lejere i et småhus, beliggende i en mindre sjællandsk stationsby, slipper nu for at betale husleje i op til et år efter at have vundet deres sager. Det blev resultatet af en sag ved huslejenævnet i Køge, hvor deres udlejer blev dømt til at betale i alt 120.000 kr tilbage til lejerne i formegit opkrævet husleje, ulovligt opkrævet vand og for meget opkrævet depositum.

*Af Jakob Lindberg*

I 2001 flyttede to lejere ind i hver deres lejlighed hos en privat udlejer. Han ejede en ældre ejendom med tre lejligheder i den lille stationsby. I 2011 overtalte udlejeren de to lejere til at underskrive en ny lejekontrakt, der blandt andet medførte, at lejen hvert år den 1. juli skulle stige med et

mindre beløb i henhold til en trappelejeklausul.

Samtidig var der problemer med varmeregnskaberne og problemerne fik dem til at melde sig ind i Køge Lejerforening. Sagsbehandleren i lejerforeningen kunne konstatere, at den nye kontrakt var ugyldig, fordi den var indgået på en hjemmelavet kontraktformular. Efter leje-

loven er det ikke tilladt at anvende formularer der ikke er autoriserede af boligministeriet.

Desuden blev der opkrævet aconto vand ved siden af huslejen, selv om der ikke var individuelle vandmålere i ejendommen. Dette er også ulovligt.

Lejerforeningen indbragte sagerne for huslejenævnet,

som gav lejerne fuldt medhold.

#### Kendelsen

I kendelsen sagde huslejenævnet, at lejen skulle ned sættes til det niveau, den havde før den første trappelejestigning trådte i kraft, og lejerne skulle have den for meget betalte husleje retur.

Desuden bestemte husleje-

nævnet, at aconto-beløbene for vand skulle tilbagebetales 3 år tilbage i tiden fra indbringelsesstidpunktet. I følge forældelsesloven kan man kun kræve tilbagebetaling i tre år.

De to lejere fik tilkendt henholdsvis 37.650 kr og 39.750 kr i tilbagebetaling,

*fortsættes side 2*

Retureres ved varig adresseændring

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

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

**B**eboerdemokratiet er under pres



Side 3

**R**etsikkerheden forringes for de små i samfundet - også på lejeboligområdet



Side 5

**M**å politiserende embedsmænd spolere forhandlet enighed?



Side 6-7

**H**vordan er det nu, det er?



Side 8-9

**S**ygdomstegn i det almene



Side 10

**P**rivat eller alment - hvad er bedst?




Side 11

**K**onkursen i Randersegnens Boligforening



Side 12-13

**U**dlejer har pligten til at bekæmpe væggelus



Side 15

## LEJER I DANMARK Nr. 72 Forår 2014

Udgivet af Danmarks Lejerforeninger.  
Oplag: Ca. 7.500.  
Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.  
Redaktion: Jakob Lindberg (ansvh.),  
Bodil Kjørum og Henrik Stougaard.  
Danmarks Lejerforeninger:  
Fax: 33 33 99 41  
Hjemmeside: www.dklf.dk  
Elektronisk postadresse: dl@dklf.dk  
Postadresse: Sankt Peders Stræde 2, 1., 4000 Roskilde

### Daglig Ledelse:

Bodil Kjørum (Roskilde), Landsformand.  
Kim Kristensen (Randers), Næstformand.  
Søren Ramsing (Sydfyn).

### Sekretariat:

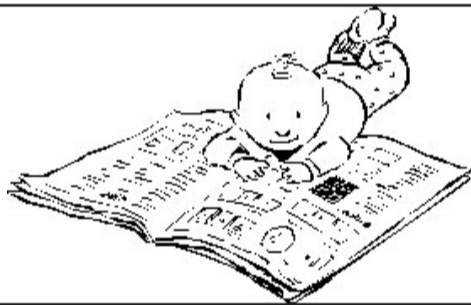
Organisatorisk sekretær: Jakob Lindberg (Køge)  
Landssekretær: Henrik Stougaard (Roskilde)

### Kontingent:

Det lokale medlemskontingent mv. fastsættes lokalt.  
Lokalforeningernes årskontingent til Danmarks  
Lejerforeninger udgør i 2014: 87 kr. pr. husstand.

### Redaktionen af dette blad er afsluttet 1. marts 2014

Efterår 2014, deadline: 15. august 2014  
Vinter 2014-2015, deadline: 15. november 2014



## Hjælp andre lejere

### Oplys lejerforeningen om din husleje !

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

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

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

#### Send disse oplysninger til lejerforeningen:

- Lejlighedens størrelse i m<sup>2</sup>:
- Lejlighedens månedlige husleje (excl. varme mv.)
- Er der i lejligheden:  
Centralvarme?, Eget toilet?, Bad ?, To-lags vinduer?, Nyere forbedringer?
- Lejlighedens adresse:
- Lejers navn

#### KORT OM DANMARKS LEJERFORENINGER

Danmarks Lejerforeninger blev stiftet i 1995.

Stiftelsen skete på baggrund af en række lejerforeningers ønske om en landsdækkende organisation, som er uafhængig af partipolitiske interesser.

Indmeldelse i Danmarks Lejerforeninger sker altid gennem en lokalforening: Den nærmeste lejerforening, der er tilsluttet Danmarks Lejerforeninger.

Danmarks Lejerforeninger betragter det som een af sine opgaver, at sikre de bedst mulige betingelser for det frivillige ulønnede arbejde i lokalforeningerne. Aktiviteterne omfatter derfor blandt andet:

Gratis kurser, udgivelse af bladet „Lejer i Danmark“ og udsendelse af informationspecer om lejernes rettigheder.

Skulle man ønske yderligere informationer, eksempelvis Danmarks Lejerforeningers Love eller Princip & Arbejdsprogram, kan disse findes på www.dklf.dk/DL, men man er også velkommen til at kontakte os.

#### ABONNEMENT PÅ LEJER I DANMARK

Dette blad – Lejer i Danmark, eller lokaludgaver heraf – sendes gratis til medlemmer af Danmarks Lejerforeninger, samt til en række relevante institutioner, organisationer og personer. Hvis man ikke er blandt disse, og ønsker at modtage bladet uden samtidig at blive medlem af Danmarks Lejerforeninger; kan man tegne abonnement på bladet ved henvendelse til hovedkontoret. Prisen for et helt år er 120 kr.



## Vundet lejersag: Tre lejere bor huslejefrit i et år!

#### Fortsat fra forsiden

hvoraf langt det meste var tilbagebetaling af aconto vand.

#### Ny lejere

Mens sagen verserede flyttede en ny lejer ind i det tredje lejemål i ejendommen. Hun betalte også for høj leje og aconto vand. Desuden havde hun betalt for meget i depositum.

Også denne sag blev indbragt for nævnet, som i juni 2013 afsagde kendelse på linje med de to første. Den nye lejer fik tilkendt en tilbagebetaling på 20.147 kr.

#### Betalte ikke

Udlejeren ankede ikke sagerne til boligretten, men han tilbagebetalte heller ikke pengene til de tre lejere, trods rykkerne fra lejerforeningen.

Nu kunne lejerne have stævnet udlejer ved boligretten. Når de havde fået medhold dér, kunne de gå til fogedretten for på den måde at inddrive pengene. inklusive

#### sagsomkostninger.

Sagsbehandleren i lejerforeningen vurderede imidlertid, at der var en risiko for at udlejer alligevel ikke kunne betale. I yderste konsekvens kunne lejere blive nødt til at begære ejendommen på tvangsauktion, hvilket ville trække sagen helt urimeligt i langdrag.

#### Tilbagebetaling over 1 år

Udlejer kunne dog ikke betale det hele på een gang. Der blev derfor aftalt en afdragsordning, således at lejere ikke skulle betale husleje og aconto varme indtil det skyldige beløb var tilbagebetalt.

To af lejere blev på den måde fritaget for huslejebetaling i 13 måneder mens den sidste ikke skulle betale leje i 5 måneder.

Lejerne fik ved forliget også procesrenter efter renteloven.

I alt kom regnestykket til at se således ud for de tre lejere tilsammen:

Tilbagebetaling tilkendt af huslejenævnet 97.547  
Renter: 22.499  
Ialt : 120.046

modede nævnet om at "klippe i udlejerens klippekort". Dette havde en øjeblikkelig virkning på udlejer, som nu pludselig erklærede sig villig til at betale.

#### Klippekortet

I stedet anvendte lejerforeningen "klippekortordningen" i Ljelovens § 113 A.

I følge denne bestemmelse, kan huslejenævnet give en udlejer et "klip i klippekortet", hvis han ikke efterkommer en huslejenævnskendelse inden for den frist, huslejenævnet har fastsat. Når en udlejer har fået tre klip, kan huslejenævnet bede anklagsmyndigheden om at rejse en straffesag mod udlejer.

Ved en sådan sag kan udlejer blive fradømt retten til at administrere ejendomme.

Lejerforeningen skrev derfor til huslejenævnet og an-



## Rets- sikkerhed truet!

Der er under den nuværende regering en meget kedelig tendens til, at stort set hver gang der laves lovændringer på Christiansborg, så er det til skade for de økonomisk mest pressede. I den gruppe, er der - ikke overraskende - mange lejere.

En artikel på side 5 her i bladet, omtales et oplæg til ændring af retsplejeloven. Såfremt denne ændring vedtages, vil lejernes muligheder for at forfølge en sag mod udlejer blive begrænset meget væsentligt. En uenighed/tvist kan i dag behandles i boligretten og efterfølgende ankes til landsretten (og i enkelte tilfælde Højesteret). Det sker når lejer og dennes advokat mener der er en mulighed for at få et andet og bedre resultat.

Lovændringen vil betyde, at alle sager hvor tvisten drejer sig om under 50.000 kroner, fremover kun vil kunne behandles i boligretten. Det vil, som beskrevet i artiklen, helt sikkert komme til at betyde store forskelle på hvordan sagerne vil blive afgjort rundt omkring i landets 24 retskredse. Dette fordi der fremover ikke vil kunne sammenlignes med tilsvarende sager afgjort i Landsretten.

Lejerne ude omkring i landet, vil altså kunne se frem til, at de for det første ikke kan få anket en sag som de og deres advokat mener, er blevet afgjort forkert i boligretten, og i lejerbevægelsen vil vi kunne se at nærmest identiske sager, vil kunne blive afgjort helt forskelligt.

I dag er det sådan, at når dommerne i boligretten skal afgøre en sag, tages der naturligvis udgangspunkt i lovgivningen, men et meget vigtigt arbejdsredskab er også allerede afsagte domme i tilsvarende sager afgjort i Landsretterne, og Højesteret. De vigtige „sammenlignings-domme“ fra landsretterne vil i praksis forsvinde hvis adgangsbetingelsen bliver 50.000 kr.

Endelig vil selve retssikkerheden blive forringet voldsomt. I Danmark har man altid kunne få bedømt en sag ved mindst to retsinstanser, og det er da også ganske ofte, at en sag får et andet udfald når den behandles i Landsretten.

Vil som organisation arbejde for, at lovforslaget ikke bliver vedtaget. Det giver simpelthen en for stor retssikkerhedsmæssig forringelse generelt, altså ikke kun inden for lejelovsområde. Ændringen vil også betyde, at rigtig mange lejere ikke vil få den samme mulighed som i dag, for at vinde de sager der drejer sig om beløb under 50.000 kr. Sådanne sager er der rigtig mange af i dag og 50.000 kr. er mange penge for almindelige mennesker.

*Lovændringen bør forhindres!*

Bodil Kjørum  
Landsformand

# Beboerdemokratiet er under pres

**Beboerdemokratiet i den almene sektor i Danmark er enestående - både når vi sammenligner det med beboerdemokratiet i den private sektor, og når vi sammenligner os med andre lande. Men beboerdemokratiet er sårbart, og der skal passes godt på det.**

#### Af Jakob Lindberg

Den almene boligsektor i Danmark er på mange måder enestående i verden. Mange europæiske lande har boligformer, der ligner dvs. boliger, der er skabt som et alternativ til den private boligsektor med det formål, at frembringe lejeboliger, som almindelige mennesker kan betale.

Den som først og fremmest gør den danske model enestående er *beboerdemokratiet* eller rettere sagt beboernes muligheder for at få indflydelse på dagligdagen i deres bebyggelse.

#### Demokrati og medindflydelse

Med hensyn til denne faktor er der stor forskel på vilkårene i henholdsvis det private og det almene byggeri.

I *privat udlejningsbyggeri* er det udlejer, der bestemmer næsten alt. Ganske vist findes der i lovgivningen bestemmelser om beboerdemokrati. F.eks. har lejere ret til at fastsætte en husorden. De har også ret til at få en række specifikke oplysninger i forbindelse med varsling af huslejestigninger, og hvis udlejer ikke giver dem disse oplysninger, kan huslejestigningen bortfalde.

Men bortset fra dette har reglerne om beboerdemokrati

ikke i privat udlejningsbyggeri mest karakter af „varm luft“, dvs. at det ikke har nogen konsekvenser for udlejerens overtræde dem.

I *det almene byggeri* er reglerne om beboerdemokrati langt mere omfattende. Den vigtigste rettighed er, at lejere skal godkende ændringer i budgettet før en huslejestigning kan varsles. Dette skal ske på årlige afdelingsmøder, hvor alle lejere har ret til at møde frem og stemme.

Det er også på afdelingsmøderne at lejere vælger repræsentanter til afdelingsbestyrelsen og repræsentantskabet. Efterfølgende er det repræsentantskabet, som vælger organisationsbestyrelsen, som er den øverste myndighed i boligorganisationen (boligselskabet).

Alle væsentlige beslutninger, der berører afdelingerne, skal forhåndsgodkendes af lejere på afdelingsmøder.

Som lejer af en almen bolig har man også ret til at foreslå nye ting, f.eks. investeringer i nye vaskemaskiner eller andre fællesfaciliteter, og man har ret til at foreslå bedre service i form af mere personale. Forslagene skal behandles, og de skal gennemføres, hvis et flertal på afdelingsmødet godkender dem.

Denne initiativret og beslutningskompetence findes

Hvis lederne ser stort på spillereglerne og saboterer beboerdemokratiet, så kan tilliden blandt lejere hurtigt forsvinde og så forsvinder også den afgørende fordel, som den almene sektor har i forhold til den almene.

I dette og de følgende opslag vil vi komme på en række eksempler på overtrædelser af de beboerdemokratiske regler.



# Lejerbo stævnet af 22 beboere

Den beboervalgte bestyrelse i en lokal boligorganisation har centraliseret ejendomsfunktionær-betjeningen uden at forelægge det for beboerne. Retten skal nu afgøre om bestyrelsens fremgangsmåde var lovlig.

Af Jakob Lindberg

Bestyrelsen i Lejerbo Køge Bugt er blevet stævnet af Køge Lejerforening på vegne af 22 beboere i afdelingen Ringen, der ligger i det nordlige Køge. Beboerne ønsker at Lejerbo skal dømmes til at ophæve den centralisering af viceværtfunktionen, som bestyrelsen har vedtaget og som trådte i kraft den 1. januar 2014.

Begrundelsen for sagslægget er, at beboerne i Ringen, selv vil bestemme hvilket serviceniveau, de ønsker i deres egen afdeling. De afviser centraliseringen, som aldrig er blevet godkendt på et beboermøde i Ringen.

Hidtil har afdelingen haft tre fuldtidsansatte funktionærer til 134 lejemaal. Dette er en forholdsvis høj normering, som beboerne betaler over huslejen. Men normeringen er indført ved en demokratisk beslutning for en del år siden på et afdelingsmøde, og det er siden blevet fastholdt, fordi beboerne gerne vil have et smukt og rart boligmiljø, med høj service og høj grad af tryghed for de mange ældre mennesker der bor i afdelingen.

## Centralisering

Lejerbo Køge Bugt er en boligorganisation, bestående af 11 afdelinger, der alle ligger i samme del af byen.

Centraliseringen medfører, at alle funktionærer, der hidtil har været ansat i de enkelte afdelinger, skal have samme arbejdssted. De skal så køre ud derfra og betjene afdelingerne med f.eks. snerydning, vedligeholdelse, indflytninger, udflytninger osv.

Formentlig er hensigten, at man bedre vil kunne udnytte funktionærernes arbejdskraft på denne måde.

Baggrunden for nedlæggelsen af afdelings ejendomsfunktionærstilling fremgår af et brev af 22. oktober 2012 fra Lejerbo, forvaltningsgruppe Storkøbenhavn v. forretningsfører Kurt Kristensen til Køge Kommune. Af brevet fremgår det at det er en medvirkende begrundelse for den nye ordning, at det vil kunne forbedre økonomien



i én af de andre afdelinger i Lejerbo Køge, Smedegården, hvis den skitserede ordning bliver indført. Det er tanken, at det nye lokalinspektorkontor skal ligge i Smedegårdens hidtidige beboerlokale, hvorved „udgifterne til drift mv. (løftes) ud af afdelingsøkonomien og placere dem i boligorganisationens regnskab.“

## Forløbet

Den 17. april 2013 afholdes der afdelingsbestyrelsesmøde i afdeling Ringen. I referatet meddeles det under punktet, Nyt fra bestyrelsen, at Lejerbo ønsker at indføre en ny struktur, således at Ringen skal dele gårdmænd med andre boligkomplekser i Køge Kommune. Det anføres i referatet, at „Beboerne mener, at dette vil skabe en forringelse af servicen i Ringen“

Den 26 juli 2013 blev der holdt et ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling Ringen. På mødet blev der fra mange beboeres side fremsat kritik af, at Lejerbo og organisationsbestyrelsen havde besluttet sig for at ville ansætte en inspektør for flere afdelinger i Køge uden at dette havde været forelagt for et beboermøde.

Efter dette møde indsendte en beboer, Kim Nielsen, på vegne af mange beboere en klage til Køge Kommunalbestyrelse, jf. brev af 5. august 2013

Den 27. august 2013 meddelte sagsøgte ved organisationsbestyrelsesformand Finn Holten på afdelingsmødet i afdeling 285 (Ringen), at alle gårdmænd og varmestregere skulle indgå i en ny lokalinspektørordning. Beslutningen blev ikke sat til afstemning.

Klagen fra Kim Nielsen blev efterfølgende behandlet af Beboerklagenævnet.

I forbindelse med behandlingen af klagen, opstår der en udveksling af e-mails mellem Kim Nielsen og Jan Torgesen (forvaltningskonsulent fra Lejerbo) vedrørende lov-hjemmelen for den ændrede ordning.

Det fremgår heraf, at Lejerbo ikke kunne pege på nogen lovhjemmel, som bestemte, at alle varmestregere og gårdmestre skulle samles i én løn-pulje og derefter deles lønudgifterne ud på de enkelte afdelinger, som Jan Torgesen havde sagt på beboermødet den 27. august 2013.

Jan Torgesen bekræftede, at loven ikke var blevet ændret

i forhold til tidligere, men at Lejerbo tidligere har haft en anden fortolkning af lovtaksten. I følge Jan Torgesen, har Lejerbo nu valgt blot at følge de retningslinjer for aflønning af ejendomsfunktionærer, som opfylder intentionen med loven.

## Beboerklagenævnet

Ved beslutning den 19. december 2013 godkendte beboerklagenavnets flertal den beslutning, som Lejebos bestyrelse havde truffet. Beslutningen blev begrundet med, at den nye ordning ikke stred mod Lejebos vedtægter. Beslutningen var ikke enstemmig, idet jeg som lejerrepræsentant fandt, at beslutningen ikke var i overensstemmelse med Almenboliglovens § 37, stk. 1.

Af denne lovbestemmelse fremgår det, at afdelingsmødet skal godkende „de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen.“

En beslutning om hvor mange ejendomsfunktionærer, der skal arbejde i en afdeling og hvor deres arbejdssted skal være, hører uden tvivl ind under ordene „de overordnede rammer“

Beboerklagenavnets beslutning er dermed i strid med Almenboliglovens ordlyd.

## Forskelsbehandling

En besynderlig detalje ved sagen er denne: Een af afdelingerne, Søparken er ikke omfattet af den centraliserede ejendomsfunktionærordning.

Søparken er den største af afdelingerne inden for Lejerbo Køge, og formanden for afdelingen er medlem af bestyrelsen for Lejerbo Køge Bugt. Internt i bestyrelsen har han været modstander af den nye ordning, men har været i mindretal. Bestyrelsens flertal har imidlertid ikke turdet tvinge Søparken ind i ordningen, formentlig for ikke at fremprovokere en konflikt mellem Søparken og resten af Lejerbo Køge Bugt.

# Retsikkerheden forringes for de små i samfundet - også på lejeboligområdet

Regeringen barsler med en ændring af retsplejeloven, således at det ikke bliver muligt at anke byretsdomme til landsretterne, hvis sagens værdi er under 50.000 kroner. Dette vil blive til stor skade for både lejere og udlejere, fordi de fleste sager på lejeboligområdet har en lavere sagsværdi end 50.000 kr.

Af Jakob Lindberg

Lovforslaget - som endnu ikke er offentliggjort på Høringsportalen - tager sigte på at begrænse det antal sager, der kommer for Højesteret, således at kun principielle sager kommer så langt. Desuden vil man hæve appelgrænsen fra byretterne til landsretterne, således at en sag skal have en værdi på mindst 50.000 kr. for at man kan anke sagen.

Det fremgår af en kronik, som fire juridisk sagkyndige har skrevet i Politiken den 20. februar. De fire kronikører er forsvarsadvokaten Christian Harlang, tidligere landsdommer Holger Kallehauge, tidligere juraprofessor og justitsminister Ole Espersen, samt tidligere folketingsmedlem, Preben Wilhjelm.

Det har altid været et grundlæggende princip i Danmark, at borgerne havde ret til at få deres sager bedømt ved mindst to retsinstanser. De fleste sager starter i byretten, og hvis een af parterne ikke vil acceptere byrettens afgørelse, kan sagen ankes til landsretten. Nogle få sager starter ved landsretten og kan derefter ankes til højesteret.

## Bagatelgrænse

For ca. 10 år siden indførte man en bagatelgrænse på 10.000 kr. for hvilke sager, der kunne ankes fra byretten til landsretten. Det betyder, at hvis sagens værdi er f.eks. 9.500 kr. kan den kun behandles i byretten. Der kan dog søges Procesbevillingsnævnet om tilladelse til at anke sagen alligevel, hvis den angår et principielt spørgsmål.

Det er denne grænse som justitsministeriet nu vil have hævet til 50.000 kr.

I kronikken giver jurakserperterne forslaget disse ord med på vejen:

"Hvis sagsværdien fremtidig skal være 50.000 kroner eller derover, for at en sag kan ankes fra byret til landsret, er der mange parter, som vil føle deres retsbevidsthed krænknet. At anse alt under 50.000 kroner for en bagatel er vist alene forbeholdt de aller mest ressourcerige".

## Forhåndsafvisning

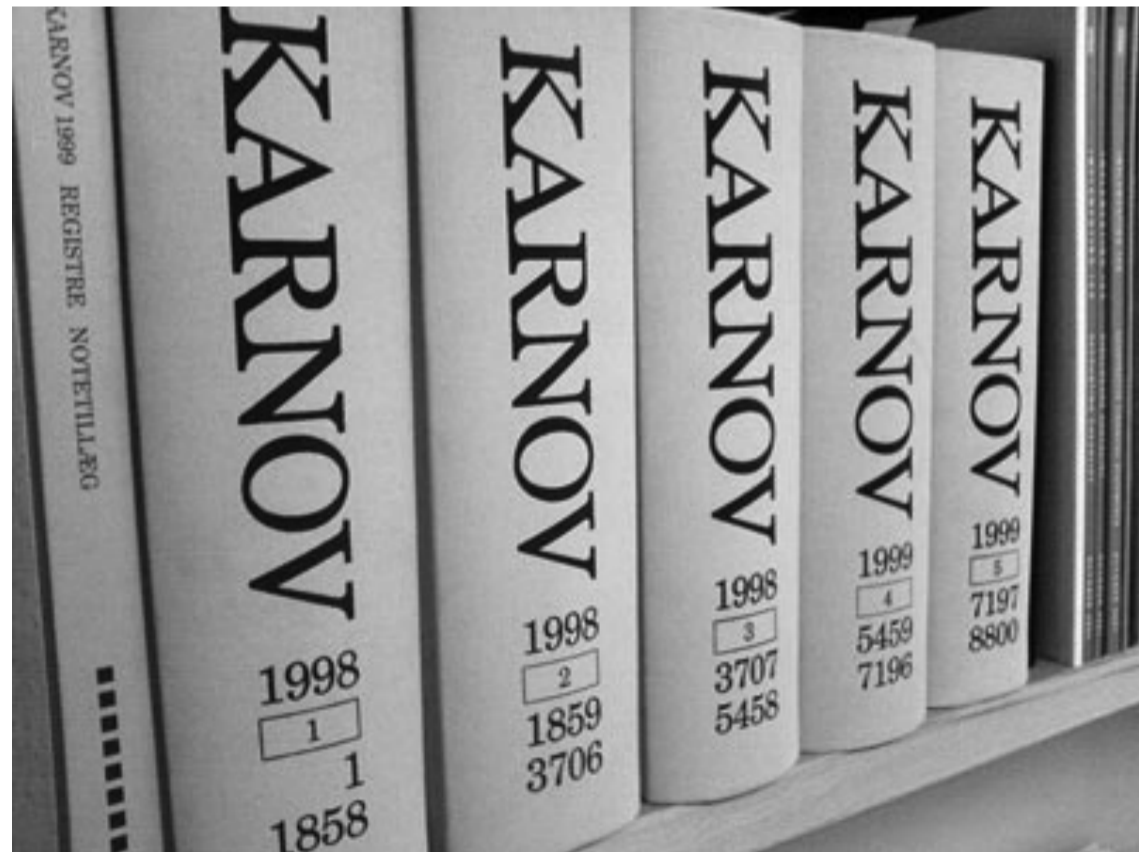
Efter lovudkastet skal landsretterne også have adgang til at forhåndsafvise en ankesag ved skriftlig forelæggelse, hvis landsretten ikke mener, der er udsigt til at afgørelsen kan blive ændret.

man har hørt sagen i retten."

## Den niende retshindring

Den meget indsigtfulde kronik beskriver den gradvise forringelse af borgernes resstillings i forhold til det offentlige. Forringelsen beskrives som otte "retshindringer" eller stopklodser, der forhindrer borgeren i at få en retfærdig afgørelse ved domstolene. Hævningen af bagatelgrænsen bliver således den "niende retshindring"

Kronikken slutter således: *Et demokrati, som ikke værner om retsstatens værdier; herunder lighed for loven, holder udsalg på de ressour-*



cesvage borgeres bekostning, og det bør befolkningen ikke finde sig i.

## Virkningerne for lejere

Hævningen af appelgrænsen gælder alle slags civile sager, der behandles i byretterne. Dette kan få meget stor betydning for lejere, fordi en væsentlig del af lejernes retssikkerhed varetages af de

såkalte boligretter, som er særlige afdelinger af byretterne.

Langt de fleste konflikter, som lejere har med deres udlejere, drejer sig om beløb under 50.000 kroner. En sag om istandsættelse efter fraflytning vil som oftest være under 50.000 kr. i sagsværdi.

Typisk har en lejer måske 20.000 kr. til gode i depositum. Hvis udlejer kræver 69.900 kr. i erstatning for istandsættelsesudgifterne, vil påstanden i stævningen komme til at lyde på (69.900 - 20.000) 49.900 kr. altså under bagatelgrænsen. Langt de fleste krav om istandsættelse

## Uensartet praksis

Boligretterne afpasser i øjeblikket deres retspraksis efter de domme, man kender fra landsretterne. Dette giver en ensartethed og en forudsigelighed, som er af stor betydning for borgerne.

Inden for mange sagstyper - fraflytningssager, sager om forbrugsregnskaber og lignende - vil landsretspraksissen forsvinde. Der vil kun være boligrettens egen praksis at støtte sig til. Virkningen vil være, at loven kommer til at betyde noget forskelligt alt efter om man bor i København, i Helsingør, i Randers osv.

## Virkningerne for udlejere

Det er ikke kun lejere, der vil få problemer med den manglende ensartethed og forudsigelighed.

Det vil være et mindst lige så stort problem for de seriøse udlejere, der gerne vil overholde loven.

Lad os tage et eksempel: I det almene byggeri skal man ikke betale for manglende vedligeholdelse ved fraflytning, kun for såkaldt "misligholdelse". Et alment forretningsførererselskab, som har mange lejemaal i flere forskellige retskredse, vil gerne lave en fast ensartet praksis for, hvad de betragter som misligholdelse af lejemålet.

Men hvis misligholdelse efterhånden kommer til at betyde noget forskelligt i de forskellige retskredse, så bliver det meget svært for administrationselskabet at komme frem til en praksis, der kan godkendes i alle retskredse.

Kronikken kan læses på <http://politiken.dk/debat/kronikken/>

# Må politiserende embedsmænd spolere forhandlet enighed?

**I mere end otte år har de fem organisationer på lejelovsområdet – Danmarks Lejerforeninger, Lejernes LO, Bosam, Ejendomsforeningen Danmark og Danske Udlejere – forhandlet om en sammenskrivning af de to love på lejelovsområdet. Det endte succesfuldt, men det ser ud til at lykkes for boligministeriets embedsværk at ødelægge resultatet.**

*Af Jakob Lindberg*

Lejelovgivningen er noget af det mest komplicerede inden for dansk lovgivning – så kompliceret at kun meget få personer kan prale af at have det fulde overblik over detaljerne og retspraksis. Ingen af disse sidder i Folketinget. Det betyder, at de, som skal vedtage lovene, ikke kan gennemskue, hvad det er, de piller ved. Politikerne er helt afhængige af nogle få embedsmænd.

#### Invitation

I begyndelsen af dette århundrede besluttede regeringen, at gøre noget ved denne uholdbare situation. Boligministeren lod sine embedsmænd invitere organisationerne til et møde for at finde ud af, om man kunne forenkle lovgivningen. Der blev indkaldt til en stribe møder med deltagelse af alle 5 organisationer. En embedsmand ledede møderne og typisk havde ministeriet sat en yngre medarbejder til at tage referat.

Opgaven var svær, fordi de involverede parter var enige om, at forhandlingerne måtte overholde en særlig grundlov, kommissoriet for forhandlingerne. Det sagde, at der ikke måtte pilles ved den styrkebalance, der i eksisterende lovgivning består mellem lejere og udlejere, juridisk og økonomisk. Kun på den måde kunne man undgå et politisk hundeslagsmål, når sagen senere skulle forelægges folketinget.

Under forhandlingerne søgte alle organisationerne selvfølgelig at forbedre deres egne medlemmers interesser. Men i denne situation måtte organisationerne lægge deres politiske ambitioner på hylden. Nu gik opgaven ud på at rydde op og forenkle, så borgerne kunne få én lejelov, der var til at forstå i stedet for 2-3 stykker fulde af sort meget indforstået snak.

#### Forløbet

Forhandlingerne gik i gang, og de fik et overraskende forløb. Efterhånden viste det sig, at samarbejdet mellem organisationerne og ministeriet var problematisk. Specielt var organisationerne utilfredse med de referater, som det i de første faser af forhandlingerne var ministeriets yngstemand der udarbejdede. Referaterne var præget af, at referenten manglede viden om lejeret. Derfor blev referaterne mangelfulde og organisationerne måtte bruge tid på at rette dem, inden man kunne komme videre.

Efter et par år på denne måde meddelte ministeriet, at man ikke mere ville deltage i arbejdet, og søgte at afslutte forhandlingerne samt konstatere sammenbrud. Organisationerne besluttede imidlertid at fortsætte på egen hånd. Det gjorde man så.

Overraskende nok fungerede samarbejdet mellem de fem organisationer mærkbart bedre, end da ministeriets embedsfolk sad for bordenden. Langsomt men grundigt og sikkert arbejdede man sig igennem stoffet, paragraf for paragraf, kapitel for kapitel.

#### Enighedslisten

Den 29. oktober 2008 efter snesevis af møder kunne man endelig sende et forhandlingsresultat til ministere som på det tidpunkt var Karen Jespersen. Resultatet var en liste med 57 punkter, som efterfølgende fik navnet „Enighedslisten“.

Organisationerne var med rette stolte af, at det mod alle odds var lykkedes at nå et resultat, som alle fem organisationer kunne stå inde for. I kraft af kommissoriet var man gået uden om de mest konfliktyldte emner i lejelovgivningen, men alligevel var resultatet epokegørende. Man havde nået målet. En skitse til en samlet lejelov var blevet færdig. Uden at overdrive kunne forhand-

lerne sige, at de havde forhandlet sig frem til den mest gennemgribende ændring af lejelovgivningen siden 2. verdenskrig.

Nu skulle man tro, at ministeriet og regeringen begejstret ville gribe chancen og straks begynde at omforme Enighedslisten til lov. Men sådan kom det ikke til at gå. Langtfra. Ministeren bad organisationerne om yderligere forhandlinger om nye emner, hun ønskede medtaget i en samlet pakke. Dette var tydeligvis blot en manøvre for at forhale processen.

Hvorfor ville regeringen ikke høste den prestige, der er forbundet med at kunne lave århundredets reform af en forældet lovgivning?

#### Folketingsvalget 1998

I følge kilder tæt på forhandlingerne skyldes det, at Venstre op i gennem 0-erne bevidst lagde boligpolitikken død. For at forstå det, skal vi tilbage til folketingsvalget i 1998, hvor Venstre kort før valget stod til at vinde regeringsmagten, men endte som taber.

I den sidste uge før valget spillede Lejernes LO og Boligselskabernes Landsforening ud med en annoncekampagne, der satte fokus på visse Venstre-politikeres fri-ske udtalelser om at ville liberalisere lejelovgivningen. På det tidspunkt lå der en rapport fra Lejelovskommissionen, som viste, at huslejerne i den private boligmasse ville stige med i gennemsnit mindst 40 %, hvis huslejen blev givet fri.

Da Venstre indtil da havde været principielle tilhængere af en liberalisering på den private lejelovs område, kunne det ikke udelukkes, at partiet ville gennemføre en sådan liberalisering, såfremt man vandt regeringsmagten. Man var derfor særbar over for annoncekampagnen, og der er næppe megen tvivl om, at det var denne kampagne,

der til slut fik så mange vælgere til at fravælge Venstre, at flertallet tippede og den socialdemokratiske regering kunne fortsætte.

#### Kontraktpolitiken

Ved valget i 2001 ville Venstre for alt i verden undgå en lignende situation. Derfor garanterede Anders Fogh Rasmussen at Venstre ikke ville røre ved huslejereguleringen, hvis man vandt regeringsmagten. Det løfte blev holdt ved alle valgene op gennem 0-erne.

For de ægte liberalister i Venstre var løftet ikke populært. Men for Anders Fogh som statsminister var det et effektivt redskab. Man fik "afpolitiseret" boligpolitikken på det private område - og kunne regere uden frygt for skæmmekampagner.

Forhandlingerne mellem lejer- og udlejerorganisationerne passede godt ind i denne strategi. Hvis der kom forslag fra liberalistiske kredse om ophævelse af huslejereguleringen, kunne man henvise til at organisationerne forhandlede - og at man måtte afvente afslutningen på disse forhandlinger, før man begyndte at pille ved lejelovgivningen.

Det var derfor, at Venstre ikke havde nogen interesse i, at forhandlingerne skulle ende - og i følge onde tunger var det derfor, man saboterede Enighedslisten ved at stille kontroversielle nye forslag.

#### Enigheden holdt

Men man havde undervurderet organisationerne. Det viste sig nemlig at være meget svært at spille dem ud mod hinanden. Forhandlerne havde nu gennem 5 år lært hinanden at kende, og der var opstået et solidt tillidsforhold mellem dem.

Samtidig havde forhandlerne brugt så meget tid på møderne, at de ikke var til sinds at lade deres fælles barn - Enighedslisten - blive revet i stykker. De vidste, at hvis

skulle man da tro det endelig ville rykke, og der ville komme et lovforslag.

Ak nej! Godt nok var regeringens farve en anden, men embedsværket er det samme, og boligpolitikken bliver stadig betragtet som et politisk lavstatusområde. Den nye minister, Carsten Hansen er tydeligvis en engageret politiker, der gerne vil gøre en forskel, når det gælder landdistriktene og de udsatte boligområder. Men han er åbenbart ikke manden, der magter at sætte boligpolitikken højt på regeringens dagsorden. Boligpolitikken har ingen prestige på Chistiansborg, og det kan Carsten Hansen tilsyneladende ikke gøre noget ved.

dre der sker på det private lejelovsområde, jo bedre, og lad os for guds skyld bevare den uoverskuelige kompleksitet".

I de første to år af Carsten Hansens ministertid fortsatte fedtspilleriet mellem ministeriet og de fem organisationer. Efter den - for nogle - uventede enighed, genoptog ministeriet så sine splittelsesforsøg.

#### Slutspillet

I maj 2013 skete der nemlig det, at en ministeriel topembedsmand fremsendte en række helt nye elementer, som ministeriet ønskede skulle indgå i den sidste fase af forhandlingerne. Det var forslag, som enhver med kendskab til området kunne se ville splitte lejer- og udlejerorganisationerne, og det var forslag der klart faldt uden for kommissoriet for forhandlingerne. Derudover var dele af forslagene i modstrid med Enighedslisten.

#### Embedsmændene styrer

Den private lejelovgivning har helt åbenlyst ikke Carsten Hansens primær-interesse. Derfor får hans embedsmænd lov til at styre. Og embedsmændene følger stadig den samme parole som i Anders Foghs regeringstid: "Jo min-

#### Slutspillet

for pristalsregulering af huslejen. Forslaget er uantageligt for lejesiden, fordi det vil ødelægge hele princippet om omkostningsbestemt husleje.

Et andet forslag gik på at fraflytningsregningerne skulle formindskes - et forslag som udlejersiden kan forventes at være imod.

Forslaget om de nye emner kom på et tidspunkt, hvor forhandlingerne om Enighedslisten var færdiggjort. Fuldkomment klar til at blive sammenskrevet af ministeriet til et komplet lovforslag.

De nye emner ministeriet ønskede at presse ind i forhandlingerne, ville udskyde og ødelægge denne færdiggørelse af lovarbejdet - og samtidig var de som tidligere nævnt i modstrid med hele den grundlov om balance, der har båret forhandlingerne frem.

#### Nu var det nok

To af lejerorganisationerne - Danmarks Lejerforeninger og Bosam - takkede nej til at møde op til forhandlin-

gerne med ministeriet om de nye forslag. Nu var det nok. De ønskede ikke at blive ved med at deltage i et spil, som helt åbenlyst var bestemt til aldrig at blive afsluttet.

De øvrige organisationer sagde ja - ikke til forslagene - men til at mødes med ministeriet.

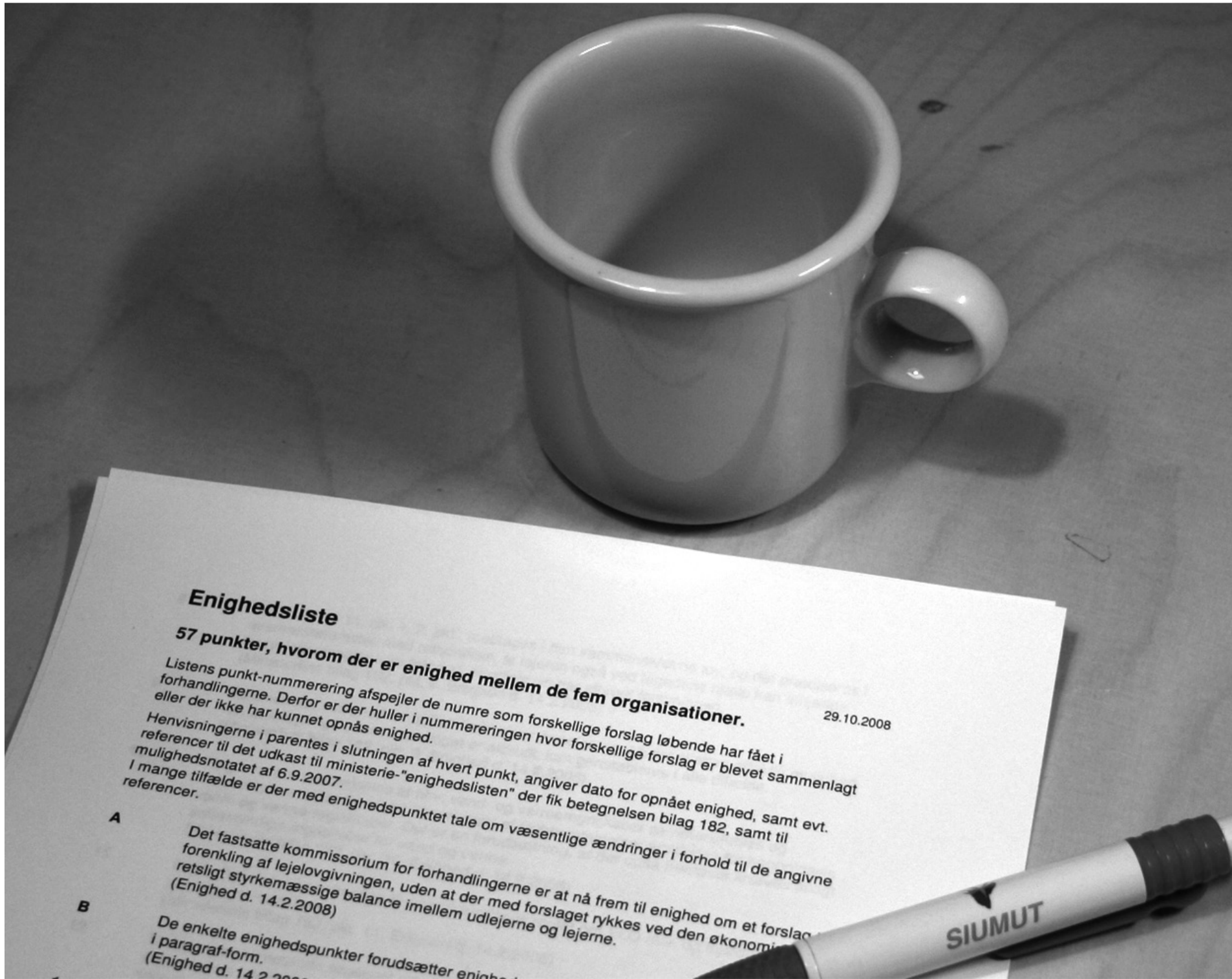
Så fra nu af mødes hver organisation for sig med Carsten Hansen og hans embedsmænd for at tale deres egen sag.

Det blev så muligvis enden på Enighedslisten. Måske lykkedes ministeriets splittelsesforsøg til sidst.

Danmarks Lejerforeningers forhandler, Henrik Stougaard har denne kommentar til situationen:

"Det fremstilles af ministeriet som et sammenbrud, men realiteten er, at alle fem organisationer er enige om det totalt lovgivningsklare resultat vi har afleveret. Organisationerne har leveret det der var aftalt, og gjort det til tiden. Nu skulle ministeriet så levere den bebudede sam-

menkskrivning. Da Danmarks Lejerforeninger var til vores seneste møde med ministeriet, d. 23. oktober 2013, fik vi at vide, at ministeriets embedsfolk betragter den bebudede sammenskrivning som en uoverkommeligt stor opgave. - Der har vi måske den egentlige årsag til hele miseren. Men hvis dette virkelig er rigtigt, skulle ministeriet jo aldrig have bedt de fem organisationer om at gå igang med sådanne forhandlinger, endsi-ge bedt os om at genoptage forhandlingerne her på det seneste. Så i Danmarks Lejerforeninger er vi løftet til et højere niveau af undren. Vi har et spinkelt fromt håb om, at folketingets politikere formår at få noget fornuftigt ud af denne situation. Dermed mener vi naturligvis, at de kan sætte sig igennem og sikre den nødvendige lov-sammenskrivning og fulde gennemførelse af enighedslisten. Men det er absolut sidste ud-kald nu".



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

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

## Nedrivning og genhusning?

? Vi bor til leje i et hus som skal rives ned til fordel for 2 større varehuse. Hvad er der af opsigelsesfrist og skal køberne genhuse os? Hvilke rettigheder har vi i en sådan situation? Udlejer har sagt er der er 1 års opsigelse samt at køber skal finde noget tilsvarende til os. Men vi har også hørt noget om 3 måneders opsigelse samt at de ikke skal genhuse?

! Jeres retsstilling kommer an på flere forhold, som ikke er oplyst i jeres henvendelse.

• Lejeloven giver en udlejer mulighed for at opsiges en lejer, hvis ejendommen skal nedrives (lejelovens § 83, stk. 1, litra b). Det er en betingelse at udlejer dokumenterer at ejendommen skal nedrives. Ejeren skal altså sende lejer kopi af relevante papirer, fx en nedrivningstilladelse fra kommunen.

Et nedrivningsprojekt kræver en tilladelse fra kommunen (byggeloven). Hvis der nedrives en bolig kræves også en tilladelse fra kommunen (boligreguleringslovens § 46). I den forbindelse kan kommunen stille visse betingelser, herunder at udlejer sørger for genhusning eller sørger for at tilbyde lejer en erstatningsbolig. Hvis projektet er en del af en byfornyelsesbeslutning, vil enten udlejer eller kommunen normalt også være forpligtet til at genhuse lejerne (byfornyelsesloven). Pligt til at tilbyde lejer en erstatningsbolig kan også påhvile udlejer i henhold til lejeloven, nemlig hvis der bliver en anden lejlighed ledig i samme ejendom eller hvis der efter ombygning/genopførelse sker udleje af lejligheder (lejelovens § 85). Hvis projektet er en følge af ekspropriation, vil kommunen være forpligtet til at genhuse lejerne (lejelovens § 85 a).

Opsigelse skal i alle tilfælde ske skriftligt, og opsigelsen skal indeholde visse oplysninger for at være gyldig (lejelovens § 87).

I lejelovens § 86, stk. 2, står der, at opsigelsesvarslet ved nedrivning er tre måneder.

I har som lejere en god mulighed for at forhandle jer til en tilfredsstillende løsning. I kan nemlig gøre indsigelse mod den opsigelse, I får. Det betyder, at udlejer skal indbringe sagen for boligretten, før han kan tvinge jer til at flytte. Hvis I taber sagen i boligretten, kan I anke til landsretten, og først hvis I også taber i landsretten kan I blive tvunget til at flytte.

En sådan proces ved domstolene tager som regel mindst 1-2 år. I al den tid kan køberne ikke komme i gang med at nedrive ejendommen og opføre de nye varehuse. En udsættelse på op til to år kan blive så bekostelig for køberne, at han formentlig hellere vil indgå et forlig med jer om frivillig fraflytning. Ved sådanne forligsforhandlinger kan I stille krav om genhusning, erstatning for flytteudgifter mm.

Meld jer ind i en lejerforening og få bistand.

Med venlig hilsen,  
Jakob Lindberg



## Lejerforeningerne under Danmarks Lejerforeninger

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

## Nyt køkken

? Findes der regler for, om man kan få nye køkkener i lejeboliger, hvor køkkenet betales af lejer over huslejen. Ikke kollektivt, men individuelt.

Mit boligselskab siger nej det kan man ikke, men ved fra andre boligselskaber, at det godt kan lade sig gøre

! Du har ret. Det kan lade sig gøre, men reglerne kan ikke læses direkte i loven. Der er imidlertid klar retspraksis for at udlejer (boligselskabet) kan tilbyde følgende til deres lejere.

1) udlejer installerer køkkenet og betaler for anskaffelsen, f.eks. 50.000 kr.

2) lejer betaler en månedlig huslejerforhøjelse, som beregnes individuelt og lægges til den normale husleje. Sædvanligvis står denne betaling på en særskilt linje på huslejeopkrævningen med betegnelsen, "Tillæg for forbedring"

3) Forbedringstillægget udregnes som ydelsen på et kreditforeningslån på 50.000 kr, med et tilbagebetalingstid på enten 10 eller 20 år.

4) Udlejer giver af og til et tilskud til anskaffelsessummen, idet udlejer sparere vedligeholdelse af det gamle køkken. Det betyder at forbedringstillægget skal beregnes ud fra et lavere beløb end 50.000 kr (f. eks. 40.000).

Dit boligselskab kan også indføre sådan en ordning. Du kan stille forslag om det på et afdelingsmøde.

Med venlig hilsen,  
Jakob Lindberg



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

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

## Tidligere lejers efterladte ting

? Hej  
Jeg bor et sted, hvor udlejer/varmemester mildest talt er ineffektive. Vi har boet her i ca. et halvt år, før jeg opdager, at der følger en garage/kælderrum med lejligheden - hvilket er en positiv overraskelse. (Det stod ikke på lejemålets annonce, og blev heller ikke nævnt for mig ved afhentning af nøgler, men det står i toppen af vores kontrakt)

Men da min kæreste og jeg gik ned for at tjekke hvordan den så ud, opdagede vi at den stadig var fyldt med ejendele (møbler, maling osv.). Der står på vores kontrakt, at garage nr. 3 er en del af lejemålet, så er ikke i tvivl om, at det er vores. Men hvad gør jeg mht alle de ting der står i rummet?

Det skulle ikke undre mig, hvis min udlejer bare har 'glemt' at tjekke om rummet var ryddet - kan jeg bede dem gøre noget ved det efter så lang tid?

! Ja, det kan du. Du betaler leje for kælderrummet, og så skal det være til rådighed. Skriv et brev til udlejer og giv dem en uge til at få ryddet rummet.

• Hvis der ikke sker noget kan i prøve at indbringe sagen for huslejenævnet. I nogle tilfælde kan man få huslejenævnet til at behandle en sådan sag, selv om den ligger i udkanten af huslejenævnets kompetenceområde. Hvis det sker kan man anlægge sag ved boligretten.

Meld dig ind i en lejerforening og få bistand. Lejerforeningen kan også vurdere om din leje er for høj, hvilket den ofte er i den privat udlejningssektor.

Med venlig hilsen,  
Jakob Lindberg

## Uventet elregning

? Vi blev opsagt for 2 år siden, men har nu fået en regning fra det gamle lejemål. Vi flyttede den 1 oktober 2012 og får nu regning fra den gamle udlejer? Kan han forlange det i gennem elselskabet TREFOR?

! Hvis der havde været tale om en regning på istandsættelse efter jeres fraflytning, ville det helt klart være for sent for udlejer. Man skal sende krav om istandsættelse senest 14 dage efter fraflytningen.

Men det drejer sig tilsyneladende om noget elektricitet, som I måske ikke har betalt. Sådanne krav forældes først efter 3 år. Det kan være, at udlejer eller TREFOR har fortabt sit krav, fordi de har udvist passivitet.

Søg rådgivning herom hos en advokat, evt advokatvagten i den kommune hvor I bor.

Med venlig hilsen,  
Jakob Lindberg

## Vedligeholdelse af træværk ved vinduer

? Er det lejer eller udlejer der har ansvaret for vedligeholdelse af indvendig og udvendig af træværk ved vinduer?

! Den udvendige vedligeholdelse påhviler næsten altid udlejer. Dette gælder også vinduerne *udvendigt*.

Med hensyn til vedligeholdelse af vinduerne *indvendigt*, afhænger det af lejekontrakten.

Hvis man ikke har nogen lejekontrakt, gælder lejelovens regler om vedligeholdelse. I så tilfælde er det udlejer, der har den indvendige vedligeholdelse, både af træværk, vægge og lofter.

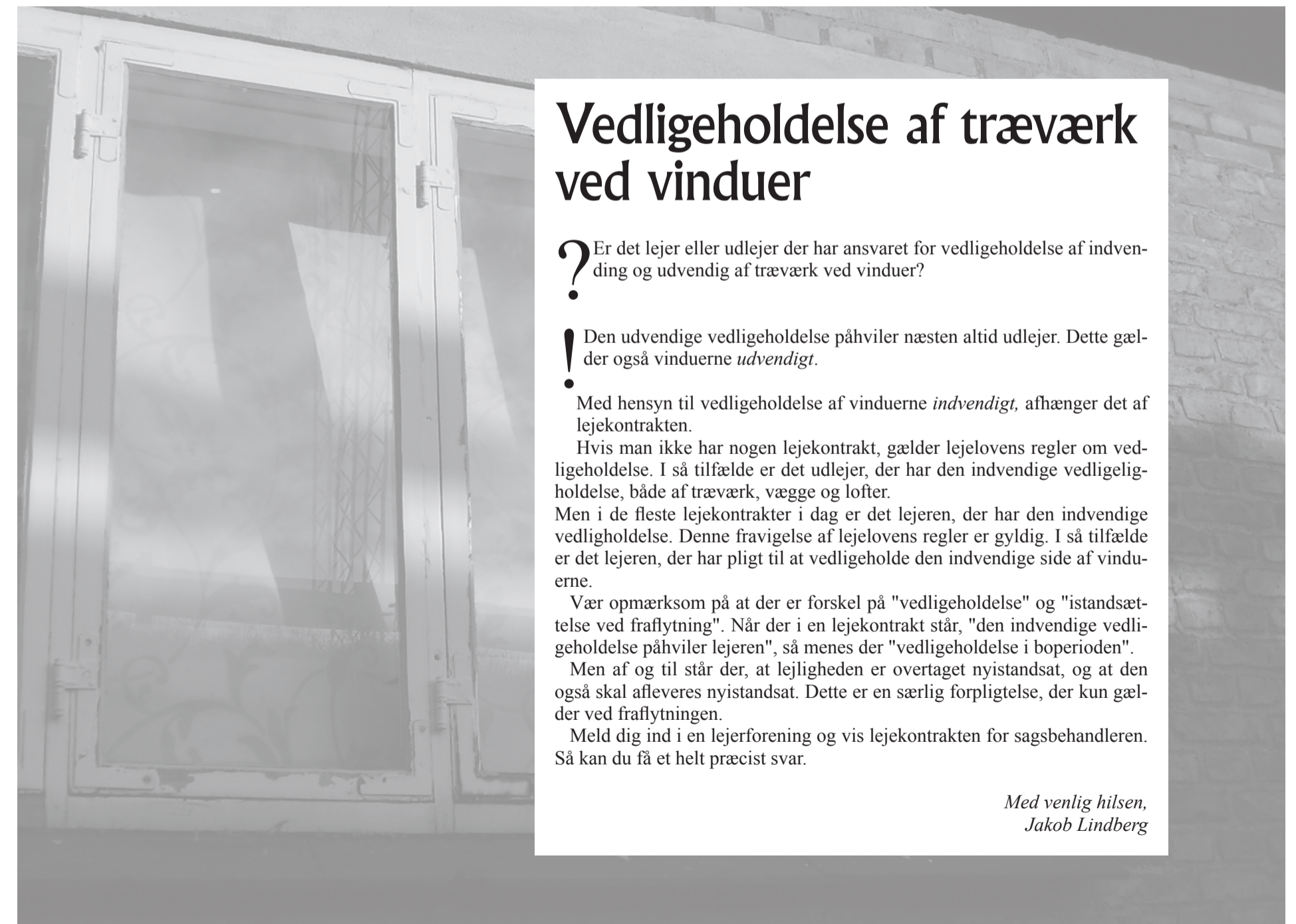
Men i de fleste lejekontrakter i dag er det lejeren, der har den indvendige vedligeholdelse. Denne fravigelse af lejelovens regler er gyldig. I så tilfælde er det lejeren, der har pligt til at vedligeholde den indvendige side af vinduerne.

Vær opmærksom på at der er forskel på "vedligeholdelse" og "istandsættelse ved fraflytning". Når der i en lejekontrakt står, "den indvendige vedligeholdelse påhviler lejeren", så menes der "vedligeholdelse i boperioden".

Men af og til står der, at lejligheden er overtaget nyistandsat, og at den også skal afleveres nyistandsat. Dette er en særlig forpligtelse, der kun gælder ved fraflytningen.

Meld dig ind i en lejerforening og vis lejekontrakten for sagsbehandleren. Så kan du få et helt præcist svar.

Med venlig hilsen,  
Jakob Lindberg



# Sygdomstegn i det almene

Intet samfund er perfekt. Der heller ikke nogen sektorer i det danske samfund, som fungerer helt, som de skal. Der findes inkompetence, svindel og magtmisbrug overalt. Derfor er der heller ikke noget overraskende i, at man kan finde uretfærdigheder i den almene boligsektor begået i beboerdemokratiets navn. Men det er vigtigt at alle råber op, når noget er galt

## Af Jakob Lindberg

Der er ingen, der har noget overblik over, hvordan beboerdemokratiet egentlig har det i Danmark. Det er også vanskeligt at danne sig noget totalt billede. Der findes knap 1000 almene boligorganisationer med ca. 11.000 afdelinger registreret i Landsbyggefondens database, og den almene sektor omfatter mere end 500.000 husstande. Derfor findes ikke én sandhed om beboerdemokratiets tilstand men mange.

## Demokrati på skrømt

Et af sygdomstegnene finder vi, når beboerdemokratiet kun er et pænt dække over nogle skrappelløse spekulanter.

Randersegnens Boligforening var i princippet en almen boligorganisation, der havde til formål at opføre og drive almene boliger i de små landsbyer i Randers Kommune. I virkeligheden var boligforeningen et dækselskab for en privat entreprenør. I samarbejde med en lokal bank og en række håndværksmestre på egnen blev der opført boliger, som blev belånt med afdragsfrie lån, en finansieringsform, der er bandlyst inden for det almene byggeri.

Det skabte en lokal boligboble, som brast, da banken krævede lånene indfriet. (Hele denne skandale er beskrevet i dette blad nr. 66 fra foråret 2012, som kan læses på [dklf.dk](#))

Beboerdemokratiet slog ikke fejl. For det blev aldrig virkeliggjort. Det eneste demokratiske islæt i Randersegnens boligforening var de 4 beboere, der lod sig vælge til boligforeningens bestyrelse. Efter alt at dømme var de blot sagesløse brikker i forretningsførerens spil. Som tak for deres indsats er de nu blevet støvnet af konkursboet med krav om erstatning på 20 mio. kr.

(Læs andetsteds i bladet mere om skandalen i Randersegnens Boligforening.)

## Beboerdemokratiet og den kommunale amatørisme

Et andet sygdomstegn dukker frem i de tilfælde, hvor kommunalbestyrelser i deres iver efter at skaffe boliger til kommunen begynder at lege bygherrer. Det ender nogen gange galt, fordi de pågældende borgmestre og kommunale embedsfolk er amatører på feltet og forsømmer byggestyringen.

Et godt eksempel på dette er Samsø Ældreboligselskab, hvis eneste afdeling Skoleparken i Brundby for nylig blev solgt til tvangsauktion efter en betalingsstandsning. Sagen er blevet omtalt gennem mange artikler i dette blad

sidste 5 år.

På grund af kommunens uduelighed blev Skoleparken født med omfattende byggesjusk, som der efterfølgende skulle rettes op på. Endvidere var opførelsesomkostningerne så høje, at lejlighederne efterhånden ikke kunne lejes ud.

Beboerdemokratiet fungerede. Afdelingsbestyrelsen og de beboervalgte medlemmer af organisationsbestyrelsen gjorde deres pligt. En kort periode var de herrer i eget hus, og det lykkedes dem i en kort periode at få alle lejligheder udlejet, hvilket aldrig var lykkedes for de professionelle administratorer. Deres eneste fejl var, at de stillede krav om, at der skulle rettes

op på de bygningsmæssige mangler, og derfor blev det kørt over.

Da de beboervalgte blev for kritiske blev de sat under administration af kommunalbestyrelsen. Desværre var de såkaldte professionelle administratorer fra Boligkontoret Danmark lige så uduelige som kommunalbestyrelsen.

Resultatet var at bygningen blev solgt for en slik til den lokale godsejer på Samsø.

## Beboerdemokrati og pampervælde

Dette sygdomstegn er alvorligt fordi det opstår når beboerdemokratiet ødelægges indefra.

Vi finder det, når de beboervalgte afdelingsformænd glemmer, hvem der har valgt dem, og overskrider deres beføjelser. De

mest politisk potente afdelingsformænd, er som oftest dem, der bliver valgt til organisationsbestyrelsen i den lokale boligorganisation. Her får deres pampervælde frie udfoldelsesmuligheder.

Et eksempel på dette er Lejerbo i Køge, hvor organisationsbestyrelsen har misbrugt deres magt til at nedlægge ejendomsfunktionærstillingerne ude i de enkelte afdelinger. Læs om denne sag i artiklen „Ringene“.

## Beboere behandles som får

En variant af pampervældesymptomet finder vi, når afdelingsbestyrelserne bliver så egenrådige, at de ikke tåler kritik på afdelingsmøderne. Hvor denne sygdom findes, viser det sig som nedladenhed hos afdelingsbestyrelsesmedlemmerne over for de almindelige beboere. I tilspidsede situationer får det afdelingsbestyrelsen til at tromle hen over beboerne, som ulovligt - bliver frataget muligheden for at stille ændringsforslag eller lignende. Læs mere herom i artiklen, fra Skovparken i Køge

## Når samarbejde bliver til misbrug

Det sidste sygdomstegn finder vi når det lykkes kommunerne at læsse sociale opgaver over på afdelingsbestyrelserne. I 2009 fandt man begrebet „Styringsdialog“, dvs. en samarbejdsproces mellem organisationsbestyrelserne og de kommunale forvaltninger. Der er flere og flere tegn på, at denne styringsdialog nu bruges af kommunerne til at lade de almene lejere betale for at løse kommunale opgaver.

Læs om denne fare i artiklen: „De sociale viceværter“

# Privat eller alment – hvad er bedst?

I denne artikel beskrives fordele og ulemper ved det almene byggeri i forhold til det private. Konklusionen er, at trygheden og selvbestemmelsesretten er en væsentlig værdi ved det at bo alment.

## Af Jakob Lindberg

Den almene boligsektor i Danmark er på mange måder enestående i verden. Mange europæiske lande har boligformer, der ligner dvs. boliger, der er skabt som et alternativ til den private boligsektor med det formål, at frembringe lejeboliger, som almindelige mennesker kan betale. Det som først og fremmest gør den danske model enestående er *beboerdemokratiet* eller rettere sagt beboernes muligheder for at få indflydelse på dagligdagen i deres bebyggelse.

Men hvad adskiller den private udlejning fra den almene udlejning i Danmark. Lad os gennemgå de væsentligste ligheder og forskelle.

## Forskel i lejens størrelse

I dag er det svært at afgøre, hvilken af de to boligformer, der er den dyreste. Det afhænger helt af, hvordan man foretager sammenligningen. Det afhænger også af den geografiske faktor. I det følgende gennemgår jeg lejens størrelse i hovedstadsområdet. I provinsen bortset fra Odense og Århus - er niveauet lavere.

Sammenligner man det *ældre almene byggeri fra før 1970* med det tilsvarende private byggeri, hvor der er omkostningsbestemt leje, er der formentlig ikke nogen væsentlig forskel i lejens størrelse gennemsnitligt set. I begge sektorer ligger lejeniveauet på mellem 400 og 600 kr pr kvadratmeter årligt (det svarer til henholdsvis 2.700 og 4.050 kr om måneden for en gennemsnitslejlighed på 81 kvadratmeter).

Dette gælder for boliger, der ikke er væsentligt moderniserede. Moderniserede lejligheder koster mere i begge boligformer.

I byggeriet fra *perioden 1970 -1991* er der heller ikke nogen væsentlig forskel i lejen i de to boligformer. Igen sammenligner vi det almene byggeri med privat byggeri, der har omkostningsbestemt leje. Sædvanligvis ligger lejeniveauet på mellem 700 og 1000 kr pr kvadratmeter (ca 4.700 kr/måned ca.6.700 kr/måned for 81 m2). Det sto-

re spring i lejeniveauet i forhold til perioden før 1970 skyldes først og fremmest højrente-perioden i 1970-erne, som pressede lejen væsentlig i vejret i begge boligformer.

I byggeri opført efter 1991 er der gennemgående et noget højere lejeniveau og en større spredning inden for det private udlejningsbyggeri end indenfor det almene. I det almene byggeri ligger huslejen typisk mellem 900 - 1200 kr. pr kvadratmeter årligt (ca 6.000 kr/måned ca. 8.100 kr/måned for 81 m2), mens det ikke er usædvanligt at nyt privat udlejningsbyggeri har en husleje der er højere end 1.500 kr. pr kvadratmeter årligt (ca. 10.100 kr. pr. måned)

Endelig må man tage i betragtning, at der i det private udlejningsbyggeri er mange udlejere, der tager en ulovlig høj leje. Selv i det ældre byggeri fra før 1970 er det ikke usædvanligt at udlejere opkræver f.eks. 1.500 kr. pr. kvadratmeter årligt, selv om den omkostningsbestemte leje kun er det halve

Man kan altså ikke sige at lejen i det almene byggeri altid er lavere end i det private udlejningsbyggeri. Men huslejen varierer ikke så meget og de meget høje huslejer findes i det private udlejningsbyggeri.

## Tryghed

Lejelovgivningen er kompliceret i begge boligformer. Det almene byggeri er dog omfattet af et væsentligt mere omfattende regelsæt end det privat byggeri. Den tætte regelstyring giver højere tryghed for lejeren i det almene byggeri, fordi det forhindrer den almene udlejer i at lave særbestemmelser i lejekontrakterne

Hovedprincippet den almene lejelov er, at alle aftaler og bestemmelser, der ikke udtrykkeligt er nævnt i loven, er forbudt, mens det i den private lejelov er omvendt. Her er det tilladt at aftale hvad som helst, med mindre det udtrykkeligt er

forbudt.

Når det gælder opsigelse og ophævelse er både de almene lejere og de private lejere godt beskyttet. I begge boformer gælder det, at man som regel kun kan miste sin lejlighed i to situationer:

- hvis man ikke betaler husleje til tiden  
- hvis man overtræder husordenen ved støj og lign.

De private lejere har dog den ulempe, at deres lejemål kan opsiges hvis udlejer selv ønsker at flytte ind i lejemålet. Desuden kan der aftales tidsbegrænset udlejning i privat udlejningsbyggeri, hvilket er forbudt inden for alment byggeri.

De almene lejere har derudover en (lidt) større tryghed i lejemålet end de private lejere.

## Demokrati og medindflydelse

Med hensyn til denne faktor er der stor forskel på de to boformer

I *det private udlejningsbyggeri* er det udlejerens, der bestemmer næsten alt. Ganske vist findes der i lovgivningen bestemmelser om beboerdemokrati. F.eks. har lejeren ret til at fastsætte en husorden. De har også ret til at få en række specifikke oplysninger i forbindelse med varsling af huslejestigninger, og hvis udlejer ikke giver dem

Men bortset fra dette har reglerne om beboerdemokrati i privat udlejningsbyggeri mest karakter af „varm luft“, dvs. at det ikke har nogen konsekvenser for udlejerens overtræde dem.

I *det almene byggeri* er reglerne om beboerdemokrati langt mere omfattende. Den vigtigste rettighed er, at lejerne skal godkende ændringer i budgettet før en huslejestigning kan varsles. Dette skal ske på årlige afdelingsmøder, hvor alle lejere har ret til at møde frem og stemme.

Det er også på afdelingsmøderne at lejerne vælger repræsentanter til afdelingsbestyrelsen og repræsentantskabet. Efterfølgende er det repræsentantskabet, som vælger organisationsbestyrelsen, som er den øverste myndighed i boligorganisationen (boligselskabet)

Alle væsentlige beslutninger, der berører afdelingen, skal forhåndsgodkendes af lejerne på afdelingsmøder.

Som lejer har man som lejer af en almen bolig også ret til at foreslå nye ting, f.eks. investeringer i nye vaskemaskiner eller andre fællesfaciliteter, og man har ret til at

foreslå bedre service i form af mere personale. Forslagene skal behandles, og de skal gennemføres, hvis et flertal på afdelingsmødet godkender dem.

Denne initiativret og beslutningskompetence findes ikke i privat udlejningsbyggeri.

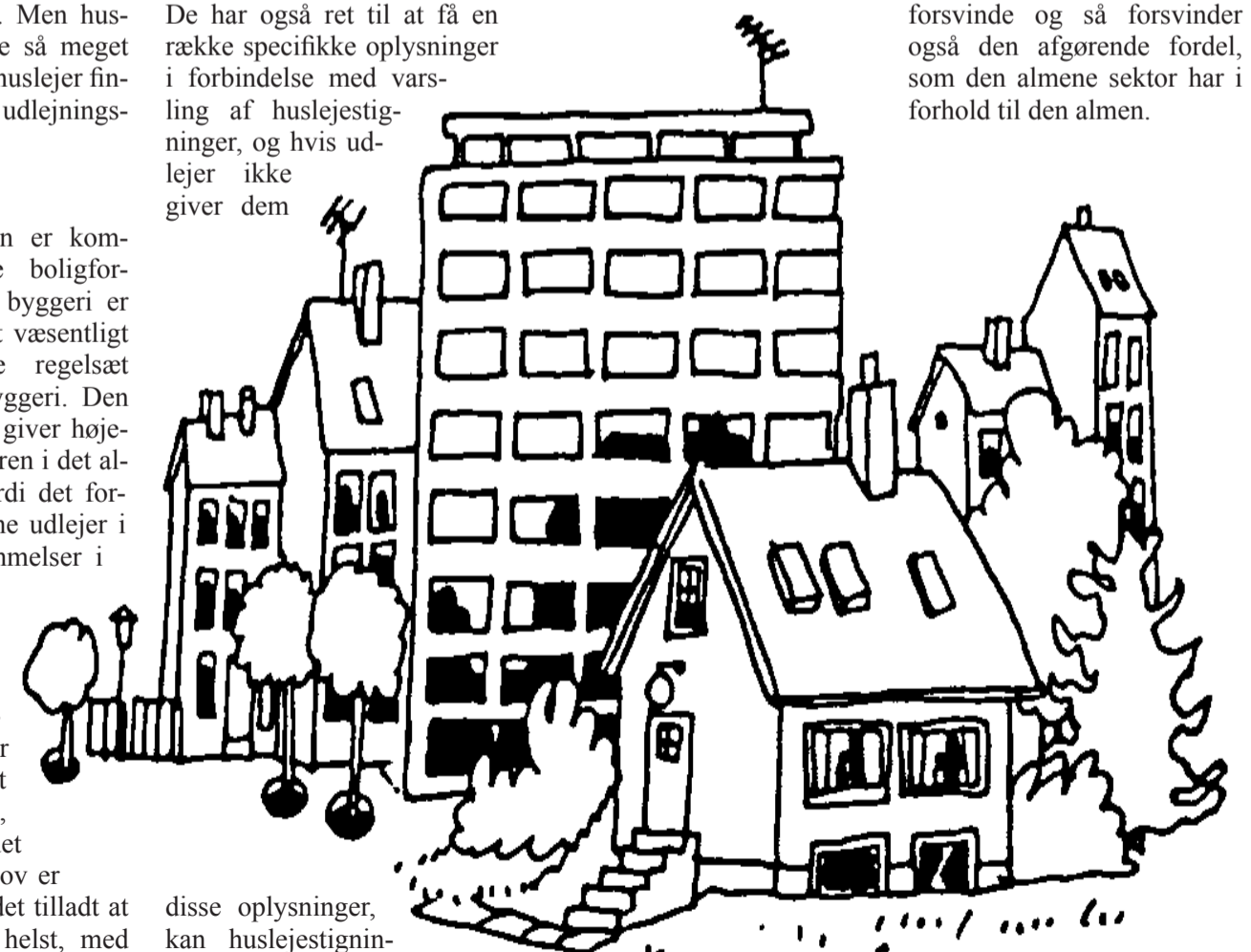
## Risikoen

Som det kan ses af ovenstående er der ikke nogen synlig stor fordel ved at være almen lejer frem for privat lejer, når det gælder huslejens størrelse og trygheden i boligen.

Men når det gælder beboerdemokrati og medindflydelse er der stor forskel. Det er først og fremmest beboerdemokratiet, der har gjort den almene sektor i Danmark verdenskendt.

Det forudsætter dog, at de demokratiske spilleregler bliver overholdt først og fremmest af afdelingsbestyrelserne og lederne af boligorganisationerne. det er dem, der skal føre beslutningerne ud i livet.

Hvis lederne ser stort på spillereglerne og saboterer beboerdemokratiet, så kan tilliden blandt lejerne hurtigt forsvinde og så forsvinder også den afgørende fordel, som den almene sektor har i forhold til den almen.



disse oplysninger, kan huslejestigningen bortfalde.



# Manipulation førte til ansættelse af social vicevært

Beboerne i en almen afdeling i København blev holdt i uvidenhed om oprettelsen af en stilling som social vicevært, da de vedtog afdelingens budgetter både i 2012 og 2013.

Af Jakob Lindberg

Den økonomiske krise har i de sidste 5 år bevirket en kraftig vækst i antallet af udsættelser af lejere. Det er et voldsomt personligt problem for de lejere, der bliver udsat for det, men det er også et problem både for de boligafdelinger, hvor udsættelserne sker. Som regel følger der en regning med for boligafdelingen i form af mange måneders huslejegæld og istand-

I en ny rapport fra 22. nov. 2013 fremhæves de økonomiske konsekvenser af hjemløshed og husvildhed med teksten:

”Hvis borgeren opholder sig på herberg eller krisecenter får kommunen en udgift på op mod 2.500 kr. per døgn...”

”Udgiften til opholdet af afledte udgifter skal betales af Københavns Kommune ifølge reglerne om mellemkommunal refusion.”

## Dyr ordning

Det er også sket på Nørrebro, hvor Lars Vestergaard bor i en afdeling af KAB. Der er tre mindre afdelinger, inkl. en stor ældreboligafdeling, gået sammen om at ansætte en social vicevært. Det er øjensynligt sket på initiativ af KAB, og godkendt af tre afdelingsbestyrelser, men afvist af de 3 øvrige!

De samlede udgifter til den sociale vicevært – inkl. kontorudgifter mm. - er

## Manglende information

Beboerne i Lars Vestergaards afdeling blev først klar over, at den sociale vicevært, var ansat, da vedkommende blev præsenteret på et beboermøde i maj 2013

Efter almenboliglovens § 37, skal sådanne ordninger godkendes af afdelingsmødet. Det blev det ikke i dette tilfælde.

KAB henviser til at beløbet var indarbejdet i det budget, som beboerne godkendte på et afdelingsmøde i september 2012; men der blev ikke fremsat noget forslag om ansættelsen af den sociale vicevært. Ingen af de tilstedeværende mødedeltagere kan huske noget om, at det blev omtalt.

Det blev heller ikke angivet i en note til budgettet, at den nye udgift indgik i budgettet.

Det fik Lars Vestergaard til at klage til det kommunale tilsyn. Klagen fik følgende ordlyd:

”Tilsynet har modtaget referat af afdelingsmøde i afdeling 1024 Jagtvej den 17. september 2012, hvoraf det fremgår, at budgettet for 2013, herunder udgiften til en social vicevært, enstemmigt vedtages. Samtidig vedtages den medfølgende lejeregulering. Referatet er vedlagt denne skrivelse.

På baggrund af ovenstående er det tilsynets vurdering, at almenboliglovens § 37, stk. 2 er overholdt i forbindelse med ansættelsen af den sociale vicevært.”

## Vedr. regelstridig oprettelse og ansættelse af Social Vicevært i

AKB 204/ KAB 1024

Under henvisning til Bek. om sideaktiviteter § 19 stk. 1, Sidste punkt, anmoder jeg Tilsynet om at kræve aktiviteten bragt til ophør omgående, og afdelingens udgifter tilbagebetalt af selskabet.

Den sociale viceværts opgave i AKB 0204 / KAB 1024 svarer i alt væsentligt til de opgaver, der dels er beskrevet i Lov om social service kap. 15-16 §§ 81-98 (se nedenfor) og dels beskrevet i BL & KL's fælles vejledningspjece: „Begrænsning af udsættelser – i samarbejde mellem kommuner og boligorganisationer“ side 17, (se nedenfor) som kommunale opgaver.

Bekendtgørelse om sideaktiviteter, § 19 stk.1 (se nedenfor) sidste punkt angiver en betingelse, som må betragtes, som et forbud mod denne aktivitet:

Det er en forudsætning, at der ikke er tale om løsning af

en kommunal opgave.

Lovgivningens ånd og bogstav er at boligselskaberne skal underrette kommunernes socialforvaltninger om sociale problemer og forestående fogsager, mens det er kommunernes pligt at handle.

Ikke omvendt!  
Under henvisning til Bek. om sideaktiviteter § 19 stk.1 sidste punkt, anmoder jeg Tilsynet om at kræve aktiviteten bragt til ophør omgående, og afdelingens udgifter tilbagebetalt af selskabet.

Venligst  
Lars Vestergaard

## Hvorfor

Alt taler for, at ordningen udspringer fra inspektøren for den store ældreboligafdeling, som har fået den nærmeste kollega til at overtale 2 ud af 5 naboeftagere til at medvirke til at betale for den pågældende medarbejder.

Ordningen er aftalt uden de menige beboeres vidende.

## Afvisning

Klagen til tilsynet førte ikke til det ønskede resultat. Tilsynet afviste Lars Vestergaards klage med disse ord:

”Tilsynet har modtaget referat af afdelingsmøde i afdeling 1024 Jagtvej den 17. september 2012, hvoraf det fremgår, at budgettet for 2013, herunder udgiften til en social vicevært, enstemmigt vedtages. Samtidig vedtages den medfølgende lejeregulering. Referatet er vedlagt denne skrivelse.

På baggrund af ovenstående er det tilsynets vurdering, at almenboliglovens § 37, stk. 2 er overholdt i forbindelse med ansættelsen af den sociale vicevært.”

## Utilfreds med afgørelsen

Lars Vestergaard er ikke tilfreds med afgørelsen og agter at gå videre.

- Lige nu overvejer jeg om den elendige sagsbehandling skal ankes til statsforvaltningen og eller tages op politisk med medlemmer af borgerrepræsentationen, udtaler han

# Udlejer har pligten til at bekæmpe væggelus

Landsretten satte tingene på plads: en lejer kan kun pålægges ansvaret for bekæmpelsen, hvis han har udvist uforsvarlig adfærd

Af Jakob Lindberg

I efterårsnummeret 2013 af dette blad beskrev vi en sag fra Køge, hvor en lejer fra Køge havde fået sin tilværelse ødelagt gennem et helt år på grund af angreb af væggelus. Lejeren måtte flytte sit lejemål, og der ventede nu et retsligt efterspil om erstatning for ødelagt indbo mm.

Også andre steder i landet giver angreb af væggelus anledning til retssager om ansvaret for bekæmpelsen af væggelusene. En ny dom fra Østre Landsret kan være god at få forstand af.

## Sagsforløbet

En lejer af en lejlighed i København konstaterede i begyndelsen af 2010, at der var væggelus i lejemålet. Lejeren havde fremløjet et værelse til en forsker, der var udlænding. Forskeren havde været på juleferie i sit hjemland. I marts 2010 blev han og hans kæreste angrebet af noget, de troede var eksem. I maj måned fandt de væggelus i værelset.

Lejeren klagede til udlejer, som ikke foretog sig noget. De var medlemmer af LLO, som rådede dem til selv at få sprøjtet mod væggelusene. Der blev sprøjtet 4 gange og bekæmpelsen blev bekræftet af lejeren.

Angrebene fortsatte. Sagen blev indbragt for huslejenævnet, som påbød udlejer at foretage bekæmpelse indenfor en tidsfrist. Få dage efter fristens udløb i september 2010 kom U selv i lejligheden for at sprøjte mod væggelusene.

Senere blev et professionelt skadedyrsfirma bestilt til at foretage sprøjtning både i ejerens lejemål og ovenboens. Firmaet sprøjtede flere gange i vinteren 2010-11.

Derefter ophørte væggelusangrebene.

## Boligretten

Lejerne anlagde i 2011 sag an i Københavns Byret for at få dækket deres udgifter til væggelusbekæmpelsen. Boligretten frifandt imidlertid udlejer for ansvaret. To af dommerne

Væggelusene måtte derfor være kommet ind i ejendommen i forskerens bagage efter dennes juleferie i sit hjemland. Disse dommere fandt derfor, at det var lejeren, der skulle betale for bekæmpelsen.

En dommer fandt det ikke beviset, at væggelusangrebet kun havde fundet sted i lejerens lejemål og ville derfor

give lejeren medhold.

## Landsretten

Lejeren ankede til landsretten, som kom til det modsatte resultat efter en grundig fortolkning af leje-

melse. Helt frem til 1979 fandtes der en udtrykkelig bestemmelse i loven, hvorefter udlejer havde pligt til at foranstalte udryddelse af væggelus.

Denne bestemmelse gled ud af lovens tekst ved en lovændring i 1979. Af bemærkningerne til denne lovændring skrev folketingsrådet, at der ikke var tilsigtet nogen ændring af retstilstanden. Derfor konkluderede landsretten, at der også uden direkte lovpåbud må påhvile udlejer at bekæmpe væggelusene.

Landsretten tog også stilling til lejrens eventuelle ansvar. I lejelovens § 25 står der at lejeren er ansvarlig for skader på det lejede, der skyldes uforsvarlig adfærd fra lejers side. Dette gælder også en fremlejer, som lejeren har lejet ud til.

Men landsretten fandt det ikke beviset, at det var lejeren eller forskeren, der havde medbragt væggelusene. Men selv om det eventuelt skulle være forskeren, der havde medbragt væggelusene, fandt landsretten det ikke beviset, at det var sket ved "uforsvarlig adfærd". Derfor fik lejeren medhold i sagen og udlejer domt til at betale for bekæmpelsen.

ne lagde vægt på at angrebet af væggelusene var startet i det værelse, som leje-

lovens § 19. I den står der, at "Udlejeren skal holde ejen-



sættelsesudgifter ved fraflytning.

Såfremt den udsatte lejer er en husstand med børn betyder det også store udgifter for kommunerne, fordi familien skal genhuses et andet sted.

Københavns Kommunes Socialforvaltning har i en undersøgelse fra sept. 2011 anslået, at en udsættelse kan betyde tab for afdelinger og selskab omkring 100.000 kr. og for kommunen omkring 200.000 kr.

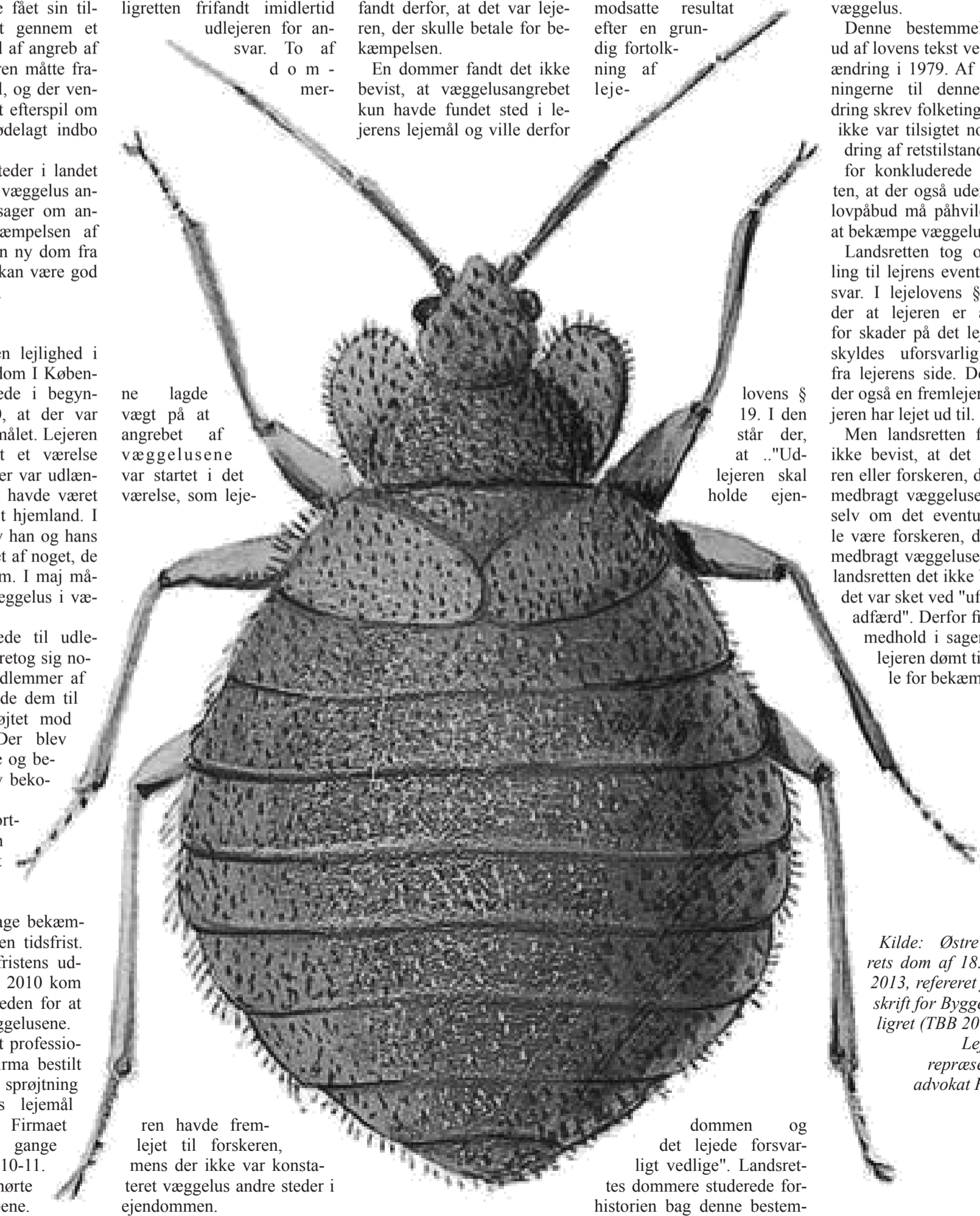
## Sociale viceværter

Det er derfor i alles interesse, at begrænse udsættelserne. Det har ført til, at nogle boligselskaber er begyndt at ansætte de såkaldte "sociale viceværter".

En social vicevært, er en social sagsbehandler eller lignende, som har til opgave at vejlede lejere om hvordan de kan undgå at komme så langt bagud med huslejen, at de risikerer udsættelse fra deres bolig.

ca.788.000 kr. Hvis man fordeles denne udgift på beboerne i de 3 afdelinger giver det en årlig udgift til hver beboer på ca. 1020 kr.

Udgiften til den hemmeligholdte ansættelse kan ikke forklares med tab på fraflyttere, da der i 2012-13-14 kun afsættes 150.000 kr. årligt til disse tab. Udgiften er langt større end de samlede forventede tab på udsatte og fraflyttede.



ren havde fremløjet til forskeren, mens der ikke var konstateret væggelus andre steder i ejendommen.

dommen og det lejede forsvarligt vedlige". Landsretten dommer studerede historien bag denne bestem-

Kilde: Østre Landsrets dom af 18. oktober 2013, refereret fra Tidsskrift for Bygge- og Boligret (TBB 2014.66).

Lejeren var repræsenteret af advokat Henrik B. Jensen





Kære dagbog, nu skriver jeg til dig på ny  
 Det' en simpel beretning om nød  
 om en ganske almindelig mand fra min by  
 som nu lever på smalkost og brød.  
 Hans pension røg i spåner, da banken gik ned  
 han mistede alt, hvad han ejed'  
 Dem, som snød, fik bonus og skred!  
 Det var næsten for meget

## Det er næsten for meget

Denne mand fik et tip om en mægtig fidus  
 fra sin hjælpsomme bankkonsulent,  
 som fortalte: "En formue bundet i hus  
 det er ulønsomt, inkompetent"  
 Det var bedre i aktier at lade dem stå  
 Man loved', hans penge blev plejet  
 Der var kursgevinster at få  
 Det var næsten for meget

Der nu er gået 5  
 år siden Roskilde  
 Bank kollapsede.  
 Kollapset mar-  
 kerede den danske  
 boligbobles bristen.  
 I den anledning  
 bringer vi Fandens  
 Oldemors vise om  
 den uheldige danske  
 boligejer.

Mel: Ulandsvisen  
 Tekst: Fandens oldemor

Førhen bo'de han lækkert med udsigt til fjord  
 i en villa med åben kamin  
 Han var velsitueret med fod under bord,  
 Jamen nu er han nærmest til grin  
 Til sin hund og sin kat har han knap og nap rum,  
 for skuret han bor i er lejet  
 Han fik smæk, fordi han var dum  
 Det var næsten for meget

## Nye medlemmer

Vi opfordrer alle vore medlemmer til at hjælpe med at styrke  
 Lejerforeningen. Vis eller giv bladet til interesserede, flere blade  
 kan rekvireres. Blanketten herunder kan bruges til indmeldelse.

### *Jeg indmelder mig hermed i Lejerforeningen:*

Navn: .....

Adresse: .....

Postnummer og by: .....

Indsendes i kuvert til Danmarks Lejerforeninger  
 Sankt Peders Stræde 2, 1. sal; 4000 Roskilde.

## Skriv til os !



Vi modtager meget gerne indlæg fra  
 læserne. - Debatindlæg, artikler, digte, m.  
 m. m... Hvis man har mulighed for det,  
 vil vi være taknemmelige for, at man også  
 sender sit indlæg på diskette eller CD; med  
 oplysning om PC-formatet; eller som e-post.  
 (Adresserne ses på side 2).