

# Lejer på Midtsjælland

NR. 125 - Sommer 2017

MEDLEMSBLAD FOR RLE &  
ROSKILDE LEJERFORENING



## Ulovlig omgang med beboernes penge



Lejerbos afdeling 134, som ligger på Østre Sandmarksvej i Køge, har været centrum for en retssag i Retten i Roskilde. Formanden Finn Holten begik en ulovlighed, da han i 2014 egenhændigt besluttede, at afdelingen skulle tilsluttes antenneforeningen TVIT, som han selv var leder af.

*Af Jakob Lindberg*

Det slog Retten i Roskilde fast i en dom som blev afsagt i den 30. marts.

Lejerne havde på et afdelingsmøde i 2011 besluttet, at man ville modtage antennesignal fra Boxer. Da Boxer opsagde aftalen traf Finn Holten beslutningen om tilslutning til TVIT uden at spørge sine medbeboere

Citat fra dommen:

*"Boligretten finder, at en beslutning om ny leverandør af signaler burde være truffet på et afdelingsmøde og ikke af afdelingsformanden alene. Retten bemærker i denne forbindelse, at der ved overgangen fra Boxer til TVIT blev investeret i en ny hovedstation, som alle beboere afdrager på, uanset om beboerne aftager ydelser fra TVIT, ligesom retten bemærker, at TVIT vil opnå ejerskab til ho-*

*vedstationen, når alle afdrag er betalt."*

Dermed har boligretten slået fast at TVIT er blevet beriget på de andre beboeres bekostning. Klokkeklart misbrug.

### Forhistorien

Da Finn Holten i 2014 traf sin beslutning om at afdelingen skulle tilsluttes TVIT protesterede en stor gruppe af de 32 beboere i afdelingen

Tre lejere klagede til kommunen og senere blev sagen indbragt for Beboerklagenævnet. I 2015 traf nævnet beslutning om, at formandens beslutning var ulovlig, fordi det var en overtrædelse af de beboerdemokratiske regler.

Denne afgørelse ville formanden ikke finde sig i. Han fik overtalt Lejerbo og et flertal på et nyt afdelingsmøde til at stævne de tre lejere for boligretten for at få en dom for,

at beboerklagenævnets afgørelse var ugyldig.

Hvis Finn Holten havde fået medhold, ville de tre lejere blive dømt til at betale sagens omkostninger

### Selvmål

Men sagen endte med at blive et selvmål for Finn Holten og Lejerbo. Boligretten erklærede sig enig med be-

*fortsættes side 2*

Retureres ved varig adresseændring

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

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

**B**oligforeningsbestyrelse dømt for at undertrykke beboerdemokratiet




Side 4-5

**Ø**konomisk fiasko truer den almene sektors effektiviseringsplan




Side 6-7

**U**dlejer kunne ikke løfte sin bevisbyrde og tabte



Side 8-9

**N**ye regler for elregnskaber



Side 10

**H**vorfor bliver de etniske minoriteter låst fast i det almene boligbyggeri?




Side 11

**R**egeringen vil straffe de kommuner, der bygger alment byggeri ved at pålægge dem en større betaling




Side 11

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



Side 12-13

**B**olig måtte evakueres og totalrenses efter rotteinvasion



Side 14

## Lejer på Midtsjælland Nr. 125 Sommer 2017,

Lokaludgave af Lejer i Danmark nr. 77.

Bladet er en lokaludgave af „Lejer i Danmark“, og udgives i samarbejde med Danmarks Lejerforeninger.

Oplag: Ca. 7.500 for alle udgaver.

Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.

Redaktion: Jakob Lindberg (ansvh.),

Bodil Kjærum og Henrik Stougaard.

Lokalredaktion i Roskilde:

Jens Juul, Jan Sylvest og Henrik Stougaard

Danmarks Lejerforeninger:

Fax: 33 33 99 41

Hjemmeside: [www.dklf.dk](http://www.dklf.dk)

Postadresse: Sankt Peders Stræde 2, 1., 4000 Roskilde

Roskilde Lejerforening

Sankt Peders Stræde 2, 1., 4000 Roskilde

Hjemmeside: [roskilde.dklf.dk](http://roskilde.dklf.dk)

Træffe- og telefontid: Tirsdage og Torsdage, kl. 19-21

Telefon: 46 36 18 19

**Redaktionen af dette blad  
er afsluttet 1. juni 2017**

Efterår 2017, deadline: 1. november 2017



## 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.

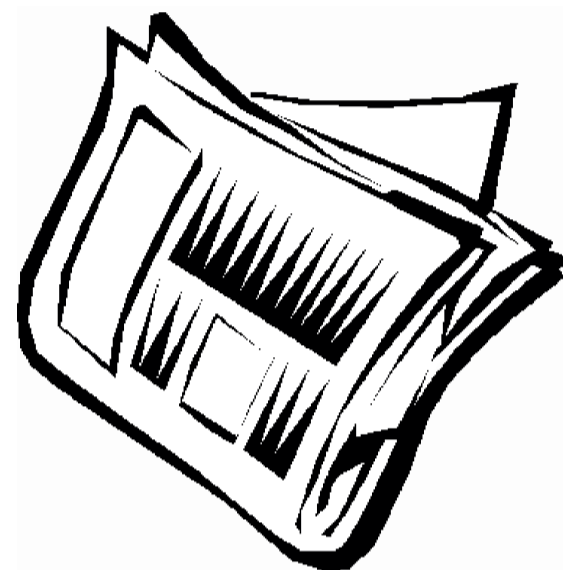
Danmarks Lejerforeninger betragter det som een af sine opgaver, at sikre de bedst mulige betingelser for det frivillige ulønnede arbejde i lokalforeningerne. Aktiviteterne omfatter derfor blandt andet:

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

Skulle man ønske yderligere informationer, eksempelvis Danmarks Lejerforeningers Love eller Princip & Arbejdsprogram, kan disse findes på [www.dklf.dk/DL](http://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.



## Ulovlig omgang med beboernes penge

#### Fortsat fra forsiden

boerklagenævnet og slog dermed fast at formandens beslutning var ulovlig.

Dermed er det slået fast, at hvis en beslutning om valg af antenneleverandør er blevet taget af beboerne på et afdelingsmøde, så skal en ændring heraf også træffes på afdelingsmødet.

Det er en lille – men vigtig – sejr for beboerdemokratiet.

#### Sagsomkostninger

Desværre kommer denne sag til at koste afdelingens lejere penge. De tre lejere blev tilkendt 12.000 kr. i sagsomkostninger og dertil kommer honoraret til den advokat, som Lejerbo havde hyret til at føre sagen for Finn Holten.

Disse omkostninger skal betales af afdelingen

Sagen er også pinlig for forretningsførerorganisationen Lejerbo, som i hele forløbet har støttet Finn Holten i hans misbrug af afdelingens penge.

# Valg til efteråret



Næste udgave af dette blad forventes udsendt efter den 21. november 2017. Hvad specielt er der da lige ved den dato? - Jo, den dag er der valg til kommunalbestyrelser, byråd og regionsråd i Danmark. Det er den dato der foregår en demokratisk justering af den politiske sammensætningen af lokalpolitikkerne. Det er datoen for det kommunalvalg der foregår hvert fjerde år. Vi vil fra Danmarks Lejerforeninger kraftigt opfordre alle lejere i landet til at benytte sig af deres stemmeret, og stemme ved kommunalvalget til november.

Lejerne udgør en stigende procentdel af befolkningen. I dag er det ca. 40 % af vælgerne der bor til leje. Og ligesom det er tilfældet med Folketinget, så træffer også kommunalbestyrelser og byråd en række beslutninger, der har overordentlig stor betydning for de lejere der bor i kommunen.

Så derfor er det faktisk særdeles vigtigt for lejerne, 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.

For lejerne der bor i privat boligbyggeri er det først og fremmest vigtigt, at partierne og deres kandidater går ind for at boligreguleringsloven skal gælde i kommunen efter valget. Det er nemlig et spørgsmål byrådet tager stilling til. Hvis byrådets flertal vælger, at loven ikke skal være gældende, så kan lejerne i de private udlejnings-ejendomme se frem til meget kraftige huslejstigninger. Der kan typisk blive tale om fordobling af huslejen eller mere. Det kan man se ud fra lejeniveauet i de kommuner hvor de siddende byråd/kommunalbestyrelser har bestemt at loven ikke skulle gælde. Hvis boligreguleringsloven er sat ud af kraft i kommunen, er det ikke alene lejerne der bliver presset økonomisk, men også kommunens økonomi, for kommunen får langt større udgifter til boligsikring og boligydelse.

En del kommuner er der forsvundet mange mindre og relativt billige almene boliger. Det er sket ved renoveringsprojekter af ældre almene byggerier, hvor små boliger sammenlægges til større. Dette har ført til meget høje huslejer. Intentionen har ofte været at tiltrække økonomisk resurcestærke familier, men ofte er det der reelt sker, at kommunen skal bidrage med store tilskud til boligsikring og boligydelse for at undgå at de dyre almene boliger står tomme. Samtidig sker der det, at kommunens mangel på relativt billige boliger forværres.

I stedet bør der i langt højere grad tages udgangspunkt i at bygge og renovere med sigte på, at flere borgere skal kunne få en bolig de selv kan betale.

Også på andre måder har de kommunale beslutninger stor indflydelse på hvordan den samlede udvikling bliver på boligområdet. Så vores råd til alle lejere er:

For det første at man orienterer sig om hvilke af de lokale kandidater der går ind for, at boligreguleringsloven skal gælde i kommunen, og gerne også orienterer sig om deres holdninger vedrørende de andre aspekter. For det andet at man sørger for at afgive sin stemme til kommunalvalget den 21. november.

Det er vigtigt at der rundt om i kommunerne bliver indvalgt flest mulige af de lokale politikere, der reelt støtter lejerne. - Så stem som lejer!

Bodil Kjærum  
Landsformand

## Stop de almene afdelingers tilskud til kommunale opgaver

Transport og boligminister, Ole Birk Olesen har oplyst over for Folketinget, at Landsbyggefonden, hvis midler betales af lejere i det almene byggeri yder et tilskud til Center for Boligsocial Udvikling på 465 mio. kr. hvert år

*Af Lars Vestergaard*

Jeg henvendte mig i marts måned til Folketinget og påpegede problemet med at de almene lejere tvinges til at betale for udgifter til dækning af kommunale og statslige opgaver. Henvendelsens indhold fremgår af artiklen nedenfor.

Søren Egge Rasmussen (Enhedslisten) bad ministeren om at kommentere min kritik. Ministeren bekræftede i sit svar, at der foregår en sådan tvangsbetaling. Ordningen er vedtaget i 2014 som led i et forlig mellem alle folketingets partier med undtagelse af Liberal Alliance.

I sit svar oplyser ministeren at tilskuddet er på 465 mio. kr. årligt for perioden 2015-18. Pengene går til Center for Boligsocial Udvikling.

**Center for Boligsocial Udvikling bør fusioneres med SFI – KORA.**

SFI (Det Nationale Forskningscenter for Velfærd, tidligere Socialforskningsinstituttet) og KORA (Det Nationale Institut for Kommuner og Regioners Analyse og Forskning) forventes fusioneret pr. 1. juli 2017.

Center for Boligsocial Udvikling er oprindeligt et sidekontor i Boligministeriet og bør hverken være en selvstændig institution eller betales af de almene beboeres tvangsbidrag til Landsbyggefonden. I stedet bør de fusioneres ind i de store sagkyndige institutter indenfor so-

cialforskning og kommunal metode-evaluering, SFI & KORA.

**Kritik af sammenblanding**

Der forekommer til stadighed kritik af den sammenblanding af almene boligfor- eningers kerneopgaver med drift og vedligeholdelse af bygninger og udearealer, med de principielt kommunale sociale, pædagogiske og beskæftigelsesmæssige ansvars- områder.

Sammenblandingen af ansvaret for bygninger og anlæg, med det sociale, pædagogiske og beskæftigelses- mæssige ansvar til det ”boligsociale” begreb er en sammenblanding af æbler og pærer til pærevælling.

Det er absurd at et antal kriminelle og indvandrere i relativt nye store afdelinger med mindst 1.000 beboere kan udløse betydelige tilskud til bygningsrenoveringer og forskønnelse, mens andre afdelinger med mindre kriminalitet og lidt færre beboere, men med åbenlyst større renoveringsbehov ikke får tilskud. Alle de ældre afdelinger med renoveringsbehovene betaler til Landsbyggefondens store projekter. Projekterne er til gavn for beskæftigelsen i byggefagene samt hos støttepædagoger og legetanter, men kommer sjældent de ældre afdelinger til gode.

**Kommunernes forpligtelser bør indskræpes**

Der er al mulig grund til at udvikle evidensbaseret evalu-

ering af sociale, pædagogiske og beskæftigelsesfremmende tiltag rundt om i landets kommuner, og derfor bør forskningen samles hos de forskningsinstitutioner, der har den største ekspertise, SFI & KORA, lige som de pædagogiske og beskæftigelsesmæssige opgaver bør indskræpes over for kommunerne, som er tilbøjelige til at nedprioritere opgaverne.

Der er tilsvarende grund til at sikre at Landsbyggefondens tilskud til bygningsrenoveringer fordeles efter bygningsteknisk objektive kriterier, samt beboernes vilje til medfinansiering, og intet andet.

Skulle der være for mange penge i Landsbyggefonden og behov for beskæftigelse i Byggefagene bør der opføres flere almene boliger, kollegier og skæve boliger, fx ved at reducere kravet om 10 % kommunale grundkapitalindskudslån.

*Kilder:*

*Læs den oprindelige henvendelse til Folketinget her:*

*<http://www.ft.dk/samling/20161/lovforslag/L143/bilag/3/index.htm>*

*Læs ministerens svar her:*

*<http://www.ft.dk/samling/20161/lovforslag/L143/spm/5/svar/1394288/1738416/index.htm>*

*Læs mere om Center for Boligsocial Udvikling her:*

*<http://www.cfbu.dk/>*



CENTER FOR  
**BOLIGSOCIAL  
UDVIKLING**

## ALMEN UDLEJNING

# Boligforenings bestyrelse dømt for at undertrykke beboerdemokratiet

Retten i Helsingør slog fast, at organisationsbestyrelsen i Boligforeningen 3B ikke havde ret til at nægte beboerne at vælge afdelingsbestyrelse i bebyggelsen Egedalsvænge i Kokkedal, Hørsholm Kommune

*Af Jakob Lindberg*

Det er sjældent, at så mange professionelle jurister på én gang bliver taget med bukserne nede, som det skete i sagen fra Egedalsvænge. I dommen fra Helsingør slog de tre dommere fast, at juristerne i 3B, Hørsholm Kommune og Beboerklagenævnet havde overtrådt en helt klar bestemmelse i almenboliglovens § 34 om valg af afdelingsbestyrelse.

I paragraffen står, at beboerne i en almen boligafdeling har ret til at vælge en afdelingsbestyrelse til at øve medindflydelse.

Denne bestemmelse havde organisationsbestyrelsen set stort på, da den i 2014 afsatte

den valgte afdelingsbestyrelse i Egedalsvænge. Efterfølgende blev organisationsbestyrelsens handling godkendt af både kommunen og beboerklagenævnet i Hørsholm.

## Forhistorien

Egedalsvænge kom i mediernes søgelys i november 2012, da afdelingsbestyrelsen besluttede ikke at afholde juletræsfeest og at opstille det traditionelle juletræ. Beslutningen blev blæst op som et "muslimsk" angreb på danske juletraditioner, sandsynligvis, fordi der dengang var et flertal i afdelingsbestyrelsen, der ikke var etniske danskere. Der er dog uenighed om baggrunden for beslutningen. Ifølge flere af de invol-

verede skyldtes beslutningen ikke uvilje mod at fejre julen, men at der ikke havde meldt sig frivillige til at arrangere festen.

Sagen medførte, at der blev valgt en ny afdelingsbestyrelse, som sørgede for, at der blev opstillet juletræ, og at der det følgende år - 2013 - blev afholdt julefest med det hidtil største fremmøde med langt over 100 deltagere.

## Konflikt med 3B

Således kom der en fredelig udgang på juletræskonflikten - men det gav ikke ro i Egedalsvænge.

Eksempelvis opstod der uenighed om nedrivning af 43 lejligheder i bebyggelsen. Ifølge sagsøgeren, Birte Ve-



stergård påførte dette projekt afdelingen en milliongæld, hvilket 3B dog bestred.

Organisationsbestyrelsen havde også indgået en 5-årig uopsigelig kontrakt med You-See om levering af en meget dyr TV-pakke, som blev kritiseret fra beboerside.

En stor renoveringssag i bebyggelsen havde vakt kritik på grund af budgetover-

skridelser. Det bestred 3B, idet økonomien i projektet ikke var afgjort i 2014.

3B var til gengæld kritiske over for afdelingsbestyrelsens handlemåde i forbindelse med fordeling af nogle klublokaler og at afdelingsbestyrelsen havde svigtet nogle af de aftaler, der var blevet indgået med 3B's ledelse.

Man fandt heller ikke, at afdelingsbestyrelsen havde levet op til sit ansvar i forbindelse med renoveringssagen og et klimaprojekt i afdelingen.

## Afdelingsbestyrelsen blev afsat

På et møde den 10. marts 2014 stillede afdelingsbesty-





relsen kritiske spørgsmål til økonomien i renoveringen. Dette blev for meget for 3B, som den 17. marts greb ind og afsatte afdelingsbestyrelsen.

3B begrundede i den senere retssag dette skridt med samarbejdsproblemer: på den ene side afdelingsbestyrelsen – på den anden side organisationsbestyrelsen og den øvrige ledelse.

Det var for organisationsbestyrelsen afgørende, at de personer, der havde siddet i afdelingsbestyrelsen i perioden fra 2012-2014 ikke skulle have lov at sidde i afdelingsbestyrelsen fremover.

#### Modangreb

Et af afdelingsbestyrelsesmedlemmerne, Birte Vestergaard gik aktivt til modangreb på denne undertrykkelse af den lovligt valgte afdelingsbestyrelse.

Hun klagede til det kommunale tilsyn med det almene byggeri og tog kontakt til Danmarks Lejerforeninger for at få bistand. Den nærmeste lokalforening, Amager Lejerforening gik ind i sagen og klagede til Beboerklagenævnet. Dette skete efter at organisationsbestyrelsen den 3. september 2015 endnu engang havde nægtet beboerne at vælge en afdelingsbestyrelse.

Juristerne i kommunens tilsyn med almene boliger godkendte organisationsbestyrelsens beslutning.

#### Beboerklagenævnet

Nævnet traf i januar 2016 beslutning i sagen. Nævnet fandt ikke grundlag for at tilsidesætte organisationsbestyrelsens beslutning som ugyldig.

Beboerklagenævnet henviste ikke til almenboligloven i begrundelsen, men kun til den såkaldte ”driftsbekendtgørelse”, som en fortolkning af loven. En bekendtgørelse er underordnet i forhold til loven. I driftsbekendtgørelsens § 12 står:

*”Boligorganisationens bestyrelse har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger. Bestyrelsen er ansvarlig for driften, herunder for at udlejning, budgetlægning, regnskabsafleggelse, lejefastsættelse og den daglige administration sker i overensstemmelse med de regler, der gælder herfor.”*

Der står ikke noget om, at en boligorganisation kan nedlægge en afdelingsbestyrelse eller afsætte den.

Som konkret begrundelse anførte beboerklagenævnet, ”at afdelingsbestyrelsen i en lang periode op til den 17. marts 2014 ikke havde ageret i overensstemmelse med de beboerdemokratiske regler”. Nævnet skrev ikke, hvad det var for handlinger fra afdelingsbestyrelsens side, der var udemokratiske.

#### Boligretten

Den 26. februar 2016 anlagde Birte Vestergaard sag ved boligretten i Helsingør for at få omstødt beboerklagenævnets afgørelse. Domsforhandlingen strakte sig over 2 dage.

Dommerne gjorde deres arbejde grundigt. De undersøgte blandt andet, hvad der stod i forarbejderne, f.eks. bemærkningerne til lovforslaget fra boligministeriets embedsmænd til folketinget, forud for lovens vedtagelse i 1996. Heri stod blandt andet, ”at det er afdelingsmødet der har kompetence til at afsætte afdelingsbestyrelsen og dens enkelte medlemmer.”

Organisationsbestyrelsen har ikke en sådan kompetence. Det eneste tilfælde, hvor en organisationsbestyrelse, kan overtage afdelingsbestyrelsens funktioner er, når det ikke har været muligt at vælge en afdelingsbestyrelse, f.eks. fordi ingen har villet stille op.

Dommerne konkluderede:

*”Imod almenboliglovens § 34’s klare ordlyd og forarbejder, finder boligretten at der ikke i almenboliglovens bestemmelser om målsætninger, driftsbekendtgørelsen eller boligforeningens vedtægter er hjemmel til, at Boligforeningen 3B’s bestyrelse kunne beslutte at afskære boligtagerne i boligafdelingen til at udøve medindflydelse.”*

Dermed fik Birte Vestergaard fuldstændigt medhold i sagen.

#### Kommentar

Sagen er enestående. Det er første gang at en boligorganisations bestyrelse er blevet dømt for at nægte beboerne at vælge en afdelingsbestyrelse. Det er formentlig sket tidligere, uden at det har ført til en retssag.

Men man kan man ane en tendens til at boligorganisationernes bestyrelser og forretningsførerselskaberne går længere og længere i retning af at indskrænke afdelingsbestyrelserne og afdelingsmøderne i at udøve den kompetence de er tillagt ifølge almenboligloven.

Som eksempel kan nævnes sagen om Lejerbo Køge Bugt, hvor boligorganisationens bestyrelse afskaffede afdelingernes ret til at have deres egne funktionærer hen over hovedet på beboerne. Desværre blev sagen afvist i Østre Landsret kort før, sagen skulle afgøres. Det skyldtes, at Lejerbo Køge Bugt selv nedlagde den nye ordning, fordi den var blevet en økonomisk fiasko. Dermed er det stadig uafklaret, om beboerne i en afdeling skal godkende f.eks. centralisering af funktionærbetjeningen.

Beboerklagenævnets rolle i sagen afføder en særlig kommentar, fordi nævnets formand er Marianne Dons, den tidligere sekretariatsleder for

nævnene i København. Hun er kendt som en meget kompetent og uvildig lejerretseksperter. Det er overraskende, at netop hun kunne tage så meget fejl i en sag, der drejer sig om fortolkning af en klar bestemmelse i almenlejeloven.

#### Seneste: 3B anker dommen

Formanden for 3B, Steffen Morild har i en pressemeddelelse den 21. april 2017 fortalt, at boligorganisationen har anket dommen til Østre Landsret og uddyber beslutningen således:

*”Dommen er relativt kortfattet og indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling. Den tager ikke stilling til det, der for 3B var kernen i sagen, nemlig boligorganisationens repræsentantskabs og bestyrelses ansvar for et vel fungerende beboerdemokrati i den enkelte boligafdeling.*

*Vores håb er, at vi med anken får et mere klart billede af, hvilket ansvar en organisationsbestyrelse og et repræsentantskab har for beboerdemokratiet i en almen boligafdeling, hvor beboerdemokratiet ikke fungerer efter hensigten”,* slutter Steffen Morild

3B vil følge dommen og tage initiativ til, at der kan blive valgt en afdelingsbestyrelse inden sommerferien.

## ALMEN UDLEJNING

# Økonomisk fiasko truer den almene sektors effektiviseringsplan

Et af Danmarks største almene administrationsselskaber – Lejerbo – påførte over 300 lejere i Køge et milliontab ved et mislykket eksperiment med centralisering af afdelingernes personale. Det skete få år før administrationsselskabernes brancheorganisation i 2016 lovede regeringen at spare 1,5 mia. kr. ved effektivisering. Sagen viser, at der er stor risiko for, at effektiviseringen vil føre til huslejeværdier i stedet for at mindske huslejen.

Af Jakob Lindberg

Det mislykkede centraliseringsforsøg foregik i Lejerbo Køge Bugt – en lokal boligorganisation, der omfatter 14 afdelinger i Køge og Ishøj Kommuner. I Køge Kommune har Lejerbo Køge Bugt 10 afdelinger med i alt 803 lejermål. I 8 af afdelingerne med i alt 370 lejermål medførte centraliseringsforsøget tab på omkring 3 mio. kr. i forhold til det budgetterede.

Som resultat heraf står afdelingernes lejere i dag med massive underskud, som skal afdrages ved huslejeværdier de kommende år. I de fleste af de 8 afdelinger er der pr. 1. oktober 2016 ophobet underskud på mellem 10.000 og 28.000 kr. pr. lejermål.

Den øverste leder af Lejerbo i Danmark er Palle Adamson. Han er samtidig formand for brancheorganisationen, Danmarks Almene Boliger, tidligere Boligselskabernes Landsforening. Blandt boligorganisationerne i Danmarks Almene Boliger foregår der i disse år store bestræbelser på at effektivisere sektoren, særligt gennem centraliseringen af personalet i afdelingerne.

Den inkompetence, som Lejerbo har lagt for dagen i forsøget i Køge, må vække bekymring, både blandt lejerner, i regeringen og i folkettingen. Læs mere om den landsdækkende centraliseringsplan i afsnittet, Den Store Effektivisering sidst i denne artikel.

Først vil jeg beskrive de alvorlige konsekvenser af forsøget i Lejerbo Køge Bugt

## Lokalinspektørordningen

Lejerbo Køge Bugt er interessant fordi Lejerbo allerede for 5-6 år siden planlagde at centralisere ejendomsfunktionærernes arbejde i denne

lokale boligorganisation. Initiativtagerne døbte forsøget "Lokalinspektørordningen" og den øverste leder af ejendomsfunktionærerne blev kaldt "lokalinspektøren".

Efter nogle års forberedelse blev den nye ordning sat i gang den 1. oktober 2014. Der var ikke enighed om omfanget af ordningen. Den største afdeling i Lejerbo Køge, Søparken krævede at blive holdt fri, og det accepterede organisationsbestyrelsen. Den næststørste afdeling, Ringen blev under kraftige protester tvunget med.

## Ringen

Det udløste en retssag, fordi beboerne modsatte sig centraliseringen og protesterede mod, at organisationsbestyrelsen havde indført ordningen uden at den var blevet godkendt på et afdelingsmøde. Retssagen endte uafgjort, fordi Lokalinspektørordningen blev nedlagt i foråret 2016 inden Østre Landsret skulle afgøre spørgsmålet.

Læs mere om retssagen på *Lejerforeningernes hjemmeside (se faktaboks)*.

Allerede, da udkastene for afdelingernes regnskaber for regnskabsåret 2014-15 forelå i januar 2016 blev det klart, at lokalinspektørordningen var blevet en økonomisk fiasko, og i april besluttede organisationsbestyrelsen at nedlægge ordningen og genoprette stillingerne som ejendomsbestyrere og ejendomsassistenter i de enkelte afdelinger. Det skete pr. 1. oktober 2016.

Lokalinspektørordningen kom derfor til at fungere i 2 år, fra 1. oktober 2014 til 30. september 2016. Man kan nu gøre erfaringerne fra forsøget op:

## Udgiftsekspllosion

Administrationen i Lejerbo havde før forsøgets start erklæret over for Køge Kommune, at lokalinspektørordningen ville være udgiftsneutral. Det kom ikke til at holde stik.

I diagrammet her på siderne kan man se, hvordan udgifterne til renholdelse og vedligeholdelse har udviklet sig i perioden 2014-2016 sammenlignet med situationen før ordningens indførelse.

Diagrammet viser at udgifterne er steget fra knap 4 mio. kr. i 2012-13 til 6,4 mio. kr. i 2015-16, dvs. en stigning på 62 % på 3 år.

Mens hvert lejermål i 2012-13 i gennemsnit betalte 10.682 kr. til renholdelse og vedligeholdelse var udgifterne i 2015-16 steget til 17.254 kr.

I denne sammenligning er medtaget tallene for de 8 afdelinger, der var i drift både før og efter ordningens igangsættelse. Afdeling Cirkelhuset var nybygget og kom først i drift i 2015.

I afdeling Søparken, som havde holdt sig uden for lokalinspektørordningen var udviklingen den modsatte. I 2012-13 betalte beboerne her 12.598 kr. pr. lejermål. Tre år efter var udgiften faldet til 8.053 kr. pr. lejermål – et fald på 36 %.

## Tab: 28.000 for hver lejer

Samtidig har flere og flere afdelingerne fået underskud af betydelig størrelse. I gennemsnit havde afdelingerne et opsamlet overskud på 2.723 kr. pr. lejermål før lokalinspektørordningen blev indført. Da ordningen blev afskaffet var overskuddet blevet til et underskud på 9.341 kr. pr. lejermål.

Nogle af afdelingerne blev dog meget hårdere ramt end gennemsnittet. I tabellen nedenfor ses det opsamlede underskud henholdsvis før og efter lokalinspektørordningen i de enkelte afdelinger.

Værst ramt er afdeling Mølleparken, hvor hver lejer i 2013 havde et "tilgodehavende" på 7.070 kr. Nu har hver lejer en gæld på 20.623 kr., som skal tilbagebetales over huslejen i de kommende år. Det betyder, at hver lejer har tabt 27.693 kr.

Næsten lige så hårdt ramt er lejerne i afdelingerne Ringen og Ølby.

vej (afd. 224) opbygget et overskud på trods af at afdelingen har været med i lokalinspektørordningen.

## Den Store Effektivisering

"Boligorganisationens bestyrelse har ansvar for driften af boligorganisationen og dens afdelinger og skal sikre, at den organiseres og tilrettelægges effektivt."

Således er formuleringen af en ny bestemmelse (§ 14 b, stk. 2) i lov om almene boliger, som er den lov, der angiver hvilke pligter og rettigheder, de forskellige organer i et alment boligselskab har.

Opsamlet overskud (+) eller underskud (-)	30. sep. 2013		30. sep. 2016	
Mølleparken	7.070		-20.623	
Ringen	14.374		-7.773	
Ølby	-4.626		-18.647	
Nørre Boulevard	-529		-10.966	
Østre Sandmarksvej (afd. 134)	-913		-10.994	
Smedegården	1.236		-13.761	
Humlekærgård	3.393		-2.393	
Cirkelhuset			-7.572	
Østre Sandmarksvej (afd. 224)	-1.858		4.741	
Søparken	-11.184		5.422	
<b>Gennemsnit</b>	<b>2.723</b>		<b>-9.341</b>	

Det skal bemærkes, at lokalinspektørordningen ikke er den eneste årsag til ophobning af underskuddene. Der er individuelle forskelle mellem afdelingerne, som i nogle tilfælde har gjort den økonomiske nedtur værre og i andre til fælde det modsatte. F.eks. har Østre Sandmarks-

(Se en beskrivelse af organerne nederst i denne artikel.)

Lovændringen er en udløber af en aftale mellem regeringen og Danmarks Almene Boliger (tidligere Boligselskabernes Landsforening, BL), der blev indgået i sommeren 2016 med det mål at effektivisere driften med 1,5

mia. kr. frem til 2020, således at huslejerne kunne ned-sættes.

De 1,5 mia. er et spare-mål for sektoren som helhed – ikke et krav, der pålægges hver enkelt boligselskab. Der kan meget vel ske det, at hus-lejen stiger i halvdelen af lan-dets godt 7.000 boligafdelinger, mens den falder i den anden halvdel. Men samlet set skal afdelingerne reducere deres udgifter med 1,5 mia. hvis aftalen med regeringen skal indfris.

### Fokus på driften

Driften af en boligorganisa-tion består af mange forskel-ligartede aktiviteter lige fra administration af ventelister, regnskabsførelse, arbejde med planlægning af nye boliger, administration af ind- og udflytninger, renholdelse af afdelingerne, vedligeholdelse af bygningerne, udarbejdelse af forbrugsregnskaber, socia-le aktiviteter og meget mere

Et af de vigtigste områder er *renholdelse og vedligeholdelse* i afdelingerne. *Renholdelse* omfatter alt arbejde som ejendomsfunktionærerne udfører i afdelingen, f.eks. arbejde med fejning, græsslåning, snerydning og lign. En anden opgave er den praktiske tilrettelæggelse af vedligeholdelsesarbejder, f.eks. kontrol med håndværkere, leverandører og lignende. Også ejendomsfunktionærernes administrative arbejde i forbindelse med indflytninger og fraflytninger hører under renholdelsen. Endelig hører møder med afdelingsbestyrelsen og beboere ind under renholdelsen. I regnskabet består konto 114, Renholdelse



næsten udelukkende af ejendomsfunktionærernes løn.

### Vedligeholdelse

Under konto 115, *Vedligeholdelse* hører udgifter til håndværkere og leverandører – men kun hvad angår *ikke planlagte arbejder*. Det kan f.eks. være reparationer af pludselige opståede skader på veje, stier og bygninger.

Hvis der er tale om planlagte vedligeholdelsesarbejder konteres de under konto 116, *Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse*. Disse arbejder foregår i overensstemmelse med en 20-årig vedligeholdelsesplan. Denne vedligeholdelsesplan

får indflydelse på huslejen, fordi beboerne skal indbetale tilstrækkelige penge til at de planlagte arbejder kan betales.

### Variationer

Hvor mange penge, der bruges på henholdsvis renholdelse og vedligeholdelse, svinger meget fra afdeling til afdeling og fra boligselskab til boligselskab. I nogle afdelinger udfører ejendomsfunktionærerne en række simple vedligeholdelsesopgaver, f.eks. mindre malerarbejder, VVS-arbejder og elektrikerarbejder. Der er også afdelinger, hvor en af funktionærerne har en håndværkermæssig

uddannelse som tømrer eller maler og derfor kan udføre arbejder, som ellers skulle købes ude i byen.

I disse afdelinger er renholdelsesudgiften ofte højere end normalt, og til gengæld er vedligeholdelsesudgiften lavere end normalt. Derfor bør man se på renholdelse og vedligeholdelse under ét, når man vurderer udgifterne til pasningen af bygninger, veje og lignende.

### Hvad kan man lære af Lejerbo-fiaskoen?

Filosofien bag forsøget med at centralisere ejendomsfunktionærernes arbejde i Lejerbo Køge var at man kunne opnå en bedre udnyttelse af ejendomsfunktionærernes arbejdstid ved at slå deres arbejdstid sammen i en pulje.

Men når man gør det, opstår der også et større behov for koordinering, hvilket sluger en del af de arbejdstimer, der er til rådighed.

Et andet tidsmæssigt problem var, at der i den nye ordning blev længere mellem beboerne og de ansatte, fordi beboerne skulle ringe til lokalinspektørens kontor, når der var et praktisk problem, der skulle løses. Lokalinspektøren skulle derefter sende en medarbejder ud for at undersøge, hvad problemet var, hvorefter medarbejderen skulle tilbage til basen for at hente materialer og værktøj,

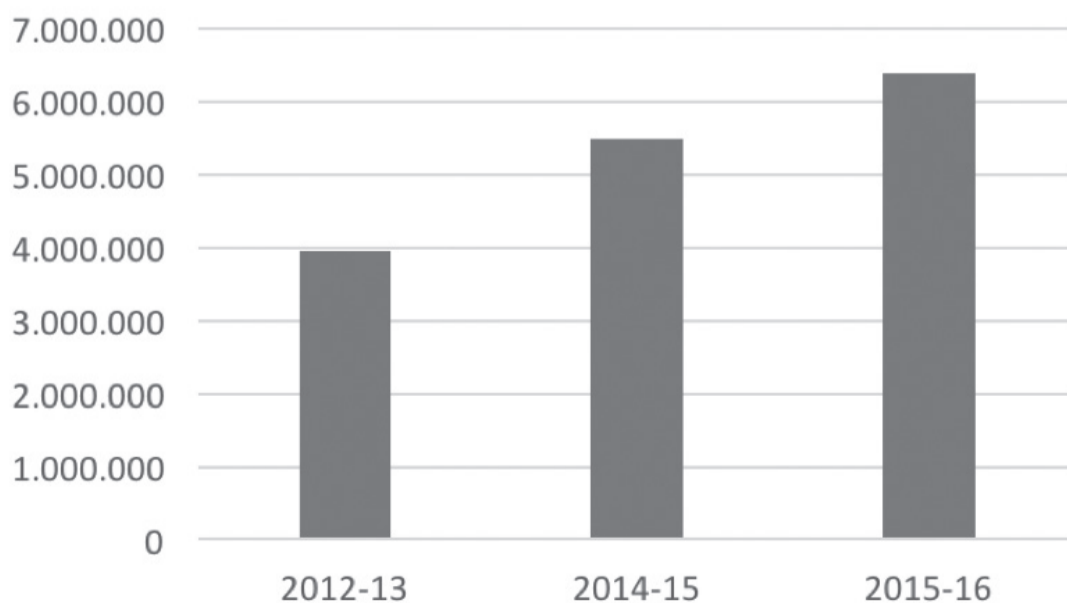
og derefter ud til beboeren én gang til. Det er indlysende, at den slags tager længere tid, jo større afstanden er mellem beboeren og lokalinspektørens kontor.

En tredje tidsrøvende faktor var, at maskiner skulle transporteres rundt mellem afdelingerne – i nogle tilfælde skulle de køres fra Køge til Ishøj, fordi lokalinspektørordningen også omfattede 3 afdelinger i Ishøj.

I tilfældet med Lejerbo Køge er der formentlig sket det, at funktionærerne er kommet i underskud med arbejdstimer. For at løse problemerne har man måttet bestille håndværkere til at nå nogle af de opgaver, som det egentlig var meningen, at ejendomsfunktionærerne selv skulle løse.

I Lejerbo Køges tilfælde betød disse vanskeligheder, at man ikke alene overskred konto 114, Renholdelse (løn til ejendomsfunktionærerne) men også konto 115, Almindelig vedligeholdelse (håndværkerregninger).

Samlede udgifter til personale og almindelig vedligeholdelse



## PRIVAT UDLEJNING

# Udlejer kunne ikke løfte sin bevisbyrde og tabte

Reglerne om bevisbyrde i lejelovgivningen medfører i mange tilfælde, at lejerne taber sagerne. Men i visse situationer er det omvendt. Læs om denne sag fra Randers, hvor en udlejer tabte. Han kunne ikke løfte bevisbyrden for at den leje, han havde aftalt med lejeren, lå under det lejedes værdi.



*Af Jakob Lindberg*

Denne artikel drejer sig om lejens størrelse i en ejendom - Prins Christiansgade 2 i Randers - hvor lejeren fik lejen nedsat. Inden jeg gennemgår sagen er det nødvendigt, at forklare lidt om det, der kaldes "bevisbyrde".

## Bevisbyrde

En "bevisbyrde" er en regel, der bruges af domstolene, når de skal afgøre, hvem af parterne der har ret. En af parterne har bevisbyrden - hvilket vil sige, at det er denne part, der skal bevise noget. Ordet bevisbyrde er billedsprog. Et bevis er en byrde, som skal "løftes".

I en straffesag er det anklagemyndigheden, der har bevisbyrden. Anklageren skal f.eks. bevise, at den tiltalte har begået et tyveri. Hvis anklageren ikke kan løfte denne bevisbyrde, bliver den tiltalte frikendt, uanset om han faktisk har stjålet den omstridte genstand.

I civile sager - f.eks. boligretssager - er det anderledes.

Her kan bevisbyrden ligge både hos lejeren og udlejeren. Det afhænger af hvilken type sag, der er tale om. Generelt vil det dog være sådan, at bevisbyrden påhviler den, der vil lave om på noget, f.eks. parternes aftale.

## Huslejestigninger

Når en lejer og en udlejer indgår en lejekontrakt, aftaler de samtidig hvor meget lejeren skal betale i husleje. Da der er gået et stykke tid, finder udlejeren ud af, at han gerne vil hæve lejen og han varsler en huslejestigning. I denne situation er det udlejeren, der skal bevise, at han har ret til at hæve huslejen. I *regulerede* kommuner kan han gøre dette ved at lave et budget, der viser, at den omkostningsbestemte leje er højere end den leje, lejeren betaler på varslingsstidspunktet.

I *uregulerede* kommuner kan bevisførelsen ske ved, at udlejeren fremlægger oplysninger om *sammenligningslejemål*, det vil sige lejligheder, hvor lejen er højere end i det omtvistede lejemål. Også

i visse typer af lejemål i regulerede kommuner anvender man denne metode i stedet for budgetmetoden til at løfte sin bevisbyrde. Det drejer sig f.eks. om:

- "80-20 ejendomme", dvs. ejendomme, hvor mere end 80 % af arealet er udlejet til erhverv.
- "småhusejendomme" dvs. ejendomme, hvor der er færre end 7 beboelseslejligheder.

## Huslejenedsættelse

Det omvendte er tilfældet, hvis det er lejeren, der kræver lejenedsættelse. At kræve lejenedsættelse kan være aktuelt, hvis man som lejer har skrevet under på en lejekontrakt, hvor lejen er meget højere end den leje, andre lejere i ejendommen eller området betaler.

Her skal lejeren bevise, at lejen er for høj. Hvis hun bor i *et reguleret lejemål* (et lejemål, hvor udlejeren har pligt til at lave omkostningsbestemt husleje), kan hun overlade bevisførelsen til

huslejenævnet. Lejeren kan blot sende sagen til nævnet og skrive, at hun synes lejen er for høj.

I dette tilfælde skal huslejenævnet så bede udlejeren udfærdige et omkostningsbestemt budget, hvorefter nævnet selv skal kontrollere de enkelte poster. Til sidst udregnes lejen på baggrund af budgettet. Dette er en nem måde for lejeren at løfte sin bevisførelse på.

Folketinget har indført denne mulighed i boligreguleringsloven for at undgå markedsleje. Man vil ikke have, at udlejerne ved genudlejning sætter lejen for meget op ved at henvise til, at andre lejemål har højere leje.

## Uregulerede lejemål

Denne metode til at få huslejen sat ned gælder dog *ikke* i 80-20-ejendomme og lejligheder i uregulerede kommuner. Den gælder også kun i visse tilfælde i småhusejendomme. Læs nederst i denne artikel. Metoden gælder heller ikke for de såkaldte gennemgribende moderniserede

lejemål, der er udlejet i henhold til § 5, stk. 2 i boligreguleringsloven.

## § 5, stk. 2 lejemål

Et § 5 stk. 2 lejemål er en lejlighed, der er blevet gennemgribende moderniseret inden lejeren flytter ind. I disse lejemål kan lejen heller ikke nedsættes ved at kræve, at udlejeren fremlægger et omkostningsbestemt budget. Her skal lejen fastsættes ved sammenligning med andre lejemål, der er gennemgribende moderniseret.

*Læs om dette i artiklen: Magiske moderniseringer: <http://dklf.dk/artikler/magiske-moderniseringer/>*

Som det fremgår af denne artikel, er lejeniveauet i § 5, stk. 2-lejemål meget højere end i lejemål, hvor lejen er fastsat omkostningsbestemt. Derfor forsøger lejerorganisationerne at få folketinget til at afskaffe denne dårlige bestemmelse, som truer med at gøre det umuligt for almindelige indkomster, at få råd til



**Fortsat fra forrige side**

lejligheder i Københavns, Århus og andre storbyer, hvor efterspørgslen efter boliger er høj.

**Særlig bevisbyrde**

Men når galt skal være, er der en formildende omstændighed: Folketinget har vendt om på bevisbyrde-reglen i boligreguleringslovens § 5, stk. 5. Den sidste sætning i denne bestemmelse lyder:

*"Ved indbringelse for boligretten påhviler det udlejerens at godtgøre, at den aftalte leje ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi."*

Det er udlejerens, der skal løfte bevisbyrden, når han vil udleje en lejlighed efter § 5, stk. 2 - også selv om det er lejerens, der kræver lejenedsættelse.

**Sag fra Randers: Prins Christiansgade 2**

Denne omvendte bevisførelse fik betydning i en sag fra Randers. Her havde et par i 2009 lejet en lejlighed i Prins Christiansgade og skrevet under på en lejekontrakt, hvor lejen var fastsat efter § 5, stk. 2 i boligreguleringsloven.

Ejendommen var opført i 1906 og bestod af 12 lejemål, som blev moderniseret løbende. Den omstridte lejligh-

hed blev moderniseret i 1999. Lejerne skulle betale 6.377 kr. om måneden for 105 m<sup>2</sup>. Dette svarer til 729 kr. pr. m<sup>2</sup>. De klagede over huslejens størrelse til huslejenævnet, men fik ikke medhold i at den skulle nedsættes. Et flertal i nævnet godkendte den aftalte leje.

**Boligretten**

Lejerne ankede til boligretten. Lejers advokat fremlagde flere afgørelser fra Randers Huslejenævn, som støttede lejernes synspunkt

Udlejer fremlagde ikke sammenligningslejemål i andre udlejerens ejendomme. Han tog det åbenbart for givet, at boligretten ville give ham medhold.

Udlejerens benyttede heller ikke muligheden for at kræve, at huslejenævnet nærmere skulle redegøre for begrundelsen for deres kendelse.

På den baggrund fandt et enigt dommerpanel, at lejerne skulle have medhold i at lejen skulle nedsættes til 475 kr. pr. m<sup>2</sup>.

**Landsretten**

Udlejerens ankede nu sagen til landsretten. Her blev det klart for udlejerens, at han stod svagt, fordi han ikke under boligrettens behandling havde fremlagt sammenligningslejemål. Landsretterne tager kun i meget specielle tilfælde på besigtigelse og i

øvrigt kendte udlejerens ikke til ejendomme, hvor lejen var fastsat efter § 5, stk. 2.

Han eneste chance lå nu i, at få landsretten til at ophæve boligrettens dom og sende sagen tilbage til boligretten til en ny behandling. Her ville han så kunne få boligretten til at anmode huslejenævnet om oplysninger om relevante sammenligningslejemål. Som begrundelse anførte han, at boligretten af egen drift burde have anmodet huslejenævnet om disse oplysninger.

Den bed landsrettens dommere ikke på. Dommerne mente ikke, at en sådan udtalelse fra Huslejenævnet ville have ændret boligrettens afgørelse. Da udlejer heller ikke havde påvist andre forhold, som kunne have ændret boligrettens dom, afviste de udlejerens påstand om ophævelse af boligrettens dom.

Dermed blev boligrettens dom stadfæstet.

**Velorganiserede udlejere**

I dette tilfælde blev det til fordel for lejerne, at udlejer ikke kunne løfte sin bevisbyrde. Men i mange tilfælde lykkes det faktisk udlejerne at fremskaffe sammenligningslejemål med en høj leje, som de så kan bruge i boligretssager, når lejerne kræver lejen nedsat.

Det skyldes blandt andet, at udlejerne er meget velorganiserede i lokale grundejer-

foreninger, der som regel er organiseret i Ejendomsforeningen Danmark. Udlejerne er selvsagt interesseret i at få lejeniveauet hævet, og derfor samarbejder mange dem, f.eks. ved at stille deres lejligheder til rådighed som sammenligningslejemål.

Der er også mange advokatfirmaer, der har specialiseret sig i at være udlejeradvokater. På grund af de store økonomiske interesser, som udlejerne har i at få hævet lejeniveauet, er det tilsvarende lønsomt for et advokatfirma at have de store udlejere, som f.eks. pensionskasserne som klienter.

**Småhuslejemål**

Anderledes ser det ud på lejersiden. Her er der kun meget få advokater, der stiller deres fagkundskab til rådighed. Disse advokater samarbejder med lokale lejerforeninger, men i mange byer findes der ikke mere nogen lejerforeninger. Det er derfor et stort problem for lejerforeningerne og lejerens advokater at fremskaffe sammenligningslejemål.

Der er et særligt problem med lejemål i de såkaldte småhuse - dvs. lejemål med færre end 7 lejemål. Hvis en lejer i et småhus synes, at hendes leje er for høj, kan hun forlange den nedsat ved at klage til huslejenævnet. Huslejenævnet kan så ned-

sætte lejen, hvis den er væsentlig højere end den leje, der betales i ejendomme med omkostningsbestemt leje af samme kvalitet og beliggenhed i større ejendomme.

Læs om huslejenedsættelse i et småhuslejemål:

<http://dklf.dk/artikler/lejer-sparede-97-000-kr-paa-23-maaneder/>

Hvis en sådan sag bliver anket til boligretten er det lejerens advokat, der skal pege på anvendelige sammenligningslejemål. Men hvis lejerens ikke kender nogen, der bor i et sådant lejemål, kan det være vanskeligt at få adgang til at besigtige lejemålet i forbindelse med en retssag, og i nogle tilfælde taber lejerens derfor sagen, fordi han ikke har løftet sin bevisbyrde.

Kilde:

*Randers-sagen: Vestre Landsrets 2. afd.: V.L. B-1286-13. Lejerne var repræsenteret af advokat Bjarne Overmark, Randers*

## Lejer vandt 9.900 kr., fordi udlejer havde opkrævet ulovligt vandbidrag

Det er ulovligt at opkræve vandbidrag ved siden af huslejen, medmindre der er individuelle vandmålere

**Af Jakob Lindberg**

Tisvildeleje er en lille by på Nordsjælland. Den ligger idyllisk ved Kattegat og er en del af Gribskov Kommune.

Der er ikke nogen egentlige udlejningsboliger i byen, men en del udlejede parcelhuse. I et af dem boede en kvinde, der i hele sit liv havde boet i egen bolig. Hun havde derfor ingen erfaring med at bo til leje, men da hun skulle flytte i oktober 2016 tog hun kontakt til Danmarks Lejerforeninger for at få råd.

Det viste sig at være en god

idé, for som det tit sker, blev hun uenig med udlejerens om tilbagebetaling af depositum.

**Betaling for vand, varme og el.**

Under rådgivningen kunne lejerforeningens sagsbehandler konstatere, at der var mange andre ting galt end regningen for istandsættelse. Blandt andet var hun blevet opkrævet et fast månedligt beløb som betaling for vand. Dette er ulovligt.

Hun havde heller ikke modtaget gyldige varmeregnskaber for lejeperioden. Alli-

gevel var hun blevet opkrævet efterbetaling af varme

**Huslejenævnet**

Sagen endte i huslejenævnet.

Nævnet bestemte, at lejer skulle have 9.900 kr. retur, hvilket svarede til den ulovlige vandbetaling på 300 kr. i 33 måneder. Nævnet begrundede denne del af kendelsen med, at Højesteret i en dom fra 2009 har fastslået, at adgangen til særkilt betaling for vand som tillæg til lejen er betinget af, at den enkelte lejers betaling opgøres på

grundlag af individuel forbrugsmåling.

Dette princip gælder uanset, hvad der står i kontrakten eller andre aftaler mellem leje og udlejer.

**Betaling for varme og el**

Her fandt huslejenævnet, at det var ulovligt, at udlejer havde opkrævet efterbetaling ud over de betalte acontobeløb. I alt blev udlejer pålagt at tilbagebetale 2.320,72 kr. Nævnets begrundelse var, at varmeregnskaberne og elregnskaberne ikke indeholdt oplysning om lejerens ret til

at gøre indsigelse.

Dette medfører efter lejelovens § 45, at udlejer mister retten til at opkræve efterbetaling.

**Istandsættelse**

Derimod fik udlejer medhold i, at lejer skulle betale 13.810 kr. for maling af lejligheden. Samlet set fik lejer tilbagebetalt knap 14.000 kr. ud af sit depositum på 18.000 kr. – takket være hjælpen fra lejerforeningen.

## PRIVAT UDLEJNING

# Udlejer kunne ikke gennemføre en uhensigtsmæssig modernisering

Huslejenævnet i Århus modsatte sig en ombygning af lejlighed med altan og kvist, fordi den medførte en mindre anvendelighed og møblerbarhed af stuen. Udlejeren kunne derfor ikke få nogen huslejeforhøjelse for ombygningsarbejdet

Af Jakob Lindberg

Lejelovgivning er baseret på det princip, at det er ejeren af en ejendom, der bestemmer. Men denne råderet er ikke ubegrænset. Man kan ikke ændre et lejemål mod lejerens vilje, hvis "lejemålets identitet" derved ændres. Hvad forstår man ved det? Det er svært at udtale sig om generelt. I stedet må man se på retspraksis, herunder de afgørelser, der bliver truffet i huslejenævne herom.

## Århus sagen

I en ret ny afgørelse modsatte huslejenævnet i Århus sig en ombygning af en lejlighed, fordi de fandt at ombygningen var uhensigtsmæssig og at udlejeren dermed ikke kunne kræve huslejeforhøjelse for forbedringen af lejligheden.

Lejligheden lå i centrum af Århus og ejeren havde fundet på, at lejligheden skulle forsynes med en kvist med altan ud til gaden og en altan ud til gårdsiden. Han udarbejdede et projekt og varslede iværksættelse af det over for lejeren i henhold til boligreguleringslovens § 24.

Forbedringen ville medføre en huslejeforhøjelse på 3.042 kr. pr måned.

Lejeren og beboerrepræsentationen gjorde indsigelse og sagen blev indbragt for huslejenævnet.

## Ingen forøgelse af brugsværdien

Beboerrepræsentationen i ejendommen varetog sagen for lejeren. I et svar til huslejenævnet skrev de, at den ene stue efter ombygningen ville få en nedsat anvendelighed, fordi den først og fremmest ville blive til et adgangsareal til altanen. Derved ville stuen miste 18% af sit areal og 44% af det møblerbare areal.

Dette skyldtes, at der på hver side af altanen ville opstå "blinde arealer", der ikke kunne møbleres.

Nævnet besigtigede lejligheden og bekræftede i beboerrepræsentationens beskrivelse. Derfor modsatte nævnet sig iværksættelse af forbedring i henhold til § 25, stk. 1 i boligreguleringsloven. Man fandt, at der ikke kunne opnås en passende forøgelse af det lejedes brugsværdi "under hensyntagen til det pågældende husrums karakter, tilstand, indretning og udstyr", som der står i paragraffen.

I et cirkulære fra 4. december 1979 havde boligministeriet uddybet bestemmelsen

således:

*"Efter bestemmelsen vil nævnet kunne tage hensyn til, om forbedringen på rimelig måde svarer til ejendommens standard, udstyr og om forbedringen på hensigtsmæssig måde findes at kunne indpasse i det lejede"*

## Andre afgørelser

Sagen var så usædvanlig, at nævnet refererede tre andre afgørelser. I en afgørelse fra Ankenævnet i København havde man afvist forbedringsarbejder i et lejemål, med den begrundelse, at der var tale om en "identitetsændring af lejemålet", som der ikke var tilladelse til at foretage, hverken i lejeloven eller i lejeaftalen.

I en sag fra Aarhus Boligret, hvor retten afviste udlejers ønske om at installere elevator i ejendommen, fordi det ville medføre at elevatoren med et areal på op til 4,5 m<sup>2</sup> skulle føres igennem et værelse på 14 m<sup>2</sup> i nogle 4-værelseslejligheder. Retten fandt, at inddragelse af en del af værelset med de deraf følgende ændrede dimensioner udgjorde en så væsentlig forringelse af værelsets anvendelsesmuligheder, at der var

tale om afståelse, som ikke kunne kræves gennemført mod lejernes protest.

I en sag fra Københavns Boligret havde man derimod godkendt forbedringsarbejder, fordi der ikke ville ske en ændring af lejemålenes identitet ved de foretagne arbejder.

## Ophævelse

En alvorlig ting ved sager af denne art er, at de kan føre til at udlejeren forsøger at ophæve lejerens lejemål, såfremt denne modsætter sig forbedringsarbejdet.

Det skete f.eks. i en sag fra Roskilde, hvor lejerforeningen støttede et af deres medlemmer i, at han ikke havde pligt til at acceptere en installation af badeværelse i hans lejemål, som bestod af 3 værelser med køkken men uden bad. Derpå ophævede udlejeren lejemålet, og krævede lejeren udsat af lejemålet

I boligretten blev udlejers ophævelse afvist af 2 dommere mens 1 ville give udlejeren medhold. Flertallet begrundede afgørelsen med, at moderniseringen, hvor lejligheden blev reduceret til en 2 værelses lejlighed ville "medføre en så væsentlig ændring af det lejede, at det lejede skifter identitet".

Afgørelsen fra Boligretten flertal blev stadfæstet af Østre Landsret.

## Afgørelsen er anket

Udlejers advokat har meddelt, at huslejenævnets afgørelse er blevet anket til boligretten.

Vi følger op på sagen, når afgørelsen foreligger.

Kilder:

*Aarhus huslejenævnets afgørelse af 26. april 2017. Sagsnummer 17/010351 Aarhus boligrets dom af 23. september 2015, refereret i T:BB 2006.481*

*Københavns ankenævns afgørelse refereret i Grundejernes domssamling (GA 2014/05)*

*Københavns boligrets dom af 9. mJ 2005, refereret i T:BB 2005.481*

*Roskilde sagen: Roskilde Rets dom af 1. februar 2007 (BS: 18-2-606/2006), stadfæstet af Østre Landsret den 14. september 2007 (21. afd. a.s.nr. B-366-07)*

## Nye regler for el-regnskaber

Efter den seneste revision af lejeloven er det nu pligtigt for udlejerne at opsætte godkendte elmålere, hvis udlejeren leverer elektricitet til andet end varme.

Af Jakob Lindberg

Før 2014 var der usikkerhed om hvordan loven skulle forstås i de tilfælde, hvor en udlejer leverede elektricitet til lejerne.

Det mest almindelige er, at udlejeren ikke leverer el til lejere af beboelseslejemål. Som regel har hver lejer en hovedmåler og afregner di-

rette over for elselskabet. Men efter at det er blevet teknisk muligt og – i nogle tilfælde – økonomisk fordelagtigt, at etablere solcelleanlæg på tagene, vil flere og flere udlejere formentlig begynde at sælge el til deres lejere.

Dermed er der opstået et behov for større klarhed i lejeloven.

Hidtil har der blot stået i le-

jelovens § 45 d, at bestemmelserne vedrørende varme gjaldt "tilsvarende" for udlejers levering af el til varme og el til andet end varme.

## Vigtig tilføjelse

Men nu er der kommet en vigtig tilføjelse i lejelovens § 45 d, stk. 2. Her står:

"Leverer udlejeren el til andet formål end opvarmning,

kan der kun ske fordeling ud fra godkendte individuelle elektricitetsmålere."

En udlejer må altså ikke mere fordele el-udgiften efter kvadratmeter eller antallet af personer eller andet.

Det må formentlig også betyde, at hvis en udlejer opkræver et fast el-bidrag ved siden af huslejen i en ejendom, hvor der ikke er indi-

viduelle elmålere, så er det ulovligt med den konsekvens, at alle betalte el-bidrag skal tilbagebetales.

Derved vil der være de samme regler for levering af elektricitet til andet end varme som for levering af vand.

# Hvorfor bliver de etniske minoriteter låst fast i det almene boligbyggeri?

Vi bringer her en reaktion på det borgerlige folketingsflertals vedtagelse om at ”danskere ikke bør være i mindretal i boligområder i Danmark”

*Af Niddal El-Jabri,  
MINO Danmark*

I februar barslede Folketinget med en ny vedtagelsestekst, som blev kraftigt debatteret: ”Folketinget konstaterer med bekymring, at der i dag er områder i Danmark, hvor andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande er over 50 procent. Det er Folketingets opfattelse, at danskere ikke bør være i mindretal i boligområder i Danmark”.

Det skabte selvfølgelig stor debat. Det er kritisabelt, at Folketinget mener, at en høj andel af indvandrere og efterkommere uden videre forklaring kan vække bekymring ved deres blotte tilstedeværelse.

De Radikale rettede henvendelse til MINO Danmark og spurgte, hvordan selvsamme tekst skulle se ud, hvis vi skulle lave et forslag. Ydmyge og forstående overfor, at vi først påbegynder vores medlemskampagne til efteråret og ikke har et reelt bag-

land, takkede vi ja til udfordringen.

I processen blev vi kontaktet af Lendager Group, der inviterede os med på deres hold, som arbejder på at udvikle Høje-Taastrups strategi 2040 for socialt udsatte boligområder.

## Ressourcestærke unge

Det gav os indsigt i, hvordan kommunerne arbejder med det samme spørgsmål. Vi lærte blandt andet, at et af kerneområderne er at tiltrække ressourcestærke borgere. Men kunne man i stedet have fokus på efterkommerne? 82 procent af efterkommerne fra ikke-vestlige lande er stadig ikke fyldt 25. De uddanner sig på niveau med deres majoritetsvenner, og såfremt de ikke diskrimineres på arbejdsmarkedet, vil man over de næste 15 år opleve, at det reelle skift fra ressourcsvg til ressourcestærk kan være at finde blandt de ressourcsvges børn.

Vores undersøgelse viste, at Folketinget burde bekym-

re sig om, at en større del af minoritetsborgerne føler sig utrygge om aftenen end deres majoritetsvenner. Vi fandt også ud af, at jo flere der bor i et lokalt område med minoritetsbaggrund, jo mindre er antallet af dømte beboere procentmæssigt.

## Boligmangel

Vi lærte, at de vigtigste udfordringer for minoritetsborgerne i socialt udsatte områder tager afsæt i:

- manglen på boliger i storbyerne, der er til at betale,
- diskrimination på det private lejeboligmarked,
- stigende priser på andelsboliger
- koncentrationen af det etniske mindretal i almenyttige boliger.

Til det anbefalede vi Folketinget at se på den engelske model: 'Home To Buy Scheme', lanceret i 2013. Modellen er designet til at hjælpe alle, der kan have svært ved at spare op til udbetalingen på en andels- eller ejerbolig. Derfor foreslog vi denne

tekst som et alternativ:

”Folketinget konstaterer, at der i dag er områder i Danmark, hvor andelen af danske borgere med rødder i ikke-vestlige lande er over 50 procent. Dette tyder på, at der eksisterer en strukturel udfordring på boligområdet, der i højere grad rammer det et-

niske mindretals mulighed for at finde betalelige boliger. Det er Folketingets opfattelse, at dette bør imødekommes, således at den skæve udvikling på boligområdet ikke fastlåser mindretalsgrupper i en u hensigtsmæssig og skævvreden boligsituation gennem flere generationer”.

## Hvad er MINO

**MINO Danmark er en handletank, der arbejder for det dansk-etniske mindretals ligestilling og engagement i samfundet.**

**Et af MINO's mål er at opbygge viden og indsigt i minoriteters forhold. Desuden søger handletanken at lette samtalen mellem de etniske danskere og minoritetsborgerne.**

**Målet er at engagere minoritetsborgerne som borgere i Danmark.**



mino danmark

# Regeringen vil straffe de kommuner, der bygger alment byggeri ved at pålægge dem en større betaling

*Af Jakob Lindberg*

I dag betaler kommunerne et såkaldt grundkapitaltilskud på 10 % af opførelsesprisen på nyt byggeri. Beboerne betaler 2 %. Resten betales af staten og kreditforeningerne.

Det kommunale grundkapitaltilskud vil regeringen sætte op til 20 % for små boliger og 24 % for store boliger. Udspillet er kommet i forbindelse med forhandlingerne mellem kommunerne og staten om en økonomiaftale for 2018.

I følge netmediet, DK Økonomi har borgmester Martin Dam (V) protesteret mod forslaget med følgende begrundelse:

- Det er en dårlig idé, for-

di det økonomiske rammer de kommuner, hvor der bygges almene boliger. Og hvis kommunerne skal betale en større andel, risikerer vi samtidig at sætte nybyggeriet af almene boliger i stå. Det er stærkt uheldigt i en periode, hvor der i forvejen opføres relativt få almene boliger.

Læs artiklen fra DK-økonomi her:

<http://dkokonomi.dk/artikel.php?id=938>

## Reaktioner

Ikke overraskende har Danmarks Almene Boliger (BL) protesteret over for planerne.

- Det er helt vanvittigt, siger den administrerende direktør for BL, Bent Madsen, det vil reelt betyde et bygge-

stop af nye almene boliger.

## Alternativ

Medlem af Køge Lejerforening, Lars Vestergaard har skrevet mange artikler om emnet i Lejer i Danmark. Han har foreslået et system med variable satser, således at kommuner hvor der er stor boligknaphed og få almene boliger kan opføre alment byggeri med en lav kommunal grundkapital på f.eks. 5 %.

Omvendt skal kommuner, hvor der er mange ledige almene boliger betale en høj sats på f.eks. 15 %. Man kan samtidig lade satserne afhænge af det samlede boligbyggeri, således at satserne bliver højere, hvis der er stort

pres på byggesektoren. På den måde vil grundkapitalordningen virke konjunkturdjævnende. Han reagerede på nyheden om forhøjelsen:

- Op på barrikaderne.  
- ULøkke og Ole Birk Ole-sen vil have 20 % grundkapital. Lad os få en ny regering hurtigst muligt med en stærkere venstre fløj

## Sidste nyt

Den 1. juni blev der indgået en aftale mellem regeringen og kommunernes Landsforening om økonomien for 2018. Heraf fremgår det, at spørgsmålet om ændring i grundkapitaltilskuddet er udsat til næste år med henblik på forhandlingerne om økonomiaftalen for 2019.

Regeringen har altså ikke fået sin forhøjelse gennemført. For 2018 er grundkapitaltilskuddet fortsat 10 %. Men uenigheden består stadig, og derfor er truslen ikke afværget, men blot udsat.

Danmarks Lejerforening v/Landsformand Bodil Kjærums udtaler på den baggrund: ”Der er vundet tid, og det her er en situation, hvor lejerbevægelsen, BL og KL inden næste halvleg må finde sammen om denne konkrete sag. Vi tror på at en fælles argumentation og aktiv kritik vil kunne forhindre gennemførelse af regeringens totalt odelæggende forslag.”

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

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

## Elvarme

? Hej. Vi bor i en ny renoveret lejlighed, hvor udlejer ikke har oplyst at badeværelset er opvarmet med EL-varme, og i lejekontrakten står der kun fjernvarme. Vi har så fået en ekstraregning på ca. 4500 kr. for 1 år pga. el-gulvvarmen, er det muligt at gøre noget ved dette?

*Med venlig hilsen, L*

! Jeg går ud fra, at I har direkte afregning af elektricitetsforbruget over for elselskabet. I den situation vil I normalt selv være ansvarlige for jeres forbrug.

• Det er muligt, at i gennem en retssag kan få medhold i, at udlejer skal betale hele eller dele af forbruget, fordi han ikke har informeret jer om at badeværelset er opvarmet ved gulvvarme. Spørgsmålet er om "mangel på information" kan sidestilles med "mangler ved lejemålet".

Hvis der ikke er mulighed for at slå elvarmen fra vil jeg tro, at det falder ind under mangelbegrebet i lejelovens § 11, Derved kan du kræve forholdsmæssigt nedslag i lejen.

I har brug for en lejeretskyndig advokat. Gå til den lokale lejerforening og få råd om valg af advokat.

*Med venlig hilsen, Jakob Lindberg*

### Uddrag af lejeloven

§ 11. Er det lejede ikke ved overtagelsen og under lejeforholdets bestående i den stand, som lejereren efter retsforholdet mellem ham og udlejeren kan kræve, og afhjælper udlejeren ikke straks mangelen efter påkrav derom, kan lejereren selv afhjælpe den for udlejerens regning. Vedrører mangelen det lejedes forsyning med lys, gas, varme, kulde el. lign., kan lejereren ved fogdens bistand skaffe sig adgang til ejendommens installationer for at afhjælpe mangelen. 1. og 2. pkt. finder tilsvarende anvendelse, hvis udlejeren uberettiget har afbrudt det lejedes forsyning med lys, gas, varme, kulde el. lign.

Stk. 2. Lejereren kan kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen, så længe en mangel forringer det lejedes værdi for lejereren.

## Udvendig vedligeholdelse

? Vi skal til at flytte i ny lejlighed, og har studset over nogle ting i vores lejekontrakt, som vi håber du kan hjælpe med at få afklaret. I vores lejekontrakt står der, at udlejer har ansvaret for den indvendige vedligeholdelse, og lejer har ansvaret for den udvendige vedligeholdelse. Til den indvendige vedligeholdelse bliver der oprettet en konto, hvorpå der årligt skal indsættes 44 kr./pr. m<sup>2</sup>. Vi er dog i tvivl om hvorvidt pengene, hvis ikke nogen vedligeholdelse er nødvendig, lander i udlejers lomme, om vi får disse penge tilbagebetalt, eller om vi kan benytte disse penge til vedligeholdelse ved udflytning?

Vores andet spørgsmål er angående den udvendige vedligeholdelse. Vi har i lejekontrakten fået en ret udførlig liste omkring hvilke områder der kræver at vi, lejerne, vedligeholder disse. Vi er en smule bekymret for, at udlejer vil misbruge situationen og vi ender med en stor regning den dag vi flytter, fordi udlejeren kan reparere/udskifte alt hvad der omfatter den indvendige vedligeholdelse på vores bekostning. Er der her grund til bekymring, eller er det standard for lejekontrakter?

*Med venlig hilsen, AA*

! Det lyder ret "usædvanligt" det du beskriver, og derfor vil jeg tilråde at du / I snarest medbringer lejekontrakt og evt. andre papirer, og besøger en lokal lejerforening for at få dem til at rådgive jer mere detaljeret.

• Korte svar i øvrigt...

Indvendig vedligeholdelse:

Når udlejer har den indvendige vedligeholdelsespligt og der som følge deraf er en konto for indvendig vedligeholdelse for det pågl. lejemål, så hæfter udlejer for ikke-forbrugte penge den dag man flytter, således at forstå, at kontoens saldo skal medregnes til betaling af fraflytningsstandsættelse.

Udvendig vedligeholdelse:

Det er forholdsvis usædvanligt, at lejer tillægges udvendig vedligeholdelsesforpligt, i hvert fald i større omfang, og noget sådant giver meget ofte problemer ved fraflytning. Efter den nye lejelov er det faktisk i en række situationer slet ikke lovligt at pålægge lejer udvendig vedligeholdelsesforpligt. (Hvis det I har lejer et et frit beliggende hus kan det dog godt være lovligt.)

Er der aftalt udvendig vedligeholdelsesforpligtelse skal det afspejle sig i en væsentligt lavere husleje end der ellers ville være gældende.

Summa summarum er det her noget der bør ses grundigt på af lejeretskyndige folk.

*Med venlig hilsen, Henrik Stougaard*

Lejerforeningerne i Danmarks Lejerforeninger kan findes på:

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

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

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

## Overtagelse af bolig

? I min kontrakt står der, ved overtagelse af bolig: Ved overdragelse til tilflytteren fremtræder lofter og vægge nyistandsat. Kun hvor der efter selskabets skøn har været behov for det, vil træværk, inventar og gulve være istandsat.

"I boperioden:

Boligtageren sørger for og afholder udgiften til at vedligeholde det lejede med renholdelse, hvidtning, tapetsering, maling, også maling af træværk, rør og radiatorer samt gulvbehandling i boperioden.

Boligtageren er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at det lejede ikke forringes ud over hvad følger af almindelig slid og ælde.

Ved fraflytning:

Udføres normalistandsættelse, der omfatter: maling af lofter og vægge, afvaskning og rengøring."

Lad os antage, at en almen lejlighed bliver fraflyttet ca. hvert andet år, i en 10 årig periode, hvordan vurderes det, hvornår og hvem, der skal betale for istandsættelse af gulve og træværk?

Grunden til spørgsmålet er, at lejlighedens vægge, dørkarme, vinduskarme udvendig, er ny-malede, men vinduskarme indvendigt, radiatorer, døre, samt fodlister er helt mørkegule af nikotin/mad-os!! Burde det ikke også være malet?

Lyskontakter, udluftnings riste, skabe ud/indvendig, vinduskarme indvendigt, radiatorer, døre, samt fodlister, er ikke engang rengjorte!!

Med venlig hilsen, M..

! Som du beskriver lejemålet burde lejligheden være istandsat ved din indflytning.

Man skal skelne mellem

lejerens pligt til at vedligeholde lejligheden i boperioden

lejerens pligt til at istandsætte lejligheden ved fraflytning.

Hvis lejereren har påtaget sig den indvendige vedligeholdelse, skal han selv vedligeholde med maling af træværk/radiatorer og lakering af gulve i det omfang han synes det er nødvendigt, mens han bor i lejemålet.

Han kan altså ikke kræve, at boligselskabet gør det (eller betaler for det).

Derimod er lejereren ikke forpligtet til at male træværk/radiatorer og lakere gulve ved fraflytning – med mindre der er tale om misligholdelse fra hans side.

Misligholdelse foreligger når der er opstået skader der skyldes

at lejereren har behandlet lejemålet uforsvarligt, eller

har fortaget forkert vedligeholdelse, eller

har brugt lejligheden til noget den ikke må bruges til (f.eks. værksted)

Derimod kan den fraflyttende lejer ikke tvinges til at betale for manglende vedligeholdelse i boperioden.

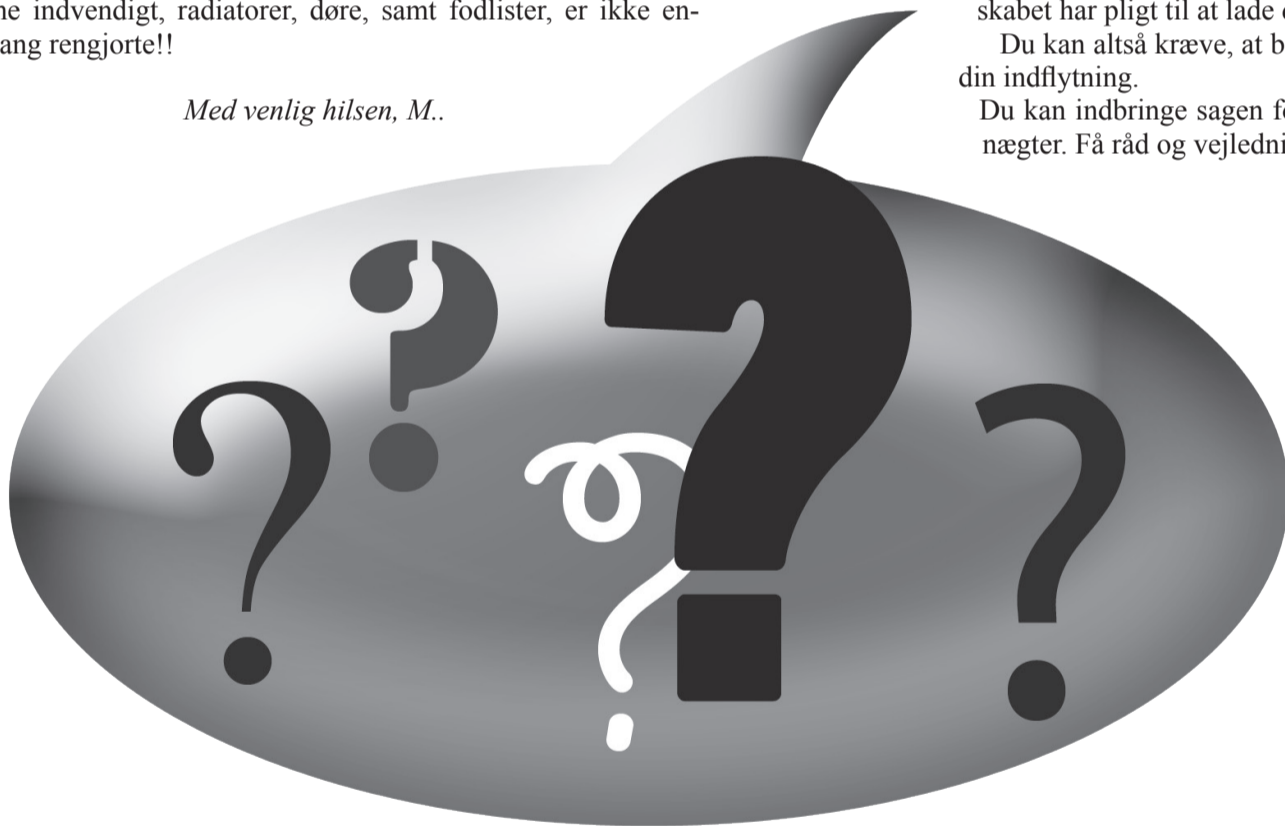
Derfor opstår der af og til den situation, at træværk og radiatorer i en almen lejlighed er nedslidte. I den situation er det boligselskabet, der ved indflytningen skal betale for at der bliver rettet op på den manglende vedligeholdelse.

Efter retspraksis, skal den fraflyttende lejer betale for rengøring. Boligselskabet har pligt til at lade dette udføre, hvis det ikke er gjort af fraflytteren.

Du kan altså kræve, at boligselskabet udføre istandsættelse af lejemålet ved din indflytning.

Du kan indbringe sagen for beboerklagenævnet i din kommune, hvis udlejer nægter. Få råd og vejledning i den lokale lejerforening.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg



## Udlejer lader prisen bydes op

? Jeg fik for nylig tilbudt en lejlighed ved fremleje. Dagen efter den kommende udlejer havde sagt, jeg kunne overtage lejligheden vender han tilbage, og siger at andre lejere har tilbudt at leje lejligheden for 1200 kr. mere om måneden. Han spørger så om jeg er villig til det. Da jeg står i en desperat boligsituation siger jeg ja, og vores aftale om overtagelse af lejligheden de næste otte måneder fastholdes. To dage efter dette vender han så tilbage igen, og siger at huslejen nu er budt 800 kr. yderligere op. Er dette tilladt?

! Hvis I har indgået aftale, og dette kan bevises (f.eks. hvis aftalen er skriftlig), så er det beskrevne helt klart ikke lovligt.

Selvom du eventuelt har sagt ja til og skrevet under på en sådan "opbudt" husleje, kan lejeniveauet sagtens udgøre en overskridelse af lejelovgivningen, og dermed være ulovligt. I så fald kan man få huslejen nedsat via huslejenævnet.

Jeg vil anbefale dig at opsøge assistance herom, via en lokal lejerforening:

Med venlig hilsen  
AJ

Med venlig hilsen  
Henrik Stougaard

## MILJØ

# Bolig måtte evakueres og totalrenses efter rotteinvasion

Et hul i muren ved tilslutning af fjernvarme var nok til at gøre det muligt for rotterne at invadere lejligheden. Samtidig kan der ikke gøres nok for at informere beboerne om hvordan man nedsætter risikoen for rotteangreb

Af Ole Kragelund

En almen lejebolig i landsbyen Thorsager i Syddjurs kommune bliver nu rensat for duftspor efter indendørs rotter. Det oplyser en medarbejder fra Administrationselskabet RandersBolig, der administrerer alle almene boliger i Boligselskabet af 2014.

Oplysningen om totalrensning af rækkehus-boligen - efter midlertidig genhusning af lejeren - kommer efter en skriftlig henvendelse til kommunen og RandersBolig fra en anden lejer i samme afdeling.

At RandersBolig nu skrider til en så markant reaktion mod indendørs rotter i en bolig i Thorsager hænger også sammen med en intensivering af samarbejdet med kommunens fuldtids rottejægere. Dette bekræftes af direktør Poul Møller, Syddjurs

Kommune, såvel som RandersBoligs bestyrelsesformand, Jan Guldmann.

RandersBolig vil fremadrettet gøre det mere klart for alle lejere, hvordan hver enkelt beboer selv kan nedsætte risikoen for rotte-besøg i sin bolig. Bl.a. ved at stoppe al fodring af fugle og undlade at have madrester stående åbent fremme i et tomt køkken.

Denne rådgivning til lejerne vil sikkert blive formuleret i samråd med kommunens professionelle rottejægere, slutter Jan Guldmann fra RandersBolig og Boligselskabet af 2014.

Boligselskabet af 2014 er efterfølger for den konkursramte Randersegnens Boligforening.



## Tegn på rotter

### Uddrag fra Miljøstyrelsens hjemmeside

Hvis man rotter, er man sjældent i tvivl, for rotter efterlader en skarp og ubehagelig lugt, der kan minde om kloaklugt eller lugten af svinestald.

Udover lugten, så efterlader rotter også sikre tegn i form af cylinderformede ekskrementer, der er sorte eller brunlige og cirka 6 millimeter tykke og omkring 17 millimeter lange.



Udenfor kan tegn på rotter være huller i jorden for eksempel i nærheden af kloakdæksler, riste eller ved husets fundament eller sokkel. Synkende fliser på terrassen eller asfalten i indkørslen kan også være tegn på, at rotter er i gang med at underminere overfladen.

Indendørs kan rotter gnave sig igennem paneler, vægge og gulve. Hullerne er som regel cir-

kelrunde, og de behøver ikke være større end en 2-krone, for at en rotte kan komme ind og ud af hullet. Hold derfor altid øje med friske, afgnavede træspåner omkring huller i træværk.



Piben og kradsen i panelerne, under gulvet eller på loftet kan være tegn på rotter. Lydene kan også skyldes mus, husmår eller andre dyr. Hvis lydene består af små hvin eller skrig, så er det næsten med sikkerhed rotter.

Har man set tegn som disse i sin bolig eller på sin grund, så ring straks til kommunen eller anmeld det på borger.dk. Så snart problemet er anmeldt, vil en af kommunens rottebekæmpere komme på besøg og lokalisere, hvor rotterne

kommer fra. Det gøres som regel ved en røgprøve eller en Tv-prøve.

Affald og skrammel bør altid fjernes fra grunden, så der ikke er gemmesteder, hvor rotterne kan føle sig trygge. Rotter kan hurtigt få lavet en rede i gammel isolering, madrasser eller andet affald. Opbevar aldrig materialer. Skil materialer opbevares op ad husmuren, bør de klodses op og flyttes 30-40 cm ud fra bygningen. Selv den snævre passage kan være opholdsrum for en rotte.

Sørg for, at udendørs affaldsspande altid er tæt tillukkede, så lugt og adgang til føde begrænses. Særligt kødaffald kan lokke rotter til fra nær og fjern. Hvis affaldsspanden er af plastik, så kan man med fordel lægge en tung sten på låget, så rotterne ikke kan skubbe låget af, og så låget bliver på, hvis der er blæsevejr. Spiseligt affald og foder må aldrig ligge og flyde udendørs.

Kilde: <http://svana.dk/vand/rottebekampelse/rotter-i-hjemmet/tegn-paa-rotter/>

# Øget digital kommunikation på lejeområdet

**Digitaliseringen af dagliglivet fortsætter også på lejeområdet. Vi bringer her en pressemeddelelse underskrevet af alle folketingets partier. Digitaliseringen vil blive gennemført som lovforslag i efteråret 2017.**

## Pressemeddelelse

I den private udlejningssektor og i den almene boligsektor foregår en stor del af kommunikationen mellem lejere og udlejere i dag pr. brev. I øvrige dele af samfundet kommunikerer der i langt højere grad digitalt.

Parterne er enige om, at lejelovgivningen skal moderniseres, så lejer og udlejer lettere kan anvende moderne digitale kommunikationsformer. Parterne er derfor enige om, at stemme for en lovændring, der indeholder nedenstående ændringer.

Som reglerne er i dag, skal lejer og udlejer indgå en af-

tale for at anvende digital kommunikation i almene og private lejeforhold, hvor der er krav om skriftlighed. Udgangspunktet er dermed, at man skal sende breve ved krav om skriftlighed, medmindre andet er aftalt.

Parterne er enige om, at de nuværende regler om digital kommunikation ophæves, så lejer og udlejer selv vælger kommunikationsform. Det vil reducere omkostninger til administration og stille lejer og udlejer mere frit, når de skal kommunikere.

### Parterne er enige om, at:

- Lejer og udlejer kan opsiges en aftale om digital kom-

munikation og med et varsel på en måned fra d. 1. kræve, at meddelelser, hvor der er krav om skriftlighed, sendes med almindeligt brev.

- Lejere, der er undtaget fra Digital Post fra det offentlige, fritages for digital kommunikation i lejeforholdet
- Kravet om skriftlighed pr. brev fastholdes ved betalingspåkrav og opsigelse.
- Reglerne om ind- og fraflytningssyn præciseres, så der skabes klarhed over, hvordan kommunikationen i forbindelse med synene kan gennemføres digitalt.
- Reglerne om tilbudspligt præciseres, så der skabes

klarhed over, hvordan udlejer kan opfylde tilbudspligten digitalt. Parterne er endvidere enige om, at lovgivningen skal udformes således, at man kan overgå til fx e-Boks eller en anden digital løsning på sigt uden at lovgivningen skal ændres. Parterne noterer sig, at der sideløbende arbejdes på, at den almene boligsektor kan overgå til Digital Post. Der er nedsat en arbejdsgruppe, der skal se på overgangen til Digital Post og processen frem mod genudbud af kontrakten om Digital Post med det offentlige. Transport-, bygnings- og boligministe-

ren vil fremsætte lovforslag om øget digital kommunikation på lejeområdet i efteråret 2017.

*Kilde: Aftale mellem Regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Enhedslisten, Alternativet, Radikale Venstre og Socialistisk Folkeparti, indgået den 2. juni 2017.*

## Referat af RL's generalforsamling, den 19. april 2017

**Roskilde Lejerforening, som er "hovedforening" for de forskellige bebyggelses-lejerforeninger i Roskilde, samt for enkeltmedlemsforeningen RLE, holdt onsdag den 19. april sin ordinære generalforsamling for 2017. Det skete i lejerforeningens lokaler i Sankt Peders Stræde 2, hvor der var fremmødt 12 medlemmer.**

### "Formalia"

Valg af dirigent, referent og stemmetællere: Henrik Stougaard (HSP) blev valgt som dirigent, Tomas Jacobsen som referent. Dirigenten blev stemmetæller. HSP konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt ved "Lejer på Midtsjælland" nr. 126.

### Bestyrelsens beretning

Jens Juul (JJ) supplerede den skriftlige beretning. Medlemstallet falder, da der bliver solgt lejligheder i bebyggelserne som ejerlejligheder og der derfor bliver færre lejere. Der kommer dog tilgang af medlemmer fra de almene afdelinger. "Byhusene" som er en almen afdeling vil være medlemmer i RL, da der bla. er problemer med ejerforholdet af ejendommen som afdelingen ligger i. Den nye lejelov fra 2015 har fået fraflytningsregler, der minder om reglerne i almene bebyggelser. Beboerrepræsentanterne skal være opmærksomme

på de nye fraflytningsregler. JJ fortalte om "småsager" i retten, hvor der ikke er advokater på sagen. Det er en forringelse af retssikkerheden. Sager kan blive tabt fordi sagens parter ikke kan fremlægge sagerne tilstrækkeligt over for retten. Kontanthjælpen er nedsat, og endnu har det ikke ført til mange udsættelser af lejere, men det kan komme. JJ snakkede herefter om kommunevalget til efteråret. Her kunne emnet om den reducerede kontanthjælp tages op. RL vil spørge kandidaterne til kommunevalget om deres syn på boligpolitikken. JJ afsluttede med at snakke om den nye boligminister. BK kommenterede beretningen med at lejeniveauet stiger, selvom det er ulovligt pga. pres på boligmarkedet. HSP fortalte at i nogle boligretskredse er lejeniveauet meget højere end i andre. Fx er lejen på Frederiksberg lavere end i København, hvor lejen er blevet skønsmæssigt

fastsat af huslejenævnene. Beretningen blev enstemmigt godkendt.

### Regnskab for 2016

Bodil Damgaard (BD) gennemgik regnskabet. Regnskabet var revideret af revisorerne uden bemærkninger. Der var i 2016 850 medlemmer i RL. Foreningen havde et overskud på ca. 2500 kr. i 2016. Formuen var i alt ca. 224.000 kr.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

### Budget og kontingent

BD fremlagde budgettet. Der budgetteres med 800 medlemmer i 2018. Bestyrelsen foreslog uændret kontingent på 140 kr. i 2018.

Kontingentet blev enstemmigt godkendt.

### Indkomne forslag

Dette er et vedtægtspligtigt punkt på dagsordenen. En slags "#demokratisk sikkerhedsventil". Denne gang var

der imidlertid ikke indkommet forslag til punktet overhovedet.

### Valg jfr. vedtægterne

Kasserer for 2 år: Bodil Damgaard blev genvalgt til 2019.

3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år: Nicolai Baumback, Lise Justesen og Bodil Kjærums blev valgt.

2 bestyrelsessuppleanter for 1 år: Martin Jensen og Gunver Hagbang blev valgt.

1 revisor for 2 år: Kirsten Lorentzen blev valgt.

1 revisorsuppleant for 1 år: Britta Poulsen blev valgt.

Alle kandidater blev valgt uden modkandidater

### Fremtidig virksomhed

JJ fortalte om foreningens fremtidige virksomhed. Der var en snak om hvad der kunne gøres i forhold til kommunevalget. BD foreslog at RL deltager i vælgermøder, suppleret med læserbreve i aviserne. HSP fortalte at væl-

germøder kunne være et godt forum for lejerforeningen. HSP foreslog at der blev organiseret et vælgermøde om boligpolitik. Vælgermøderne kommer bredere ud pga. internettet. Bodil Kjærums (BK) mente at vi skal overveje at lave eget vælgermøde, eller hellere arrangere vælgermøde sammen med andre.

### Eventuelt

Nicolai Baumback (NB) snakkede om at stigende boligskatter kan give huslejestigninger. HSP sagde at lejestigningerne pga. skattestigninger bliver små. NB fortalte om fjervarmeselskaber der sender store regninger videre til brugerne. BD spurgte til affalds ordningerne hvor der skal være sortering. Det bliver formodentlig dyrere for brugerne.

Afslutningsvis: Dirigenten takkede for god ro og orden.

—  
Henrik Stougaard /dirigent  
Tomas Jacobsen / referent

# Referat af RLE's generalforsamling 26. april 2017

RLE - Roskilde Lejerforening for enkeltmedlemmer - som er "opsamlingsforening" for lejere der bor i ejendomme uden en lokal beboerforening, holdt onsdag den 26. april sin ordinære generalforsamling for 2017. Det skete i lejerforeningens lokaler i Sankt Peders Stræde 2, hvor der var fremmødt 9 medlemmer.

## "Formalia"

Valg af ordstyrer, referent og stemmetællere: Bodil Kærum valgt som ordstyrer, og Jens Juul som referent.

Ordstyreren konstaterede, at gf'en er indkaldt med blad nr. 126 som udkom i slutningen af marts og dermed lovligt indkaldt.

Vi havde en kort præsentation af de fremmødte rundt bordet.

## Bestyrelsens beretning

Tomas Jacobsen som formand fortalte, at vi er blevet lidt færre medlemmer idet vi har "tabt" det normale antal (ca. 50) men ikke har fået helt så mange nye.

Vi har haft annoncer i avisen, men har ikke været så ihærdige med omdeling af vores pjecer.

Vi har i 2016 som normalt igangsat omkring 50 nye sager – typisk lejeforhøjelse, fraflytning, vedligeholdelse, varmeregnskab m.v.

Lidt forbedring af nævnes sagsbehandlingstid.

Istandsættelse af kontoret –

det har pyntet meget, tak til de ihærdige.

Kører sager såvel i nævn som boligret.

Tomas omtalte en konkret varmeregnskabssag i alment byggeri, som vi har vundet i nævnet og i boligretten, men tabt i landsretten. Vi håber, at få tredje-instans bevilling i Højesteret.

Ikke alle henvendelser medfører, at vi opretter en sag, enten fordi der ikke er basis for det, eller fordi lejerne med gode råd fra vores side selv kan håndtere sagen. Derudover er der generelt flere og flere, der selv kan køre deres sager. Vi har en politik om ikke nødvendigvis at kræve medlemskab for at give et godt råd – vi oplever at det opfattes positivt, og når det kommer til stykket, ikke afholder folk fra at melde sig ind.

Beretningen blev enstemmig godkendt af generalforsamlingen.

## Regnskabet for RLE

Medlemstallet (306) er fal-

det lidt og en del for vores medlemmer i Ringsted området. Vi fik 39 nye medlemmer i 2016. Vi fik et underskud på 11.141,00 og en indtægt på 99.930,00.

Regnskabet er efter bladets udsendelse revideret uden bemærkninger.

Regnskabet blev godkendt enstemmigt.

## Regnskab for retshjælpsfonden

Indtægter i 2016 var 5.673,37 og udgifter på 31.689,00 – Fondens formue er på 149.486,46. Regnskabet for Fonden svinger meget fra år til år da enkelte sager kan give såvel store udgifter som indtægter.

Regnskabet er revideret uden bemærkninger.

Regnskabet blev godkendt enstemmigt.

## Fastsættelse af kontingent og fondsbidrag

Budget for 2018: stort set en fremskrivning af indeværende budget og med en forudsætning om en mindre stig-

ning i medlemstallet er forslaget, at vi fastholder det nuværende kontingent.

Kontingentet og fondsbidraget fastholdes på det nuværende.

## Indkomne forslag

Kassereren fremsatte et forslag om stigning i indmeldelsesgebyret fra 130,- til 150,-. Efter debat om forslaget, blev det dog trukket.

## Valg jfr. vedtægterne

Kasserer frem til 2019: Jan Sylvest valgt uden modkandidat.

Tre bestyrelsesmedlemmer frem til 2019: Kurt Vedsmann, Regnar Jacobsen og Julie Hoff Sørensen valgt uden modkandidater.

Fire bestyrelsessuppleanter frem til 2018: Alex Flitner, Michael Prah, Henrik Olsen og Rie Brix valgt uden modkandidater.

En revisor frem 2019: Lise Justesen valgt uden modkandidat.

To revisorsuppleanter frem til 2018: Povl Struve og Niels

Frederiksen valgt uden modkandidater.

## Fremtidig virksomhed

Vi fortsætter vores arbejde - vi oplever opbakning fra vores medlemmer. Vi har for en del af vores medlemmer permanente sager særligt i ejendomme, hvor udlejeren ikke mener at lejeloven gælder for dem.

Sagsbehandlerne er travlt beskæftiget og vi har som vanligt behov for flere sagsbehandlere.

Kommunalvalget står for døren – her bør lejerforeningen markere sig i valgkampen og i forhold til de opstillede Byråds kandidater.

Drøftelse af situationen i Trægården.

Afslutningvis: Ordstyreren takkede for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen.

---

Jens Juul / referent  
Bodil Kærum / ordstyrer



## 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:

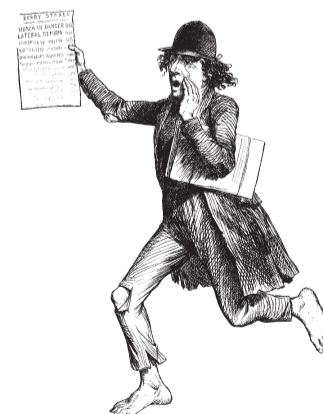
Navn: .....

Adresse: .....

Postnummer og by: .....

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

## Skriv til os !



Vi modtager meget gerne indlæg fra læserne. - Debatindlæg, artikler, digte, m. m. m...

Send dit indlæg til [dl@dklf.dk](mailto:dl@dklf.dk), med BLAD-INDLÆG i emnefeltet.