



Udlejer afslog forlig og spildte 30.000 kr.

Køge Lejerforening foreslog en udlejer i Køge et frivilligt forlig, da det blev konstateret, at et af foreningens medlemmer betalte mere en dobbelt så meget i husleje, som boligreguleringsloven giver mulighed for.

Af Jakob Lindberg

Udlejeren afslog forligstilbuddet. Det førte til en sag i huslejenævnet og senere i boligretten, som endte med næsten den samme husleje, som Køge Lejerforening havde foreslået i første omgang. Udlejerens måtte betale 30.000 kr. i sagsomkostninger.

En sømand havde lejet sig ind i en ejerlejlighed tæt ved Køge Havn. Han havde boet der siden 2006, men i 2009

henvendte han sig i Køge Lejerforening for at få råd, da han synes at lejen var for høj. Han betalte 5.800 kr. om måneden i ren leje for en lejlighed på 53 m².

Som sagsbehandler i lejerforeningen kunne jeg oplyse ham om, at den lovlige leje snarere skulle ligge på det halve. Derfor anmodede jeg udlejer om at acceptere en nedsættelse af lejen til 2.500 kr. månedligt.

Huslejenævnet

Det afslog udlejeren. Han havde oprindelig købt ejerlejligheden som forældre køb og et af hans børn havde boet i lejligheden i et par år. Inden sagen startede havde han tilbudt sømanden at købe lejligheden for 1,65 mio. kroner. De havde sømanden sagt nej tak til.

Da der ikke kunne opnås enighed, indbragte Køge Lejerforening sagen for huslejenævnet. Huslejenævnet satte lejen ned til 2.707 kr. pr måned - næsten det samme,

som jeg havde foreslået udlejeren. Sømanden var også godt tilfreds med huslejenævnets kendelse - bortset fra at han (og Køge Lejerforening) mente, at den nedsatte leje skulle gælde helt tilbage fra indflytningstidspunktet.

Anke

Derfor ankede lejeren huslejenævnets kendelse til Boligretten. Det samme gjorde udlejer, som fortsat mente, at lejen skulle være 5.800 pr. måned. Den 7. december

2011 faldt så boligrettens dom, som stadfæstede huslejenævnets kendelse.

Lejeren fik ikke medhold i, at nedsættelsen skulle være med tilbagevirkende kraft til indflytningstidspunktet. Til gengæld blev udlejer dømt til at anerkende, at lejen fremover skulle være 2.707 kr. månedligt. Derudover skulle han betale 22.500 kr. i sagsomkostninger til sømandens advokat.


fortsættes side 2

Retureres ved varig adresseændring

B POST DANMARK **PP**


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

Højesteret sagde nej til udlejervenlig fortolkning



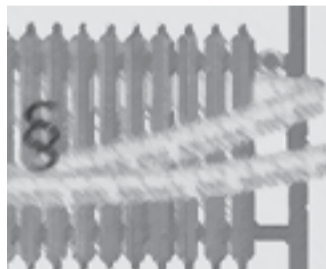
side 3

Politiken misinformerer om lejeloven



side 4

Varmemålerne skal være egnede



side 6-7

Hvordan er det nu det er?



side 8-9

Lejernes LO Log Danmarks Lejerforeninger stiller fælles forslag om småhuse



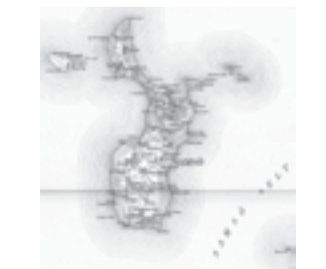
side 10-11

Sagen om Randersegnens Boligforening



side 12-13

Samsø Kommune truet af tab ved konkurs



side 14

Alle nævnsafgørelser skal offentliggøres



side 15

LEJER I DANMARK Nr. 66 Forår 2012

Udgivet af Danmarks Lejerforeninger.
Oplag: Ca. 6.500.
Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.
Redaktion: Jakob Lindberg (ansvh.),
Bodil Kjærum 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 Kjærum (Roskilde), Landsformand.
Kim Kristensen (Randers), Næstformand.
Søren Ramsing (Sydfyn), Kasserer.

Sekretariat:

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

Kontingent:

Det lokale medlemskontingent mv. fastsættes lokalt.
Lokalforeningernes årskontingent til Danmarks
Lejerforeninger udgør i 2011: 82 kr. pr. husstand.

Redaktionen af dette blad er afsluttet 25. februar 2012

Sommer 2012, deadline: 15. maj 2012
Efterår 2012, deadline: 15. august 2012

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, 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.



Udlejer afslog forlig og spildte 30.000 kr.

Fortsat fra forsiden

Hvormeget vandt lejeren?

Da det er et løbende lejemål, afhænger lejerens gevinst selvfølgelig af, hvor længe lejeren bliver boende i lejligheden. Hvis vi antager at han bor der i 5 år fra det tidspunkt, hvor kravet om lejensættelse blev fremsat, har lejeren sparet 184.800 i husleje. Udlejen har mistet det samme beløb. Dertil

kommer sagsomkostninger til lejers advokat på 22.500 og honorar til udlejers egen advokat, som vi ikke kender, men kan anslå som det samme, nemlig 22.500 kr.-eller i alt 230.580 kr.

Havde udlejer sagst ja til Køge Lejerforenings forslag om 2.500 kr. månedligt, ville det have givet udlejer et tab på 198.000 kr., altså over

30.000 kr. mindre end det resultat, som kom ud af boligretssagen.

Lejeren var i boligretten repræsenteret af advokat Morten Tarp, fra advokatfirmaet Bjarne Overmark

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 sammenligningsprincippet: "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 m²;
- Lejlighedens månedlige husleje (excl. varme mv.)
- Er der i lejligheden:
Centralvarme?, Eget toilet?, Bad ?, To-lags vinduer?, Nyere forbedringer?
- Lejlighedens adresse:
- Lejers navn



Markedet skal reguleres

Troen på, at markedskræfterne ordner alt til borgernes bedste, er for alvor smuldret i løbet af de sidste 3-4 år. Det gælder i finanssektoren, i energisektoren og ikke mindst på boligområdet.

På alle områder forlanger borgere nu mere kontrol. Det sker i en udbredt erkendelse af, at helt fatale dispositioner på direktionsgangene ser ud til at blive hyppigere, og at de direkte påvirker borgernes egne økonomiske forhold.

I dette nummer kan man læse om Randersegnens Boligforening, hvis forretningsfører gav pokker i alle regler i Lov om almene boliger. Sammen med en „driftig“ bank soldede han boligforeningens egenkapital op på at opføre udstøttede boliger, hvilket er klart imod reglerne. Hverken Randers Kommune eller revisorerne reagerede, før det var for sent. Nu er Randersegnens Boligforening gået konkurs.

En anden langvarig skandale har udspillet sig i én af landets mindste kommuner. Her er det tilsynsmyndigheden - Samsø Kommune - der er skurken. Her er det kommunen, der har beriget sig på lejernes bekostning og groft svigtet sit ansvar.

Det almene byggeri er i sin grundform den sund opfindelse. Men sektoren bør beskyttes mod misbrugerne. Danmarks Lejerforeninger har tidligere foreslået, at tilsynet skal overgå til staten. I dette blad foreslår Bjarne Overmark fra Randers Byråd, en lang række tiltag, der kan sættes i gang af det kommunale tilsyn efter de regler der gælder i dag.

Vi opfordrer folketingets partier og andre aktører på det almene område til at gå aktivt ind i denne debat. Et er sikkert. De almene lejere har ikke brug for en ny skandale som den vi har været vidne til på Randersegnen.

Bodil Kjærum
Landsformand

Højesteret sagde nej til udlejervenlig fortolkning

Lejelovens regler om forbedringer er tvetydigt formuleret, hvilket har betydet, at udlejersiden gennem flere år har haft held med at få godkendt en meget restriktiv fortolkning af lejerens adgang til at gøre indsigelse. Denne udlejervenlige fortolkning har Højesteret nu stoppet.

Af Jakob Lindberg

Højesteret afgjorde den 25. marts 2009 en sag, der startede 7½ år tidligere.

Sagen drejede sig om en forbedringslejerforhøjelse efter at en udlejer i 2001 havde gennemført en forbedring i en småhusejendom på Amager.

Indførelse af fjernvarme og installering af vand og varmemålere.

I marts 2001 var der blevet varslet en foreløbig lejerforhøjelse på 830 kr. om måneden. Lejeren havde ikke gjort indsigelse mod den foreløbige lejerforhøjelse.

Da udlejer den 27. november 2001 varslede den endelige lejerforhøjelse, gik lejeren til Amager Lejerforening, som på lejers vegne indbragte sagen for huslejenævnet.

Syv års krig

Derpå indledtes en syvårs krig ikke om selve forbedringen eller beregningen af huslejerforhøjelsen, men om det formelle spørgsmål:

- Har en lejer, der ikke har gjort indsigelse mod en foreløbig lejerforhøjelse ret til at få sagen bedømt ved huslejenævnet, hvis han ikke kan acceptere den endelige huslejerforhøjelse.

Udlejeren mente nej. Han hævdede, at „bordet fangede“, fordi lejer ikke havde gjort indsigelse mod den foreløbige varsling. Da en endelige huslejerforhøjelse ikke oversteg den foreløbige huslejerforhøjelse, havde han fortabt sin ret til at få lejerforhøjelsen prøvet ved huslejenævnet.

Amager Lejerforening hævdede på lejerens vegne det modsatte synspunkt.

Fem instanser.

I korthed forløb sagen således:

Huslejenævnet: Lejeren

vandt. - Københavns Ankenævn: Udlejeren vandt. - Københavns byret: Udlejeren vandt. - Østre Landsret: Udlejeren vandt. Endelig vandt lejeren ved Højesteret. I alt er sagen blevet behandlet i 5 instanser.

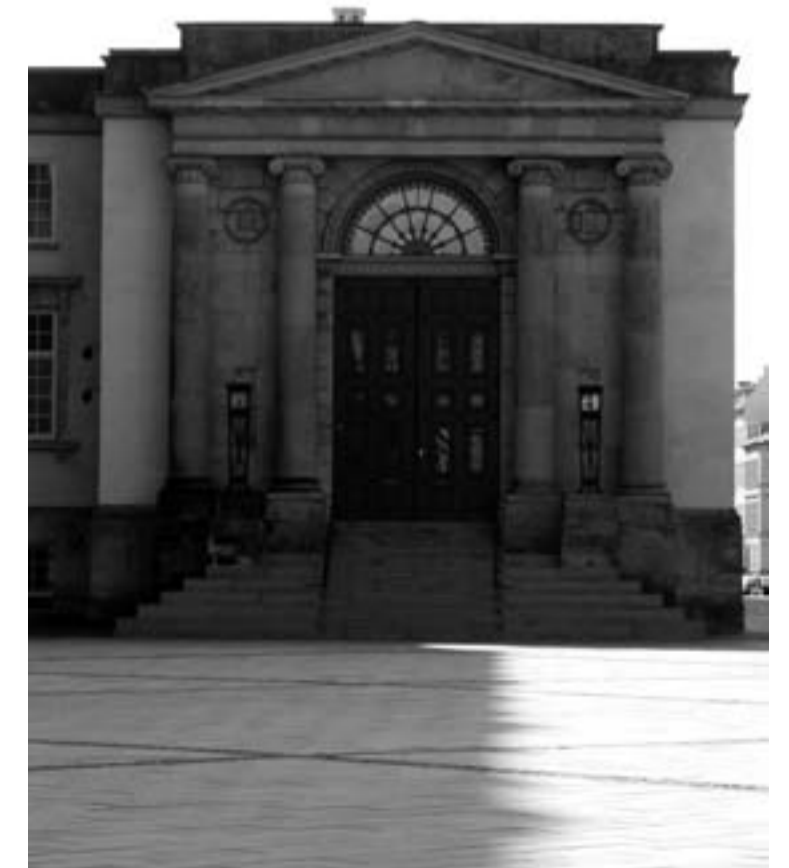
Højesteret

Højesteret lagde i sin dom vægt på, at det først er efter udførelsen af forbedringsarbejderne og efter at have fået kendskab til de faktiske udgifter, at en lejer har mulighed for at vurdere om de den endelige lejerforhøjelse er berettiget. Først på dette tidspunkt kan lejeren vurdere, om der er grundlag for at gøre indsigelse mod huslejerforhøjelsen.

Selv om den endelige lejerforhøjelse ikke overstiger den foreløbige lejerforhøjelse, har lejeren alligevel ret til at gøre indsigelse og få sagen behandlet ved Københavns Ankenævn.

Det betyder, at Ankenævnet nu skal realitetsbehandle sagen, dvs. tage stilling til om forbedringsforhøjelsen skal nedsættes. Dette kan betyde, at en ny sag starter ved domstolene.

Lejeren var i Højesteret repræsenteret af advokat Jakob Busse.



... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Nedslag i leje

? Min gamle far bor til leje og har en 110 m² stor lejlighed med 2 store stuer og derudover 3 værelser. I dagligstuen har gulvet rejst sig og forsikring, håndværkere med mange flere kan ikke finde årsagen til fejlen. De skar 20 cm af gulvet langs panelerne i stuen og flyttede møblerne ind i rummet og dækkede hullerne efter det manglende originale gulv over med nogle plader. Gulvet har nu lagt sig, men de har meddelt at de kommer og brækker hele gulvet op for at finde årsagen. Han kan ikke bruge stuen til at have gæster og er i det hele taget generet af diverse folk der kommer og går og så ikke kommer selvom de har lovet det etc. Hele forløbet har nu stået på i 3 måneder. Er min far berettiget til et forholdsmæssigt afslag i huslejen og i givet fald, hvordan er processen? Skal man bare skrive til ejer eller?

! Ud fra din beskrivelse er din far klart berettiget til et forholdsmæssigt nedslag i huslejen. Læs mere i artiklen herom nedenfor, specielt punkt 2.
• Vi vil i øvrigt anbefale jer at opsøge videre assistance hos en af vores lokale lejerforeninger.

Med venlig hilsen, Henrik Stougaard

Nedsættelse af huslejen

Af Henrik Stougaard

Hvis din husleje er højere end lejelovgivningen tillader, kan den blive nedsat. Faktisk oplever vi i lejerforeningerne, at alt for mange lejere desværre affinder sig med at betale for høj husleje. Huslejenævnet, boligretten og det øvrige retssystem har nemlig beføjelse til at nedsætte huslejen i en række tilfælde:

1. Hvis lejen med mindst 10% overstiger „det lejedes værdi“. (Det sammenligningsprincip, hvor man ser på lejeniveauet for andre tilsvarende ejendomme/lejemål i området).
2. Hvis der er mangler ved lejemålet, der i væsentligt omfang nedsætter det lejedes brugsværdi, har du krav på at få huslejen forholdsmæssigt refunderet indtil manglerne er udbedret. (Ved ubeboelighed: Fuld husleje fritagelse, plus udbetaling af erstatning / dækning af omkostninger i forbindelse med midlertidig genhusning).
3. Hvis der er gennemført lejeforhøjelser, som ikke opfylder lejelovgivningens minimumskrav til varsling og andre formalia.
4. Hvis lejen er fastsat ud fra en forældet retspraksis, der i dag er ændret ved eksempelvis en Højesteretsdom, således at den korrekte husleje i dag er lavere.
5. Hvis lejen er fastsat omkostningsbestemt, og der er fejl i beregningerne.

For alle tilfælde med lejenedsættelse gælder som minimum, at lejenedsættelsen har virkning fra og med sagens start. I nogle tilfælde har lejer endvidere ret til at få tilbagebetaling af husleje for en længere periode. Evt. hele perioden den for høje leje er opkrævet. Chancerne for, at sidstnævnte gælder, stiger voldsomt, hvis sagen anlægges INDEN et år efter lejemålets påbegyndelse og/eller lejeforhøjelsens ikrafttræden. Ofte forspilder man dog chancen for tilbagebetaling tilbage i tiden, hvis man har siddet 6-ugers fristen for indsigelse overhørig.

Der skal anvendes ganske særlig procedure overfor udlejer, ved krav om lejenedsættelse, og man bør lade sin lejerforening eller en lejeretskyndig advokat stå for papirgangen.

Kontakt den lokale lejerforening, hvis du har mistanke om, at du betaler for høj husleje. - Der kan være MANGE penge at hente.

Særregler

De forskellige typer af lejenedsættelse gælder i forskellige variationer for de forskellige typer af lejemål. Typen af husleje-sammensætning har også betydning.



Udlejer vil ikke tilbagebetale depositum

? Jeg har vundet en tvist om udbetaling af mit tilgodehavende depositum, gennem Huslejenævnet. Udlejers advokat ignorerer dog mine henvendelser om udbetaling af beløbet, og beløbet er ikke modtaget indenfor 4-ugers fristen. Hvordan driver jeg beløbet ind? Udlejer ejer et hus, hvorfor der burde kunne køres en inkassosag med udlæg mv.?

! Først skal sagen en tur igennem Boligretten, før du kan gå til fogedretten for at få inddrevet beløbet. Hvis sagen drejer sig om et beløb på under 50.000 kr. skal sagen køres efter nogle særlige regler om småsager. Man kan udfylde en stævning på domstolsstyrelsens hjemmeside.

Man har også krav på vejledning fra en jurist i den pågældende retskreds.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

Lejerforeningerne under Danmarks Lejerforeninger

Find dem på internettet:

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

... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk



Overtagelse af lejlighed

? Hejsa, jeg håber der er nogen, der kan hjælpe, da jeg ikke kan finde rundt i reglerne.

Jeg flyttede for snart tre år siden ind sammen med en god veninde i en lejlighed hos KAB. Nu efter tre år har hun besluttet sig for at flytte ud af lejligheden. Jeg kan simpelthen ikke huske, om jeg nåede at komme med på lejekontrakten, men det finder jeg snart ud af.

Men jeg har haft min folkeregisteradresse her i de tre år, hvor jeg har boet sammen med veninden.

Så mit spørgsmål er:

1) Hvor gode er mine chancer for at overtage lejligheden, når jeg står på lejekontrakten, og hun nu flytter ud?

2) Hvor gode er mine chancer for at overtage lejligheden, når jeg ikke står på lejekontrakten, og hun nu flytter ud?

Hvad er mit næste „move“ her?

Det jeg har fundet indtil videre er fra almenlejeloven.

„§ 74. Såfremt parter, der i mindst 2 år har haft fælles husstand, ophæver samlivet, kan de aftale, hvem af dem der skal have ret til at fortsætte lejeforholdet til en bolig, der har tjent som fælles bolig.“

I vores tilfælde har boligen tjent som fælles bolig. Så det burde være ligetil eller hvad?

! I begge tilfælde har du store chancer for at have RET til at overtage lejemålet, forudsat at der ikke var tale om fremleje men har været tale om at I havde fælles husstand, som du økonomisk bidrog væsentligt til opretholdelse af.

Vi vil i øvrigt anbefale jer at opsøge videre assistance hos en af vores lokale lejerforeninger:

Læs artiklen nedenfor

Venlig hilsen
Henrik Stougaard

Overtagelse af lejemål ved skilsmisse

Af Henrik Stougaard

En ægtefælle til lejeren har ret til at overtage lejemålet, hvis lejeren flytter eller dør. Dør (eller flytter *) lejeren, har også en samboende person ret til at fortsætte lejemålet under følgende forudsætninger:

1. Der må IKKE have været tale om fremleje
2. Man skal i en ubrudt periode på mindst 2 år (op til fraflytningstidspunktet) have haft både fælles adresse og fælles husholdning med lejeren.

*) Der er usikkerhed omkring en samboendes ret til at overtage lejemålet ved lejers fraflytning: Højesteret har 24.10.2003 (sag 399/2002) afsagt dom om, at en samboende søn ikke kunne overtage lejligheden efter sin mor, på trods af at 2-års-reglen så rigeligt var overholdt. Indtil denne dom måtte blive omstødt af en anden Højesteretsdom eller af en lovændring, skal man kun forvente at kunne håndhæve overtageretten umiddelbart, hvis der har været „etableret en form for gensidigt økonomisk og personligt afhængighedsforhold, som parterne ophæver gennem den ene parts fraflytning“.

Fra DL's websted - <http://dklf.dk> - Rettigheder Overtagelse af lejemål / Skilsmisse-Særregler

De forskellige typer af lejenedsættelse gælder i forskellige variationer for de forskellige typer af lejemål. Typen af husleje-sammensætning har også betydning.

Defekt brusekabine

? Vi har en brusekabine, hvor vandet tager mellem 5-10 minutter om at blive varmt. Kan man klage over dette, da et vandspil på 5-10 minutter hver gang man skal i bad, hurtigt bliver til en hel del? I så fald, hvordan skal dette gøres?

! Jeg går ud fra at det er udlejer, som har opstillet brusekabinen og ikke jer selv. Hvis der er tale om en mangel, der er opstået efter at I er flyttet ind, kan I indbringe sagen for huslejenævnet i jeres kommune. Nævnet kan give udlejer et påbud om at udbedre det.

Hvis manglen fandtes, da I flyttede ind, kan det være, at huslejenævnet ikke vil behandle sagen, da kompetencen i så fald hører under boligretten. Praksis i den slags sager varierer fra huslejenævnet til huslejenævnet. Jeg synes derfor under alle omstændigheder, at I skal prøve at indbringe sagen for nævnet.

Meld jer ind i en lejerforening og få bistand.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

Intet komfur

? Der står køkken i min lejekontrakt, men der er kun 2 kogeplader. Hvad gør jeg. I øvrigt er huslejen 7.550 kr. for 75 kvadratmeter inklusiv a-conto varme og vand.

! Der behøver ikke at være komfur, for at der er køkken i en lejlighed. Det kan godt være en kogeniche i forbindelse med stuen. Som minimum skal der være en vask med afløb, for at der er tale om et køkken.

Sandsynligvis er din husleje for høj. Jeg går ud fra, at ejendommen er fra før 1970. I så fald kommer kvadratmeterlejen pr år sjældent op over 600 kr./m². Da din lejlighed er 75 m², svarer det til (75*600)/12= 3.750 kr./måned eksklusiv varme, men inklusiv vand.

Meld dig ind i en lejerforening og få hjælp til at få lejen nedsat.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

Lejernes LO og Danmarks Lejerforeninger stiller fælles forslag om småhuse

For at forenkle sagsbehandlingen i retssystemet og derved forbedre retssikkerheden for både lejere og udlejere i småhuse foreslår lejerorganisationerne en lovændring, således at sager om lejeforhøjelse og lejenedsættelse behandles efter mere ens regler i huslejenævnet og boligretten. Efter forslaget skal det gøres obligatorisk i begge instanser at fastsætte lejen ud fra et skyggebudget.

Dokument

Et småhus er en ejendom med færre end 7 beboelseslejemål, der ligger i en kommune, hvor boligreguleringsloven gælder.

Et skyggebudget er et budget, som huslejenævnet i visse tilfælde kan benytte efter den nuværende lovgivning. Det udarbejdes ved at nævnet indhenter oplysninger om ejendommens driftsudgifter.

Det er lejerorganisationernes vurdering at en lovændring som beskrevet ovenfor vil være til gavn for både lejere, de seriøse udlejere og samfundet.

- Lovændringen vil være procesbesparende

- Lejerne vil få bedre mulighed for at få nedsat lejen, hvor denne er urimelig høj.

- De seriøse udlejere vil få bedre muligheder for at gennemføre berettigede huslejestigninger.

Lejerorganisationernes forslag er neutralt i forhold til størrelsen af det generelle huslejeniveau i samfundet. Efter den nugældende lovgivning gælder princippet om omkostningsbestemt husleje også for småhuse. Dette principielle udgangspunkt ændres ikke ved gennemførelse af forslaget. Forslaget sigter udelukkende mod at gøre det nemmere for huslejenævnene og boligretterne at afgøre sagerne ud fra ens kriterier.

Baggrunden for forslaget

I 1995 ændrede folketinget boligreguleringsloven således, at udlejere af småhuse kunne varsle lejeforhøjelse uden at skulle anvende de komplicerede regler for varslinger, der findes i denne lov. For ændringen gjaldt samme regler i små og store ejendomme. Det var ikke hensigten, at lovændringen skulle medføre et stigende husleje-

niveau.

Netop for at undgå, at lovændringen skulle kunne medføre et afvigende huslejeniveau, står der udtrykkeligt i loven, at lejen i småhuse ikke må overstige lejen i store ejendomme, hvor lejen er omkostningsbestemt.

Lovændringen har ikke haft den tilsigtede virkning.

For det første kan det ikke konstateres, at det er blevet lettere for udlejere at gennemføre huslejestigninger i de tilfælde, hvor det er berettiget. Dette skyldes usikkerheden om forløbet af en eventuel sag i huslejenævnet og boligretten. Se eksemplerne nedenfor.

For det andet er det erfaringen i lejerorganisationerne, at lejen i småhuse er steget mere end lejen i storhusene, hvor boligreguleringslovens lejefastsættelsesregler gæl-

der fuldt ud. Dette skyldes, at udlejerne forhøjer lejen ved genudlejning uden hensyn til princippet om omkostningsbestemt leje.

Retspraksis

I dag er retspraksis således, at sager om lejeforhøjelse og lejenedsættelse behandles efter forskellige regler i huslejenævnet og boligretten. *I huslejenævnet* fastsættes lejen enten ud fra nævnets generelle kendskab til den omkostningsbestemte leje i det pågældende område eller ved udarbejdelse af et skyggebudget, såfremt nævnet ikke har kendskab til sammenlignelige lejemål. Ingen af parterne behøver at løfte bevisbyrden for henholdsvis en lejeforhøjelse eller en lejenedsættelse.

I *boligretten* er det den part, der ønsker lejen ændret, der

skal bevise at lejen er enten for lav (ved lejeforhøjelse) eller for høj (ved lejenedsættelse). Dette skal ske ved at fremvise et antal lejemål, der har en højere/lavere leje, og hvor lejen er omkostningsbestemt. Da de sammenlignelige lejemål er indskrænket til lejemål med omkostningsbestemt leje, er det i mange tilfælde umuligt at løfte bevisbyrden. Dette gælder især i landkommuner og mindre provinsbyer, hvor der er ingen eller meget få omkostningsbestemte lejemål.

Eksempler på uheldige sagsforløb

1) Et huslejenavn har godkendt en lejeforhøjelse ud fra nævnets generelle kendskab til den omkostningsbestemte leje, dvs. uden at udarbejde et skyggebudget. Sagen ankes af lejeren. Ved boligret-

tens behandling af sagen kan udlejer ikke fremvise egnede sammenligningslejemål. Boligretten kan dermed vælge mellem to forskellige afgørelser.

- Lejeforhøjelsen kan tilsidesættes.

- sagen kan hjemvises til huslejenævnet, således at huslejenævnet får pligt til at udarbejde et skyggebudget.

Boligretten kan ikke selv udarbejde et skyggebudget efter de nugældende regler.

Dette forløb er uhensigtsmæssigt og bevirker, at sager trækkes i langdrag. Ved hjemvisning af en sag, spildes der betydelige penge på at behandle den samme sag to gange.

Afgørelsen er tillige uhensigtsmæssig, fordi den sender et signal til udlejerne om, at det er umuligt at varsle lejeforhøjelse i småhuse, selv i tilfælde, hvor det er berettiget. Nogle udlejere tager den konsekvens, at de kun ændrer lejen ved genudlejning. Det bevirker, at der i samme ejendom kan være betydelig forskel i lejen hos gamle og nye lejere.

2) Et huslejenavn har nedsat kontraktlejen ved at udarbejde et skyggebudget for den pågældende ejendom, fordi nævnet ikke mener, at der findes sammenlignelige lejemål med omkostningsbestemt leje. Sagen ankes af udlejer. Ved boligrettens behandling af sagen, kan lejer ikke bevise eller sandsynliggøre, at der ikke findes sammenlignelige lejemål med omkostningsbestemt leje.

Boligretten afviser lejenedsættelsen, selv om nævnet afgørelse sagligt set er korrekt.

Denne afgørelse er fornuftsstridig, fordi der stilles krav til den ene part om negativ bevisførelse. Dette er en logisk umulighed. Man kan ikke bevise, at noget *ikke* findes.

Virkninger af den nuværende lovgivning.

Ovenstående eksempler viser, at de samme urimeligheder gør sig gældende, både i de tilfælde, hvor udlejer kræver lejeforhøjelse, og de tilfælde, hvor lejeren kræver lejenedsættelse. I begge tilfælde træffer boligretterne ofte nogle helt urimelige afgørelser, f.eks. i tilfælde, hvor en lejer ikke kan bevise, at der ikke findes sammenlignelige lejemål med omkostningsbestemt leje.

I huslejenævnene er sager om lejenedsættelse langt hyppigere end sager om lejeforhøjelse. Dette skyldes i en del tilfælde, at udlejerne på forhånd opgiver at føre sager om huslejeforhøjelse.

Selvom der er flest sager om lejenedsættelse, er det dog kun en lille del af de lejere, der kunne kræve lejenedsættelse, som indbringer deres sag for huslejenævnet. Nogle undlader, fordi de ikke kender reglerne. Andre afstår, fordi de ikke ønsker at blive part i en boligretssag med den usikkerhed, der følger deraf.

Den nuværende retstilstand er unødigt procesfordyrende.

Normalt kan en boligretssag, som ikke kræver besigtigelse, gennemføres på ½ dag. En sag om lejefastsættelse, hvor der skal ske besigtigelse, kræver som minimum en hel dag og ofte 1½ dag.

Hvis en lejefastsættelses-sag skal afgøres i boligretten, skal den part, som ønsker lejen ændret, normalt finde frem til 3 sammenligningslejemål. Modparten kan også fremlægge f.eks. 3 sammenligningslejemål. For at afgøre sagen, skal boligretten altså fremlægge 7 lejemål (inklusive det omtvistede lejemål). I sagens behandling deltager som minimum 7 personer (lejeren, lejerens advokat, udlejer, udlejerens advokat, den juridiske dommer, samt 2 lægdommere). Derudover er det nødvendigt, at ulejlige 6 lejere i sammenligningslejemålene, som skal være hjemme for at kunne fremvise deres boliger.

Advokaterne bruger også betydelig tid på at forberede sager, hvor der skal besigtiges sammenligningslejemål. Det er arbejdskrævende at finde frem til relevante sammenligningslejemål, lave aftaler med beboerne osv.

Sager om lejefastsættelse i småhuse har ofte en ret begrænset værdi. En sag om en huslejeforhøjelse (eller huslejenedsættelse) på f.eks.

1.500 kr. om måneden har en sagsgenstand på 5 gange den årlige huslejeforhøjelse, altså 90.000 kr. Når det drejer sig om så relativt små sager, er det nødvendigt at se på, om man kan begrænse omkostningerne.

De forøgede omkostninger til retterne betales af statskassen. I nogle tilfælde betales de forøgede advokatombkostninger af parterne selv, eller deres forsikringsselskaber. I andre tilfælde betaler statskassen på grund af ordningen med fri proces. Men uanset hvem, der betaler, udgør merkostningerne et samfundsmæssigt tab.

Når dertil lægges, at de nuværende regler ikke fører til mere retssikkerhed men snarere det modsatte, så må man nå til den konklusion, at reglerne skal ændres.

Gældende regler

I følge de gældende regler i boligreguleringslovens § 29 c skal lejefastsættelse i småhuse behandles efter reglerne i lejelovens kapitel VIII, herunder §§ 47-49. Lejelovens § 47 omhandler betingelser for at kunne gennemføre lejeforhøjelse. § 48 omhandler varslingsregler. § 49 omhandler varslingsregler. § 49 omhandler betingelser for kunne få lejen nedsat.

Hovedprincippet i § 47 og § 49 er, at det er den part, som ønsker den gældende leje ændret, der skal bevise, at den er henholdsvis for lav eller for høj. Dette kan gøres ved at præsentere boligretten for sammenligningslejemål. Efter den gældende bestemmelse skal sammenligningsejemålene være lejemål i „storhuse“, dvs. lejemål i ejendomme, hvor lejen fastsættes som omkostningsbestemt leje, efter reglerne i boligreguleringslovens § 7. Hvis sådanne lejemål ikke findes i kommunen eller området, kan huslejenævnet beslutte, at der skal indhentes oplysninger om ejendommens udgifter, hvorefter huslejenævnet kan fastsætte lejen på samme måde, som hvis lejemålet var omfattet af boligreguleringslovens § 7.

Den foreslåede ordning

Efter lovforslaget udgår henvisningen til Lejelovens kapitel VIII af boligreguleringslovens § 29 c. I stedet bestemmes det, at boligreguleringslovens § 5, stk. 1 finder anvendelse. Dette betyder, at lejen ved lejemålets indgåelse ikke kan overstige det beløb, der kan dække ejendommens nødvendige

Lejerforeningen Lolland

Generalforsamling

Generalforsamling for Lejerforeningen Lolland bliver afholdt på Maribo Bibliotek, Østre Landevej 33, kl. 18:00.

Dagsorden ifølge vedtægterne.

driftsudgifter, afkastningen af ejendommens værdi, samt et beregnet forbedringstillæg.

Der er ikke i boligreguleringsloven nogen pligt til at en udlejer skal dokumentere, at § 5, stk. 1 overholdes ved udlejning af en lejlighed - heller ikke hvis det drejer sig om en lejlighed i et storhus. Men hvis en lejer finder, at lejen er for høj, kan han ind-

bringe lejen for huslejenævnet. Huslejenævnet kan pålægge udlejer at fremlægge et budget, der dokumenterer udgifterne i ejendommen. Hvis lejen overstiger den leje, der fremkommer ved budgettet, kan huslejenævnet nedsætte lejen. Denne procedure kommer nu også til at gælde for småhuse.

Huslejenævnene skal ikke

fremover foretage sammenligning mellem lejen i det omtvistede småhuslejemål og sammenlignelige lejemål i storhuse, hvor lejen er fastsat omkostningsbestemt.

Hvis huslejenavnets afgørelse ankes af én af parterne, skal boligretten på samme måde fastsætte lejen ud fra et budget som beskrevet ovenfor.

Forslag

§ 29 c, stk. 1. formuleres således

„For ejendomme, hvis opførelse ikke er finansieret med indeklån efter § 29, stk. 2, i lov om realkredit finder § 5, stk. 1 tilsvarende anvendelse. Indbringes en tvist om lejefastsættelsen for huslejenævnet, skal huslejenævnet i henhold til § 40 indhente oplysninger om ejendommens driftsudgifter m.v. og på grundlag af disse oplysninger ansætte den leje, som ville kunne opkræves, hvis lejen skulle beregnes efter § 7. 1- 2. pkt. gælder dog ikke for lejeforhold omfattet af § 53, stk. 3-5, i lov om leje. Ved en eventuel anke af huslejenavnets afgørelse til boligretten skal boligretten ligeledes fastsætte lejen på grundlag af oplysninger om ejendommens driftsudgifter m.v.“

I § 29 c indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

„Stk 2. Hvis den gældende leje er væsentlig lavere end den leje, der kan beregnes efter § 7 kan udlejer forlange lejeforhøjelse til udligning af forskellen. § 7, stk. 2-4 finder tilsvarende anvendelse.“

I § 29 c indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

„Skt. 3: Ved lejeforhøjelse finder lejelovens § 48 tilsvarende anvendelse.“



Fælles ventelisteportal i alment byggeri

Anmeldelse af den nye ventelisteportal på internettet for Århus.

Af Lars Vestergaard

I det Radikale Venstre havde jeg tilbage i 2003 og 2006 nogle disputer med et par forretningsførere i Århus om deres lyst og vilje til at støtte resolutionsforslagene om fælles ventelisteportaler.

De kæmpede bravt imod, og måtte en lang omvej over flere forskellige fælles portaler, men efter 8 år nåede de frem til et lokalt fællesskab om en fælles venteliste for alle de 45.000 almene boliger i Stor-Århus, til glæde for de boligsøgende.

Når en boligsøgende søger på sin opnoteringsdato kan systemet vise hvilket nummer ansøgeren har, samt antal boliger af den ønskede størrelse, samt fraflytningsprocenten for alle de relevante almene boliger i Århus.

Desværre må den søgende selv regne sig frem til hvor længe, der vil gå før, der er fraflyttet det nødvendige antal beboere til at ansøgers nummer bliver nr. 1.

Det burde systemet kunne udregne, så nogenlunde, selv

om det er svært eller måske umuligt.

Eksempel

Gellerupparken har 402 boliger på 3 værelser og 101 m². Med en fraflytning på 9 % må det antages at der fraflyttes 36 boliger årligt, svarende til 3 pr måned. Hvis man så eksempelvis er opnoteret 31-12-2009 var man i juni 2011 nr. 48 på ventelisten.

Herefter burde man efter almindelig købmandsregning kunne regne sig frem til at der sandsynligvis var en ledig bolig efter ca. 16 måneder, svarende til ca. oktober 2012. Men sådan er det ikke gået, for i februar 2012 er man blevet nr. 57 og hvis man regner videre vil der gå yderligere ca. 19 måneder før man evt. kan komme i betragtning, altså september 2013.

Det er formentlig reglerne om kombineret anvisning og fleksibel anvisning uden om ventelisterne, der forstyrrer beregningerne og dermed kompromiterer hele ventelistesystemet, med det resultat

at mange vælger at købe en bolig i stedet. Der er mange gode argumenter for fleksibel og kombineret udlejning, men de boligsøgende på venteliste bliver til grin.

Gebyr

Bortset fra det ser det rigtig fornuftigt ud.

Geburet er „kun“ 100 kr. årligt hvis man kan nøjes med tilbud pr. sms eller e-mail.

Det har hele tiden været indlysende at en automatisering og forenkling ville give besparelser. Dette viser sig i det i forhold til andre selskaber relativt begrænsede gebyr, som jævner lovgivningen skal dække omkostningerne til administrationen.

Hvad med resten af landet?

Tænk hvis de store selskaber i København kunne nå frem til samme fælles løs-

ning.

Systemet fra Århus, som i en lidt anden udgave har været praktiseret i Esbjerg i en årrække, kunne med lethed kopieres til alle andre kommuner eller større byområder, og hvorfor ikke hele Hovedstadsområdet, eller hele landet?

Det er ikke teknikken, der volder problemer, kun viljen.

Kilde: www.aarhusbolig.dk



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).