

Medlemsnyt



Velkommen, bare kom ind.



1. kvartal 2021.

Kære medlem.

Et nyt år er begyndt, og vi i Lejernes Hus, ser frem til, at hvis behovet skulle opstå at bistå jer med gennemgang af lejekontrakten, general rådgivning, huslejens størrelse, fraflytning, fejl og mangler, varme/vandregnskaber, huslejestigning, skimmelsvamp i lejemålet, husorden og råderetten.

Vi starter året med et nyt tiltag i medlemsbladet, Advokat Maria Berths klumme. Maria har i snart 10 år bistået Lejernes Hus med advokatbistand i forbindelse med lejesager.

De gode historier fra hverdagen fortsætter, med flere artikler om, hvad vi som Lejernes repræsentant kan være vores medlemmer behjælpelige med.

Vi håber I vil læse med.
/Lejernes Hus.

Advokat Maria Berths klumme.



Lejelovgivningen er ændret ved den såkaldte

”Blackstone -lov”.

Lovændringerne medfører en række yderligere pligter for udlejer, ligesom en række andre forhold skal iagttages allerede fra den 1.juli 2020.

I det følgende vil jeg gennemgå en række af de mest relevante ændringer.

Du kan dog læse alle ændringerne her https://www.ft.dk/samling/20191/lovforslag/1176/20191_1176_betaenkning.htm.

Den nok mest opsigtsvækkende og medieomtalte ændring vedrører Boligreguleringslovens § 5, stk.

2, hvor der med virkning fra 1. juli 2020 træder en række ændringer i kraft i forhold til udlejers mulighed for at udleje et lejemål gennemgribende forbedret.

Ændringerne ses bl.a. i:

Øgede energikrav: Krav om energimærke på A-C ved første udlejning efter bestemmelsen, eller hvor ejeren har udført energiforbedringer i et omfang, som indebærer, at ejendommen har opnået en energimærkning, der ligger to niveauer over den, som var gældende den 1.7.2020 (f.eks. ejendommens energiramme hæves fra G til E eller fra F til D efter denne dato).

Karensperiode: Hvis der sker et såkaldt ”kontrolskifte” sted i ejerskabet, kan der alene ske udlejning efter § 5, stk. 2, hvis der er gået mindst fem år siden det seneste kontrolskifte vedrørende lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår. Bestemmelsen indeholder en omfattende og detaljeret regulering af, hvornår der foreligger et kontrolskifte.



Ændringen indebærer, at en udlejer først får adgang til at aftale fastsættelse af lejen til det lejedes værdi efter en gennemgribende forbedring af lejemålet, når udlejer har ejet eller rådet over lejemålet i en periode på fem år.

Væsentlighedskravet: Kravet udgår af Boligreguleringslovens § 5. Ved indgåelse af lejeaftaler om udlejning efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, efter 1. juli 2020 må lejen for lejemål, som er gennemgribende forbedret, ikke fastsættes til et beløb, der overstiger det lejedes værdi i modsætning til som det var før, hvor lejen ikke måtte "væsentligt" overstige det lejedes værdi, som det fremgik af bestemmelsens indtil 1.7.2020 gældende ordlyd.

Besigtigelse: Der indføres et krav om, at et lejemål skal besigtiges af huslejenævnet, før lejemålet kan forbedres gennemgribende efter Boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Ved besigtigelsen skal huslejenævnet konstatere, om lejemålet har en stand, som på tidspunktet for besigtigelsen muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi.

Det følger af Boligreguleringsloven § 5, stk. 7, at:

Vil udlejeren indgå en lejeaftale i henhold til at lejemålet er gennemgribende renoveret, og er det den første udlejning af det pågældende lejemål efter renoveringen, da skal udlejeren, når lejeforholdet er opsagt eller ophævet, og inden en ny lejeaftale indgås, orientere

beboerrepræsentanterne eller lejerne om dette samt om indholdet af denne bestemmelse.

I modsat fald er vilkåret om lejefastsættelse efter at lejemålet er gennemgribende renoveret, være ugyldigt.

Beboerrepræsentanterne eller lejeren kan da inden 14 dage efter, at orienteringen er givet, indbringe en sag om manglende vedligeholdelse for huslejenævnet, jf. § 106, nr. 3, i lov om leje.

Beboerrepræsentanterne eller lejeren skal angive vedligeholdelsesmanglerne, der alene kan vedrøre mangler uden for de enkelte lejemål.

Afgiver huslejenævnet påbud om udbedring af vedligeholdelsesmangler, jf. § 19, stk. 3, i lov om leje, kan der ikke indgås lejeaftale efter stk. 2, før de konstaterede vedligeholdelsesmangler er udbedret.

I som Beboerrepræsentation eller enkelte lejere har derfor med denne bestemmelse en vigtig mulighed for at sikre, at udlejer anvender penge på ejendommens vedligeholdelse, dvs. højner vedligeholdelsesstandarten, der gavner jer alle – i stedet for blot at bruge mange penge på renovering af et lejemål, der alene gavner udlejer i forhold til lejens størrelse.

Det er derfor vigtigt at I som Beboerrepræsentationen eller enkelt lejer reagerer, når I modtager et varsel om gennemgribende renovering.

De gode historier fra hverdagen i Lejernes Hus.

Medlemsfremgang, trods Covid-19.

Bettina vores receptionist i Lejernes hus udtaler "Der er virkelig fremgang i medlemstallet i øjeblikket".

Henvendelserne drejer sig om alt fra indflytninger, restancer, for meget betalt leje, aconto beløb, klager over andre lejere, problemer med udlejer og flytteopgørelser.

Bettina bemærker "Telefonen gløder" og medlemstallet i Lejernes hus stiger støt trods covid-19.



Men hvad skyldes denne medlemsfremgang? Vi har spurgt Jan E. Grabas, sagsbehandler her i Lejernes hus, han udtaler "Nogle udlejere anvender covid-19 til at snørkle sig uden om tvister med lejerne for tiden".

Men skyldes det reelt vinteren eller covid-19? Der er ingen tvivl om at flere har i denne tid tilbragt mange timer hjemme, nogle med undervisning, andre hjemsendt fra daginstitutionen, legende børn, der kravler på gulvet, gøende hunde når blomsterbuddet ringer på med Valentins gaven til samleveren,

når man bare gerne vil koncentrere sig om arbejdet eller hobbyen.

Er vi mere sensible overfor vores naboers ageren, end vi plejer at være på grund af hele situationen omkring covid-19, og de underlagte restriktioner, vi alle går mere eller mindre og er påvirkede af?

Mængden af naboklager taler sit tydelige sprog, en fordobling af klager over naboer i forhold til sidste år, og vi klager over langt mindre "forseelser" end tidligere.

Keder vi os? eller skyldes det, at vi er blevet mere opmærksomme på vores boform? Eller er noget vi kunne se igennem fingre med før, fordi vi ikke var så meget hjemme, pludselig blevet betydningsfuldt for vores hverdag og derfor klager vi mere?

Ingen ved det med sikkerhed, men noget kunne tyde på, at vi fokuserer på det, som vi mennesker kan styre, og derved påvirke, når tiden og restriktionerne gør os usikre på fremtiden.

Gulvtæppesagen

Lejer og udlejer havde en tvist om et væg til væg-tæppe i Slagelse.

Lejeren havde fået en regning på gulvet i lejligheden, og efter råd fra Per Rasmussen, Sagsbehandler her i Lejernes hus, gik hun tilbage til udlejer og sagde at det ville hun ikke betale for, med henvisning til rådgivning hun havde fået i Lejernes hus.



Sagen endte med, at lejererne undgik at betale for gulvet, da udlejer ikke kunne dokumentere, at tæppet ikke havde ligget der fra den tidligere lejer.

Markante huslejestigninger efter renovering af ejendom i Holbæk.

Ejendomsadministrationsselskabet som står for drift og vedligehold af Tømmergården i Holbæk Kommune havde pr. 1. september varslet huslejestigninger på baggrund af et renoveringsprojekt af ejendommene i Tømmergården.

Sagen drejer sig om, at Deas var påbegyndt omfattende vedligehold og fornyelse af ejendommen på Kastanievej og Smedelundsgade. Der skulle blandt andet efterisoleres facader, udskiftes vinduer og døre, efterisolering af kælderetagen, teknisk isolering på rørføringer og udskiftning af gamle pumper.

Beboerrepræsentanterne kontaktede derfor lejernes hus med henblik på at få kikket sagen igennem. Det resulterede i nogle indsigelser mod blandt andet fordelingen af udgifterne. Det er sådan at udgifter til vedligehold tages over vedligeholdelseskontoen, og udgifter til forbedringer pålægges huslejen i form af en

mer` udgift til lejerne ud fra de faktiske omkostninger.

Ud fra tidligere domsafgørelser, mente Lejernes hus, Advokat Maria Berth ikke, at en fordeling på 45 % fra vedligeholdelseskontoen til 55 % på forbedringer, var en rimelig fordeling ud fra tidligere domsafgørelser på området.

Derfor gjorde Advokat Maria Berth indsigelse, på vegne af beboerforeningen, at den som minimum skulle dække 2/3 af udgiften til udskiftning af vinduer og døre af vedligeholdelseskontoen.

Sagen blev af huslejenævnet i Holbæk, omstødt til at vedligeholdelseskontoen skulle bære 55 % og at forbedringer skulle udgøre 45 % af udgiften til projektet.

Det betyder, at de varslede huslejestigninger ville falde med hvad der svarer til 10 % af de omkostninger til udskiftning af vinduer og døre fra 1 lags, til 2 lags termoruder.

Beboerrepræsentanterne udtaler at, de er tilfredse med resultatet og rådgivningen fra Lejernes hus og at hele sagsforløbet føler vi os guidet godt igennem og godt behandlet af Lejernes hus.

En kæmpe flytteregning.

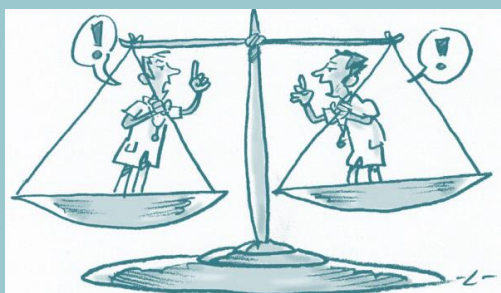


Sagen tager sit udgangspunkt omkring et lejemål i Sorø på 3 værelser, som lejer har boet i, i knap 3 år og 5 måneder. Lejer opsigter i den forbindelse sit lejemål.

Lejer tilsender udlejer nøglerne, da lejemålet fraflyttes allerede 3 uger før tid.

Udlejer indkalder lejer til fraflytningssyn, men lejer kan desværre ikke deltage i eftersynet og får tilsendt fraflytningsrapporten efterfølgende.

Lejeren kontakter Lejernes hus, da lejeren konstaterer en flytteregegning på 20.343. kr. Hvoraf 12.250. kr. udgør et tilbud om maling og slibning af paneler og vægge som udlejer mener lejer skal betale.



På vegne af lejer, gør Lejernes Hus indsigelse mod udlejers flytteeopgørelse. På baggrund i, at da lejer flyttede ind i lejemålet. Advokat Maria Berth, beder lejeren om at se indflytningsrapporten, men lejeren oplyser at der ikke er lavet et indflytningssyn og underskrevet en rapport.

Maria Berth anmoder udlejerens advokat om at fremskaffe en indflytningsrapport. Men udlejers advokat kan ikke fremskaffe en kopi af synsrapporten. Derfor gør Lejernes hus, Advokat Maria indsigelse mod istandsættelseskravet fra udlejer.

Sagen rejses i Huslejenævnet i Næstved.

Advokat Maria Berth udtaler, at ud fra lejelovens § 9, stk. 2 og stk. 3. I det der ikke på indflytningstidspunktet fra udlejers side er foretaget et indflytningssyn. Derfor argumenterer Maria Berth for, at kravet om istandsættelse bør bortfalde efter Lejelovens §9, stk. 4 og §98.

Sagen afgøres til fordel for lejer. Udlejer bliver i Huslejenævnet forpligtet til at afregne 14.997,50 kr. til lejer. Og begrundet afgørelsen med, at udlejer ikke har udarbejdet en indflytningsrapport. Derved lægger Huslejenævnet sig op af Advokat Maria Berths betragtning af sagen.

Da komfuret forsvandt?

Da viseværten efter aftale fjernede komfuret for den nye lejer, og installerede det nyindkøbte komfur i lejerens lejemål og sendte det gamle komfur til opbevaring.

Sagen drejer sig om at lejeren ved indflytning beder viseværten om at opbevare komfuret fra



lejemålet fordi lejerens ønsker at benytte sit nyindkøbte komfur fra et tidligere lejemål.

Det vil viseværten gerne være behjælpelig med og aftaler at komme og afhente det på et senere tidspunkt, hvor lejerens nyindkøbte komfur ankommer.



Viseværten demonterer komfuret og monterer det nye komfur for lejerens. I tre 3 år tænker lejer ikke yderligere over det, førend lejer vil flytte ud af sit lejemål og henvender sig på ejendomskontoret for at få sit komfur der står til opbevaring udleveret, fordi lejerens ønsker at tage sit eget komfur med sig.

Viseværten påstår ikke at kende til nogen aftale med lejerens omkring komfuret og komfuret er pist forsvundet. Lejer mener selv, at komfuret befinder sig i viseværten's sommerhus uden lejerens, kan bevise det.

Sagen kommer desværre til at koste lejerens et nyt komfur til boligforeningen af den stand, der i forvejen stod i lejemålet ved lejemålets indgåelse og deraf os af indflytningsrapporten.

I lejerens kontrakt fremgår det at udlejer står for vedligehold af komfur og at komfuret forefandt sig ved indflytningssynet i lejemålet på indflytningstidspunktet.



Sagen er desværre et typisk eksempel på at påstand mod påstand og deraf er svært at føre bevis for til lejers fordel.

Sagen havde set helt anderledes ud, hvis lejer havde henvendt sig på sit boligkontor og havde lavet en skriftlig aftale med boligselskabet omkring opbevaring af komfuret indtil lejerens, fraflyttede lejemålet.

Så husk, altid at få jeres lejeaftaler på skrift påtrykt dato, sted, fulde navn og underskrift.

Da viseværtsudgiften steg med 116.000,00 kr.

Tømmergården i Holbæk omfatter 63 boliger og reguleres efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

I september 2020 varslede udlejer over for Beboerrepræsentationen i ejendommen, at der var en stigning i udgifterne til ejendommen på

Februar 2021



ca. kr. 75.000,00 som man nu ønskede et hæve lejen med.

Beboerrepræsentationen i ejendommen gennemgik i samarbejde med Lejernes Hus de fremsendte budgetter, der viste flere poster, som Beboerrepræsentationen ikke kunne godkende.

En af de væsentligste poster var udgiften til vicevært. Denne var i forvejen sat til kr. 567.074,83, og blev i det nye budgetteret op til kr. 683.067,18 – dvs. en stigning på kr. 115.992,35.

Når der i en ejendom er en beboerrepræsentation, da har Beboerrepræsentationen en række rettigheder, bl.a. muligheden for at fremsætte indsigelse på alle lejers vegne i forhold til lejestigninger.

Det var ikke beboerrepræsentanternes opfattelse, at lejerne fik en fuld oplevet serviceniveau i forhold til, udsigten til at serviceudgiften ville stige så markant. Beboerrepræsentationens indsigelse blev forelagt huslejenævnet til bedømmelse.

Huslejenævnet lagde i sin afgørelse af sagen til grund, at udlejers omlægning af viceværtsdriften ikke i nødvendigt omfang var konkurrence udsat, hvilket har betydning for, om der er indhentet andre tilbud og om disse var driftsmæssigt billigere end hvad udlejer selv kunne tilbyde.

Nogle af de funktioner man med rimelighed kunne tillægge viceværten blev allerede opkrævet under administrationsposten.

Nævnet fandt også at udgifter til trappevask, vinduespolering i opgange, container tømning og vask med rimelighed bør indgå i en viseværts normale arbejde, og derfor ikke kunne opkræves som en ekstra udgift.

På baggrund af disse faktorer har huslejenævnet truffet afgørelse efter Boligreguleringslovens § 13, stk. 4. og nedsat den varslede mer` udgift til viseværten på 40.000,00 kroner. Et medlem i nævnet mente at det omkostningsbestemte budget skulle nedsættes med kr. 60.000,00.



Lejernes Hus ser flere og flere af disse sager, hvor udlejere i store ejendomme medtager store udgiftsposter til vicevært.

Det følger af Boligreguleringslovens § 5, at udlejer alene i det omkostningsbestemte kan medtage et beløb, der dækker ejendommens nødvendige udgifter. Det er Lejernes Hus opfattelse, at mange udlejere i budgetterne medtager alt for store udgiftsposter til vicevært, og dermed er dette ikke i overensstemmelse med bestemmelsens ordlyd om ”nødvendige” driftsudgifter.



Heldigvis ser Lejernes Hus en tydelig tendens i de sager, hvor de i samarbejde med Beboerrepræsentationerne fremsætter indsigelser, da Huslejenævnene nu i flere sager har nedsat driftsudgifterne.

Lejernes Hus er dog af den opfattelse, at driftsudgifterne burde sættes yderligere ned. Det er nemlig sådan, at Huslejenævnene hvert år fastsætter normtal for administration og vicevært som er rettesnor i forhold til, hvad udgifterne til administration og vicevært kan sættes til.

Ved lejeaftalens indgåelse må lejen ikke fastsættes til et beløb, som overstiger det beløb, der kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 8, og afkastningen af ejendommens værdi, jf. § 9. For lejemaal, som er forbedret, kan der til lejen efter 1. pkt. lægges en beregnet forbedringsforhøjelse, jf. dog stk. 2.

I forhold til den konkrete sag der kunne viceværtsudgiften, selv efter nedsættelse beregnes til langt over det normtal som Huslejenævnet har fastsat. Det er umiddelbart Lejernes Hus opfattelse, at dette ikke synes rimeligt, og slet ikke når udlejer ej heller dokumenterer, hvorfor der er behov for stor en udgift til vicevært.

Denne sag viser, at det er vigtigt, at der er en beboerrepræsentation i ejendommen, da dette giver en større indsigt i forholdene omkring lejens størrelse- og sammensætning.

Lejernes Hus er gerne behjælpelige med at gennemgå ejendommens budgetter/ varsling eller andet, så kontakt os endelig, hvis I har behov herfor.

Da vandet blev væk?

Den mystiske vand sag fra Vestegnen, hvor lejer jf. udlejerens aflæsninger på vandmåleren brugte 12. kubikmeter vand i døgn.

Lejeren gjorde indsigelse til udlejer over den voldsomme opkrævning. Forsyningsselskabet kom ind over sagen og udskiftede måleren, samt gennemgik systemet om der skulle forekomme nogen lækage.

Hverken udlejer eller dets håndværkere, eller forsyningsselskabet kan finde nogen teknisk fejl på installationen.

Efter en fejl i regnskabet hos udlejer i regnskabsåret 2017/2018, som blev rettet og efterfølgende opkrævet i regnskabsåret 2018/2019.

Regnskabet blev godkendt som en reel fejl, at lejer måtte betale det brugte vand tilbage.

Udlejer havde undersøgt sagen grundigt, og ikke kunde finde nogen tekniske fejl på anlægget, der gjorde at lejeren blev pålagt at betale et aconto beløb pr. måned på 3.472,20 kr. til vand.

Indtil videre er sagen endt med, at lejer må betale for det vand, som er brugt, fordi forsyningsselskabet og udlejer havde undersøgt sagen så grundigt og ikke kunne finde nogen forklaring på hvor alt det vand var blevet af, og hvad det var blevet brugt til.

Jan E. Grabas råder lejerne til, ”at holde kontinuerligt øje med vandmålerens forbrug, og gør udlejer opmærksom på det mindste udsving til udlejer, som du som lejer ikke kan anerkende at have brugt”.



Målersagen fra Slagelse.

En udlejer opkræver aconto vand/el uden at en måler er installeret i lejemålet. Det må man ikke!

Lejernes hus, Sagsbehandler Jan E. Grabas vil gerne gøre medlemmerne af Lejernes hus opmærksomme på, at der for tiden er flere sager med udlejere der opkræver aconto vand/el, uden at der er installeret en separat måler til lejemålet.

Jan udtaler ”der er mange sager i øjeblikket”. ”De handler alle sammen om, at udlejere har opkrævet a/c vand hos en lejer, uden at der var installeret særskilt/egen individuel måler på lejemålet”.

Er der ikke særskilt måler på lejemålet, kan aconto betalinger til vand og el kræves tilbagebetalt.

I et særligt tilfælde skylder en udlejer en lejer 36.000, 00 kroner i ikke korrekt opkrævet a/c vand, som er indeholdt i lejerens husleje, fordi lejemålet ikke har en separat installeret måler.

I denne sag blev der indgået et forlig på tilbagebetaling på 19.000, 00 Dkr.

Udlejer var mildest talt ikke særlig glad for beløbets størrelse. Udlejer havde i første omgang ikke til hensigt at udbetale, fordi udlejer ikke mente, at lejer havde krav på efterbetaling af pengene.

Jan E. Grabas, gjorde udlejer klart, efter at have talt med lejer om mulighederne. Udlejer skal betale lejers krav. Vælger udlejer ikke at betale, går Lejernes hus og Lejer efter det fulde beløb,

36.000,00 Dkr. der ikke er opkrævet korrekt i aconto betalinger for vand over en 3. årig periode.

Som lejer skal man huske at sikre sig, at aconto beløb kun kan opkræves af udlejer, hvis der er opsat en særskilt måler. Ofte ved indflytning vil måleraflæsningen fremgå af indflytnings- og fraflytningsrapporten.



Hvis du skulle finde ud af at udlejer opkræver et uretmæssigt aconto beløb, kan du som lejer gøre krav på tilbagebetaling 3. år tilbage i tiden.

Det samme princip gælder for el, men ikke for varme.

Hvis du opdager at udlejer opkræver forkert aconto beløb og du ikke har el og/eller vandmåler opsat, så ret henvendelse til Lejernes hus.

Vi er altid på telefonen i åbningstiden, Ring til Bettina vores receptionist, hvis du er i tvivl.

Februar 2021



Kontaktinformation.

Norgesvej 12
4200 Slagelse
Cvr.nr. 4031 7864

Telefon: 5852 8988
E-mail: info@lejerneshus.dk

www.lejerneshus.dk
Bank: 0524 0000374362
Sparekassen Sjælland

Personlig henvendelse
Torsdag kl. 14 – 17

Telefonisk henvendelse
Mandag kl. 10 - 13
Tirsdag kl. 10 - 14
Onsdag kl. 10 - 12
Torsdag kl. 14 - 17

Vores receptionist Betina Hansen vil tage imod dit opkald.

