Medlemsnyt

Juni 2019

LEJERNES HUS

Ferien er lige om hjørnet:

Ja så er juli måned lige om hjørnet og Lejernes Hus går på sommerferie i uge 27 og 28, og er derfor først tilbage tirsdag den 16. juli 2019.

Vi har haft nogle travle måneder, men kan heldigvis herop til ferien konkludere, at vi trods travlhed har fået hjulpet en masse lejere.

Jeg vil ligeledes fremhæve vores mini gå hjemmøde for vores beboerrepræsentationer, der blev afholdt i Næstved. Det blev modtaget positivt og er bestemt en af de ting, vi vil arbejde videre med i efteråret. Det er dejligt at se, hvordan beboerrepræsentanter kan mødes, drøfte jura samt de forskellige problemstillinger, som de hver især kom med, og sammen finde løsninger.

Der er ingen tvivl om, at lejerne når langt ved at benytte hinandens erfaringer.

Jeg vil samtidig benytte lejligheden til opfordre vores medlemmer til at deltage på Lejernes Hus gf, der afholdes den 25. juli 2019 kl. 18, Norgesvej 12, 4200 Slagelse.

God sommer.

Med venlig hilsen

Pia Larsen

Fm.

Et medlemskab i **Lejernes Hus** er en forsikring mod urimeligheder ved at bo til leje

Tidsbegrænset lejeaftaler – hvad skal du være opmærksom på.

I det følgende vil jeg gennemgå muligheden for indgåelse og tilsidesættelse af tidsbegrænsede lejeaftaler i boliglejemål.

I lejeloven er udgangspunktet, at en lejeaftale er tidsubegrænset, hvilket vil sige, at lejeaftalen skal opsiges for at ophøre. En tidsubegrænset lejeaftale er udlejer derfor begrænset i sin mulighed for at opsige en lejer.

En udlejer har dog mulighed for at indgå i en lejeaftale med en lejer, hvor lejeperioden er tidsbegrænset.

Den grundlæggende betingelse for, at en tidsbegrænsning er gyldig er, at tidsbegrænsningen skal være tilstrækkelig begrundet i udlejers forhold, jf. Lejelovens § 80, stk. 3.

Udlejer skal derfor have en fornuftig og samlet set rimelig begrundelse for at indgå lejeaftaler om tidsbegrænsning. Det vil også sige, at begrundelsen for tidsbegrænsningen altid skal være at finde i udlejers forhold, da en lejer som udgangspunkt har fri opsigelsesadgang.

Der er intet krav om, at udlejer ved udarbejdelsen af lejekontrakten skal oplyse om baggrunden for tidsbegrænsningen, men der er ingen tvivl om, at dette kan have betydning for bevisbyrden, som uden tvivl er udlejers at løfte.

Det følger af Lejelovens § 80, stk. 3, at bedømmelsen af, om en tidsbegrænsning lovligt kunne aftales, ligger hos Boligretten. Måtte det komme til en retssag mellem parterne er det altså udlejer, der har bevisbyrden for, at tidsbegrænsningen var tilstrækkelig begrundet i udlejers forhold.

Boligretten vil her foretage en konkret vurdering af udlejers begrundelser for tidsbegrænsningen, og måtte disse grunde ikke anses som tilstrækkelig begrundet i udlejers forhold, da vil Boligretten tilsidesætte tidsbegrænsningen.

Der kan ikke opsættes eksakte regler for, hvornår man er sikker på, at en tidsbegrænsning ikke kan tilsidesættes, men generelt er der i retspraksis tilbageholdenhed med at tilsidesætte tidsbegrænsninger, hvis udlejers interesser forekommer umiddelbare dokumenteret.

Gennem de sidste mange år har man især set tidsbegrænset lejeaftaler i den situation, hvor udlejer ønskede på et senere tidspunkt at sælge ejendommen.

Ud fra retspraksis er denne form for tidsbegrænsninger flere gange blevet godkendt, men i en konkret sag fra 2000 fandt Vestre Landsret, at tidsbegrænsningen ikke var begrundet i udlejers forhold. Helt konkret omhandlede sagen en tidsbegrænset udlejning med henblik på senere salg. Landsretten udtalte, at en tidsbegrænsning godt kan være tilstrækkelig begrundet i udlejers forhold, og at bedømmelsen skal ske efter forholdene ved lejekontraktens indgåelse. I denne sag havde udlejer dog ikke rettet henvendelse til ejendomsmægler inden udlejningen, ligesom udlejer ikke havde godtgjort, at det ikke ved udlejningen var muligt at sælge lejligheden uden tab, og havde herefter ikke bevist, at tidsbegrænsningen var tilstrækkeligt begrundet i hans forhold. Lejer fandtes ikke at have udvist en rettighedsfortabende passivitet og derfor tilsidesatte Landsretten tidsbegrænsningen. Se nærmere i T:BB 2000.444.

Fortsættes på næste side

Ud over ovenstående kan følgende forhold fra retspraksis nævnes, hvor tidsbegrænsningen er blevet godkendt som tilstrækkelig begrundet i udlejers forhold:

- Udlejers (midlertidige) udstationering eller bortrejse
- Udlejers midlertidige behov for at flytte til anden bolig af hensyn til private, uddannelse- eller arbejdsmæssige forhold
- Udlejers planer for ejendommen, ex. Senere salg på mere gunstigt tidspunkt (kræver dog en rimelig begrundelse ex. Tab ved salg eller kan slet ikke sælges)
- Ejendommens senere planlagte nedrivning eller ombygning

I forhold til selve tidsbegrænsningens længde, så har længden ikke selvstændig betydning for vurderingen, idet der ikke er sat regler for, hvor længe en tidsbegrænset lejeaftale må indgås for. Det kan således være på 2. måneder såvel som 5- 10 år. Det er derfor en udbredt misforståelse, at tidsbegrænsede lejeaftaler maksimalt kan indgås for en periode af 2 år.

Har du brug for yderligere rådgivning herom, så er du velkommen til at kontakte mig for yderligere rådgivning.

Skrevet af;

Advokat

Maria Berth

5 Gyldne regler ved fraflytning

Når du skal fraflytte dit lejemål, så kan følgende regler være en hjælp :

1. Lejemålet skal afleveres i samme stand som modtaget.

- OBS, bor du på en lejekontrakt indgået <u>før</u> 1. juli 2015, så skal du formentlig ny istandsætte dit lejemål ved fraflytning.
- Bor du på en lejekontrakt, der er indgået efter 1. juli 2015, så skal du alene istandsætte, hvis vedligeholdelsen er påkrævet.
- Er du i tvivl, så kontakt Lejernes Hus for en rådgivning herom.

2. Kort før nøgleaflevering gennemfotograferes lejemålet.

3. Få dokumentation for at udlejer er i besiddelse af jeres nye adresse.

4. Få dokumentation med dato for at samtlige nøgler til lejemålet er afleveret.

5. Underskriv **ikke** fraflytningsrapporten efter synet, hvis der er det mindste krav du er uenig i.

- Hvis du ikke skriver under, så sørg for at tage et billede af fraflytningsrapporten, blot så du har dokumentation på, hvad der var udfyldt i rapporten. Dette er et godt bevis at have, hvis udlejer efterfølgende skulle komme til at skrive ekstra på.

Jeg plejer at opfordre til at lejer alene kvittere for modtagelsen af rapporten og ikke for indholdet i rapporten.

Det skal tydeligt fremgå/påføres rapporten, at din eventuelle underskrift kun gælder modtagelsen af rapporten og ikke indholdet i rapporten

Med venlig hilsen

Jan Grabas

Sagsbehandler

Lejernes Hus

LEJERNES HUS

Findes skimmelsvampe-frie boliger?

Det korte svar er; nej!

”Men er det ikke udlejers pligt at holde lejemålet frit for skimmel?”

Igen er det korte svar; nej – der tilhører dog et ”men...”.

Skimmelsvamp findes alle steder i både i gamle og nye boliger men ligger i dvale – også i din bolig. Skimmelsvamp er organisk og nedbryder ikke det materiale, de vokser på. Skimmelsvampen formerer sig igennem de sporer der findes i luften i. Mængden af disse sporer er størst fra august til september men der findes også høje mængder fra maj til juni og igen fra oktober til november.

Dette betyder ikke, at du ikke skal lufte ud i disse måneder, da skimmelsvampens sporer, ikke i sig selv, gør skade på din bolig, da det som nævnt for oven, ikke nedbryder de materialer de vokser på. Svampen lever kun på overfladen og ”fortager” kun af det yderste lag. Skimmelsvampen bliver først ”farlig” og formerer sig, når luftfugtigheden er er høj. Hvis luftfugtigheden skulle komme op på 80%, opstår det ideelle miljø for at skimmelen kan spire på næsten hvad som helst.

Hvordan holder du skimmelsvamp væk fra din bolig?

For at holde væksten af skimmelsvamp nede, skal du først og fremmest holde fugten ude af din bolig og undgå, at konstruktioner i bygningen bliver fugtige. Opdager du fugt eller tegn på fugt, skal du straks gøre noget ved det. Start med at fjerne fugten, og find derefter ud af, hvor den stammer fra. Det er ikke nok bare at fjerne fugten, da den vil komme igen, hvis du ikke også får fjernet årsagen til den. Der kan opstå skimmelsvamp i løbet af et par uger, hvis der er fugt i boligen.

Herunder er listet en række tips og tricks til, hvad du selv kan gøre for at forhindre at ”vække” skimmelen.

- *Luft ud 2-3 gange dagligt med gennemtræk i 5-10 min. ad gangen (5 min om vinteren).*
- *Hold din bolig ren!*
- *Hold luft og spalteventiler i vinduer og ydervægge åbne.*
- *Undgå så vidt muligt at stille for mange møbler op ad ydervægge.*
- *Brug emhætten, når du laver mad og husk at holde filteret til emhætten rent.*
- *Hold døren til badeværelset lukket når du er i bad og tør gerne vandet op bagefter og luft godt ud.*
- *Sørg for at fuger ved badekar, bruseniche og gulvafløb er tætte.*
- *Hold eventuelle udsugningskanaler på badeværelse og køkken rene.*
- *Tør evt. dannelse af kondensvand af vinder – især i de kolde måneder.*
- *Undgå så vidt muligt at tørre tøj i boligen.*
- *Sørg for en jævn fordeling af varme i boligen.*
- *Jo flere personer der bor i boligen, desto hyppigere skal der luftes ud.*

Fortsættes på næste side

Ovenstående er noget, du som lejer, bør opretholde i bedst muligt omfang. Føler du, at du opretholder ovenstående 12 råd og at der, mod forventning, alligevel er opstå et angreb af skimmelsvamp, kan årsagen skyldes fugt i andre forhold, hvilket du som lejer, ikke kan gøre så meget ved.

Disse forhold er typisk og bl.a.:

- *Sprungne eller utætte vand- og varmerør*
- *Kuldebroer*
- *Defekte vinduer*
- *Dårlig/ingen ventilation af tag og lette ydervægge*
- *Fugt fra jorden*
- *Vandskader (som ikke er forskyldt af dig eller din husstand)*
- *Utætte afløbs- og nedløbsrør samt tagrender der løber over*

Det er dog, vigtigt at du underretter din udlejer hurtigst muligt ved opdagelse af begyndende vækst.

Som nævnt indledningsvist, er det derfor ikke din udlejer, der skal sørge at holde dit lejemål frit for skimmel, men så længe, at du overholder de ovenforstående 12 råd og giver din udlejer besked, såfremt skimmel alligevel skulle opstå, overgår pligten til at bekæmpe og få fjernet skimmelen til udlejer, jf. lejelovens § 19, stk. 1.

Hold derfor jævnligt øje med din bolig og især;

- Kælderen (såfremt du har en)
- Vindueskarmene
- Hjørnerne (især ved ydervægge)
- Badeværelset
- Loftrummet (såfremt du har en)

Hvordan ser skimmelsvamp ud?

Skimmelsvamp kan ses som en misfarvning med forskellige farver Læg gerne mærke til om der er skjolder på vægge, lofter og gulve, da disse kan indikere fugt- og sandsynligvis svampeskader. Disse kan være sorte, men også grå, gule eller hvide som er startfasen af et angreb.

I starten vil der desuden blot være en lille plet med svampevækst, og såfremt ovenstående foranstaltninger eller bekæmpelse ikke iværksættes hurtigst muligt, kan skimmelen etablere og sprede sig på 1-2 uger.

Fortsættes på næste side

Det er derfor vigtigt at handle hurtigt og få tørret huset og materialerne ud, såfremt der fx har været en akut vandskade bl.a. hvis et vandrør er sprunget, tagsten der er blæst af eller oversvømmelse. Læg desuden mærke til om der lugter muggent som jordslået stof i din bolig og undersøg synlige rør, inde i skabe, bag møbler.

Fugt og skimmelsvamp kan ikke alene være farligt for boligens indeklima, men også for dit indbo og din generelle sundhed. Hvis du, eller nogen i din husstand, derfor lider af uforklarlig træthed, åndedrætsproblemer eller allergilignende symptomer såsom kløende øjne, hæshed, eller gentagende bihulebetændelse, så bør I gå til lægen, da symptomerne kan være forårsaget af skimmelsvamp.

Det er, som nævnt, derfor vigtigt, at udlejer får besked hurtigst muligt, således du og din udlejer i eventuel forening kan nedvaske skimmelen med forskellige midler såsom Rodalon.

Såfremt du har vasket skimmelen ned og indgrebet ikke viser tydelige tegn på forbedring og din udlejer ikke reagere på dine henvendelser, kan du få hjælp til at rykke på din udlejer igennem Lejernes Hus.

Skrevet af;

Jurist v/ Lejernes Hus

Eren Acili

ea@lejerneshus.dk

En skimmelhistorie fra Odense

En lejer i Odense oplevede indeklimaproblemer i form af skimmelsvamp. Hun fik gentagende bihulebetændelse og gik derfor til sin læge. Hendes læge kunne efter enkelte spørgsmål til lejers bolig, konstatere, at hendes lidelser formentlig kunne relatere sig til skimmelsvampen i boligen.

I samarbejde med Lejernes Hus, anmeldte vi sagen til Kommunes afdeling for Teknik, Plan og Miljø, der hurtigt besigtigede lejemålet og gav udlejer påbud om at udbedre skimmelsvampen.

Sagen afventer nu klarmelding fra kommunen samt afklaring på om lejer kan få lejereduktion med tilbagevirkende kraft fra da skimmelen blev konstateret.

Juni 2019

LEJERNES HUS

Følg os på facebook:

https://www.facebook.com/LejernesHus.Danmark/

Indkaldelse til stiftende Generalforsamling for Lejernes Hus.

Torsdag den 25. juli 2019 kl. 19.

For nærmere oplysninger, herunder dagsorden, se vores hjemmeside.

Åbningstider:

Telefon: 5852 8988

Tirsdag kl. 10 - 14

Onsdag kl. 10 - 12

Torsdag kl. 14 - 18

Eller kom og besøg os på et af vores kontorer i Slagelse, Næstved eller Holbæk

Næstved

Riddergade 16, 1., 4700

Mandag kl. 10 – 13

Slagelse

Norgesvej 12, 1., 4200

Torsdag kl. 14 - 18

Holbæk

Amtmandsvej 2, 3. , 4300

Mandag kl. 16 -18

Hvem er vi?

Vores mål er at hjælpe lejere i hele Danmark, og det gør vi bedst når alle vores sagsbehandlere hele tiden er opdaterede, og uddannet i de nyeste regler. Alle vores sagsbehandlere er enten erfarne lejerådgivere eller jurister. Vi går ikke på kompromis med kvaliteten i vores rådgivning og sagsbehandling, så du og din sag vil aldrig blive behandlet af andre end vores kompetente og uddannede sagsbehandlere.

Lejernes Hus er specialister i sagsbehandling for individuelle medlemmer privat eller alment, beboerrepræsentationer i det private og almene afdelinger, ligesom vi yder kvalificeret hjælp til erhvervslejemål. Vores sagsbehandlere er jurister med speciale indenfor boliglovgivning, ligeledes har vi også sagsbehandlere med mange års erfaring. **Lejernes Hus** udpeger ligeledes repræsentanter til såvel husleje- og beboerklagenævn, som boligdommere.

Vi er behjælpelige med kontakt til din udlejer, herunder evt. sagens indbringelse for nævn og tilsyn. Vi er kompetente til at hjælpe bestyrelserne i forhandling med administratorer i alle problematikker. Endelig har vi en advokat tilknyttet, som er behjælpelig med at bedømme, om din sag skal videre til domstolene mv. **Lejernes Hus** fører ikke selv retssager.