



# Medlemsnyt



**Efterår 2023**

## ***Kære medlem***



*Der er sket rigtig meget siden sidst. Vi har som altid nok at lave. Kontoret fungerer godt i det daglige med den faste stab. Per Olsen Dam. (Han er blevet gift). Jan Grabas og Bettina Hansen.*

*Maria Berth assisterer ifht. vores Beboerrepræsentationer og almene afdelinger, samt rådgivning i forhold til retssager mv.*

*Ved generalforsamlingen skete der et skift. Leif Lenz, som har været i bestyrelsen i mange år, har valgt at stoppe. I stedet for Leif er Kristina B. Petersen trådt ind i bestyrelsen.*

*Tak til Leif for godt samarbejde i årene og velkommen til Christina.*

*Denne udgave af medlemsnyt indeholder forskellige historier fra vores dagligdag.*

*Hvad vi hjælper lejerne med.*

*Fraflytning af lejemål med forlig på 50.000 kr.*

*Hundehold hvor der i lejeloven, står man ikke må holde hund.*

*5 gyldne regler. Så man er klædt på hvis man skal flytte.*

*Forbrugsregnskab var varslet forkert og lejerne får store beløb tilbage.*

*Fraflytning af lejemål hvor lejer har boet 50 år i boligen.*

*Lejet på almindelige vilkår men der er drevet erhverv på lejemålet.*

*Har du som læser/ lejer en historie som du gerne vil have fortalt i det kommende nyhedsbrev så kontakt os meget gerne.*

*Vi håber I vil læse med.  
Lejernes Hus*



## Sagen starter med en fejl og mangler og udvikler sig til forlig ved fraflytning

Vores medlem lejer en gammel ejendom ude på landet ved Sorø. Hun flytter ind i 1999. Lejer var meget glad for at bo der. Ejendommen kommer på tvangsauktion 2015 og lejer får nu udlejer.

De modtager aldrig hverken vand eller varme regnskab. Da vores medlem flytter ind, var der ikke opvaskemaske i lejemålet og den køber lejer selv efter aftale med udlejer. I lejemålet var der også en del skimmelsvamp og andre fugtproblematikker.

Senere i lejeperioden, modtog lejer et brev om, at hun skal have 3.000 Kr. tilbage i for meget betalt forbrug. Pengene kommer dog aldrig. Herefter modtager lejer et brev om, at hun nu skylder 3.000 kr. Dette var baggrunden for, at hun meldte sig ind i Lejernes Hus, og fik råd og vejledning herfra.

2021 får lejer et brev om at ejendommen skal sælges og udlejer tilbyder lejer 30.000 Kr. for at flytte. Det accepterer Jan Grabas/lejer dog ikke.

Udlejer gjorde herudover gældende, at opvaskemaskine var hans ejendom. Lejer holder dog på, at opvaskemaskinen er en hun selv har købt, og hun kunne fremvise

kvittering. Sagen ender i Huslejenævnet i Sorø kommune, der træffer afgørelse til lejes fordel.

Udlejer vil dog ikke rette sig efter nævnets afgørelse og betaler derfor ikke. Sagen går videre til Boligretten og nu overtager advokat Maria Berth sagen. Udlejer sender billeder til Boligretten, det er bare ikke billeder af huset sagen drejer sig om, men af nabohuset.

Udlejer går med til forlig på 50.000 Kr. Parret flytter med udgangen af 2022.

Der har været en del omkostninger i forbindelse med sagen. Opmarching af møbler og sagens omkostninger.



Lejer fortæller, at det har været en lang sej kamp.

Og er de er glade for at Lejernes Hus har været dem behjælpelig med sagen. Og at Maria Berth er tilknyttet Lejernes Hus, så hjælpen er i samme hus.



## 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 før 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. Vi opfordrer til at lejer alene kvitterer for modtagelsen af rapporten og ikke for indholdet i

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

## Hundehold

Lejer flytter ind i lejemålet i 2011, der får lejer lov at holde hunde. Hun er hundetræner i Dansk Kennelklub, så derfor er det vigtigt. Aftalen er hvis hundene ikke genere nogle og hvis lejer samler op efter hundene, så må hun gerne holde hunde. Selvom der i lejekontrakten står, at der ikke må holdes hund i lejemålet. I efteråret 2012 flytter lejer til et andet lejemål, med samme udlejer. Lejer har haft hunde i lejemålet siden 2012. Efterår 2018 dør udlejer og ejendommen får ny udlejer. Der er nogle tvister med den nye udlejer angående fejl og mangler. Pludselig i sommeren 2022 får lejer et brev om, at hun holder hunde ulovligt i lejemålet. Lejer kontakter Jan Grabas. December 2022 bringer udlejer sagen for huslejenævnet. Huslejenævnet træffer afgørelse i sagen oktober 2023. Afgørelsen er at lejer gerne må holde hund i ejendommen. Til grund for afgørelse, er at lejer har haft hund i 10 år og hun har tilkendegivelser fra naboer at hundene ikke genere nogle. Så sagen ender med, at lejer må holde hund, selvom der i

lejekontrakten står, at det må hun ikke.



Jan Grabas udtaler: *at dette er en lykkelig slutning på en dum tvist, hvor en ny udlejer pludselig ikke vil stå inde for tidligere indgået aftaler.*

Jan Grabas understreger dog, at dette er et klassisk eksempel på en mundtlig aftale mellem lejer og udlejer, og ved ejerskifte, så opstår disse problemer hurtigt.

Advokat Maria Berth knytter den bemærkning til sagen, *at det er vigtigt, at lejere, der indgår aftaler med udlejer, der giver dem bedre rettigheder end, hvad der står i lejekontrakten, sørger for at få dette på skrift – for i en Huslejenævns sag eller i en retssag, der vil det være lejerens bevisbyrde, som kan være svær at løfte, når den ene aftalepart ikke er der mere.*



## **Fraflytning – rygning i lejemål betød bl.a. stort fraflytningskrav**

Lejer flytter ind i lejemålet i 1969 og bor der i 50 år. Datteren går til Lejernes Hus. Da de får et fraflytningskrav på 47.371.51 kr. Lejer har betalt et depositum på 4.000.- kr. Lejer har løbende vedligeholdt lejemålet i hele bo perioden og ved fraflytning var lejemålet absolut ikke misligholdt. Efter 50 år var der selvfølgelig tegn på alm. slid og ælde, men ingen mislighold.

Per Olsen Dam, sagsbehandler skriver til boligselskabet, at lejer ikke kan acceptere det stillede fraflytningskrav. Per gør gældende, at Boligselskabet ikke kan dokumentere, hvordan lejemålet så ud ved indflytning, og at lejemålet ikke er overtaget ny istandsat.

Sagen ender med, at boligselskabet tilbyder et forlig, hvorefter Boligselskabet til lejer udbetaler kr. 10.000 kr. Boligselskabet reduceret flytteafregningen med 37.371,51 kr.

### **FAKTA!**

Det er sådan, at udgangspunktet i de fleste lejemål er, at lejer har den indvendige vedligeholdelse af lejemålet, og derfor i sin lejeperiode løbende skal sikre, at lejemålet er korrekt vedligeholdt.

Efter ca. 20 års bo periode kan betragtningen om alm. Slid og ælde komme i betragtning, hvilket betyder, at lejers pligt til istandsættelse ved fraflytning kan bortfalde/ mindskes.

I denne sag gjorde Boligselskabet særligt gældende, at da der var røget i

lejemålet, så var lejemålet misligholdt. Det er dog ikke ulovligt at ryge i lejemålet, hvis rygning forbudt ikke specifikt fremgår af lejekontrakten.

Det følger yderligere af TBB 2012.384, at en evt. mer udgift til nikotinspærre ikke er lejers forpligtigelser.

Per Dam Olsen udtaler: *Når jeg ser fraflytningssager, hvor lejer har boet i lejemålet over 20 år, så er det næsten altid muligt at pille ved kravet – da udlejer sjældent taget højde for slid og ælde problematikken.*



## **Forbrugsregnskab – udsendt for sent**

17 lejemål stiftede med hjælp fra Lejernes Hus en lejerforening, så de samlede kunne få hjælp til de voldsomme forbrugsefterbetalinger, de havde modtaget. Sagen blev forelagt advokat Maria Berth, der på vegne af Lejernes Hus sendte indsigelse på vegne af alle de 17 lejemål.

Indsigelsen gik bl.a. på, at *"Det følger af de til lejerne udsendte forbrugsregnskaber, at afregningsperioden går fra 1. januar til og med 31. december 2022. Det fremgår af regnskaberne, at endelig afregning fra varmeværket er modtaget den 20. januar 2023.*

*Det fremgår af følgebrevet til forbrugsregnskabet til lejerne, at dette er dateret den 20. april 2023 – men selve forbrugsregnskabet er først poststempelt den 24. april 2023, og modtaget hos lejerne tidligst den 25 eller 26 april 2023. Se tidligere fremsendte bilag 1. Forbrugsregnskaberne er derfor ikke aflagt rettidigt jf. Lejelovens § 75, hvorfor der derfor ikke kan afkræves efterbetaling, jf. Lejelovens § 79.*

*Det gøres yderligere gældende, at ovennævnte frister fortsat ikke er overholdt ved det ny/ korrigerede udsendte regnskab, da dette fortsat ses modtaget fra forsyningen den 20. januar 2023.*

*Det gøres hertil også gældende, at der ikke i lejeloven er hjemmel til at ændre på disse datoer, hvorfor det nye/ korrigerede regnskab fortsat er fremsat for sent. Uanset at det gøres gældende, at forbrugsregnskaberne er kommet for sent frem til lejerne, gøres der ligeledes indsigelse mod forbrugsregnskabernes indhold.*



*Det ses i alle brugsregnskaberne, at lejerne er opkrævet "fællesareal". Det er min opfattelse, at der ikke i Lejelovens § 72 er en hjemmel for udlejer til at medtage udgifter til fælles el i den enkelte lejers forbrugsregnskab.*

*Det ses også, at der nu pludselig er medtaget et højere beløb til fællesareal end i det første udsendte regnskab.*

*Hertil kommer at lejerne er oplyst om, at el til fællesarealerne ville blive dækket af solceller. Lejerne har anmodet om at se regnskabet for el for fællesarealerne, men har ikke kunne få lov at se dette."*

Efter tovtrækninger med udlejer ender det med, at efterbetalingerne bliver trukket tilbage.

For mange af lejerne var de allerede opkrævet efterbetalingen, som for nogle udgjorde 6-8.000,00 kr. Disse penge venter lejerne nu på at få tilbage.

Maria bemærker til sagen, " at denne sag var speciel, idet det lidt var et tilfælde, at hun blev opmærksom på, at den datering forbrugsregnskaberne havde, ikke faktisk var den dato lejer havde modtaget regnskaberne – hvilket jo betød, at de var aflagt for sent".



Lejerne kom til Lejerneshus med gave som tak for hjælpen.



## **BOLIGRETSSAG - Lejet på almindelige vilkår men til erhverv**

Advokat Maria Berth har varetaget en sag for et medlem i Boligretten, der fraflyttede et lejemål.

Sagen var først behandlet i Lejernes Hus, der havde varetaget fraflytningssag for en lejer.

Sagen var den, at lejer havde lejet et stuehus, som skulle anvendes til bosted for lejers bruger. Lejekontrakten var indgået på en almindelig beboelseskontrakt, selvom den reelt blev anvendt til erhverv.

Lejer betalte et depositum på kr. 45.000,00 og flyttede ind og begyndte i det små at indrettet lejemålet til dets formål. Lejer og udlejer fandt dog hurtigt ud af, at de ikke kunne samarbejde omkring lejemålet og lejer valgte derfor kun 3 måneder senere at opsigte lejemålet og flytter ud. Lejer blev mødt af en fraflytningsregning på kr. 455.198,75.

Et af omdrejningspunkterne i sagen var fraflytningssynet. Lejer havde bedt Lejernes Hus om at deltage i synet, som udlejer havde indkaldt til. Udlejer kom dog 30 min for sent. På dette tidspunkt var lejer kørt, men repræsentanten fra Lejernes Hus var ikke nået at køre, da han skulle foretage en opringning.

Udlejer valgt at gennemføre synet med repræsentanten fra Lejernes Hus, der dog flere gange oplyste, at han ikke havde fuldmagt til at repræsentere lejer.

Sagen blev varetaget af Lejernes Hus Samarbejdspartner advokat Maria Berth ved Boligretten i Næstved, og Boligretten endte med at afvise udlejers fraflytningskrav, idet Boligretten fandt, at udlejer ikke var mødt til det af udlejer indkaldte fraflytningssyn. Lejers indbetalte depositum skulle derfor tilbagebetales.

Maria Berth udtaler, at dommen bl.a. kan bruges til at fastslå, hvor lang tid lejer og/eller lejers repræsentant skal vente, hvis udlejer er forsinket eller af anden grund ikke møder til det aftalte synstidspunkt, samt hvilke konsekvenser det får for udlejer.

En anden problemstilling i sagen var, om det var leje- eller erhvervslejelovens regler, der fandt anvendelse på fraflytningstvisten. Boligretten fandt i forhold til denne



problemstilling, at det er den aftalte anvendelse, der er afgørende mere end den faktiske anvendelse, hvilket også er i tråd med de domme der tidligere, er afsagt på området.

Har du brug for hjælp og rådgivning til din fraflytningssag, eller ønsker du at Lejernes Hus, bistår dig i selve fraflytningssynet, så kontakt os.

#### FAKTA!

Denne sag er den første – som Lejernes Hus har set behandlet ved retten, der konkret fastslår, hvor lang tid en lejer skal vente på udlejer – før man kan gå, og dermed betragte udlejer udeblevet fra synet.

Har du brug for hjælp til dit fraflytningssyn, så kontakt endelig Lejernes Hus.

## Prisliste



### Indmeldelse.

Indmeldelse kan ske via vores hjemmeside [www.lejerneshus.dk](http://www.lejerneshus.dk) – Oppe i højre hjørne, "Meld dig ind".

Ved indmeldelse i Lejernes Hus binder du dig for minimum 3 mdr. medlemskab. Hver gang du betaler kontingent herefter, dækker kontingentet dig for den periode som betalingen dækker.

### Medlemskab.

Et medlemskab koster ved indmeldelse 699,- for det første kvartal, derefter:

- Ved tilmelding via kort, er kontingentet herefter 360,- pr. kvartal, hvor 6 kr. udgør kortgebyr.

Et *studiemedlemsskab* til dig der er mellem 18 og 25 år, samt er studieaktiv, koster ved indmeldelse 125,- for det første ½ år, herefter 50,- om måneden.

- Medlemskabet dækker over en gennemgang af din lejekontrakt og mundtlig rådgivning.
- Skal der føres en sag, vil det koste 450,- at opstarte.

### Opsigelse af medlemskab:

Efter de 3 måneders binding, kan medlemskabet opsiges med løbende måned plus en måned.

### Sekretariat aftale.

Bor du i en større ejendom, aftaler vi gerne med ejendommens lejere/beboerrepræsentation/afdelingsbestyrelse at hjælpe alle lejere (sekretariat aftale).

- Gruppemedlemsskab koster pr. lejemål 320,- årligt.

### Desuden tilbyder vi:

- Dirigent v/afdelingsmøde.....1500,-
- Deltagelse i fraflytningssyn.....1300,-
- Indflytningssyn.....1300,-

Alle priser er ekskl. kørsel og evt. broafgift.

# Kontaktinformation



## Lejernes Hus

Norgesvej 12  
4200 Slagelse  
Cvr.nr. 4031 7864

Telefon: 5852 8988  
E-mail: [info@lejerneshus.dk](mailto:info@lejerneshus.dk)

[www.lejerneshus.dk](http://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

*Husk at meddele Lejernes Hus om ændringer i dine kontaktoplysninger. Det kan være din nye adresse hvis du flytter eller hvis du får ny mailadresse og/eller nyt telefon nummer. Vi får ikke automatisk oplysningerne.*

