

DANMARKS LEJERFORENINGER

Skindergade 32, 3. mf., 1159 København K; TLF: 3333 9925; FAX: 3333 9941

✕ Folketingets Retsudvalg
Christiansborg
1240 København K.

Justitsminister Lene Espersen
Slotsholmsgade 10
1216 København K

9. december 2004

Denne henvendelse er tillige fremsendt elektronisk til:
folketinget@folketinget.dk
og
jm@jm.dk

Folketinget må stoppe udsmidningen af lejere

Danmarks Lejerforeninger vil med denne henvendelse til Justitsministeren og Folketingets Retsudvalg opfordre til et lovinitiativ, der skal dæmme op for udlejernes misbrug af deres ret til at ophæve lejemål, i forbindelse med lejerens tilbageholdelse af husleje.

Notatet er en udmøntning af et forslag, som blev vedtaget på Danmarks Lejerforeningers hovedbestyrelsesmøde den 20. november 2004. Forslagene hænger sammen med en række andre forslag om styrkelse af de almene lejerers retsstilling, som Danmarks Lejerforeninger har sendt til Folketingets Boligudvalg og Socialminister Eva Kjer Hansen. Henvendelsen til er vedlagt som bilag.

Med venlig hilsen
På organisationens vegne


Bodil Kjærum, landsformand

Notat

Udarbejdet af landssekretær i Danmarks Lejerforeninger, Jakob Lindberg.

Forslag til lovændring

Danmarks Lejerforeninger foreslår en lovændring, således at ophævelsessager om manglende betaling som hovedregel skal behandles af Boligretten, der er sagkyndig på lejelovsområdet. Fogedretten skal kun kunne sætte en lejer ud, såfremt der ikke foreligger en protest fra lejeren mod betaling af det omtvistede beløb.

Baggrund

Forslaget skal ses på baggrund af flere sager, hvor fogedretterne har sat lejere ud, som har tilbageholdt husleje eller varmebetaling. I mange tilfælde har lejerne haft god grund til tilbageholde betalingen, fordi udlejer har overtrådt lovgivningen.

Det seneste tilfælde er den såkaldte opvaskemaskinesag, som den 22. november 2004 blev afsagt af Højesteret. (sag 156/2004). Her fik en lejer medhold i, at han havde været berettiget til at modregne knap 5.000 kr. i huslejebetalingen. Modregningen var begrundet i, at udlejer havde forsømt at forny en defekt opvaskemaskine i lejemålet, hvilket havde fået lejeren til at købe en opvaskemaskine på udlejerens regning.

Da lejeren modregnede, ophævede udlejer lejemålet. Ophævelsen blev godkendt af fogedretten, hvorefter lejeren kærede til landsretten. Landsretten godkendte også ophævelsen, hvorefter lejeren blev sat ud. At lejeren senere fik ret i Højesteret vil ikke give ham hans lejemål tilbage.

Det bemærkes, at Højesterets flertal *både* gav lejer medhold i, at det var udlejer, der skulle betale for udskiftningen af opvaskemaskinen, og *samtidig* slog fast, at udlejer ikke havde haft ret til at ophæve lejemålet.

Retsgrundlaget:

Udsættelse af en lejer sker med hjemmel i Retsplejelovens § 596, stk. 1, jf. 597 stk. 1-3, som i uddrag er refereret her.

§ 596. Besiddelseskrav som nævnt i § 528 kan gennemtvinges af fogedretten ved en umiddelbar fogedforretning uden sædvanligt tvangsfuldbyrdsgrundlag, såfremt den berettigede (rekvirenten) i fogedretten kan godtgøre eller sandsynliggøre sit krav mod den forpligtede (rekvisitus).

...

§ 597. Fremsættes der indsigelser mod rekvirentens krav, og kan rekvirenten ikke føre bevis for sin ret ved dokumentbevis eller partsforklaring, nægter fogedretten at fremme anmodningen.

...

Stk. 2. Fogedretten kan undtagelsesvis tillade anden bevisførelse end nævnt i stk. 1.

Stk. 3. Fogedretten kan efter begæring af rekviritus afvise at fremme forretningen i de i § 226, stk. 1, nr. 1-5, nævnte tilfælde, og når retten af andre grunde finder det betænkeligt at fremme sagen.

[Retsplejelovens § 226 stk. 1 har følgende ordlyd:

§ 226. Byretten kan med undtagelse af de i stk. 2 og 3 nævnte sager efter begæring af en part henvise en sag til behandling ved landsret, såfremt

- 1) sagen er af principiel karakter,
- 2) sagens udfald kan få væsentlig betydning for andre end parterne,

- 3) sagen har særlig indgribende betydning for en part,
- 4) sagen rejses af eller mod en offentlig myndighed eller institution,
- 5) sagen rejser spørgsmål om anvendelse af fællesmarkedsret eller fremmed ret, eller
- 6) sagen efter indhentet udtalelse fra landsretten findes mest hensigtsmæssigt at kunne behandles i forbindelse med en anden sag, der verserer ved landsretten.]

Det kan konstateres at fogedretterne sjældent anvender § 597 stk. 3, jf. § 226 stk 1, nr. 3. Dette må vække undren. Der kan næppe findes nogle sager, som har større indgribende betydning for lejeren som part end sager om ophævelse af lejemålet. Alligevel tager fogedretterne tilsyneladende ikke hensyn hertil.

Retstilstanden er uforudsigelig

Som anført af dr.jur. Halfdan Krag Jespersen i Tidsskrift for Bolig og Byggeret 2001: *Ophør af lejemål m.v.*, s. 126 er retstilstanden i dag helt uforudsigelig. Forfatteren slutter sin artikel af med følgende konklusion: "... at alt kan ske, når en sag kommer for domstolene".

En så flagrende retstilstand er uværdig for et civiliseret samfund. På et retsområde hvor aktørerne i vidt omfang ikke er professionelle, må det være et krav at lovgivningen er klar, således at konsekvenserne af aktørernes handlinger bliver så forudsigelige som muligt. Dette er ikke tilfældet på lejerettens område, hvor der efter Krag Jespersens fremstilling gælder andre regler end på andre områder. Den almindelig modregningsregel finder således ikke anvendelse. I følge Krag Jespersen har en udlejer den *særlige* beføjelse, at han kan hæve lejemålet, selv om lejeren har et berettiget modkrav.

Det afgørende kriterium for, om en ophævelse i disse tilfælde er lovlig, er hvorvidt lejers modregningskrav på betalingstidspunktet er "likvidt". At kravet er likvidt betyder, at kravet har en høj grad af "klarhed".

Dette kriterium er i praksis ikke særligt nemt at anvende. Hvorvidt et modregningskrav vedrørende en opvaskemaskine har en høj grad af klarhed, er ikke egnet til at afgøre i fogedretten, fordi det kræver sagkundskab inden for lejeretten. Folketinget har netop skabt boligretterne med sagkyndige lægdommere på grund af lejerettens særlige forhold. Af den årsag er det ikke betryggende at overlade bedømmelsen af et modregningskravs klarhed til en travl foged.

(I parentes bemærket afgøres mange fogedsager ikke som man kunne forvente af en juridisk uddannet dommer. Vore lokalforeninger beretter desværre af og til om sager, der er blevet behandlet af HK-ere.)

Man kunne så sætte sin lid til, at eventuelle fejlkendelser blev korrigeret af landsretterne – i det omfang fogedrettens kendelser bliver anket. Men som opvaskemaskinesagen viser, giver heller ikke landsretternes praksis nogen høj grad af retssikkerhed.

Fra nyere retspraksis kan der endvidere nævnes følgende sager:

- *Afgørelsen UfR 1999 p 2095 (ØLK af 3. september 1999, nr. B-2395-99)*

I denne sag ophævede udlejer lejemålet på grund af manglende betaling af husleje for juni 1999. Dette skete til trods for at Huslejenævnet måneden forinden havde nedsat huslejen med virkning fra 1 oktober 1997. På det tidspunkt udlejer hævede lejemålet havde lejer således 18.000 kr til gode hos udlejer. Han mente sig derfor berettiget til at modregne i huslejen. Udlejer gik til fogedretten, som bestemte, at lejeren skulle sættes ud. Landsretten stadfæstede kendelsen med den begrundelse, at huslejenævnsafgørelsen var anket af udlejer til boligretten. Blandt andet derfor havde lejers krav på tilbagebetaling ikke en sådan klarhed, at det kunne benyttes til modregning. Denne dom er i modstrid med princippet om, at en huslejenævnsafgørelse har retskraft, indtil den er blevet omgjort af en højere instans. Derudover finder vi det stødende for retsbevidstheden, at Landsretten ikke havde tid til afvente Boligrettens afgørelse.

- *Afgørelsen VLK 8 februar 2002 i kære B-2936-01 (Ref. I T:BB 2002 s. 202)*

Denne sag angår udelukkende lejers modregningsret. I denne sag havde huslejenævnet nedsat lejen og bestemt, at den for meget betalte leje skulle tilbagebetales med renter. Udlejer indbragte sagen for boligretten, men undlod tilbagebetaling. Lejer svarede igen med at modregne tilbagebetalingen i den løbende huslejebetaling. Udlejer ophævede lejemålet og anmodede fogedretten om udsættelse af lejeren. Fogedretten besluttede at udsættelsen af lejeren skulle fremmes under henvisning til, at huslejenævnets afgørelse var anket til Boligretten. I denne sag nægtede Vestre Landsret fremme af fogedsagen.

Disse to sager, som synes helt parallelle fik altså et diametralt modsat udfald i Vestre og Østre Landsret.

Udviklingen synes i de seneste 3 år er gået hen imod en mere og mere systematisk slagside til udlejers fordel, siden Halfdan Krag Jespersen i 2001 skrev ovennævnte artikel. I denne artikel kritiserede han tendensen i visse fogedretsafgørelser til at afvise sager på grund af påståede modkrav fra lejerne. Finn Haargaard nævner i "Lejefogedsager" 2. udg. 2003, at der efter denne artikel er blevet afgjort i alt 23 sager, hvori lejer har gjort modregningssynspunkter gældende. Kun 4 af disse sager er afgjort til lejers fordel. I alle de øvrige sager må man gå ud fra, at lejer er blevet sat ud af lejemålet, uden at selve den økonomiske tvist mellem parterne er blevet afgjort.

Fogedretternes manglende sagkyndighed

Som nævnt udgør fogedretternes manglende sagkyndighed på lejerettens område et stort problem i forbindelse med udsættelsessager. Som eksempel kan nævnes afgørelsen i:

- *Afgørelsen i VLK 24. august 2001 i kære B-1629-01, refereret i T:BB 2001 s. 589*

Her fremmede fogedretten en udsættelse af lejere, der havde gjort indsigelse mod et varmeregnskab. Lejerne havde i rimeligt detaljeret grad gjort rede for årsagerne til deres indsigelse, men til trods herfor havde udlejer ikke indbragt deres indsigelse for huslejenævnet, jf. Lejelovens § 40 stk. 3. Lejerne undlod som konsekvens heraf at betale efterbetalingsbeløbene. Udlejer ophævede derpå lejemålene og fogedretten godkendte ophævelsen med henvisning til, at lejerne ikke havde henvist til "hvilke punkter" de ikke kunne godkende. Lejerne havde brugt en mere sædvanlig sproglig fremstillingsform. Fogedens meget bogstavnro fortolkning af Lejeloven må betegnes som grotesk, fordi et varmeregnskab som regel ikke er opdelt i nummererede punkter, hvortil der kan henvises. Helt uforståeligt godkendte Vestre Landsret fogedrettens afgørelse.

Andre typer af udsættelsessager

- *Udskrift af ØL's retsbog. 27 august 2004. B2217000-MBH, samt Udskrift af Retsbogen, Retten i Køge. 14. juli 2004. FS 5-1317/2004. (kopi af kendelser vedlagt).*

- I denne sag fra et alment byggeri i Køge deponerede lejeren sin husleje i protest mod ulovlig opkrævning af overskud og forkert huslejberegning. Også en anden lejer tilbageholdt huslejen. De to lejere blev sat ud af deres lejemål og udsættelserne blev også her godkendt af Østre Landsret.

Set i lyset af fogedretternes generelle praksis er der intet usædvanligt ved denne kendelse. Der kan derimod være grund til at gøre opmærksom på, at de to lejere greb til "fortvivlensens nødværge", idet de ikke så anden måde, hvorpå de kunne få boligorganisationen og kommunen til at gøre noget ved den ulovlige huslejeafsættelse i deres bebyggelse. Boligorganisationen havde gennem 4 år opkrævet ca. 20 mio. kr. for meget i husleje til trods for, at der for det almene byggeri gælder det såkaldte balanceljeprojekt.

Sagerne viser, at Køge Kommune svigtede sit tilsyn med boligorganisationen. Konsekvensen blev i dette tilfælde, at to lejere ved deres desperate handling mistede deres lejemål. Sådanne ulykkelige konflikter bør forebygges ved at give de almene lejere den samme retssikkerhed som lejerne i det private udlejningsbyggeri.

Vedlagte bilag:

1. Henvendelse til Folketingets Boligudvalg og Socialminister Eva Kjer Hansen
2. Udskrift af ØL's retsbog. 27 august 2004. B2217000-MBH, samt Udskrift af Retsbogen, Retten i Køge. 14. juli 2004. FS 5-1317/2004

DANMARKS LEJERFORENINGER

Skindergade 32, 3. mf., 1159 København K; TLF: 3333 9925; FAX: 3333 9941

Folketingets Boligudvalg
Christiansborg
1240 København K.

Socialminister Eva Kjer Hansen
Holmens Kanal 22
1060 København K

9. december 2004

Denne henvendelse er tillige fremsendt elektronisk til:

folketinget@folketinget.dk
og
sm@sm.dk

Forslag til ændring af Lov om leje af almene boliger og Lov om almene boliger

Danmarks Lejerforeninger anmoder Socialministeriet og Folketingets partier til at tage initiativ til ændring af Almenlejeloven og Lov om almene boliger med henblik på gennemførelse af de forslag, der er nævnt i vedlagte notat.

Notatet er en udmøntning af fem forslag, som blev vedtaget på Danmarks Lejerforeningers hovedbestyrelsesmøde den 20. november 2004. Forslagene hænger sammen med et forslag om ændring af reglerne for udsættelse af lejere ved fagedretskendelser – et forslag som Danmarks Lejerforeninger har sendt til Folketingets retsudvalg.

Denne henvendelse til Retsudvalget er derfor vedlagt som bilag.

Med venlig hilsen
På organisationens vegne

Bodil Kjærum, landsformand

Notat

Udarbejdet af landssekretær i Danmarks Lejerforeninger, Jakob Lindberg.

Forslag til ændring af Lov om leje af almene boliger og Lov om almene boliger

1. At Beboerklagenævnene tildeles kompetence til at afgøre sager om manglende overholdelse af balancелеjeprikket (herunder kompetencen til at bestemme hvilke udgifter, der kan opkræves over huslejen).
2. At der indføres en obligatorisk tilbagebetalingspligt for almene boligorganisationer i lighed med § 17 i Boligreguleringsloven.
3. At der indføres bøde eller fængselsstraf ved opkrævning af for høj leje og lignende i lighed med Boligreguleringslovens § 16
4. At varslingsreglerne i den almene lejelov strammes op, så de kommer til at svare til varslingsreglerne i den private lejelov.
5. At alle tab, som den enkelte afdeling lider som følgende af manglende overholdelse af varslingsregler og lignende skal dækkes af enten boligorganisationernes kapital eller forretningsførerselskabets kapital.

Baggrund

I 1998 trådte Lov om leje af almene boliger i kraft. Herved udskiltes bestemmelserne om almene lejeres rettigheder fra Lejeloven og der indførtes et separat klagesystem for almene lejere, beboerklagenævnene. Hensigten med lovændringen var, at det skulle være nemmere for en lejer i alment byggeri at klage over boligorganisationernes forvaltning, således at de fleste sager kunne afgøres, uden at det var nødvendigt at gå til Boligretten.

Dette er kun delvis gået i opfyldelse, hvilket skyldes flere forhold. Vi opremser disse årsager i nedenstående punkter, som vi formulerer forholdsvis kategorisk, idet vi selvfølgelig er klar over, at tilstandene varierer fra nævn til nævn og fra boligorganisation til boligorganisation.

Erfaringerne med Almenlejeloven

- Indførelsen af beboerklagenævn har ikke mindsket antallet af boligretssager, snarere det modsatte.

Dette skyldes først og fremmest, at boligorganisationerne er meget utilbøjelige til at acceptere afgørelser i beboerklagenævnene, der går dem imod. Hvis en lejer får ret i f.eks. en sag om varmeregnskab, vedligeholdelse eller istandsættelse ved fraflytning så anker boligorganisationerne som regel sagen til boligretten, hvorved lejeren sættes i et dilemma. Skal han protestere mod ankestævningen og derved risikere betydelige sagsomkostninger, hvis han taber sagen? - eller skal han tage bekræftende til genmæle, hvorved hele beboerklagenævnsagen har været spildt?

Specielt i varmeregnskabssager er dette et stort problem, idet lejerne på varmeregnskabet kan læse, at de kan gøre indsigelse. Mange er ikke klar over, at de derved risikerer yderligere sagsomkostninger, hvis de får ret i beboerklagenævnet.

En boligretssag er en meget ulige konflikt. Lejeren er afhængig af, om han kan få fri proces eller retshjælpsdækning fra sit forsikringsselskab, mens boligorganisationen har råd til at føre alle de sager, de har lyst til. Hvis boligorganisationen vinder, betaler den klagende lejer sagsomkostningerne. Hvis boligorganisationen taber, betaler afdelingen, dvs. de øvrige lejere. De ledere i forretningsførerselskaberne, der er ansvarlig for en eventuel fejl, risikerer intet.

Et godt eksempel er en sag, der har kørt vedrørende "straksudlejningsgebyr" ved fraflytning. Her slog Højesteret for et par år siden fast, hvordan retstilstanden er, idet man i en sag fra privat udlejningsbyggeri slog fast, at der kun kunne opkræves gebyr, såfremt der var dokumenterede ekstraudgifter ved den hurtige genudlejning. Dette fik afsmittende effekt på det almene område, da lovgivningen om dette spørgsmål er helt identisk. Beboerklagenævnene rettede ind efter Højesteret og underkendte i konkrete sager boligorganisationerne, når de opkrævede gebyret uretmæssigt. Alligevel måtte i hvert fald een lejer igennem en helt unødvendig boligretssag – om en sagsgenstand på 500 kr. - før en af landets største forretningsførerorganisationer, DAB, fandt det nødvendigt at rette sig efter Højesterets praksis.

Det er på denne baggrund, at Danmarks Lejerforeninger stiller *forslag 5* ovenfor. Forslaget skal sikre at de enkelte afdelinger ikke kommer til at dække omkostningerne ved unødvendige retssager. Dette kan medvirke til at boligorganisationerne får et mere realistisk forhold til sagsomkostningerne. Forslaget sikrer ganske vist ikke helt den klagende lejer mod uventede sagsomkostninger. Dette må sikres gennem bedre muligheder for fri proces og lignende.

Ad forslag 1

- Beboerklagenævnenes effektivitet er begrænset, idet en lang række sagstyper hører under det kommunale tilsyn

Da man lavede lov om leje af almene boliger, undtog man – efter pres fra Boligselskabernes Landsforening - en lang række sagstyper fra boligorganisationernes kompetence, først og fremmest alle sager om huslejeafståelse. Argumentationen fra Boligselskabernes Landsforenings side herfor var, at huslejeafståelsen hørte under beboerdemokratiet, hvorfor alt – pr. definition – er i skønneste orden.

Dette er Danmarks Lejerforeninger ikke enig i. Også i et demokratisk system kan der forekomme magtmisbrug, f.eks. i forbindelse med et flertals pålægning af udgifter over for et mindretal. Det er derfor nødvendigt, at der findes uvildige instanser, som kan gribe ind over for dette misbrug.

De ideelle demokrati findes, når alle aktørerne har lige meget viden om de sagsforhold, der skal tages beslutning om. Dette er kun meget sjældent tilfældet i forbindelse med vedtagelse af et budget på et afdelingsmøde. Forretningsførerselskabet repræsentant er som regel den eneste, som har en grundig viden om de forudsætninger, budgettet hviler på. Afdelingsbestyrelsens medlemmer har en mindre viden, men har dog haft lejlighed til at drøfte forslaget internt inden afdelingsmødet. Derimod har den menige beboer så godt som ingen viden. Derfor foregår der sjældent nogen reel debat. De menige beboere er nødt til at sige ja til det budgetforslag, der bliver lagt frem.

Denne manglende viden er en perfekt baggrund for misbrug af lejernes penge. Misbruget kan have mange former, lige fra unødvendige indkøb af computere og mobiltelefoner til afdelingsbestyrelsens medlemmer og til en mere generel overbudgettering. Som eksempel på det sidste henviser vi til avisen Nordjydskes artikelserie tidligere i år om overskud i almene boligafdelinger. Denne artikelserie medvirkede Danmarks Lejerforeninger aktivt i med henblik på fremskaffelse af eksempler. Vi kan også henvise til et grelt eksempel fra en anden landsdel, nemlig afdeling Ellemarken i Køge, der administreres af DAB og som gennem en 4 års periode oparbejdede et overskud på 16,5 mio. kr. Selv i betragtning af afdelingens størrelse (ca. 1100 lejeboliger) er der tale om en så markant overtrædelse af balancelejeprincippet, at det ikke kan være tilfældigt. Alt tyder på, at der i dette tilfælde har været tale om bevidst ulovlig forvaltning.

Som bekendt er det det kommunale tilsyn, der forudsættes at holde øje med, at balancelejeprincippet overholdes. En sådan kontrol foregår dog stort set ikke - heller ikke når lejere individuelt klager til kommunalbestyrelserne over de ulovlige forhold.

Det kommunale tilsyn er heller ikke sagkyndigt, idet det endelige ansvar er tillagt kommunalbestyrelsens medlemmer, som er folkevalgte. Endelig har tilsynet den svaghed, at

kommunalbestyrelsens medlemmer ofte er partifæller til de ledere i boligorganisationerne, som de formodes at skulle føre tilsyn med. Dette skaber ofte mistanke om, at usaglige hensyn gør sig gældende i tilsynets virksomhed.

Af disse grunde mener vi, at Beboerklagenævne skal have kompetence til at afgøre tvister om huslejefastsættelse. Jævnfør *forslag 1* ovenfor. Desuden bør såvel nævnsmedlemmer og sekretariatsmedarbejdere efteruddannes i almen boligøkonomi og almen boligjura.

Ad forslag 2

- Med den nuværende retspraksis har almene lejere ingen ret til tilbagebetaling af for meget opkrævet husleje.

I modsætning til den lovgivning der gælder for privat udlejningsbyggeri, er der i Lov om leje af almene boliger, ikke nogen bestemmelse, der giver en lejer ret til tilbagebetaling af for meget opkrævet husleje. Man kunne så forestille sig, at der var skabt en retspraksis herfor.

Det er desværre heller ikke tilfældet. Den eneste landsretsdom på dette område, som vi har kendskab til er sagen "KAB mod Jan H. Rasmussen m.fl" fra 2001, hvor Østre Landsret frikendte boligorganisationen for tilbagebetalingspligt. Vi har tidligere rejst dette spørgsmål over for Folketingets boligudvalg og Socialministeren og kan i den forbindelse henvise til Bilag 169 (henvendelse fra Danmarks Lejerforeninger) og Bilag 278 (svar fra Socialministeren). I sit svar skrev Socialministeren:

"I den sammenhæng kan jeg ikke være uenig i, at lejere, der har betalt leje, som ikke er korrekt beregnet, skal have mulighed for at kræve den for meget betalte leje tilbage. Om nødvendigt må der ved domstolene tages stilling til, om lejerne har et erstatningskrav mod udlejer som følge af den for meget betalte leje. Den i henvendelsen omtalte Østre Landsretssag, som ikke gav lejerne medhold i deres erstatningskrav, er konkret begrundet på baggrund af sagens særlige forhold, og giver mig ikke anledning til at mene, at de gældende erstatnings- og lejeretlige regler ikke i tilstrækkeligt omfang sikrer varetagelse af lejernes beskyttelsesværdige interesser."

Vi anerkender at den daværende socialminister, Henriette Kjær, var enige med os i, at lejere skal kunne få for meget betalt husleje tilbage, men vi må sige, at det kneb for ministeren med at erkende virkeligheden. Den omtalte landsretssag var ikke "konkret begrundet" – tværtimod: Den var slet ikke begrundet. Dommen var uden anden begrundelse, end at den ulovlige forskelsbehandling af lejerne var sket gennem en periode på 28 år, hvorfor der ikke skulle ske tilbagebetaling - heller ikke for perioden efter at lejerne havde rejst sagen.

I Boligreguleringslovens § 17 findes en bestemmelse, der sikrer, at en lejer i privat udlejningsbyggeri har ret til at kræve for meget betalt leje tilbage. Denne bestemmelse udgør et klart grundlag for afgørelse af tvister mellem lejer og udlejer: Hvis en lejer kan dokumentere, at der er opkrævet for meget i leje, har han ret til at få det for meget betalte tilbage.

Vi anmoder om, at en lignende bestemmelse indføres i den almene lejelov. Jævnfør *forslag 2* ovenfor. Hvis Socialministeren har ret i at dette allerede er sikret af de "gældende erstatnings- og lejeretlige regler", er der vel intet forgjort i at formulere det i en lovbestemmelse?

Ad forslag 3

- Den nuværende lovgivning er udtryk for en uberettiget positiv særbehandling af de almene udlejere i forhold til de private udlejere.

Hvis en privat udlejer opkræver højere leje end tilladt i Boligreguleringsloven, kan han idømmes bøde eller hæfte. Det er sjældent noget sådant sker, hvilket kan skyldes, at politiet er utilbøjelig til at rejse den slags sager. Men det hænder, og det må antages at bestemmelsen har en præventiv virkning. Under alle omstændigheder har den en positiv signalværdi, idet den markerer, at samfundet ser strengt på de uefterrettelige udlejerers magtmisbrug.

Paradoksalt nok risikerer de almene udlejere ikke på tilsvarende måde at blive straffet, hvis de opkræver for meget i husleje. Dette er en helt urimelig forskelsbehandling, idet de almene udlejere på samme måde som de private ofte overtræder lovgivningen.

I tilknytning til præciseringen af boligorganisationernes tilbagebetalingspligt, bør de private og de almene udlejere ligestilles, således at også de almene udlejere kan idømmes bøde og fængselsstraf. (jf. *forslag 3* ovenfor).

Ad forslag 4 og forslag 5

- Almene lejere bør have samme retssikkerhed ved huslejeforhøjelser som private lejere

Uanset, hvor forskelligt lejer- og udlejerensiden ser på den private lejelovgivning, har der været enighed om, at der bør stilles nogle rimelige minimumskrav til en varsling om huslejeforhøjelse.

Dette gælder kravet om skriftlighed, kravet om angivelse af lejeforhøjelsens størrelse, kravet om oplysning om grunden til lejeforhøjelsen samt kravet om, at en udlejer skal oplyse lejerens om hans adgang til at gøre indsigelse. En indsigelse bevirker, at huslejevarslingen skal behandles af huslejenævnet, før den kan træde i kraft. Det er udlejerens, der skal indbringe huslejevarslingen for nævnet, såfremt lejerens har gjort indsigelse rettidigt.

Reglerne er skabt som et værn for lejerne mod at blive flået af udlejere, der ustandseligt kræver uberettigede huslejeforhøjelser. Derfor er der indbygget den konsekvens i regelsættet, at kravet om huslejeforhøjelse er ugyldigt, såfremt ovennævnte minimumskrav ikke er opfyldt. Professionelle, seriøse udlejere har ingen problemer med at opfylde disse minimumskrav, mens det ofte forekommer, at mindre selvadministrerende udlejere ikke kender regelsættet, og derfor ikke får deres huslejeforhøjelser godkendt.

Det er Danmarks Lejerforeningers principielle opfattelse, at reglerne for alment udlejningsbyggeri skal give lejerne mindst lige så god beskyttelse mod ulovlige huslejeforhøjelser. (Se *forslag 4*)

Reglerne for det almene område ligner reglerne på det private område. Der er dog to væsentlige forskelle:

- En tvist om lejeforhøjelse kan ikke indbringes for beboerklagenævnet.
- Manglende overholdelse af varslingsreglerne medfører ikke ugyldighed.

De to manglende principper bør indføres i Almenlejeloven. Specielt er det afgørende for lejernes tillid til de almene boligorganisationer, at man kan få en indsigelse behandlet af beboerklagenævnet. På langt sigt vil det være undergravende for den almene sektors renommé, hvis lejerne ikke føler, at de har samme retssikkerhed som lejere i privat udlejningsbyggeri.

Specielt hvad angår princippet om ugyldighed, er det blevet anført som modargument, at hvis en lejeforhøjelse er ugyldig og derfor ikke kan opkræves, så vil det medføre et økonomisk tab for

afdelingen – et tab som efterfølgende skal dækkes ind ved en lejeforhøjelse, hvorved lejerne er lige vidt.

Derfor foreslår Danmarks Lejerforeninger, at tab, som måtte opstå som følge af manglende overholdelse af varslingsreglerne altid skal dækkes af boligorganisationen eller forretningsførerorganisationen og ikke af den enkelte afdeling. *(Se forslag 5)*

Udsættelsessager i alment byggeri

Ved fogedretten i Køge og ved Østre Landsret har der verseret en stribe sager om udsættelse af to lejere, der tilbageholdt deres husleje i protest mod ulovlige huslejeforhøjelser. Huslejeforhøjelserne var varslet af DAB på vegne af Køge Almennyttige Boligselskab. Lejerne vandt alle disse sager, bortset fra den sidste. Derfor er begge lejere er nu sat ud af deres lejemål.

Sagen må betegnes som ulykkelig, idet lejerne handlede i fortvivlelsens nødværge. I gennem hele den flere år lange optakt til udsættelsen havde lejerne forsøgt at få Køge Kommune til at gribe ind som tilsynsmyndighed. Først i sidste fase af forløbet erklærede kommunen, at man ville etablere et "skærpet tilsyn" med DAB. Der er dog ikke kommet nogen konkrete handlinger ud af dette, og det er den lokale lejerforenings bedømmelse, at kommunen i alt for lang tid har forvaltet denne sag efter UHAR-princippet ("Udlejer har altid ret").

Det er Danmarks Lejerforeningers opfattelse, at denne sag kunne være undgået, såfremt lejerne havde fået en behandling af deres klage over huslejen ved et uvildigt nævn.

Som bilag til denne henvendelse vedlægger vi en kopi af den samtidige henvendelse, vi har foretaget over for Folketingets Retsudvalg om ændringer i Retsplejeloven vedrørende udsættelsessager.

Bilag: Henvendelse til retsudvalget af 9. december 2004

UDSKRIFT
AF
ØSTRE LANDSRETS RETSBOG

Den 27. august 2004 holdt Østre Landsret offentligt retsmøde i retsbygningen, Bredgade 59, København.

Som dommere fungerede landsdommerne Ulla Staal, Ebbe Christensen og Dorte Wiisbye, førstnævnte som rettens formand.

Som protokolfører fungerede overassistent Marianne Bossow Hansen.

Der foretoges

2. afd. kære nr. B-2217-04:

Lone Nestved

(advokat Bjarne Overmark)

mod

Køge almennyttige Boligselskab

Afd. Ellemarken v/DAB

(advokat Carsten R. Christiansen).

Ingen var indkaldt eller mødt.

Der fremlagdes kæreskrift af 26. juli 2004, hvorved advokat Bjarne Overmark på vegne af Lone Nestved har kæret Køge fo-

gedrets kendelse af 14. juli 2004 om udsættelse af lejemål (FS 5-1317/2004), fogedrettens fremsendelsesskrivelse af 27. juli 2004 og udskrift af retsbogen indeholdende den kærede afgørelse.

Der fremlagdes endvidere karesvarskrift af 6. august 2004 med bilag fra advokat Carsten R. Christiansen på vegne af indkærede Køge Almennyttige Boligselskab, Afd. Ellemarken v/ DAB.

Fogedretten har ved sagens fremsendelse henholdt sig til den trufne afgørelse.

De modtagne bilag var til stede.

Landsretten har ikke fundet grundlag for at imødekomme advokat Bjarne Overmarks anmodning om at blive beskikket som advokat for kærede.

Efter votering afsagdes sålydende

K E N D E L S E:

Det er uomtvistet, at kærede ikke har betalt leje fra juli måned 2003, bortset fra et beløb på 687 kr., og at indkærede ved skrivelse af 5. maj 2004 har afgivet påkrav herom og ved skrivelse af 12. maj 2004 ophævet lejemålet.

Idet det tiltrædes, at manglende iagttagelse af formkravene i § 10, stk. 5, i lov om leje af almene boliger ikke påvirker påkravets gyldighed, og da det for landsretten i øvrigt fremkomme ikke kan føre til andet resultat,

b e s t e m m e s:

Fogedrettens kendelse stadfæstes.



Udskrift af retsbogen

Den 14. juli 2004 kl. 12:00 blev fogedretten sat af dommerfuldmægtig Hanne Aagaard.

Der blev foretaget FS 5-1317/2004

D.A.B

Finsensvej 33
2000 Frederiksberg

mod:

Lone Nestved
Gymnasievej 183, 1. tv.
4600 Køge

Ingen indkaldt eller mødt.

Det tidligere fremlagte var til stede. Endvidere fremlagdes tidsopgørelse af 2. juli 2004 fra den beskikkede advokat Bjarne Overmark.

Der afsagdes

Kendelse:

Udlejer har den 5. maj 2004 afgivet påkrav vedrørende perioden juli 2003 - april 2004 og ved brev af 12. maj 2004 har udlejer ophævet lejemålet.

Det er uomtvistet, at lejer ikke har betalt husleje mv. til udlejer fra og med juli 2003, bortset fra et beløb på 687 kr. Herudover har lejer på en konto i Nordea deponeret et beløb, som forud for ophævelsen udgjorde 15.997,40 kr., og pr. 22. juni 2004 udgjorde 35.997,40 kr., jf. bilag S.

I udlejers påkrav af 5. maj 2004, jf. bilag 2, er den månedlige husleje opgjort til 3.478 kr. Spørgsmålet i denne sag er, om den således opgjorte husleje er i overensstemmelse med den leje, som lovligt har kunnet opkræves i forholdet mellem sagens parter, og dermed om påkravet er virksomt og kan danne grundlag for en ophævelse af lejemålet.

Den månedlige husleje, som den er opgjort i påkravet, svarer til den husleje,

der er anført i varslingskrivelsen af 19. marts 2003, jf. bilag 7, underbilag 2. Af varslingskrivelsen fremgår det således, at Lone Nesteds husleje fra den 1. juli 2003 ville udgøre 3.478 kr. Det er i skrivelsen endvidere anført, at Lone Nestveds dagældende husleje udgjorde 3.364 kr., og at den varslede forhøjelse således udgjorde 114 kr.

Af varslingskrivelsen fremgår det endvidere, at den varslede lejeforhøjelse pr. 1. juli 2003 har sin baggrund i det budget for perioden 1. juli 2003 til 30. juni 2004, som blev behandlet og godkendt på et afdelingsmøde den 20. februar 2003, jf. bilag A. Det er således i varslingskrivelsen anført, at det for at skabe balance mellem afdelingens udgifter og indtægter er nødvendigt at forhøje huslejen med 3,4 %.

Det fremgår af bilag 6 og F, at budgettet for 2003/2004 og den heraf følgende lejestigning er beregnet med udgangspunkt i budgettet for 2002/2003. Sidstnævnte budget indeholdt en huslejestigning, der trådte i kraft 1. august 2002, men som blev kendt ugyldig af beboerklagenævnet den 7. februar 2004. I budgettet for 2003/2004 var der således ikke korrigeret for den huslejestigning, som den 7. februar 2003 blev kendt ugyldig.

Budgettet for 2003/2004 og den deraf følgende huslejestigning pr. 1. juli 2003 er derimod ikke kendt ugyldig. På tidspunktet for afgivelsen af påkravet og den efterfølgende ophævelse af lejemålet har lejeforhøjelsen derfor været gældende mellem parterne. Påkravsskrivelsen findes herefter ikke at indeholde en forkert angivelse af den månedlige husleje.

Fogedretten bemærker i den forbindelse, at der ikke er knyttet ugyldigheds-virkninger til manglende iagttagelse af formkravene i § 10, stk. 5, i lov om leje af almene boliger. Det findes derfor at være uden betydning for gyldigheden af huslejestigningen, om lejers gældende husleje forud for varslingen og størrelsen af forhøjelsen er opgjort til de korrekte beløb i varslingskrivelsen. Det bemærkes dog i den forbindelse, at de nævnte beløb efter fogedrettens opfattelse ikke er korrekt angivet, idet det beløb, der er angivet som lejers gældende husleje forud for varslingen, indeholder den huslejestigning, som beboerklagenævnet den 7. februar 2003 kendte ugyldig. Det bemærkes tillige i den forbindelse, at det er uden betydning for gyldigheden af den varslede huslejestigning, om udlejer ved ikke at opfylde formkravene i § 10, stk. 5, i lov om leje af almene boliger herved har tilsidesat bestemmelsen i samme lovs § 10, stk. 6.

Fogedretten bemærker endvidere, at kompetencen til at afgøre spørgsmålet om gyldigheden af det vedtagne budget for 2003/2004 og den deraf følgende lejeforhøjelse findes at henhøre under boligretten og ikke fogedretten. Lejer har den 12. april 2004 udtaget stævning mod udlejer, jf. bilag 7. Fogedretten finder ikke anledning til at udsætte fogedsagen på udfaldet af boligretssagen, jf. retsplejelovens § 598, stk. 2, jf. § 502, stk. 1, nr. 2.

Påkravsbeløbet i påkravsskrivelsen af 5. maj 2004 findes herefter at være opgjort korrekt, og da skrivelsen i øvrigt ikke findes at være behæftet med fejl, er den virksom, og har derfor kunnet danne grundlag for en ophævelse.

Betalingsmisligholdelsen er væsentlig. Fogedretten har herved lagt til grund, at lejer ikke har betalt husleje og a conto varme fra og med juli måned 2003, bortset fra et beløb på 687 kr. Fogedretten finder således ikke, at den af lejer foretagne deponering kan betragtes som betaling til udlejer med frigørende virkning. Fogedretten har i den forbindelse lagt vægt på, at betingelserne i deponeringslovens § 1 ikke er opfyldt, idet der ikke findes at foreligge fordringshavermora, da der ikke foreligger forhold hos udlejer, som har gjort at lejer ikke har været i stand til at opfylde sin forpligtelse. Fogedretten lægger således til grund, at lejer har haft mulighed for at betale den leje, som er blevet opkrævet, men blot ikke har ønsket at gøre dette under henvisning til uenigheden om lovligheden af den opkrævede leje.

Lejemålet findes herefter at være ophævet med rette, hvorfor

bestemmes

Lone Nestved udsættes af og D.A.B. indsættes i lejemålet Gymnasievej 183, 1. tv., 4600 Køge.

Såfremt lejemålet ikke er fraflyttet inden den 15. august 2004, vil lejemålet kunne ryddes med fogedrettens bistand.

I sagsomkostninger betaler Lone Nestved inden 14 dage til D.A.B. kr. 5.000 kr. + moms, i alt 6.250 kr.

Der tillægges den for Lone Nestved beskikkede advokat Bjarne Overmark et salær på 8.000 kr. med tillæg af moms på 2.000 kr., i alt 10.000 kr. inklusiv

transporttid. I det omfang salæret ikke dækkes af Lone Nestveds rethjælpsforsikring udredes det endeligt af det offentlige.

Kære inden 14 dage vil blive tillagt opsættende virkning.

Fogedretten hævet.

Hanne Aagaard
dommerfuldmægtig

Udskriftens rigtighed bekræftes.
RETTEN I KØGE, den 14. juli 2004.


Hanne Aagaard, dommerfuldmægtig