

Esbjerg, den 14. juni 2010

Til Boligudvalget
Christiansborg

Vedr.: Den nuværende lejelov!

Vi skriver til jer, da vi som udlejere er blevet "fanget" i en udlejningssag vedr. et hus, som vi tidligere har beboet. Huset er beliggende i Nustrup, 6500 Vojens. Huset er på 105 m² med tilhørende garage på 50 m². Huslejen er kr. 3.500 – incl. vandforbrug!!!

I foråret 2005 valgte vi at udleje vores hus beliggende Dæmningen 12, Nustrup, da vi købte hus i Esbjerg og ikke forventede at kunne sælge det. På daværende tidspunkt var det ikke så nemt at sælge hus. Vi var så heldige at finde en lejer, som vi mente, vi kunne stole på og som ville passe huset tilfredsstillende. Da ingen af os på nogen måde var inde i lejeloven (på daværende tidspunkt), var vi så naive, at vi fik fat i en standard lejekontrakt, som vi i fællesskab udfyldte sammen med den nye lejer. Det aftalte beløb blev aftalt til at dække husleje samt vandforbrug!

Sommeren 2006 bliver vi kontaktet af naboen på Dæmningen 10. Han kunne oplyse, at vores lejer havde trukket en haveslange fra huset hen forbi naboen's hus og videre hen til lejerens veninde, som bor på Dæmningen 8! Dette kunne også efterfølgende aflæses af vandforbruget, som steg fra ca. 40 m³ til ca. 80 m³ om året. Vi kontaktede selvfølgelig vores lejer, som forklarede, at han kun lige havde fyldt hendes havebassin! Samtidig havde vi – efter aftale med lejeren – fået lov til at opbevare 4 m³ brænde på grunden. Da vi kom for at afhente det, var over halvdelen forsvundet!? Lejeren anede ikke noget, men samme nabo i nr. 10 kunne berette, at han havde set bekendte til lejeren ankomme med trailer og fylde den med brændet. Det var ligesom dråben, der fik bægeret til at flyde over og da naboen på Dæmningen 10 havde tilbudt at vidne i begge sager, kontaktede vi en advokat, da vi ikke længere ønskede at have vores lejer boende i huset. Advokaten mente sagtens, at det kunne lade sig gøre at opsigte vores lejer på den baggrund og ville gerne tage sagen. Samtidigt anmeldte vi sagen til politiet. Desværre turde naboen på Dæmningen 10 lige pludselig ikke at vidne alligevel (da han bor mellem lejer og lejerens veninde), så vi kunne ikke gå videre med sagen. Vi forsøgte efterfølgende at finde en måde at få opsagt lejemålet, hvilket viste sig at være umuligt med den nuværende lejelov. Samtidigt forsøgte vi at få opdelt husleje og vandforbrug for at undgå lignende situationer i fremtiden. Lejeren – som blev repræsenteret af Lejerforeningen - ville gerne være med til det, men opdelingen som han ville have (kr. 3.150 i husleje og kr. 350 for vand) var helt urimelig i forhold til hans forventede vandforbrug (som jo pludselig var faldet, efter at haveslangen var fjernet igen), så det afviste vi! Det var en dyr regning til en advokat for ingenting.

Vi blev efterhånden så trætte af hele sagen, at vi besluttede os for at sætte huset til salg. I første omgang tilbød vi at sælge huset til lejeren, hvilket han afslog. Vi tilbød ham en sum for at fraflytte huset. Det ville han gerne, men forlangte at få 80.000 kr.! – hvilket jo naturligvis var helt urimeligt!

Huset står nu til salg ved ejendomsmægler og har gjort det i flere år. Vi kan jo som sagt ikke opsigte vores lejer, men ifølge den nuværende lejelov kan en ny ejer heller ikke med sikkerhed opsigte lejeren, selvom han faktisk selv vil benytte huset. Dette gør huset usælgeligt!!!

Vi fik dog i foråret 2009 en henvendelse fra en køber, der var interesseret, hvis vi kunne få hævet huslejen, da den jo er meget lav. Dette var også i vores interesse, da stigende udgifter gjorde, at det slet ikke løb rundt med den nuværende husleje, der jo også dækker vandforbruget. Vi forsøgte selv at sende et brev til lejeren med et varsel om huslejestigning, men han sendte endnu engang det hele videre til Lejerforeningen, som afviste det og samtidig modtog vi en stævning fra Huslejenævnet om, at lejer mente, at vi skyldte ham afregning for vand! Huslejenævnet skønnede dog, at der aldrig var indgået en ny aftale omkring opdelingen af vand og husleje og sagen blev afvist.

Skulle vi videre med huslejestigningen, var der ingen vej udenom, vi måtte have fat i endnu en advokat. Vi kontaktede en advokat fra lokalområdet, så han kunne hjælpe os med en huslejestigning. Vi mente absolut ikke, at det var urimeligt, da lejeren på daværende tidspunkt havde boet i huset i 4 år uden nogen form for regulering. Advokaten, vi kontaktede, var ikke i tvivl om, at der var mulighed for at få gennemført en huslejestigning, da huslejen var (og er) lav.

I første omgang forsøgte han at finde tilsvarende udlejningshuse i området for at kunne sammenligne, men det kunne ikke lade sig gøre. Løsningen var så det, han kaldte et "skyggebudget". Det krævede, at vi fik fat i den 15. almindelig husvurdering fra 1973! Det var lettere sagt end gjort. Vi havde kontakt til Vojens og Haderslev kommuner, Told og Skat samt endelig Byhistorisk arkiv. Efter flere ugers søgen og stor hjælp fra medarbejderne ved Byhistorisk arkiv, måtte vi konstatere, at den ikke kunne findes (var formentlig forsvundet i forbindelse med kommunesammenlægningen). Vores advokat kunne så konstatere, at så var der ikke mere at gøre og han oplyste, at vi blot kunne afvente at Huslejenævnet forhåbentlig ville komme med nye regler for udregning af husleje, så vi ikke var afhængige af husvurderingen fra 1973!!! Endnu en advokatregning, som vi ikke havde fået noget for!

Vi mener simpelthen ikke, at det kan være rimeligt. Vi ved godt, at vi har været naive i vores tilgang til det hele og nok skulle have rådført os med nogen, der havde forstand på udlejning, inden vi udlejede huset. Men vi føler os virkelig bundet nu. Vi kan ikke sælge huset, vi kan ikke opsigte lederen og kan ikke engang hæve huslejen!!! Vi har selv tidligere været lejere og kan sagtens forstå, at lejeloven er til for at beskytte lejere, men det virker urimeligt, at man fuldstændigt er bundet på den måde. Vi har jo ingen mulighed for at komme af med huset eller lederen! – eller få opkrævet en husleje, der er rimelig i forhold til husets størrelse. Det burde kunne lade sig gøre at opsigte en lejer, så man ikke ender i en situation som vores. Ét så langt opsigelsesvarsel giver jo absolut også en lejer mulighed for at finde en ny bolig.

Der er ingen tvivl om, at vores lejer lige netop overholder lejelovens regler, så vi IKKE kan opsigte ham. På et tidspunkt nægtede han ejendomsmægleren adgang til huset og en anden gang smed han ejendomsmægleren ud under en husfremvisning. Ejendomsmæglerens advokat sendte ham en advarsel og efterfølgende (formentlig efter råd fra Lejerforeningen) var der ikke problemer med at få adgang til huset! Han betaler sin husleje til tiden og han passer huset ok. Det eneste vi har på ham, er sagen med vandet samt det forsvundne brænde, men vi har ingen muligheder for at bevise det og har opgivet at få naboen til at vidne.

Vi er jo på ingen måde "bolighajer", der bare vil af med en lejer for sjov skyld. Vi har simpelthen været for naive, da vi lavede lejekontrakten og mener, at der burde være en mulighed for en opsigelse. Dette kunne fx. være med et langt opsigelsesvarsel på 3-7 år eller afregning med et rimeligt kontant beløb ved fraflytning. Lige nu kan vi kun vente på, at han fraflytter eller dør! Samtidig må vi satse på, at udgifterne ikke stiger yderligere, da huslejen tilsyneladende ikke på nogen måde kan hæves til et acceptabelt niveau! – og til sidst må vi håbe på, at han ikke laver flere ulovligheder, som vi ikke kan bevise!

Vi håber, at denne mail kan få nogen til at kigge på lejelovens bestemmelser, så den også er rimelig fra udlejers side. Vi er godt klar over, at der nok ikke sker sådanne ændringer fra den ene dag til den anden, men evt. ændringer i lejeloven kan måske komme fremtidige (naive) udlejere til gode.

Med venlig hilsen

Søren og Susie Bull
Januarvej 32, Andrup
6705 Esbjerg Ø
Tlf.: 29911825 / 50980886