

Privat udlejning

En stædig kamp mod forringelse af lejevilkår

En almen boligafdeling på Samsø kom på tvangsauktion og blev købt af en godsejer. De fleste lejere fik deres vilkår forringet og huslejen steg. Kun Rolf Nielsen protesterede. Læs om hans kamp og om myndighedernes svigt

Af Jakob Lindberg

Rolf Nielsen bosatte sig for ca 16 år side på Samsø efter at have solgt sit IT-firma. Han flyttede i 2005 ind en tidligere skole i Brundby. Dengang var udlejer Samsø Ældreboligselskab, som var en almen boligorganisation. Ejendommen består af 23 lejligheder. Skolen havde tidligere fungeret som flygtningecenter, og for at undgå at skolen igen skulle fungere som flygtningecenter, blev den ombygget til lejligheder.

Han var selv formand for den afdeling i Samsø Ældreboligselskab, som hans lejemål var en del af, og formand for hele boligorganisationen, som bestod af 3 afdelinger.

Samsø Kommune var tilsynsførende, og der var fra starten problemer med byggesjusk. Af forskellige årsager var lejlighederne svære at udleje, og i lang tid var alene halvdelen af lejemålene udlejet. Som følge heraf var driften forbundet med underskud.

Tvangsauktionen

Der blev forsøgt en finansiering via Landsbyggefonden, men man måtte give op. Da kreditforeningen ikke fik sine penge, endte det med, at ejendommen blev solgt på tvangsauktion, og selskabet gik konkurs.

Ved tvangsauktionen i 2013 blev det anført i det skriftlige materiale, at ejendommen var delvist udlejet i henhold til lov om leje af almene boliger, og at auktionkøber var forpligtet til at respektere lejernes rettigheder i forhold til de lejeaftaler, der var indgået.

Rolf Nielsen var interesseret i, at en eventuel køber skulle overholde lejernes rettigheder i henhold til almenlejeloven, og i fagedretten forsikrede dommeren ham om, at lejerne ikke ville blive stillet ringere som følge af tvangsauktionen.

Nej til ny kontrakt

Den nye udlejer - en godsejer fra Samsø - havde ikke samme syn på sagen som Rolf Nielsen. Han ville have frie hænder til at hæve lejen på længere sigt. Derfor tilbød han lejerne en engangs-nedsættelse af lejen, hvis de skrev under på en ny lejekontrakt, der ikke var omfattet af almenlejeloven. Som den eneste lejer takkede Rolf Nielsen nej hertil.

Lejeforhøjelse for stigende skatter

Lejeren modtog i 2020 en varsling om huslejstigning, der var begrundet i en stigning i renovationsafgiften til Samsø Kommune. Han gjorde indsi-

gelse, hvorefter udlejer indbragte sagen for Huslejenævnet.

Huslejenævnet afgjorde sagen ud fra reglerne i den private lejelov, som giver en udlejer ret til at varsle huslejstigning, hvis der sker stigning i den kommunale ejendomsskatter eller afgifter. Nævnets afgørelse var pragmatisk. Der var ikke nogen uenighed mellem lejer og udlejer om at renovationsafgiften var steget. Nævnet bestemte derfor, at Rolf Nielsen skulle betale det samme beløb, som udlejer havde krævet af de øvrige lejere, 875 kr årligt.

Nævnet tilsidesatte udlejers krav om, at han skulle betale 1.022 kr årligt.

Boligretten

I forbindelse med sagen havde lejerne søgt aktindsigt og bedt Samsø Kommune oplyse, om der er sket en kommunal godkendelse af overdragelsen af ejendommen. Han havde fulgt meget med i kommunens gøren og laden, og han havde aldrig hørt om, at kommunen skulle have godkendt overdragelsen af ejendommen til den nye udlejer. En juridisk konsulent fra Samsø Kommune har da også bekræftet, at der ikke foreligger nogen skriftlig godkendelse.

Ifølge § 27 i almenboligloven skal salg af en almen ejendom godkendes af både kommunalbestyrelsen og boligministeren i forbindelse med tinglysningen. Hvis disse godkendelser ikke foreligger, skal den dommer, der godkender tinglysningen, give sælgeren af ejendommen en frist for at fremskaffe disse godkendelser. Bestemmelserne i § 27 var ikke overholdt og salget var dermed sket i strid med loven.

Forud for salget var Samsø Ældreboligselskabs bestyrelse blevet sat under midlertidig administration. Dermed var almenboliglovens bestemmelser om respekt for beboerdemokratiet også sat ud af kraft. I denne situation så tinglysningsdommeren bort fra, at § 27 ikke var overholdt.

Lejers advokat

I boligretten pegede lejers advokat på, at der aldrig var sket nogen godkendelse af salget fra Samsø kommunes side. Derfor var lejeforhøjelsen ugyldig. Da Rolf Nielsen ikke havde skrevet under på en ny lejekontrakt, skulle sagen afgøres ud fra principperne i almenlejeloven og almenboligloven. Dette medførte, at udlejeren kun kunne forhøje lejen, hvis han kunne godtgøre, at han havde fulgt reglerne og almenlejelovens, kapitel 3

og princippet om balanceløje.

Balanceløjeprincippet siger, at indtægterne i en almen afdeling skal svare til udgifterne, herunder opsparing til fremtidig vedligeholdelse mm. Balanceløjeprincippet tillader ikke af der opkræves overskud.

I praksis ville dette være umuligt for den nuværende udlejer at hæve lejen, og konsekvensen ville være, at Rolf Niensens leje blev fastlåst i kroner og øre i resten af hans lejeperiode.

Udlejers synspunkt

Udlejers advokat indrømmede under boligrettens behandling af sagen, at der ved salg af en almen bebyggelse skal ske en godkendelse fra kommunens side efter reglen i almenboliglovens § 27. Advokaten kunne ikke dokumentere at dette faktisk var sket, men han påstod, at de måtte være sket, fordi det står i loven at det skal ske.

Konsekvensen af dette var, at når salget var godkendt efter § 27, så kunne udlejer med hjemmel i § 27 a bruge lejelovens regler til at gennemføre huslejstigninger

Dommen

Byretsdommer, Hanne Røkkjær Fløe godtog udlejers argumentation og skrev:

Uanset der ikke foreligger en skriftlig godkendelse af ejendommens afhændelse jf. almenboliglovens § 27, stk. 1, 1. pkt., finder retten det godtgjort, at afhændelsen de facto er blevet godkendt, hvorefter lejeforholdet må anses for omfattet af lejeloven jf. almenboliglovens § 27 a.

Kommentar

Dommerens begrundelse rejser spørgsmålet: "Hvad betyder det, "at afhændelsen de facto er blevet godkendt eller også er det ikke godkendt. "De fakto godkendt" er der ikke noget, der hedder. Hvis en handling er godkendt af en kommune, så skal der foreligge et dokument, der beviser det.

Hvis man overfører udlejeradvokatens argument til straffelovens område, ville det svare til at en forsvarsadvokat kom med følgende argument: at fordi tyveri af biler er forbudt, så måtte hans klient have købt den bil, han var tiltalt for at have stjålet - selv om den tiltalte ikke kunne bevise, at han havde betalt for bilen.

Rolf Nielsen har søgt om bevilling til at anke sagen til landsretten. Med alle de salg af almene boliger, der kommer til at foregå i de kommende år, er det vigtigt, at almenboliglovens § 27 bliver overholdt. Denne bestemmelse udgør en beskyttelse af de lejere, der bliver ramt af salg til private investorer.

Kilde: Lejerne var repræsenteret af advokat Lasse Hummelhof Frandsen ved advokatsfuldmægtig Kasper Fuhr Christensen



Retten i Aarhus