

Brevdato	02-10-2020
Afsender	Jørgen Dyrholm Jensen (jj@danskelejere.dk)
Modtagere	Transportministeriet (trm@trm.dk)
Akttitel	Høringssvar: Udkast til ændring af bekendtgørelse om beboerrepræsentation
Identifikationsnummer	686113
Versionsnummer	1
Ansvarlig	TRM Martin Preisler Knudsen
Vedlagte dokumenter	Høringssvar Udkast til ændring af bekendtgørelse om beboerrepræsentation B201002 Høringssvar beboerrepræsentationsbekendtgørelsen B201002 Høringssvar bilag B Ministersvar Socialministeriet 4. juli 2003 B201002 Høringssvar bilag C Enighedslund B201002 Høringssvar bilag D TBB-2018.644-B (Lykkebo-Beboerrep-byretsdom)... B201002 Høringssvar bilag A Chikane og inddividualisering af opkrævning Forslag til 'Ændringsbekendtgørelse beboerrep
Dokumenter uden PDF-version (ikke vedlagt)	
Udskrevet	09. nov 2020

Til: Transportministeriet (trm@trm.dk)
Cc: TRM Martin Preisler Knudsen (mpk@trm.dk)
Fra: Jørgen Dyrholm Jensen (jj@danskelejere.dk)
Titel: Høringssvar: Udkast til ændring af bekendtgørelse om beboerrepræsentation
Sendt: 02-10-2020 16:45:01
Bilag: B201002 Høringssvar beboerrepræsentationsbekendtgørelsen.pdf; B201002 Høringssvar bilag B Ministersvar Socialministeriet 4. juli 2003.pdf; B201002 Høringssvar bilag C Enighedslund.pdf; B201002 Høringssvar bilag D TBB-2018.644-B (Lykkebo-Beboerrep-byretsdom)....pdf; B201002 Høringssvar bilag A Chikane og inddividualisering af opkrævning.pdf; Forslag til 'Ændringsbekendtgørelse beboerrep.pdf;

Transport- og Boligministeriet
Kontoret for Boliglovgivning

Vedhæfter her vores bidrag til udkastet til ændring af bekendtgørelsen

Og måske overrasker omfanget i forhold til de små ændringer – som I foreslår, - men vi ser helt klart et behov for, at man får styrket kravene til ordentlighed omkring opkrævning af bidrag til beboerrepræsentationer – og en tydelighed i begreberne, så man ved, at det ikke er en forening – men en lovbestemt mulighed for indflydelse.

Det skal gerne være nemt og tydeligt – så man kan komme videre til det næste – herunder også det at kunne føre dialog med udlejere som beboerrepræsentation.

Med venlig hilsen

Jørgen Dyrholm Jensen
Driftsleder
DANSKE LEJERE

Kontoret i Aarhus
Banegårdspladsen 18, 1. sal
8000 Aarhus C

Transport- og Boligministeriet
Kontoret for Boliglovgivning
Frederiksholms Kanal 27 F
DK-1220 København K
trm@trm.dk

Dato: 02.10.2020

Kopi til
mpk@trm.dk (Martin Preisler Knudsen)

Vedrørende: Udkast til ændring af bekendtgørelse om beboerrepræsentation

Høringsbidrag:

1.

Det er positivt, at det årlige bidrag til beboerrepræsentationer hæves til max. 500 kr. pr. lejemål.

Det muliggør, at beboerrepræsentationer bedre kan håndtere deres opgaver på et tilstrækkelig kvalificeret niveau, herunder også at kunne tilkøbe og trække på ekspertise udefra, når det ønskes.

Det er samtidigt vigtigt, at der stadig er et loft for bidraget, da det er en del af fundamentet for, at en beboerrepræsentation omfatter alle lejere.

2.

Det er fornuftigt, at tegningsretten defineres nærmere.

Bekendtgørelsen fungerer for rigtig mange beboerrepræsentationen som deres eneste regelgrundlag – og det er netop hensigtsmæssigt, at det er sådan.

Deraf også en meget væsentlig indvending omkring ordet ”vedtægter” længere nede.

Når tegningsretten defineres, må der gerne skeles til, om den er tilstrækkeligt tydeligt defineret i forhold til det, som man vil forvente, at et pengeinstitut forlanger.

Kravene fra deres side er langt voldsommere i dag end da bekendtgørelsen sidst blev justeret i 1997, og vi oplever ofte, at pengeinstitutter har besvær ved at have styr på, hvad en beboerrepræsentation er – og tror, at det er en forening i stedet.

3.

Vi advarer ret kraftigt imod, at dette formuleres som skrevet ”Stk. 4. Denne bekendtgørelse udgør med mindre andet er besluttet beboerrepræsentationens vedtægter.”

Det er godt, at det statueres, at det er bekendtgørelsens regler, der gælder, men ikke ved at der bliver en slags frit valg på hylderne derudover.

Man skal ikke give beboerrepræsentationer den tro, at der kan laves regler i strid med bekendtgørelsen. Men man skal kunne lægge forretningsgange, der ligger i forlængelse af bekendtgørelsen.

Termen "vedtægter" bør ikke anvendes, da den henleder tanken på juridiske personer såsom foreninger eller selskaber. En beboerrepræsentation er netop ikke en forening, men blot et lovbestemt fællesskab.

Derfor bør "vedtægter" erstattes af f.eks. "regelgrundlag".

Bestemmelsen kunne måske affattes sålydende:

"Stk. 4. Denne bekendtgørelse udgør, medmindre yderligere er besluttet, beboerrepræsentationens regelgrundlag."

4.

Vi ser gerne, at der sker en styrkelse af bestemmelsen i den nuværendes bekendtgørelses § 5., stk. 2, anden punktum: *"Udlejeren opkræver beløbet hos beboelseslejerne sammen med huslejen og udbetaler det til beboerrepræsentanterne i takt hermed. Beløbet skal fremgå af huslejeopkrævningen."*

Det kunne udskilles som et særskilt § 5, stk. 3 og udformes således:

"Udlejer har pligt til at opkræve beløbet hos beboelseslejerne sammen med huslejen. Beløbet skal fremgå af huslejeopkrævningen. Udlejer skal udbetale de opkrævede og indbetalte beløb til beboerrepræsentationen i takt med opkrævningen. Såfremt udlejer forsømmer at opkræve eller at udbetale beløbet til beboerrepræsentationen, påhviler der udlejer erstatningsansvar over for beboerrepræsentationen. Boligreguleringslovens § 17, stk. 3 finder anvendelse på manglende betalinger."

Sidste sætning kunne måske indgå på en anden måde, hvis der ved sammenskrivning af lejeloven bliver en fælles paragraf omkring dette, da det naturligvis også skal gælde i kommuner uden boligregulering.

Cases – og refleksioner

Betydningen af, om der er tale om en beboerforening eller lovbestemt fællesskab, er meget afgørende.

Accepteres foreningstanken, så skrider det grundlag beboerrepræsentationer bygger på.

På en arbejdsplads bygger tillidsmandens rolle på et foreningsfællesskab i fagorganisationer, mens sikkerhedsrepræsentantens rolle bygger på et lovgrundlag, der omfatter alle medarbejdere uanset foreningstilknytning.

En beboerrepræsentation er på samme måde noget der omfatter alle, når den eksisterer.

Se vedlagte cases omkring udlejerens forsøg på at chikanere lejere i at kunne få en beboerrepræsentation til at fungere.

Det der ses – når udlejere søger at sabotere en beboerrepræsentation - understreger, hvor væsentligt, at der ikke sker en glidning mod tankere om ”forening”, ”medlemskab” og ”kontingent”, - da det søges brugt til at individualisere tingene, så beboerrepræsentationen ikke repræsenterer alle lejere.

I det der er bilag A, ser vi en metode, som vi i år også har set anvendt i et andet sted – og ikke kun i det fremlagt sønderjyske tilfælde. Der fungerede det sådant, at udlejer tilbød de individuelle lejere, at mangler i deres lejemål lettere blev lavet, hvis de lavede en aftale med udlejer om, at de ikke skulle betale et bidrag til beboerrepræsentationen for deres lejemål.

I bilag B ses, hvor da det daværende ministerium tog det for givet, at udlejer opkrævede det, som bekendtgørelsen statuerer.

I bilag C og D ses hvordan en beboerrepræsentation, som vi arbejder sammen med – os bekendt som den eneste – fik ført en sag succesfuldt igennem – svarende til ministerens opfordring i bilag B.

Forslag 4 ovenfor er en inspiration derfra.

Andre beboerrepræsentationer skal ikke opleve at skulle kæmpe i årevis på den måde.

At det lykkes i den fremlagte sag skyldes kun en ualmindelig stærk beboerrepræsentation med mange relevante fagligheder. Det samlede forløb startede ved Retten i Aalborg i 2011 og afsluttedes efter deldomme, hvor man også var en tur omkring Landsretten, først i 2018.

Havde bekendtgørelsen været tydeligere – havde det været lettere.

Vedlagt:

Bilag A: Udlejer, der søger at sabotere den fælles opkrævning til en beboerrepræsentation

Bilag B: Ministersvar Socialministeriet 4. juli 2003

Bilag C: Uddrage af bemærkninger fra Beboerrepræsentationen Enighedslund i Aalborg

Bilag D: Dommen TBB-2018.644-B (Lykkebo-Beboerrep-byretsdom)

Med venlig hilsen

Jørgen D. Jensen

Driftsleder

SOCIALMINISTERIET

Folketingets Boligudvalg

Departementet

Holmens Kanal 22

1060 København K

Dato: 4. juli 2003

Tlf. 3392 9300

Fax. 3393 2518

E-mail sm@sm.dk

Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 18. juni 2003 følger hermed – i 70 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 98, 100 og 107 (Alm. del – bilag 267).

MKI/ J.nr. 80-225

Spørgsmål nr. 98:

”Ministeren bedes oplyse, hvorfor der slet ingen sanktionsmuligheder er, når en udlejer nægter at anerkende en beboerrepræsentants lovsikrede rettigheder?”

Spørgsmål nr. 100:

”Ministeren bedes oplyse, hvorfor der ingen sanktionsmuligheder er, når en udlejer nægter at opkræve beløbene til dækning af beboerrepræsentationens udgifter?”

Spørgsmål nr. 107:

”Ministeren bedes oplyse, om en privat udlejer skal orientere beboerrepræsentationen om indflytninger og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto?”

Svar:

I min besvarelse af Boligudvalgets spørgsmål nr. 66 (alm. del – bilag 210) oplyste jeg, at retsvirkningerne af udlejers manglende overholdelse af de forpligtelser, som lejelovgivningen pålægger vedkommende i forhold til beboerrepræsentationen afhænger af, hvilken forpligtelse udlejer i det konkrete tilfælde har overtrådt.

I svaret fremhævede jeg til eksemplificering heraf, at såfremt udlejer undlader at sende nærmere bestemte oplysninger til beboerrepræsentationen i forbindelse med varsling af visse former for lejeforhøjelse, er varslingen ugyldig, og udlejer kan ikke lovligt oppebære den varslede huslejekorrigering. Huslejenævn eller boligret kan i disse tilfælde tilsidesætte en varsling med henvisning til, at boligreguleringslovens § 13 eller lejelovens § 66 om underretning af beboerrepræsentationen ikke er overholdt.

Modtaget via elektronisk post. Der tages
forbehold for evt. fejl.

Boligudvalget
(Alm. del - bilag 288)
lejeboliger
(Offentligt)

2

Med henvisning hertil er det min opfattelse, at det ikke er tilfældet, at der slet ingen sanktionsmuligheder er overfor en udlejers manglende overholdelse af en beboerrepræsentations lovsikrede rettigheder.

I tilknytning til spørgsmål nr. 100 skal jeg bemærke, at jeg i min besvarelse af Boligudvalgets spørgsmål nr. 73 (alm. del – bilag 226) oplyste, at en udlejer ikke lovligt kan nægte at opkræve beløb til beboerrepræsentationens arbejde, idet han er forpligtet hertil i h.t. bekendtgørelsen om beboerrepræsentation. Da lejelovgivningen ikke indeholder regler vedrørende udlejers manglende overholdelse af sine forpligtelser på dette område, må overholdelsen heraf påses ved anvendelse af dansk retsplejes almindelige regler.

I mit tidligere svar henviste jeg i denne forbindelse til, retsplejelovens kapitel 48 om tvangsfuldbyrdelse af andre krav end pengekrav. Retsplejelovens regelsæt giver mulighed for med fogedrettens tilladelse at lade en bestemt handling udføre af en anden person eller et andet firma. Udgiften hertil afholdes af vedkommende person, der egentlig er forpligtet til at udføre handlingen.

Det skal bemærkes, at jeg ikke bekendt med, at sager om udlejers manglende opkrævning af beløb til dækning af beboerrepræsentationens udgifter har været forelagt domstolene til afgørelse.

På det foreliggende grundlag har jeg ikke anledning til at være af anden opfattelse end, at dansk ret sikrer, at en beboerrepræsentations rettigheder i forhold til udlejers pligt til opkrævning af nærmere bestemte beløb kan håndhæves i praksis. Som jeg forstår begrebet ”sanktioner” i spørgsmålet, er det min opfattelse, at udlejers manglende opkrævning af ovennævnte beløb kan sanktioneres.

Hvad angår spørgsmål nr. 107 kan jeg oplyse, at det af lejeloven fremgår, at udlejer skal orientere beboerrepræsentanterne, når der foretages genudlejning af beboelseslejligheder med oplysning om indestående på kontoen for indvendig vedligeholdelse. Endvidere skal udlejeren med rimelig frist indkalde beboerrepræsentationen, såfremt udlejeren sammen med lejeren i forbindelse med indflytning foretager gennemgang af en beboelseslejlighed. Endelig skal udlejeren i h.t. boligreguleringsloven orientere beboerrepræsentationen, når et lejemål er opsagt eller ophævet og inden der første gang indgås aftale om lejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 i et gennemgribende forbedret lejemål.

- Fejl! Ukendt argument for parameter. -

Henriette Kjær

/Vibeke Køie

Bilag C

Uddrag af bemærkninger fra Beboerrepræsentationen Enighedslund i Aalborg, 21. september 2020

Det forekommer desværre, at enkelte udlejere, typisk mindre private udlejere uden professionel assistance fra en boligadministrator, modarbejder eller direkte obstruerer en lovlig valgt beboerrepræsentation og dens virke – f.eks. ved at afvise at opkræve bidraget til beboerrepræsentationen, som derved mister sit økonomiske grundlag.

Det kan i praksis have meget alvorlige konsekvenser for beboerrepræsentationen og reelt lamme dens mulighed for at udfylde sin rolle efter lejelovgivningen og varetage lejernes interesser. Som eksempel kan henvises til dommen i Tidsskrift for Bolig- og Byggeret 2018 s. 644 B. Dommen, der er upåanket og endelig, fastslog, at udlejer har pligt til at opkræve beboerrepræsentationsbidraget og overføre de opkrævede beløb til beboerrepræsentationen. Udlejers tilsidesættelse af denne forpligtelse medførte desuden erstatningsansvar over for beboerrepræsentationen for det manglende opkrævede.

For at forebygge og undgå lignende tilfælde kunne det være hensigtsmæssigt, om det blev tydeliggjort i bekendtgørelsens § 5, stk. 2, 2. pkt., at opkrævningen og afregningen er en pligt, som uden forbehold påhviler udlejer. Som bekendtgørelsen nu er affattet, hedder det blot, at udlejer opkræver beløbet og udbetaler det til beboerrepræsentationen i takt hermed.

Med udgangspunkt i gældende ret som udtrykt ved den nævnte dom kunne bestemmelsen derfor med fordel præciseres til:

”Udlejer har pligt til at opkræve beløbet hos beboelseslejerne sammen med huslejen. Beløbet skal fremgå af huslejeopkrævningen. Udlejer skal udbetale de opkrævede og indbetalte beløb til beboerrepræsentationen i takt med opkrævningen. Såfremt udlejer forsømmer at opkræve eller at udbetale beløbet til beboerrepræsentationen, påhviler der udlejer erstatningsansvar over for beboerrepræsentationen. Boligreguleringslovens § 17, stk. 3 finder anvendelse på manglende betalinger.”

Dermed er bestemmelsen bragt i overensstemmelse med den gældende retstilstand, og misforståelser herom kan derved undgås.

B2018.BS-9-1426/2016
TBB2018.644

Udlejer var forpligtet til at opkræve bidrag til beboerrepræsentation og erstatningsansvarlig for bidrag, der ikke var blevet opkrævet.

Leje af fast ejendom 9.1.

Beboerrepræsentationen B i en ejendom med 110 lejemål havde i medfør af § 5, stk. 2, i bekendtgørelse nr. 709 af 9. september 1997 anmodet udlejer U om at opkræve bidrag til B hos hver enkelt lejer. U foretog i en periode opkrævningerne, men tilbagebetalte efterfølgende de beløb, som lejerne havde betalt. B udtog herefter stævning med påstande om, at U var forpligtet til at opkræve bidragene og efterfølgende overføre disse til B. Endvidere blev der nedlagt påstand om, at U skulle erstatte B de beløb, som U havde undladt at opkræve hos lejerne. U gjorde gældende, at ikke alle lejere ønskede at betale bidrag til B, og at opkrævningen ikke kunne være obligatorisk, idet der ikke var tale om en pligtig pengeydelse i lejeforholdet. Et flertal i boligretten fandt, at U's pligt til at opkræve bidrag til B hos alle lejere af udlejede lejligheder var ufravigelig. B fik derfor medhold i sine påstande om, at U skulle foretage de fornødne opkrævninger og efterfølgende overføre de beløb, der blev indbetalt, til B. B fik desuden medhold i, at U ved at undlade at indkræve beløbene havde handlet culpøst, hvorfor U blev pålagt at betale et beløb til B svarende til manglende opkrævninger for samtlige lejemål, da det ikke af U var bevist, at nogle af lejerne ikke ville have betalt, eller at der skulle ske fradrag, fordi nogle af lejemålene havde været ledige i opkrævningsperioden.(1)

Retten i Aalborgs dom 23. april 2018 (BS 9-1426/2016)

Beboerrepræsentationen i ejendommen Enighedslund, Vesterbro, Aalborg v/formanden Bente Jørgensen
 mod
Boligselskabet Lykkebo A/S

Retten i Aalborgs dom 23. april 2018 (BS 9-1426/2016)

Under denne sag, der er anlagt den 9. september 2016, har sagsøgeren, Beboerrepræsentationen i ejendommen Enighedslund, nedlagt påstande overfor sagsøgte, Boligselskabet Lykkebo A/S, om, at

1. Boligselskabet Lykkebo A/S tilpligtes overfor samtlige udlejede beboelseslejligheder i ejendommen Vesterbro 1-15, 9000 Aalborg (Enigheds - lund) at påbegynde opkrævning af det til enhver tid af Beboerrepræsentationen i Enighedslund i henhold til lejelovgivningen fastsatte månedlige bidrag, p.t. 20,00 kr. pr. måned, for hver udlejet beboelseslejlighed i Beboerrepræsentationen i ejendommen Vesterbro 1-15, 9000 Aalborg (Enighedslund), fra et af retten i dommen fastsat tidspunkt.
2. Boligselskabet Lykkebo A/S tilpligtes senest den 14. i hver måned at overføre de hos lejerne opkrævede og faktisk af lejerne indbetalte bidrag til en af Beboerrepræsentationen i Enighedslund angivet konto.
3. Boligselskabet Lykkebo A/S tilpligtes til Beboerrepræsentationen i Enighedslund at betale 87.877,63 kr. med tillæg af sædvanlige procesrenter af 79.200,00 kr. fra sagens anlæg, til betaling sker.

4. Boligselskabet Lykkebo A/S tilpligtes til Beboerrepræsentationen i Enighedslund månedligt startende fra den 1.9.2016, og indtil opkrævning i henhold til påstand 1 påbegyndes, at betale et beløb svarende til det til enhver tid af Beboerrepræsentationen i Enighedslund i henhold til lejelovgivningen fastsatte månedlige bidrag, p.t. 20,00 kr. pr. måned, for hver udlejet beboelseslejlighed i ejendommen Vesterbro 1-15, 9000 Aalborg (Enighedslund), i alt 2.200,00 kr. pr. måned.

Boligselskabet Lykkebo A/S har nedlagt påstand om frifindelse.

Der har under sagen været beskikket advokat for sagsøgeren i henhold til meddelt fri proces.

Dommen er i medfør af retsplejelovens § 218a, stk. 2, udfærdiget uden en fuldstændig sagsfremstilling.

Sagens baggrund

Sagen angår spørgsmålet om sagsøgte forpligtelse til som udlejer at opkræve bidrag i henhold til bekendtgørelse nr. 709 af 9. september 1997 om beboerrepræsentation § 5, stk. 2, jf. lejelovens § 64, stk. 10.

Efter sagsøgte erhvervelse af ejendommen med overtagelse den 1. juni 2009 rettede beboerrepræsentationen henvendelse til sagsøgte med anmodning om, at der i henhold til den nævnte bestemmelse blev foretaget opkrævning af bidrag til beboerrepræsentationen.

Da sagsøgte ikke efterkom anmodningen, anlagde beboerrepræsentationen den 20. januar 2011 en retssag mod sagsøgte med påstand blandt andet om, at denne skulle tilpligtes at forestå opkrævning af bidrag sammen med huslejen, således at beløbene løbende blev udbetalt til beboerrepræsentationen.

Ved e-mail af 27. juli 2012 meddelte sagsøgte daværende advokat, at sagsøgte tog bekræftende til genmæle overfor denne påstand.

Beboerrepræsentationen rettede efter sagens afslutning fornyet henvendelse til sagsøgte med henblik på en påbegyndelse af opkrævning af bidragene til beboerrepræsentationen.

Sagsøgte meddelte ved brev af 7. marts 2013 til beboerrepræsentationens advokat, at sagsøgte »naturligvis vil opfylde vores forpligtelse til at forestå opkrævning af kontingent til beboerrepræsentationen«, men anførte samtidig, at der efter dennes opfattelse ikke var grundlag for at opkræve bidragene hos samtlige lejere.

Opkrævningen af bidrag blev dog iværksat fra og med februar 2015, hvor administrationen af ejendommen overgik til en ekstern administrator. Der blev herefter foretaget opkrævning i de efterfølgende 10 måneder, hvorefter sagsøgte valgte at tilbageføre de modtagne bidrag til de indbetalende lejere i stedet for at overføre beløbene til beboerrepræsentationen.

Der er ikke efterfølgende blevet foretaget opkrævninger af bidrag, og ved stævning modtaget af retten den 9. september 2016 har beboerrepræsentationen anlagt denne sag med påstande som anført.

Der har under sagen været afgivet forklaringer af Jørn Carlsen, Freddy Claesen, Pia Mathiasen og Karen Bock. Da dommen er affattet uden en fuldstændig sagsfremstilling, er disse forklaringer ikke gengivet i dommen.

Parternes argumenter

Sagsøgeren har under sagen procederet i overensstemmelse med sit påstandsdokument af 9. august 2017, hvor følgende anbringender er anført:

»Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende, at Boligselskabet Lykkebo A/S i henhold til præceptiv bestemmelse har været og fortsat er forpligtet til at opkræve bidrag til Beboerrepræsentationen hos ejendommens lejere,

at Boligselskabet Lykkebo A/S tidligere i henhold til det indgåede retsforlig har erkendt forpligtelsen,

at sagsøgte med culpøs adfærd har forhindret opkrævningen og dermed har påført Beboerrepræsentationen et tab,

at tabet som udgangspunkt må beregnes ud fra et månedligt beløb på kr. 20 pr. lejlighed for ejendommens 110 lejemål, idet sagsøgte trods opfordring hertil ikke har fremlagt dokumentation for, at enkelte lejere positivt har tilkendegivet ikke at ville betale bidraget, at sagsøgte således ikke har dokumenteret, at de enkelte lejere ville undlade at betale bidraget, såfremt sagsøgte i overensstemmelse med ufravigelig lovgivning og det indgåede retsforlig havde opfyldt sin forpligtelse til at udsende opkrævninger sammen med lejeopkrævninger,

at sagsøgte ikke med frigørende virkning har kunnet tilbageføre beløb opkrævet hos beboelseslejerne i perioden fra og med februar 2015 til og med november 2015, hvorfor sagsøgte også af denne grund er erstatningsansvarlig herfor,

at sagsøgte også ud fra et erstatningsretligt synspunkt er erstatningsansvarlig i det omfang, der ikke fra den 01.09.2016 og fremefter foretages opkrævning af beløb i henhold til den præceptive lovgivning,

at det må anses som en skærpende omstændighed, at sagsøgte dels har givet lejerne fejlagtige oplysninger omkring bidragsbetalingen, dels har obstrueret sagsøgers lovmæssige krav,

at opkrævning skal forsøges, uanset om sagsøgte i strid med den præceptive lovgivning og det tidligere indgåede retsforlig i lejekontrakterne måtte have givet urigtige oplysninger over for de enkelte lejere, idet sagsøger herved påføres et tab af et lovbestemt bidrag.

at der ikke har påhvilet sagsøger nogen tabsbegrænsningspligt i forhold til at fritage sagsøgte for dennes præceptive forpligtelse til at påse at bidrag til beboerrepræsentationen blev medtaget ved lejeopkrævningen.«

Sagsøgte har procederet i overensstemmelse med sit påstandsdokument af 9. august 2017, hvor følgende anbringender er anført:

»Erstatningsansvar

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende, at sagsøgte ikke er erstatningsansvarlig,

idet ikke alle lejere ønsker at indbetale det pågældende beløb til sagsøgte, ligesom ikke alle lejere har indbetalt beløbet trods opkrævning heraf.

Såfremt retten måtte komme frem til, at sagsøgte har handlet ansvarspådragende, gøres det gældende, at sagsøgte alene har handlet simpelt uagtsomt,

idet det var sagsøgtes opfattelse, at ikke alle lejere ønskede at blive opkrævet bidraget,

idet der ikke påhviler sagsøgte en pligt til at inddrive bidraget, og idet sagsøgte ikke har modtaget meddelelse i henhold til § 4, stk. 4, og § 5, stk. 2, i bekendtgørelse 1997-09-09 nr. 709 om beboerrepræsentation i hele opkrævningsperioden.

Sagsøgers opgørelse af kravet

Sagsøgers krav bestrides,

idet sagsøgte, såfremt denne fortsat havde foretaget opkrævning af bidrag til beboerrepræsentationen, ikke ville have opnået betaling fra alle lejere, og

idet sagsøgte ikke er forpligtet til at inddrive betalingen fra lejerne, da der ikke er tale om pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

Sagsøgers tabsbegrænsningspligt

Det gøres yderligere gældende, at sagsøger ikke har iagttaget sin tabsbegrænsningspligt siden den 1. januar 2013.

Det gøres gældende, at sagsøger er forpligtet til at iagttagte sin tabsbegrænsningspligt, uanset om retten måtte komme frem til, at

sagsøgte har handlet ansvarspådragende, særligt henset til, at sagsøger tidligere har kunnet iagttagte sin tabsbegrænsningspligt.

Tabsbegrænsningspligten er en grundlæggende forpligtelse for skadelidte, der i henhold til de erstatningsretlige regler ikke kan sættes ud af kraft, uanset om sagsøgte måtte have handlet ansvarspådragende.

Bidrag til beboerrepræsentationen

Sagsøger anfører i påstand 2, at sagsøgte skal overføre opkrævede beløb til beboerrepræsentationen. Som anført, er der ikke tale om en pligtig pengeydelse i lejeforholdet, og sagsøgte er ikke forpligtet til at overføre et bidrag pr. beboelseslejemål til beboerrepræsentationen, men kan alene forpligtes til at overføre det beløb, som lejerne rent faktisk indbetaler til sagsøgte.

Det gøres således gældende, at sagsøgte ikke er forpligtet til at overføre et beløb svarende til antallet af beboelseslejemål x kr. 20, eller det til enhver tid gældende beløb efter bekendtgørelse 1997-09-09 nr. 709 om beboerrepræsentation,

idet der ikke er tale om en pligtig ydelse mellem sagsøgte og sagsøger, og

idet der ikke påhviler sagsøgte en pligt til at inddrive beløbet, såfremt lejerne ikke betaler frivilligt.

Sagsøgte er maksimalt forpligtet til at opfylde § 5, stk. 2, 2. pkt. i bekendtgørelse 1997-09-09 nr. 709 om beboerrepræsentation.

...

Sagsøgtes opfordringer

Det bemærkes, at sagsøgtes provokationer (1-3 i svarskriftet og 4-6 i duplikken) forsat er ubesvarede. Herunder har sagsøger ikke dokumenteret, i hvilket omfang der i opkrævningsperioden har været afholdt beboermøder samt valg af beboerrepræsentanter mv. med dagsorden i henhold til § 7 i bekendtgørelse 1997-09-09 nr. 709 om beboerrepræsentation, samt i hvilket omfang beboerrepræsentanterne har givet meddelelse i henhold til § 5, stk. 2, i bekendtgørelse 1997-09-09 nr. 709 om beboerrepræsentation. Det er således ikke på nuværende tidspunkt dokumenteret, at der i hele opkrævningsperioden foreligger omstændigheder, som opfylder kravene i § 5, stk. 2, i bekendtgørelse 1997-09-09 nr. 709 om beboerrepræsentation.

Det gøres gældende, at sagsøgers manglende opfyldelse af sagsøgtes opfordringer må tillægges sagsøger processuel skadevirkning.«

Rettens bemærkninger

Påstand 1 og påstand 4

To voterende (dommer Niels Toft-Vandborg og boliglæggdommer Jeanette Hyttel Nielsen):

Efter bekendtgørelse nr. 709 af 9. september 1997 om beboerrepræsentation § 5, stk. 2, jf. lejelovens § 64, stk. 10, skal sagsøgte som udlejer af en ejendom med beboerrepræsentation opkræve et beløb som bidrag til beboerrepræsentationen, hvis denne måtte anmode herom. Der er tale om en ufravigelig forpligtelse, hvorefter sagsøgte som udlejer er forpligtet til at opkræve bidraget, hvilket sagsøgte da også under en tidligere sag mellem parterne har erkendt, ligesom sagsøgte har tilkendegivet at ville efterleve forpligtelsen, jf. herved sagsøgtes brev af 7. marts 2013. Hertil kommer, at sagsøgte efter direktør Freddy Claesens forklaring under hovedforhandlingen har erklæret at ville kunne påbegynde opkrævning af bidrag i forbindelse med huslejeopkrævningen pr. 1. juni 2018.

På denne baggrund tages sagsøgerens påstand 1 til følge, således at tidspunktet for sagsøgtes påbegyndelse af opkrævning af bidrag fastsættes til den 1. juni 2018.

Med samme begrundelse tages sagsøgerens påstand 4 om, at sagsøgte også i perioden efter sagens anlæg i september 2016 har

været forpligtet til at opkræve bidrag, til følge. Sagsøgte tilpligtes derfor til sagsøgeren at betale et beløb svarende til det fastsatte månedlige bidrag for hver udlejet beboelseslejemål i ejendommen - eller samlet 2.200 kr. månedligt - for perioden fra den 1. september 2016 til den 1. juni 2018.

Det bemærkes, at forpligtelsen til at opkræve bidrag hos lejerne omfatter lejligheder, som har været udlejet. Der foreligger ingen oplysninger om, hvorvidt der i den pågældende periode måtte have været lejligheder, der ikke har været udlejet, eller omfanget heraf, hvilket det i givet fald må påhvile sagsøgte at godtgøre. Det lægges derfor til grund, at samtlige lejligheder i ejendommen har været udlejet i hele perioden.

Sagsøgte forpligtelse til at foretage afregning til beboerrepræsentationen omfatter alene beløb, som faktisk indbetales af lejerne. Det må henstå i det uvisse, i hvilket omfang der af lejerne i perioden ville have været foretaget indbetalinger af bidragene, hvis disse havde været opkrævet, hvilket forhold må komme sagsøgte - som på trods af den tidligere sag bevidst har undladt at foretage opkrævninger - til skade. Det lægges derfor til grund, at sagsøgeren har krav på betaling af bidrag fra samtlige lejemål i hele perioden.

En voterende (boliglæggerdommer Preben Nielsen):

Sagsøgte er ikke under den tidligere sag mellem parterne blevet dømt til at opkræve bidrag hos lejerne, hvortil kommer, at bidragene ikke er pligtig ydelse i lejeforholdet, som lejerne er forpligtet til at indbetale. Der er derfor ikke grundlag for at pålægge sagsøgte at betale noget beløb forud for afgørelsen i denne sag, idet det ikke kan anses for godtgjort, at der ville være sket indbetaling af bidragene, hvis disse havde været opkrævet. Som følge heraf skal sagsøgte frifindes for sagsøgerens påstande.

Efter udfaldet af voteringen tages sagsøgerens påstand til følge.

Påstand 2

To voterende (dommer Niels Toft-Vandborg og boliglæggerdommer Jeanette Hyttel Nielsen):

Efter bekendtgørelsens § 5, stk. 2, skal sagsøgte at afregne indbetalte bidrag til beboerrepræsentationen i takt med, at beløbene modtages af sagsøgte. Sagsøgerens påstand om, at der af praktiske grunde alene sker afregning af indbetalte beløb én gang månedligt pr. senest den 14. i måneden, ligger indenfor rammerne af denne forpligtelse, hvorfor påstanden herom tages til følge.

En voterende (boliglæggerdommer Preben Nielsen):

Der er ikke grundlag for at pålægge sagsøgte at afregne eventuelle modtagne bidrag indenfor en bestemt tidsfrist. Som følge heraf skal sagsøgte frifindes for påstanden herom.

Efter udfaldet af voteringen tages sagsøgerens påstand til følge.

Påstand 3

To voterende (dommer Niels Toft-Vandborg og boliglæggerdommer Jeanette Hyttel Nielsen):

Sagsøgte har under den tidligere sag i 2012 mellem parterne vedrørende samme spørgsmål anerkendt at være forpligtet til at opkræve bidrag hos lejerne og har i fortsættelse heraf tidligere tilkendegivet at ville efterleve forpligtelsen. Der har da også efterfølgende i en periode i 2015 været opkrævet bidrag, som sagsøgte imidlertid tilbagebetalte de indbetalende lejere, uagtet det indbetalte beløb rettelig tilkom beboerrepræsentationen.

Sagsøgte vægring mod at opkræve bidragene hos lejerne er sket som en bevidst handling på trods af, at sagsøgte i hvert fald efter sagen mellem parterne i 2012 har været bekendt med sin ufravigelige forpligtelse til at opkræve og afregne indbetalte bidrag fra lejerne til sagsøgeren. Sagsøgte findes derfor at have pådraget

sig et erstatningsansvar overfor det tab, som sagsøgeren har lidt som følge af denne undladte opkrævning.

På denne baggrund - og med samme bemærkninger som anført under påstand 1 og 4 vedrørende omfanget af udlejede lejligheder i perioden samt den manglende konstatering af, i hvilket omfang, der ved en iværksat opkrævning ville være sket indbetaling af bidrag - tages sagsøgerens påstand 3 til følge.

En voterende (boliglæggerdommer Preben Nielsen):

Som anført er sagsøgte ikke i forbindelse med den tidligere sag mellem parterne blevet dømt til at opkræve bidrag hos lejerne til indbetaling til sagsøgeren, hvortil kommer, at bidragene ikke er pligtig ydelse i lejeopkrævningen. Der er derfor ikke grundlag for at anse sagsøgte for at være erstatningsansvarlig for bidrag, der ikke er opkrævet hos lejerne, og som disse ikke har været forpligtet til at betale, hvortil kommer, at det er uvist, i hvilket omfang der i givet fald ville være sket indbetaling. Som følge heraf skal sagsøgte frifindes for sagsøgerens påstand.

Efter udfaldet af voteringen tages sagsøgerens påstand 3 til følge.

Efter sagens udfald skal sagsøgte betale sagsomkostninger til statskassen, jf. retsplejelovens § 312, stk. 1, jf. § 332, stk. 1, med et beløb, som fastsættes til 33.480 kr. Beløbet er fastsat således, at 30.000 kr. inklusiv moms er til dækning af udgiften til advokat for sagsøgeren, mens 3.480 kr. er til dækning af retsafgiften.

Thi kendes for ret

Boligselskabet Lykkebo A/S tilpligtes overfor samtlige udlejede beboelseslejligheder i ejendommen Vesterbro 1-15, 9000 Aalborg (Enighedslund), at påbegynde opkrævning af det til enhver tid af Beboerrepræsentationen i Enighedslund i henhold til lejelovgivningen fastsatte månedlige bidrag, p.t. 20 kr. pr. måned, for hver udlejet beboelseslejlighed i Beboerrepræsentationen i ejendommen Vesterbro 1-15, 9000 Aalborg (Enighedslund), fra den 1. juni 2018.

Boligselskabet Lykkebo A/S tilpligtes senest den 14. i hver måned efter den 1. juni 2018 at overføre de hos lejerne opkrævede og faktisk af lejerne indbetalte bidrag til en af Beboerrepræsentationen i Enighedslund angivet konto.

Boligselskabet Lykkebo A/S tilpligtes til Beboerrepræsentationen i Enighedslund at betale 87.877,63 kr. med tillæg af sædvanlige procesrenter af 79.200 fra den 9. september 2016, til betaling sker.

Boligselskabet Lykkebo A/S tilpligtes til Beboerrepræsentationen i Enighedslund månedligt startende fra den 1.9.2016 og indtil den 1. juni 2018 at betale et beløb svarende til det til enhver tid af Beboerrepræsentationen i Enighedslund i henhold til lejelovgivningen fastsatte månedlige bidrag, p.t. 20 kr. pr. måned, for hver udlejet beboelseslejlighed i ejendommen Vesterbro 1-15, 9000 Aalborg (Enighedslund), i alt 2.200 kr. pr. måned.

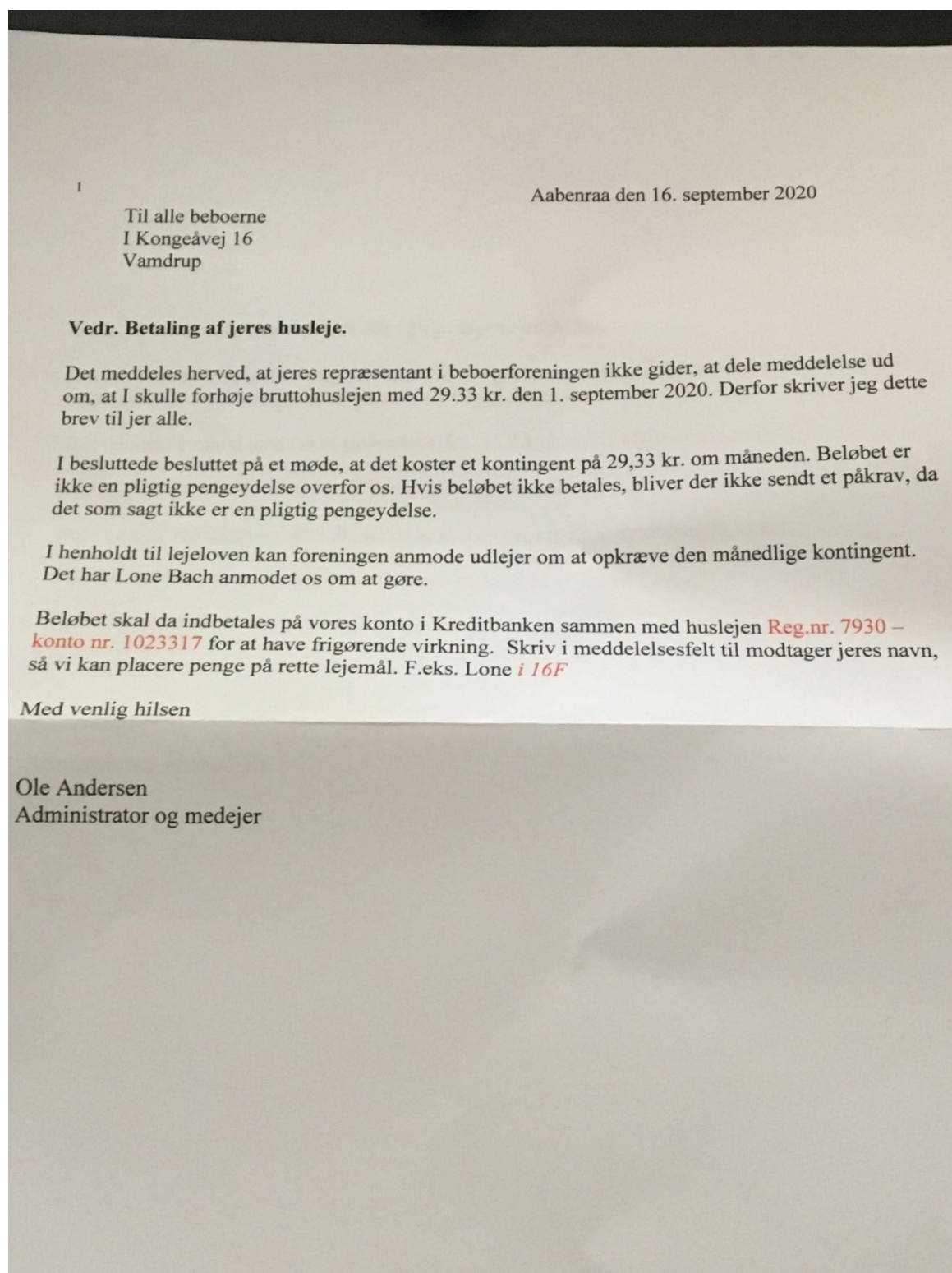
Boligselskabet Lykkebo A/S skal inden 14 dage fra dato betale 33.480 kr. i sagsomkostninger til statskassen.

(1) *Hans Henrik Edlund og Niels Grubbe*: Boliglejeret, 2. udg. (2015), s. 442-443.

Eksempel på bilag fra en ejendom, hvor ejer søger at obstruerer opkrævningen af bidrag til beboerrepræsentationen

Ejer søger at benævne bidraget som "kontingent", søger at benævne beboerrepræsentationen som "beboerforening" og søger at anvise den enkelte lejer, hvordan de kan udgå at betale bidraget.

Forud for bilaget herunder havde ejer villet anvise lejerne, at bidraget ikke skulle betales sammen med husleje – men til en særlig konto. Og ment, at det var beboerrepræsentationen slev, der skulle søge for at give lejerne besked om at betale – og derved ikke opfylde forpligtigelsen som ejer til at opkræve.



NOTAT

Dato
2020- J. nr.

Ændringsbekendtgørelse – beboerrepræsentation

Bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om beboerrepræsentation

§ 1

I bekendtgørelse nr. 709 af 9. september 1997 om beboerrepræsentation foretages følgende ændringer:

1. I § 4, stk. 4, ændres »240 kr.« til: »500 kr.«

2. § 4, stk. 5, affattes således: » Det i stk. 4 nævnte beløb er opgjort i 2020-niveau og reguleres en gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12 måneders periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.«

3. I § 5 indsættes som nye stykker:

»Stk. 3. Beboerrepræsentanterne tegner i forening beboerrepræsentationen udadtil.

Stk. 4. Denne bekendtgørelse udgør med mindre andet er besluttet beboerrepræsentationens vedtægter.«

§ 2

Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. januar 2021.

Trafik- og Boligministeriet, den xx 2020

Kaare Bek Dybvad

/Mette Langhoff