

---

# UDLEJERFORENINGEN

## *svendborg*

---

### FORMANDSBERETNING

#### UDLEJERFORENINGEN SVENDBORG

Generalforsamling den 25. april 2019, kl. 17.00  
på adressen Hotel Svendborg, Centrumpladsen, 5700 Svendborg

---

#### 1. MEDLEMSTAL/MEDLEMSFORHOLD

Medlemstallet i foreningen er på datoen for denne generalforsamling den 25. april 2019 - 261 medlemmer (18 mere end sidste år på samme tidspunkt, hvor der var 243 medlemmer).

Medlemsfordelingen er således, at

85 medlemmer betaler kontingent på 400 kr.  
176 medlemmer betaler kontingent på 700 kr.

Der er fortsat stor aktivitet i foreningen, og bestyrelsen er meget tilfredse med det store medlemsantal, som der er i Udlejerforeningen Svendborg og også særdeles tilfredse med, at medlemsantallet er så stort, som det er.

Det er fortsat foreningens mål at holde det aktivitetsniveau, der er på nuværende tidspunkt, og som bl.a. består i afholdelse af faglige informative møder og i at alle medlemmer kan få gratis telefonisk eller e-mailrådgivning vedrørende lejespørgsmål hver mandag mellem kl. 15 og 16 og torsdag mellem kl. 15 og 17 og det er en rådgivning, der bliver søgt hyppigt.

Der udsendes samtidig jævnligt infomail til alle de der er tilsluttet foreningens mailadressekartotek.

De der ikke har tilsluttet sig dette mailadressekartotek opfordres til at meddele deres mailadresse til [mail@bertelrasmussen.dk](mailto:mail@bertelrasmussen.dk) ligesom evt. ændringer i mailadresse omgående bedes meddelt [mail@bertelrasmussen.dk](mailto:mail@bertelrasmussen.dk).

## **2. FORENINGENS ØKONOMI**

Foreningens økonomi er fortsat særdeles tilfredsstillende.

I 2018 kom foreningen ud med et overskud på kr. 24.993,00, idet der var budgetteret med et overskud på kr. 4.925,00.

Egenkapitalen er herefter på kr. 220.402,00.

Der er i 2019 budgetteret med et overskud på kr. 7.460,00.

## **3. DANSKE UDLEJERE**

Udlejerforeningen Svendborg er medlem af Danske Udlejere, der som bekendt har til formål at forbedre vilkårene for Danmarks udlejere af private bolig- og erhvervsejendomme.

Det er denne forenings formål at være et samlingsorgan for grund- og udlejerforeninger og at være forhandlingspart på landsplan samt servicekontor for medlemmerne og at samarbejde med andre interesseorganisationer.

Der er i alt 29 foreningsmedlemmer fordelt på Jylland og Fyn i Danske Udlejere, idet Hjørring meldte sig ud og gik ind under Udlejerforeningen Danmark, men der er nu opstartet en ny forening i Hjørring, således at medlemsantallet fortsat er 29.

På Sjælland er der en forening i Næstved med 127 medlemmer.

Foreningen skiftede som bekendt navn i 2010 fra Jydske Grundejerforeninger til Danske Udlejere.

Udlejerforeningen Svendborg har et bestyrelsesmedlem nemlig Olav Grønn Hansen som medlem af Danske Udlejeres bestyrelse og på den måde sidder foreningen meget tæt på det landspolitiske arbejde omkring lejelovgivningen.

Herudover er foreningen tildelt to delegeretpladser i repræsentantskabet, og disse to pladser beklædes fortsat af formand J. Bertel Rasmussen og næstformand Ole Jacobsen.

Samlet kan foreningen konstatere, at foreningen fortsat er rigtig tilfreds med at være medlem af Danske Udlejere.

## **4. KONTINGENT/SERVICENIVEAU.**

Der betales i dag kr. 400,00 i kontingent for lejere med 1-2 lejemål og kr. 700,00 for lejere med flere end 2 lejemål.

Der er som sagt mindst 3 kurser om året med faglige indlæg inkl. generalforsamlingen og der bliver serveret sandwich m.v. og dette er stadigvæk gratis samt der er en rigtig god mulighed for at

netværke med kolleger og der er stor tilfredshed med at der ved vores nyhedskurser møder mellem 60-90 medlemmer op ved hvert møde.

Det første kursus falder normalt i februar/marts måned, herefter er der generalforsamlingen i april måned samt gåhjem-kursus, som ligger i oktober eller november måned.

Der er derfor stor efterspørgsel efter vores kurser og stort fremmøde og debat på kurserne, hvor emnerne altid søges at være relevante og med up-to-date emner, både af praktisk art og juridisk art.

## **5. DELEGERETMØDET I DANSKE UDLEJERE**

Delegeretmøde blev afholdt den 2. juni 2018 i Kolding og der var deltagelse fra bestyrelsen til delegeretmødet dels ved Olav Grønn Hansen, der er medlem af Danske Udlejeres bestyrelse.

I år afholdes delegeretmødet i Hobro den 4. maj 2019 og der deltager Olav Grønn Hansen via sit medlemskab i bestyrelsen for Danske Udlejere samt Svend Madsen og Jens Bertel Rasmussen.

I henhold til fast og af generalforsamlingen godkendt praksis kan bestyrelsen deltage med partner/ægtefælle der betales af Udlejerforeningen Svendborg.

## **6. KURSER**

I den forgangne periode har der været afholdt følgende kurser:

### **Nyhedskursus efter generalforsamlingen d. 25. april 2018 på Hotel Svendborg**

med 55 deltagere og med følgende indhold:

#### **Indlæg:**

1. Alm. Brand v/erhvervsassurandør Søren Pedersen om "Ansvars- og arbejdsskadeforsikring".
2. Realkredit Danmark / Danske Bank v/Karina Hjort Mortensen, senior erhvervsrådgiver og Kim Illum- Johansen, senior kreditkonsulent om "Ejendoms typer og belåning m.m."
3. Persondataloven samt hvad sker der i en retssag / en sags gennemførelse ved retten v/indlægsholdere adv. J. Bertel Rasmussen (H) og adv. Adam Ringsby-Brandt (L).
4. Gennemgang af nye vigtige domme på lejeretsområdet, gennemgået af adv. J. Bertel Rasmussen (H).

## **Nyhedskursus den 10. oktober 2018 på Hotel Svendborg, kurset omhandlede:**

1. Restancer – påkravsgebyrer – skyldig leje, skyldig varme, skyldig vand og generelt pligtig pengeydelse i henhold til lejelovens bestemmelser herom.
2. Fra Huslejenævnet – varslinger/varslingsbreve – begrundelsen for varsling om lejeforhøjelser – indflytnings- og udflytningsrapport og sammenhold af disse.
3. Vedligeholdelseskrav, jf. gl. lejekontrakter og de nye lejekontrakter efter lejelovsændringerne den 1. juli.
4. Persondataloven.
5. Airbnb (§ 11).
6. Nye domme.

med 86 deltagere.

### Indlægsholdere var:

Indlægsholder om restancer, påkravsgebyrer m.m. var **adv. Adam Ringsby-Brandt (L)**, Varslingsbreve, indflytnings- og udflytningsrapport m.m. var **adv. Adam Ringsby-Brandt (L)** og **adv. J. Bertel Rasmussen (H)** vedr. vedligeholdelseskrav m.m. var indlægsholderne **Jens Ole Olesen**, vurderingskonsulent og medlem af bestyrelsen. Indlægsholder vedr. persondataloven var **Svend Madsen** it-ekspert og medlem af bestyrelsen samt **adv.fm. Christian Gjørtsvang**. Indlægsholder vedrørende Airbnb var **adv.fm. Christian Gjørtsvang**. Indlægsholderne var særdeles gode og frembragte velforberedte indlæg, der også gav anledning til stor debat og stor diskussion.

Til slut var der en gennemgang af de nyeste domme ved en veloplagt advokat og formand for foreningen **adv. Jens Bertel Rasmussen (H)**.

## **Nyhedskursus d. 21. november 2018 på Ærø/Ærøskøbing**

Dette kursus var en opfølgning af kurset i Marstal, der fandt sted den 28. marts 2017.

Dette kursus fandt sted den 21. november 2018 på Hotel Ærøhus i Ærøskøbing.

### Kurset omhandlede:

1. Gennemgang af lejekontrakten.
2. Lejekontraktens § 11.
3. Ind- og Udflytningsrapport.

4. Udlejers rettigheder, Huslejenævnet og Boligretten.
5. Udlejerforeningen Svendborgs tilbud til medlemmer.

Foreningen blev præsenteret af formanden adv. J. Bertel Rasmussen.

Herefter gennemgik adv. J. Bertel Rasmussen, lejekontrakten og Olav Grønn Hansen gennemgik lejekontraktens § 11, ind- og udflytningsrapporter samt udlejers rettigheder, Huslejenævnet og Boligretten og Svend Madsen gennemgik de tilbud som Udlejerforeningen Svendborg kan give medlemmerne.

Der var 20 deltagere til kurset.

Det var en god aften, som den 28. marts 2017 i Marstal. I Marstal blev også lejekontrakten også gennemgået, herunder § 11 samt gennemgang af ind- og udflytningsrapporter og udlejers rettigheder samt Huslejenævn og boligret.

### **Nyhedskursus d. 12. marts 2019 på Hotel Svendborg, kurset omhandlede:**

1. Huslejeregulering i småhuse.
2. Forbrugerregnskaber frister herfor og udarbejdelse.
3. Husorden, gennemgang og konsekvenserne ved overtrædelse af husorden.
4. Skimmelsvamp og status på skimmelsvamp i Svendborg retskreds.
5. Seneste domme

med 93 deltagere.

Indlægsholdere var:

Indlægsholder om huslejeregulering i småhuse var **adv. Adam Ringsby-Brandt (L)**, vedr. Forbrugsregnskaber, frister herfor og udarbejdelse var **adv, fm. Christian Gjørtsvang** vedr. Husorden, gennemgang og konsekvenserne ved overtrædelse af husorden m.m. var indlægsholderne **adv. J. Bertel Rasmussen og Jens Ole Olesen**, vurderingskonsulent og medlem af bestyrelsen. Indlægsholder vedr. skimmelsvamp var **Olav Grønn Hansen** suppleant ved Huslejenævnet, bolig-dommer og medlem af bestyrelsen. Indlægsholderne var særdeles gode og frembragte velforbredte indlæg, der også gav anledning til stor debat og stor diskussion.

Til slut var der en gennemgang af de nyeste domme ved en veloplagt advokat og formand for foreningen **adv. Jens Bertel Rasmussen (H)**, der også vedhæftes.

I forbindelse med skimmelsvamp gentages de 10 gode råd, som også blev gennemgået på sidste års generalforsamling.

**De 10 gode råd lyder fortsat som følger:**

## **10 GODE RÅD**

**Hvordan skal udlejer forholde sig, når lejer siger, at der er skimmelsvamp i lejemålet?**

- 1) LÆG FØLELSERNE PÅ HYLDEN
- 2) BESIGTIG EJENDOMMEN
- 3) MEDBRING SAGKYNDIGE RÅDGIVERE
- 4) LAV REFERAT ELLER BED DEN SAGKYNDIGE UDARBEJDE EN EKLÆRING
- 5) DOKUMENTER LEJERS ADFÆRD – TAG BILLEDER
- 6) IVÆRKSÆT STRAKS UDBEDRINGSARBEJDE
- 7) BED DIN ADVOKAT VURDERE OM LEJER SKAL BÆRE OMKOSTNINGERNE
- 8) OPKRÆV UDBEDRINGSOMKOSTNINGERNE VED LEJEREN
- 9) HVIS LEJER NÆGTER AT BETALE – INDBRING TVISTEN FOR HUSLEJENÆVNET
- 10) OPSÆT FUGTMÅLERE I DINE LEJEMÅL

Herudover kan der opfordres til at det i § 11 tilføjes, at lejer har pligt til at foretage fornøden udluftning i lejemålet og at lejer ikke må tørre tøj i lejemålet af hensyn til risiko for at der kommer skimmelsvamp.

**Senere efter generalforsamlingen den 25. april 2019 afholdes der kursus med følgende emner:**

### **Indlæg:**

1. Alm Brand v/Søren Pedersen om netbank og cyper-forsikring.
2. Realdania om tilskud til den "Grønne tråd" i byen, fra bymidten og ned til havnen.
3. Byplanafdelingen v/Marianne Wedderkopp omkring BR nye reglement, byplan, p-pladser, hvad sker der i den indre by, planer om bymidten.
4. SEF-Net v/Brian Eskildsen vedr. til/fracflytning samt valg af el-leverandør.
5. Ordet er frit, og der vil være mulighed for at stille spørgsmål.

Generalforsamlingen er sponsoreret af Alm. Brand samt Danske Udlejere og Udlejerforeningen Svendborg.

Jeg vil samtidigt i denne formandsberetning opfordre medlemmerne til at kontakte mig, såfremt der er et ønske om specielle emner som kunne tages op på de kurser, som vi påregner yderligere i 2019/2020.

## **7. BESTYRELSEN**

Bestyrelsen har i det forgangne år bestået af følgende medlemmer:

J. Bertel Rasmussen  
Ole Jacobsen  
Olav Grønn Hansen  
Svend Madsen  
Jens Ole Olesen

Bestyrelsen konstituerede sig således at J. Bertel Rasmussen har fungeret som formand og sekretær med Ole Jacobsen som næstformand og med Svend Madsen som kasserer.

Olav Grønn Hansen og Ole Jacobsen samt Jens Ole Olesen har fungeret som boligretsdommere.

Huslejenævnet bliver varetaget med repræsentation af Ole Jacobsen og med Olav Grønn Hansen som suppleant.

Disse er blevet genudnævnt i forbindelse med den sidste genudnævnelse.

Olav Grønn Hansen fungerer som medlem af Facadeudvalget.

Svend Madsen fungerer som medlem af Bygningsforbedringsudvalget.

## **8. HJEMMESIDE – opgradering af hjemmesiden**

Hjemmesiden bliver løbende moderniseret og opgraderet.

Vi håber fortsat, at medlemmerne vil gøre god brug af hjemmesiden.

Udlejerforeningens hjemmeside er [www.udlejerforeningen-svendborg.dk](http://www.udlejerforeningen-svendborg.dk).

På Danske Udlejeres hjemmeside kan der hentes diverse formularer, fx indflytnings- og udflytningsrapporter samt lejeforhøjelsesskemaer m.v.

Hvis et medlem ønsker stof medtaget på Udlejerforeningen Svendborgs hjemmeside, kan dette ske ved kontakt til [sm@smadsen.dk](mailto:sm@smadsen.dk), hvorefter kasserer Svend Madsen vil tage sig af dette.

## **9. BROCHURE**

Udlejerforeningens brochure udsendes fortsat til hvert nyt medlem, der indmelder sig i foreningen.

## **10. FORSIKRINGSORDNING MED ALM. BRAND**

Danske Udlejere har forlænget den indgåede forsikringsordning med Alm. Brand, idet Alm. Brand bl.a. har dækning af retshjælp til udlejere i tilfælde af retssager.

Aftalen indebærer, at der opnås en speciel og særlig rabat ved at tegne forsikring i Alm. Brand, når der kan dokumenteres medlemskab med de lokale udlejerforeninger eller med foreningen Danske Udlejere.

Udlejerforeningen Svendborg opnår en provision hver gang et medlem i Udlejerforeningen Svendborg tegner forsikringer i Alm. Brand.

I året 2017 kunne der konstateres en indtægt på kr. 14.116,00 og det er desværre en tilbagegang fra 2016, hvor indtægten var på kr. 18.111,00 og en ret så stor tilbagegang sammenlignet med 2015, hvor der var en indtægt på kr. 30.726,00.

For året 2018 var indtægten kr. 16.683, dvs. en lille fremgang i forhold til 2017 (kr. 14.166).

Det er fortsat en fin indtægt, men det er meget beklageligt med den ret voldsomme tilbagegang, der nu har mere end halveret indtægten sammenlignet med 2015.

## **11. RETSHJÆLPSORDNING VED ALM. BRAND**

Det er som nævnt muligt for medlemmerne af Udlejerforeningen Svendborg at tegne en retshjælpsforsikring ved Alm. Brand.

### Retshjælpsforsikring for udlejer:

Uanset det i policen nævnte afsnit er det forsikringsbetingelser nr. 2501 og nedennævnte betingelser, der er gældende for retshjælpsforsikringen.

I tillæg til de almindelige forsikringsbetingelser for retshjælpsforsikring nr. 2501 er følgende gældende:

Forsikringen dækker tvister i forbindelse med huslejenævnsbehandling, hvor udlejeren har fået helt eller delvis medhold. Nævnsbehandling betragtes som 1. instans. Boligsager med tidligere eller nuværende ansatte er dog omfattet af forsikringen på lige vilkår som øvrige tvister for så vidt uenigheden ikke har relation til selve ansættelsesforholdet.

Fogedretssager er som udgangspunkt ikke dækket. Der skal være en konkret og aktuel uenighed før, at retshjælpsforsikringen kan finde anvendelse. Det betyder, at hvis der skal være procedure ved fogedretten (dvs., hvis parterne er uenige ved fogedretssagen, så parterne skal argumentere for deres synspunkter), så kan der søges om retshjælp hertil.

Udlejning er undtaget på en privat retshjælpsforsikring. Kun nødudlejning kan være omfattet (f.eks. hvis man udlejer sit hus, mens man er udstationeret i udlandet).

Dækningsmaksimum er kr. 125.000 pr. sag i alt. Dvs., at på en retshjælpssag - uanset hvor længe den måtte vare - kan retshjælpsforsikringen aldrig betale mere end kr. 125.000. Der er en selvrisiko på kr. 5.000 ved almindelig processager (krav over kr. 50.000), men ved sager under småsagsprocessen er der ingen selvrisiko.

Tegning af forsikring kan ske ved henvendelse til assurandør Søren Pedersen på tlf. 23 36 08 85 eller e-mail [abrspd@almbrand.dk](mailto:abrspd@almbrand.dk).



## **12. BOLIGDOMMERE**

Som boligdommere er efter forslag fra Udlejerforeningen Svendborg udpeget følgende i perioden:

Direktør Ole Jacobsen  
Solvænget 36  
5700 Svendborg

Direktør og Ejendomsadministrator Olav Grønn Hansen  
Søndervej 83, Thurø  
5700 Svendborg

Kundechef og statsaut. ejendomsmægler og valuar  
Jens Ole Olesen  
Grastenvej 207, Thurø  
5700 Svendborg

Alle 3 er genindstillet af Udlejerforeningen Svendborg og udpeget af Østre Landsret.

## **13. GRATIS JURIDISK BISTAND**

Der ydes fortsat gratis juridisk bistand for medlemmerne således, at medlemmerne kan kontakte Bertel Rasmussen Advokater på følgende dage:

Mandag i tidsrummet kl. 15.00 – 16.00  
Torsdag i tidsrummet kl. 15.00 – 17.00

Rent praktisk bliver adgangen benyttet på alle dage, og forespørgslerne bliver besvaret samme dag.

Herudover er der gratis rådgivning fra bestyrelsesmedlemmerne Ole Jacobsen på tlf. 40 16 94 55 og Olav Grønn Hansen på tlf. 40 44 93 02.

Denne ordning fungerer særdeles godt.

En konsultation på andre tidspunkter kan opnås hos Bertel Rasmussen Advokater for et beløb af kr. 500,00 inkl. moms pr. konsultation.

## **14. LEJERFORENINGEN**

Forholdet til Svendborg Lejerforening har også i den forgangne periode været tilfredsstillende.

Det er fortsat Udlejerforeningen Svendborgs opfattelse og holdning, at lejeniveauet er tilfredsstillende og fornuftigt, men foreningen er fortsat opmærksom på, at lejeniveauet skal afprøves jævnligt af hensyn til udlejningsejendommenes økonomiske sammenhæng.

## 15. RENTENIVEAU – PRISER PÅ UDLEJNINGSEJENDOMME

Renteniveauet er fortsat historisk lavt, ja, det har vel ikke været lavere, hvilket hjælper med til mulighederne for at afhænde og sælge udlejningsejendomme til fornuftige priser.

Handlen med udlejningsejendomme er nu godt i gang igen.

Udlejerforeningen opfordrer dog fortsat medlemmerne til at passe på deres lejere og deres ejendomme med vedligeholdelse og pasning og i enhver henseende forsøge at optimere driften og sørge for at driften giver overskud på udlejningsejendommene.

## 16. FACADEUDVALGET

**Olav Grønn Hansen** har i perioden repræsenteret Udlejerforeningen Svendborg i dette udvalg og har således på dygtig vis varetaget Udlejerforeningens interesser.

Udvalgets arbejde er af stor betydning, idet dette udvalgs arbejde er med til at præge den indre bys udseende i betydelig grad.

Farvesammensætning og skiltning kan med tilfredshed konstateres efterhånden at indgå i en rigtig fin helhed.

## 17. HUSLEJENÆVNET

I Huslejenævnet repræsenteres Udlejerforeningen Svendborg fortsat på dygtig vis af **Ole Jacobsen** og **Olav Grønn Hansen** som suppleant, og begge gør her et godt og flot stykke arbejde.

Det har været vigtigt hen over perioden at have både **Ole Jacobsen** og **Olav Grønn Hansen** med i vores faglige paneler, når vi har kurser idet de kan kommentere mange af emnerne og spørgsmålene med deres faglige praktiske viden.

## 18. BYGNINGSFORBEDRINGSUDVALGET

I Bygningsforbedringsudvalget er Udlejerforeningen repræsenteret ved **Svend Madsen**, der gør et grundigt og godt stykke arbejde her og det er fortsat således, at der ydes støtte til bevaringsværdige ejendomme.

Liv I Min By er fortsat i fuld vigør, hvad angår områdefornyelsen, som kører frem til og med 2020. Aktuelt arbejdes der med en omlægning af Klosterplads og Frederiksgade.

Puljen til bygningsfornyelse er ikke blevet forlænget og stoppede derfor ved udgangen af 2018, så i den sammenhæng er der ikke genoprettet et bygningsforbedringsudvalg.

Samlet set nåede vi at behandle 27 sager om tilskud til bygningsforbedring – ca halvdelen er i gang lige nu og bliver afsluttet i løbet af 2019.

Samlet set har vi givet tilskud for omkring 10 mio. kr. og vi glæder os over de mange projekter – store som små.

Bemærk:

- Foreløbige tilsagn kan være tilsagn, hvor der skal fremsendes yderligere dokumentation. Eksempelvis skal projektet i licitation, godkendes ved Kulturarvsstyrelsen eller lign. Først når alt materiale foreligger, kan vi lave det endelige tilsagn.

Der er endnu ikke afsluttet nogen sager, men det bliver der i løbet af foråret og sommeren 2019.

Man kan fortsat læse om puljen og hvordan man søger på hjemmesiden:

<http://liviminby.svendborg.dk/>

## **19. BYFORNYELSESNEVNET FOR REGION SYDDANMARK**

Bestyrelsesmedlem **Olav Grønn Hansen** er beskikket medlem af Byfornyelsesnævnet for Region Syddanmark og repræsenterer her Udlejerforeningen Svendborg.

## **20. NORMTAL 2019**

Vicevært: 2.450 kr.

Administration (uden dokumentation) pr. lejlighed: kr. 3.470 ekskl. moms.

Fremmed administration: Dokumenterede rimelige udgifter med tillæg af moms.

Eget arbejde i forbindelse med istandsatte lejemål – her er timeprisen for eget arbejde på kr. 250,00 og såfremt arbejdet udføres ved et firma, selvom udlejer ejer / er medejer, er en timepris på kr. 350,00 + moms ifølge dom fra Vester Landsret af den 15. oktober 2015 godkendt. Hvis det er fra et helt neutralt firma, da som udgangspunkt firmaets timepris.

Udarbejdelse af varmeregnskab: Dokumenterede rimelige udgifter

Forbedringsforhøjelser: Ydelsen på langfristede lån

Fradrag for sparet vedligeholdelse ved forbedringer som følge af udskiftning af vinduer: 30 %.

Her udover kunne der ske henlæggelser til fornyelse af hårde hvidevarer m.v., der tilhører udlejer.

## **21. P-HUS OG PARKERING**

Udlejerforeningen har med stor interesse fulgt debatten omkring Torvet og nu Klosterplads, både om Torvet skal være bilfrit eller med parkering, og det er nu noteret, at den nye kommunalbestyrelse med et flertal fra den røde side har besluttet, at parkeringspladser skal fjernes. Det bliver interessant at følge om der kan komme mere liv på Torvet ved at fjerne p-pladserne og det vil Udlejerforeningen følge med rigtig stor interesse og stiller i øvrigt spørgsmålstejn ved om det kan lykkes, men jeg er positiv overfor denne ide, som den nye kommunalbestyrelses flertal har (gentagelse fra sidste år og torvet har stort set endnu ikke udviklet sig til at være et "tilløbsstykke", hverken for Svendborgs borgere eller for udefrakommende).

Da der fremkom forslag om at nedlægge p-pladser på Klosterplads besluttede bestyrelsen i for-eningen at komme med indlæg med følgende konklusion:

Det er foreningens klare opfattelse, at p-forholdene såsom Torvet, Klosterplads og siderne langs Klosterplads og Klosterplads ved Toldbodgade ikke må indskrænkes eller nedlægges uden at der samtidigt laves erstatningspladser for de nedlagte p-pladser og således at disse erstatningspladser om ikke bliver lige så bynære, så dog tilnærmelsesvis lige så bynære".

Dette høstede foreningen stor ros for og stor ære af.

## **22. HAVNEN**

Udlejerforeningen Svendborg følger også med stor interesse udviklingen omkring havnen og det er fortsat spændende at følge, ikke kun byggeriet på Jessens Mole, der nu er i gang og ser spændende ud, men også det byggeri der fortsat med respekt for fredningsplaner arbejdes med på Baagø Riber grunden.

Simac-byggeriet på Østkajen bliver meget spændende at følge.

Havnen er og bliver et diskussionsemne – tror jeg – ligeså længe som alle her garanteret lever og det vi kan håbe, det er at der bliver truffet en beslutning i en eller anden retning også specielt i relation til FAF-bygningen (lejemålet ophører 2027) og hvad der skal ske både over på den side af havnen, men også på Frederiksoen og i den forbindelse er det positivt at Simac nu flytter ned til Østre Havnekaj.

Det er dog fantastisk at tage en tur oppe fra torvet og gå ned af Havnetrappen og nyde den fantastiske udsigt der er over vores smukke havn og vores smukke by – det kan stærkt anbefales – så den tager sig godt ud Havnetrappen.

## **23. LEJELOVSÆNDRINGERNE**

Lejelovsændringerne blev gennemført den 1. juli 2015 og flere af lejelovsændringerne kan vi jo alle konstatere er ikke særlige udlejervenlige.

Her er jo specielt:

- At der nu ikke mere kan aftales nyistandsættelse, men kun normalistandsættelse.
- At trappeordningen nu er bortfaldet for så vidt angår ejendomme med 6 og færre lejemål, dog kompenseret i vis udstrækning med adgang til nettoprisindeksering af denne leje.
- Et krav om indflytningsrapporter, således at hvis disse indflytningsrapporter ikke foretages så mister udlejer retten til istandsættelse op til normalistandsættelse, dog ikke hvis lejemålet er skadet af lejer.
- Andre og mindre ændringer har heller ikke været til udlejers fordel.
- De nye lejekontrakter har vi gennemgået.

***Det er vigtigt at mærke sig, at eksisterende kontrakters bestemmelser om nyistandsættelse ved fraflytning ikke berøres af den nye lov.***

**Der kan citeres fra lovforslagets bemærkninger, nærmere side 31, spalte 1, s. 3, hvor der står som følger:**

***”Forslaget får virkning for aftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden og får derfor ikke betydning for eksisterende aftaler om pligt til nyistandsættelse ved fraflytning”***

***Der er endnu ikke skaffet praksis over hvad der kan kræves af istandsættelse med de nye lejeaftaler, hvor en lejer flytter ind i fuldstændigt nyt istandsat lejemål og flytter efter kortere tid, men der er sager der er på vej igennem systemet.***

Det er også det der er årsagen til at spørgsmålet om hvad der kan kræves til ”indvendig vedligeholdelse” eller vedligeholdelse i de lejekontrakter, hvor der står at lejer overtager lejemålet fuldstændigt istandsat, medtages på de kurser vi holder løbende, også med information om ny domspraksis herom. Der vil løbende blive fulgt op herpå fra foreningens side med information på kurser eller ved info-breve.

*På sidste kursus blev huslejenævnskendelsen fra Københavns Kommunens 4. Huslejenævn af den 8. oktober 2018 gennemgået hvoraf fremgik, at udlejer kunne kræve fuld istandsættelse selvom lejeren kun havde beboet lejemålet i 1,5 år.*

*Det vil sige at der kunne kræves fuld istandsættelse med maling og istandsættelse af gulv og det bemærkes for god ordens skyld, at lejekontrakten var oprettet efter lejelovsændringerne i 2015 og der var udarbejdet en indflytningsrapport som kunne benyttes, jf. § 9, stk. 2, til samligning med fraflytningsrapporten.*

*Det er foreningens opfattelse, at krav om alm. vedligeholdelseskrav ikke kan foretages alene på baggrund af boperioden, men at den skal ske ud fra en helhedsvurdering, der tager højde for lejemålets stand ved fraflytning.*

## **24. AFSLUTNING**

Det er fortsat foreningens opfattelse at medlemmerne, når de har behov herfor gør brug af adgangen til at rette henvendelse til foreningens sekretariat, og det har vi kunnet konstatere ved den undersøgelse og registrering af tid, der løbende foretages.

Kontakten tages til sekretariatet hos Bertel Rasmussen Advokater med adressen MÆGLERGAARDEN, Frederiksgade 1, 5700 Svendborg, tlf. 70 25 21 15, og med e-mail [mail@bertelrasmussen.dk](mailto:mail@bertelrasmussen.dk), [jbr@bertelrasmussen.dk](mailto:jbr@bertelrasmussen.dk) eller [arb@bertelrasmussen.dk](mailto:arb@bertelrasmussen.dk) og [www.bertelrasmussen.dk](http://www.bertelrasmussen.dk).

Bestyrelsen kan konstatere, at medlemmerne er rigtig dygtige til at sørge for at aftalegrundlaget på lejeområdet er i orden.

Det er fortsat vigtigt efter foreningens opfattelse, at alle udlejere står sammen, således at der ikke blot lokalt, men også på landsbasis fortsat kan bestå en slagkraftig Udlejerforening som Danske Udlejere, der kan stå mål med LLO både lokalt og på landsbasis.

Udlejerforeningens bestyrelse vil således fortsat søge at sikre, at udlejerne har så gode forhold som overhovedet muligt i forhold til Svendborg Kommune og i forhold til lejerne og lejernes organisation.

## **25. FORENINGENS 120 ÅRS JUBILÆUM**

Foreningen har 120 års jubilæum den 9. februar 2020.

Foreningen har fødselsdag den 9. februar 2020 igen og fylder 120 år, idet foreningen blev stiftet den 9. februar 1900.

I forbindelse med 100-års jubilæet blev der lavet et festskrift, som blev udarbejdet sammen med foreningens bestyrelse af daværende museumsdirektør, nu afdøde Henrik M. Jansen.

Bestyrelsen har besluttet at der skal afholdes et jubilæumsmedlemsmøde som tænkes holdt som følger:

- |                   |  |
|-------------------|--|
| Kl. 17.00 – 18.00 | Danske Udlejeres formand pt. Keld Frederiksen inviteres til at komme og holde et indlæg.   |
| Kl. 18.00 – 18.15 | Kaffe og Kage  |
| Kl. 18.15 – 19.00 | Kursusindlæg ved SDU-professor Jacob Juhl Sandbjerg fra Syddansk Universitet indenfor lejeret (nu blevet ansat som advokat hos Focus Advokater). |
| Kl. 19.00 – 22.00 | Stor buffet med drikkevarer ad libitum.  |

Henset til at egenkapitalen nu er op på kr. 220.402 budgetterer bestyrelsen med at der vil møde 100 personer og det vil koste ca. kr. 50.000 – kr. 75.000 til bispising og til vingaver, udgifter m.m. i forbindelse med indlægsholderne.

Bestyrelsen er selvfølgelig interesseret i at høre foreningen om generalforsamlingen er enig i, at der laves et sådant fødselsdagsarrangement og om interessen herfor.

## **26. TAK TIL BESTYRELSEN**

Til slut vil jeg gerne takke bestyrelsen for et godt, loyalt, engageret og udbytterigt samarbejde i det forløbne år.

8. april 2019

Formand J. Bertel Rasmussen  
[jbr@bertelrasmussen.dk](mailto:jbr@bertelrasmussen.dk)  
[www.bertelrasmussen.dk](http://www.bertelrasmussen.dk)