

Beboerrepræsentationen som repræsentant ved domstolene

Indholdsfortegnelse

Baggrund.....	2
Analysen	2
Beboerrepræsentationen og dennes rolle i dag.....	2
Indledning	2
Oprettelsen af en beboerrepræsentation	3
Beboerrepræsentationens organisering	3
Beboerrepræsentationens medlemmer	3
Betaling til beboerrepræsentationen	4
Beboerrepræsentationens overordnede kompetence	4
Beboerrepræsentationens specifikke kompetence og opgaver	4
Indbringelse af sager for huslejenævnet	4
Opsamlende om beboerrepræsentationen	5
Sager ved huslejenævnene og domstolene	5
Indledning	5
Sager ved huslejenævnene.....	5
Sagsbehandlingen ved huslejenævnene	6
Sager ved boligretten	6
Sagsbehandlingen ved boligretten	7
Opsamlende om tvistebehandling	7
Skal beboerrepræsentationen have mulighed for at repræsentere lejere ved domstolene?.....	7
Har beboerrepræsentationen den rette kompetence?	8
Er retssagsførelse indenfor beboerrepræsentationens virke?	8
Er der et ønske fra lejerne, og har de andre muligheder?	8
Er det hensigtsmæssigt?	9



Baggrund

Den 15. maj 2023 indgik regeringen (Socialdemokratiet, Venstre og Moderaterne), Socialistisk Folkeparti, Danmarksdemokraterne, Det Konservative Folkeparti, Enhedslisten, Radikale Venstre, Dansk Folkeparti og Alternativet aftale om "Bygge- og boligpolitiske indsatser."

Aftalen indeholder en række initiativer, herunder vurderede aftaleparterne, at der var *"behov for at få igangsat en analyse af muligheden for, at beboerrepræsentation kan repræsentere de lejere, der måtte ønske det i en sag ved domstolene."*

Det blev aftalt, at analysen skulle gennemføres inden udgangen af 2024.

Som følge heraf har ministeriet gennemført en analyse af muligheden for at lade beboerrepræsentationen repræsentere lejere ved domstolene.

Analysen

Analysen er opdelt i følgende tre hovedafsnit:

- Beboerrepræsentationen og dennes rolle i dag,
- Sager ved huslejenævne og domstolene og
- Skal beboerrepræsentationen have mulighed for at repræsentere lejere ved domstolene?

I første afsnit bliver reglerne om beboerrepræsentationen gennemgået, for at belyse beboerrepræsentationens kompetencer og virke. I andet afsnit er der gennemført en kort analyse af reglerne om at føre sager ved henholdsvis huslejenævn og domstolene. Afsnittet viser den forskellighed, der er ved at føre en sag ved hhv. huslejenævnet og domstolene, hvilket blandt andet skyldes, at huslejenævnet er en forvaltningsmyndighed. I det tredje afsnit er der gennemgået fire væsentlige spørgsmål, som bør overvejes, forud for en eventuel udvidelse af beboerrepræsentationens kompetencer.

Beboerrepræsentationen og dennes rolle i dag

Indledning

Beboerrepræsentationen er i bund og grund talspersoner for lejerne i en udlejet ejendom, når der er dialog med udlejer om fælles anliggender. Beboerrepræsentanterne har derfor ikke fuldmagt fra beboerne til at tale med udlejer om enkeltsager.

Det er frivilligt, om beboerne i en konkret udlejet ejendom ønsker at danne en beboerrepræsentation. Der er derfor mange udlejningsejendomme, der ikke har en beboerrepræsentation, og hvor de enkelte lejere selv står for korrespondancen med udlejere, herunder også i sager om fælles anliggender.

Udgangspunktet i lejeloven er, at det er udlejer der træffer alle beslutninger om ejendommens drift, fx om der skal ske forbedringer i de enkelte lejemål eller lignende. Det betyder, at hvis en udlejer mener, at der i en ejendom skal laves fx nye køkkener i lejemålene, så har udlejer ret til at gøre det, ligesom udlejer har ret til at forhøje lejen med en forbedringsforhøjelse som følge af forbedringsarbejderne.

Beboerrepræsentationen er i lejeloven blevet tillagt en række beføjelser, herunder i forbindelse med udlejers forbedringer af lejemålene, ligesom der flere steder i lejeloven er indført særlige varslingsregler overfor beboerrepræsentationen.



Beboerrepræsentationen er reguleret i såvel lejeloven og bekendtgørelse nr. 748 af 30. maj 2022 om beboerrepræsentation ("bekendtgørelsen").

I ejendomme med færre end 6 lejemål, kan der oprettes den såkaldte talsmandsordning. Reglerne for talsmandsordningen og beboerrepræsentationen er ens. I analysen vil der for overblikkets skyld alene blive henvist til beboerrepræsentationen.

Oprettelsen af en beboerrepræsentation

I alle ejendomme med minimum 6 lejemål, kan lejerne vælge at danne en beboerrepræsentation. Beslutning om at danne en beboerrepræsentation sker på et beboermøde, og enhver lejer, eller medlem af husstanden, kan indkalde til et beboermøde vedrørende dannelse af en beboerrepræsentation.

Hvis mindst halvdelen af lejerne i ejendommen er repræsenteret på beboermødet, kan beboermødet med flertal vælge at oprette en beboerrepræsentation til repræsentation af samtlige lejere overfor udlejer i visse situationer.

De personer, der vælges til at være en del af beboerrepræsentationen omtales beboerrepræsentanterne. De vælges af lejerne på beboermødet.

I ejendomme hvor der er mindre end 13 lejemål, skal der blot vælges én beboerrepræsentant, og i ejendomme med flere end 13 lejemål skal der vælges tre beboerrepræsentanter.

Beboerrepræsentationens organisering

Beboerrepræsentationen er organiseret med beboermødet som den øverste myndighed. Beboermødet består af samtlige af ejendommens lejer. Det er derfor beboermødet der kan vælge (og afsætte) de enkelte beboerrepræsentanter.

Beboerrepræsentationen *skal* afholde beboermøde mindst én gang årligt til det ordinære møde, hvor dagsordenen som minimum skal bestå af følgende punkter:

- 1) Aflæggelse af beboerrepræsentanternes beretning samt regnskab for det forløbne år.
- 2) Fremtidig virksomhed.
- 3) Fastsættelse af beløb til dækning af udgifterne ved beboerrepræsentanternes arbejde.
- 4) Valg af beboerrepræsentanter og eventuelt af revisor.

Derudover *kan* beboerrepræsentationen indkalde til ekstraordinært beboermøde, hvis de finder anledning hertil. Lejerne kan også indkalde til et ekstraordinært beboermøde, hvis mindst ¼ af lejerne er enige herom.

Beboerrepræsentationens medlemmer

Der er kun få krav til de personer, der kan stille op og blive valgt til beboerrepræsentationen. I henhold til bekendtgørelsen er lejere og medlemmer af lejers husstand, dog ikke fremlejere, valgbare til beboerrepræsentationen.

Der er ikke yderligere krav til de personer, der ønsker at stille op til beboerrepræsentationen, herunder uddannelse eller faglighed.

De enkelte beboerrepræsentationer kan bestå af en forskelligartet sammensætning af lejere, alt efter hvilke lejere der har valgt dem. Valget gør det derfor muligt at afspejle beboersammensætningen i den konkrete ejendom.



Betaling til beboerrepræsentationen

Idet det er forbundet med udgifter at oprette og vedligeholde en beboerrepræsentation, er der hjemmel til at opkræve et bidrag hertil. Det er ikke et krav, at der skal opkræves et bidrag, men hvis der træffes beslutning om, at der skal opkræves et bidrag, må dette maksimalt udgøre 569 kr. pr. lejemål årligt (2024-tal).

Beboerrepræsentationens overordnede kompetence

Udlejer skal inddrage beboerrepræsentationen i ethvert spørgsmål, der har betydning for ejendommens drift, jf. lejelovens § 191. Idet bestemmelsen ikke er sanktioneret, kan bestemmelsen sammenlignes med en form for programmerklæring, der erklærer Folketingets ønske om, at beboerrepræsentationen skal inddrages i spørgsmål om ejendommens drift.

Efter lejelovens § 191, stk. 2, nr. 1-4, kan beboerrepræsentationen:

- 1) få oplysning om, hvem der ejer ejendommen, og hvem der administrerer den,
- 2) drøfte ethvert spørgsmål af betydning for ejendommens drift med udlejer,
- 3) blive holdt orienteret, når der foretages genudlejning af lejligheder i ejendommen og
- 4) blive holdt orienteret om udlejerens ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer.

Overtrædelse/forglemmelse af ovenstående punkter er ikke sanktioneret. Det betyder med andre ord, at en udlejer, der glemmer at orientere om fx ansættelse af en ny ejendomsfunktionær, ikke kan straffes herfor. Det kan dog gå ud over det samarbejde, som gerne skulle opstå mellem udlejer og beboerrepræsentationen.

Som det fremgår ovenfor, er beboerrepræsentationens primære opgave driftsmæssig.

Beboerrepræsentationens specifikke kompetence og opgaver

Ud over de generelle kompetencer har beboerrepræsentationen også en række specifikke kompetencer og opgaver.

De fleste opgaver handler om driften af ejendommen, herunder kan beboerrepræsentationen kræve, at der bliver opsat individuelle forbrugsmålere i lejemålene, ligesom de kan kræve, at udlejer får udarbejdet et energimærke for ejendommen. Derudover er beboerrepræsentationen tillagt en række opgaver og kompetencer i forbindelse med forbedringer på ejendommen, herunder skal beboerrepræsentationen inddrages forud for forbedringsarbejder, der vil medføre en huslejestigning på 71 kr. pr. m² eller mere.

Beboerrepræsentationen har også en generel indsigelsesret overfor forbrugsregnskaber, varslinger af forøgelse af skatter og afgifter og varslinger om forbedringsforhøjelser på vegne af samtlige lejere.

Hvis huslejen i den pågældende ejendom er omkostningsbestemt, har beboerrepræsentationen en vis indflydelse på størrelsen af driftsomkostningerne, herunder kan beboerrepræsentationen indhente alternative tilbud på de "nødvendige driftsudgifter".

Indbringelse af sager for huslejenævnet

Ud over ovenstående kompetencer og rettigheder, har beboerrepræsentationen en selvstændig ret til at indbringe visse sager for huslejenævnet på vegne af samtlige lejere.



I henhold til lejelovens § 45, stk. 5, har beboerrepræsentationen en selvstændig ret til at indbringe en sag om det lejedes værdi for huslejenævnet, hvis de mener, at lejen ligger væsentligt over det lejedes værdi.

Beboerrepræsentationen har derudover i regulerede ejendomme ret til at indbringe sager om:

- størrelsen på a conto-betalinger for varme, køling og vand,
- udlejers ret til at modsætte sig installation af vand- og kølingsmålere,
- uenighed om lejers ret til at installere hjælpemidler,
- rimeligheden i aftaler indgået med beboerrepræsentationen om udførelsen af forbedringer og
- varslinger om vedligeholdelseskonti og pristalsreguleringer.

Fælles for de sager, som beboerrepræsentationen kan indbringe for huslejenævnet er, at sagerne indbringes på vegne af samtlige lejere. Hvis beboerrepræsentationen fx indbringer en sag for huslejenævnet om lejers ret til at installere hjælpemidler, vil sagen være indbragt for alle lejere og ikke kun den enkelte lejer, der har fået nægtet at installere hjælpemidler. Der er dermed ikke tale om, at de indbringer sagerne for enkelte lejere.

Beboerrepræsentationen kan endvidere indbringe de afgørelser, som de måtte modtage fra huslejenævnet for boligretten. Beboerklagenævnet kan dog ikke indbringe sager om god skik og orden for boligretten.

Opsamlende om beboerrepræsentationen

Beboerrepræsentationen er en samling af lejere, der primært skal sikre, at driften af ejendommen sker mest hensigtsmæssigt for ejendommen og lejerne.

Beboerrepræsentationens kompetencer omhandler primært driften. Beboerrepræsentationen er dog tillagt egne kompetencer til indbringelse af sager for huslejenævnet, herunder sager vedrørende det lejedes værdi.

Sager ved huslejenævnene og domstolene

Indledning

Hvis en lejer har en tvist med sin udlejer, har begge parter i mange situationer mulighed for at indbringe sagen for huslejenævnet. I de situationer, hvor sagen ikke kan indbringes for huslejenævnet, kan parten vælge at indbringe sagen for domstolene.

Der er huslejenævn i alle landets kommuner, og lejer/udlejer har derfor mulighed for at få prøvet deres sag i et huslejenævn, lige meget hvor i landet de bor. Hvert huslejenævn består af tre personer, hvoraf den ene er formand, jf. boligforholdslovens § 79. Huslejenævnene er tvistenævne, hvilket betyder at de træffer afgørelse i sager, hvor der er uenighed mellem parterne.

Sager ved huslejenævnene

Huslejenævnene har ikke en generel kompetence til at prøve sager, men de kan alene prøve sager indenfor de dele af lejeloven, hvor de har fået tillagt kompetencen.

De mest væsentlige tvisttyper, som huslejenævnet har kompetence til at træffe beslutning i, er sager:

- om huslejen i lejemålet overstiger den lovlige leje,
- om indsigelser mod lejeforhøjelser,
- om uenighed om vedligeholdelse, herunder istandsættelseskrav ved lejers fraflytning,



- om tilbagebetaling af depositum og
- om indsigelser mod forbrugsregnskaber.

Huslejenævnet har en generel mulighed for at afvise en sag, som de har fået tillagt kompetence til at træffe afgørelse i, som følge af, at omfanget af den bevisførelse der skal ske for at træffe afgørelse, ikke kan ske ved huslejenævnet. Sager der fx kræver vidneafhøringer, vil derfor ofte blive afvist og henvist til domstolene.

Sagsbehandlingen ved huslejenævnene

Huslejenævnene er selvstændige forvaltningsmyndigheder. Selvom de er tilknyttet en kommune, er de uafhængige af kommunen. Huslejenævnet behandler sagerne efter reglerne i forvaltningsloven og offentlighedsloven, der dog er suppleret af reglerne i lejeloven og boligforholdsloven.

Det betyder, at huslejenævnene er underlagt samme sagsbehandlingsregler som andre forvaltningsmyndigheder, herunder finder officialprincippet anvendelse. Det medfører, at nævnet er forpligtet til at oplyse sagen. Ofte har huslejenævnet ikke mulighed for at oplyse sagen selv, da den ofte omhandler dokumenter eller lignende, som den klagende part er i besiddelse af, og i sådanne tilfælde bevirker officialprincippet, at huslejenævnet skal anmode om at modtage materialet.

Ovenstående er med til at sikre, at det er den korrekte afgørelse huslejenævnet træffer.

I forbindelse med indbringelse af en tvistsag ved huslejenævnene, skal der betales et gebyr på 357 kr. (2024-tal). Hvis lejer får medhold, kan huslejenævnet beslutte, at udlejer skal betale et strafgebyr på 6.827 kr. (2024-tal).

Huslejenævnet er underlagt en række tidsfrister i forbindelse med behandlingen af sager, der er med til at sikre, at behandlingen af sagen ved huslejenævnet sker hurtigt. Huslejenævnet skal orientere modparten om, at sagen er indbragt for huslejenævnet senest én uge efter modtagelsen af klagen, hvorefter modparten har to uger til at indsende bemærkninger. Huslejenævnet kan herefter anmode om yderligere oplysninger/dokumenter fra parterne, og parten har i den forbindelse altid 2 uger til at fremsende det. Når huslejenævnet har modtaget de sidste oplysninger og sagen er fuldt oplyst, skal sagen afgøres senest 4 uger herefter.

Huslejenævnenes afgørelser er ikke eksigible, hvilket betyder at de ikke kan tvangsfuldbyrdes med fogedrettens hjælp. Hvis en nævnsafgørelse ikke bliver fulgt, skal den part der har fået fuldt ud medhold i sagen, indbringe en sag for domstolene herom.

I København er der oprettet et ankenævn, der kan prøve huslejenævnenes afgørelser.

Årligt afgør landets huslejenævn godt 5.600 sager (i 2023 i henhold til udtræk fra huslejenævn.dk, dateret d. 24. september 2024).

Sager ved boligretten

Når domstolen træffer afgørelse i sager der vedrører lejeretten, bliver de benævnt boligretten. Boligretten træffer afgørelse i sager som første instans vedrørende lejeretten, såfremt huslejenævnet ikke er blevet tillagt kompetencen hertil, jf. lejelovens § 202, stk. 1. Det betyder, at sager ved boligretten enten er sager, som huslejenævnet ikke har kompetence til at træffe afgørelse om, eller sager der har været prøvet i huslejenævnet som første instans (eller for Københavns vedkommende ankenævnet).



Boligretten består af den juridiske dommer der suppleres med to lægdommere. Lægdommerne er udpeget af hhv. lejer- og udlejerorganisationer, og ved behandlingen af sager i boligretten vil lægdommerne være én fra "lejer-listen" og én fra "udlejer-listen." Det er parterne selv der indstiller, hvilke lægdommere der skal medvirke til den konkrete sag.

Sagsbehandlingen ved boligretten

Sagsbehandlingen ved boligretten følger de normale sagsbehandlingsregler for civile sager. Det betyder, at det er parterne der oplyser sagen, ligesom boligretten alene tager stilling til de problemer, der er nedlagt påstand om. Boligretten vil som udgangspunkt ikke vejlede, med mindre der er tale om en småsag (hvor beløbet er under kr. 50.000 uden renter og omkostninger).

Ifølge tal leveret fra Domstolsstyrelsen den 30. september 2024, var ca. hver femte afsluttet boligretssag ved Københavns Byret i perioden 2021-2023 en småsag. Hvorvidt tallene er repræsentative for hele landet er ikke undersøgt, men det formodes.

Det betyder, at langt de fleste boligretssager ved Københavns Byret følger den normale proces ved retten, herunder med indlevering af stævning/svarskrift, replik/duplik, øvrige processkrifter, fremlæggelse af beviser, indkaldelse af vidner, indlevering af påstandsdokument, overholdelse af frister og hovedforhandling.

Såfremt en part ikke selv kan stå for egen sag ved boligretten, skal de repræsenteres af en advokat. Der findes ikke nogen statistik på advokaters honorar for gennemførelse af en boligretssag, og det er derfor ikke muligt at sige, hvor stor udgiften er hertil.

Det bemærkes dog, at mange indboforsikringer har retshjælpsdækning, hvorfor det må formodes, at en del lejere har en sådan forsikring. Det medfører, at lejeren blot skal betale selvrisikoen, hvilket normalt er et lavere beløb.

Opsamlende om tvistebehandling

Lejer har mulighed for at indbringe en sag for huslejenævnet og boligretten. Der er en væsentlig forskel på sagsbehandlingen de to steder, eftersom huslejenævnet er en forvaltningsmyndighed, og dermed underlagt officialprincippet, hvorimod boligretten ikke er underlagt dette princip.

Lejere har derfor mulighed for selv og uden nogle hjælp fra advokater eller repræsentanter at føre sager for huslejenævnet. Huslejenævnet skal sikre, at de dokumenter eller andet, som er nødvendige for, at huslejenævnet kan træffe en korrekt afgørelse, indgår i sagen – enten fordi de beder lejeren om at fremsende dem, eller fordi de selv fremskaffer dem.

Lejere har i mange situationer brug for hjælp til at føre sager ved boligretten, da de ikke vil modtage hjælp fra retten. Lejere der fører egne sager ved domstolene, vil derfor kunne opleve, at udlejer, hvis denne er repræsenteret ved advokat, vil have en fordel, allerede fordi advokaten er professionel til at føre sager.

Skal beboerrepræsentationen have mulighed for at repræsentere lejere ved domstolene?

I forbindelse med overvejelserne om, hvorvidt det skal være muligt for beboerrepræsentationen at repræsentere lejere ved domstolene, har ministeriet fundet, at det er væsentligt at overveje følgende delspørgsmål:

- Har beboerrepræsentationen den rette kompetence?
- Er retssagsførelse indenfor beboerrepræsentationens virke?
- Er der et ønske fra lejere, og har de andre muligheder?



- Er det hensigtsmæssigt?

Har beboerrepræsentationen den rette kompetence?

Beboerrepræsentanterne er, som det også fremgår tidligere, en forskelligartet sammensætning af personer. Personerne afspejler – eller kan afspejle – den sammensætning, der er af lejere i en konkret ejendom.

Beboerrepræsentanterne er valgt på beboermødet af de øvrige lejere. Der er stor forskel på, hvad der bliver lagt vægt på ved valget af en beboerrepræsentant, og det er derfor ikke muligt at udlede særlige karakteristika ved en beboerrepræsentant.

Alle lejere, eller medlemmer af lejerens husstand, kan blive en del af beboerrepræsentationen. Der er derfor ikke krav om, at et medlem skal have en særlig uddannelsesmæssig baggrund eller lignende.

Beboerrepræsentationens kompetence består primært i, at sikre at ejendommens drift sker korrekt og lovligt. Dette kan ses i programerklæringen i lejelovens § 191. Derudover har de også fået tillagt kompetencer, der er lidt udenfor selve driften, men som har nær tilknytning hertil.

Endelig er beboerrepræsentationen tillagt mulighed for at indbringe sager for huslejenævnet på vegne af samtlige lejere. Beboerrepræsentationen har derfor ikke tillagt en mulighed for at repræsentere enkelte lejere, men de kan indbringe sager på vegne af samtlige lejere.

Beboerrepræsentanterne har derfor ikke nødvendigvis nogen faglig viden om retssagsførelse.

Er retssagsførelse indenfor beboerrepræsentationens virke?

Beboerrepræsentationen repræsenterer alle beboere i den pågældende udlejningsejendom. Beboerrepræsentationen skal derfor i deres arbejde sikre, at fællesskabets bedste bliver tilgodeset. De varetager derfor ikke lejernes individuelle interesser.

De sager som beboerrepræsentationen har mulighed for at indbringe for huslejenævnet, er sager, der sikrer fællesskabets bedste. Når en beboerrepræsentation fx indbringer en sag om det lejedes værdi for huslejenævnet, jf. lejelovens § 45, stk. 5, er det ikke for at sikre den enkelte lejer mod at skulle betale en for høj leje. Det er derimod for at sikre, at alle lejerne ikke betaler for meget, herunder som følge af, at "det lejedes værdi" for én eller flere lejligheder i bygningen automatisk vil have en virkning på, hvilken leje der lovligt kan opkræves for de øvrige lejermål.

Det er også fællesskabets bedste der er i fokus, ved de øvrige sager, som beboerrepræsentationen kan indbringe for huslejenævnet.

Beboerrepræsentationens virke er fællesskabsorienteret, og virket handler ikke om den enkelte lejer.

Generelt må det derfor konkluderes, at retssagsførelse er udenfor beboerrepræsentationens almindelige virke, der alene omfatter, hvad der er bedst for lejerne samlet set.

Er der et ønske fra lejerne, og har de andre muligheder?

Der findes ikke opgørelse over, hvorvidt lejere ønsker, at de skal kunne repræsenteres af beboerrepræsentationen ved domstolene.

Lejerne har allerede mulighed for at føre sagen selv, herunder såfremt der er tale om en småsag eller forsikre sig mod retshjælpsdækning.



Det er derfor ikke sådan, at lejerne ikke har mulighed for en "billig" repræsentation ved domstolene, herunder en repræsentation af en advokat, der er uddannet til at føre retssager.

Er det hensigtsmæssigt?

Beboerrepræsentationen er egnet til at føre sager for huslejenævnet, da huslejenævnets sager bliver behandlet efter officialprincippet. Huslejenævnet sørger her for, at sagen bliver oplyst, og såfremt beboerrepræsentationen ikke har medsendt et nødvendigt dokument, vil huslejenævnet anmode om at modtage det. Officialprincippet finder ikke anvendelse ved domstolene.

Ministeriet finder det ikke hensigtsmæssigt at tillægge beboerrepræsentanter kompetence til at føre sager på andres vegne, allerede fordi beboerrepræsentanterne ikke er uddannet i retssagsførelse, og fordi officialprincippet ikke finder anvendelse ved domstolsbehandlingen. Der er derfor risiko for, at der vil ske fejl i den måde sagen bliver ført.

Repræsentation af enkeltpersoner ligger langt fra beboerrepræsentationens generelle arbejde i ejendommen, der som nævnt omhandler repræsentation af alle lejere i ager særligt om driften af ejendommen. At repræsentere samtlige lejere er ikke det samme som at repræsentere enkeltpersoner. Derudover vil den enkelte beboerrepræsentant påtage sig et væsentligt ansvar ved retssagsførelse, da opgaven er risikofyldt.

Endelig er det ministeriets vurdering, at der kan risikere at opstå udfordringer ved rekruttering af beboerrepræsentanter, såfremt deres arbejdsopgaver udvides med førelse af retssager.