

## Julegaven fra udlejeren

Fortsat fra side 3

### Forlig

22. oktober blev sagen afsluttet med et forlig.

Forliget går ud på, at Liv får de penge Huslejenævnet mente lejeren skulle have, hvis hun fraflyttede lejemålet inden 31. december 2022.

Forliget blev, at Liv skulle have udbetalt ca. 50.000 kr. i for meget betalt husleje fra indflytningen i maj 2020 og frem til huslejenævnet afgørelse i juni 2021 – hertil kommer

at Liv skulle have hele sit depositum tilbage – så alt i alt har Liv hentet godt 112.000 kr., fordi hun har sparet ca. 3.000 kr. om måneden i hele bo-perioden. Pengene har hun nu investeret i et lille fritidshus, så hun efter nogle hårde år kan forkæle sig selv.

Og selvom det har været hårdt, fortryder Liv ikke. Hun tøver ikke med at opfordre andre lejere om at så fast på deres rettigheder – at kæmpe, at hold ud og blive medlem af en lejerforening!

*”Støtten fra de frivillige i Silkeborg Lejerforening og advokaten har virkelig hjulpet når det så allerværst ud!”*

Så da pengene tikkede ind på hendes bankkonto lillejuleaften var hun glad og stolt over, at hun som en ganske almindelig lejer tog kampen op mod en voldsom husleje og indtrængende vand – at hun holdt ud og vandt.

## En evergreen i Silkeborg Lejerforening er fraflytningssager

### En udlejer overholdt ikke reglerne om fraflytning og måtte tilbagebetale depositum

Af Ole Andersen

Lejerforeningen har på vegne af et af vores medlemmer netop vundet en sag i Huslejenævnet for Silkeborg Kommune. Lejeren skal have det fulde depositum tilbage, i alt 15.600 kr. Hertil kommer 16.782 kr. som udlejer mistede som lejers andel af fraflytterregningen.

Medlemmet havde lejet den ene halvdel af et ældre hus beliggende i landsbyen Knudstrup i den nordvestlige udkant af Silkeborg Kommune. Efter lidt mere end en 3 ½ års boperiode blev lejemålet opsagt.

I forbindelse med fraflytningen kontaktede medlemmet Lejerforeningen for at få råd og vejledning. Bl.a. synede en repræsentant for Silkeborg Lejerforening lejemålet og fandt det i brugbar stand. Udlejer derimod synede aldrig lejemålet eller endelig indkaldte vores medlem til et syn!

I stedet fremsendte udlejer en udateret opgørelse på mail, hvori der krævedes istandsættelser for hele 16.700 kr.

Det kunne således konstateres at formalia vedrørende en fraflytning jf. §187 i Lov om Leje ikke var overholdt. Dette blev udlejer gjort opmærksom på, men uden respons af nogen art. Sagen blev således sendt til behandling i Huslejenævnet med påstand om tilbagebetaling af det fulde depositum.

Udlejer havde også krævet 770 kr. i gebyr for ”flytteaflysning” af varme.

Det slap han heller ikke af sted med. Huslejenævnet gav Silkeborg Lejerforening ret i påstanden og pålagde udlejer at tilbagebetale det fulde depositum på 15.600 kr. Og pålagde tillige udlejer et tillægsgebyr på 6.597 kr.

Moralen er den at det er en god ide at rådføre sig med Lejerforeningen når man skal flytte fra sit lejemål.

Det allerbedste er at kontakte os før du opsiger og flytter. Så kan du få råd om, hvad du skal gøre, hvordan du skal forholde dig i forhold til udlejer osv. Vi kan også syne dit lejemål og dermed stå stærkere, hvis der senere opstår uenighed med omfang og nødvendighed af istandsættelse mv. Og vi kan se om udlejer overholder formalia, hvilket vi jævnligt ser at de ikke gør.

I denne sag sparede vores medlem små 32.400 kr., og udlejer mistede ca. 39.000 kr.



# Lejere i Silkeborg

## Ekstranummer forår 2023

LANDSBLAD FOR DANMARKS LEJERFORENINGER



## Sådan var livet i Silkeborg Lejerforening i 2022

I det forgangene år har aktivitetsniveauet været højt i Silkeborg Lejerforening. Der har dog været en marginal medlemstilbagegang så Lejerforeningen nu organiserer lige under 200 husstande. Den overvejende del af medlemmerne er bosiddende i Silkeborg Kommune. Tilbagegangen skyldes mest, at vi ikke

længere organiserer lejere i Skanderborg.

I gennemsnit har Lejerforeningen 4 rådgivninger om ugen. Disse er fordelt på møder, telefoniske rådgivninger samt på diverse sociale medier. Telefonen var åben hele 68 gange i 2022, fordelt udover mandage samt onsdags-telefonrådgivningen.

Langt de fleste henvendelser fra medlemmer drejer sig om spørgsmål og problemer i forbindelse med fraflytninger; knap 40% af alle telefonopkald sker i forbindelse med en fraflytning af et lejemål. Samme mønster gør sig gældende ved møderne på kontoret.

Et stigende problem er manglende vedligehold af lejemålet fra udlejers side! Tidligere var der langt mellem henvendelser om problemer med vedligehold, men de seneste år er antallet af henvendelser om dette emne stigende, så det nu drejer sig om hvert 5. telefonopkald og også møder, hvor problemet er manglende vedligehold i diverse grader.

Silkeborg Lejerforening deltager også i syn af lejemål, såvel ved indflytning som ved fraflytning. I 2022 deltog vi i rekord mange syn – 12 i alt. Igen med fraflytningssyn som topscoreren.

### Husleje- og Beboerklagenævn

I Lejerforeningen kører vi også sa-

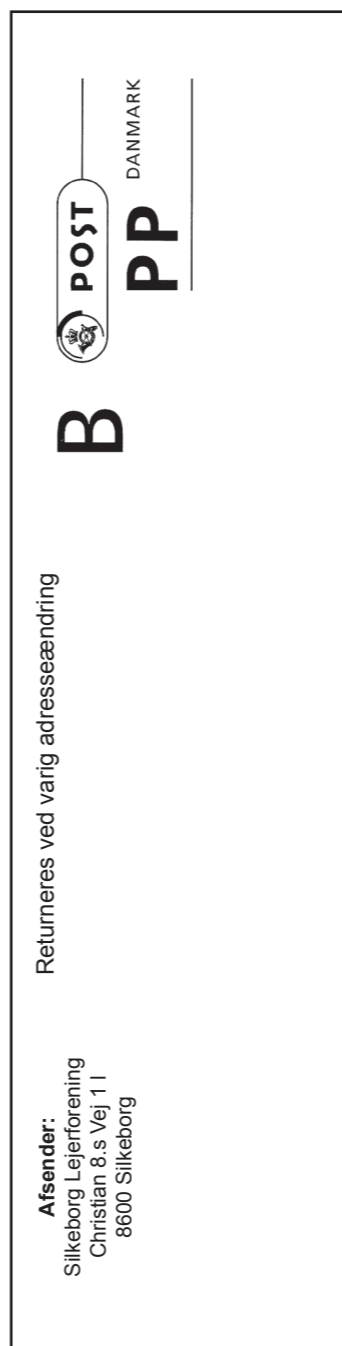
ger for medlemmerne i Husleje- og Beboerklagenævn. De seneste år har vi indbragt 16 sager, som alle er vundet. Det drejer sig igen primært om fraflytningssager, enten hvor formalia fra udlejers side ikke er overholdt eller ublu krav i forbindelse med istandsættelse.

Vi kommer heller ikke udenom at berøre økonomien.

Silkeborg Lejerforening har i seneste regnskabsår haft et overskud på 4.700 kr. hvilket er lavere end de to foregående år. Dette skyldes en kombination af primært inflationen så alt bare stiger og stiger samt en ændret sammensætning af medlemsmassen. Vi har haft en nedgang af nyindmeldte medlemmer, som i parentes bemærket betaler en lidt højere kontingent sats det første år, og så den glædelige omstændighed at vi har mange trofaste og loyale medlemmer som betaler kontingent år efter år. Og tak for det.

Vi har også haft nogle éngangsgudgaver i forbindelse med skiftet fra LLO til Danmarks Lejerforeninger. Men skiftet til Danmarks Lejerforening vil give Silkeborg Lejerforening massive besparelser fremover.

Alt i alt har Lejerforeningen en sund og solid økonomi og organisation i 2023 og årene fremover.



## Lejere i Silkeborg Ekstranummer forår 2023

Lokaludgave af Lejer i Danmark.  
Udgivet af Danmarks Lejerforeninger.  
Tryk: OTM, Postboks 209, 7430 Ikast.  
Redaktion: Jakob Lindberg (ansvh.) og  
Bodil Kjærsum.

### Danmarks Lejerforeninger

Hjemmeside: [www.dklf.dk](http://www.dklf.dk)  
Elektronisk postadresse: [dl@dklf.dk](mailto:dl@dklf.dk)  
Postadresse: Sankt Peders Stræde 2, 1., 4000  
Roskilde

### Silkeborg Lejerforening

Christian 8.s Vej 1, 8600 Silkeborg

#### Telefontider:

Mandag 16.30-18.00

Tlf. 86 82 23 36

Hjemmeside: [www.silkeborg-lejerforening.dk](http://www.silkeborg-lejerforening.dk)

Facebook: [silkeborglejerforening](https://www.facebook.com/silkeborglejerforening)

#### Personlig rådgivning:

1., 2. og 3. onsdag i måneden, kl. 19-21

Vi er en håndfuld mennesker med forstand på lejelovgivning, der bruger vores fritid på at hjælpe lejere, der er kommet i klemme. Vi gør det uden løn, men det er ikke gratis at drive vores lille kontor.

Du skal derfor være medlem for at gøre brug af vores hjælp.

### Kontingent

Det lokale medlemskontingent mv. fastsættes lokalt.

Lokalforeningernes årskontingent til Danmarks Lejerforeninger udgør i 2022: 87 kr. pr. husstand.

**Redaktionen af dette blad er afsluttet 28. marts 2023**

### Lokale kontingentsatser

Almindelig sats:	400 kr.
Folke- og førtidspensionist:	300 kr.
Studerende:	200 kr.
Beboerrep.:	20 kr/md.

## Vision for Silkeborg Lejerforening

Vi skal være fagforeningen for lejere i vores område. Vi er alle almindelige beboere i Silkeborg - og har et stort lokalt kendskab til området.

Vi skal være forankret i lokalsamfundet, hvor vi skal indgå som en naturlig del af den lokale arbejderbevægelse.

Vi skal fremme lejernes samfundsmæssige stilling via boligpolitiske arbejder, samarbejde med fagbevægelsen og politiske partier samt med andre progressive sociale bevægelser. Det er bl.a. de faglige organisationer, arbejderpartierne og frivillige organisationer.

Vi skal arbejde aktivt for at ændre styrkeforholdet mellem lejer - udlejer ved i praksis at skabe enhed i lejerbevægelsen gennem konkrete initiativer.

Medlemmerne skal inddrages. De er ikke blot kunder eller klienter. Medlemmet skal tage ejerskab over egen sag, og "skoles" i rettigheder og beboerdemokrati. Dette giver indsigt i egen sag samt øger bevidstheden om lejeforhold i samfundet.

Medlemmer opfordres til at være aktive på forskellige niveauer; bestyrelsesarbejde, rådgivning, ad-hoc deltagelse, kampagne arbejde.

Vi skal være tilgængelige ikke bare fysisk med også digitalt. Brugen af sociale medier og informationsteknologi giver mulighed for at komme bredere ud med budskaberne. Udover personlig rådgivning og telefonrådgivning vil vi gøre os synlige på forskellige platforme.

Vi skal bygge fremtidens lejerbevægelse. Vi skal gøre en forskel for medlemmerne, ikke bare være talerør men også handle, engagere os i samfundsdebatten, organisere og mobilisere medlemmerne til aktiv deltagelse i samfundet.

Det kræver ideer og handlekraft. Vi behøver en politisk og organisatorisk stærk ledelse som kan omsætte ideer til handling.

## Julegaven fra udlejeren

En langvarig sag ved huslejenævnet blev løst ved, at lejeren kunne flytte fra en utæt bolig med penge på lommen

### Af Poul Erik Kristensen

Lillejuleaften fik Liv Nielsen en gave på 64.800 kr., som hun både var glad og stolt over, fordi det var et resultat af kampvilje og stædighed.

Det var den dag hun fik de sidste penge ud af sin udlejer i den vestlige del af Silkeborg. En sag hvor hun fik støtte og opbakning fra Silkeborg Lejerforening og advokat Camilla Bayer.

*"Da jeg flyttede i maj 2020, var jeg sikker på jeg havde fundet en god lejlighed, med udsigt udover søerne. Og med mit padleboard var det helt perfekt", fortæller Liv.*

*"Med mindre reparationer og lidt snilde kunne det blive en gode base".*

Derfor havde hun naturligvis håbet, at der ikke ville være problemer, som ikke bare lige kunne løses.

Ved indflytningen afleverede Liv naturligvis en indflytterrapport med en række småpunkter, som hun ønskede udbedret. Og udlejer kom jævnlige, hvor han forsøgte at udbedre manglerne - med der skete reelt ikke ret meget.

Liv blev over sommeren mere og mere irriteret over udlejeren - men helt galt gik det, da det i løbet af efteråret begyndte at dryppe ind i lejligheden. Igen haltedede udlejers lyst til at løse problemerne.

#### Falske rygter

Efter flere måneders frustration får Liv nok. Hun kontakter Silkeborg Lejerforening,

*"På det tidspunkt blev det virkelig hårdt. Min udlejer forsøgte at alliere sig med de øvrige lejere. Dels forsøgte han at overbevise de andre om at deres husleje ville*

*stige, hvis han tabte en sag ved huslejenævnet - og dels spredte han rygter om, at jeg er psykisk syg", husker Liv Nielsen.*

Silkeborg Lejerforening sender sagen til huslejenævnet for at få en afgørelse om lejens størrelse. Men på grund af corona-kaos og travlhed i lejerforeningen kommer der først en afgørelse i huslejenævnet i juni 2021.

Huslejenævnet nedsatte huslejen, som på indbringelsestidspunktet var 59.400 kr. (4.950 kr. pr måned), svarende til ca. 1.697 kr. pr. m<sup>2</sup>. Huslejenævnet besluttede at nedsætte den årlige leje til 24.000 kr. (2.000 kr. pr måned), svarende til ca. 685 kr. pr m<sup>2</sup>, med virkning fra lejeforholdets start den 1. maj 2020.

Umiddelbart efter afgørelsen sender Lejerforeningen en regning på 51.000 kr., samt krav om at taget tætnes samt sikring af at lejemålet kan opvarmes.

*"Indimellem var jeg virkelig i hundene. Sov ikke om natten, da det regnede ind forskellige steder hele tiden", fortæller Liv.*

For i stedet for at få fred udviklede den kommende tid sig som et sandt mareridt. Udlejeren rettede sig ikke efter huslejenavnets afgørelse men ankede dommen til boligretten.

Samtidig med at Liv skulle kæmpe med indtrængende vand og en temperatur på 14 grader i lejligheden skulle hun i gang med at finde en advokat, som ville føre sagen for hende, finde sammenlignelige lejemål m.v.

#### Fandt advokat

*"Jeg tror jeg kontaktede de første seks-syv advokater, som ikke troede de kunne vinde sagen. Men en af dem jeg talte med, anbefalede*



*Camilla Bayer, som under sin uddannelse havde været frivillig i Århus Lejerforening - og hun troede på at sagen kunne vindes".*

Liv måtte også på jagt efter sammenlignelige lejemål.

*"Min advokat udstyrede mig med en oversigt over lejemål, som lignede min. Og så var det med at banke på døre - og hører om de ville hjælpe med huslejepriser, stand og hvad jeg ellers skulle bruge - et hårdt arbejde, især fordi de fleste ejendomme havde en væsentligt bedre standard, end det jeg boede i. Men stædighed belønnes. Jeg har også spurgt via en lang række facebook-grupper".*

Samtidig med dette arbejde sendte både Silkeborg Lejerforening - og senere hende selv - en sag til huslejenævnet om lejemålets stand. Men da nævnsmedlemmerne kom på syn, var håndværkerne i gang, herunder med problemerne med varmen.

Den lange ventetid ved boligretten betød, at det meste af 2022 gik inden der skete nyt.

*Fortsættes på næste side*