



Indkaldelse til

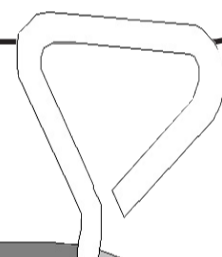
Roskilde Lejerforening for Enkeltmedlemmers ORDINÆRE GENERALFORSAMLING 2024

Tid : Onsdag d. 17-4-2024 kl. 19.30, Sted: Sct. Pedersstræde 2, 1. 4000 Roskilde

1. Valg af ordstyrer, referent og stemmetællere
2. Bestyrelsens beretning
3. Regnskab for RLE
4. Regnskab for RLE's kampfond
5. Fastsættelse af kontingent og kampfondsbidrag
6. Indkomne forslag
7. Valg jfr. vedtægternes §6
 - Valg af formand frem til 2026
 - Valg af 4 bestyrelsesmedlemmer, frem til 2026
 - Valg af 3 bestyrelsessuppleanter, frem til 2025
 - Valg af 1 revisor, frem til 2026
 - Valg af 2 revisorsuppleanter, frem til 2025
8. Foreningens fremtidige virksomhed
9. Eventuelt

I henhold til vedtægternes § 8 skal forslag der ønskes behandlet på generalforsamlingen, være et bestyrelsesmedlem i hænde senest otte dage før generalforsamlingen.

RLE vil byde på en øl eller vand. Vel mødt! / RLEs BESTYRELSE



Roskilde Lejerforening indkalder hermed til

ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024

Tid : onsdag den 24. april kl. 19.30

Sted: Orangeriet i Byens Hus på Stændertorvet

Dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere
2. Bestyrelsens beretning
3. Regnskab for 2023
4. Budget, samt fastsættelse af kontingent
5. Indkomne forslag
6. Valg i henhold til vedtægterne
7. Foreningens fremtidige virksomhed
8. Eventuelt

Vel mødt! Bestyrelsen

RLs Beretning finder du på side 16

POST
DANMARK
PP
B

Returneres ved varig adresseændring

Afsender:
Roskilde Lejerforening
Sankt Peders Stræde 2, 1. sal
4000 Roskilde

Lejer på Midtsjælland Nr. 147 Forår 2024

Lokaludgave af Lejer i Danmark.
Udgivet af Danmarks Lejerforeninger.
Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.
Redaktion: Jakob Lindberg (ansvh.) og
Bodil Kjærum.
Lokalredaktion: Jens Juul og Jan Sylvest

Danmarks Lejerforeninger:

Hjemmeside: www.dklf.dk
Elektronisk postadresse: dl@dklf.dk
Postadresse: Sankt Peders Stræde 2, 1., 4000 Roskilde

Roskilde Lejerforening

Sankt Peders Stræde 2, 1., 4000 Roskilde
Hjemmeside: roskilde.dklf.dk
Træffe- og telefontid: Tirsdage og Torsdage, kl. 19-21
Telefon: 46 36 18 19

Kontingent:

Det lokale medlemskontingent mv. fastsættes lokalt.
Lokalforeningernes årskontingent til Danmarks
Lejerforeninger udgør i 2022: 87 kr. pr. husstand.

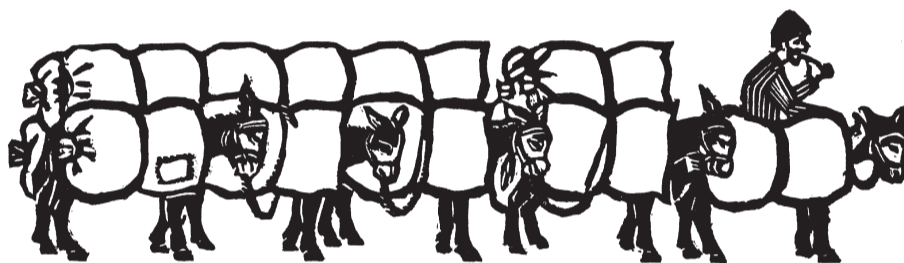
Redaktionen af dette blad er afsluttet 1. marts 2024

Sommer 2024, deadline: 1. maj 2024

REGNSKAB FOR RLE 2023

DRIFT	UDGIFTER	INDTÆGTER
Kontingent (*)		71.025,00
Frivillige bidrag		74,59
Kontingent Roskilde Lejerforening	28.000,00	
Kampfond	2.000,00	
Dampradio	500,00	
Porto og PBS-opkrævning	5.102,48	
Kuverter, brevpapir, kontorartikler	549,00	
Annoncer	400,00	
Husleje samt varme	36.000,00	
Telefon	2.344,00	
Diverse omkostninger	9.253,50	
Omkostningsgodtgørelse	3.600,00	
Ialt	87.748,98	71.099,59
Underskud		16.649,39
Balance	87.748,98	87.748,98

(*) Regnskabet dækker 200 medlemmer (79 almindelige, 120 pensionister og 1 erhverv). Der kom i 2023: 20 nye medlemmer



Kirke Saaby d. 14. februar 2024
Jan Sylvest, Kasserer

REGNSKAB FOR RLE'S KAMPFOND 2023

DRIFT	UDGIFT	INDTÆGT
Kontingent		2.000,00
§ 4 tilskud (4 sager)		5.689,72
Renter		128,76
Nævnsgæbyrer (8 sager)	2.760,00	
Administration	400,00	
Ialt	3.160,00	7.817,76
Overskud	4.657,76	
Balance	7.817,76	7.817,76

STATUS	AKTIVER	PASSIVER
Bankbog	170.484,96	
RLE mellemregning		5.679,96
Formue 1/1-23: 160.147,24		
Overskud: 4.657,76		
Formue 31/12-23		164.805,00
Balance	170.484,96	170.484,96

STATUS FOR RLE PR. 31-12-2023

KONTO	AKTIVER	PASSIVER
Bankbog	126.481,02	
Giro	17.554,86	
Depositum på lejemaal	12.500,00	
Mellemregning Kampfond	5.679,96	
Anden gæld		2.685,34
Øl-sodavandskassen	403,30	
Formue 1/1-23: 176.583,19		
Underskud: 16.649,39		
Formue 31-12-2023		159.933,80
Balance	162.619,14	162.619,14

ALMEN UDLEJNING

Almen udlejer tabte over 23.000 kr til en lejer i fraflytningssag

Fortsat fra side 3

Lejerforening. Det tog boligretten 3,5 år at behandle sagen, blandt andet fordi udlejersidens boligdommer glemte at møde frem til den ene domsforhandling, og var syg ved den næste domsforhandling.

Endelig - den 21. januar 2020 - kom dommen fra Boligretten i Roskilde. Her fik lejerne fuldt medhold i, at de ikke skulle betale for hverken normalstandsættelse eller gulvafslibning. Dommen var ikke enstemmig, men flertallet af de tre dommere - den juridiske dommer og den lejerudpegede boligdommer - udtalte:

Da sagsøgerne (lejerne) var til stede på synet og underskrev fraflytningsrapporten, var sagsøgte forpligtet til at udlevere denne ved synet - enten fysisk eller i elektronisk form i henhold til parternes aftale om digital kommunikation. Da sagsøgte (Boligselskabet Sjælland) ikke gjorde dette, men først efterfølgende fremsendte fraflytningsrapporten til sagsøgerne (lejerne), stemmer vi for, at sagsøgte krav på istandsættelse bortfalder; jf. vedligeholdelsesreglementet §17, stk. 1.

Udlejersidens boligdommer var uenig med flertallet, og mente ikke at lejerne havde underskrevet fraflytningsrapporten. Han ville derfor give Boligselskabet Sjælland medhold i sagen.

Forholdsmæssigt afslag

Boligretten skulle også tage stilling til et krav fra lejerne om et forholdsmæssigt afslag i lejen på 20.000 kr, fordi byggeriet ikke levede op til de løfter om energibesparelser, som Boligrøn havde stillet i udsigt ved udlejningen.

Dette fik lejerne ikke medhold i, da alle dommerne fandt, at det ikke var bevist, at Boligrøn ved udlejning af boligen til sagsøgerne havde "tilsikret eller garanteret et lavt varmeforbrug".

Kilde: Dom afsagt af Retten i Roskilde den 21. januar 2020 i sag nr. BS 2A-81/2017

Artiklen har tidligere været bragt i dette blad i nummeret, Forår 2020. Lejerne var repræsenteret af advokat Morten Tarp

Vedligeholdelsesbekendtgørelsen

I Vedligeholdelsesbekendtgørelsen - § 13, stk. 4 - står:

Der udarbejdes en fraflytningsrapport ved fraflytningen. Rapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes lejeren senest 14 dage efter synet, hvis denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

Såfremt udlejer ikke overholder denne bestemmelse, bortfalder alle krav om istandsættelse for lejers regning. Det er en meget klar og streng bestemmelse. Grunden til at myndigheden har vedtaget en så voldsom konsekvens er indlysende. Man vil gerne have, at parterne i en fraflytningssag forsøger at tale sig til rette under fraflytningssynet. Hvis parterne ikke bliver enige, skal først beboerklagenævnet og senere boligretten tage stilling til sagen.

Her er fraflytningsrapporten et afgørende bevis, fordi rapporten dokumenterer, at lejligheden er blevet gennemgået. Den dokumenterer også, hvilke krav om istandsættelse, udlejer har fremsat under synet. Hvis det viser sig, at udlejer - som udfærdiger rapporten - har ændret i den, efter at synet er afsluttet mister fraflytningsrapporten sin værdi som bevis. Et enkelt kryds i en rubrik kan betyde, at lejeren skal betale mere for istandsættelsen. Derfor skal lejeren ved synets afslutning have en kopi af rapporten, så lejeren er sikker på, at alle de krav, der fremgår af rapporten er blevet fremsat af udlejer under synet.



Uglevænget i Ejby

Sådan vinder du din fraflytningssag

Læs denne guide og kom helskindet ud af din fraflytningssag.



Af Jakob Lindberg

Du står nu for at skulle flytte fra din lejlighed i det almene byggeri. Medmindre du har været meget omhyggelig og påpasselig vil der selvfølgelig være ting, som skal istandsættes, når du er flyttet. Det første du skal gøre sig klart er: Hvad mener jeg selv, jeg skal betale for?

Det kan være en dør, som blev skrammet, da din teenage-søn holdt fest, det kan være køkkengulvet, der har fået dybe mærker, fordi du engang i dumhed glemte at tage dine sømbeslåede træsko af i entreen.

Husk, at ifølge loven skal du kun betale for såkaldt misligholdelse, hvis der er tale om skader som følge af uforsvarlig adfærd, forkert brug eller forkert vedligeholdelse. Se side 6 om § 25, stk. 4.

Når du har lavet den liste, så sørg selv for at få det udbedret af en håndværker. Det er altid billigere end at lade udlejeren gøre det.

Søg en mindelig ordning

Hvis du ikke kan nå at gøre lejligheden i stand selv, så må du satse på, at komme overens med ejendomsinspektøren, når lejligheden skal synes. Desværre er der meget ofte en afgrund mellem det man som lejer synes er rimeligt, og den standard ejendomsmesteren kræver. Prøv alligevel at komme med kompromisforslag. Selvom det måske kommer til at koste dig en tusse mere end du havde regnet med, så er det som regel bedst at nå et resultat, som begge parter kan leve med.

Stå på din ret

Hvis ejendomsmesteren eller hans overordnede er uimodtagelig for argumenter, så er det tid til at stå på din ret. Nu skal du søge at vinde ved at udnytte din modstanders fejl. Og der er rigtig mange måder udlejeren (boligselskabet) kan begå fejl på. Se checklisten her på siden. Vi tager nogle eksempler:

For sen udsendelse af prisoverslag

Du modtager den 17. juli en såkaldt foreløbig opgørelse over istandsættelsesarbejderne. Synet blev afholdt den 30. juni. Efter reglerne i Vedligeholdelsesbekendtgørelsen (VBK) skal dette stykke papir sendes til dig senest 14 dage efter synet. Du har været heldig. Udlejeren har overtrådt § 15, stk. 1 i VBK. På grund af denne fejl kan du senere skrive til Beboerklagenævnet, at du kræver dit depositum udbetalt ubeskåret, fordi alle krav mod fraflytteren bortfalder, når denne bestemmelse ikke er overholdt. Gem kuverten med poststemplet på, så du kan dokumentere, hvornår du har modtaget prisoverslaget.

Den endelige afregning er ikke tilstrækkeligt specificeret

Da du modtager den endelige afregning, fremgår det, at du er blevet afkrævet for gulvafslibning i en del af din lejlighed. I selve afregningen (brevet fra udlejeren) står der ikke noget om, hvilke rum der er blevet afslebet. Udlejeren har husket at skrive "misligholdelse" ud for arbejdet. Der var også vedlagt en regning fra håndværkeren, som har udført gulvafslibningen. Men håndværkeren har også glemt at skrive hvilke rum der er tale om. Der var du heldig. Udlejeren har overtrådt VBK, § 15, stk. 4, første punktum. Ifølge denne bestemmelse skal den endelige afregning, indeholde oplysninger om, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført. Dette indebærer selvfølgelig, at det også skal oplyses i hvilket rum arbejdet er udført. Også af den grund skal du have dit depositum ubeskåret tilbage.

Der mangler en udregning i den endelige afregning

Du modtager den endelige afregning. Det samlede beløb, du skal betale for istandsættelsen, er f.eks. 15.350 kr. Du bliver overrasket, fordi dette beløb er væsentlig højere end det som boligselska-

bet havde oplyst dig om tidligere, da du modtog den foreløbige opgørelse. Du har lidt svært ved at protestere, da du på grund af flytning ikke kan finde det pågældende brev fra boligorganisationen I den endelige opgørelse, er der ikke oplyst yderligere om denne overskridelse.

Der var du heldig. For der står i Vedligeholdelsesbekendtgørelsen (§ 15, stk. 4, sidste punktum), at der i den endelige afregning skal være en beregning af, om de samlede istandsættelsesomkostninger overstiger de anslåede omkostninger med mere end 10 %. Hvis dette er tilfældet, skal fraflytterens andel være specificeret. Denne beregning skal foreligge i alle de tilfælde, hvor istandsættelsesomkostningerne ifølge den endelige opgørelse overstiger det anslåede beløb i den foreløbige opgørelse. Det har boligorganisationen ikke overholdt. Du har derfor krav op at få dit depositum ubeskåret tilbage.

Hvorfor er reglerne så skrappe

Hvis du ikke kan blive enig med boligorganisationen om din flytteafregning, kan du indbringe sagen for beboerklagenævnet i din kommune. Her bliver det et problem, hvis der er uklarheder i flytteafregningen. Hvis beboerklagenævnet skal kunne træffe en afgørelse, er det afgørende, at lejer og udlejer er enige om det var i stuen eller soveværelset, at gulvet skulle afslibes. Hvis boligselskabet har givet forkerte eller ufuldstændige oplysninger om istandsættelsesarbejderne, bliver det umuligt for beboerklagenævnet at gøre deres arbejde ordentligt. I dette (fiktive) tilfælde blev der begået flere fejl, der hver for sig var i småtingsafdelingen – men da fejlene hober sig op, burde boligselskabet tabe sagen.

ALMENE BOLIGER



Hvad siger loven om misligholdelse i alment byggeri?

Grundlaget for besvarelsen af spørgsmålet er Almenlejeloven, § 25 Her står i stk. 4

§ 25, Stk. 4.

Lejeren skal uanset reglerne i §§ 26 og 27 afholde samtlige udgifter som følge af misligholdelse, hvorved det lejede er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen.

Kommentar: Det er ikke alle forringelser af lejemålet som den fraflyttende lejer er har pligt at udbedre. Det er kun de skader (forringelser), der er kursiveret i bestemmelsen ovenfor, som den fraflyttende lejer kan drages til ansvar for. I det følgende gennemgår jeg de tre typer af misligholdelse, en for en.

Fejlagtig brug

Det klassiske eksempel på fejlagtig brug er, at lejeren har brugt sin lejlighed som værksted. I den forbindelse er der sket skader på gulvet, f.eks.

fordi lejeren har tabt værktøj, hvorved der er kommet huller eller ridser på gulvet.

Et andet eksempel kan være, hvis lejeren har brugt lejligheden til opbevaring af store mængder af fødevarer med henblik på videresalg. Her ved der kan være kommet skader fra mus eller insekter. På samme måde kan der være sket fugtskader, hvis lejeren har opbevaret store mængder af drikkevarer i lejligheden.

Fejlagtig vedligeholdelse

Et eksempel på dette er, at lejeren har vedligeholdt sine gulve med maling i stedet for med gulvlak. Her er det afgørende, dels hvordan lejligheden var vedligeholdt, da lejer flyttede ind. Man skal bruge de same vedligeholdelses metoder, som tidligere har været anvendt. Hvis boligselskabet har informeret om hvilke produkter der skal anvendes, skal man bruge de samme eller tilsvarende produkter.

Et andet eksempel på fejlagtig vedligeholdelse er, hvis man er kommet til at male hen over de dæksler, der

sidder på de elektriske kontakter eller der er kommet maling på vandhaner eller dørgreb

Uforsvarlig adfærd

Et eksempel herpå er huller i dørplader, der er opstået ved kådhed, slagsmål eller lignende ved afholdelse af fester eller skader som følge af børns leg, f.eks. skrammer på dørkarmer og lignende. Sådanne skader bør man i egen interesse selv forsøge at udbedre inden fraflytningssynet

Manglende vedligeholdelse

Hvis der *ikke* er sket nogen skader, der falder ind under de tre ovenfor nævnte typer af skader, kan man ikke afkræves betaling for udbedring af lejligheden. Hvis et gulv blot er slidt, men uden egentlige skader, kan boligselskabet ikke kræve at fraflytteren betaler for istandsættelse.

I næsten alle boligselskaber har man regler for normalistsandsættelse, som skal dække det som kaldes *slid og ælde*. I langt de fleste tilfælde sker der en *normalistsandsættelse*, hvor

ved lejlighedens vægge og lofter bliver malet for boligselskabets regning. En variant heraf er de afdelinger, hvor man har valgt at give den indflyttende lejer et pengebeløb, således at indflytteren selv skal stå for maling af lejligheden.

Hvem betaler for normalistsandsættelsen?

I princippet er det den fraflyttende lejer, der skal betale for normalistsandsættelse, der alt efter lejlighedens størrelse koster mellem 10.000 og 20.000 kr.

... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Find lejerbrevkassen på:
www.dklf.dk

Ændring i vedligeholdelsespligt

? Jeg har købt mig et nyt komfur til min lejebolig, da jeg fik at vide af udlejer, at det var mit eget problem. Efterfølgende har jeg fundet i min lejekontrakt:

”§ 6 stk. 2, Afdelingen skal foretage og betale for vedligeholdelse og fornyelse af låse, vand – og gashaner, elafbrydere WC-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lign. installationer.”

Trods dette fastholder udlejer ud fra nedenstående skrivelse, at det er min udgift:

Vedr.: Komfurer og køleskabe

Århus kommune har nu godkendt, at komfurer og køleskabe tilhører de nuværende lejere. De skal medtages ved fraflytning. Det er ikke tilladt at sælge komfur og/eller køleskab til den nye lejer.

Fremover skal lejerne i familieboligerne men ikke ungdomsboligerne selv sørge for vedligeholdelse og nyanskaffelse af komfur og køleskab.

Afdelingen er dermed sikret et tilskud fra dispositionsfonden på max. kr. 1.600.000 over de næste 10 år.

Dette skriv er sendt til beboerne i 2002, men min lejekontrakt er fra før. Så skal udlejere ikke betale for mit komfur? Hvilken paragraf kan jeg evt. henvise til?

Med venlig hilsen, Aarhus

! Hej Aarhus

Lovgivningen er forskellig alt efter om du bor i en privat udlejningsbolig eller du bor i et alment boligselskab

Jeg går ud fra at du bor i en alment boligselskab. Efter den almene lejelov påhviler vedligeholdelse og fornyelse udlejeren når der er tal om komfurer og lignende tekniske installationer.

Det fremgår tydeligt af det citat fra din lejekontrakt, som du selv har skrevet i spørgsmålet. I den almene lejelov står denne regel i § 24, stk. 1.

Citatet fra boligselskabet gælder ikke for dig, da ændringer af den art kun gælder for fremtidige lejere. Du skriver, at citatet er fra 2002 og at du selv er flyttet ind tidligere.

Jeg råder dig til at fastholde dit krav om at boligselskabet skal betale for det nye komfur. Hvis boligselskabet ikke vil rette sig efter dette, kan du få en endelig afklaring ved at starte en sag i Beboerklagenævnet i din kommune.

Jeg anbefaler dig at melde dig ind i Randers Lejerforening og få bistand til sagen.

*Med venlig hilsen
Jakob Lindberg*

... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk



Meget kold bolig – Krav til opvarmning overfor udlejer?

? Kære brevkasse,
 • Hvad er kravene til opvarmning af min almennyttige lejebolig fra 1930'erne med centralt placerede radiatorer (hvis der er nogen)?

Den seneste kolde uge med 0-10 frostgrader har jeg max kunnet holde 16-17 grader med alle radiatorer på max (og har endda lukket dør til uopvarmet køkken med udsug, hvor der er 10-11 grader). Bor til leje i øverste gavlejlighed på 4. sal mod uopvarmet loft i almennyttig etageejendom i KBH NV.

Boligforeningen er bekendt med, at det er vanskeligt at opvarme "yderlejlighederne" men vil ikke gøre noget ved det. Har boet her i 5 år og det har aldrig været muligt at nå op på mere end 18 grader om vinteren, mindre i frost eller blæsevejr. Der har ikke været skimmelsvamp så vidt jeg er bekendt.

Tænker radiatorerne må være underdimensionerede og ejendommen dårligt isoleret – den har samme ulovlige tagkonstruktion som de brændte ejendomskarréer i Vanløse – det blev opdaget efter branden og skal nu udbedres.

Gælder der nogen regler eller rettigheder man kan bruge som løftestang overfor den almennyttige boligforening? Jeg tror nemlig ikke de har tænkt sig at skifte tag og dermed være tvunget til lægge yderligere isolering i taget. Og kan I evt. hjælpe hvis jeg melder mig ind? =>

Med venlig hilsen, C

! Hej C
 • Din bolig skal kunne opvarmes til 20 grader Celsius.

Jeg vil anbefale at du klager til dit boligselskab. Skriv, at det ikke er i overensstemmelse med Byggeloven, at du ikke kan få tilstrækkelig varme.

Hvis de ikke gør noget, kan du kontakte Amager Lejerforening med henblik på at starte en sag ved Beboerklagenævnet. Beboerklagenævnet kan give udlejer påbud om at udbedre varmeinstallationen

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

ALMENE BOLIGER

Gives der statsstøtte til opførelse af almene boliger?

Det mener mange, og desværre bliver det også påstået af folk, der burde vide bedre, f.eks. lederne i Liberal Alliance

Af Jakob Lindberg

På partiets hjemmeside kan man læse følgende tekst:

Afskaf støtte til almene boliger

Almene boliger modtager rigtig meget støtte fra staten. Det er ikke fair over for danske skatteydere, som i forvejen betaler nogle af verdens højeste skatter, at de oveni skal være med til at finansiere andre menneskers boliger.

Det er heller ikke fair for de private udlejere, da støtten til almene boliger forvrider konkurrencen til fordel for almennyttige boligselskaber og gør det sværere at være privat udlejer. Denne støtte skal afskaffes, og i stedet skal de almennyttige selskaber have fuld råderet over Landsbyggefondens midler.

Forkert påstand

Men det er forkert!

Boligminister, Pernille Rosenkrantz-Theil har besvaret et spørgsmål fra Helena Artmann Andresen (LA), som viser hvilken støtte det almene byggeri får fra det offentlige. Vi bringer et uddrag af svaret:

Som følge af, at staten yder 100 pct. statsgaranti til de realkreditlån, som anvendes til finansiering af nybyggeri af almene boliger og til finansiering af renovering af almene boliger, der støttes af Landsbyggefondens, betaler realkreditinstitutionerne en garanti-provision til staten. Da realkreditlån med 100 pct. statsgaranti har en lavere rente end almindelige realkreditlån, betaler Landsbyggefondens desuden en differensrente til staten for de lån, som støttes af fonden.

Hvis man medregner disse indtægter til statskassen, viser det sig, at indtægterne overstiger udgifterne. Ifølge svaret fra ministeren ser det totale regnskab sådan ud:

Ydelsesstøtte til almene familieboliger og ungdomsboliger mm. i 2022:	-370 mio.
Andre udgifter for det offentlige	-55 mio.
I alt udgifter	-425 mio.

Men det offentlige har også indtægter fra de almene lejere.

Landsbyggefondens betaler en såkaldt differensrente til staten	646,5 mio.
Garantiprovision af almene boligorganisationer	208,5 mio.
I alt indtægter	855,0 mio.

Landsbyggefondens udgifter betales af lejerne i det ældre almene byggeri. Netto tjente de offentlige kasser 430 mio. kr fra de almene lejere i 2022. Hvis vi regner med, at der var 1 mio. almene lejere der dækkede udgifterne, har hver husstand i gennemsnit betalt 430 kr til statskassen gennem deres boligselskab og Landsbyggefondens. Det er noget helt andet end det Liberal Alliance skriver på deres hjemmeside.

Lad os ikke håbe, at Liberal Alliance kommer til at regere Danmark. Det vil gå helt galt. De kan ikke regne!



Småhuse og storhuse – hvad er hvad?”

I artiklen på side 10 er omtalt en særlig regel om lejefastsættelse i småhuse og større udlejningsejendomme. Her vises billeder af de to typer af ejendomme. Foto A viser en småejendom - i dette tilfælde et to-familieshus, Foto B viser en større udlejningsejendom. I den store ejendom (B) er der mindst 7 boliger. Her har udlejeren pligt til at beregne lejen ud fra reglerne om omkostningsbestemt leje. (A) hører til kategorien småhuse, som er ejendomme med højst 6 boliger.

Her skal udlejeren ikke beregne lejen præcist, men kan fastsætte den ud fra en sammenligning med de store ejendomme. Men da der ikke er nogen præcise regler for, hvordan man skal sammenligne, snyder mange udlejere af småhuse og sætter huslejen for højt. Den rene omkostningsbestemte leje eksklusivt forbedringer ligger ofte på 350-400 kr/m². Dertil kommer hensættelse til vedligeholdelse. Så er lejen op på omkring 500 kr/m². I mange småhuse ligger huslejen på 900 -1000 kr/m² eksklusivt forbedringer - altså mere end dobbelt så højt.

Hvis man betaler for meget i leje, kan man gå til lejerforeningen og få hjælp til at klage. Det hjælper ofte.



Alex Vanopslagh
Foto: Christian Ursilva

ALMEN UDLEJNING

Bellahøjhusene er truet af sammenstyrtning – eller er de?

En opsigtsvækkende sag er i gang i København. De berømte højhuse på Bellahøj er i følge administratoren, KAB i fare for at styrte sammen. Mange beboere er skeptiske



Foto: Kresten Hartvig Klit, CC BY-SA 3.0 <<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0/>>, via Wikimedia Commons

Af John Steen Johansen

KAB hævder, at flere af højhusene er sammenstyrtningstruede ved kraftig blæst. Men de har ikke dokumenteret det.

De målinger KAB har foretaget, er målinger på en lille model af Bellahøjhusene i en vindtunnel på Vesterbro. Det er sådanne målinger, man foretager, når man projekterer og forbereder byggerier. Men ikke når man skal undersøge eksisterende bygningers stabilitet og modstandsdygtighed overfor blæst. Her tilsiger ekspertisen, at man måler direkte på bygningerne. Bellahøjhusene har stået her i snart 70 år. Robuste og stærke.

Målinger direkte på husene, kan skabe sikkerhed og vise om der overheadet er brug for evakueringer.

Sagen har også en anden alvorlig side. KAB forsøger nemlig med henvisning til sammenstyrtningsfare, at fratage beboerne deres lejekontrakt og bolig på den attraktive matrikel. Bellahøj har et velfungerende og aktivt lokalmiljø, hvor mange beboere er glade for at bo og gerne vil blive boende.

Beboerne besluttede på et afdelingsmøde i april 2023, at der skal måles direkte på bygningerne. KAB har modarbejdet beboernes beslutning og deres rettigheder i 8 måneder. Når KAB endnu ikke har iværksat målinger direkte på bygningerne, viser det manglende rettidig omhu for bebo-

ernes sikkerhed. Det er hjerteløst og stressende for børn og voksne.

KABs modvilje mod rigtige målinger af husenes stabilitet og modstandsdygtighed overfor blæst er bekymrende. De kan gennemføres for 750.000 kr. Det samme som en evakuering koster.

Målingerne vil formodentlig vise, at husene ikke er sammenstyrtningstruede. Det vil være en ny situation og medføre, at KAB ikke kan tvinge beboerne ud af deres hjem permanent. Målinger giver mening. Måske mere end KAB bryder sig om. De burde være gennemført for længst.

Sagen har karakter af moderne boligspekulation i den almennyttige boligsektor og omfatter meget mere end en evakuering.

Vi opfordrer presse og medier til at gå ind i sagen, når stormen har lagt sig. Afdelingsbestyrelsen står gerne til rådighed med yderligere oplysninger og udtalelser.

Supplerende oplysninger i sagen

John Steen Johansen har den 30. januar fået at vide fra KAB, at de agter at udsende opsigelser til de berørte lejere den 20. februar. Fredag den 2. februar blev beboernes repræsentanter opmærksomme på, at KAB systematisk var i færd med at afmontere toilet og badekar i fraflyttede lejligheder. Der var tale om beboelige lejligheder, der ellers ville kunne anvendes i forbindelse med lokal genhusning. Ved at fjerne installationerne gjorde

KAB disse mulige erstatningsboliger ubeboelige.

Nedrivningsplanerne er åbenbart endnu ikke blevet endeligt godkendt af Københavns Kommune. Den 1. februar oplyste kommunen, at de vil have en tredjepartsvurdering af målinger på bygningerne.

John Steen Johansen oplyser i øvrigt, at beboerrepræsentanterne skal til møde med direktøren for Teknik og Miljø Forvaltningen for at drøfte sagen. Mødet kom i stand efter at beboerrepræsentanterne var blevet oplyst om, at der på direktionniveau blev holdt møde mellem Københavns Kommune og KAB om målinger på bygningerne. Efter beboerrepræsentanternes opfattelse var der tale om møder uden notater og referater.

Derfor var beboerrepræsentanterne blevet indkaldt til et møde på Københavns Rådhus den 5. februar

Sammen med kommunens repræsentanter ville man drøfte følgende muligheder:

- Københavns Kommunes mulighed for at justere påbuddet om nye målinger:
- At suspendere den del af påbuddet, der pålægger boligselskabet at stoppe udlejningen og foretage permanent genhusning inden udgangen af juni 2024.
- Hensigten med disse ændringer er begrundet i, at beboerne ikke burde sættes ud allerede med udgangen af juni 2024.

- Ændringen i påbuddet ville give mulighed for at få igangsat og gennemført de målinger, der var blevet besluttet på korrekt beboerdemokratisk vis. Disse målinger er allerede nu mere end ni måneder forsinket.

Beboerrepræsentanterne anbefaler, at Københavns Kommune tager hensyn til beboerne og ændrer det kommunale påbud, så 79 husstande ikke bliver opsagt inden den 20. februar 2024 og henvist til permanent genhusning med udgangen af juni 2024, som KAB varslede på et møde om genhusning den 30. januar 2024. De målinger som beboerrepræsentanterne ønsker gennemført, er beskrevet af eksperten, Carsten Biering Niensens Notat fra 25. oktober 2023.

Hvis målingerne skulle vise, at der er noget galt med husene, anbefaler beboerrepræsentanterne, at Københavns Kommune arbejder for, at de udsætningstruede husstande tilbydes midlertidig genhusning i Bellahøj I, hvor der er mere end 60 ledige lejligheder.

Alternativt kan beboerne midlertidigt genhuses i de laveste huse af Bellahøj II beliggende langs Bellahøjvej og på den måde give beboerne mulighed for at bevare deres lejekontrakt og senere kunne flytte tilbage til egen bolig i Bellahøj II efter endt renovering.



ØKONOMI VED RETSSAGER

Sådan lægger du renter på dit tilgodehavende

Hvis du har penge stående hos en virksomhed – f.eks. et tilgodehavende hos et elselskab efter et endt kundeforhold, eller penge hos en virksomhed, der har solgt varer for dig, kan du som udgangspunkt tilskrive renter af pengene, indtil de bliver udbetalt til dig.

Af Jakob Lindberg

Hvornår kan du kræve renter fra?

Hvis du har en bestemt forfaldsdato, hvor du skulle have haft pengene, f.eks. ”inden for 30 dage”, kan du kræve renter fra den dato, hvor du senest skulle have haft dine penge.

Hvis der ikke er aftalt en dato, er det lidt mere kompliceret. Det kan være tilfælde, hvor du skal have penge tilbage efter ophævelse af et køb. Her skal du selv gøre opmærksom på, at du skal have dine penge igen hurtigst muligt – i de fleste tilfælde være inden for 14 dage – og at du vil opkræve renter hvis du ikke får dem. Her kan du begynde at opkræve renter 30 dage efter at de 14 dage er gået.

Hvad kan du kræve i rente

Du kan kræve Nationalbankens officielle udlånsrente plus otte procent. Nationalbankens officielle rentesats med tillæg kan du finde på hjemmesiden: <http://www.ingmar.dk/bruger/satser.aspx>

Hvordan gør du rent praktisk?

Skriv en mail til den virksomhed, der skylder dig penge. Vær tydelig i dit krav og fortæl at du havde ret til pengene fra den og den dato og at du kræver renter fra den dato. Skriv gerne et bestemt beløb. Afvent nu svar fra virksomheden og følg løbende op på dit krav, hvis du ikke hører noget.

Sker der ikke noget kan du tage dit krav videre til ankenævnet på området.

(Kilde: Ovenstående tekst stammer fra Forbrugerbladet Tænk)

Fiktivt eksempel på for meget betalt leje

Af Jakob Lindberg

Den 31. december 2022 flyttede du ud af din lejlighed hos en privat udlejer. Der var tale om en lejlighed i et to-familieshus. Ved indflytningen havde du forudbetalt 3 måneders husleje foruden et depositum.

I midten af januar fik resterne af depositum tilbage efter at din udlejer havde fratrukket et mindre beløb til dækning af istandsættelse af lejligheden efter fraflytningen.

Dette istandsættelsesbeløb accepterede du. Derefter hørte du ikke mere fra din tidligere udlejer.

I maj måned 2023 taler du tilfældigvis med beboeren i nabohuset. Hun fortæller, at udlejer straks efter din fraflytning var begyndt at ombygge din tidligere lejlighed og at hans voksne datter og hendes mand var flyttet ind. Du kontakter det unge par, som fortæller, at de var flyttet ind i januar 2023.

Det vil sige, at de havde taget lejligheden i brug på et tidspunkt, hvor du stadig betalte leje.

I begyndelsen af juni ringer du til din tidligere udlejer og kræver de tre måneders leje tilbagebetalt. Han lover at sende pengene, men der sker ikke noget. Den 16. juni 2023 skriver du et brev til udlejer med følgende krav:

3 måneders leje á 6.000 kr = 18.000 + 891 kr i rente = **18.891** kr til betaling senest den 1. juli 2023. Hvis udlejer ikke betaler, vil du sende beløbet til indrivelse hos et inkassofirma.

Rentebeløbet på 891 kr er beregnet således:

Rentesats: (baseret på udlånsrenten, 1,9 % + 8 %) = 9,90 %.

Antal rentedage: 180 (6 måneder) ud af 360 dage:

Beregning: $(18.000 / 360 * 180) * (9,9 / 100) = 891$ kr

Udlejer kunne have sparet de 891 kr, hvis han havde tilbagebetalt de 18.000 kr allerede på det tidspunkt i januar måned, hvor han havde besluttet at datteren skulle flytte ind i lejligheden. Den fraflyttede lejer har måttet vente et halvt år på at få sine penge. Til gengæld har han fået en højere rente af de 18.000 kr, end han havde fået i sin bank, hvis udlejer allerede havde betalt pengene i januar måned.

BERETNING 2023

Roskilde Lejerforening for Enkeltmedlemmer

Dette er RLE-bestyrelsens korte skriftlige beretning for den forløbne periode fra april 2023 til februar 2024. I beretningen indgår ikke nogle lejerpolitiske betragtninger, idet vi vil overlade dette til Roskilde Lejerforening.

BESTYRELSEN

RLEs ordinære generalforsamling blev afholdt d. 19/4-2023. Efter generalforsamlingen har RLE's bestyrelse bestået af Kurt Vedsmann, Regnar Jacobsen, Hanne Juel Andersen, Bodil Kjærum, Bodil Damgaard, Jens Juul, Gunver Hagbang, (de 4 sidstnævnte er på valg), samt kasserer Jan Sylvest og formand Tomas Jacobsen. Bestyrelsen har afholdt månedlige bestyrelsesmøder bortset fra i april og juli måneder. Bestyrelsesmedlemmerne er mødt flittigt op og der er blevet drøftet mange lejesager på møderne.

MEDLEMSUDVIKLINGEN

I 2023 har RLE haft 200 medlemmer, hvilket er 6 færre end sidste år. Det ser ud til at den kraftige medlemstilbagegang som vi har oplevet siden corona nedlukningen tildels er stoppet, og at vi nu får nogenlunde ligeså mange nye medlemmer til erstatning for de medlemmer der forlader foreningen. Det er dog beklageligt at vi nu har ca. 90 medlemmer færre end inden corona pandemien. RLE oplever at et stigende antal lejere selv finder løsninger på deres problemer fra internet hjemmesider om lejeforhold, og at mange lejere ikke har kendskab til at RLE eksisterer. Det må vi prøve om vi kan gøre noget ved i den kommende periode, fx ved at blive omtalt med gode lejerhistorier i de lokale medier.

KONTORET OG SAGSBEHANDLINGEN

Vi har i år haft åbningstid tirsdag og torsdag på kontoret i hele perioden, og kontoret har været bemandedt alle tirsdage og torsdage bortset fra helligdage og vinterferie. Vi kunne godt bruge flere

frivillige i foreningen, da vi på flere vagter end tidligere kun har kunnet have en person på vagt. Der har været meget stor forskel på hvor mange henvendelser vi har fået på de enkelte vagter, men der er stadig mange lejere som er mødt op, eller ringer med store og små problemer med udlejerne. Vi har i 2023 startet 28 nye sagsnumre og det er det samme som sidste år. Ud over vagterne og sagsbehandlingen, udfører RLEs sagsbehandlere et stort arbejde som lægdommere i boligretten, her er det klart at retterne har meget lange behandlingstider i øjeblikket, da flere indkaldelser som boligdommer først er til sager som bliver domsføhandlet i slutningen af 2025. Ligeledes er RLE's sagsbehandlere aktive som lejerrepræsentanter i huslejenævn og beboerklagenævn.

OPLYSNING

"Lejer på Midtsjælland" udkommer stadig som et omslag til Danmarks Lejerforeningers blad. Bladet udkommer 3 gange årligt.

RLE og Roskilde Lejerforenings egen hjemmeside <http://roskilde.dk/f.dk/> bliver også fortsat opdateret ligesom RLE's facebook side bliver brugt.

SAMARBEJDET MED ANDRE

Vi har, som tidligere haft samarbejde med forskellige lejerforeninger.

Vi har også haft et glimrende samarbejde med bestyrelsen i Roskilde Lejerforening. I Danmarks Lejerforening (DL) er foreningen repræsenteret ved formand Bodil Kjærum og Jens Juul som hovedbestyrelsesmedlem.

ØKONOMI

RLE har en sund økonomi og en formue på 159.933,80 kr. Der har i 2023 været budgetteret med et underskud på 19.000 kr, og regnskabet er afsluttet med et underskud på kr. 16.649,39. Selvom vi har mistet medlemmer vil der også i de kom-

mende år være tilstrækkelige økonomiske ressourcer til at fortsætte arbejdet for lejerne. Kampfonden har i 2023 ikke haft sagsudgifter, udgifter på 2.760 kr. til sagsgebyrer for 8 sager indbragt for nævnene. Indtægterne fra § 4 har været på 5.689 kr. fra 3 sager. Alt i alt har kampfonden i 2023 haft et overskud på knap 5.000 kr.

AFSLUTTENDE BEMÆRKNINGER

Bestyrelsen skal afslutningsvis konstatere at vi er kommet godt igennem 2023. Den store medlemstilbagegang vi har oplevet de sidste år er tilsyneladende stoppet, men selvom vi har haft kontoret åbent i hele perioden, er det ikke lykkedes at få flere nye medlemmer og det er heller ikke lykkedes at få flere aktive til bestyrelsen og som sagsbehandlere. I perioder har det været svært at dække alle vagter med 2 aktive på kontoret, men det har fungeret fint selvom vi nogle gange har været alene på vagterne. Vi vil fremover prøve at holde gang i en medlemskampagne for at skaffe flere medlemmer til lejerforeningerne.

Vi vil på generalforsamlingen supplere denne skriftlige beretning med en kort mundtlig, besvare spørgsmål og indgå i så bred en beretnings diskussion som de fremmødte medlemmer måtte ønske. Vi håber på et stort og veloplagt fremmøde.

VEL MØDT!

BESTYRELSEN



