



Indkaldelse til

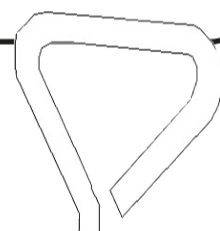
Roskilde Lejerforening for Enkeltmedlemmers ORDINÆRE GENERALFORSAMLING 2024

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.

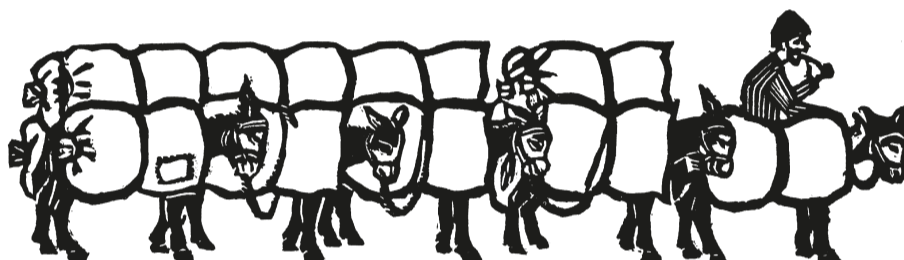
Redaktionen af dette blad er afsluttet 1. marts 2024

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
Nævnsgemyter (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

Leder

I 2007 indførte man en nyskabelse i retsplejeloven: Behandling af sager om mindre krav. I daglig tale bruger man udtrykket: Småsager. Ændringen fik et særligt kapitel i retsplejeloven - Kapitel 39.

Grunden var - fra politikernes side - at den hidtidige metode til at afgøre økonomiske tvister i Danmark var blevet alt for besværlig og bekostelig, hvis uenigheden kun drejede sig om beløb på f.eks. 10.000 kr, eller 50.000 kr. Ved så "små" beløb, ville omkostningerne til advokatbistand for parterne blive uforholdsmæssigt store.

Nu har et flertal i folkettingen besluttet at ændre denne beløbsgrænse til 100.000 kr og det er betænkeligt, fordi der er tale om "discountretspleje". Se slutningen nedenfor.

Med indførelsen af småsagsreglerne forsøgte man at lempe på kravene til brugerne, f.eks. lejere og mindre erhvervsvirksomheder, så de selv kunne anlægge retsager og forberede dem med forventet bistand fra personalet ved byretterne.

Man indførte en regel om, at krav, der ikke har økonomisk værdi, eller som har en økonomisk værdi af højst 50.000 kr skulle behandles efter småsagsreglerne. I dag behandles mange sager inden for lejeretten efter småsagsreglerne i kapitel 39. Måske vil nogle politikere kalde det en succes, fordi det har mindsket statens udgifter til fri proces.

Discountretspleje

For mindre velstillede personer – heriblandt de fleste lejere – har succesen være tvivlsom. Det skyldes, at det stadig er for krævende at forberede f.eks. en boligrets-sag om opsigelse eller om lejeforhøjelse. Erfaringen er, at selv ressourcerstærke lejere har meget svært ved at opfylde de regler, der stilles, for at man kan gennemføre en boligretssag. Nogle glemmer f.eks. at indkalde de relevante vidner til den endelige domsforhandling, fordi de tror, at det tager domstolens personale sig af. I dette tilfælde taber man sagen med et brag – uden at kunne reparere på fejlen. Ganske vist har sekretariatene ved byretterne pligt til at hjælpe borgerne med at forberede sagerne. Men denne hjælp er helt utilstrækkelig – og burde forbedres.

Skadevirkning

Indtil videre har skadevirkningen være begrænset, fordi småsagsreglerne kun er blevet anvendt i sager med en sagsværdi på op til 50.000 kr. Når man nu forøger denne grænse til 100.000 kr., kommer småsagsreglerne til at blive anvendt i mange, mange flere sager – og så bliver ulykkerne tilsvarende hyppigere.

Det kan vi som samfund ikke være bekendt. Denne lovændring bør tages af bordet. I stedet bør reglerne for friproces forbedres, så alle lejere får mulighed for at få advokathjælp til f.eks. opsigelsessager.

Bodil Kjærum, landsformand



ALMEN UDLEJNING

Almen udlejer tabte over 23.000 kr til en lejer i fraflytningssag

Udlejeren Boligrøn skulle betale samtlige istandsættelsesomkostninger ved en lejers fraflytning, fordi selskabet ikke havde udleveret en kopi af fraflytningsrapporten ved synet af lejligheden

Af Jakob Lindberg

Boligrøn er en almen boligorganisation med et blakket ry. Hvis der var en kategori i Guinness Rekordbog om byggesjusk, ville Boligrøn være kandidat til en topplacering. Denne artikel handler ikke om byggesjusk, men om Boligselskabet Sjællands behandling af et lejerpar ved deres fraflytning. Boligselskabet Sjælland er administrator af bebyggelsen på Boligrøns vegne.

Aktive lejere

Lejerne, Heidi og René Rolff var blandt de lejere, der flyttede ind i en helt ny lejlighed i bebyggelsen, Uglevænget i Ejby, Køge Kommune. Begge var meget aktive i den periode på 18 måneder, hvor de boede der. Blandt andet var det René, som tog initiativ til en lejerforening, der meldte sig ind i Køge Lejerforening. Dette fik betydning, da de skulle flytte.

Der var mange af Uglevængets beboere, der flyttede ud af Uglevænget i 2015 og 2016. Jeg deltog i mange af disse flyttesyn i denne periode. De blev næsten alle sammen afsluttet med forlig. De medarbejdere fra Boligselskabet Sjælland, der deltog i flyttesynene, var imødekommende og tog i vidt omfang hensyn til byggesjusk-problemerne. Disse problemer havde i mange tilfælde bevirket, at lejlighederne ikke var håndværksmæssigt korrekt udført, da lejerne flyttede ind.

Som led i forligene indgik blandt andet, at lejerne fik nedslag i udgiften til malerarbejdet. Så vidt så godt.

Fraflytningssynet

Men da familien Rolff skulle flytte, var der ingen vilje til forlig fra Boligselskabet Sjællands side.

Der blev afholdt flyttesyn den 15. april 2016. Selv de mindste ridser i gulvene blev skrevet på synsrapporten. Hvad angår malerarbejdet, insisterede Boligselskabet Sjælland på, at lejerne skulle betale for normal istandsættelse af hele lejemålet med undtagelse af den lovbestemte rabat på malerarbejdet, som alle lejere får. Selvom lejerne bad om det, fik de ingen yderligere nedslag, selvom lejligheden havde været i dårlig stand ved indflytningen.

Boligselskabet Sjælland krævede, at lejerne skulle betale følgende:

Normalistandsættelse minus rabat, 15.060 kr – og gulvafslibning: 8.190 kr.

Det er min opfattelse, at familien blev straffet for deres kritiske indstilling til Boligrøn og Boligselskabet Sjælland.

Fraflytningsrapporten blev ændret

Selve synet foregik på den måde, at medarbejderen gik rundt og noterede fejl og mangler ned på sin computer. Ved afslutningen af synet skrev lejerne under på modtagelsen af rapporten i et pegefelt på medarbejderens

computer, men de kunne ikke få udleveret en papirkopi af rapporten, som der står i reglerne, fordi medarbejderen ikke havde taget nogen printer med.

Medarbejderen tilbød lejerne, at de kunne køre med til kontoret og få udleveret en papirkopi, men det afslog lejerne, fordi kontoret lå 10 km væk.

Senere samme dag modtog lejerne på mail to forskellige kopier af synsrapporten med kort tids mellemrum.

I den ene udgave, stod der, at lejerne ikke havde deltaget i synet, hvilket var direkte forkert. Denne udgave var kun underskrevet af Boligselskabet Sjællands medarbejder.

I den anden udgave stod der at lejerne havde deltaget, men hverken lejerens eller medarbejderens underskrift fremgik af rapporten.

Beboerklagenævnet

Lejeren klagede over forløbet af synet til Beboerklagenævnet i Køge Kommune. Afgørelsen kom efter 4 måneders sagsbehandling.

Ved indbringelsen havde jeg på lejernes vegne krævet, at alle beløb til istandsættelse skulle bortfalde, fordi udlejer havde overtrådt reglerne i Vedligeholdelsesbekendtgørelsens § 13, stk. 4, hvori der står:

Rapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter synet, såfremt denne ikke er til stede eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten

I Vedligeholdelsesbekendtgørelsens § 17, stk. 1 står der, at udlejers krav på istandsættelse bortfalder, hvis blot en af bestemmelserne i bekendtgørelsens paragraffer 13, 14 eller 15 ikke er overholdt.

Lejerne havde ikke fået udleveret rapporten. De havde bevisligt været til stede, og de havde ikke nægtet at kvittere for modtagelsen. Derfor måtte det være indlysende for nævnet, at udlejers krav skulle bortfalde.

Nævnet gav udlejer medhold

Flertallet i nævnet henholdt sig til, at lejeren ved udfyldelse af hans opsigelse havde krydset af i felt, hvorefter der var aftalt digital kommunikation. Dette berettigede efter flertallets opfattelse til, at udlejer senere kunne fremsende synsrapporten pr mail.

Flertallet godkendte også udlejerens påstand om, at lejerne ikke havde ønsket at kvittere for modtagelsen af rapporten ved synet. Derfor var udlejeren berettiget til at sende fraflytningsrapporten på mail efter synets afslutning.

Mindretallet i nævnet – lejerrepræsentanten – ville give lejerne medhold i sagen.

Boligretten

Lejerne ankede sagen med støtte fra Køge

Fortsættes på side 4

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 "tilsirket 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 ejendomsmeisteren 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 ejendomsmeisteren 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 poststemplets 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 glemte 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.

Almenlejelovens (ALL) bestemmelser om misligholdelse og normalistandsættelse

Almenlejeloven (ALL) gælder i modsætning til lejeloven kun for den almene boligsektor. Denne artikel gengiver de vigtigste bestemmelser, der har med fraflytning at gøre.

Af Jakob Lindberg

ALL § 25, stk. 3 Det kan ikke ved fraflytning forlanges, at boligen afleveres i bedre stand end den, hvori den blev overtaget.

ALL § 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*. Dette gælder uanset om skaderne er forårsaget af lejeren egen husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen.

ALL § 26, stk. 1 Hvis udlejeren har vedtaget det, skal lejeren udføre malerarbejde i boperioden og betale herfor.

ALL § 26, stk. 2 Ved fraflytning gennemføres for lejers regning en normalistandsættelse, der omfatter hvidtning, maling, tapetsering af vægge og lofter samt rengøring efter håndværkerne. Udlejeren overtager i løbet af en periode på højst 10 år fra lejeren overtager af lejligheden gradvis lejeren udgift til normalistandsættelsen.

Regler for fraflytning af almene boliger - Vedligeholdelsesbekendtgørelsen

Siden 1970-erne har der i den almene boligsektor været regler for, hvordan fraflytning skal foregå. I slutningen af denne artikel er angivet den præcise titel på bekendtgørelsen.

Oversigt over indhold

I Kapitel 2 står de overordnede regler for boligernes standard ved indflytning, vedligeholdelse i boperioden og istandsættelse ved fraflytning. Udgangspunktet er § 25 og § 26 i Almenlejeloven. Se andetsteds på dette opslag.

I Kapitel 3 står reglerne om hvordan en boligorganisation skal forholde sig, hvis man ønsker at ændre regler for vedligeholdelse og istandsættelse. **I Kapitel 4** står reglerne for hvordan der skal udarbejdes indflytningsrapport. **I Kapitel 5** står reglerne for vedligeholdelse under lejemålets beståen. **I Kapitel 6** står reglerne for istandsættelse ved fraflytning. Se nærmere nedenfor. **Kapitel 7** indeholder forskellige bestemmelser om boligorganisationens pligt til at informere lejeren. **Kapitel 8** drejer sig om hvordan tvister mellem udlejer og lejer kan indbringes for beboerklagenævnet.

Reglerne om istandsættelse ved fraflytning (Kapitel 6)

§ 12: Lejer har pligt til at betale for (1) udgifter som følge af misligholdelse (2) udgifter til normalistandsættelse, dog ikke hvis udgiften er overtaget af afdelingen. Hvis boligen fremtræder helt eller delvis nyistandsat skal udgiften til normalistandsættelse bortfalde eller nedsættes. Dette kan f.eks. forekomme, hvis lejeren lige har malet et eller flere værelser i lejligheden.

§ 13: Her står at boligorganisationen har pligt til at foretage fraflytningssyn senest 2 uger efter at man er blevet bekendt med at lejeren er fraflyttet. Lejeren skal indkaldes skriftligt til synet med mindst 1 uges varsel

I stk. 4 står at der skal udarbejdes en fraflytningsrapport ved synet. Rapporten skal udleveres til lejeren ved synet, hvis lejeren vil kvittere for modtagelse af rapporten. Er lejeren ikke til stede eller vil lejeren ikke kvittere for modtagelse af rapporten, skal den sendes til vedkommende senest 14 dage efter synet.

Boligorganisationens oplysningspligt

I § 14 og § 15 står hvilke oplysninger skal fraflytningsrapporten indeholde

§ 14: For det første skal lejer udtrykkeligt oplyses om:

1. hvilke istandsættelser der skyldes misligholdelse og
2. hvilke arbejder, der er udført som følge af misligholdelse

I § 15, stk. 1 står, at lejeren senest 14 dage efter synet skal oplyses om den anslåede udgift til istandsættelsen og beregningen af lejeren andel af udgiften.

I § 15, stk. 3 står der, at den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne skal sendes til lejeren "uden unødigt forsinkelse". Retspraksis siger, at den endelige opgørelse skal være fraflytteren i hænde senest 1 måned efter afslutningen af istandsættelsesarbejderne

§ 15, stk. 4 indeholder regler om hvilke oplysninger der skal stå i den endelige opgørelse:

Følgende skal oplyses:

- a. hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført og hvad de har kostet
- b. hvorledes lejeren andel af istandsættelsesudgifterne er beregnet
- c. det skal udtrykkeligt fremgå, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført som følge af misligholdelse

holdelse

- d. (d) hvilke andre istandsættelsesarbejder der er udført
- e. hvordan lejeren andel af eventuelle overskridelse af det anslåede beløb i § 15, stk. 1 er beregnet

Punkt (e) er vigtigt fordi det står i almenlejelovens § 94, stk. 2 står: Overskridelser, der forhøjer lejeren samlede andel af den anslåede udgift med mere end 10 % er lejeren uvedkommende.

Om skjulte mangler

§ 16 Nogle gange har lejeren beskadiget lejemålet uden at udlejers funktionær har opdaget det ved fraflytningssynet. Derved er skaden ikke blevet medtaget i fraflytningsrapporten. Hvis udlejers repræsentant har udvist sædvanlig agtpågivenhed – eller hvis lejeren bevidst har forsøgt at skjule manglen, kan udlejer rejse kravet efter selv efter at den endelige opgørelse er fremkommet til lejeren.

Bortfald af boligorganisationens krav

Af § 17 fremgår følgende: Ved overtrædelse af reglerne i § 13, § 14 og § 15 bortfalder boligorganisationens krav mod lejeren. Denne retsfølge træder principielt i kraft uanset hvor mange oplysninger, der mangler i synsrapporten, den foreløbige opgørelse eller den endelige opgørelse. Dog bortfalder kravet ikke, hvis lejeren ikke har oplyst sin fremtidige adresse til boligorganisationen

Kilde:

Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger
Den seneste udgave af denne bekendtgørelse er fra 2006 og har også betegnelsen "BEK nr 640 af 15/06/2006" udgivet af Social-, Bolig- og Ældreministeriet



... 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

Lejefastsættelse i småhuse

Boligretten i Aarhus ville ikke anerkende at huslejenævnet havde brugt de rigtige sammenligningslejemål, da de fastsatte lejen i et småhus. Landsretten tilsidesatte denne beslutning og sagen skal nu gå om

Af Jakob Lindberg

Denne artikel drejer sig om en huslejenævns sag fra Aarhus, hvor en lejer havde fået nedsat lejen fra 100.800 kr om året (svarende til 8.400 kr/måned) til 66.000 kr (svarende til 5.542 kr/måned). Lejligheden var beliggende i et såkaldt småhus.

Udlejer ankede sagen til boligretten, som traf en foreløbig afgørelse i sagen. Boligretten bestemte at sagen skulle udsættes, fordi en række af de sammenligningslejemål, som lejers advokat havde fremlagt i sagen, ikke var gyldige som bevis.

Lejeren ankede derpå Boligrettens afgørelse til Vestre Landsret. Hej fik lejerens medhold. Sagen skal nu behandles forfra i Boligretten. Hvordan den ender, er endnu ikke afklaret. Men det foreløbige resultat i Vestre Landsret er værd at hæfte sig ved, fordi det har betydning for, hvordan reglerne om lejefastsættelse i småhuse skal forstås.

Omkostningsbestemt leje

Omkring 1970 fik indførte folketinget – efter pres fra lejerbevægelsen – et nyt princip for, hvordan lejen skal fastsættes i private udlejningsejendomme, der ligger i de store og mellemstore byer i Danmark. Dette princip kaldes omkostningsbestemt husleje. Reglerne herom stod i det, der blev kaldt "Boligreguleringsloven"

Denne lov kom dog ikke til at gælde over hele landet, fordi kommunalbestyrelserne i mindre kommuner kunne beslutte, at boligreguleringsloven ikke skulle gælde.

I disse kommuner bibeholdt man reglerne om aftalt leje. Fordi reglerne om omkostningsbestemt leje er svære at forstå og anvende, vedtog folketinget i 1994 en ændring i loven. Der blev skabt et nyt regelsæt for mindre ejendomme – det vil sige ejendomme med mindre end 7 lejemål. Disse regler kaldes sædvanligvis "småhusreglerne".

Boligreguleringsloven blev ophævet i 2022. Lovgrundlaget er nu Lejelovens § 32, som lyder:

§ 32. Reglerne i kapitel 4 og 5 finder anvendelse for ejendomme omfattet af § 7. Lejen i disse ejendomme kan dog ikke væsentligt overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af § 6, stk. 1, og hvor lejen er reguleret efter § 23.

De lejligheder, der er reguleret efter § 23, er de såkaldte omkostningsbestemte lejemål, hvor lejen beregnes efter nogle særlige regler. Herefter skulle huslejenævnet og boligretterne behandle sagerne på følgende måde:

- En lejer klager over huslejens størrelse til huslejenævnet, som træffer afgørelse ud fra deres almindelige kendskab til huslejeniveauet i området.
- Hvis en af parterne er utilfreds med huslejenavnets afgørelse, kan vedkommende anke sagen til boligretten.
- I modsætning til huslejenævnet har boligretten ikke noget "almindeligt kendskab" til huslejeniveauet. Dommerne i boligretten vil se beviser. I dette tilfælde er beviserne *sammenligningslejemål*, og disse beviser skal sagens parter fremlægge. Eksempel: Udlejer fremlægger 1 sammenligningslejemål, der har en husleje på 1.500 kr, pr m². Lejer fremlægger 4 lejemål med en leje på 800 kr, pr m². I dette tilfælde vil lejer vinde sagen, fordi han kan fremvise flest sammenligningslejemål.
- Men det er ikke altid så nemt. Sammenligningslejemålene skal opfylde de krav, der står i loven. Først og fremmest skal der være

omkostningsbestemt leje i sammenligningslejemålene. Dernæst skal de ligne det lejemål, som sagen drejer sig om. Eksempelvis skal de være nogenlunde af samme størrelse og helst ligge i samme kvarter.

Boligretten i Aarhus

I sagen fra Aarhus havde huslejenævnet baseret sin afgørelse på en række sammenligningslejemål, som havde omkostningsbestemt leje og som støttede lejerens synspunkt om, at lejen var for høj. Men i boligretten hævdede udlejerens advokat at disse lejemål ikke kunne bruges som bevis, fordi der ikke var noget bevis på, at huslejenævnet i afgørelsen havde påvist, at lejen i sammenligningslejemålene virkelig var omkostningsbestemt. Der var f.eks. ikke fremlagt afgørelser, der dokumenterede dette for sammenligningslejemålenes vedkommende.

Lejers advokat havde heller ikke fremlagt lejekontrakter for sammenligningslejemålene. Derfor argumenterede udlejerens advokat for, at boligretten var ude af stand til at sammenligne vilkårene i sammenligningslejemålene med vilkårene i det omtvistede lejemål. Endelig mente udlejerens advokat, at det ikke var bevist, at sammenligningslejemålene var blevet reguleret efter reglerne i Lejelovens § 23. Udlejeradvokatens samlede konklusion var, at de sammenligningslejemål, som lejers advokat havde fremlagt, ikke kunne bruges som bevis på, at lejen var for høj. Derfor tabte lejerens sagen i Aarhus boligret.

Vestre Landsret

Lejer ankede sagen i Vestre Landsret. Landsretten ændrede boligrettens dom. Dommerne lagde til grund, at huslejenævnet havde fulgt reglerne om omkostningsbestemt husleje, da nævnet fastsatte lejen i sammenligningslejemålene. Landsretten lagde til grund at afgørelserne for sammenligningslejemålene var sket ved anvendelse af lejelovens § 23, stk. 1.

Dommerne udtalte:

Landsretten bemærker videre, at kriterierne for at foretage en regulering efter lejelovens § 23, stk. 1, er, at lejen ikke dækker ejendommens nødvendige driftsudgifter og afkast af ejendommens værdi. Kriterierne er dermed sammenfaldende med de kriterier om lejen i et omkostningsbestemt lejemål, der fremgår af lejelovens § 19, stk. 1, 1. punktum, og som huslejenævnet har anvendt i afgørelserne i Bilag B til N, der i denne sag ønskes anvendt som sammenligningslejemål.

Dommerne anerkendte, at sammenligningslejemålene ikke opfyldte de formelle regler om, at det skulle være dokumenteret, at der var sket en regulering af lejen efter lejelovens § 23. Men uanset denne mangel fandt landsdommerne, at det ville være forkert at afskære lejerens adgang til at anvende de pågældende sammenligningslejemål som bevis i sagen. Det væsentlige var at anvendelsen af sammenligningslejemålene dokumenterede, at den aktuelle leje væsentlig oversteg den omkostningsbestemte leje.

Kilde: VLK 22. november 2023 i Kære 2. afd. BS33399/2023-VLR. Procesbevillingsnævnet har siden givet udlejer ret til at indbringe landsrettens afgørelse for højesteret. Vi orienterer om højesterets afgørelse i et senere nummer af dette blad. Lejerne var repræsenteret af advokat Mads Holtug fra Advokaterne Bygum, Jastram & Fristrup





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 eksklusive 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 eksklusive 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.



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 Landsbyggefonden, betaler realkreditinstitutionerne en garantiprovision til staten. Da realkreditlån med 100 pct. statsgaranti har en lavere rente end almindelige realkreditlån, betaler Landsbyggefonden 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.

Landsbyggefonden 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 Landsbyggefonden. 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!

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



Af John Steen Johansen

KAB hævder, at flere af højhusene er sammenstyrtningsstruede 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 beboernes 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 sammenstyrtningsstruede. 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 beboer-

demokratisk 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 ekspertisen, 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.

Hvad må en lejer gøre og sige?

I nogle tilfælde kan uenigheder mellem lejer og udlejer udvikle sig til så alvorlige konflikter, at udlejeren føler, at han er nødt til at få fjernet lejereren fra ejendommen. Det kan ske ved en opsigelse eller ophævelse af lejemålet. Men hvor meget skal der til?

Af Jakob Lindberg

Der opstår i mange ejendomme uenigheder mellem lejer og udlejer eller mellem en lejer og en af udlejerens ansatte, f.eks. viceværten. Der kan også opstå uenigheder mellem en lejer og en håndværker eller arkitekt, som udlejeren har bestilt til at udføre et stykke arbejde. Nogle gange udvikler uenighederne til skænderier, hvor en af parterne siger ukvemsord, nedsættende bemærkninger, alvorlige beskyldninger mod den anden part.

I sjældne tilfælde udvikler skænderierne sig til vold mellem parterne eller andre ting, der kan medføre personfare.

Man skelner mellem *ophævelse* og *opsigelse* af en lejer. Den væsentligste forskel mellem de to former er, at ophævelse sker med øjeblikkelig virkning, men opsigelse normalt sker med 3 måneders varsel.

Det kræver derfor mere tungtvejende grunde, hvis en udlejer vil skride til ophævelse end hvis der er tale om opsigelse.

Ophævelse

Når det gælder vold eller trusler om vold har udlejeren mulighed for at ophæve lejemålet med øjeblikkelig virkning. Der står i den nuværende lejelovs § 187, stk. 1, nr. 7:

Udlejeren kan hæve aftalen ...

7) Når lejereren har tilsidesat god skik og orden, jf. § 153, stk. 1, nr. 1-8 eller 11, jf. § 154, stk. 2, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.

Vold

De tilfælde, der er nævnt i § 153 er f.eks. *udøvelse af vold* mod udlejer, dennes ansatte eller andre lejere i ejendommen. Den uacceptable adfærd behøver dog ikke at være direkte vold mod personer.

Der kan også ske udsættelse, hvis en lejer gør *noget, der kan være til fare for andre i ejendommen*. Jeg har selv som boligdommer været med til at ophæve lejemålet for en lejer, der på grund af støj afbrød strømmen til en lift. På liften stod to håndværkere, som var ved at reparere ejendommens tag. Vi dommere vurderede, at det var nødvendigt, at håndværkerne selv kunne komme ned fra taget, når reparationen var udført. Desuden kunne blæsten tage til og ændre sig til storm. Dette kunne udløse en fare for nedstyrtning i en situation, hvor håndværkerne befandt sig på taget.

Uacceptable adfærd

Et eksempel på *uacceptable adfærd* er hvis en lejer er til fare for andre ved anvendelse af våben eller opbevaring af farefremkaldende materialer i lejligheden.

Et tredje eksempel på overtrædelse af § 153, som kan føre til ophævelse af lejerens lejemål er, når lejereren udøver *uacceptable støj*

der er til væsentlig gene for de personer, der har med ejendommen at gøre.

Der kan også ske ophævelse, hvis en lejer ødelægger ejendommen eller løsøre på ejendomme, eller lejereren vanrøtter det lejede.

Den uacceptable adfærd kan både være udført af lejereren eller personer i husstanden. Endelig kan ophævelse ske, *når lejerens husdyr er til væsentlig gene på grund af støj, lugt, uhumskhed eller fare- eller frygtfremkaldelse.*

Opsigelse efter § 170

Der er i visse situationer mulighed for, at en udlejer kan opsiges en lejer. Opsigelse skal normalt ske med 3 måneders varsel. Disse tilfælde står i *lejelovens § 170*

1. Et tilfælde, hvor de kan ske opsigelse, er f.eks. *hvis lejereren bor i et enkelt værelse som er en del af udlejerens bopæl.*
2. Hvis der tale om et *tofamilieshus*, hvor udlejeren bor i den ene lejlighed. Her kan udlejer uden begrundelse opsiges den lejer, der bor i den anden lejlighed
3. Hvis lejereren bor i en *udlejet* ejerbolig eller andelsbolig, så kan ejeren (andelshaveren) så kan ejeren/andelshaveren opsiges lejereren hvis han selv ønsker at bo i lejligheden. Det gælder dog kun, hvis ejeren ejede den pågældende lejlighed eller andel på det tidspunkt, hvor lejeaftalen blev indgået. Det er desuden en betingelse for opsigelsens gyldighed, at ejeren ikke ejede andre udlejede ejerboliger eller andelsboliger
4. Hvis den udlejede beboelseslejlighed er knyttet til lokaler, der bruges til restaurationer, butikker, kiosker eller lignende

Opsigelse efter § 171

Opsigelse kan også ske når

1. Udlejeren selv ønsker at benytte den pågældende lejlighed.
2. Når ejendommen skal nedrives – eller hvis den skal ombygges og derefter skal være omfattet af lov om almene boliger – eller hvis ombygningen sker for at opfylde et formål, hvor der kan foretages ekspropriation.
3. Når lejereren har været antaget som funktionær i ejendommen. Det er en betingelse at funktionærens arbejde kræver at vedkommende bor i ejendommen. Det er også en betingelse, at udlejeren kan bevise at funktionærens arbejde ikke har været udført tilfredsstillende. Opsigelse kan kun ske når lejligheden efter genudlejning skal bruges af den efterfølgende funktionær
4. Hvis lejereren af den pågældende lejlighed er holdt op med at arbejde i virksomheden og lejligheden skal bruges af en anden ansat.
5. Hvis lejereren ikke har efterlevet huslejenævnets endelige afgørelser
6. Når lejereren har tilsidesat god skik og orden og forholdet er så alvorligt, at lejerens flytning er påkrævet
7. Når lejereren har tilsidesat betingelserne i et betinget lejerforhold og forholdet er så alvorligt, at lejerens flytning er påkrævet
8. Når vægtige grunde i øvrigt gør det særlig magtpåliggende for udlejeren at blive løst fra lejerforholdet.



Begrundelsen i nr 8 om vægtige grunde er ikke særligt præcist beskrevet i lovtæksten. Derfor er det kun i meget specielle tilfælde, at domstolene godkender en opsigelse ud fra denne bestemmelse. Den har i en del tilfælde været anvendt i situationer, hvor en kreditforening har overtaget en ejendom på tvangsauktion og hvor kreditforeningens økonomi har været meget belastet af, at en enkelt lejer har haft en meget lav leje. I disse tilfælde har domstolen afgjort sagen til fordel for kreditforeningen frem for lejereren. Begrundelse nr. 8 om vægtige grunde er med vilje ikke præciseret nøjere. Folketinget må have ment, at det skulle være muligt for en udlejer at kunne komme af med en lejer i helt særlige tilfælde uden at begrundelsen fremgik af loven.

En sådan uklarhed i loven er betænkelig, fordi det skaber tvivl om hvad, der er lovligt. Der har været tilfælde, hvor udlejere har forsøgt at komme af med besværlige lejere ved at anvende Begrundelse nr. 8. Som eksempel kan nævnes tilfælde, hvor en lejer har kritiseret udlejer meget hårdt uden, at der har været tale om strafbar ærekrænkelse, injurier eller bagvaskelse.

Hvis lejerens kritik er velbegrundet, kan sådanne udtalelser ikke føre til opsigelse eller ophævelse af lejerforholdet.

Hvis lejerens beskyldning er usand eller usaglig, kan det ikke udelukkes at dommerne vil give udlejer medhold. I sådanne tilfælde afhænger sagens udfald af blandt andet af overfor hvem, lejereren har bagtalt udlejeren. Hvis det er sket i offentlige medier eller over for huslejenævnet eller andre myndigheder kan det ikke udelukkes at opsigelsen vil blive godkendt. Hvis bagtalelsen kun er sket over for udlejeren selv, kan Begrundelse nr. 8 ikke føre til opsigelse eller ophævelse.



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 inddrivelse 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



Beretning for Roskilde Lejerforening på generalforsamlingen 2024

Arbejdet i bestyrelsen

Vi har afholdt de planlagte 6 møder i bestyrelsen, hvor samarbejdet har fungeret godt. Fremmødet kan dog godt forbedres.

Medlemsforeningerne

Vi har i bestyrelsen en kontaktperson til alle vores medlemsforeninger. Ordningen fungerer godt og smidigt, idet der løbende er kontakt mellem beboerrepræsentanterne og kontaktpersonen. Medlemsforeningerne er ret forskellige og således er kontakten tilpasset de konkrete behov i medlemsforeningen. I de fleste tilfælde handler det om rådgivning og vejledning fra kontaktpersonen. I andre drejer det sig om konkret bistand til sagsbehandlingen i beboerrepræsentationen.

Økonomien i foreningen

Vi har i de sidste år haft en kraftig vækst i medlemstallet. Væksten er sket ved nye medlemsforeninger, særligt fra de almene ejendomme. Til gengæld er vi udfordret i at få medlemstallet for enkeltmedlemmerne op på niveauet fra før Corona. Det øgede medlemstal har givet foreningen en endnu bedre økonomi som har medført, at vi forventer at kunne holde kontingentet i ro en rum tid endnu.

Oprydning af depot hos Shurgaard

Vi har gennem en del år haft et depotrum i Shurgaard, hvor vi har opbevaret diverse materiale fra både RLE, RL og Danmarks Lejerforeninger. Vi er jo i takt med den generelle udvikling i samfundet gået over til at udarbejde og arkivere vores materiale digitalt. Det har medført, at materialet i Shurgaard efterhånden er blevet stadig ældre og mindre relevant. Vi har derfor i bestyrelsen hen over vinteren ryddet op og smidt en stor del af materialet fra Shurgaard ud. Vi forventer, at vi med en oprydning på kontoret vil kunne få plads til at opbevare al vores resterende materiale i Sankt Peders Stræde.

Arbejdet i nævn og boligret

Roskilde Lejerforening repræsenterer fortsat lejerne i husleje- og beboerklagenævne i Roskilde/Lejre, Greve/Solrød og Ringsted. Derudover er vi boliglæggommere i Roskilde Retskreds og medlem af Byfornyelsesnævnet for Sjælland. Der har ikke været nævneværdige ændringer i dette arbejde i denne generalforsamlingsperiode. Der er fortsat en urimelig lang sagsbehandlingstid i nævnene, der primært skyldes at kommunerne afsætter for få ressourcer til sekretariatene. Det er urimeligt for sagerne parter, at de bogstaveligt talt skal vente år og dag på en afgørelse i deres sag. De utilstrækkelige ressourcer medfører tillige, at oplæggene til nævns-møderne i en del tilfælde ikke er 'skåret til', så vi som nævnsmedlemmer skal bruge uforholdsmæssigt lang tid på forberedelse.

Ved en domstolsreform for år tilbage blev rets-sager med tvist af et begrænset økonomisk omfang (ca 50.000,- kr) kategoriseret som småsager. Hensigten var at sagens parter sædvanligvis skulle føre deres sager selv, med begrænset bistand fra domstolen. Nu har et flertal i Folketinget lavet en aftale med henblik på en senere lovændring om at hæve grænsen for småsager fra 50- til 100.000,- kr. Det betyder i praksis, at endnu færre af vores sager i boligretten kan få fri proces eller forsikringsdækning. Endnu en pind til den fortløbende udhuling af retssikkerheden. Vi håber, at vores og andres protest mod partiernes aftale, vil forhindre at det udmøntes i lovgivning.

Advokatsituationen i lejerforeningen

Vores advokater gennem mange år, Flemming og efterfølgende Elisabeth er stoppet med deres praksis i Roskilde. Vi har gennem en del år tillige anvendt Morten Tarp, som i øvrigt er aktivt medlem af Danmarks Lejerforeninger. I det forløbne år har vi alene anvendt Morten, med stor tilfredshed. Således har Morten trådt til som rådgiver i situationer, hvor en almen afdeling havde behov for at få styr på reglerne og deres handlemuligheder. Vi håber, at Morten stadig har tid til os, men forventer at vi nok kan få brug for en suppleant på et tidspunkt, når vi skal i boligretten.

De små beboerrepræsentationer (6-12 lejemål) kan blive medlem af Roskilde Lejerforening

Vi har hidtil haft en praksis, hvor de små beboerrepræsentationer, som alene kan vælge 1 beboerrepræsentant, skulle være medlem af Lejerforeningen for Enkeltmedlemmer. Der har kun været meget få af disse foreninger. Vi har i bestyrelsen besluttet, at de fremover skal tilknyttes direkte til Roskilde Lejerforening, da deres situation er mere sammenlignelige med de store beboerrepræsentationer end med enkeltmedlemmernes.

Kursus for medlemsforeningerne i marts og november

På vores kursus om den sammenskrevne lejelov i sidste generalforsamlingsperiode blev der efterlyst et kursus målrettet beboerrepræsentanterne og deres opgaver. Opfordringen tog vi op og afholdt i henholdsvis marts og november 2023 to delvist overlappende kurser om de emner, der efter vores vurdering var mest relevante. Der har ved kurserne været et pænt fremmøde. Vi har behandlet de klassiske emner som forskellige typer lejestigning, vedligeholdelse, forbrugsregnskaber, ind- og fraflytning og så har vi brugt en del tid på at drøfte beboerrepræsentationens arbejdsopgaver og kommunikationen med beboerne. Disse kurser har efter vores opfattelse og tilbagemeldingen fra deltagerne været en succes. Men vi ønsker os selvfølgelig en øget deltagelse fra medlemsforeningerne.

Medlemsforeningernes digitale kommunikation med beboerne

Som et element i kurserne for vores beboerrepræsentationer har vi drøftet deres kommunikation med beboerne. Vores udgangspunkt i den forbindelse er, at jo mere tilgængelig en tovejskommunikation mellem beboerrepræsentanterne, og beboerne og disse indbyrdes jo bedre. Der er i den forbindelse udfordringer med gdpr-regler, folks selv-justits på nettet og i forhold til den gruppe af beboere, der ikke bruger de sociale medier. Vi mener, at det sociale liv i ejendommen – og i den forbindelse beboerrepræsentationens kontakt til beboerne – kan have meget glæde af fælles digital platform. I nogle ejendomme fungerer det glimrende, i andre er der udfordringer og i nogle er der slet ikke en sådan kommunikation. Vi ser dette som et kommende indsatsområde.

Arbejdet i Danmarks Lejerforeninger

Vi har et glimrende samarbejde med Danmark Lejerforeninger – ikke mindst som følge af, at Bodil Kjærum fra Roskilde, jo har siddet som formand i mange år. Funktionerne i Danmark Lejerforeninger er udfordret af, at arbejdet langt overvejende varetages af de samme frivillige og aktive folk, der også udfører opgaverne i de lokale lejerforeninger. Danmark Lejerforeninger har dog formået at tiltrække flere lokale lejerforeninger rundt i landet.

Det er delvist begrundet i, at Lejernes LO har centraliseret deres organisation og dermed frataget lokale lejerforeninger deres selvstændighed. En del af disse har følgelig valgt at søge ind i Danmarks Lejerforeninger i stedet.

Flere billige små boliger i Roskilde Kommune

I forbindelse med de sidste kommunalvalg fik vi sammen med andre gode kræfter sat behovet for små og billige boliger på dagsordenen i Roskilde. Diskussionen resulterede i en undersøgelse af udviklingen på området. Denne viste ikke overraskende, at udbuddet af disse boliger ikke matcher efterspørgslen. Byrådet og Boligselskabet Sjælland kom med en positive tilkendegivelse som reaktion på undersøgelsen. Vi forventer dog ikke, at udviklingen vender af sig selv. Der skal et vedvarende pres på systemet for at det vil ske.

Pensionskasserne som ejendomsbesiddere

En betragtelig del af de større udlejningsejendomme i Roskilde ejes af vores allesammens pensionskasser. Generelt må man sige, at de via deres administrationsselskaber som professionelle udlejere har styr på lejelovgivningen og de følger den retspraksis, der har udmøntet sig. Så det handler ikke om manglende forbrugsregnskaber og rådne vinduer i disse ejendomme. Nej, det handler om maksimalt afkast af deres investering i ejendommen. Vi ser især dette i deres fokus på at modernisere lejemålene gennemgribende i forbindelse med fraflytning fra lejemålene. Vi har i huslejenævnet som fast punkt på hvert møde en eller flere af disse sager på dagsordenen. Den generelle hensigt med pensionskassernes investeringer i udlejningsejendomme er dels at sikre et langsigtet afkast til medlemmernes pension og derudover, at kunne tilbyde pensionskassens medlemmer en god bolig til en rimelig penge. Pensionskassernes praksis med modernisering og efterfølgende markant stigning i huslejen medfører, at pensionskassens egne medlemmer med almindelige lønmodtagerindtægter ikke længere har råd til at bo i pensionskassens ejendomme. Er den maksimale forrentning af deres investeringer alene blevet hensigten fra pensionskassernes side? Det må være på sin plads, at dette forhold kommer frem i lyset og bliver rejst i pensionskassernes demokratiske forsamlinger.

Det har gennem mange år været almindelige mantra i den blå side af Folketinget, at den almene boligsektor er en belastning og udgift for statens finanser. Liberal Alliances boligordfører har for nyligt spurgt Boligministeriet om omfanget heraf. Ministeriets svar herpå var, at alene den finansielle side af forholdet mellem den almene sektor og statsfinanserne viser et overskud set fra statsfinanserne. Staten tjener altså på den almene sektor. Undersøgelse af hvad den almene sektor "koster" statsfinanserne viser, at det rent faktisk er et økonomisk plus. Så vidt vides har Liberal Alliance ikke gjort mere ved sagen – forståeligt nok, da svaret jo var "forkert". Finansieringen af de almene boliger er en temmelig kompliceret affære, der involverer såvel statslige som kommunale finanser – men det korte af det lange er åbenbart, at staten har et overskud på de almene lejeres bekostning. Dertil kommer at samme lejere bærer en række generelle sociale udgifter og særligt fra socialt udsatte lejere, der ikke kan betale deres husleje eller efterlader et misligholdt lejemål uden evne til at betale istandsættelsen.