

# LEJERE PÅ AMAGER

NR. 55 - Vinter 2008/2009

MEDLEMSBLAD FOR AMAGER LEJERFORENING



## Velfærdsminister vil dæmme op for udsættelse af lejere

Regeringen stiller lovforslag om ændringer i lejelovgivningen for at formindske antallet af lejere, der bliver sat ud af deres bolig på grund af huslejerestancer. Ændringerne kommer til at bestå dels i, at den periode, hvor man kan være i restance, forlænges fra 3 dage til 14 dage. Dels kommer den til at bestå i en pligt til særlig rådgivningsindsats fra kommunernes side.

*Af Jakob Lindberg*

I de senere år har man kunnet konstatere, at antallet af udsættelser har været stigende. SFI offentliggjorde den 8. april 2008 en rapport, der viste at i 2006 blev knap 2.600 lejere sat ud af deres bolig.

Det fremgår af rapporten, "at de personer, som sættes ud af deres bolig, generelt har lav indkomst, lavt rådighedsbeløb, stor gæld, relativt store boligudgifter i forhold til deres indkomst samt i udstrakt grad selv angiver en manglende evne til at administrere egen økonomi", som det anføres af ministeren i

bemærkningerne til lovforslaget.

71 % af udsatte lejere bor i almene boliger og 29 % bor i private udlejningsboliger. Da der bor nogenlunde lige mange i de to boligformer er der altså en overrepræsentation af lejere i alment byggeri, som bliver sat ud.

Der var også overrepræsentation af folk på kontanthjælp, der bliver sat ud (30 % af de udsatte)

Regeringen vil med lovforslaget sikre, at udsættelses-truede lejere får stillet hjælp til rådighed, og at hjælpen kommer på et så tidligt tidspunkt, at mulighederne for

at afværge en udsættelse af lejemålet reelt er til stede. Et vigtigt element i indsatsen er således at sikre, at der etableres kontakt til kommunen med henblik på, at kommunen kan vurdere behovet for hjælp i den konkrete sag.

### Kommentar

Et sådan indsats vil der formentlig være bred politisk opbakning til. Noget andet er om lovændringen er tilstrækkelig. Når det gælder lønmodtagerne, de uddannelsessøgende og de selvstændige, kan det vise sig, at gældspro-

*fortsættes på side 2...*



B POST DANMARK  
PP

Returneres ved varig adresseændring

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

**F**orlig om forenkling af lejelovene



Side 3

**V**ærdiløs forbedring blev underkendt



Side 4

**S**måsager



Side 6-7

**V**esthimmerland Kommune tjener 13,5 mio. kr på få dage



Side 8

**E**t spøgelse huserer på Christiansborg



Side 9

**H**vorfor efterkommes beboerklagenævnets påbud ikke?



Side 10

**H**vordan er det nu det er? – Klip fra brevkassen



Side 12-13

**L**ejeforhøjelse i småhuse



Side 14

**LEJERE PÅ AMAGER****Nr. 55 Vinter 2008/2009**

Udgivet af Amager Lejerforening,  
i samarbejde med Danmarks Lejerforeninger.  
Lokaludgave af "Lejer i Danmark".  
Oplag: Ca. 10.000 for alle udgaver.  
Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.  
Redaktion: Jakob Lindberg (ansvh.),  
Bodil Kjærum og Henrik Stougaard.  
Lokalredaktion: Arne Johansen

**Amager Lejerforening:**

Amager Fælledvej 4, butikken; 2300 København S  
Kontortid: Tirsdag og torsdag 16.30-18.30  
Telefon (kun i kontortid): 3295 5492

**Kontingent 2008**

Enkeltmedlemmer:	310,-
Pensionister:	230,-
Foreninger pr. lejemål (mindst 20):	165,-
Indmeldelsesgebyr, person:	150,-
Indmeldelsesgebyr, kollektivt:	3000,-

**Redaktionen af dette blad er afsluttet****1. december 2008**

De fire næste numre er planlagt at udkomme således:  
Forår 2009, deadline: 15. februar 2009.  
Sommer 2009, deadline: 15. maj 2009.  
Efterår 2009, deadline: 15. september 2009.  
Vinter 2009/2010, deadline: 15. november 2009

**KORT OM DANMARKS LEJERFORENINGER**

Danmarks Lejerforeninger blev stiftet i 1995.

Stiftelsen skete på baggrund af en række lejerforeningers ønske om en landsdækkende organisation, som er uafhængig af partipolitiske interesser.

Indmeldelse i Danmarks Lejerforeninger sker altid gennem en lokalforening: Den nærmeste lejerforening, der er tilsluttet Danmarks Lejerforeninger.

Danmarks Lejerforeninger betragter det som een af sine opgaver, at sikre de bedst mulige betingelser for det frivillige ulønnede arbejde i lokalforeningerne. Aktiviteterne omfatter derfor blandt andet:

Gratis kurser, udgivelse af bladet „Lejer i Danmark“ og udsendelse af informationspjecer om lejernes rettigheder.

Skulle man ønske yderligere informationer, eksempelvis Danmarks Lejerforeningers Love eller Princip & Arbejdsprogram, kan disse findes på [www.dkf.dk/DL](http://www.dkf.dk/DL), men man er også velkommen til at kontakte os.

**ABONNEMENT PÅ LEJER I DANMARK**

Dette blad – Lejer i Danmark, eller lokaludgaver heraf – sendes gratis til medlemmer af Danmarks Lejerforeninger, samt til en række relevante institutioner, organisationer og personer. Hvis man ikke er blandt disse, og ønsker at modtage bladet uden samtidig at blive medlem af Danmarks Lejerforeninger; kan man tegne abonnement på bladet ved henvendelse til hovedkontoret. Prisen for et helt år er 120 kr.

**Velfærdsminister vil dæmme op for udsættelse af lejere**

...fortsat fra forsiden

blemerne netop i disse år er så store, at det bliver svært at hjælpe dem alene med rådgivning. Det samme gælder kontanthjælpsmodtagerne, men af en anden årsag.

**Kontanthjælpsmodtagerne**

De mange kontanthjælpsmodtagere, der bliver sat ud af deres boliger hænger sammen med to ting:

- 1) Dels nedskæringerne i de offentlige ydelser til denne persongruppe.
- 2) Dels den (lovlige) diskrimination af kontanthjælps-

modtagerne, som er sket gennem de senere år i kraft af den såkaldte "fleksible udlejning".

Fleksibel udlejning går ud på, at de almene boligorganisationer kan undlade at bruge ventelisterne for op til 90 % af de ledige boliger. I stedet udlejes boligerne til lønmodtagere uden for ventelisten eller til andre attraktive grupper af lejere.

Da mange kontanthjælpsmodtagere står på venteliste til den billige del af de almene boliger, fratages de muligheden for at tilpasse deres boligudgifter. De bliver dermed

låst fast i en for dyr lejebolig, hvilket bevirker, at de let kommer bagud med huslejen.

Nu vil velfærdsminister Karen Jespersen foreslå nye lovændringer, der skal gøre det lovligt at lade lejligheder stå tomme frem for at udleje dem til kontanthjælpsmodtagere. Diskriminationen får dermed et nyt højdepunkt og endnu flere kontanthjælpsmodtagere vil blive sat ud af deres lejligheder.

Med den kurs regeringen har lagt, vil der blive brug for en endnu kraftigere og dyrere hjælpeindsats over for hjemløse familier.

**Hjælp andre lejere****Oplys lejerforeningen om din husleje!**

Lejerforeningen har stor gavn af at godt kendskab til huslejerne rundt omkring i sit område. Flere og flere sager om huslejens størrelse afgøres nemlig ud fra sammenlignings-princippet: "Det lejedes værdi". Derfor vil foreningen gerne kende *din* husleje.

Hvis du kører sag, eller for nylig har kørt sag gennem lejerforeningen, så har vi allerede de nødvendige oplysninger. Men har du ikke kørt sag igennem længere tid, vil andre lejere kunne få glæde af, at du indsender husleje-oplysningerne.

*I sagens natur er det især de forholdsvist billige huslejer, der vil være gode som sammenlignings-huslejer.*

**Send disse oplysninger til lejerforeningen:**

Lejlighedens størrelse i m<sup>2</sup>: .....

Lejlighedens månedlige husleje (excl. varme mv.):  
.....

Er der i lejligheden:

Centralvarme?      Eget toilet?      Bad?

To-lags vinduer?      Nyere forbedringer?

Lejlighedens adresse:  
.....

Lejers navn:.....

## Privat Udlejning

# Tre eksempler på enighed mellem lejer- og udlejerorganisationerne

Læs mere om  
forliget på side 3

## Antenneregler

I 2000 blev lejelovens bestemmelser om antenner ændret, således at antennebidrag udgik af huslejen. De antenneregler der i øjeblikket findes i loven er så summariske, at området nærmest må betegnes som lovløst.

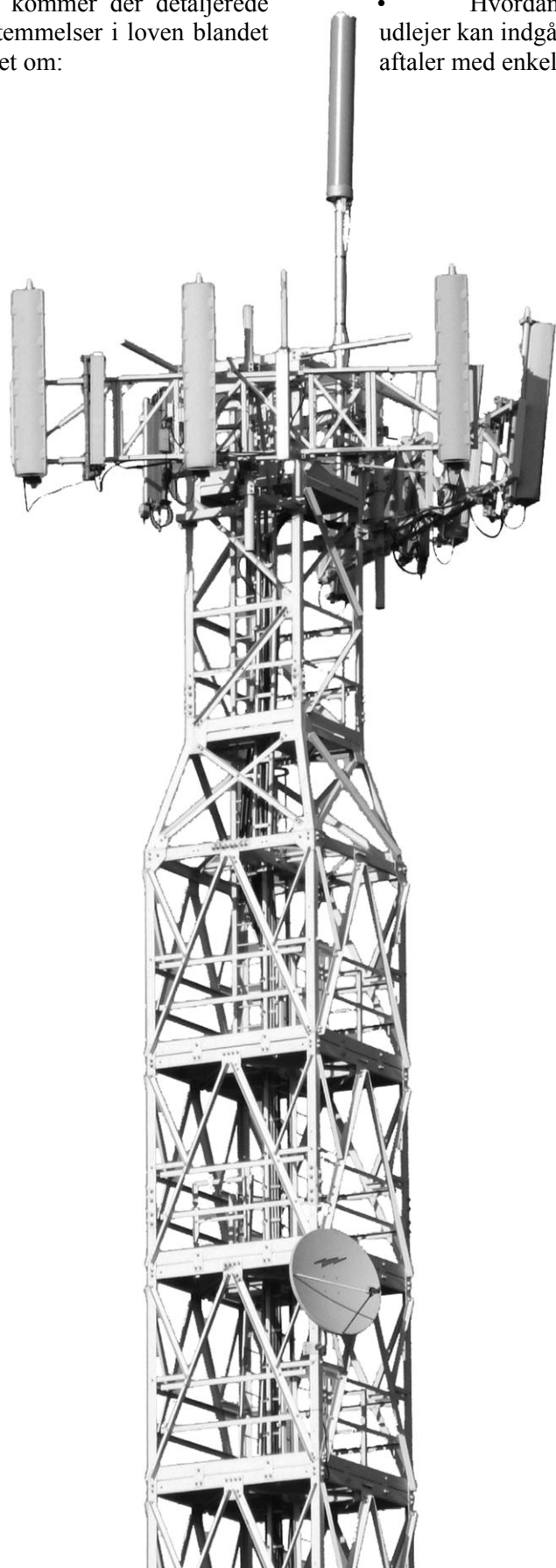
### Forliget

Bliver forliget til virkelighed kommer der detaljerede bestemmelser i loven blandt andet om:

- Hvordan en beboerrepræsentation kan indgå aftaler med udlejer om etablering eller forbedring af antenneanlæg
- Hvordan sådanne aftaler skal godkendes på beboer-møder eller ved urafstemning
- Hvordan udlejer kan indgå aftaler med enkelte

lejere om antenneanlæg i de tilfælde, hvor der ikke er indgået aftale med beboerrepræsentationen.

- Hvordan sådanne aftaler kan opsiges både fra lejers og udlejers side.
- Hvilken kompetence huslejenævnet har til at tilsidesætte eller ændre urimelige aftaler herom.



## Honorar til medlemmer af huslejenævnet

I øjeblikket er der ingen regler for, hvordan medlemmer af huslejenævnet skal aflønnes. Dette har betydet meget store forskelle i aflønningen af nævnsmedlemmerne. I nogle kommuner udbetales der slet ikke honorar, andre steder udbetales der møde-diæter, mens en del medlemmer i større kommuner får fast løn.

### Forliget

Ved forliget får kommunen pligt til at betale honorarer. Minimumsbetalingen skal svare til den til enhver tid gældende betaling til lægdommere ved boligretten, men med mulighed for lokalt at fastsætte faste honorarer inden for nærmere angivne grænser.

## Mangler ved det lejede

Huslejenævnet får mulighed for at afgøre tvister om oprindelige mangler ved det lejede

Efter den nuværende lejelovgivning har huslejenævnet mulighed for at afgive vedligholdelsespåbud til både lejer og udlejer, såfremt de ikke overholder deres pligt til vedligeholdelse. Dette sker med hjemmel i Lejelovens § 106, stk. 1 nr. 3) og 4) Men denne kompetence gælder kun mangler der er opstået i lejeperioden.

Mangler der fandtes på det tidspunkt hvor lejemålet blev indgået kan lejeren kun kræve udbedret ved at anlægge sag ved boligretten med hjemmel i Lejelovens kapitel III (§ 9-18).

### Eksempel

Hvis taget bliver utæt i lejeperioden, kan lejer klage til Huslejenævnet. Huslejenævnet kan give udlejer påbud om at istandsætte taget. Huslejenævnet kan samtidig give lejeren et forholdsmæssigt nedslag i lejen, såfremt udlejer ikke istandsætter taget inden for den frist, der er angivet i kendelsen.

Hvis taget også var utæt ved lejemålets indgåelse, kan Huslejenævnet *ikke* tage sig af sagen. I så tilfælde må lejeren gå til Boligretten, hvil-

ket er mere besværligt og bekosteligt.

### Forliget

Hvis forliget bliver til virkelighed får huslejenævnet kompetence i begge typer af sager. Huslejenævnet får dog kun myndighed til at udstede vedligholdelsespåbud og give forholdsmæssigt nedslag

i lejen. Nævnet kan ikke afgøre sager om, hvorvidt lejer har ret til at hæve lejeaftalen og heller ikke om lejeren skal have erstatning.

Dette skyldes, at de to sidstnævnte typer af tvister forudsætter en bevisførelse der kun kan finde sted ved en domstol.



Kære dagbog, nu skriver jeg til dig på ny  
 Det' en simpel beretning om nød  
 om en ganske almindelig mand fra min by  
 som nu lever på smalkost og brød.  
 Hans pension røg i spåner, da banken gik ned  
 han mistede alt, hvad han ejed'  
 Dem, som snød, fik bonus og skred!  
 Det var næsten for meget

## Det er næsten for meget

Denne mand fik et tip om en mægtig fidus  
 fra sin hjælpsomme bankkonsulent,  
 som fortalte: "En formue bundet i hus  
 det er ulønsomt, inkompetent"  
 Det var bedre i aktier at lade dem stå  
 Man loved', hans penge blev plejet  
 Der var kursgevinster at få  
 Det var næsten for meget

Førhen bo'de han lækkert med udsigt til fjord  
 i en villa med åben kamin  
 Han var velsitueret med fod under bord,  
 Jamen nu er han nærmest til grin  
 Til sin hund og sin kat har han knap og nap rum,  
 for skuret han bor i er lejet  
 Han fik smæk, fordi han var dum  
 Det var næsten for meget

Mel: Ulandsvisen  
 Tekst: Fandens oldemor

## Nye medlemmer

Vi opfordrer alle vore medlemmer til at hjælpe med at styrke  
 Lejerforeningen. Vis eller giv bladet til interesserede, flere blade  
 kan rekvireres. Blanketten herunder kan bruges til indmeldelse.

*Jeg indmelder mig hermed i Lejerforeningen:*

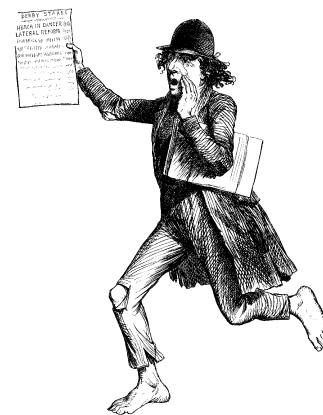
Navn: .....

Adresse: .....

Postnummer og by: .....

Indsendes i kuvert til Amager Lejerforening  
 Amager Fælledvej 4, butikken, 2300 København S.

## Skriv til os !



Vi modtager meget gerne indlæg fra  
 læserne. - Debatindlæg, artikler, digte, m.  
 m. m... Hvis man har mulighed for det, vil vi  
 være taknemmelige for, at man også sender  
 sit indlæg på diskette; med oplysning om  
 PC-formatet; eller som e-post.  
 (Adresserne ses på side 2).