

Lejer i Haderslev og Omegn



NR. 31 - Vinter 2008/09

MEMLEMSBLAD FOR HADERSLEV OG OMEGNS 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

Forlig om forenkling af lejelovene



Side 3

Værdiløs forbedring blev underkendt



Side 4

Småsager



Side 6-7

Vesthimmerland Kommune tjener 13,5 mio. kr på få dage



Side 8

Et spøgelse huserer på Christiansborg



Side 9

Hvorfor efterkommes beboerklagenævnets påbud ikke?



Side 10

Hvordan er det nu det er? – Klip fra brevkassen



Side 12-13

Lejeforhøjelse i småhuse



Side 14

LEJER I HADERSLEV OG OMEGN

Nr. 31 Vinter 2008/2009

Udgivet af Haderslev og Omegns Lejerforening, i samarbejde med Danmarks Lejerforeninger.

Lokal udgave af "Lejer i Danmark".

Oplag: Ca. 10.000 for alle udgaver.

Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.

Redaktion: Jakob Lindberg (ansvh.),

Bodil Kjærsum og Henrik Stougaard.

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

Haderslev og Omegns Lejerforening:

Højgade 6, 6100 Haderslev

Kontortid: Hver Onsdag 16-18

Telefon: 7452 1780

Mobiltelefon: 6165 2245

www.haderslev-lejerforening.dk

Bestyrelse

Formand: Jan Leth

Næstformand: Ulla Grønholm

Kasserer: Leif Truelsen

Sekretær: Leif Hartmann

Medlem: Kirsten Børgesen

Medlem: Jytte Holm Jakobsen

Sagsbehandlere

Jan Leth

Leif Hartmann

Kirsten Børgesen

Leif Truelsen

Lene Weber

Allsund Lejerforening

(underafdeling af Haderslev og Omegns Lejerforening)

Sagsbehandler: Leif Truelsen

Telefon 74 47 09 28 eller 27 49 83 45

Træffes bedst hverdage mellem 17 og 18

www.allsund-lejerforening.dk

Kontingent 2008

Første år. 500 kr. – efterfølgende år. 225 kr.

Pensionister:

Første år. 450 kr – efterfølgende år. 175 kr.

Medlemskab og kontingent for almene boligafdelinger og større private udlejningsejendomme aftales med bestyrelsen.

Betalning

Kontingentet betales på det fremsendte / udleverede indbetalingskort i bank, på posthus eller på kontoret i Højgade.

Annonce

Vi søger et medlem, som vil hjælpe med at holde kontoret i Højgade præsentabelt.

Vi søger også en "sagsbehandlerelev".

Henvendelse på kontoret onsdag mellem 16 og 18, eller til formand Jan Leth på 61 65 22 45

Nyt fra sagsbehandlerne

I år har mange medlemmer henvendt sig, fordi de ikke har fået tilbagebetalt varmepenge.

Det er svært at sige noget om, hvad det skyldes, men det giver rigtig mange sager til vores sagsbehandlere.



Nyt fra bestyrelsen

Bestyrelsen byder vores nye sagsbehandlerelev Lene Weber velkommen og vi håber Lene bliver et godt aktiv for foreningen.

Bestyrelsen hilser de mange medlemmer vi få via beboerrepræsentationer og afdelingsbestyrelser velkommen i Lejerforeningen.

Vi frygter lidt, at det skyldes, at nogle udlejere har økonomiske problemer."

Der har været landsmøde i Danmarks Lejerforeninger. Her blev Jan Leth og Leif Truelsen valgt til hovedbestyrelse medens Leif Hartmann blev suppleant.

Medlemmer hjælper medlemmer med:

- Råd og vejledning om „alt“ inden for den private og almene Lejelovs område.
- Check af lejekontrakt - helst før den er underskrevet.
- Varme-, vand- og antenneregnskaber. Bemærk at der er tidsfrister som skal overholdes.
- At beregne om udlejerens krav om lejeforhøjelse er inden for lovs rammer.
- Hvis du skal sige op eller bliver sagt op bør du altid kontakte Lejerforeningen.
- Vi deltager i flyttesyn og gennemgår fraflytningsafregningen.
- Sagsbehandlerne skriver - efter fuldmagt fra dig - brev til udlejeren, Husleje - eller Beboerklagenævn.



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.

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.

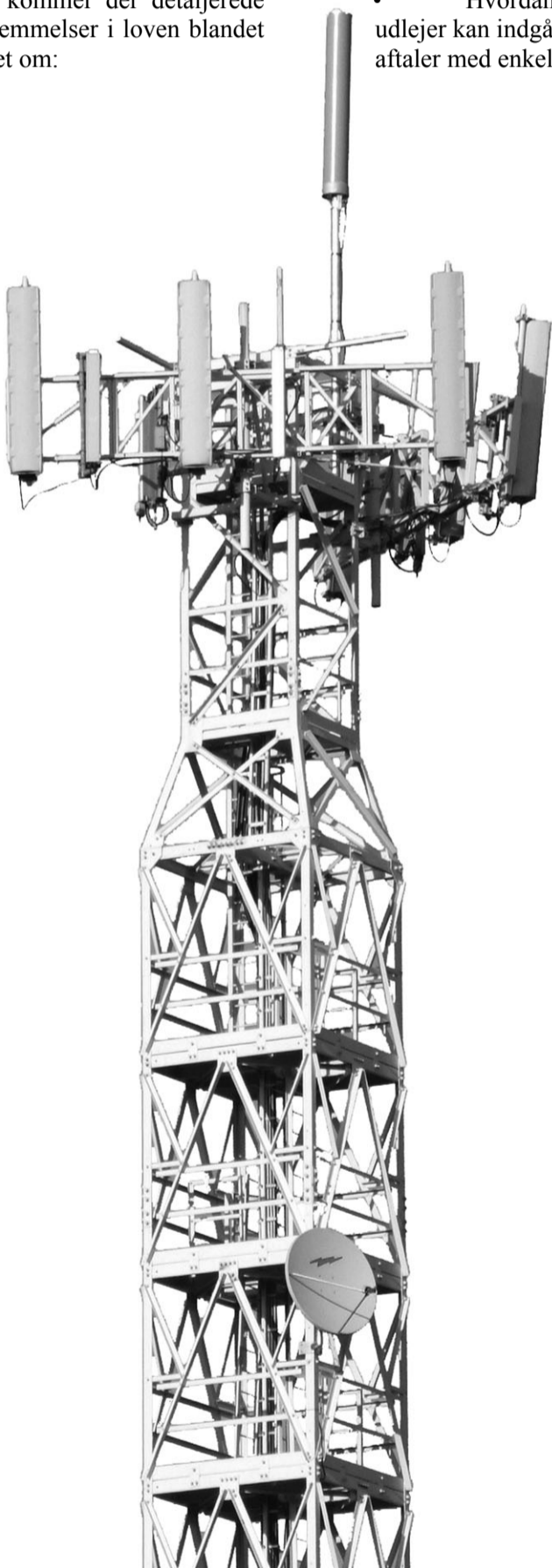
Forliget

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 mødediæter, 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 be-kosteligt.

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

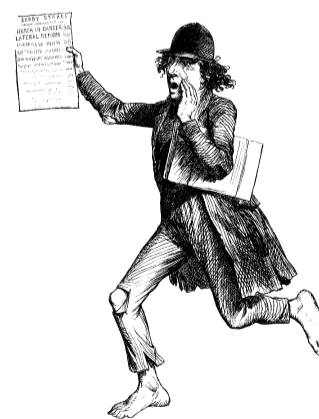
Tip et medlem

Hører du om en ven, bekendt, kollega, familie eller andre, som har problemer med deres udlejer, så riv hjørnet af bladet og giv ham eller hende det.

Du må også gerne fortælle, hvor gode sagsbehandlerne er til at hjælpe.

Haderslev og Omegns Lejerforening
 Højgade 6, 6100 Haderslev
 74 52 17 80 eller 61 62 22 45
Vi er på kontoret onsdag fra 16-18

Skriv til os !



Har du en god, sjov eller dårlig oplevelse med en udlejer eller andet, du syntes, du vil dele med medlemmerne af lejerforeningen, er du meget velkommen til at sende et indlæg.

Du må skrive i hånden eller på maskine, som det passer dig bedst. Vi renskriver gerne.

Indlæg sendes til:

Haderslev og Omegns Lejerforening,
 Højgade 6, 6100 Haderslev.