

# Lejer på Midtsjælland

NR. 20 - Vinter 2008/09

MEDLEMSBLAD FOR RINGSTED & 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...*




Returneres ved varig adresseændring

**B** POST DANMARK **PP**


Afsender:  
ROL v/Roskilde Lejerforening  
for Enkeltmedlemmer  
Sankt Peders Stræde 2, 1.  
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

**LEJER PÅ MIDTSJÆLLAND****Nr. 20 Vinter 2008/2009**

Lokaludgave af "Lejer i Danmark"

Udgivet af Danmarks Lejerforeninger.

Oplag: Ca. 10.000 for alle udgaver.

Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.

Redaktion: Jakob Lindberg (ansvh.),

Bodil Kjærum og Henrik Stougaard.

Lokalredaktion: Henrik Stougaard

**Danmarks Lejerforeninger:**

Telefon: 33 33 99 25; Fax: 33 33 99 41

Hjemmeside: www.dklf.dk

Postadresse: Sankt Peders Stræde 2, 1., 4000 Roskilde

**Daglig Ledelse:**

Bodil Kjærum (Roskilde), Landsformand.

S. P. Laursen (Randers), Næstformand.

Søren Ramsing (Sydfyn), Kasserer.

**Hurtigrådgivning:**

Enten pr telefon: 33 33 99 25

Mandag - Torsdag 11-15; Fredag 11- 13

eller via brevkassen: www.dklf.dk/brevkasse

**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

**Ringsted & Omegns  
Lejerforening****Træffe- og telefontid  
i Roskilde**

v/ Lejerforeningen RLE

Sankt Peders Stræde 2, 1., 4000 Roskilde

Tlf. 46 36 18 19

**Tirsdays** og **Torsdays**, kl. 19-21**Postadresse**

Ringsted &amp; Omegns Lejerforening

v/Lejerforeningen RLE

Sankt Peders Stræde 2, 1.

4000 Roskilde

Tlf: 46 36 18 19

Fax: 46 36 55 29

**Kontingenter 2008**For beboerrepræsentationer med mere end 12  
medlemshusstande, pr. husstand: 125 kr.Pensionister, arbejdsløse  
og SU-modtagere 280 kr

Alle andre enkeltmedlemmer 350 kr

**Indmeldelsesgebyr 130 kr****HVOR TRÆFFER MAN LEJERFORENINGEN?**

Fremover er der - indtil videre - alene mulighed for personligt fremmøde i lejerforeningens træffetider i Roskilde. Det er til gengæld to dage om ugen, nemlig både tirsdage og torsdage. Begge dage mellem kl. 19 og kl. 21.

I samme tidsrum er der telefontid til lejerforeningen på nr. 46 36 18 19.

Lejerforeningens kontor i Roskilde ligger på adressen:

Sankt Peders Stræde 2, 1. sal; 4000 Roskilde.

Det er på hjørnet af Algade og Sankt Peders Stræde. Lige over den isenkram-butik der både hedder "Importøren" og "Kop og Kande".

Det er kun 2 minutters gang fra stationen.

Vi håber meget at alle lejerforeningens Ringsted-medlemmer vil gøre brug af vores åbningstider, når der opstår tvivlsspørgsmål, eller er problemer i forhold til udlejer. - I er hjerteligt velkomne både til at ringe og møde op.

Det vil også være meget velkomment, hvis nogen af jer har mod på at deltage i genetablering af en lokal Ringsted-bestyrelse, der kan stå for genåbning af lokale træffetider i Ringsted. Selvfølgelig bliver det kun til noget, hvis der er nok der melder sig, til at vi kan starte en bæredygtig bestyrelse.

Henvend jer i givet fald til lejerforeningen og bed om at beskeden sendes videre til Henrik Stougaard og Michael Prahm.

**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.

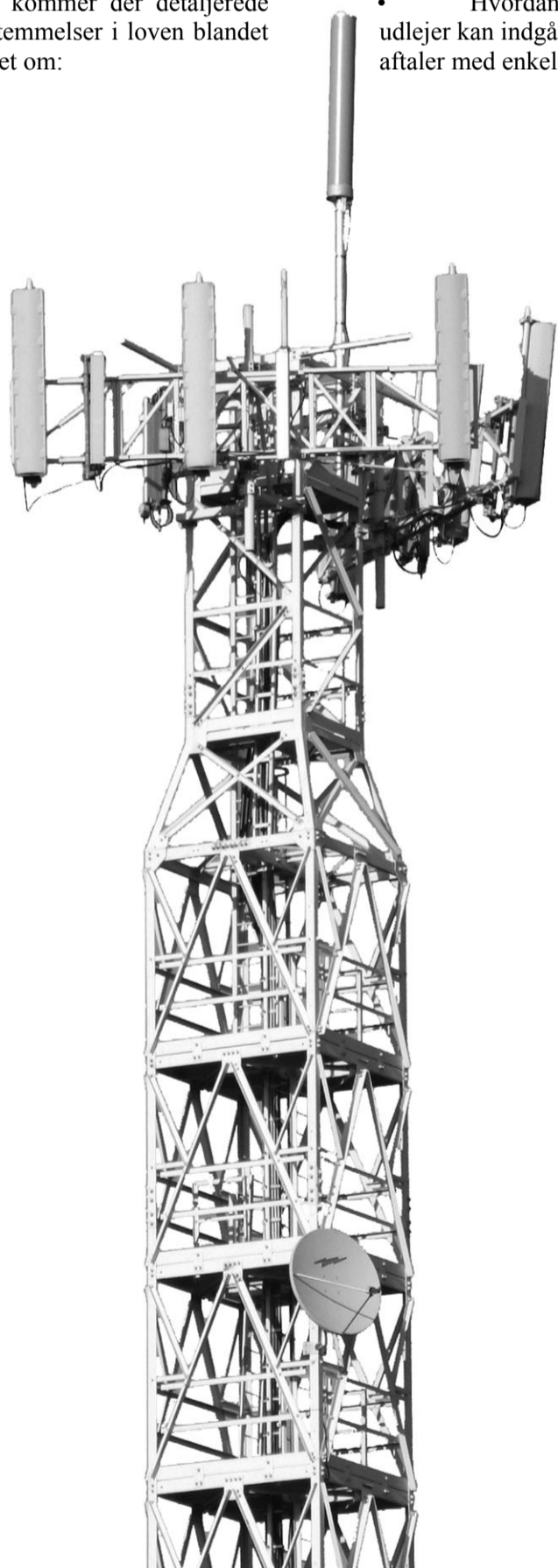
### Forliget

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 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:*

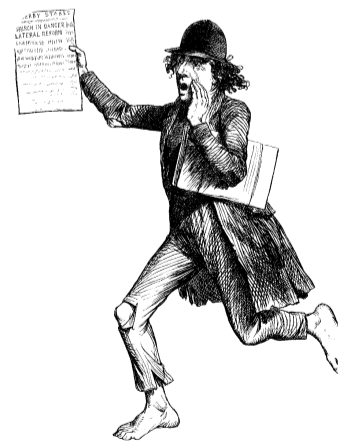
Navn: .....

Adresse: .....

Postnummer og by: .....

Indsendes i kuvert til ROL v/Lejerforeningen RLE  
 Sankt Peders Stræde 2, 1. sal; 4000 Roskilde.

## 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).