

Lejer i Haderslev og Omegn



NR. 32 - Forår 2009

MEMLEMSBLAD FOR HADERSLEV OG OMEGNS LEJERFORENING

Tre klip og et hug

Den første udlejer blev i 2008 dømt for ikke at have efterlevet tre huslejenævnskendelser. I 1 år må han betale en fremmed administrator for at administrere sine ejendomme.

Af Jakob Lindberg

Den 28. februar 2008 blev en fynsk udlejer, Steffen Møller Munch dømt ved byretten i Odense for overtrædelse af §113 a i lejeloven. Som konsekvens af dommen må han ikke administrere udlejningsejendomme i en periode af 1 år fra dommens afsigelse.

Baggrunden for sagen var, at Munch i tre tilfælde ikke havde efterkommet kendelser fra Odense Huslejenævn vedrørende den samme lejlighed. Der er tale om en lejlighed i et småhus.

I den ene kendelse fra den 11. august 2005 havde næv-

net nedsat lejen fra 51.600 kr. årligt til 44.400 kr. årligt. Lejen blev altså nedsat fra 670 kr pr kvadratmeter årligt til 577 kr pr kvadratmeter årligt. Udlejer undlod at nedsætte lejen og tilbagebetale for meget opkrævet husleje til lejeren.

Vedligeholdelse

I en anden kendelse fra samme dag havde nævnet pålagt udlejer at udføre forskellige vedligeholdelsesarbejder inden for en frist af 1 måned. Det havde han ikke gjort.

Som følge heraf havde lejer indbragt sagen for Grundejernes Investeringsfond, som havde udført arbejdet på

hans regning.

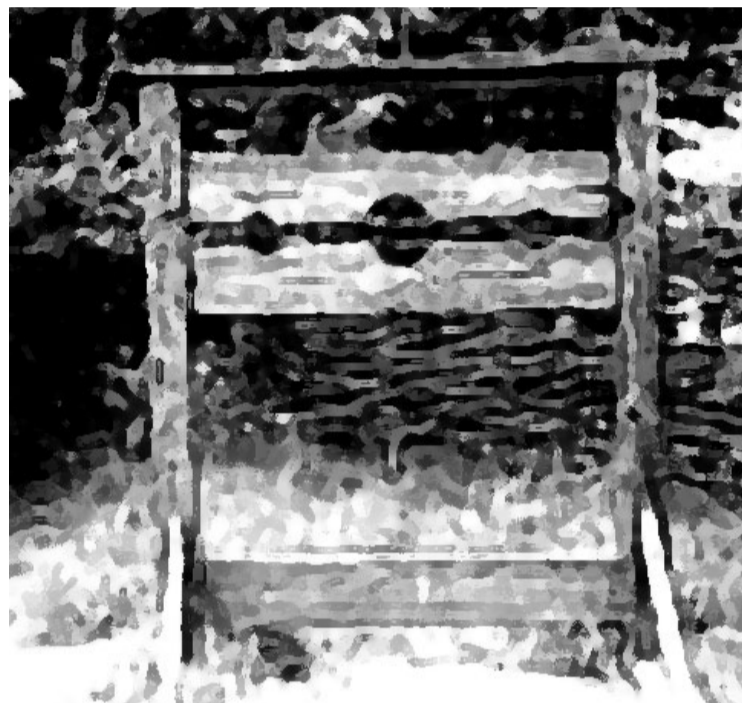
I mellemtiden – den 15 december – havde Huslejenævnet i Odense for 3 gang behandlet denne ejendom. Som følge af den manglende udførelse af vedligeholdelsesarbejderne havde man midlertidig nedsat lejen med yderligere 500 kr. pr. måned.

Denne kendelse havde udlejer heller ikke opfyldt.

Strafferetssag

I modsætning til almindelige boligretssager, som hører under civilretten, så blev denne sag ført som en straffesag af anklagemyndighe-

fortsættes på side 2...



DANMARK
POST

B

PP

Returneres ved varig adresseændring

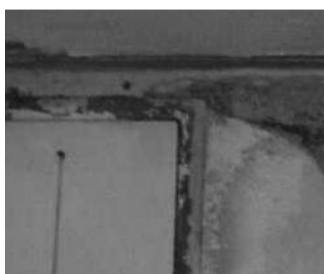
Afsender:
Haderslev Lejerforening
Højgade 6
6100 Haderslev

Boligreguleringslovens §5



Side 3

Skimmelgyser i Køge



Side 4

Omfattende forsøg med akutcentre for sindslidende



Side 5

Servicebogen eller Byfornyelsesloven eller Byggesloven eller..?



Side 6-7

Skattereformen



Side 8-9

Hvordan er det nu det er? – Klip fra brevkassen



Side 10-11

Samsøskandalen



Side 12-13

Kursusprogram 2009



Side 14

LEJER I HADERSLEV OG OMEGN**Nr. 32 Forår 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. marts 2009**

De fire næste numre er planlagt at udkomme således:

Sommer 2009, deadline: 15. maj 2009.

Efterår 2009, deadline: 15. august 2009.

Vinter 2009/2010, deadline: 15. november 2009

Forår 2010, deadline: 15. februar 2010.

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 2009

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.

Betaling

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

Det Kan godt betale sig !!

Et medlem er lige blevet tilkendt en tilbagebetaling på ca. 100.000 kr. og en fremtidig huslejenedsættelse fra ca. 5.200 kr. til ca. 3.300 kr. pr. måned.

Det var Kirsten der var sagsbehandler og hun vil i næste nummer orientere om sagen.

**Nyt fra bestyrelsen**

Så er det igen tid til den årlige generalforsamling, som holdes i lokalerne i Højgade 6, Haderslev.

Det bliver lørdag den 28. marts 2009, kl. 10.00 og der er kaffe og rundstykker fra kl. 09.30.

Bestyrelsen håber der kommer mange, så vi kan holde gang i arbejdet i Lejerforeningen. Den endelige dagsorden udsendes sammen med dette nummer af bladet.

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.

**Tre klip og et hug**

...fortsat fra forsiden

den. Dette skyldes den særlige karakter af Lejelovens §113 a, stk. 4.

Her træder staten ind som straffende myndighed med det formål at sikre, at nævnskendelser bliver overholdt.

Med vedtagelsen af denne bestemmelse i 2005 blev der indført en *klippekortordning*.

– Hvis en udlejer inden for 2 år ikke har efterlevet tre eller flere huslejenævnskendelser, kan Huslejenævnet indgive politianmeldelse. Anklagemyndigheden skal derefter rejse tiltale. Straffen er frakendelse af retten til at administrere ejendomme i en periode på mindst 1 år og højst

5 år.

– På samme måde kan der rejses tiltale, hvis Grundejernes Investeringsfond inden for en periode på 10 år mindst 3 gange har udført tvangsvedligeholdelse i een af udlejerens ejendomme.

Præventiv effekt

Det har været diskuteret, om denne lov har nogen virkning - herunder om den virker afskrækkende på udlejere, således at de i højere grad efterlever huslejenævnskendelser.

Dette er for tidligt at afgøre, da loven kun har været i kraft i 3½ år. Dommen fra Odense er så vidt vides den første, hvor en udlejer er blevet

dømt efter disse nye bestemmelser i lejelovens §113 a.

Steffen Møller Munch er den første, der kommer i den offentlige gabestok og får en plet på sin strafattest. Foruden udlejningsvirksomhed driver han en campingplads i ved Knarreborg Mølle i Oure på Sydfyn.

Kilder:

1) Udskrift af dombogen for Retten i Odense

SS 7-6033/2006

2) Lejerforening Fyns

hjemmeside: www.lejernyt.dk

Hvorfor blev ejerboligpriserne pustet op?

Baggrunden for finanskrisen er den såkaldte boligboble (se artiklen på bagsiden). I følge professor Jakob Brøchner Madsen skyldes boligboblen en kombination af flere forhold.

Tilbageblik

- For det første det økonomiske opsving, som giver folk flere penge mellem hænderne og får dem til at tro mere på fremtiden.

- For det andet de forbedrede lånemuligheder, som kan ses af de mange fordelagtige lån, som bankerne kaptog om at tilbyde kunderne (f.eks. flexlån og afdragsfrie lån). Når folk kan låne uden at skulle betale høje afdrag og renter er de i stand til at give mere for en ejerbolig.

- For det tredje skyldte pristigningerne „irrationel exuberance“ et udtryk, som kan oversættes med urealistisk tro på overflod: Boligkøberne bilder sig selv ind, at den gunstige udvikling vil fortsætte med stigende indkom-

ster og stigende boligpriser.

Boligkøberne ved ikke eller foretrækker at glemme at „orgiet slutter på et eller andet tidspunkt“. En undersøgelse viser for eksempel, at boligkøbere i USA forventer, at priserne på fast ejendom stiger med 13,8% årligt over de næste 10 år. Det tror de på trods af, at erfaringerne viser, at man højst kan regne med en stigning på få procent om året. Den samme undersøgelse viser, at 46% af huskøberne opfattede deres ejendom som en investering. Kun 9% forbandt deres huskøb med en stor økonomisk risiko.

Uddrag af artikel i Lejer i Danmark nr. 40, marts 2005 af Jakob Lindberg, skrevet på baggrund af en artikel i Huset nr. 1 2005.



Jakob Brøchner Andersen om mediernes behandling af boligboblen:

“ Kun få har vist interesse i de kritiske og bekymrede vinkler. Alle elskede historien om, hvor fantastisk det gik: Politikerne, fordi det gav penge i statskassen. Økonomerne, fordi det var sjovt. Ejendomsmæglere og banker, fordi de tjente styrtende. Og journalister - fordi de boede i de huse, der blev mere og mere værd ”

Kilde: Simon Andersen: "Uha, hvor går det godt", Journalisten 15. oktober 2008.
Læs også i samme nummer: Jakob Elkjær: "Friværdijournalistikkens fallit"
Artiklerne kan læses på : www.journalisten.dk

Finanskrisens årsager

Forfatteren tækker linjen fra vedtagelsen af de hjemlige bankpakker til forholdene i kapitalismens fædreland, USA

Af S. P. Laursen

Tilsyneladende tog krisen sit udgangspunkt i USA – kapitalismens „fædreland“ – hvor princippet om grundejeres og pengeinstitutters ret til frit at belåne den faste ejendom, uden begrænsninger fra statsmagtens side, alene med den begrænsning, der kan – eller burde have ligget i finansinstitutternes vurdering af låntagernes realistiske mulighed for at forrente og tilbagebetale den enorme lånemasse!

Krisen er i sit væsen en „overproduktionskrise“, som beskrevet af Marx og Engels: „Jagten på stadig større profit har medført, at stadig større

mængder af kapital er blevet samlet i virksomheder og ikke mindst i fast ejendom. Til sidst har det så vist sig, at disse opsamlede kapitaler har nået en sådan størrelse, at det er blevet umuligt at få disse store mængder kapital forrentet og amortiseret.

I teorien ville dette medføre en storstilet destruktion af de for store kapitaler i form af fallitter og konkurser med alle de risici for arbejdsløshed og nød og deraf flydende social og politisk uro, en sådan situation ville udvikle.

Bankpakker

Det er baggrunden for de to såkaldte „bankpakker“, som er næsten enigt Fol-

keting (uden Enhedslistens stemmer) har vedtaget at yde kriseramte banker og sparekasser. Som er eksempel på, hvad man forventer at skulle bruge skatteborgernes penge til, kan nævnes den lokale bank i Fjerritslev (tidl. Fjerritslev Bank), der har så store lån „ude at svømme“, at det overstiger årsomsætningen i hele Randers Kommune. Disse forhold har foreløbigt betydet, at den borgelige regering har gået meget stille med dørene, hvad skattestoppet angår. Man ser her endnu en bekræftelse af den gamle regel, at borgelige partier intet har imod store skatter, når provenuet blot går i de velhavendes lommer!

USA er teknisk bankerot

Som foran nævnt startede krisen i USA, hvor man dels engagerer sig i krigene i Irak og Afghanistan, dels gennemførte store skattelettelser for de mest velhavende. Dette kunne kun lade sig gøre ved at øge statsgælden til hidtil uhørte højder. Broderparten af statsgældsbeviserne er blevet opkøbt af Kina. Økonomiske eksperter har betegnet USA's aktuelle stilling som „teknisk set bankerot“. Det er kun den amerikanske dollars rolle som en international reservevaluta, der har forhindret en synlig statsbankerot. Det er bemærkelsesværdigt, at både Hussains Irak og aytollaernes Iran har bebudet, at

man ikke mere ville modtage US – Dollars som betaling for den eksporterede olie, men i stedet ville kræve betaling i EURO. Mon ikke det er her, man skal søge årsagen til den nu forhenværende præsident Bush's politik overfor disse to lande snarere end Hussains manglende respekt for demokratiske principper og iranernes uranberigelse.

S.P.Laursen er formand for Randers Lejerforening og næstformand i Danmarks Lejerforeninger

Lejeboligmarkedet skal aldrig liberaliseres

Tusinder af boligejere vil i de kommende år blive kastet ud i svære tab. I mange tilfælde vil de blive tale om en egentlig ruin. De har købt deres ejerlejlighed eller parcelhus for dyrt i tillid til at priserne på ejerboliger ville blive ved med at stige. De må nu stille sig op i køen til de almene boligselskaber og håbe på, at der kan blive plads til dem i lavstatusbebyggelserne i storbyernes forstæder.

Af Jakob Lindberg

Taberne kan sende en tak til de liberalistiske politikere fra Venstre, Konservative, Liberal Alliance, Borgerligt Centrum og De radikale som trofast mod deres overbevisning har liberaliseret banklovgivningen og dermed muliggjort pyramidespillet om danskerne boliger. Og de kan takke Dansk Folkeparti for at have lagt stemmer til, selv om partiet absolut ikke er liberalistisk.

Taberne kan også takke redaktørerne på Berlingske Tidende, Børsen og andre borgerlige medier, der har gjort alt for at bilde offentligheden ind at prisstigningerne på boliger ville fortsætte i uendelighed.

Endelig kan de sende en tak til bankernes og erhvervslivets cheføkonomer, der altid har været klar med "analyser", der viste hvor sund den danske økonomi var.

ansat på Københavns Universitet, men i dag arbejder i Australien. Helt tilbage i 2003 begyndte han at advare offentligheden om, at boligprisstigningerne var uhold-

liggørelse og latterliggørelse af Brøchner-Madsen blandt andet med en artikel, der påviste, hvor mange gange han havde taget fejl.

I dag må alle erkende, at

Hvad med lejerne?

Lejerne har aldrig fået del i den forbrugsfest for lånet penge, som boligejerne har væltet sig rundt i de sidste 10 år. Mon ikke mange af os har

Vi kan glæde os over at liberaliseringens vinde er gået uden om lejeboligsektoren. Liberalisterne har altid talt hånligt om boligregulering og lovgivning om alment byggeri. Man har kaldt det "planøkonomi", "stalinisme", "levn fra 2. verdenskrig" og meget andet. Heldigvis har Anders Fogs frygt for at miste stemmer blandt lejerne afholdt ham fra at pille ved boligreguleringsloven.

Samtidig har flere og flere kommuner indført Boligreguleringsloven - et klart tilbage-slag for liberalisterne og en fordel for lejerne.

Alment byggeri

Lovgivningen for det almene byggeri har været stort set uforandret siden midten af 90-erne, og selv om direktørerne for de almene boligorganisationer har talt om "frisættelse af sektoren" og "deregulering", så må de i dag indse, at de kom for sent. Finanskrisen har gjort deres slagord til parodier. Som om nogen i dag tør give en direktør friere hænder til at gamble med lejernes formuer.

Tiden råber på mere regulering og ikke på mindre. Lejeboligmarkedet skal aldrig liberaliseres.



Sortseeren

Nogle få uafhængige økonomer advarede allerede tidligt mod, at den danske boligboble ville briste. Een af dem var professor Jakob Brøchner Madsen, som tidligere var

bare på langt sigt.

Han blev voldsomt upopulær blandt de liberalistiske journalister, der stemplede ham som en slags sortseer og samfundsfjende. Berlingske Tidende satte f.eks. i 2007 gang i en massiv mistænke-

han havde ret.

Her i bladet refererede vi hans teorier grundigt i en artikel fra marts 2005 med titlen, "Hvornår slutter orgiet?" Vi bringer et uddrag af denne artikel andetsteds i bladet.

været en anelse misundelige? I dag kan vi takke guderne for, at vi undgår den nedværdigende sociale deroute, som kommer til at ramme mange ejere. Når man ikke er steget højt, kan man heller ikke falde dybt.

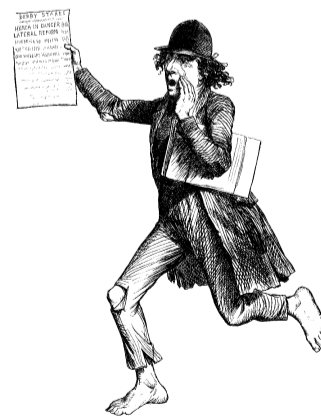
Tip et medlem

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.