

# LEJER I RANDERS

Særnummer 56 - Forår 2009



## 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.

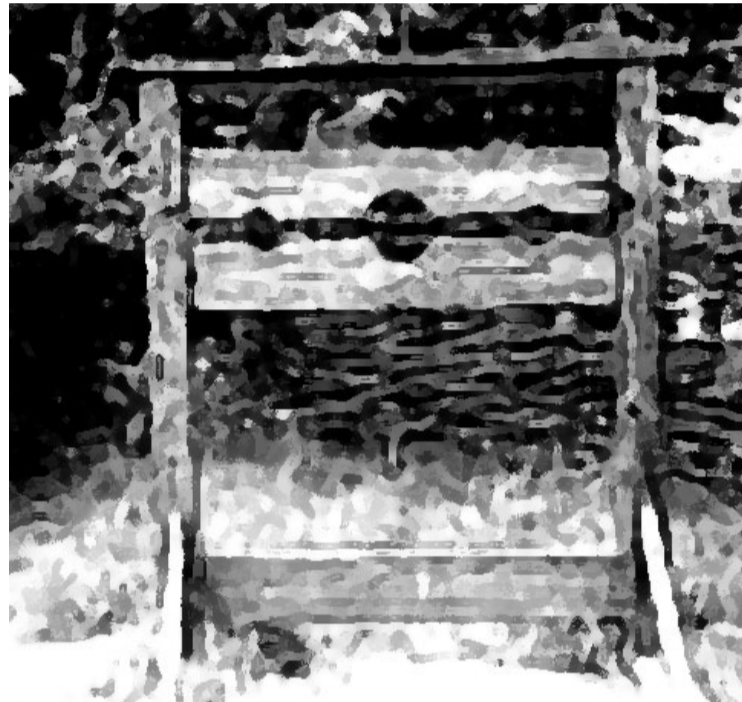
I mellemtiden – den 15 december – havde Huslejenævnet i Odense for 3 gang behandlet denne ejendom. Som følge af den manglende udførelse af vedligeholdelsesarbejderne havde man midlertidig nedsat lejen med yderligere 500 kr. pr. måned.

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...*



POST  
DANMARK

B

PP

Returneres ved varig adresseændring

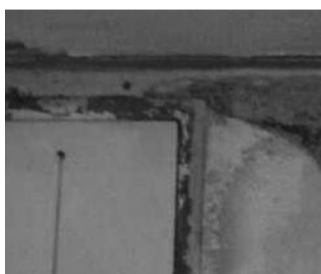
Afsender:  
Randers Lejerforening  
Østervold 2, 3.  
8900 Randers

### Boligreguleringslovens §5



Side 3

### Skimmelgyser i Køge



Side 4

### Omfattende forsøg med akutcentre for sindslidende



Side 5

### Service-loven 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 RANDERS****Særnummer 56 Forår 2009**

Lokaludgave af Lejer i Danmark  
Udgivet af Danmarks Lejerforeninger.  
Oplag: Ca. 10.000.  
Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.  
Redaktion: Jakob Lindberg (ansvh.),  
Bodil Kjærum og Henrik Stougaard.

**Danmarks Lejerforeninger:**

**Sommertelefontid: Tirsdag - Torsdag: 11-15**  
Telefon: 33 33 99 25; Fax: 33 33 99 41  
Hjemmeside: [www.dklf.dk](http://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.

**Landssekretærer:**

Jakob Lindberg (Køge). Henrik Stougaard (Roskilde) og  
Leif Truelsen (Haderslev).

**Kontingent:**

Det lokale medlemskontingent mv. fastsættes lokalt.  
Lokalforeningernes årskontingent til Danmarks  
Lejerforeninger udgør i 2009: 73 kr. pr. husstand.

**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.

**RANDERS LEJERFORENING**

Østervold 2, 3.  
8900 Randers

**Foreningens kontortider:**

Søgne tirsdage og torsdage 18.30 - 21.00  
Samt i øvrigt efter aftale.

Tlf: 86 42 91 14

(Formand S. P. Laursen, tlf: 86 42 65 84)

Fax: 86 41 65 22

**Beboerlisten**

v/ Randers Lejerforening,  
Østervold 2, 3. sal; 8900 Randers  
Tlf: 86 42 91 14  
Fax: 86 41 65 22

**Byrådsgruppen i Randers**

**Byrådsmedlem Bjarne Overmark,**  
Markedsgade 2 D, 1. sal, 8900 Randers.  
Mob: 22 21 37 55.

**Byrådsmedlem Feramuz Acar,**  
Falkevej 39, st.th., Randers By, 8900 Randers  
Tlf: 40 96 88 78

**Byrådsmedlem Birthe Andersen,**  
Søren Møllersgade 28, 3. sal tv., 8900 Randers  
Tlf: 86 41 67 92  
Mob: 29 29 73 78

**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.dklf.dk/DL](http://www.dklf.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.

**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 fratagelse 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](http://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 kappes 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 skyldes prisstigningerne „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 indkomster og stigende boligpriser.

Boligkøberne ved ikke eller foretrækker at glemme at „orgiet slutter på et eller andet tidspunkt“. En undersø-

gelse 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 huskøber-

ne 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.*

## 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 statsmagts 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 Folketing (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 ayatollahernes 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*



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. Ejendomsrådgivere 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: "Friværdsjournalistikens fallit" Artiklerne kan læses på : [www.journalisten.dk](http://www.journalisten.dk)*

## Beboerlisten genopstiller til kommunevalget i november 2009 i Randers Kommune

### Proceduren

Randers Lejerforenings generalforsamling er øverste myndighed i Beboerlisten, der siden kommunalvalget i november 1993 har været opstillet på initiativ af Randers Lejerforening.

Bestyrelsen i Randers Lejerforening anbefaler, at generalforsamlingen i Randers Lejerforening onsdag d. 18. marts 2009 beslutter, at Beboerlisten genopstiller til kommunalvalget november

2009 i Randers kommune.

Bestyrelsen anbefaler at Randers Lejerforening afsætter de fornødne midler til at gennemføre en valgkamp for Beboerlisten.

Efter generalforsamlingen vil der i perioden 18. marts 30.april 2009 blive indhentet forslag til kandidater for Beboerlisten til kommunalvalget.

Primo maj 2009 bliver der afholdt en urafstemning blandt alle medlemmer af Randers Lejerforening, som

prioriterer kandidaternes placering på opstillingslisten for Beboerlisten. Til brug for urafstemningen udarbejdes et særnummer af medlemsbladet Lejer i Randers, hvor kandidaterne via korte interviews præsenterer sig for medlemmerne.

Resultatet af urafstemningen forventes at foreligge medio maj 2009, hvorefter den egentlige valgkamp kan begynde.

# Dagsordenen for Randers Lejerforenings ordinære Generalforsamling 2009

1. Valg af dirigent og stemmeudvalg
2. Bestyrelsens beretning, herunder beretning fra Beboerlistens byrådsgruppe og fra Danmarks Lejerforeninger
3. Indkomne forslag
4. Beboerlisten og byrådsvalget 2009, herunder valggrundlaget
5. Regnskab for Lejerforeningen og for Randers Lejeres Støttefond samt budget for 2009 herunder fastsættelse af kontingent m.v.
6. Valg af:
  - a. Kasserer (Birthe O. Andersen afgår)
  - b. Bestyrelsesmedlemmer (Bjarne Overmark, Kai B. Jensen og ekstraordinært Jan Berrig Nielsen afgår). Antallet af bestyrelsesmedlemmer fastsættes af generalforsamlingen
  - c. Suppleanter til bestyrelsen (Mogens B. Nielsen, Feramus Acar, Jens Kr, Laursen og Inge-Lise Berg afgår). Antallet af suppleanter fastsættes af generalforsamlingen
  - d. Revisor (Ella Nielsen afgår)
  - e. Revisorsuppleant (John Warming afgår)

## 7. Eventuelt

Forslag, der ønskes behandlet under dagsordenens pkt. 3, skal foreligge skriftligt på Lejerforeningens kontor, Østervold 2, 3., 8900 Randers C, senest 6 dage før generalforsamlingen.

Af praktiske grunde anmodes medlemmerne om at anmelde deltagelse i generalforsamlingen **senest den 10. marts 2009**. Anmeldelsen skal ske til kontoret, evt. på tlf. 8642 9114 eller fax 8641 6522. Forhåndsansmeldelse er dog ingen betingelse for at kunne deltage i generalforsamlingen.

Bestyrelsen

## 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:*

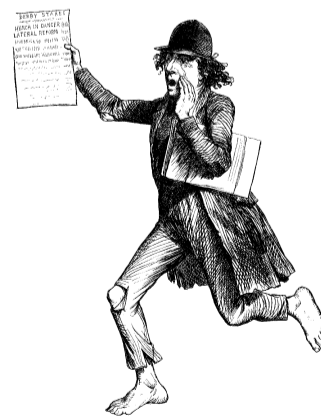
Navn: .....

Adresse: .....

Postnummer og by: .....

Indsendes i kuvert til Randers Lejerforening  
Østervold 2, 3., 8900 Randers.

## 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).