

Lejer på Midtsjælland



NR. 21 - Forår 2009

MEDLEMSBLAD FOR RINGSTED & OMEGNS LEJERFORENING

Indkaldelse til

Roskilde Lejerforening for Enkeltmedlemmers ORDINÆRE GENERALFORSAMLING 2009

Tid : Onsdag den 22. april 2009, kl. 19:30

Sted: Sankt Peders Stræde 2¹



Dagsorden:

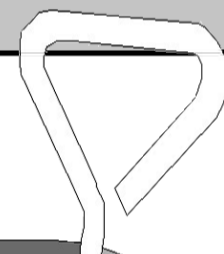
1. Valg af ordstyrer, referent og stemmetællere
2. Bestyrelsens beretning
3. Regnskab for RLE 2008
4. Regnskab for RLEs kampfond 2008
5. Fastsættelse af kontingent og kampfundsbidrag for 2010
6. Indkomne forslag
7. Valg jfr. vedtægternes §6
8. Foreningens fremtidige virksomhed
9. Eventuelt

RLE s Beretning
finder du på side 15.
Regnskabet på side 2

I henhold til vedtægternes § 8 skal forslag til udtalelser, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, afleveres til et bestyrelsesmedlem senest otte dage før generalforsamlingen.

RLE vil byde på en øl eller vand, herudover vil drikkevarer kunne købes til overkommelige priser.

Vel mødt! / RLEs BESTYRELSE



Roskilde Lejerforening

indkalder hermed til

ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2009

Tid : MANDAG den 27. april 2009, kl. 19:30

Sted: Sct. Peders Stræde 2, 1.; Lejerforeningens lokaler

Dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere
2. Bestyrelsens beretning
3. Regnskab for 2008
4. Budget, samt fastsættelse af kontingent for 2010
5. Indkomne forslag
6. Valg i henhold til vedtægterne
7. Foreningens fremtidige virksomhed
8. Eventuelt

Vel mødt!
Bestyrelsen

RLs Beretning finder du på side 16

Returneres ved varig adresseændring



Afsender:
ROL v/Roskilde Lejerforening
for Enkeltmedlemmer
Sankt Peders Stræde 2, 1.
4000 Roskilde

LEJER PÅ MIDTSJÆLLAND**Nr. 21 Forår 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:

Adresse: Sankt Peders Stræde 2, 1., 4000 Roskilde
 Kontortid: Mandag - Torsdag 11-15; Fredag 11-13
 Elektronisk postadresse: dl@dklf.dk
 Hjemmeside: www.dklf.dk
 Telefon: 33 33 99 25; Fax: 33 33 99 41

Daglig Ledelse:

Bodil Kjærum (Roskilde), Landsformand.
 S. P. Laursen (Randers), Næstformand.
 Søren Ramsing (Sydfyn), 2. næstformand.

Hurtigrådgivning:

Enten pr telefon: 33 33 99 25, mandag-torsdag kl. 11-15;
 fredag kl. 11-13

eller via brevkassen: www.dklf.dk/brevkasse

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.

REGNSKAB FOR RLE 2008

<u>DRIFT</u>	<u>UDGIFTER</u>	<u>INDTÆGTER</u>
Kontingent (*)		127.270,00
Frivillige bidrag		1.300,00
Renter		2.692,80
Indmeldelsesgebyr		6.700,00
Kontingent Roskilde Lejerforening	49.750,00	
Kampfond	3.980,00	
Dampradio	350,00	
Porto	7.116,19	
Gebyrer	369,75	
Kopiering	3.025,50	
Kuverter, brevpapir, kontorartikler	2.311,73	
Husleje samt varme	23.512,96	
Telefon	5.995,64	
Ringsted (vagter + kørsel)	4.438,81	
Diverse omkostninger	7.280,39	
Omkostningsgodtgørelse	3.150,00	
Ialt	111.280,97	137.962,80
Overskud	26.681,83	
Balance	137.962,80	137.962,80

(*) Regnskabet dækker 398 medlemmer. (177 almindelige, 203 pensionister og 18 kollektiv/erhvervslejemål).

Kirke Saaby d. 13. februar 2009
 Jan Sylvest
 Kasserer

**RLE's regnskaber for 2008****REGNSKAB FOR RLE'S KAMPFOND 2008**

<u>DRIFT</u>	<u>UDGIFT</u>	<u>INDTÆGT</u>
Kontingent		3.980,00
§ 4 tilskud (10 sager)		24.332,56
Renter		1.983,41
Administration	7,50	
Sagsudgifter (1 sag)	2.500,00	
Nævnsgæbyrer (29 sager)	3.565,00	
Ialt	6.072,50	30.295,97
Overskud	24.223,47	
Balance	30.295,97	30.295,97

STATUS FOR RLE'S KAMPFOND 2008

	<u>AKTIVER</u>	<u>PASSIVER</u>
Bankbog	65.756,01	
RLE mellemregning	8.348,93	
Wahren mellemregning	20.403,19	
Formue 1/1-08:	70.274,66	
Overskud:	24.223,47	
Formue 31-12-2008		94.508,13
Balance	94.508,13	94.508,13

Regnskabet var ikke revideret ved bladets deadline, men revision vil finde sted inden generalforsamlingen.

STATUS FOR RLE PR. 31-12-2008

<u>KONTO</u>	<u>AKTIVER</u>	<u>PASSIVER</u>
Kasse	160,00	
Bankbog	142.446,71	
Giro	16.925,26	
Depositum	12.500,00	
Mellemregning Kampfond		8.348,93
Mellemregning Ringstedkonti		8.477,24
Vedligeholdelse		5.232,68
Anden gæld		2.670,00
Formue 1/1-08:	71.070,29	
Overskud:	26.681,83	
Formue 31-12-2008		97.752,12
Balance	172.031,97	172.031,97

Regnskabet var ikke revideret ved bladets deadline, men revision vil finde sted inden generalforsamlingen.

Beretning til RLEs Generalforsamling

Dette er RLE-bestyrelsens korte skriftlige beretning for den forløbne periode fra april 2008 til februar 2009. I beretningen indgår ikke lejerpolitiske betragtninger, idet vi dette dækkes af Roskilde Lejerforening og DL.

Bestyrelsen

Bestyrelsen

Efter den ordinære generalforsamling d. 23. april 2007 har RLE's bestyrelse bestået af Bodil Kjærums, Jens Juul, Henrik Olsen, Bodil Damgaard, Kurt Vedsmand, Regnar Jacobsen og Michael Prahns (de 3 sidstnævnte er på valg), samt kasserer Jan Sylvest og formand Tomas Jacobsen. Suppleanterne Henrik Weyhe, David Nielsen, Lise Løvholm og Lyng Karlsson har også deltaget i foreningens arbejde. Erik Udby Andersen har også været aktiv som sagsbehandler i RLE.

Medlemsudviklingen

I 2008 har RLE haft 398 medlemmer, dette er et pæn stigning i forhold til sidste år hvor RLE havde 323 medlemmer. En stor del af medlemsfremgangen skyldes selvfølgelig at medlemmer fra det tidligere Ringsted & Omegns Lejerforening har fortsat medlemskabet i RLE. RLE har været i stand til at fastholde en stor del af medlemmerne fra Ringsted & Omegns Lejerforening og har også selv fået flere medlemmer. Det kunne tyde på at den store indsats der i nogle år har været gjort for at hverve flere medlemmer endelig har båret frugt. At op-

krævningen af kontingent nu foregår over betalingsservice kan også have været med til at fastholde flere medlemmer. At vores medlemstal er steget er flot i en periode, hvor næsten alle andre frivillige foreninger har problemer.

Kontoret og sagsbehandlingen

Vi har i år haft åbningstid tirsdag og torsdag som vi plejer i Roskilde, mens vi i løbet af året er ophørt med den ugentlige åbningstid i Ringsted. Vi har vurderet at det var bedst at samle ressourcerne omkring kontoret i Roskilde. Vi har i løbet af året startet ca. 80 nye sager i 2008, så sammen med de kørende sager er langt over 100 sager blevet behandlet. Dette har kunnet lade sig gøre fordi RLE fortsat har et antal frivillige sagsbehandlere, men i øjeblikket kan vi kun lige akkurat dække vagtplanen ind. Vi skal derfor gøre en særlig indsats for at få flere aktive i foreningen. Ud over vagterne og sagsbehandlingen, udfører RLEs sagsbehandlere et stort arbejde som lægdommere i boligretten, samt som lejerrepræsentanter i huslejenævn, beboerklagenævn og boligkommission. En advokat har rejst sag om det fælleskommunale huslejenævn for Roskilde og Lejre kommuners habilitet, pga. ha-

biliteten af RLs repræsentant i nævn m.m. Habilitetsspørgsmålet hægtes først og fremmes sammen med eksistensen af RLEs kampfond. RLE finder denne sag helt forfejlet, allerede fordi vores nævnsmedlem ikke opnår nogen personlig vinding fra disse sager, men at det alene er den almene fond „Kampfonden“ der kan få tilført midler når lejerne vinder sager. Og fondens midler går udelukkende til eksterne sagsomkostninger. Alle RLs nævnsmedlemmer mv. og sagsbehandlere og andre aktive, arbejder for øvrigt frivilligt og ulønnet, så der kan hos os aldrig blive tale om at varetage personlige interesser. RL vil følge op på disse spørgsmål yderligere. RLE afventer indtil videre at retssagen bliver domsforhandlet.

Oplysning

ROSKILDE-LEJEREN er udkommet som et omslag til Danmarks Lejerforeningers blad, og RLE har pjecer liggende på biblioteker og lign. offentlige steder.

RLE og Roskilde Lejerforenings egen hjemmeside på internettet har været velbesøgt. Adressen til hjemmesiden er www.dklf.dk/lf/roskilde, det er også muligt at e-maile til RLE på adressen lejerforeningen@get2net.dk

. Denne mulighed har adskillige lejere allerede fundet ud af at benytte.

RLE's medlemmer og sagsbehandlere har i år deltaget i kurser afholdt i Roskilde.

Samarbejde

Vi har, som tidligere haft samarbejde med forskellige lejerforeninger.

Vi har også haft et glimrende samarbejde med bestyrelsen i Roskilde Lejerforening. I Danmarks Lejerforening (DL) er foreningen repræsenteret ved bestyrelsesmedlem Bodil Kjærums (formand for DL), og ved menigt medlem Henrik Stougaard (HB-medlem, indstillet af RL).

Økonomi

RLE er kommet ud af 2008 med et overskud på ca. 26.000 kr. dette skyldes hovedsagelig at vores medlemstal er steget i forhold til hvad vi havde budgetteret med. I budgettet for de kommende år ser det også ud til at foreningens økonomi kan balancere. Formuen udgjorde ved udgangen af 2008 ca. 97.000 kr.

Kampfonden har i 2008 haft sagsudgifter på ca. 2.500 kr., og 3.500 kr. til nævnsgebyrer. Indtægterne fra § 4 har været på godt 24.000 kr., sagerne har altså betydet at lejerne har fået næsten en kvart million kr. tilbage, som de har haft

betalt for meget. Dette viser med al tydelighed at der fortsat er god brug for kampfonden. Alt i alt har kampfonden i 2008 haft et overskud på ca. 24.000 kr. Formuen er på ca. 94.000 kr. ved udgangen af 2008.

Afsluttende bemærkninger

Bestyrelsen skal afslutningsvis konstatere at vi finder den forløbne periode alt i alt har været tilfredsstillende for RLE som forening, vi har haft en rimelig medlemsfremgang, og økonomien kan balancere. Det ser ud til at flere af vore medlemmer fortsætter medlemskabet, ligesom det er glædeligt at så mange af Ringsted og Omegns Lejerforenings medlemmer har fortsat medlemskabet i RLE. RLE har i 2008 kunnet fejre 30 års jubilæum, men vi har haft valgt ikke at holde en reception, men festligholde det i forbindelse med julefrokosten for de aktive i foreningen.

Vi vil på generalforsamlingen supplere denne skriftlige beretning med en kort mundtlig, besvare spørgsmål og indgå i så bred en beretningsdiskussion som de fremmødte medlemmer måtte ønske. Vi håber på et stort og veloplagt fremmøde.

VEL MØDT!
BESTYRELSEN



Beretning til Roskilde Lejerforenings generalforsamling

Bestyrelsen

Bestyrelsen

Arbejdet i bestyrelsen har i det store hele fungeret godt. Vi har dog været ramt af, at vores kasserer Richard Hansen har været syg i hele perioden og således ikke har kunnet varetage sin funktion. Derudover har 2 andre medlemmer ikke deltaget i aktiviteterne i perioden. Siden efteråret har vi heldigvis fået Bodil Damgaard fra RLE til at varetage den praktiske del af kassererfunktionen. Det er nu kørt så meget ind, at vi fra årsskiftet er ajour med kontingentbetalingerne og kan fremlægge et årsregnskab som vanligt.

Vi har afholdt de planlagte møder og gennemført de fornødne aktiviteter for at holde foreningen i drift. Vi må dog i den sammenhæng erkende, at vi ikke synderlig omfang har haft luft til at iværksætte nye initiativer af betydning.

Medlemsudviklingen

Medlemsudviklingen har i perioden været meget stabil. RLE har haft en svag opadgående kurve og de øvrige medlemsforeninger holder skansen. I foreningerne, hvor boligerne er udstykket i ejer- eller andels-lejligheder er der selvfølgelig sket en reduktion, men den generelle stilstand i salg af ejerboliger har også ramt disse ejendomme.

Vi afviklede i efteråret et medlemsmøde. Hensigten var at samle medlemmer til en uformel snak om hvordan det går rundt om i foreningerne både hvad angår foreningsarbejdet og arbejdet som beboerrepræsentation overfor udlejer. Vi havde et velbesøgt og udbytterigt møde, hvor vi fik drøftet en række forhold. Vi har tidligere for år tilbage afholdt lignende møder dette års erfaringer fortæller os, at vi bør gøre det til en tradition. En af konklusionerne på mødet var, at der var behov for et lokalt kursus om beboerrepræsentationens arbejde i almindelighed og den omkostningsbestemte lejefastsættelse i særdeleshed.

Vi har jo organiseret arbejdet i forhold til medlemsforeningerne således, at hver forening har en kontaktperson i bestyrelsen til at bistå dem i deres arbejde. Vores opfattel-

se er, at det er afgørende vigtigt for medlemsforeningerne, at de har en direkte kontakt. Der er meget forskel på hvor meget kontaktpersonerne bliver benyttet af medlemsforeningerne. Vi ser gerne at muligheden bliver udnyttet mere, men det vigtigste er jo, at muligheden er til stede.



Roskilde Lejeren, web side og kurser

Som vi har skrevet i mange tidligere beretninger, er Roskilde Lejeren og i stigende omfang vores hjemmeside den primære kontakt til det enkelte medlem. Vi kan godt være stolte af begge dele og fornemmer at vores medlemmer i vid udstrækning læser avisen og bruger hjemmesiden. Men det er jo klart, at de kan blive endnu mere vedkommende, hvis vi får de gode historier om livet som lejer i Roskilde fra vores medlemmer det skal betragtes som en opfordring!

Som vi skrev ovenfor, aftalte vi i efteråret at afvikle et lokalt kursus. Kurset blev afholdt medio januar pæn tilslutning fra tre foreninger, god stemning og ihærdig aktivitet for at få hold på den der lidt underlige størrelse som hedder den omkostningsbestemte lejefastsættelse. Vi kom godt rundt om sagen og kursusdeltagerne er måske nok stadig lidt forvirrede, men på et højere plan!

Nævn og boligret

Vi fortsætter ufortrødent vores arbejde for lejernes sag i husleje- og beboerklagenævnet samt i boligretten. Det er stadig den kendte cocktail

af sager om lejefastsættelse, vedligeholdelse, opsigelser, fraflytning/istandsættelse, varmeregnskaber og for det almene byggeri en række husordenssager, der står i centrum. Der er konstant et pres på lejeniveauet, hvor vi jo ikke helt kan sige os fri for at være medskyldige i et relativt lavt niveau i Roskilde.

følgelig et større udbud af lejeboliger om end lejeniveauet i mange af disse er uden for den normale lejers rækkevidde. Men vi kan jo håbe på, at det generelt kan presse lejeniveauet lidt nedad.

I denne sammenhæng vil vi opleve en række 'usælgelige' ejerboliger, der udlejes af den enkelte ejer på vilkår, der er

række meget påtrængende renoveringsprojekter ikke kommer i gang. I disse tider, hvor vi pålægges i øvrigt meget fornuftige grønne afgifter, straffes de almene boliglejere unødigt hårdt fordi de ikke kan få energirenoveret deres ejendomme.

Den politiske situation i forhold til lejelovgivningen er i generelle træk som den har været i de senere år. - Der sket mildest talt intet, idet regeringen ikke tør åbne for det bal den reelt ønsker, og ikke ønsker at åbne det bal der faktisk er muligt. Men nu er der, på trods af regeringen, faktisk tegn på at der kan komme til at ske noget, idet lejer- og udlejerorganisationerne har udarbejdet en fælles indstilling til forenkling af lejelovgivningen. Vi afventer så at ministeriet vil, kan og må omsætte det til et konkret lovforslag. Alene forhandlingsresultatet er faktisk udtryk for lidt af et gennembrud. Det forhold, at lejerorganisationerne og udlejerorganisationerne har kunnet nå til enighed med hinanden. Sidstnævnte har i længere tid været ret ufremkommelige. Formodentlig fordi de vurderede, at de selv ville kunne få noget bedre igennem med regeringen. Alt andet lige er det en fordel for lejerne (og for retssikkerheden) jo mere enkelt og gennemskueligt lovgivningen er skruet sammen. Udlejerne generelt vil altid have flere penge at betale til de advokat-typer, der lever af lovgivningens finurligheder.

På lejersiden har vi om ikke andet fået det ud af forløbet, at vi indbyrdes mellem organisationerne har fået forhandlet os frem til en enigheds-pakke, der i givet fald kan komme i spil når vi får en regering, det tør gøre noget for at forenkle lejelovgivningen, uden at det er ensidigt til fordel for udlejerne.

Vel Mødt
Bestyrelsen

Tomme lejemål

Vi har hen over året i en række konkrete sager anmeldt tomme lejemål til Roskilde Kommune det er ikke en ny situation, det har vi gjort mange gange før. Vi forsøger at få kommunen til at være mere udfarende i forhold til problemet og kontante i behandlingen af sagerne overfor udlejer. Men vores erfaring er, som i så mange andre sammenhænge, at kommunen kører lav profil og vil fortsætte hermed indtil der kommer offentlig bevågenhed/presse på sagen.

Boligmarkedet

Boligmarkedet har gennemlevet lidt af en tumult i det forløbne år. Den store boble i ejerboligernes prisudvikling bristede, salget gik i stå og køberne venter på at priserne finder et leje, hvor de kan stabilisere sig. Mens køberne venter skal de jo bo et sted og her bliver det stadig mere udbredt, at de lejer en af de ejerboliger, der står til salg. Samtidig har en række af større byggeprojekter, der er bygget i forventning om ejerboligpriserne himmelflugt, midlertidigt skiftet status og bliver i dag udlejet. Det giver selv-

lejeloven meget fremmed. Vi har helt klart en opgave med at gøre disse ejere opmærksomme på at der gælder nogle regler og at lejeloven trods alt beskytter lejerne på en række punkter.

Den boligpolitiske situation

Boligmarkedet og boligbyggeriet er stort set gået i stå.

Det samme gælder beklageligvis det almene boligbygger. Det loft der udgør grænsen for, hvornår alment byggeri kan iværksættes har ikke fulgt med den voldsomme stigning på byggeprisen på grund af boomet i ejerboligsektoren. Derudover har politikerne forgrebet sig på Landsbyggefonden, der bl.a. er de almene lejerens opsparring til brug for fremtidens renovering af de almene boliger. Dette medfører, at en

Det reviderede regnskab for Roskilde Lejerforening udsendes til medlemsforeningerne inden den 6. april 2009.

Fra denne dato vil endvidere alle interesserede medlemmer kunne rekvirere regnskabet.