



Fik beboer- demokratiet dødsstødet ?

Den 29. maj vedtog Folketinget et lovforslag, L 208, som på afgørende vis svækker beboernes indflydelse i den almene boligsektor. Kommunen og boligorganisationernes topledelse får mere magt - afdelingsmødet og afdelingsbestyrelserne får mindre.

Læs siderne 6-9

POST DANMARK
PP

B

Retureres ved varig adresseændring

Afsender:
Haderslev Lejerforening
Højgade 6
6100 Haderslev

Advokatfejl blev dyr
for udlejer



Side 3

Debat om
Styringsloven



Side 4-5

Den nye Styringslov



Side 6-9

Hvordan er det nu,
det er? – Klip fra
brevkassen på dkf.dk



Side 10-11

Spis-op-princippet



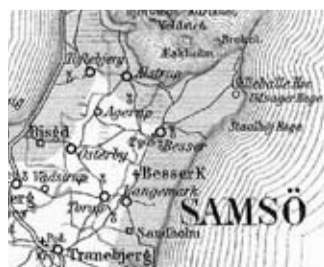
Side 12

Udlejerne misbruger
boligstøtten



Side 13

Konkurs eller
Koverlevelse
for Samsø
Ældreboligselskab



Side 15

Højesteret sagde nej
til udlejervenlig
fortolkning



Side 16

LEJER I HADERSLEV OG OMEGN**Nr. 33 Sommer 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. juni 2009**

De fire næste numre er planlagt at udkomme således: Efterår 2009, deadline: 15. august 2009. Vinter 2009/2010, deadline: 15. november 2009. Forår 2010, deadline: 15. februar 2010. Sommer 2010, deadline: 15. maj 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

Alssund 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.alssund-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

Igen - Igen !!

Siden sidste nummer af dette blad har vi - Kirsten - vundet en sag i Huslejenævnet, hvor lejeren skal have ca. 150.000 kr. + renter tilbage og en meget stor nedsættelse af den fremtidige husleje.

Kirsten vil i næste nummer skrive mere om sagen.

Mener du din husleje er for høj, kan det godt betale sig at kontakte en af lejerforeningens sagsbehandlere

**Nyt fra bestyrelsen**

Økonomiudvalget i Haderslev Kommune ønsker ikke at mødes med repræsentanter fra Lejerforeningen. Læs artiklen inde i 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.

Privat og almen udlejning**Længere frist ved for sen lejebetaling**

Lejere, der risikerer at blive sat ud af deres lejemål, får nu hjælp. Påkravsfristen forlænges fra 3 dage til 14 dage

Pressemeddelelse

Loven skal medvirke til at bringe antallet af mennesker ned, som risikerer at blive sat på gaden, fordi de ikke har betalt huslejen. Det har Folketinget sikret med et bredt flertal bag daværende velfærdsminister Karen Jespersens lovforslag, som blev vedtaget den 3. april. Lovforslaget indebærer en ændring af blandt andet Lejeloven og Almenlejeloven.

Lovforslaget er en udmøntning af en del af satspuljeaftalen for 2009 og er et led i regeringens samlede boligsociale indsats for at forhindre, at lejere sættes ud af boligen, fordi huslejen ikke er betalt. Det fremgik således også af regeringsgrundlaget, "Mulighedernes Samfund", at regeringen vil gennemføre en sådan indsats.

Indsatsen omfatter flere konkrete initiativer for at forhindre udsættelser af lejere, som ikke har betalt deres

husleje. Det tilstræbes særligt med initiativerne at sikre en tidligere og mere målrettet indsats overfor udsættelses-truede lejere. Der sker følgende ændringer i lovgivningen:

Ændringer

1. Almene boligorganisationer forpligtes til at underrette kommunen senest samtidig med, at en sag om huslejerestance oversendes til fogedretten. Hensigten er at kommunen skal kontakte borgeren og vurdere om lejeren har brug for hjælp og i givet fald, hvordan kommunen kan hjælpe.
2. Lejelovgivningens påkravsfrister er forlænget fra 3 dage til 2 uger, og påkravsgebyret fastsat til 250 kr. Forlængelsen af fristen er begrundet i, at lejeren skal have bedre tid til at finde en løsning på et eventuelt betalingsproblem
3. Fremrykket vurderings-

pligt for kommuner ved udsættelsessager.

4. Kommunen skal overveje administration af kontanthjælp og social pension, hvis en borger har misligholdt sin huslejebetaling
5. Udvidet mulighed for at få flyttehjælp. Her vil kommunen kunne undersøge mulighederne for at skaffe den pågældende en billigere bolig
6. Mulighed for at få beboerindskudslån trods uafviklet tidligere lån.

Lovgivningen følges op af en særlig vejledningsindsats over for lejere, udlejere og kommuner om de eksisterende og nye værktøjer i loven.

Artiklen er en bearbejdet udgave af den pressemeddelelse, som Velfærdsministeriet udsendte i anledning af lovens vedtagelse. Bearbejdningen er foretaget af Jakob Lindberg.

Almen udlejning

Konkurs eller overlevelse for Samsø Ældreboligselskab

Den lille boligorganisation på Samsø kæmper for sin overlevelse. Beboerne har nu engageret en advokat til at varetage deres interesser.

Af Jakob Lindberg

Samsø-skandalen udvikler sig stadig. Den midlertidige tvangsadministration af Samsø Ældreboligselskab er ophørt og Boligkontoret Danmark er ikke mere administrator for selskabet. Men ledelsen af selskabet er endnu ikke genetableret, idet Boligkontoret Danmark - formentlig efter aftale med kommunen - ikke har villet overdrage pengene, arkiverne og andre papirer til det beboerstyrede repræsentantskab.

Det administrationselskab, Domea, der administrerede selskabet før tvangsadministrationen, vil ikke genindtræde. Boligkontoret Danmark opkræver stadig husleje, selv om de ikke mere er administratorer.

Inden Boligkontoret fratrådte, gennemførte de en reel opløsning af selskabet idet man med kommunens godkendelse udskilte to afdelinger med i alt 24 ældreboliger til et særligt selskab, Samsø Boligselskab, der administreres af Boligkontoret. Denne beslutning anser beboerne i den sidste afdeling af Samsø

Ældreboligselskab for at være ulovlig.

Konkurs

Rolf Nielsen, der er beboernes talsmand, vurderer at den kaotiske situation er skabt af Samsø Kommune med det formål, at få Samsø Ældreboligselskab til at gå konkurs. Denne vurdering støttes af, at kommunalbestyrelsen har besluttet at sætte 4 millioner kr. af til at dække kommunens forpligtelser i forbindelse med en konkurs.

Som modtræk har beboerne hyret advokat Bjarne Overmark til at repræsentere sig. Bjarne Overmark har skrevet et brev til Socialministeriet, hvor ministeriet opfordres til: *"straks at overtage tilsynsforpligtelsen med Samsø Ældreboligselskab, idet Samsø Kommune gentagne gange har demonstreret både manglende evne og manglende vilje til at føre et sagligt og korrekt tilsyn med Samsø Ældreboligselskab"*

Ulovligheder

Advokaten nævner som eksempler på kommunens ukorrekte tilsyn blandt andet:

- sagen om det ulovlige frasalg af 6 boliger i Nordby, der blev gennemført uden forudgående beslutning i repræsentantskabet i Samsø Ældreboligselskab.

- den ulovlige indsættelse af Boligkontoret Danmark som administrator

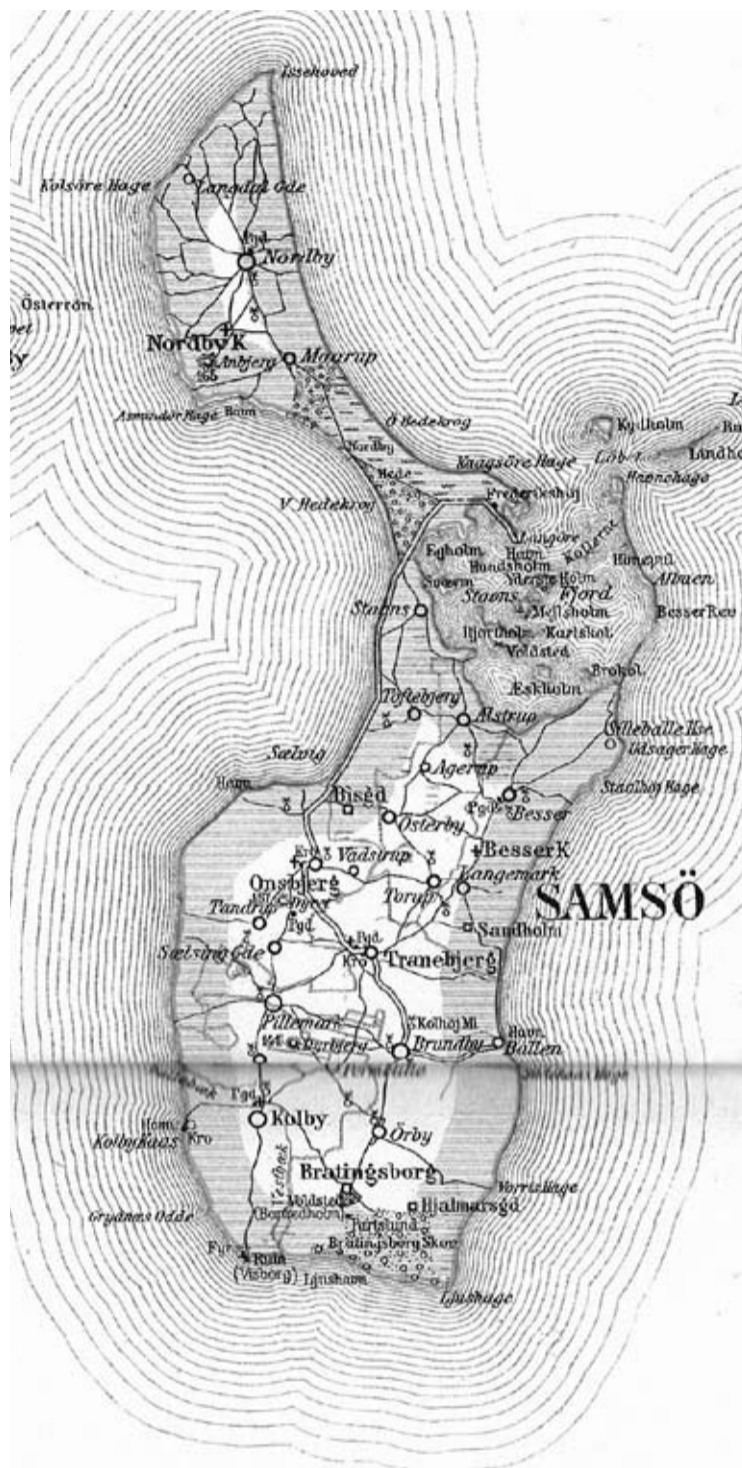
- det mangelfulde tilsyn med byggeriet i afdeling 2 (Skoleparken i Brundby), hvor der fortsat er omfattende ulovligheder i henhold til Byggeloven mm.

- den ulovlige beslutning om at opløse Samsø Ældreboligselskab og lade to afdelinger udtræde.

Hurtigt indgreb

Ministeriet opfordres til straks at stoppe kommunens beslutning om tvangsopløsning af selskabet.

Socialministeriet og Statsforvaltningen Midtjylland opfordres desuden til at sørge for genetableringen af en lovlig administration, idet der er betydelig risiko for tab, blandt andet fordi der ikke er nogen brandforsikring i enendommen efter den 1. oktober 2009.



Begik regeringen løftebrud

Administration af fast ejendom bliver momspligtigt med virkning fra 1. januar 2011. Dermed stiger huslejen for mange lejere.

Af Jakob Lindberg

Konsekvenserne af en momspligt for fremmed administration er, at administratorerne nu også bliver berettigede til at fradrage moms på deres udgifter, og samtidigt slipper de for at betale den såkaldte lønsumsafgift.

Det bliver dog normalt dyrere for ejerforeninger, andelsboligforeninger og mange almene boligorganisationer at få foretaget ejendomsadministration af eksterne administrationsfirmaer, da de ikke er berettiget til at trække moms fra på administrationsudgiften når loven træder i kraft.

Hvad med skattestoppet?

Lovændringen er en del af regeringens forårspakke, som blev vedtaget af Folketinget den 28. maj. Foruden spørgsmålet om moms på administration omfattede loven også en begrænsning af rentefradragsretten for boligejere

I betænkningen fra Skatteudvalget i Folketinget gjorde regeringen meget ud af at lovprise skattereformen. Den gjorde særligt meget ud af at forklare, hvorfor ændringerne i rentefradragsreglerne var skånsomme over for boligejerne. Regeringen sluttede anprisningen med følgende:

"VKO har siden 2001 stået vagt om boligejernes situa-

tion. Det står partierne fortsat ved, og derfor kan boligejerne fortsat sove trygt om natten."

Oppositionen havde en andet syn på lovforslaget. Enhedslisten og Liberal Alliance stemte imod forslaget. Socialdemokratiet, Socialistisk Folkeparti og De radikale stemte hverken for eller i mod lovforslaget. Deres begrundelse var blandt andet:

Citat fra betænkningen

"Regeringen har oplyst, at den samlede skattereform medfører en lettelse på ca. 5.400 kr. for ejere, men kun ca. 2.800 kr. for lejere. Ved at lægge moms på ejendoms-

administration sker der en reduktion af skattelettelserne for lejere og en yderligere uddybning af forskellen mellem ejere og lejere.

Dertil kommer, at Venstre under valgkampen lovede, at der ikke ville blive tale om fri huslejeregulering for landets lejere i den private udlejningssektor, og at regeringen ingen planer havde om at huslejen skulle stige....

Med loven kommer huslejen til at stige for 40 pct. af lejerne i Danmark, hvilket regeringen ikke engang har villet tage højde for i sine fordelingsberegninger.

Det er korrekt, at Venstre fortsat overholder sin garanti

om, at huslejereguleringen ikke sættes fri. Men med dette lovforslag har skatteministeren erkendt, at huslejen stiger for lejerne som en konsekvens af fjernelse af momsfratagelsen for ekstern ejendomsadministration.

Med den indrømmelse er det klart, at regeringen begår løftebrud overfor landets lejere."

Privat udlejning

Højesteret sagde nej til udlejervenlig fortolkning

Lejelovens regler om forbedringer er tvetydigt formuleret, hvilket har betydet, at udlejsiden gennem flere år har haft held med at få godkendt en meget restriktiv fortolkning af lejerens adgang til at gøre indsigelse. Denne udlejervenlige fortolkning har Højesteret nu stoppet.

Af Jakob Lindberg

Højesteret afgjorde den 25. marts 2009 en sag, der startede 7½ år tidligere.

Sagen drejede sig om en forbedringslejeforhøjelse efter at en udlejer i 2001 havde gennemført en forbedring i en småhusejendom på Amager. Indførelse af fjernvarme og installering af vand og varmemålere.

I marts 2001 var der blevet varslet en foreløbig lejeforhøjelse på 830 kr. om måneden. Lejeren havde ikke gjort indsigelse mod den foreløbige lejeforhøjelse.

Da udlejer den 27. november 2001 varslede den endelige lejeforhøjelse, gik lejeren til Amager Lejerforening, som på lejers vegne indbragte sagen for huslejenævnet.

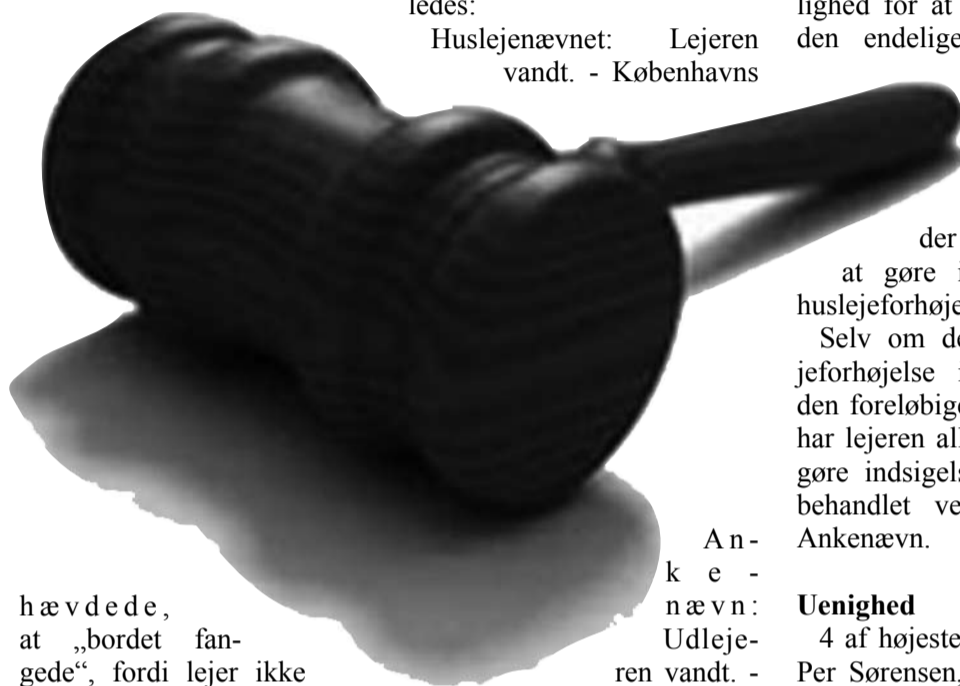
Syv års krig

Derpå indledtes en syvårs krig ikke om selve forbedringen eller beregningen af huslejeforhøjelsen, men om det formelle spørgsmål:

- Har en lejer, der ikke har gjort indsigelse mod en foreløbig lejeforhøjelse ret til at

få sagen bedømt ved huslejenævnet, hvis han ikke kan acceptere den endelige huslejeforhøjelse.

Udlejeren mente nej. Han



hævdede, at „bordet fangede“, fordi lejer ikke havde gjort indsigelse mod den foreløbige varsling. Da en endelige huslejeforhøjelse ikke oversteg den foreløbige huslejeforhøjelse, havde han fortabt sin ret til at få lejeforhøjelsen prøvet ved huslejenævnet.

Amager Lejerforening hæv-

dede på lejerens vegne det modsatte synspunkt.

Fem instanser.

I korthed forløb sagen således:

Huslejenævnet: Lejeren vandt. - Københavns

Ankenævnet: Udlejeren vandt. -

Københavns byret: Udlejeren vandt. - Østre Landsret: Udlejeren vandt. Endelig vandt lejeren ved Højesteret. I alt er sagen blevet behandlet i 5 instanser.

Højesteret

Højesteret lagde i sin dom

vægt på, at det først er efter udførelsen af forbedringsarbejderne og efter at have fået kendskab til de faktiske udgifter, at en lejer har mulighed for at vurdere om den endelige lejeforhøjelse er berettiget. Først på dette tidspunkt kan lejeren vurdere, om der er grundlag for at gøre indsigelse mod huslejeforhøjelsen.

Selv om den endelige lejeforhøjelse ikke overstiger den foreløbige lejeforhøjelse, har lejeren alligevel ret til at gøre indsigelse og få sagen behandlet ved Københavns Ankenævn.

Uenighed

4 af højesterets dommerne, Per Sørensen, Poul Søgaard, Poul Dahl Jensen og Vibeke Rønne fandt derfor, at sagen skulle hjemvises (dvs. sendes tilbage) til ankenævnet.

En af dommerne, Asbjørn Jensen mente, at udlejerens endelige varsling var ugyldig, fordi udlejer ikke ved den endelige varsling havde

overholdt formkravene i Lejelovens § 59, stk. 2, jævnfør stk. 5.

Sagen blev derfor hjemvist.

Det betyder, at Ankenævnet nu skal realitetsbehandle sagen, dvs. tage stilling til om forbedringsforhøjelsen skal nedsættes. Dette kan betyde, at en ny sag starter ved domstolene.

Garanti for sagsomkostninger

Amager Lejerforening og Danmarks Lejerforeninger har i fællesskab stillet garanti for sagsomkostninger i sagen. Uden en sådan garanti ville sagen aldrig være blevet ført helt til tops.

Lejerne var i Højesteret repræsenteret af advokat Jakob Busse.



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.