

STORBYENS LEJERE



NR. 39 - Sommer 2009

MEDLEMSBLAD FOR KØBENHAVNS LEJERFORENING



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

Retureres ved varig adresseændring

B POST DANMARK
PP

Afsender:
Københavns Lejerforening
Amager Fælledvej 4, butikken
2300 København S

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 dklf.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

STORBYENS LEJERE

Nr. 39 Sommer 2009

Københavns lokaludgave af "Lejer i Danmark"
 Udgives i samarbejde med Danmarks Lejerforeninger.
 Oplag: Ca. 10.000 for alle udgaver.
 Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.
 Redaktion: Jakob Lindberg (ansvh.),
 Bodil Kjærsum og Henrik Stougaard.
 Lokal redaktion: Benny Hansen



Københavns Lejerforening:

Formand: Benny Hansen
 Kasserer: Erik Ravn Andersen
 Amager Fælledvej 4, Butikken, 2300 København S
 Træffetid: Onsdage 17:30 til 19:00
 Telefontid: man - fre 17:00 til 18:00
 Telefon: 32 84 72 79
 Foreningen er tilsluttet Danmarks Lejerforeninger

Kontingenter:

Oplyses på foreningens telefon

Skal du flytte, så husk at melde adresseforandring til lejerforeningen

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

Hjælp andre lejere

Oplys lejerforeningen om din husleje!

Lejerforeningen har stor gavn af at godt kendskab til huslejerne rundt omkring i sit område. Flere og flere sager om huslejens størrelse afgøres nemlig udfra sammenlignings-princippet: "Det lejedes værdi". Derfor vil foreningen gerne kende *din* husleje.

Hvis du kører sag, eller for nylig har kørt sag gennem lejerforeningen, så har vi allerede de nødvendige oplysninger. Men har du ikke kørt sag igennem længere tid, vil andre lejere kunne få glæde af, at du indsender husleje-oplysningerne.

I sagens natur er det især de forholdsvis billige huslejer, der vil være gode som sammenlignings-huslejer.

Send disse oplysninger til lejerforeningen:

Lejlighedens størrelse i m²:

Lejlighedens månedlige husleje (excl. varme mv.):

.....

Er der i lejligheden:

Centralvarme? Eget toilet? Bad?

To-lags vinduer? Nyere forbedringer?

Lejlighedens adresse:

.....

Lejers navn:.....

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, 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.

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

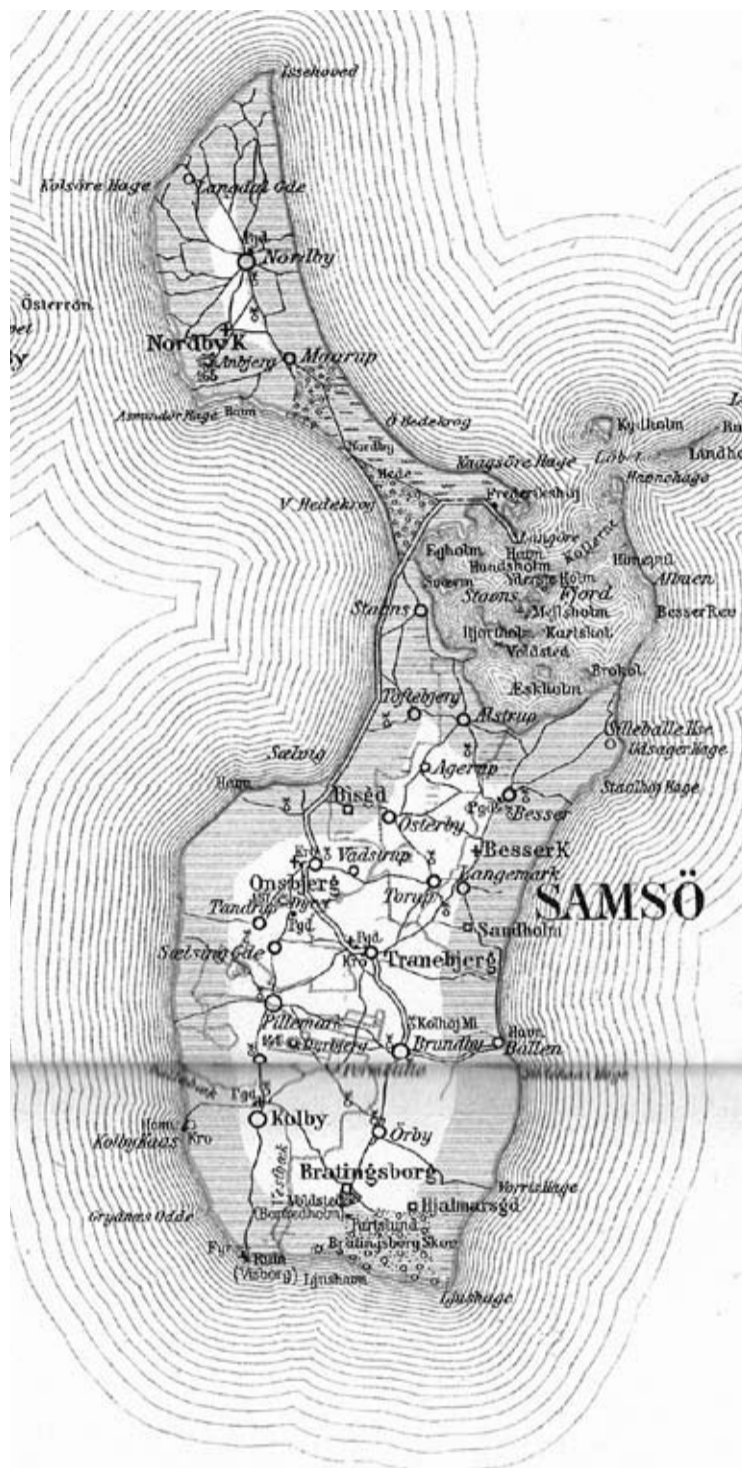
- det mangelfulde tilsyn med byggeriet i afdeling 2 (Skoleparken i Brundby), hvor der fortsat er omfattende ulovligheder i henhold til Byggeloven mm.

- 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 enddommen 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 udlejersiden 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 forbedringslejerforhøjelse 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 lejerforhøjelse på 830 kr. om måneden. Lejeren havde ikke gjort indsigelse mod den foreløbige lejerforhøjelse.

Da udlejer den 27. november 2001 varslede den endelige lejerforhøjelse, 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 huslejerforhøjelsen, men om det formelle spørgsmål:

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

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

Udlejeren mente nej. Han



hævdede, at „bordet fangede“, fordi lejer ikke havde gjort indsigelse mod den foreløbige varsling. Da en endelige huslejerforhøjelse ikke oversteg den foreløbige huslejerforhøjelse, havde han fortabt sin ret til at få lejerforhøjelsen 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 by-

ret: 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 lejerforhøjelse er berettiget. Først på dette tidspunkt kan lejeren vurdere, om der er grundlag for at gøre indsigelse mod huslejerforhøjelsen.

Selv om den endelige lejerforhøjelse ikke overstiger den foreløbige lejerforhøjelse, 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.



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 Københavns Lejerforening
Amager Fælledvej 4, butikken, 2300 København S

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).