

AKTIV LEJER

NR. 97 - Vinter 2009/2010



MEDLEMSBLAD FOR KØGE LEJERFORENING

En fejl til 107.000 kr. rettet af Højesteret

En almen udlejer nægtede en lejer ret til at flytte ind i en byttelejlighed, fordi den lejer, hun havde byttet med, sprang fra aftalen. Højesteret fandt at udlejeren var bundet af sit tilsagn om at lejeren kunne flytte ind. Lejeren fik en erstatning på 107.000 kr.

Af Jakob Lindberg

Lejernes ret til at bytte lejlighed med hinanden har altid været en torn i øjet på udlejerne – hvad enten de er private eller almene. Derfor bliver der gjort mange forsøg på at underminere denne ret.

Et af de største almene forretningsførselselskaber – KAB - har i årevis stillet som betingelse for at godkende et bytte, at bytningen rent faktisk blev gennemført. Lejerne blev tvunget til at skrive under på, at de godkendte betingelsen. Højesteret har nu afgjort, at denne praksis er ulovlig

I den pågældende sag blev en lejer nægtet indflytning. Da byttelejligheden var billigere end den lejlighed hun boede i, led hun et tab på 3.500 kr. om måneden. Højesteret stadfæstede Lyngby Rets dom gående ud på, at hun skulle have denne merudgift refunderet, indtil hun kan flytte ind i en tilsvarende lejlighed.



Fortsættes på side 3...

<p>POST DANMARK PP</p> <p>B</p> <p>Retureres ved varig adresseændring</p> <p>Afsender: Køge Lejerforening Nørre Boulevard 33, 1. 4600 Køge</p>	<p>Byteretten kan ikke begrænses</p>  <p>Side 3</p>	<p>Skæve boliger til skæve eksistenser</p>  <p>Side 4-5</p>	<p>Brevkasseanlæg</p>  <p>Side 6-7</p>	<p>Mens vi venter på krisen</p>  <p>Side 8</p>
	<p>Domspraksis om tvivlsomme forbedringer</p>  <p>Side 9</p>	<p>Lejeforhøjelser</p>  <p>Side 10-11</p>	<p>Slut med store overskud i almene boligafdelinger</p>  <p>Side 12</p>	<p>Hvordan er det nu, det er? – Klip fra brevkassen på dklf.dk</p>  <p>Side 14-15</p>

AKTIV LEJER**Nr. 97 Vinter 2009/2010**

Udgivet af Køge Lejerforening

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.

Lokal redaktion: Jakob Lindberg

Køge Lejerforening:Adresse: Nørre Boulevard 33, 1., 4600 Køge
(Overfor Irma – samme bygning som Ældresagen)

Telefon (kun mandag kl. 17.30-19): 56 63 11 90

Mobiltelefon: 24 81 86 94

Fax: 56 63 11 91

Elektronisk postadresse: koege@dklf.dk

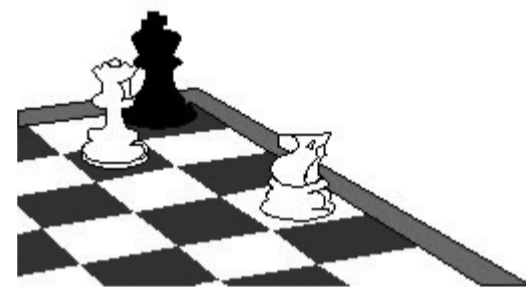
Hjemmeside: www.dklf.dk/koege

Tilsluttet Danmarks Lejerforeninger

Telefon: 33 33 99 25; Fax: 33 33 99 41

Hjemmeside: www.dklf.dk

Postadresse: Sankt Peders Stræde 2, 1., 4000 Roskilde

**Redaktionen af dette blad er afsluttet
15. december 2009**

De fire næste numre er planlagt at udkomme således:

Forår 2010, deadline: 15. februar 2010.

Sommer 2010, deadline: 15. maj 2010

Efterår 2010, deadline: 15. august 2010

Vinter 2010/2011, deadline: 15. november 2010

**Danmarks Lejerforeninger
på Bornholm****Vores lokalforening i Køge optager
medlemmer på Bornholm. Sagsbehandlingen
sker gennem foreningens kontaktperson på
øen, Else Witting**Else Witting er
kendt af mange
på Bornholm
som en utrættelig
græsrod. Foruden
at virke som
lejerrådgiver
er hun med i
Telefonstjernen,
som holder
kontakt med
isolerede
pensionister på
øen.**Else Witting træffes hver mandag
17:30-19:00 på telefon 56 97 77 14**

Køge Lejerforening, Nørre Boulevard 33, 4600 Køge. E-post: koege@dklf.dk

BESTYRELSE

Jakob Lindberg, formand; Vagn Jensen, kasserer; John Tegner og Jan Ruhøj, bestyrelsesmedlemmer

KONTINGENT PR. HUSSTAND FOR 2010

Enkeltmedlemmer	325,-
Pensionister & uddannelsessøgende:	225,-
Foreninger:	
– med mindre end 25 husstande:	155,-
– med 25 husstande og derover:	125,-

Kontingentet dækker kun rådgivning. Alle, der har betalt kontingent 2 år i træk, har til lige ret til sagsbehandling. Nye medlemmer kan opnå ret til sagsbehandling ved at betale et indmeldelsesgebyr svarende til 1 års kontingent, sammen med kontingentet for indværende år.

KONTORTID I KØGE:**Mandag mellem kl. 17.30 og 19**

Juleferien: Lukket. Første åbningstid i det nye år er 4. januar 2010

Vinterferie: Kontoret har lukket i uge 8 (22. februar -28. februar)

**Privat udlejning****Huslejenævns anvendelse af
standardbeløb blev underkendt****Lejer i Haderslev vandt sag i Boligretten, da udlejer ikke svarede i
sagen***Af Leif Truelsen*

I sidste nummer af dette blad, skrev jeg om en sag fra Haderslev, hvor en lejer i et småhus havde fået fastsat sin leje ud fra en liste med standardbeløb. I lejerforeningen mente vi at denne fremgangsmåde var ulovlig, og vi hjalp derfor lejeren med at gå videre til Boligretten.

Den lejer, som blev ramt af Huslejenævnets brug af standardbeløb, har nu fået Rettens ord for, at Huslejenævnet skal udarbejde et skyggebudget.

Udlejeren var stævnet til at anerkende, at Huslejenævnet skal udarbejde et skyggebudget, når der ikke findes sammenlignelige lejemaal.

Udlejeren besvarede ikke Rettens henvendelse, derfor

fik lejeren dom for, at sagen skulle hjemvises til Huslejenævnet, som skal udarbejde et skyggebudget (jævnfør BRL § 29 C.)

I Lejerforeningen er vi tilfreds med den hurtige afgørelse i Retten. Vi har på lejeren vegne rettet henvendelse til Huslejenævnet og vi forventer en hurtig afgørelse.

... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Utryk ved naboen

? Vi bor til leje i en lille ejendom med kun tre lejligheder. Lejlighederne er ejerlejligheder med hver deres ejer, en lejlighed er beboet af ejer, de sidste er lejet ud. Vi har boet

• længst i huset (6 1/2 år).

Vi har fået et problem med lejereren i stuen, han flyttede ind sidste efterår (lad os kalde ham „Jens“). Han er alkoholiker, tidligere stiknarkoman, ryger hash og er til tider påvirket af „andet“. Han har en meget tvivlsom bekendtskabskreds, en kort overgang havde han en „kammerat“ boende som havde truende adfærd især over for underboerne, personen blev smidt ud efter en episode hvor han havde banket „Jens“ med et jernrør, fordi han ikke ville give ham penge og piller. Vi var derefter nødsaget til at udskifte låsen i hoveddøren (første gang).

Hans øvrige venner han har på besøg er hverken ædru eller upåvirkede, der er et par gange fundet brugte kanyler i opgangen, personerne har hiv (har han selv fortalt). Hans venner og fjender banker og sparker på dør og vinduer og råber for at få ham til at lukke dem ind, de ringer på op til os, få at få os til at lukke dem ind og råber truende til os når vi nægter. For ca. 4 uger siden var der en episode, hvor der blev sparket voldsomt på hoveddøren, jeg hører at „Jens“ lukker op og der er larm og råb et øjeblik, de to personer forvinder hurtigt hvorefter han løber op af gaden uden at lukke døren (hvilket sker tit). Da jeg er sikker på der er fri bane, går jeg ned og finder gulv, dør og vægge smurt ind i blod.

Han glemmer sine nøgler, smider dem væk, udleverer dem til venner og ringer på midt om natten for at blive lukket ind (har skiftet låsen to gange). Han har overfuset vores underbo i påvirket tilstand mens hun var alene hjemme, hun er højgravid og kan føde når det skal være.

Min kæreste taler om at anskaffe et baseball bat (til nødtilfælde) og har bedt mig om at låse døren, når jeg er alene hjemme, efter en ny episode i sidste uge. Jeg er begyndt ikke turde at gå i kælderen med vasketøj, når jeg er alene. I det hele taget er det blevet så utrygt, at det ikke er sjovt at være her mere. Vi har ydermere huspligter på skift, udsætning af skraldespande og rengøring som han ikke har overholdt og efterlevet trods utallige påmindelser og klager.

Oven i det hele så stjæler han og ødelægger vores ting, men erstatter dem ikke, selvom han tilstår. Vi er lidt betænkelig ved at begynde en klagesag, da vi er bange for, at han bliver ubehagelig og overfalder os. Jeg er normalt ikke bange for alting, men det bliver mere og mere ubehageligt at bo her. Hvad skal vi gøre?.

! Det er en uholdbar situation, I befinder jer i. Det er svært at se, at I skulle kunne få trygheden tilbage ved at prøve at påvirke ham til at ændre adfærd - medmindre der findes en

• udenforstående problemknuser (sagsbehandler, terapeut), der kan hjælpe jer.

Hvis det ikke er tilfældet, er der to logiske muligheder:

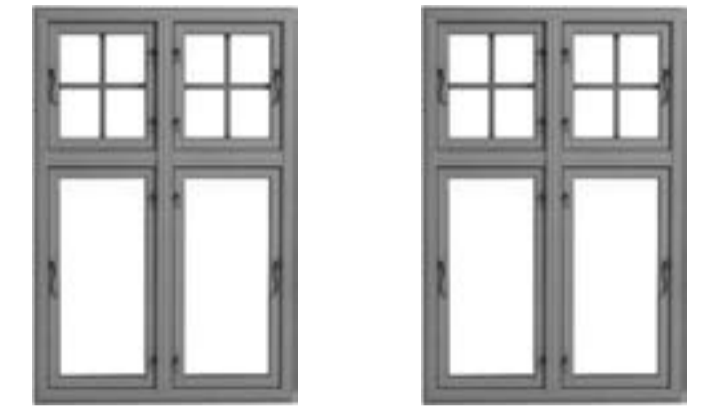
- at prøve at få hans udlejer til at opsigte ham
- at flytte

Det første kræver, at I tager konflikten for fuld udblæsning - om det i det hele taget vil lykkes afhænger i høj grad af udlejereren. Selv har I ingen magtmidler over for den støjende.

Det andet har en masse omkostninger, hvis I i øvrigt er glade for bo det pågældende sted.

Jeg misunder jer ikke jeres dilemma, men håber det bedste for jer.

Med venlig hilsen
Jakob Lindberg



Renovering/nye vinduer

? Hej. Jeg er flyttet i min lejlighed i juni måned og da jeg flyttede ind fik jeg at vide at der skal nye vinduer i bygningen snarest og jeg får derved en husleje på 1500 mindre end ellers. Jeg får bare at vide at vinduer er bestilt, men jeg vil få nærmere at vide, når udlejer ved, hvornår de skal sættes i.

Pludselig en dag da jeg kommer hjem fra arbejde har de så begyndt på udskiftningen - hvilket har medført at der ligger støv og murbrokker mange steder - jeg har jo ikke haft en chance for at pakke noget væk da jeg ikke vidste de kom. De skifter så resten af vinduerne og sætter nye i, men så stopper arbejdet også... Nu er der nye vinduer, men rå mur hele vejen rundt og frit hul ud i det fri da der ikke er furet omkring samt sat nye vindueskarme i.. Arbejdet sluttede den 26. august. Jeg ringede til udlejer for 14 dage siden og der sagde han de ville komme ugen efter. Vil jo ikke sætte varme på da det piver lige ud mellem vinduerne igen!

Mit spørgsmål går på:

Har man ikke krav på at blive varslet inden der kommer håndværkere?

Hvor længe kan udlejer tillade sig at tage om en sådan renovering?

! Jo! Lejer har krav på at blive varslet inden der kommer håndværkere. Man har altid krav på 6 ugers varsel, men når der - som her - er tale om større og mere indgribende arbejder, har man krav på 3 måneders varsel. Ud fra din beskrivelse har udlejer klart overtrådt lejelovgivningen, muligvis så meget at han ikke er berettiget til (fuld) lejeforhøjelse for den del af arbejderne der lejerretsligt ellers måtte berettige til forbedringslejeforhøjelse.

Udlejer har pligt til at afslutte arbejderne så hurtigt det med rimelighed kan lade sig gøre, og uden unødigt ophold. Igen har udlejer ud fra din beskrivelse klart overtrådt lejelovgivningen. Sandsynligvis så meget, at I - hvis der køres huslejenævns sag - kan få huslejenedslag for den periode lejlighedens brugsværdi er nedsat på grund af arbejderne. Altså i princippet fra de første vinduer blev flået ud og frem til arbejderne (samt efterreparationer inde i jeres lejlighed) er fuldført.

Hertil kommer, at I (igen ud fra din beskrivelse) sandsynligvis har krav på at få dækket omkostninger til rengøring efter håndværkerne, plus som nævnt reetablering af lejlighedens indre vedligeholdelsesstand.

Alt i alt har du/I rigtig god grund til at opsoge videre assistance hos en lokal lejerforening

Læs mere på hjemmesiden: www.dklf.dk Klik på Rettigheder og derefter på emnerne:

- Adgang til lejligheden
- Forbedring efter leje- og boligreguleringslov

Med venlig hilsen
Henrik Stougaard

Indkaldelse til generalforsamling i Køge

Sted: Nørre Boulevard 33

Tidspunkt: Onsdag den 17. februar 2010 kl. 19.00

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent

2. Godkendelse af bestyrelsens beretning for 2009

3. Godkendelse af regnskabet for 2009

4. Fastsættelse af antallet af bestyrelsesmedlemmer. Forslag: Fem.

5. Forslag til kontingent og indmeldelsesgebyr.

Forslag for 2011: Enkeltmedlemmer: 330,-, Pensionister/uddannelsesøgende: 230,- Foreninger med færre end 25 husstande: 155,-. Foreninger m. 25 husstande og derover: 125,-

6. Indkomne forslag i øvrigt

7. Valg af:

a.) Kasserer for 2 år

b.) 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år

c.) 2 bestyrelsessuppleanter for 1 år

d.) 1 revisor og 1 revisorsuppleant for 1 år

8. Eventuelt

Forslag til generalforsamlingen skal være indsendt til foreningen senest 14 dage før generalforsamlingens afholdelse.

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 Køge Lejerforening
Nørre Boulevard 33, 1., 4600 Køge

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).