

LEJERBLADET

NR. 59 - Vinter 2009/2010



MEDLEMSBLAD FOR ØSTFYNS LEJER FORENING

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: Østfyns Lejer Forening c/o Benny Knudsen, Vibevej 3, 5300 Kerteminde</p>	<p>Byteretten kan ikke begrænses</p>  <p>Side 3</p>	<p>Skæve boliger til skæve eksistenser</p>  <p>Side 4-5</p>	<p>Brevkassenlæg</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>

LEJERBLADET**Nr. 59 Vinter 2009/2010**

Østfyns lokaludgave af "Lejer i Danmark"
Udgives i samarbejde mellem
Danmarks Lejerforeninger og Østfyns Lejer Forening.
Oplag: Ca. 10.000 for alle udgaver.
Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.
Landsredaktion: Jakob Lindberg (ansvh.),
Bodil Kjærum og Henrik Stougaard.

**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

Foreningens adresse:

Østfyns Lejer Forening
c/o Benny Knudsen, Vibevej 3, 5300 Kerteminde

Til lejere som endnu ikke er medlem af vores forening:

Kontingentsatser indtil næste generalforsamling

Medlemmer af Østfyns Lejer Forening
kr. 160,00 ½ årligt

Beboerdemokratier tilsluttet Østfyns Lejer Forening
kr. 90,00 ½ årligt

For nye medlemmer:

Kontingent kr. 160,00 for indeværende ½ år

Indmeldelsesgebyr kr. 150,00

I alt kr. 310,00

**Beboerrepræsentationer
tilknyttet
Østfyns Lejer Forening****Vesterhavnen i Nyborg:**

Jørgen Christiansen (JC)

Vesterhavnen 7, 5800 Nyborg

telefon: 65 342 524

Etage-ejendomme i Munkebo:

Per Jørgensen (PJ)

Solbakken 227, 5330 Munkebo

telefon: 40 101 734

Stenlunden i Munkebo:

Lisbeth Lindballe

Stenlunden 4, 5330 Munkebo

telefon: 20 658 334

Ahlefeldtsvej i Kerteminde:

Poul Erik Pedersen

Ahlefeldtsvej 33, 5300 Kerteminde

telefon: 65 323 080

Svane/Vibevej i Kerteminde:

Benny Knudsen (BK)

Vibevej 3, 5300 Kerteminde

telefon: 53 575 111

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.

BESTYRELSEN I ØSTFYNS LEJER FORENING

Formand: Benny Knudsen, Vibevej 3, 5300 Kerteminde

Næstformand: Jørgen Christiansen. Sekretær: Paw Dannerfjord. Bestyrelsesmedlem: Per Jørgensen. Bestyrelsesmedlem Svend Bakman.

Foreningens telefon: 53 575 111

Adresse: Østfyns Lejer Forening, Vibevej 3, 5300 Kerteminde

E-mail adresse: olf@forening.dk

ØLF's kontortid er tirsdage kl. 16:00 til kl. 19:00 og torsdage fra kl. 16:00 til kl. 19:00

**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:

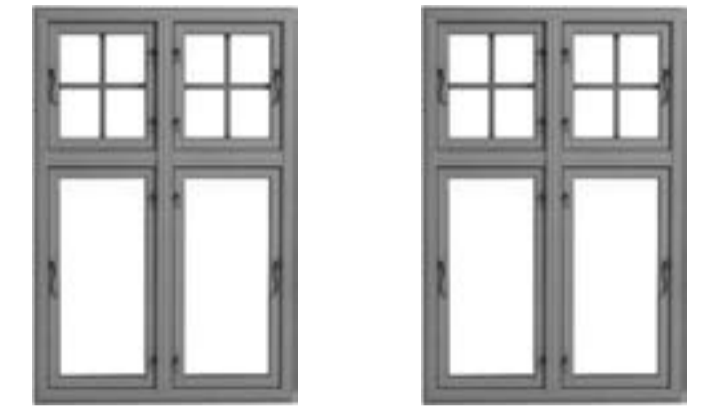
- at prøve at få hans udlejer til at opsigte ham
- at flytte

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

Danmarksbolig.dk

– et redskab med begyndervanskeligheder

Folketinget har besluttet oprettelse af en fælles boligportal for det almene byggeri. Den er nu åben. Vi har testet den.

Af Jakob Lindberg

Det har altid være en svag-
hed ved det almene byggeri
at man skal skrives op utrolig
mange steder for at kunne
finde en bolig. Og ikke nok
med det. Bare det at finde bo-
ligningsadresser er et
detektivarbejde. For at råde
bød på det vedtog Folketinget
for nogle år siden, at der
skulle være en fælles bolig-
portal for det almene byggeri.
Den er nu åben. Vi har testet
den.

Den almene boligportal har
været mange år undervejs,
men den 24 november kunne
indenrigs- og socialminister
Karen Ellermann glæde of-
fentligheden med, at den nu
var åben - i hvert fald i en
foreløbig version.

- Vi skal som politikere og
myndigheder, kommuner og
organisationsfolk gøre, hvad
vi kan, så det bliver nemt for
alle at finde den rigtige bolig.
Med boligportalen tager vi et
godt skridt fremad i retning
af sådan en markedsplads,
udtalte Karen Ellermann.

Kan den så bruges?

Test

Den første prøve går ud på
at finde en lejlighed i Ørestaden
i København. Vi ved, at

der er ledige almene lejlighe-
der derude.

Vi starter med at klikke
www.danmarkbolig.dk. Straks
popper forsiden op. Der er
ganske vist lige lovlig mange
irrelevante logoer og ord-
kollager på startsiden til min
smag. Designet er hverken
smukt eller smart, men sø-
gefeltet står centralt på skær-
men, så det er lige til at gå i
gang. Godt nok.

Jeg markerer, at jeg gerne
vil se "familieboliger", med
"min 2 værelser". Jeg krydser
af for "ledige lejligheder", da
jeg ikke ønsker at se lejlig-
heder, hvor der er ventetid.
Endelig anfører jeg postnum-
mer "2300" og "Københavns
Kommune".

Jeg får nu 5 muligheder
præsenteret. De tre af dem
er irrelevante, da de ikke lig-
ger på Amager i postdistrikt
2300, som jeg bad om. To af
dem opfylder dog mine øn-
sker. Det viser sig at være to
forskellige lejlighedstyper
inden for samme bebyggelse:
"Evald Thomsensvej 93-95".

Modstridende oplysninger

Det er ikke markeret, hvor
man skal klikke for at se nær-
mere oplysning om Evald
Thomsensvej, men jeg klik-
ker på gadenavnet. Det vir-

ker. Det viser sig at
være en afdeling af
Lejerbo beliggende
mellem Bella Cen-
ter og Fields i Øre-
staden.

I skemaet står der
: "Ventetid op til 4
år". Samtidig er der
skrevet "Ja" ud for
rubrikken "Ledig".
Jeg havde jo bedt
om bebyggelser,
hvor der var ledige
lejligheder. Det er
forvirrende. Hvis

der er ledige lejlig-
heder må ventetiden vel være
0? - eller er det mig som ikke
har gået lang tid nok i skole?

Der er angivet prisinterval-
ler: 7.762 - 10.372 kr. for lej-
ligheder mellem for 82 - 97
kvadratmeter. Det giver kva-
dratmeterlejer på over 1100
kr./ kvadratmeter. Uha! Men
det er jo ikke boligportalens
skyld.

Det er en svaghed, at der
ikke bliver angivet præcis
hvilken - eller hvilke - lejlig-
heder, som er ledige. Der
bliver i stedet angivet nogle
lejlighedstyper, inden for
hvilke der er ledige lejlighe-
der. Men der er jo stor forskel
på, om jeg kan få en lejlig-
hed til 7.762 eller til 10.372.
Denne mangel skulle blive



udbedret, når den endelige
version af portalen ser dagens
lys i 2010.

Manglende oplysninger

Der er tilsyneladende en
del oplysninger, som endnu
ikke er med i denne forelø-
bige version. Værst er det at
det vigtige link "Skriv op" er
inaktivt. Hvis ikke man kan
blive skrevet op med det sam-
me, har man spildt sin tid.

Der er dog anført Lejerbos
adresse, telefonnummer, e-
mailadresse og hjemmeside,
Så man kan - på halvautoma-
tisk vis - gå videre.

Manglende boligselskaber

Det værste er, at der mang-
ler ledige lejlemål. To nye

afdelinger, Brohuset og Sejl-
huset, som udlejes af KAB
(Samvirkende Boligselska-
ber) kommer ikke frem ved
søgning på Danmarkbolig.dk.

Den 1. november var der
tilsammen 31 ledige lejlighe-
der i de to bebyggelser. De
skal selvfølgelig være med
når man søger på ledige lej-
ligheder i postdistrikt 2300.

Vi kan kun give 2 lupper ud
af 5 mulige til Danmark.bo-
lig.dk



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:

Østfyns Lejer Forening

c/o Benny Knudsen, Vibevej 3, 5300 Kerteminde

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).