

STORBYENS LEJERE



NR. 42 - Forår 2010

MEDLEMSBLAD FOR KØBENHAVNS LEJERFORENING

Privat byggeri

Småhuslejer vandt 70.000 kr.

Tre års kamp for en rimelig husleje sluttede, da Østre Landsret gav lejeren medhold i en sag om huslejefastsættelse i småhuse. Udlejer måtte tilbagebetale ca. 70.000 kr. til lejeren for den tid, lejeren havde betalt for meget



Af Jakob Lindberg

Lejeren en enlig mand havde boet på 2. sal i ejendommen på Quistgaardsvej i Køge i mange år. I 80-erne havde der været en del sager i huslejenævnet om lejefastsættelsen i ejendommen, hvor Køge Lejerforening havde støttet lejeren. Men i de forløbne år havde der været relativt ro omkring huslejen, som var rimelig lav.

I 2004 overtog nogle nye ejere huset med de 6 lejemål. Ejerne drev et tømrerfirma, og de havde formentlig købt huset med henblik på at tjene penge på en modernisering af ejendommen.

Det var også tiltrængt, for ejendommen, der var fra 1920, var ikke tidssvarende. Lejlighederne var små og umoderne med fælles bad i kælderen og fælles toilet på trappeopgangen.

I 2006 blev en af stuelejlighederne ledige, og lejeren på 2. sal kunne godt tænke sig at flytte derned.

Ejerne havde istandsat lejligheden og blandt andet indrettet en muret brusekabine i køkkenet. Men toilettet skulle lejeren stadig dele med sin nabo.

Høj kvadratmeterleje

Lejeren skrev under på en lejekontrakt, hvorefter han

skulle betale 3.800 for en lejlighed på 50 kvadratmeter. Det svarede til 912 kr. pr. kvadratmeter om året. Det er en meget høj leje for en lejlighed med installationsmangler. Efter at have boet i lejligheden i kort tid besluttede lejeren, at han ville benytte sig af sin ret til at få lejen vurderet i Huslejenævnet.

Køge Lejerforening hjalp ham med at indbringe sagen for nævnet, og den 11. februar 2008 besluttede nævnet, at lejen skulle nedsættes til 2.204 kr. om måneden svarende til 529 kr. pr. kvadratmeter om året.

fortsættes side 2

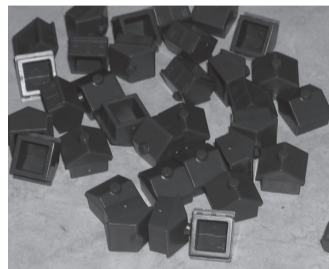
POST
PP
DANMARK

B

Retureres ved varig adresseændring

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

Absurde regler for lejefastsættelse i småhuse



Side 3

Regeringens Lejelovsforslag



Side 4-5

Virkningsløst indgreb mod stråmandsudlejning



Side 6

Procesrente? Morarente?



Side 7

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



Side 8-9

Almene afdelinger skubber vedligeholdelsesbyrden foran sig



Side 10-11

Samsø Ældreboligselskab bebuder erstatningskrav



Side 12

Er kommunal grundspekulation udbredt?



Side 13

STORBYENS LEJERE

Nr. 42 Forår 2010

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 25. februar 2010

De fire næste numre er planlagt at udkomme således:
 Sommer 2010, deadline: 15. maj 2010
 Efterår 2010, deadline: 15. august 2010
 Vinter 2010/2011, deadline: 15. december 2010
 Forår 2011, deadline: 15. februar 2011

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.

Småhuslejer vandt 70.000 kr.

fortsat fra forsiden

Lejeren ville dermed spare ca. 1.600 kr. om måneden.

Boligretten.

Ejerne ankede sagen til Boligretten og det havde de held med. Sagen blev afgjort den 19. januar 2009. Til stor overraskelse for Køge Lejerforening gav to af boligrettens dommere ejerne medhold i, at lejen ikke skulle nedsættes. De mente ikke, at lejeren havde bevist, at lejen var for høj.

Reglerne er sådan, at Huslejenævnet kan fastsætte lejen ud fra et skøn over, hvad der betales for tilsvarende lejligheder i området. Men hvis sagen ankes til boligretten, gælder der andre regler:

Her kan lejeren ikke blot henholde sig Huslejenævnets skøn, men må bevise, at der findes tilsvarende lejligheder, hvor lejen er lavere end den leje, der klages over.

Sammenligningslejemål

De lejligheder, der i denne sag kunne tjene som bevis, var lejemål, hvor lejen var fastsat omkostningsbestemt. Den slags ejendomme er der kun ret få af i mindre byer som Køge. De skulle også være af samme kvalitet, dvs. det skulle være lejligheder med installationsmangler.

Lejerenes advokat havde i

Boligretten fremlagt to sammenligningslejemål. Det ene var en lejlighed i en kommunal udlejningsejendom på Slagterivej, der lå kun et stenkast fra Quistgaardsvej. Den anden var en ejendom på Norgesvej, der lå i et andet kvarter, men dog inden for 2 kilometers afstand. I lejlighederne på Slagterivej var der ligesom på Quistgaardsvej installationsmangler (fælles bad i kælderen).

Huslejenævnet havde anført Slagterivej som sammenligningsejendom, fordi denne ejendom er én af de få, der har omkostningsbestemt leje samtidig med at der er installationsmangler.

I Norgesvej er der også omkostningsbestemt leje, men ikke installationsmangler. Alligevel er lejen på Norgesvej lavere end på Quistgaardsvej.

Tvivel blev afgørende

Både Køge Lejerforening og advokaten mente derfor, at lejeren var dækket godt ind med beviser, men flertallet i boligretten såede tvivel om anvendelsen af de to sammenligningslejemål.

For det første lagde man vægt på, at lejekontrakterne for de to lejemål ikke var fremlagt, men kun de varslingsskrivelser der dokumenterede lejens størrelse. For Slagterivejs vedkommende

mente man, at det var uklart om lefefastsættelsen i Slagterivej var sket på nogenlunde samme tidspunkt, som lejrens indflytning på Quistgaardsvej.

De tredje dommere mente ikke, at fremlæggelsen af lejekontrakterne var relevant for sagens afgørelse. Desuden påviste han i sin mindretalsudtalelse, at flertallets opfattelse vedrørende tidspunktet var forkert. Lejefastsættelsen på Slagterivej var gældende for det samme tidspunkt som begyndelsen på lejemålet på Quistgaardsvej.

Landsretten

Selvom flertallets begrundelse var forkert, stod dommen ved magt. Derfor blev lejeren nu tvunget til at indbringe boligrettens afgørelse for Østre Landsret. Her blev den afgjort i december 2009.

Landsretten gav medhold til den tredje dommer i Boligretten med hensyn til tidspunktet for lefefastsættelsen. I øvrigt lagde landsretten til grund, at lejemålene var sammenlignelige. Landsretten bestemte derfor, at det var huslejenævnets afgørelse, der var den rigtige, og at lejen derfor skulle nedsættes.

(Se også artiklen side 3).

Privat byggeri

Fraflytning i privat udlejningsbyggeri

Læs en oversigt over de vigtigste regler, der gælder ved fraflytning.

Af *Henrik Stougaard*

Har du en normal lejekontrakt, skal udlejer, senest 14 dage efter at du er flyttet og har afleveret nøglerne, have sendt dig en fraflytningsrapport over hvilke istandsættelsesarbejder, hun/han mener du hæfter for i lejligheden. Husk at få en dateret kvittering for aflevering af nøglerne - eller send dem eventuelt anbefalet. Husk at give udlejer din nye adresse.

Indvendig vedligeholdelse m.v.

Af og til opstår der i forbindelse med fraflytningsafregning tvivl om, hvad der egentlig falder ind under „indvendig vedligeholdelse“ og dermed lejers eventuelle istandsættelsespligt ved fraflytningen. Her er det vigtigt at notere sig, at der er mange former for vedligeholdelsesarbejder inde i ejendommen, som skal dækkes af ejendommens vedligeholdelseskonto. De arbejder vedrører altså ikke fraflytningsafregningen.

Som eksempler på sådanne arbejder kan nævnes: Udskiftning af nedslidt radiatorventil, maling af fælles trappeopgang, renovering af opgangsdøre for slid og ælde. Faktisk omhandler indvendig vedligeholdelse, som ud-

gangspunkt, kun hvidtning, maling og tapetsering.

Lejers „særlige“ vedligeholdelsespligt

Hertil kommer - i et omfang, der afhænger af lejekontrakten - lejers særlige vedligeholdelses- og fornyelsesforpligtelse.

Hvis udlejer har overtaget denne særlige vedligeholdelsespligt (det med de ekstra „4 kr. pr m²“) skal lejer kun vedligeholde og forny låse og nøgler.

Hvis lejer derimod har den fulde særlige vedligeholdelses og fornyelsespligt, gælder den med hensyn til låse, nøgler, og ruder. Hertil kommer pligt til vedligeholdelse af wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende installationer.

Denne særlige fornyelses- og vedligeholdelsespligt for lejer gælder dog ikke i det omfang lejer kan påvise, at forringelser ikke skyldes hans/hendes forsømmelse, eller i det omfang, der over huslejen eksempelvis er betalt glas/kumme-forsikring.

I praksis spiller denne, lejers særlige vedligeholdelsespligt, ikke nogen stor rolle i forbindelse med fraflytningsafregninger. Det er normalt den egentlige indvendige

vedligeholdelse der tæller.

Udlejers vedligeholdelse

Hvis det er udlejer, der ifølge lejekontrakten hæfter for indvendig vedligeholdelse; kan du i fraflytningsrapporten kun blive krævet for ting, der ligger ud over almindeligt slid og ælde. Det vil sige for eksempel en smadret håndvask eller et revnet vindue, samt eventuelle ting, der falder ind under lejers ovennævnte „særlige vedligeholdelsespligt“.

Lejers vedligeholdelse

Hvis det er lejer, der har den indvendige vedligeholdelse, kan du i fraflytningsrapporten blive krævet for at sætte lejligheden fuldstændig i stand.

Det kan dog aldrig lovligt forlanges, at du skal betale for at sætte lejligheden i bedre stand, end den var, da du flyttede ind.

Bemærk: Du har kun den indvendige vedligeholdelse, hvis det står i en lovlig/autoriseret kontrakt. (se „Indflytning“ på www.dklf.dk - Retligheder - Indflytning).

Fraflytningssyn af lejligheden

Ofte bliver der efter din fraflytning afholdt et flyttesyn, hvor udlejer udfærdi-

ger en fraflytningsrapport.

Generelt vil vi fraråde, at man underskriver en fraflytningsrapport. Hvis du underskriver, har du nemlig pligt til at betale i fuldt omfang for alle de arbejder rapporten omtaler, også selvom det bliver dyrere end dit depositum. (Når der skal genudlejes er det dog normalt sådan, at lejer kan få begrænset sin betalingspligt til det omfang arbejderne rent faktisk er blevet udført. Du/lejerforeningen har ved at køre sag mulighed for at få dokumenteret udgifterne). Hvis du derimod ikke underskriver fraflytningsrapporten, er du ikke nødvendigvis bundet af den. Det er da op til en nærmere drøftelse, eventuelt i huslejenævnet eller boligretten, at afgøre, hvor meget istandsættelse du skal betale.

Hvis udlejer ved flyttesyn, altså i fraflytningsrapporten, stiller krav om, at du skal betale for istandsættelse af lejligheden, kan du eventuelt indbringe sagen for huslejenævnet. Huslejenævnet afgør så, hvor meget du skal istandsætte. Det er vigtigt, at du hurtigt får indbragt sagen for nævnet, så udlejer ikke når at istandsætte lejligheden inden han får besked fra huslejenævnet om, at lejligheden skal besigtiges. Sker dette, vil

sagen som regel blive henvist til Boligretten.

Afregning af depositum

Hvis du ikke har modtaget en fraflytningsrapport indenfor 14-dages fristen, har du som generel regel krav på at få hele dit depositum tilbage. Dog minus eventuelt skyldig husleje og minus et aconto-beløb for endelig varmeafregning. I de fleste lejekontrakter (standardblanketten) er det fastsat, at udlejers krav i forbindelse med fraflytningen skal fremsættes skriftligt, altså i form af fraflytningsrapport. Har man en sådan kontrakt, er mundtlige krav fra udlejers side ugyldige, og man kan ignorere dem.

Vær opmærksom på, at dit depositum kan være steget i bo-perioden i forhold til, hvad der er nævnt i kontrakten og/eller på en eventuel kvittering. - Nemlig hvis du har fået depositum forhøjet ve huslejestigninger. Udregningen heraf kan ofte være ret svær at gennemskue. Så pas på. Lejer bliver ofte snydt på dette punkt.

I alle tilfælde, hvor du er i tvivl, vil vi råde dig til, så tidligt som muligt, at henvende dig til lejerforeningen.

Flere hjemløse udlændinge til Danmark

Af *Jakob Lindberg*

Overnatningssteder, som modtager offentlig støtte, må ikke lukke udenlandske statsborgere ind. Mange hjemløse med udenlandsk pas kan derfor ikke få plads på de halvførlige herberger.

I København findes der dog en mulighed, nemlig Samuelskirken, hvor NATNØD, der er en sammenslutning af syv private, humanitære organisationer har etableret et nødherberg. Det kan dog kun huse 40 hjemløse, hvilket er alt for lidt i en vinter som denne. NATNØD drives med frivillig arbejdskraft.

Bag nødherberget står orga-

nisationerne: Kirkens Korskær, projekt UDENFOR, Missionen blandt Hjemløse, Domkirken i København, de hjemløses landsorganisation SAND, Kofoeds Skole, Røde Kors og Organisationen af Selvejende Institutioner. Der er åbent hver dag mellem kl. 23 og 8 om morgenen. Foreningen NATNØD har fået økonomisk støtte til projektet fra OAK Foundation, Bikuben Fonden og Susi og Peter Robinsohns Fond.

Flere udlændinge

De mange hjemløse udlændinge er et stigende problem i Danmark. Overalt i Europa har den økonomiske krise

gjort flere mennesker hjemløse, og det vil også ramme os.

Preben Brandt, der for nylig er afgået som formand for Rådet for Socialt Udsatte siger til *avisen.dk*:

- "Det er indlysende, at de søger hen, hvor der er bedre forhold. Jeg er overbevist om, at vi i fremtiden kommer til at se mange flere udokumenterede emigranter. Derfor er det et fænomen, vi er nødt til at forholde os til." siger han.

Rådet vurderede i december, at der befandt sig 265 hjemløse udlændinge på gaden - de fleste i København.



Oprør mod regeringens umenneskelighed

To kvinder fra København tog et initiativ, da landet i begyndelsen af januar blev druknet i sne, og det gik op for dem, at der ikke var noget beredskab, der kunne hjælpe de hjemløse med at komme igennem kulden. I stedet gik de selv i gang med at sørge for husly og mad til de frysende hjemløse. I løbet af kort tid fik de organiseret et nødherberg i en skole på Nørrebro. Resultatet var lærerigt: Mange enkeltpersoner trådte med en hjælpende hånd, men Københavns socialforvaltning og regeringen var ligeglade.

Af Jakob Lindberg

De to kvinder, Helene Vindsmark og April Chris beretter på en underholdende måde om initiativet i de hjemløses blad *Hus Forbi*. Beretningen har form som en række dagbogsnotater, som fortæller om aktionens forløb.

Det startede med at Aprils datter en aften sagde, at hun var glad for at hun havde en varm seng at sove i. Næste dag ringede April til socialforvaltningen for at høre om der var et bredske for de hjemløse, der ikke havde en varm seng. Det skulle hun ikke tænke på, sagde socialforvaltningen. Jo det skal jeg, tænkte hun, men alle telefonopkald til Københavns socialforvaltning endte blindt.

Så kontaktede hun til sin veninde, Helene og sammen begyndte de på at ringe til "gud og hvermand", og så skete der noget.

En skoleinspektør ringede tilbage og tilbød at stille en gymnastiksal til rådighed. Helene skrev en besked på Facebook om det nye tilbud. Den blev opsnappet af TV2 News, som satte en streamer

på skærmen.

Så kom Beredskabsstyrelsen på banen med tæpper og liggeunderlag. Mange private mødte op foran skolen og gav en hjælpende hånd.

Myndighederne

Den private hjælpsomhed stod i skærende kontrast til kommunens og regeringens passivitet. Socialborgmesteren i København, Mikkel

Warming fra Enhedslisten forsøgte i lang tid at undgå at tage stilling og gemme sig bag sine sekretærer. Først da April Chris spurgte om det var fordi, han var en kujon, fik hun et møde med ham.

På mødet hævdede han, at det var noget vås, at der ikke var noget beredskab. Han henviste til, at der var et privat nødherberg i en kirke på Nørrebro. Men de officielle herberger må ikke yde hjælp til de udenlandske hjemløse.

Mest pinlig var indenrigs og socialminister Karen Ellemanns afvisning af at gøre noget. Helene skrev i dagbogen:

"Karen Ellemann vil stadig ikke snakke med os om de udenlandske hjemløse. Det er integrationsministerens problem, siger hun nu. Men de skal jo netop ikke integreres, de skal hjem, så det kan da aldrig blive integrationsministerens sag. Beklager Karen, men den undskyldning duer heller ikke. På'en igen."

Ligegyldighed

Vinteren er ikke slut, og det er nødherbergets ind-

sats heller ikke. Godt, der findes aktive, behjertede sjæle, der vil gøre en indsats. Men hvorfor skal de hjemløse overlevelse være afhængig af tilfældige græsrodsinitiativer?

En gang skrev Halfdan Rasmussen et digt, der handler om tortur. Men det passer meget godt til det danske

samfunds forhold til fattigdomsproblemerne og til de hjemløses levevilkår:

*Ikke bødlen gør mig bange
Ikke hadet og torturen
Ikke dødens riffelgange
eller skyggerne på muren
Ikke nætterne når smertens
sidste stjerner styrter ned
Men den nådeløse verdens
blinde ligegyldighed.*



Bladet Hus Forbi – Danmarks sociale samvittighed

Foreningen Hus Forbi udgiver bladet af samme navn. Det udkom første gang i 1996 og bliver udgivet 1 gang om måneden. Bladet sælges af hjemløse eller andre socialt udsatte. Det koster 20 kroner, hvoraf de 8 kroner går til sælgeren. Bladet vil sætte fokus på mennesker og fattigdomsproblemer. Formålet er at nedbryde fordomme om marginaliserede grupper.

Godt stof

Februarnummeret indeholder mange interessante artikler. Vi bringer lidt af spisesedlen:

- *Madkøerne er tilbage. Finanskrisen kradser i Spanien og sender hundredetusindvis i kø efter fødevarerhjelpe*
- *Kig mod Schweiz. Lægeordineret heroin kunne have reddet hundredevis af danske narkomanliv.*
- *På bunden af Aalborg. Mette Christensen er cyklende gadesygeplejerske i virkelighedens Nordkraft*

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).