

Lejer på Midtsjælland

NR. 107 - Forår 2010

MEDLEMSBLAD FOR RLE &
ROSKILDE LEJERFORENING



Indkaldelse til

Roskilde Lejerforening for Enkeltmedlemmers ORDINÆRE GENERALFORSAMLING 2010

Tid : Onsdag den 28. april 2010, kl. 19:30

Sted: Sankt Peders Stræde 2¹

Dagsorden:

1. Valg af ordstyrer, referent og stemmetællere
2. Bestyrelsens beretning
3. Regnskab for RLE 2009
4. Regnskab for RLEs kampfond 2009
5. Fastsættelse af kontingent og kampfondsbidrag for 2011
6. Indkomne forslag
7. Valg jfr. vedtægternes §6
8. Foreningens fremtidige virksomhed
9. Eventuelt

RLE s Beretning
finder du på side 15.
Regnskabet på side 2



I henhold til vedtægternes § 8 skal forslag til udtalelser, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, afleveres til et bestyrelsesmedlem senest otte dage før generalforsamlingen.

RLE vil byde på en øl eller vand, herudover vil drikkevarer kunne købes til overkommelige priser.

Vel mødt! / RLEs BESTYRELSE



Roskilde Lejerforening

indkalder hermed til

ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2010

Tid : Onsdag den 21. april 2010, kl. 19:30

Sted: Sct. Peders Stræde 2, 1.; Lejerforeningens lokaler

Dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere
2. Bestyrelsens beretning
3. Regnskab for 2009
4. Budget, samt fastsættelse af kontingent for 2011
5. Indkomne forslag
6. Valg i henhold til vedtægterne
7. Foreningens fremtidige virksomhed
8. Eventuelt

Vel mødt!
Bestyrelsen

RLs Beretning finder du på side 16

Returneres ved varig adresseændring



Afsender:
Roskilde Lejerforening
Sankt Peders Stræde 2, 1. sal
4000 Roskilde

Lejer på Midtsjælland Nr. 107 Forår2010

En del af læserne vil nok bemærke, at bladet fra og med denne udgave har skiftet navn til "Lejer på Midtsjælland". Andre vil bemærke at nummereringen er "hoppet". Årsagen er, at bladene for Roskilde og Ringsted er blevet lagt sammen. Vi bruger bladnavnet fra Ringsted, men fortsætter nummereringen fra "Roskilde-Lejeren".

Baggrunden herfor er, som det det måske huskes, at "Ringsted og Omegns Lejerforening" og "Roskilde Lejerforening for Enkeltmedlemmer" for et par år siden blev sammenlagt. Bladet er fortsat en lokaludgave af „Lejer i Danmark“, og det 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.

Lokalredaktion i Roskilde/Ringsted:

Jens Juul, Jan Sylvest og Henrik Stougaard

Danmarks Lejerforeninger:

Kontortid: Mandag - Torsdag 11-15; Fredag 11- 13

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

Hjemmeside: www.dklf.dk

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

Daglig Ledelse:

Bodil Kjærsum (Roskilde), Landsformand.

S. P. Laursen (Randers), Næstformand.

Søren Ramsing (Sydfyn), Kasserer.

Roskilde Lejerforening

Sankt Peders Stræde 2, 1., 4000 Roskilde

Hjemmeside: www.dklf.dk/lf/roskilde

Træffe- og telefontid: Tirsdage og Torsdage, kl. 19-21

Telefon: 46 36 18 19

Red. af dette blad er afsluttet 25. feb 2010

REGNSKAB FOR RLE 2009

<u>DRIFT</u>	<u>UDGIFTER</u>	<u>INDTÆGTER</u>
Kontingent (*)		126.810,00
Renter		1.497,67
Indmeldelsesgebyr		5.578,00
Ekstraordinær indtægt (ROL-nedlagt)		49.551,00
Kontingent Roskilde Lejerforening	49.000,00	
Kampfond	3.920,00	
Dampradio	350,00	
Porto og PBS-opkrævning	6.087,50	
Gebyrer	396,75	
Annoncer	2.678,50	
Kopiering	1.860,00	
Kuverter, brevpapir, kontorartikler	2.871,52	
Husleje samt varme	24.032,06	
Telefon	2.574,24	
Diverse omkostninger	688,00	
Omkostningsgodtgørelse	3.500,00	
Ialt	97.958,57	183.436,67
Overskud	85.478,10	
Balance	183.436,67	183.436,67

(*) Regnskabet dækker 392 medlemmer.

(165 almindelige, 210 pensionister og 17 kollektiv/erhvervslejemål).

Kirke Saaby d. 19. februar 2010
Jan Sylvest
Kasserer



RLE's regnskaber for 2009

REGNSKAB FOR RLE'S KAMPFOND 2009

<u>DRIFT</u>	<u>UDGIFT</u>	<u>INDTÆGT</u>
Kontingent		3.920,00
§ 4 tilskud (6 sager)		12.514,24
Renter		585,92
Administration	7,50	
Sagsudgifter (4 sag)	24.115,00	
Nævnsgæbyrer (23 sager)	2.973,00	
Ialt	27.095,50	17.020,16
Underskud		10.075,34
Balance	27.095,50	27.095,50

STATUS FOR RLE'S KAMPFOND 2009

	<u>AKTIVER</u>	<u>PASSIVER</u>
Bankbog	66.334,43	
RLE mellemregning	1.058,19	
Wahren mellemregning	17.040,17	
Formue 1/1-09	94.508,13	
Underskud	10.075,34	
Formue 31-12-2009		84.432,79
Balance	84.432,79	84.432,79

STATUS FOR RLE PR. 31-12-2009

<u>KONTO</u>	<u>AKTIVER</u>	<u>PASSIVER</u>
Kasse	0,00	
Bankbog	143.904,49	
Giro	41.320,10	
Depositum på lejemål	12.500,00	
Tilgodehavende	274,50	
Mellemregning Kampfond		1.058,19
Forudbetalt kontingent m.v		8.478,00
Vedligeholdelse		5.232,68
Formue 1/1-09	97.752,12	
Overskud	85.478,10	
Formue 31-12-2009		183.230,22
Balance	197.999,09	197.999,09

Regnskabet var ikke revideret ved bladets deadline, men revision vil finde sted inden generalforsamlingen.

RLEs BERETNING FOR 2009

Dette er RLE-bestyrelsens korte skriftlige beretning for den forløbne periode fra april 2009 til februar 2010. I beretningen indgår ikke nogle lejerpolitiske betragtninger, idet vi vil overlade dette til Roskilde Lejerforening.

BESTYRELSEN

Efter den ordinære generalforsamling d. 22. april 2009 har RLE's bestyrelse bestået af Kurt Vedsmand, Regnar Jacobsen, Michael Prahm, Bodil Kjærum, Jens Juul, Henrik Olsen, Bodil Damgaard, (de 4 sidstnævnte er på valg), samt kasserer Jan Sylvest og formand Tomas Jacobsen. Suppleanterne Lise Løvholm, Lynge Karlsson og Britt Petersen har også deltaget aktivt i foreningens arbejde. Erik Udby Andersen har også været aktiv som sagsbehandler i RLE.

MEDLEMSUDVIKLINGEN

I 2009 har RLE haft 392 medlemmer, næsten det samme som sidste år, og det finder vi meget tilfredsstillende. RLE har været i stand til at fastholde medlemmerne, og også en stor del af medlemmerne fra det tidligere Ringsted & Omegns Lejerforening. Det kunne tyde på at den store indsats der i nogle år har været gjort for at hverve flere medlemmer har båret frugt. At opkrævningen af kontingent nu foregår over betalingservice kan også have været med til at fastholde flere medlemmer. At vores medlems-tal holdes konstant i en periode, hvor næsten alle andre frivillige foreninger har problemer er flot.

KONTORET OG SAGSBEHANDLINGEN

Vi har i år haft åbningstid tirsdag og torsdag som vi plejer i Roskilde. Vi har i løbet af året startet 55 nye sager i 2009, dette er lidt mindre end vi har haft tidligere, men alligevel har de aktive sagsbehandlere haft nok at se til, da det skal ses i sammenhæng med de kørende sager. Huslejenævnet for Roskilde og Lejre kommuner har haft en lang behandlingstid af mange af sagerne, og med de kørende sager skal sagsbehandlerne holde styr på op mod 100 forskellige lejesager. Dette har kunnet lade sig

gøre fordi RLE fortsat har et antal frivillige sagsbehandlere, men i øjeblikket kan vi kun lige akkurat dække vagtplanen ind. Vi skal derfor gøre en særlig indsats for at få flere aktive sagsbehandlere i foreningen. Ud over vagterne og sagsbehandlingen, udfører RLEs sagsbehandlere et stort arbejde som lægdommere i boligretten, samt som lejerrepræsentanter i huslejenævn og beboerklagenævn og boligkommission. Sagen om habiliteten af det fælleskommunale huslejenævn for Roskilde og Lejre kommuner, er blevet endelig afgjort af boligretten, og sagen er blevet klart vundet, og der er derfor ikke mere tvivl om nævnets medlemmers habilitet.

OPLYSNING

ROSKILDE-LEJEREN er udkommet som et omslag til Danmarks Lejerforeningers blad, og RLE har pjecer liggende på biblioteker og lign. offentlige steder.

RLE og Roskilde Lejerforenings egen hjemmeside på internettet har været velbesøgt. Adressen til hjemmesiden er www.dklf.dk/lf/roskilde, det er også muligt at e-maile til RLE på adressen lejerforeningen@get2net.dk. Denne mulighed har adskillige lejere allerede fundet ud af at benytte.

SAMARBEJDET MED ANDRE

Vi har, som tidligere haft samarbejde med forskellige lejerforeninger.

Vi har også haft et glimrende samarbejde med bestyrelsen i Roskilde Lejerforening. I Danmarks Lejerforening (DL) er foreningen repræsenteret ved formand Bodil Kjærum.

ØKONOMI

RLE er kommet ud af 2009 med et overskud på godt 85.000 heraf er de 50.000 dog fra den nedlagte

Ringsted og Omegns lejerforening. Det resterende overskud på 35.000 skyldes primært at vores medlems-tal er højere end det vi har budgetteret med. I budgettet for de kommende år ser det også ud til at foreningens økonomi kan balancere. Formuen udgjorde ved udgangen af 2009 ca. 183.000 kr.

Kampfonden har i 2009 haft sagsudgifter på ca. 25.000 kr., og udgifter på 3.000 kr. til nævnsgyberer, svarende til at der er indbragt 25 sager for nævnene. Indtægterne fra § 4 har været på 12.500 kr. for 6 sager. Dette viser med al tydelighed at der fortsat er god brug for kampfonden. Alt i alt har kampfonden i 2009 haft et underskud på 10.000 kr. Formuen er på ca. 84.000 kr. ved udgangen af 2009.

AFSLUTTENDE BEMÆRKNINGER

Bestyrelsen skal afslutningsvis konstatere at vi finder den forløbne periode alt i alt har været tilfredsstillende for RLE som forening, vi har kunnet fastholde den medlemsfremgang vi havde i 2008 videre i 2009 og økonomien kan balancere. Det ser ud til at flere af vore medlemmer fortsætter medlemskabet, ligesom det er glædeligt at så mange af Ringsted og Omegns Lejerforenings medlemmer har fortsat medlemskabet i RLE.

Vi vil på generalforsamlingen supplere denne skriftlige beretning med en kort mundtlig, besvare spørgsmål og indgå i så bred en beretningsdiskussion som de fremmødte medlemmer måtte ønske. Vi håber på et stort og veloplagt fremmøde.

VEL MØDT!

BESTYRELSEN
v/ Tomas Jacobsen
Formand



Beretning til Roskilde Lejerforenings generalforsamling april 2010

Bestyrelsen

Arbejdet i bestyrelsen har i det store hele fungeret godt og fremmødet til bestyrelsesmøderne har gjort, at bestyrelsesmøderne som udgangspunkt har været beslutningsdygtige. På generalforsamlingen i 2009 blev der valgt en ny kasserer efter vores mangeårige kasserer, Richardt Hansen, der på grund af sygdom ikke længere kan varetage funktionen.

Medlemsforeningerne

Vi har stabiliseret vores medlemstal omkring de 1250 medlemmer. Det har ligget rimeligt stabilt i de senere år. Det afspejler sig også i at antal medlemsforeninger er ret konstant. På trods af, at lejerforeningsarbejdet ofte er 'op ad bakke' har de lokale lejtillidsfolk formået at få valgt de fornødne beboerrepræsentanter ved de årlige beboermøder og overbevise beboerne om at blive som medlemmer af Roskilde Lejerforening.

Vi har fra bestyrelsen som kontaktpersoner til de enkelte medlemsforeninger haft en løbende kontakt, hvor vi foruden at deltage i diverse møder har rådgivet og vejledt de lokale beboerrepræsentanter om stort og småt. Som sædvanligt har vi drøftet huslejestigninger, varmeregnskaber, forbedringer og vedligeholdelse, fraflytningssager m.v. Som et særligt forhold har vi op til årsskiftet haft en række sager om etablering af postkasser, i det fra i år er påbudt etageejendommene at have postkasserne ved indgangsdøren. En række udlejere betragter postkasserne som en forbedring med ret til at pålægge lejerne udgiften til etableringen. Vi har fra lejerforeningen lidt svært ved at se, at det er en forbedring at skulle hente sin post nede ved indgangen frem for at få den ind ad brevsprækken i entrédøren. En lang række sager i huslejenævne og senere ved domstolene vil afgøre dette spørgsmål.

Igen i år afholdt vi i efteråret et medlemsmøde med det formål, at få en uformel snak om de sager og de forhold der rør sig ude i medlemsforeningerne. Det var også i år en god aften, hvor vi fik vendt mangt og meget, men vi synes dog stadig, at langt flere medlemsforeninger burde benytte sig af muligheden til at få fortalt de andre om egne bedrifter og få nogle gode erfaringer med hjem til fri afbenyttelse. Disse medlemsmøder er også en god mulighed for at nye beboerrepræsentanter kan møde andre lejtillidsfolk, fra de øvrige foreninger eller bestyrelsen og dermed få en større indsigt i hvad de kan bruge medlemskabet af Roskilde Lejerforening til.

For et par år siden måtte de tilbageværende lejtillidsfolk i Ringsted Lejerforening kaste håndklædet i ringen og opgive at videreføre foreningen. Vi lavede en aftale, hvor foreningen i et år blev en del af RLE med det formål, at forsøge at få den op at stå igen. Da det ikke vist sig muligt at få den i gang igen er foreningen nu nedlagt og medlemmerne overført til RLE – det positive ved den historie er, at RLE stort set har formået at fastholde lejerne fra Ringsted som medlemmer. Og så kan vi jo håbe på, at vi på sigt kan få en lokal forening i Ringsted i gang igen.

Roskilde Lejeren og hjemmesiden

Ved siden af kontaktpersonernes deltagelse i møder i lokalforeningerne er den væsentligste kontakt mellem foreningen og medlemmerne gennem vores blad og hjemmesiden. Det er vores indtryk, at bladet læses bredt blandt vores medlemmer. Ikke mindst hvis vi formår at skrive artikler om lokale forhold og sager. Det kniber det desværre med – og selv om vi også i bestyrelsen og blandt sagsbehand-

lere kan bliver bedre til at skrive, skal der herfra lyde en kraftig opfordring til alle medlemmer om at udnytte jeres ret til at ytre jer. Vores hjemmeside udvikler sig stadig og ikke mindst 'brevkassen', hvor du som lejer kan stille spørgsmål og se en lang række svar på andres spørgsmål er et godt aktiv for foreningen.

Nævn og boligret

Vi repræsenterer som bekendt lejerne i husleje- og beboerklagenævn i hele området fra Ringsted, Lejre over Roskilde til Greve/Solrød. Ved siden af vores direkte sagsbehandling overfor udlejere er det afgørende, at der er velfungerende nævn, hvor lejernes side af sagerne fremføres.

Som vi tidligere har omtalt har udlejeradvokater i Roskilde forsøgt at så tvivl om habiliteten hos vores huslejenævnsmember idet han også var medlem af RLEs bestyrelsen, som tillige er bestyrelse for den såkaldte RLE kampfond. Kampfonden finansieres primært ved, at lejere, der via lejerforeningen vinder en sag og får en kontant pengebeløb udbetalt, betaler 10% af dette til kampfonden. Kampfonden anvendes hovedsageligt til at betale sagsomkostninger for lejere, der via lejerforeningen har en sag ved domstolene. Der er altså tale om en slags solidarisk forsikringsordning, hvor vi får mulighed for at prøve principielle sager ved domstolene uden økonomisk risiko for den enkelte lejer. Disse forhold medfører i udlejeradvokaternes øjne, at vores huslejenævnsmember har særlig interesse i at lejerne får medhold i nævnets afgørelser.

Denne påstand ser helt bort fra, at vi sidder som partsrepræsentanter i nævne, vi er indstillet af hver sin part og forventes følgelig at fremstille sagerne ud fra partens interesser. Der er fra lejerrepræsentanten ingen personlige økonomiske interesser forbundet med sagernes udfald – kampfondens midler anvendes udelukkende til støtte for sagsomkostninger. Til gengæld kan man med god ret påstå, at udlejere kan have en direkte personlig økonomisk interesse i sagernes udfald ved huslejenævnet. Fastsættelse af det lejedes værdi for et lejemål i huslejenævnet kan direkte indgå som begrundelse for en lejestigningsvarsling i en ejendom ejet af udlejerens nævnrepræsentant.

Vi undgår dog den usikkerhed, som en længere sag ved domstolene kunne have medført. For vores nævnrepræsentant har for længst, af arbejdsmæssige årsager, trukket sig fra RLEs bestyrelse, og det afgjorte udfaldet ved den boligretssag der har kørt om spørgsmålet. Vores nævnrepræsentant blev enstemmigt kendt habil af alle tre dommere. Boligretsdømmen er ikke blevet anket. Dermed er sagen afsluttet, og vi har vundet.

På den baggrund kan der ikke rejses tvivl om habiliteten for hverken det nævnsmember eller den suppleant, vi har indstillet for den kommende periode.

Lejerbevægelsen

Vi har gennem et par år ført samtaler med Lejernes LO med henblik på at afklare muligheden for at sammenlægge organisationerne. Baggrunden for dette er, at de to organisationer i en række konkrete tilfælde har formået at blive enige om fælles udspil til lejelovgivning og sammen indgået i forhandlingerne med udlejerorganisationerne om en forenkling af lejelovgivningen. Derudover har vi fælles arrangeret konferencer og kurser for vores medlemmer. Og sidst men ikke mindst har Lejernes LO, set fra vores position gennemlevet et generati-



onsskifte, der har ændret kulturen i organisationen så vi godt kan forestille os at bygge noget fælles op sammen. Sammenlægningsforhandlingerne har afstedkommet en længere debat i Lejernes LO, men nu ser det ud til at der inden for overskuelig fremtid kan komme et gennembrud. Vi mener, at der er behov for en styrkelse af lejerbevægelsen og vil gå positivt ind i det kommende forløb, der kan blive afgørende.

Den boligpolitiske situation

Boligmarkedet er fortsat præget af, at bygge- og boligprisboommet, der bristede i efteråret 2008 stadig står i stampe. Det har ikke haft de voldsomme konsekvenser for de fleste lejerne, men en del har dog oplevet usikkerhed og laden stå til fra udlejere/ejendomsselskaber, der er gået konkurs. Udlejeren har simpelt ikke været til at få kontakt med og driften af ejendommen sejler. Lejernes retssikkerhed er i den situation urimelig dårlig. Når der er tvivl om hvem der i realiteten er ejere af ejendommen undlade de ofte at opfylde deres forpligtelser – men hvis lejere så f.eks. selv sørger for at rekvirere håndværkere til at udbedre skader på ejendommen og fradrager udgifterne her til i lejen, så skal den tvivlsomme ejer nok reagere.

Vi har fortsat en del sager, hvor ejere af ejerlejligheder eller parcelhuse, der ikke kan få solgt sætter deres ejendom til leje for en husleje, der som minimum svarer til deres låneomkostninger + alm. driftsomkostninger. De har meget svært ved at forstå, at lejefastsættelse sker efter andre principper.

Regeringen havde som en af deres mærkesager, at det skulle være muligt for lejerne i de almene boligejendomme, selv at købe deres lejemål. Vi advarede sammen med oppositionen meget mod dette anslag mod den almene boligsektor. Heldigvis har det nu vist sig, at forsvindende få har ønsket at købe og det ser ud til, at ordningen ikke forlænges.

Som vi nævnte ovenfor, har lejerorganisationerne i forhandlinger med udlejerorganisationerne formået at nå frem til en enighedsliste med forslag til forenkling af lejelovgivningen. En liste, der samlet set balancerer hensynet til begge parters interesser. Vi havde selvfølgelig forventet at dette blev modtaget som en gave af regeringen, der nu gennem snart 10 år ikke har været i stand til at komme med selvstændige udspil til lejelovgivningen. Men nej, med sin sædvanlige manglefulde sans for holdbare løsninger, har regeringen splittet enighedslisten ad og fremsat en række forslag på tværs. Resultatet er, at hverken vi eller udlejerorganisationerne kan bakke om regeringens forslag.

Vi havde kommunalvalg her i efteråret. Resultatet blev, at den socialdemokratiske borgmester fortsatte – og det er vi godt tilfredse med. Vi forventer ikke de store lejervennlige tiltag, men på den anden side får vi heller ikke det modsatte. En lille lakmusprøve på dette har været kommunens håndtering af de tomme lejemål, som blandt andet vi har anmeldt. Kommunen har efter vores opfattelse været alt for langmodige overfor ejerne – de kunne gribe langt mere håndfast ind.

For bestyrelsen
Jens Juul
Formand