

Lejer på Midtsjælland

NR. 108 • Sommer 2010

MEDLEMSBLAD FOR RLE &
ROSKILDE LEJERFORENING



Fodfejl kostede almen boligafdeling 65.000 kr.

Nogle almene afdelinger laver hjemmestrikkede ordninger for individuelle forbedringer og glemmer at få dem godkendt i kommunen. I en afdeling i Rødovre førte den manglende godkendelse til, at en lejer slap for at betale det månedlige tillæg for forbedring af vinduer.

Af Jakob Lindberg

Et ægtepar flyttede i 2005 ind i bebyggelsen Krogsbæk, som er en afdeling af Boligselskabet RKE i Rødovre. De fik før overtagelsen at vide, at vinduerne ville blive udskiftet og at 75% af udgiften ville blive betalt af dem selv gennem en individuel lejeforhøjelse. De 25% ville blive betalt af afdelingens henlæggelser til vedligeholdelse. Vinduesudskiftningen skulle finansieres gennem en lejeforhøjelse over 10 år med 546 kr. om måneden. Ægteparret accepterede dette, da de troede, at det var en ge-

nerel ordning, som de ikke kunne unddrage sig.

Alt gik galt

De fik snart andet at tænke på, for efter overtagelsen af lejligheden den 1. juli, opdagede de at den slet ikke var i den stand, de havde forventet.

Træværket var afskallet, og der var ikke monteret fejlister. Køkkenet var i meget ringe stand og i kælderen stak de elektriske ledninger ud af væggen. På trappen havde den tidligere lejer haft tæppe på, men der strittede stadig søm ud.

Desuden var der en del



vedligeholdelses arbejder i gang i lejligheden, som ikke var afsluttede. Et utæt rør i badeværelset skulle udskiftes, så i en hel uge kunne de ikke bruge badeværelset. Under dette arbejde kom en murer til at slå hul i væggen ud til entreen.

Vinduerne var heller ikke

sat i endnu - det blev de først i midten af september. Også trappen, blev først istandsat efter deres indflytning

Der gik altså tre måneder, hvor ægteparret måtte døje med håndværkerrod.

Boligretssag

Nu forlangte ægteparret

erstatning for deres ekstraudgifter som følge af den langstrakte istandsættelse. I januar 2006 indbragte de sagen for Beboerklagenævnet i Rødovre kommune. Her fik de ikke medhold og gik derfor videre med sagen i Boligretten i Glostrup.

Foruden erstatning på grund af manglerne krævede de nu, at boligselskabet skulle anerkende, at de ikke skulle betale for vinduesudskiftningen. Det var nemlig kommet frem, at denne ekstra for

fortsættes side 2

B
POST
DANMARK
PP

Returneres ved varig adresseændring

Afsender:

Advokaten, der blev væk



Side 3

Måtte flytte, men fik 19.000 kr. retur



Side 5

Hvad er indeksregulering?



Side 7

Hvordan er det nu det er ?



Side 8-9

Hvad er graddage?



Side 11

Lejerbevægelsens nestor takker – delvis – af



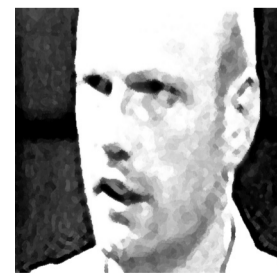
Side 12

Referat af ekstraordinært landsmøde



Side 13

Udlejeren fra Helvede



Side 15

Lejer på Midsjælland Nr. 108 Sommer 2010

Bladet er 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 Kjærum 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 Kjærum (Roskilde), Landsformand.

Kim Kristensen (Randers), Næstformand.

Søren Ramsing (Sydfyn), Kasserer.

Roskilde Lejerforening

Sankt Peders Stræde 2, 1., 4000 Roskilde

Hjemmeside: www.dklf.dk/lf/roskilde

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

Telefon: 46 36 18 19

Redaktionen af dette blad er afsluttet

15. juni 2010

De fire næste numre er planlagt at udkomme således:

Efterår 2010, deadline: 15. august 2010

Vinter 2010/2011, deadline: 15. december 2010

Forår 2011, deadline: 15. februar 2011

Sommer 2011, deadline: 15. maj 2011

KONTINGENTSATSER 2010 ROSKILDE LEJERFORENING

EJENDOMME med over 12 lejligheder:

Kontingentsats:

125 kr. pr. lejemål/år

Indmeldelsesgebyr:

0 kr.

Alle andre medlemstyper:

Medlemskab via RLE.

Kontingentsatser, Roskilde Lejerforening for Enkeltmedlemmer:

ENKELTmedlemmer	Kontingentsats	Indmeldelsesgebyr
Pensionister	280 kr. pr. lejemål/år	130 kr.
Studerende	280 kr. pr. lejemål/år	130 kr.
Erhvervslejemål	650 kr. pr. lejemål/år	130 kr.
Kollektiv (bofællesskab)	650 kr. pr. lejemål/år	130 kr.
Alle andre	350 kr. pr. lejemål/år	130 kr.

Tilmeld din kontingentbetaling til Betalingservice. Så bliver dine fremtidige opkrævninger Roskilde Lejerforening for Enkeltmedlemmer (RLE) betalt til tiden – hverken for tidligt eller for sent. Se hvordan på: www.dklf.dk/lf/roskilde



Fodfejl kostede almen boligafdeling 65.000 kr.

fortsat fra forsiden

højelse af huslejen ikke var godkendt af kommunen.

Desuden følte de sig vildledt, idet der stod i deres lejekontrakt, at det var en forbedring, som den tidligere lejer havde besluttet at få udført. Denne oplysning var urigtig, da vinduerne først blev udskiftet efter de var flyttet ind.

Delvis medhold

Lejerne fik ikke medhold i kravet om erstatning eller forholdsmæssigt nedslag i lejen. Retten mente ikke at omfanget af reparationerne havde været så stort, at lejerne var berettiget til kompensation.

Derimod fik lejerne medhold i at de ikke skulle betale for vinduesudskiftningen. Retten lagde afgørende vægt

på, at forbedringslejerforhøjelsen ikke var blevet godkendt af Rødovre Kommune.

Landsretten

Boligselskabet ankede sagen til Østre Landsret. Her forsøgte boligselskabet at argumentere for, at der var givet tilladelse fra Rødovre Kommunes side. Boligselskabet kunne dog ikke dokumentere det. Rødovre Kommune afviste efter en nærmere granskning af deres arkiver, at en sådan ansøgning skulle være modtaget eller behandlet.

Boligselskabet havde anført, at det var urimeligt, at ægteparret skulle nyde godt af en gratis vinduesudskiftning, når alle andre havde betalt for det. Det var dommerne kolde overfor. De udtalte lakonisk, at boligselska-

bet ...”er nærmest til at sikre sig at gældende lovgivning er overholdt og til at bære det tab, manglende overholdelse måtte medføre.”

Kommentar

Nogle vil måske mene, at det er overdrevent regelrytteri at hænge sig i, om procedurene er fulgt. Men det gælder her som på andre områder af livet, at konsekvenspædagogik er det eneste, der virker. Kun de regler, der har konsekvenser for dem som overtræder dem, kan forventes at blive overholdt. Resten er varm luft.

Man forstår også udmærket, at lejere der bliver dårligt behandlet af udlejerne, vælger at ”slå igen” med alle de midler, som lovgivningen rummer.

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 ud fra sammenligningsprincippet: "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:.....

Berygtet udlejer tjener penge på ulovlig udlejning

Kvindelig lejer flyttede ud af sit lejemål blot to dage efter hun var flyttet ind. De to værelser var ikke godkendt til udlejning.

Af Jakob Lindberg

På Strandvejen 100 i Køge har administrationsfirmaet "Sandberg-bolig" til huse.

Firmaet optræder også under andre navne, som f.eks. "HCS-ejendomsadministration". Det ejes af Christian Sandberg.

Sandberg bor selv i huset, som i følge det offentlige boligregister er et enfamilieshus.

På trods af det er der indrettet en lejlighed i kælderen, og førstesalen bliver også lejet ud.

Problemet er, at hverken kælderen eller førstesalen opfylder kravene til en udlejningsbolig.

På førstesalen er der f.eks. ikke noget køkken. Der er derfor ikke tale om en lejlighed men om to sammenhængende værelser

Udnytter bolignød

Men der er altid boligløse, som har så stort behov for en bolig, at de siger ja til tilbud, som dem Sandberg udbyder.

En kvinde skulle i midten af maj flytte fra et tidsbegrænset lejemål og fandt

frem til Strandvejen 100 via en annonce på en boligjemeside på nettet. Hun tog straks ned og så på "lejligheden".

Hun fik forevist værelserne, som var udstyret med et møbilkøkken uden afløb.

På trappen var der et badeværelse. Hun fik det indtryk af samtalen med den venlige Christian Sandberg, at hun skulle leje hele førstesalen.

Dele badeværelse

Hun fik udleveret en lejekontrakt, hvor der stod, at lejemålet var en lejlighed. Selv om den var dyr - 5700 kr. om måneden - inklusive forbrug, slog hun til - blandt andet fordi hun mundtligt fik tilladelse til at have to katte i lejemålet.

Et par dage efter flyttede hun ind. Det viste sig nu, at hun skulle dele førstesalen med Christian Sandberg selv. Det, som hun troede var hendes badeværelse, var et fælles badeværelse for lejligheden i

stuen, hvor Sandberg boede, og førstesalen.

Det viste sig også, at den hems, der lå oven på lejerens to værelser, ikke var et opbevaringsrum for Sandbergs ting, men hans soveværelse. Etageadskillelsen var ikke lydisoleret - tværtimod var der huller i loftet.

Flyttede straks

Lejeren havde nu en fornemmelse af, at der var noget helt galt. Hun gav sig derfor til at søge oplysninger om Christian Sandberg. Det gav nogle chokerende resultater.

Ved at søge via Google på internettet kunne hun blandt andet se den Kontant-udsendelse, der er omtalt andetsteds på denne side.

I udsendelsen berettes blandt andet om, hvordan lejere efter fraflytning bliver forfulgt med kæmpe fraflytningsregninger. I en anden beretning fortæller en lejer om, hvordan han er blevet truet af Christian Sandberg til at skrive under på sin egen opsigelse.

Hun gjorde nu det eneste rigtige. To dage efter at hun var flyttet ind, flyttede hun ud

igen. Hun meldte sig samtidig ind i Køge Lejerforening, som hjalp hende med at udfærdige en ophævelse af lejemålet.

Køge Lejerforening har nu rejst krav over for Christian Sandberg om tilbagebetaling af det indbetalte depositum og husleje. Det kan også komme på tale at kræve erstatning for de ekstra flytteudgifter, som lejeren har afholdt.



Udsat for trusler

Christian Sandberg blev landskendt, da han blev hovedperson i Kontant på DR1 i en udsendelse, som satte fokus på hans grove udlejningsmetoder.

Dokumentation

En lejer, Steven Andersen flyttede for nogle år siden ind i en ejerlejlighed i Vansløse, som var ejet af Christian Sandberg.

Via naboerne bliver han opmærksom på, at huslejen er alt for høj. Han går til LLO, som indbringer sagen for Huslejenævnet.

Trussel

Nu reagerer Christian Sandberg meget voldsomt. En dag, hvor Steven Ander-

sen er hjemme låser Sandberg sig ind i lejemålet. Han tager Steven Andersens nøglebundt, som hænger på en krog, og begynder at pille nøglerne til lejligheden ud.

Samtidig siger han til lejeren, at han har to dage til at være ude af lejligheden. Lejeren protesterer, men derefter siger Sandberg - i følge lejeren - at hvis han ikke vil skrive under, så står der nogen nede på gaden, som Sandberg kan ringe til.

- Jeg opfatter det som en trussel på livet, udtaler leje-

ren til Kontant. Derefter skriver han under.

Fraflytningen

Selv om lejeren kun når at bo i lejligheden i 1½ måned forsøger Sandberg at ramme ham økonomisk ved at stille krav om istandsættelse.

- Det ender jo med at alle rum skal fuldt males og alle gulve skal slibes og behandles - alt skal laves, siger Steven Andersen til Kontant

Regningen bliver på 52.000 kr.

Denne sag indbringer leje-

ren også for huslejenævnet. Her får han medhold i, at han ikke skal betale for istandsættelsen.

Tværtimod afgør huslejenævnet, at han skal have sit indskud og huslejen tilbage.

Tilbage står, at lejeren har været ude for en oplevelse, der er svær at ryste af sig.

- I dag bor vi på hemmelig adresse, mig og min kæreste, af frygt for at Christian Sandberg gør alvor af de trusler, han er kommet med mod mig dengang han smed mig ud af mit lejemål, siger Steven An-

dersen til Kontant.

*Kilde:
Fjernsynsudsendelsen
Kontant fra 20. maj 2008
<http://www.dr.dk/DR1/kontant/2008/05/20134854.htm>*

Bedre boliger - giv bygningerne overfrakker på

Nødvendigheden af energibesparelser for at dæmme op for klimaændringer har igen gjort det højaktuelt at tænke på isolering af den eksisterende boligmasse. GI udfører et værdifuldt oplysningsarbejde herom - eksemplificeret ved Nyhedsblad nr. 2-2010; "Giv bygningerne overfrakker - og spar energi".

Af Jakob Lindberg

Isolering af eksisterende bygninger kan principielt ske på to måder: *Indvendig* og *udvendig* isolering. De to metoder har hver deres fordele og ulemper.

Inde

Invendig isolering består i, at man beklæder væggene i en lejlighed med varmeisolerende plader. Fordelen ved denne metode er at den er forholdsvis billig. Ulemperne er dog også til at få øje på. For det første kan man ikke lægge et tykt isolerende lag på de indvendige vægge uden at det mindsker rummets areal væsentligt. Hvis man f.eks. vil isolere et rum på 5 * 5 meter indvendigt med en ny vægbeklædning der har en tykkelse på 20 cm, så mister man et areal på 2 kvadratmeter.

Dertil kommer, at indvendig isolering risikerer at medføre utilsigtet kondens i væggen, hvilket igen medfører risiko for dannelse af skimmelsvamp.

Ude

Udvendig isolering foregår ved, at man udvendig beklæder bygningen med en ny klimaskærm, f.eks. en skalmur og isolerer mellem skalmuren og den eksisterende ydermur. Der er her tale om en dyrere løsning, dels fordi det ofte vil være nødvendigt at anvende stillads, dels fordi et eventuelt medfører, at også vinduer skal udskiftes. Fordelen er, at man kan anvende et tykkere isolerende lag og dermed opnå en bedre isolering end ved indvendig isolering.

En anden fordel er, at dugpunktet i muren forskydes udad. Der bliver dermed ikke den samme risiko for kon-

dens dannelse og dermed risiko for skimmelsvampvækst.

Både i publikationen "Bedre Boliger - giv bygninger overfrakker og spar energi" og "Beretning 2009" fra Byggeskadefonden er emnet udvendig isolering taget op som tema. Begge publikationer er nyttige - både for den udlejer, der ønsker at fremtidssikre sin ejendom i energimæssig forstand og for den lejer, der ønsker at forberede sig på de ændringer der vil komme.

Kilde:

- *Bedre Boliger - giv bygninger overfrakker og spar energi Nyhedsblad fra GI nr. 2 - 2010.*

Tlf. 82 32 23 00

- *Beretning 2009 fra Byggeskadefonden vedrørende*

Bygningsfornyelse.

Tlf. 82 32 24 00



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:

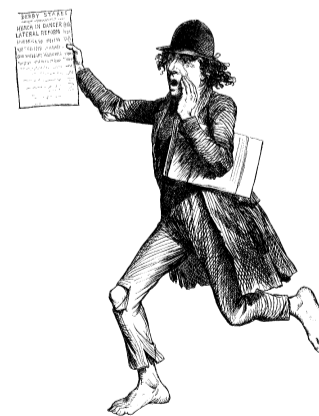
Navn:

Adresse:

Postnummer og by:

Indsendes i kuvert til Roskilde Lejerforening
Sankt Peders Stræde 2, 1. sal; 4000 Roskilde.

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 eller CD; med oplysning om PC-formatet; eller som e-post. (Adresserne ses på side 2).