

Lejer på Midtsjælland

NR. 111 • Sommer 2011

MEDLEMSBLAD FOR RLE &
ROSKILDE LEJERFORENING



Privat udlejning

Bornholmsk lejer vandt 59.000 kr

I stedet for at lejeren skulle betale 49.000 kr til udlejeren bestemte huslejenævnet på Bornholm, at lejeren skulle have 10.400 kr retur.

Af Jakob Lindberg

Et pensionistægtepar fraflyttede den 1. april 2010 et lejet hus på Bornholm, hvor de havde boet i 1½ år.

Udlejer krævede, at de skulle betale 43.000 kr. for indvendig maling af huset. Dertil kom 14.000 kr. til tømrerarbejde på grund af nogle skader på gulvet. Endelig krævede udlejer 7.600 kr. for retablering af haven.

I alt krævede udlejeren istandsættelse for knap 65.000 kr. Lejer havde 16.000 kr. til gode i depositum og for meget betalt leje. Netto krævede udlejer derfor 49.000 kr. af lejeren.

Lejerne stod svagt ved sagens start, fordi de havde skrevet under på, at lejligheden skulle afleveres nyistandsat. De havde ikke selv istandsat den ved fraflytning. I den slags tilfælde plejer man at blive dømt til at betale den istandsættelsesudgift, som udlejer kræver - i hvert fald, hvis udlejeren sætter et malerfirma til at udføre arbejdet.

Udlejer istandsatte ikke

Udlejer valgte, at sælge huset i stedet for at sætte det i stand og genudleje det. Hun kunne derfor ikke dokumentere istandsættelsesomkostninger ved regninger.

I stedet forsøgte hun at begrunde sit krav med, at huset blev solgt til 100.000 kr. mindre end den vurdering, som en ejendomsmægler var kommet med, da hun satte huset til salg.

Denne dokumentation fandt huslejenævnet utilstrækkelig. Lejerforeningens sagsbehandler havde under forberedelsen påpeget, at det var almindeligt, at huse blev solgt under vurderingen. Det var derfor snarere markedssituationen, der havde bevirket nedslaget i pris og ikke den manglende istandsættelse.

Dette var huslejenævnet åbenbart enig i. Dog fik udlejer medhold på et punkt:



Udlejeren kunne ikke kræve istandsættelse af huset på fraflytterens regning, da huset blev solgt uistandsat

Huslejenævnet ville ikke afvise, at lejernes fjernelse af hæk, træer og diverse planter

havde påvirket prisen på hu

fortsættes side 2

Returneres ved varig adresseændring

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

B POST DANMARK
PP

Der kan spares milliarder på individuel boligstøtte



side 3

4382 tragedier kom til debat i Folketinget



side 4-5

Regeringens straf Røger antallet af udsættelser



side 6

Hvordan er det nu det er ?



side 7-9

Forsøgsordning med fradrag for hjælp og istandsættelse i hjemmet



side 10-11

De danske boliger og de høje varmeregninger



side 12-13

Almen forretningsfører saboterer beboerklagenævne



side 14

Når udlejeren synker i jorden



side 16

Lejer på Midtsjælland Nr. 111 Sommer 2011

Bladet er en lokaludgave af „Lejer i Danmark“, og 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:

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

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

Redaktionen af dette blad er afsluttet 1. juni 2011

Efterår 2011, deadline: 15. oktober 2011

Forår 2012, deadline: 15. februar 2012

Sommer 2012, deadline: 15. maj 2012

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.

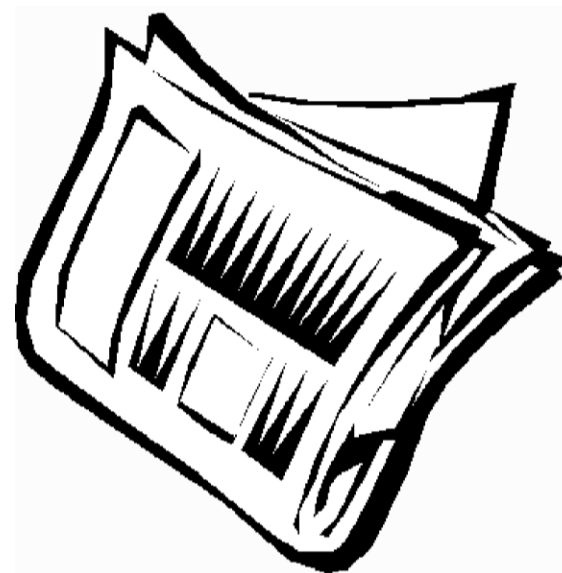
Danmarks Lejerforeninger betragter det som een af sine opgaver, at sikre de bedst mulige betingelser for det frivillige ulønnede arbejde i lokalforeningerne. Aktiviteterne omfatter derfor blandt andet:

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.



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 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



Fortsat fra forsiden

set og bestemte derfor, at lejer skulle betale 7.600 kr. for istandsættelse af haven.

Leje i istandsættelsesperioden afvist

Til gengæld forhøjede næv-

net lejers tilgodehavende i form af for meget betalt leje, da udlejer uberettiget havde fratrukket 2.250 kr. for leje i istandsættelsesperioden. Da udlejeren netop ikke havde sat lejligheden i stand kunne hun selvfølgelig heller ikke få leje i istandsættelsesperio-

den.

Sagen bekræftede den retstilstand, som lejerforeningerne altid har slået til lyd for: At man kun skal betale for istandsættelse, hvis udlejeren har dokumenteret udgifterne.

Referat af RLEs ordinære generalforsamling den 11. april 2011

Der var 12 fremmødte medlemmer.

Formand Tomas Jacobsen bød velkommen og udbad sig forslag til dirigent.

Valg af dirigent og referent

Bodil Damgaard blev foreslået og valgt som dirigent og Jens Juul som referent. Bodil og Tomas blev stemmetællere. Efter konstatering af generalforsamlingens lovlige indvarsling (dog med den bemærkning, at indkaldelsen et enkelt af flere steder angiver et forkert årstal) havde vi en kort præsentationsrunde.

Beretningen

Formanden, Tomas J. af lagde bestyrelsens mundtlige beretning:

- Sagsbehandlingen, som jo er foreningens kerneaktivitet, har haft det sædvanlige omfang.
- Medlemstallet ligger stabilt omkring 400 og også i det forløbne år har omkring 50 undladt at opretholde deres medlemskab, mens vi har fået samme antal nye medlemmer.
- Vi har et problem med den alt for lange sagsbehandlingstid i huslejenævnet på omkring 1 år – kommu-

nen har lovet at tildele ekstra ressourcer og vi håber på en bedring.

- Retsplejeloven fra 2008 ændrede reglerne angående mindre sager med en sagsgenstand på under 50.000,- kr – disse sager er såkaldte småsager, hvor retten og dommerne bistår parterne og disse så ikke behøver advokatbistand. Det er imidlertid et problem for den svage part, da vi ikke kan forvente den samme støtte fra retten som fra advokat og man ej heller kan få retshjælps- og forsikringsdækning. Vi følger området tæt og søger også fælles front med andre interessegrupper, der bliver ramt af bestemmelserne.

- Vores sagsbehandlere fungerer stabilt og selv om vi de senere år har fået flere kan vi altid bruge nye.
- Der blev fra en enkelt deltagers side foreslået en politisk udtalelse, dette forslag fik dog ikke støtte fra den øvrige forsamling.
- Herefter blev beretningen vedtaget enstemmigt.

Foreningens regnskab

Regnskab for 2010 blev forelagt af kasserer Jan Syl-

vest. Der har været et overskud på 28.000,- kr. pga. af lidt flere medlemmer end budgetteret, mens udgifterne har været stabile. Foreningen har oparbejdet en formue på lidt over 200.000,- kr. Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Fondens regnskab

Regnskab for kampfonden for 2010 blev tillige forelagt af Jan Sylvest. Der har i 2010 været et pænt overskud på 38.475,- kr. Der er stor forskel på kampfondens økonomi fra år til år – enkelt sager kan dræne et års indtægter, men i 2010 har der ikke været store sagsomkostninger. Bestyrelsens har stort set støttet alle ansøgninger i årets løb. Kampfondens regnskab blev herefter godkendt enstemmigt.

Budget og kontingent

Fastsættelse af kontingent og kampfondsbidrag. Forslag til budget for 2012 var på få punkter nær det samme som regnskabet for 2010. Der var derfor forslag om at fastholde det nuværende kontingent og kampfondsbidrag, således at alm. medlemskab fortsat er 350 kr., pensionister/stu-

derende 280 kr., kollektiver/erhverv 650 kr., indmeldelsesgebyr 130 kr. Kampfondsbidraget er fortsat 10 kr. pr. medlem. Dette blev enstemmigt vedtaget.

Indkomne forslag

Der forelå ingen indkomne forslag.

Valg

Valg i henhold til vedtægterne:

- valg af kasserer for 2 år: Jan Sylvest blev foreslået og valgt.
- valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år: Kurt Vedsmann, Ragnar Jacobsen og Michael Prahm blev foreslået og valgt.
- valg af 1 bestyrelsesmedlem for 1 år (da et bestyrelsesmedlem er fraflyttet): Leif Hansson blev foreslået og valgt.
- valg af suppleanter for 1 år: Lise Løvholm, Lyngé Karlsson, Alex Flittner, Susanne Agerbo blev foreslået og valgt.
- valg af revisor for 2 år: Lise Justesen blev foreslået og valgt.
- valg af 2 revisorsuppleanter for 1 år: Poul Struve og Rie Brix blev foreslået og

valgt.

Fremtidig virksomhed

Tomas fremlagde følgende:

- vi skal fortsat have fokus på sagsbehandlingen som vores kerneaktivitet
- vi kører typisk 50-60 sager om året og kan fortsat godt bruge flere sagsbehandlere.

Eventuelt

Under dette punkt blev der fremført en kritik af beboerrepræsentations-institutionen og kritik af den konkrete sagsbehandling i foreningen. Udsagnet blev alene fremført og støttet af en enkelt deltager. Der blev fra fleres side fremført en tak for foreningens store arbejde.

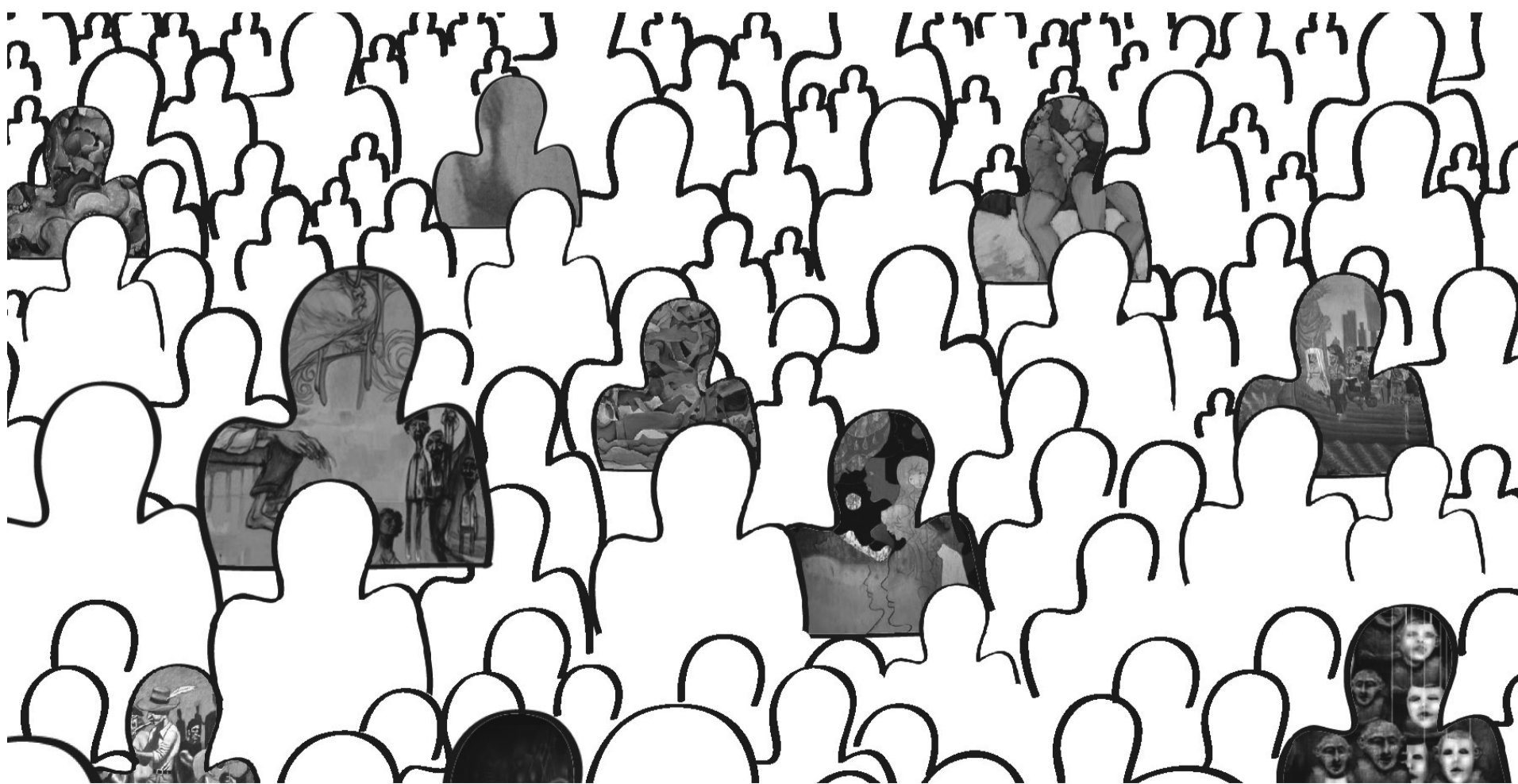
Afslutning

Dirigenten takkede for fremmødet og debatten og erklærede generalforsamlingen for afsluttet.

For referatet

Referent: Jens Juul

Dirigent: Bodil Damgaard



Privat udlejning

Når udlejeren synker i jorden

Det kan give mange problemer for lejeren, når en udlejer opgiver sin ejendom og ikke betaler udgifterne. I denne lille historie fra Bjæverskov på Midtsjælland lykkedes det til sidst at få lejernes penge hjem - efter huset var gået på tvangsauktion.

Af Jakob Lindberg

Det begyndte i 2008, da lejerne klagede til Køge Lejerforening over vedligeholdelsemangler, f.eks. farlige elinstallationer, rådne vinduer og fugtskader. Sagen blev indbragt for huslejenævnet i Køge, som gav udlejer påbud om en række istandsættelser. Da han ikke udførte dem, indbragte lejerforeningen sagen for Grundejernes Investeringsfond, som istandsatte lejligheden på udlejers regning.

For høj leje

Senere indbragte Køge Lejerforening en sag om nedsettelse af lejen. Denne sag endte med, at lejen blev halveret af huslejenævnet fra ca. 4.000 kr. til ca. 2.000 kr. om måneden.

Under begge huslejenævns-sager havde udlejer holdt sig væk. Han havde heller ikke besvaret nævnets breve.

Nu gik han helt under jorden. Han betalte heller ikke de penge retur, som lejeren

havde fået tilkendt af huslejenævnet, ca. 14.000 kr. For at få inddrevet pengene måtte de engagere en advokat.

Vandregning

Når lejeren henvendte sig om konkret problemer i ejendommen, kunne der ikke opnås kontakt.

En dag fik det ældre lejerægtepar en henvendelse fra vandværket om, at udlejer ikke havde betalt vandafgiften. Da de ikke ville stå uden vand, besluttede de sig for at betale regningen selv.

De overlod det derfor til deres advokat at inddrive beløbet sammen med den skyldige husleje.

Frosne vandrør

Men selv om der stadig løb vand i rørene, fik familien et nyt problem, da vinteren satte ind. Erhvervslejemålet, der lå i samme bygning som familiens lejlighed, var nemlig ikke udlejet og stod tomt og uopvarmet. Lejerne var derfor nødt til at lukke for hovedhanen for at vandrørene ikke

skulle frostsprænges. Når de skulle bruge vand, måtte de kortvarigt lukke op for hovedhanen og lukke den igen bagefter.

En sådan tilstand er man selvfølgelig ikke tjent med som lejer, og atter engang blev der startet en ny sag ved Huslejenævnet. Og endnu engang fik udlejer et påbud om istandsættelse, som han heller ikke reagerede på.

Tvangsauktion

Men det var åbenbart ikke kun lejerne, der ikke havde fået deres penge. En anden kreditor havde begæret huset på tvangsauktion og i marts 2011 blev huset solgt på auktion til en lokal håndværker fra Bjæverskov.

Den nye ejer ordnede straks vandinstallationen, og

kort tid efter betalte han den skyldige leje og vandregningen. I alt fik lejeren tilkendt 18.303 kr. - herunder ca. 1.700 kr. i renter. Da lejerens advokat skulle have penge for sit arbejde, blev der godt

15.000 kr. tilovers til ægteparret.

Men det bedste ved sagens afslutning er, at lejerne nu - forhåbentlig - kan se frem til at have fået en udlejer, der vil leve op til sit ansvar.



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:

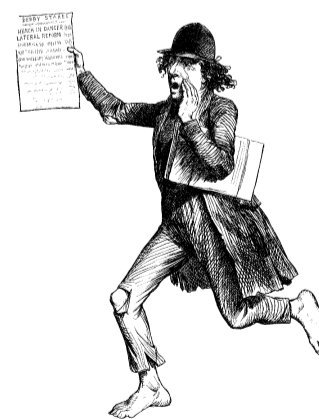
Navn:

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).