

AKTIV LEJER

NR. 104 • Forår 2012



MEDLEMSBLAD FOR KØGE LEJERFORENING

Udlejer afslog forlig og spildte 30.000 kr.

Køge Lejerforening foreslog en udlejer i Køge et frivilligt forlig, da det blev konstateret, at et af foreningens medlemmer betalte mere en dobbelt så meget i husleje, som boligreguleringsloven giver mulighed for.

Af Jakob Lindberg

Udlejeren afslog forligstilbuddet. Det førte til en sag i huslejenævnet og senere i boligretten, som endte med næsten den samme husleje, som Køge Lejerforening havde foreslået i første omgang. Udlejerens måtte betale 30.000 kr. i sagsomkostninger.

En sømand havde lejet sig ind i en ejerlejlighed tæt ved Køge Havn. Han havde boet der siden 2006, men i 2009

henvendte han sig i Køge Lejerforening for at få råd, da han synes at lejen var for høj. Han betalte 5.800 kr. om måneden i ren leje for en lejlighed på 53 m².

Som sagsbehandler i lejerforeningen kunne jeg oplyse ham om, at den lovlige leje snarere skulle ligge på det halve. Derfor anmodede jeg udlejer om at acceptere en nedsættelse af lejen til 2.500 kr. månedligt.

Huslejenævnet

Det afslog udlejeren. Han havde oprindelig købt ejerlejligheden som forældre køb og et af hans børn havde boet i lejligheden i et par år. Inden sagen startede havde han tilbudt sømanden at købe lejligheden for 1,65 mio. kroner. De havde sømanden sagt nej tak til.

Da der ikke kunne opnås enighed, indbragte Køge Lejerforening sagen for huslejenævnet. Huslejenævnet satte lejen ned til 2.707 kr. pr måned - næsten det samme,

som jeg havde foreslået udlejeren. Sømanden var også godt tilfreds med huslejenævnets kendelse - bortset fra at han (og Køge Lejerforening) mente, at den nedsatte leje skulle gælde helt tilbage fra indflytningstidspunktet.

Anke

Derfor ankede lejeren huslejenævnets kendelse til Boligretten. Det samme gjorde udlejer, som fortsat mente, at lejen skulle være 5.800 pr. måned. Den 7. december

2011 faldt så boligrettens dom, som stadfæstede huslejenævnets kendelse.

Lejeren fik ikke medhold i, at nedsættelsen skulle være med tilbagevirkende kraft til indflytningstidspunktet. Til gengæld blev udlejer dømt til at anerkende, at lejen fremover skulle være 2.707 kr. månedligt. Derudover skulle han betale 22.500 kr. i sagsomkostninger til sømandens advokat.

fortsættes side 2



Retureres ved varig adresseændring

Afsender:
Køge Lejerforening
Nørre Boulevard 33, 1.
4600 Køge

Højesteret sagde nej til udlejervenlig fortolkning



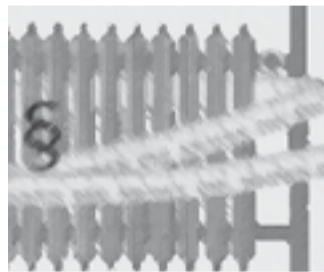
side 3

Politiken misinformerer om lejeloven



side 4

Varmemålerne skal være egnede



side 6-7

Hvordan er det nu det er?



side 8-9

Lejernes LO Log Danmarks Lejerforeninger stiller fælles forslag om småhuse



side 10-11

Sagen om Randersegnens Boligforening



side 12-13

Samsø Kommune truet af tab ved konkurs



side 14

Referat af Generalforsamling



side 15

AKTIV LEJER**Nr. 104 Forår 2012**

Udgivet af Køge Lejerforening

Lokal udgave af "Lejer i Danmark"

Oplag: Ca. 10.000 for alle udgaver.

Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.

Redaktion: Jakob Lindberg (ansvh.),

Bodil Kjærsum og Henrik Stougaard.

Lokal redaktion: Jakob Lindberg

Køge Lejerforening:

Adresse: Nørre Boulevard 33, 1., 4600 Køge

(Overfor Irma – samme bygning som Ældresagen)

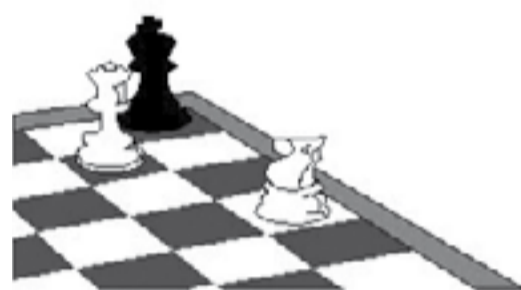
Elektronisk postadresse: koege@dklf.dk

Hjemmeside: www.dklf.dk/koege

Tilsluttet Danmarks Lejerforeninger

Hjemmeside: www.dklf.dk

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



**Redaktionen af dette blad er afsluttet
25. februar 2012**

Sommer 2012, deadline: 15. maj 2012

Efterår 2012, deadline: 15. august 2012

BESTYRELSE

Jakob Lindberg, formand; John Tegner, kasserer; Lone Nestved, Jan Ruhøj og Lisbeth Henriksen bestyrelsesmedlemmer.

KONTINGENT PR. HUSSTAND FOR 2012

Enkeltmedlemmer	330,-
Pensionister & uddannelsessøgende:	230,-
Foreninger:	
– med mindre end 25 husstande:	155,-
– med 25 husstande og derover:	125,-

Kontingentet dækker kun rådgivning. Alle, der har betalt kontingent 2 år i træk, har til-lige ret til sagsbehandling. Nye medlemmer kan opnå ret til sagsbehandling ved at betale et indmeldelsesgebyr svarende til 1 års kontingent, sammen med kontingentet for inde-værende år.



Udlejer afslog forlig og spildte 30.000 kr.

*Fortsat fra forsiden***Hvormeget vandt lejeren?**

Da det er et løbende leje-mål, afhænger lejerens ge-vinst selvfølgelig af, hvor længe lejeren bliver boende i lejligheden. Hvis vi antager at han bor der i 5 år fra det tidspunkt, hvor kravet om le-jenedsættelse blev fremsat, har lejeren sparet 184.800 i husleje. Udlejen har mi-stet det samme beløb. Dertil

kommer sagsomkostninger til lejers advokat på 22.500 og honorar til udlejers egen advokat, som vi ikke kender, men kan anslå som det sam-me, nemlig 22.500 kr.-eller i alt 230.580 kr.

Havde udlejereren sagt ja til Køge Lejerforenings forslag om 2.500 kr. månedligt, ville det have givet udlejer et tab på 198.000 kr., altså over

30.000 kr. mindre end det re-sultat, som kom ud af bolig-retssagen.

*Lejeren var i boligretten
repræsenteret af advokat
Morten Tarp, fra
advokatfirmaet Bjarne
Overmark*

KONTORTID I KØGE:**Personligt:**

Mandag mellem 17.30-19

Telefontid:

Mandag 15-17.30

Telefon: 56 63 11 90

På andre hverdage kan foreningens formand kontak-tes mellem 11 og 15 på telefon:

24 81 86 94

Danmarks Lejerforeninger på Bornholm

Kontakt Agnete Bjerregaard Hansen.

Telefon: 29 86 99 25

Mandag 15-17.30



udleje de ledige lejligheder - for hvem ville flytte ind i en bebyggelse, der var ramt af økonomisk krise, samtidig med at kommunen gjorde, hvad den kunne for at sabotere beboernes indsats.

Eksborgmesterens dødsdom blev en selvopfyldende profeti.

Boomerang

Nu tyder meget på, at kursen bliver en pind til Samsø kommunes egen ligkiste. De økonomiske problemer er massive på Samsø som i resten af Udkants-Danmark. I forvejen betaler skatteyderne på Samsø en højere skatter og afgifter end f.eks. i År-

hus. På et eller andet tidspunkt vil der komme et pres for at komme ind under Århus fra borgernes side.

Et tab på 5 mio., som garantien til kreditforeningen lyder på er i sig selv alvorligt for en lille kommune som Samsø.

Hvis tabet for kreditforeningen bliver større end de 5 mio. kr. kan det ikke udelukkes at man vil gøre kommunen erstatningsansvarlig på grund af de mange ulovligheder og forsømmelser, der har undermineret Samsø Ældreboligselskabs økonomi.

Regeringen

I mange år blev det borger-

lige styre på Samsø beskyttet af de skiftende ministre, der stod i spidsen for Socialministeriet. Carsten Bruun (V) var partifælle med både Eva Kier Hansen, Karen Jespersen og Karen Elleman, der alle var socialministre. Efter kommunevalget i 2009 blev Carsten Bruun afløst af den konservative Jørn C. Nissen. Samtidig blev ledelsen af Socialministeriet overtaget af hans partifælle Benedikte Kiær.

Dette partimæssige sammenfald er formentlig grunden til at regeringen i så mange år undlod at gøre noget ved de uansvarlige tilstande på Samsø.

Det manglede ellers ikke

på opfordringer. Beboerne fra Skoleparken, klagede gang på gang til både Statsforvaltningen Midtjylland, til Socialministeriet og til Folketingets boligudvalg.

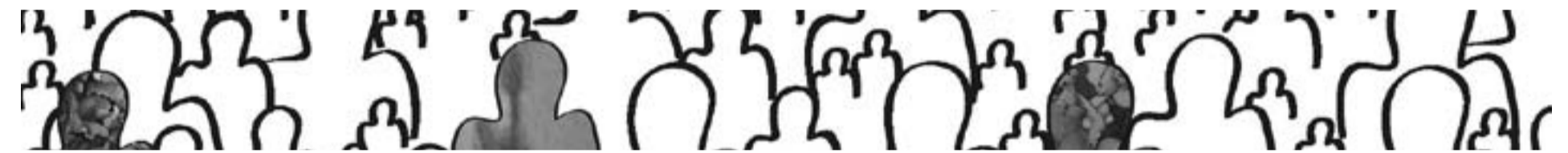
Formanden for Folketingets boligudvalg - SF-eren Nanna Westerby - gjorde en ihærdig indsats for at stille spørgsmål til ministeren om forholdene på øen, men forgæves. De siddende ministre fejede problemerne ind under gulvtæppet.

Oprydning

Efter regeringsskiftet er det nu socialdemokraten Carsten Hansen, som er minister for By, Bolig og Landdistrik-

ter og dermed ham, der har ansvaret for den almene boligsektor. Ansvaret for kommunernes økonomi er nu placeret hos økonomi- og indenrigsminister Margrethe Vestager.

Det bliver de to, der skal rydde op i Samsøskandalen.



Referatet af Generalforsamlingen den 15. februar 2012

Ved mødets indledning blev der holdt 1 minuts stilhed for Gerda Hilleberg og Vagn Jensen fra Køge.

1. Valg af dirigent og referent

Morten Tarp blev valgt som dirigent og John Tegner blev valgt som referent. Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet.

2. Godkendelse af bestyrelsens beretning.

Beretningen blev aflagt af formanden, Jakob Lindberg. Bestyrelsen mødes 1 gang i kvartalet. Samarbejdet i bestyrelsen har været godt.

Ved udgangen af 2011 havde vi 538 medlemmer, hovedparten var i almene bebyggelser.

Danmarks Lejerforeninger mener at mange bliver til andels- eller ejerlejligheder, derfor mister vi en del lejere.

På Bornholm har foreningen fået en ny sagsbehandler - Agnete Bjerregaard Hansen - som er en meget aktiv pensionist og en kompetent sagsbehandler. Afdelingen i Køge har mange sager angående småhuse. Blandt andet har vi for nylig i Boligretten vundet en stor sag på 198.000 kr. i lejenedsættelse over 5 år.

Des uden er sagen om varmemålere i Skovparken blevet endeligt afgjort til lejerens fordel. De eksisterende varmemålere fra 1948 af fordampningstypen blev af Retten i Roskilde kendt uegnede blandt andet på grund af manglende præcision.

Huslejenævnet har i de sidste par år haft tidligere politimester Kaj Pedersen, som formand mens Klaus Willer er lejerrepræsentant. Nævnet arbejder meget kompetent og grundigt med sagerne.

Beboerklagenævnet kører nogenlunde, men arbejdet præges af de mange varmeregnssager, hvor nævnsmedlemmerne savner faglig kompetence.

Samarbejdet med de øvrige lejerforeninger i Danmarks Lejerforeninger fungerer godt.

Beretningen blev godkendt.

3. Godkendelse af regnskabet for 2011

Regnskabet blev forelagt af Jakob Lindberg. Foreningen havde i regnskabsåret et overskud på 1.183 kr. Egenkapitalen var ved årets udgang 59.770 kr. Regnskabet blev godkendt.

4. Fastsættelse af antallet af bestyrelsesmedlemmer.

Antallet blev fastsat til 5.

5. Forslag til kontingent og indmeldelsesgebyr:

Følgende satser blev vedtaget: Enkeltmedlemmer: 335,-, Pensionister/uddannelsesøgende: 235,-.

Foreninger med færre end 25 husstande: 160,-. Foreninger m. 25 husstande og derover: 130,-.

Indmeldelsesgebyret forhøjes fra 1. marts til henholdsvis 500 kr for enkeltmedlemmer og 360 kr for pensionister, svarende til ca 1½ års kontingent.

6. Indkomne forslag i øvrigt.

Der var ikke indkommet nogen forslag

7. Valg

Formand: Jakob Lindberg blev valgt for 2år

Kasserer: John Tegner blev valgt for 1 år

Bestyrelsesmedlemmer: Jan Ruhøj blev valgt for 2 år

Lone Nestved blev valgt for 1 år. Lisbeth Henriksen blev valgt for 1 år

2 Suppleanter: Morten Tarp og Eva Ruhøj blev valgt, begge for 1 år.

Revisor: Henrik Stougaard blev valgt for 2 år (Den anden revisor, Finn Larsen var ikke på valg)

8. Eventuelt.

Medlemsoptagelse:

Københavns Lejerforening lukker ned. De fleste enkeltmedlemmer bliver tilbudt medlemskab af Amager Lejerforening. Der er et problem med beboerrepræsentationer fra København (uden for Amager) og Frederiksberg, idet Amager Lejerforenings vedtægter ikke giver mulighed for optagelse. Derfor kan det komme på tale, at vi skal være vært for disse medlemmer. Der kommer også medlemmer fra yderområder af Storkøbenhavn. De bliver fordelt mellem Amager, Roskilde og Køge. Jakob har sagt ja til optagelse af en gruppe medlemmer fra Hornbæk, og yder vejledning til dem.

Udsættelse af lejere.

Det går alt for hurtigt boligselskaberne skulle give ca. 14 dage frist i efterbetaling. Regeringen har foreslået at sidste betalingsdag for betaling af huslejen skal ændres til den 1. i måned.

Mødet sluttede godt med en fin debat.

Fælles ventelisteportal i alment byggeri

Anmeldelse af den nye ventelisteportal på internettet for Århus.

Af Lars Vestergaard

I det Radikale Venstre havde jeg tilbage i 2003 og 2006 nogle disputer med et par forretningsførere i Århus om deres lyst og vilje til at støtte resolutionsforslagene om fælles ventelisteportaler.

De kæmpede bravt imod, og måtte en lang omvej over flere forskellige fælles portaler, men efter 8 år nåede de frem til et lokalt fællesskab om en fælles venteliste for alle de 45.000 almene boliger i Stor-Århus, til glæde for de boligsøgende.

Når en boligsøgende søger på sin opnoteringsdato kan systemet vise hvilket nummer ansøgeren har, samt antal boliger af den ønskede størrelse, samt fraflytningsprocenten for alle de relevante almene boliger i Århus.

Desværre må den søgende selv regne sig frem til hvor længe, der vil gå før, der er fraflyttet det nødvendige antal beboere til at ansøgers nummer bliver nr. 1.

Det burde systemet kunne udregne, så nogenlunde, selv

om det er svært eller måske umuligt.

Eksempel

Gellerupparken har 402 boliger på 3 værelser og 101 m². Med en fraflytning på 9 % må det antages at der fraflyttes 36 boliger årligt, svarende til 3 pr måned. Hvis man så eksempelvis er opnoteret 31-12-2009 var man i juni 2011 nr. 48 på ventelisten.

Herefter burde man efter almindelig købmændsregning kunne regne sig frem til at der sandsynligvis var en ledig bolig efter ca. 16 måneder, svarende til ca. oktober 2012. Men sådan er det ikke gået, for i februar 2012 er man blevet nr. 57 og hvis man regner videre vil der gå yderligere ca. 19 måneder før man evt. kan komme i betragtning, altså september 2013.

Det er formentlig reglerne om kombineret anvisning og fleksibel anvisning uden om ventelisterne, der forstyrrer beregningerne og dermed kompromiterer hele ventelistesystemet, med det resultat

at mange vælger at købe en bolig i stedet. Der er mange gode argumenter for fleksibel og kombineret udlejning, men de boligsøgende på venteliste bliver til grin.

Gebyr

Bortset fra det ser det rigtig fornuftigt ud.

Geburet er „kun“ 100 kr. årligt hvis man kan nøjes med tilbud pr. sms eller e-mail.

Det har hele tiden været indlysende at en automatisering og forenkling ville give besparelser. Dette viser sig i det i forhold til andre selskaber relativt begrænsede gebyr, som jævner lovgivningen skal dække omkostningerne til administrationen.

Hvad med resten af landet?

Tænk hvis de store selskaber i København kunne nå frem til samme fælles løs-

ning.

Systemet fra Århus, som i en lidt anden udgave har været praktiseret i Esbjerg i en årrække, kunne med lethed kopieres til alle andre kommuner eller større byområder, og hvorfor ikke hele Hovedstadsområdet, eller hele landet?

Det er ikke teknikken, der volder problemer, kun viljen.

Kilde: www.aarhusbolig.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:

Indsendes i kuvert til Køge Lejerforening
Nørre Boulevard 33, 1., 4600 Køge

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).