

LEJER I RANDERS

Særnummer 66 • Forår 2012



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. Udlejeren 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 udlejeren 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

B POST DANMARK **PP**


Afsender:
Randers Lejerforening
Torvegade 14, 1.
8900 Randers

Højesteret sagde nej til udlejervenlig fortolkning



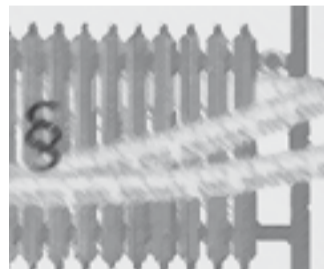
side 3

Politiken misinformerer om lejeloven



side 4

Varmemålerne skal være egnede



side 6-7

Hvordan er det nu det er?



side 8-9

Lejernes LO og 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

Generalforsamling



side 15-16

LEJER I RANDERS**Særnummer 66 Forår 2012**

Lokaludgave af Lejer i Danmark
Udgivet af Danmarks Lejerforeninger.
Oplag: Ca. 10.000.
Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.
Redaktion: Jakob Lindberg (ansvh.),
Bodil Kjærøum og Henrik Stougaard.

Danmarks Lejerforeninger:

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 Kjærøum (Roskilde), Landsformand.
Kim Kristensen (Randers), Næstformand.
Søren Ramsing (Sydfyn), Kasserer.

Landssekretærer:

Jakob Lindberg (Køge) og Henrik Stougaard (Roskilde).

Kontingent:

Det lokale medlemskontingent mv. fastsættes lokalt.

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

Sommer 2012, deadline: 15. maj 2012
Efterår 2012, deadline: 15. august 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.

**Udlejer afslog forlig og spildte
30.000 kr.****Fortsat fra forsiden****Hvormeget vandt lejereren?**

Da det er et løbende lejemål, afhænger lejerens gevinst selvfølgelig af, hvor længe lejereren bliver boende i lejligheden. Hvis vi antager at han bor der i 5 år fra det tidspunkt, hvor kravet om lejenedsættelse blev fremsat, har lejereren sparet 184.800 i husleje. Udlejer har mistet 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 samme, 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 resultat, som kom ud af boligretssagen.

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

RANDERS LEJERFORENING

Torvegade 14, 1. sal
8900 Randers

Foreningens kontortider:

Søgne tirsdage og torsdage 18.30 - 21.00
Samt i øvrigt efter aftale.
Tlf: 86 42 91 14
Fax: 86 41 65 22

Beboerlisten

v/ Randers Lejerforening,
Torvegade 14, 1. sal; 8900 Randers
Tlf: 86 42 91 14
Fax: 86 41 65 22

Byrådsgruppen i Randers

Byrådsmedlem Bjarne Overmark,
Markedsgade 2 D, 1. sal, 8900 Randers.
Mob: 22 21 37 55.

Lone Donbæk Jensen,
Vester Tværvej 14, 8920 Randers NV
Tlf: 22 37 21 17

Lejerforeningens logo

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 konkursen bliver en pind til Samsø kommunes egen ligkiste. De økonomiske problemer er massive på Samsø som i resten af Udkants-Danmark. I forvejen betaler skat-

Lejerforeningens logo

teyderne på Samsø en højere skatter og afgifter end f.eks. i Århus. 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 Ældreboligsel-

Lejerforeningens logo

skabs økonomi.
Regeringen
I mange år blev det borgerlige 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.

Lejerforeningens logo

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 oen, men

for gavæs. De siddende ministre fejede problemerne ind under gulvtæppet.

Oprydning
Efter regeringsskiftet er det nu socialdemokraten Carsten Hansen, som er minister for By, Bolig og Landdistrikter 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.

Beretning til generalforsamlingen

Skriftlig beretning til den ordinære generalforsamling i Randers Lejerforening onsdag den 28. marts 2012.

Af Kim Kristensen, formand

Så fik vi en ny regering. Efter et årti med borgerligt hasardspil med statens økonomi, med skattelettelser til de rige og udstødelse af de fattigste, med uddybelse af de sociale forskelle i samfundet og en gaveregn til boligjerne på lejerne bekostning har vi endelig fået en ny regering. Nu har den så til gode at vise, at det også har tænkt sig at føre en ny politik.

Foreløbig må vi nøjes med at konstatere, at det boligpolitiske flertal ikke har ændret sig. De partier, der ønsker at fastholde lejerbeskyttelsen og ændre ved fordelingen af lejerne, er stadig i mindretal, og med Det Radikales Venstres solide greb om regeringens finanspolitik er der ikke meget, der tyder på, at vi skal vente os mange tiltag for at forbedre lejernes forhold.

Et lyspunkt er det dog, at vi efter mange år igen har fået en boligminister. Det kan være et tegn på, at der er vilje til at tage området alvorligt. Igennem flere år har vi gennem Danmarks Lejerforeninger - og sammen med LLO og Bosam - forhandlet med de landsdækkende grundejerforeninger og er nået frem til et forslag til forenkling af lejelovgivningen, som bevarer balancen i mellem lejere og udlejere, og som er acceptabelt for begge parter. Det forslag blev saboteret og forhalet af den tidligere regering, men det er vores håb, at den nye boligminister vil være mere lydhør og fremme en lovgivning på basis af det forslag, som de involverede parter er enige om.

Samarbejdet med LLO
Gennem de forhandlinger har vi haft et fortrinligt samarbejde med LLO, og det har vi også haft i andre sammenhænge f.eks. kursusvirksomhed og fælles optræden i forhold til skiftende ministre og ministerier og det har bl.a. ført til,

at vi har ført forhandlinger om en sammenlægning af Danmarks Lejerforeninger og Lejernes Lands Organisation og på den måde gendanne en enhedsbevægelse for lejerne i Danmark. I Danmarks Lejerforeninger har vi holdt flere landsmøder om emnet, og vi var også kommet så langt, at forhandlergruppen var nået til enighed om et skriftligt grundlag for den nye sammenslutning, som bare skulle formelt godkendes i de to organisationer. Da vi kom dertil viste det sig, at forhandlerne fra LLO ikke havde deres hovedbestyrelse bag sig og ønskede forhandlingerne åbnet igen.

På den baggrund meddelte vi, at vi ønskede at sætte forhandlingerne i bero og i stedet bruge kræfterne på, i fællesskab, at fortsætte det gode samarbejde mellem de to selvstændige organisationer på lejelovsområdet, kursusområdet m.v. Vi vil hellere bruge tiden på det, vi er enige om, end at sidde og diskutere det, vi er uenige om. Samarbejdet med LLO fungerer stadig fint på de nævnte områder, og vi har da også planer om i det indeværende år at gennemføre et fælles hovedbestyrelsesseminar for de to organisationer

Krisen kradser
På det lokale plan oplever vi en voldsom vækst i antallet af sager. Det er krisen, der kradser. Ejendomsmarkedet har som bekendt i mange år været domineret af spekulationer i den ukontrollerede vækst i boligpriserne. Investeringer i udlejningsbyggerier har mere været drevet af udsigten til hurtige gevinster ved køb og salg af ejendomme end af lyst til at drive udlejningsvirksomhed. Samtidig har mange års konstant vækst i priserne forledt mange spekulanter til at betale en uhyre pris for ejendommene. Da krisen satte ind fra 2008, stod mange spekulanter pludselig med ejendomme, de ikke kunne sælge og som de havde købt alt for dyrt.

Pludselig var udlejningsvirksomheden blevet det centrale i deres forretning, og regningen for deres håbløse investeringer forsøger disse udlejere nu at vælte over på lejerne i form af meget store lejestigninger. Vi har sager, hvor udlejere med en enkelt varsling kræver huslejen forhøjet med 250 %. Samtidig gør disse udlejere, hvad de kan for at spare penge til vedligeholdelse.

På den anden side er lejerne også blevet klemt af krise, løntilbageholdenhed og arbejdsløshed, så de er også blevet mere opmærksomme på boligomkostningernes andel af familiebudgettet. Samlet set har det givet travlhed på kontoret og i Huslejenævnet. I 2011 har Huslejenævn og Beboerklagenævn modtaget over 700 sager. Det er næsten en fordobling i forhold til 2010. I Randers Lejerforening har det givet en stor vækst i medlems-tallet.

Væksten i både medlemstal og nævnsager ligger for en stor dels vedkommende i, at der er dannet en del beboerforeninger og beboerrepræsentationer i nogle store ejendomme tilhørende nogle af byens mest aggressive udlejere, og det har betydet, at betydeligt flere lejere i dag selv er direkte involveret i arbejdet på at sikre deres egne rettigheder.

Randersegnens Boligforening

En enkelt sag, som fylder meget i øjeblikket, er den konkursramte Randersegnens Boligforening, der er omtalt andetsteds i dette blad. Det er en sag som har givet stor usikkerhed for de ca. 1.400 lejere i boligforeningen, og som har givet mange problemer i lejernes hverdag. Men det er også en sag, som har store politiske konsekvenser - både på kort og langt sigt. Det er ikke en sag, der afsluttes lige med det første.

Endnu engang understreges det, hvor vigtig en beslutning det var, da Randers Lejerforening besluttede at søge valg til kommunalbe-

styrelsen ved dannelsen af Beboerlisten. Vores to byrådsmedlemmer er dem, der trækker læsset for at undgå, at regningen på et trecifret millionbeløb bliver tørret af på lejerne og skatteborgerne.

Huslejenævn og Beboerklagenævn
De mange sager har givet trængsel i Huslejenævn og Beboerklagenævn og det er ikke blevet bedre af, at personalet i 2011 blev reduceret. Det betyder, at huslejenævnet i øjeblikke skriver ud, at man må forvente en sagsbehandlingstid på 15 måneder. Det finder både vi og udlejerne helt urimeligt og det samme gør i øvrigt de ansatte på sekretariatet. De kommuner, der efter os har den længste behandlingstid, er Århus og Frederiksberg, som bruger op til otte måneder om at behandle en sag.

Det skal her understreges, at vi i Randers har et meget dygtigt og kompetent sekretariat til at forberede sagerne til Huslejenævn og Beboerklagenævn men i forhold til sagsmængden er der for få ansættte. Jeg skal her benytte lejligheden til at takke såvel medarbejdere som de valgte repræsentanter i nævnene for det gode samarbejde. På trods af de ofte store meningsforskelle præges arbejdet af en seriøs og positiv indsats.

Der er nu opslået to juriststillinger i sekretariatet, så mon ikke problemerne løser sig. Det tager dog nok et stykke tid, før vi kommer til at mærke det i hverdagen lejeret er ikke det simpleste lovområde at blive sat ind i.

Flytning og nye hjælpere

Og så er vi jo flyttet. Efter 34 år på Østervold, er vi rykket ind i nye lokaler Torvegade 14, 1. sal, hvor vi har fået dobbelt så meget plads og ikke mindst faste arbejdspladser til sagsbehandlere og kontorpersonale. Enhver, der har besøgt os i de gamle lokaler, har en idé om, hvor stort et projekt det har været at få ryddet op i papirerne,

Lejerforeningens logo

Lejerforeningens logo

Lejerforeningens logo



RANDERS LEJERFORENING

Stiftet 1918, tilsluttet Danmarks Lejerforeninger

Torvegade 14, 1 • 8900 Randers • Tlf. 86 42 91 14 • Fax 86 41 65 22

Kontortid: tirsdag og torsdag kl. 18.30-21.00

Ordinær generalforsamling i Randers Lejerforening

Onsdag den 28. marts 2012 kl. 18.30

Helligåndshusets store sal, Erik Menveds Plads 1, Randers

Dagsorden:

18.30 – 20.00

Orientering om og diskussion af situationen i Randersegnens Boligforening. Som indledere deltager Bjarne Overmark, Randers Lejerforening, Ole Kragelund, Lejer i Randersegnens Boligforening og Jan Guldmand, formand for RandersBolig

20.10 – 20.30 Spisning

20.30 – 22.00 Ordinær generalforsamling:

1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg
2. Bestyrelsens beretning
Herunder beretning fra Beboerlistens byrådsgruppe og Danmarks Lejerforeninger
3. Indkomne forslag
4. Regnskab for Randers Lejerforening og for Randers Lejeres Støttefond samt budget 2012 – herunder fastsættelse af kontingent
5. Valg af:
 - Formand
Kim Kristensen modtager genvalg
 - Tre bestyrelsesmedlemmer
Susanne Hansen, S.P. Laursen og Mette Ravnholt-Jacobsen modtager genvalg
 - Fire suppleanter
 - Revisor
Stefan Heilskov-Rousing modtager genvalg
 - Revisorsuppleant
6. Eventuelt

• Forslag, der ønskes behandlet under punkt 3, skal foreligge skriftligt på Randers Lejerforenings kontor, Torvegade 14, 1. sal, 8900 Randers C, senest 6 dage før generalforsamlingen

Bestyrelsen

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 Randers Lejerforening

Torvegade 14, 1. sal, 8900 Randers.

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).