



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



Returneres ved varig adresseændring

Afsender:

Højesteret sagde nej til udlejervenlig fortolkning



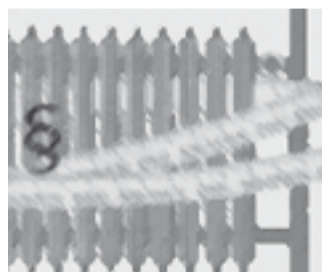
side 3

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



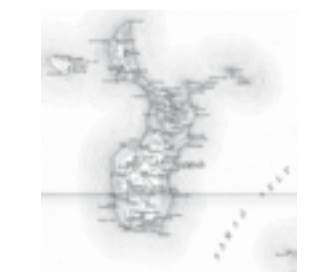
side 10-11

Sagen om Randersegnens Boligforening



side 12-13

Samsø Kommune truet af tab ved konkurs



side 14

Alle nævnsafgørelser skal offentliggøres



side 15

LEJERFORENINGEN SYDFYN**Nr. 56 Forår 2012**

Udgivet af Lejerforeningen Sydfyn
Udgivet 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.

Danmarks Lejerforeninger:

Telefon: 33 33 99 25; Fax: 33 33 99 41
Hjemmeside: www.dklf.dk
Postadresse: Sankt Peders Stræde 2, 1., 4000 Roskilde

Lejerforeningen Sydfyn

Færgevej 13, st, 5700 Svendborg
Telefon: 62 22 27 73
Fax: 62 20 27 73
Kontortid 1. og 3. tirsdag/md 17 - 20

Bestyrelse i Lejerforeningen Sydfyn:

Søren Ramsing, formand
Vivi F. Gedde, kasserer
Bestyrelsesmedlemmer:
Børge Hansen, Jan Christensen, Jørgen Jørgensen,
Henning Thesbjerg og Gerda Frederiksen
Tilsluttet Danmarks Lejerforeninger.

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

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

**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

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 lejeren?**

Da det er et løbende lejemål, afhænger lejerens gevinst 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 lejenedsættelse blev fremsat, har lejeren sparet 184.800 i husleje. Udlejen 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 udlejer sagset 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.

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

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 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.

Alle nævnsafgørelser skal offentliggøres

I mange år har både lejer-, udlejerorganisationer og medier efterlyst en offentliggørelse af afgørelser fra huslejenævnene. Dette ønske vil regeringen nu opfylde. Meget tyder dog på, at registret ikke får et omfang, der for alvor kan skabe gennemsigtighed på lejelovsområdet.



Af Jakob Lindberg

Baggrunden for forslaget stammer fra den forrige regerings tid. Det daværende Socialministerium besluttede i samarbejde med Grundejernes Investeringsfond at etablere et register til offentliggørelse af husleje- og beboerklagenævnsafgørelser.

Tanken var, at husleje- og beboerklagenævnene skulle indberette de afgørelser, som nævnene finder indeholder principielle elementer, der kan være af generel interesse for brugere på lejelovgivningens områder. Særligt relevant kan registeret være for de nævn, som kun behandler et mindre antal sager, og dermed ikke har et større erfaringsmæssigt grundlag at træffe afgørelser på.

Indberetningen sker via hjemmesiden "huslejenavn.dk". Foreløbig er registret dog ikke offentligt tilgængeligt.

Statistikmodul

I det nye lovforslag lægges der op til en udbygning af registret. Det foreslås derfor, at boligministeren får udtrykkelig hjemmel til at pålægge huslejenævnene og beboerklagenævnene at indberette nærmere bestemte oplysninger.

Oplysningerne skal indberettes i digital form.

Der skal blandt andet bygges et statistikmodul, som indeholder forskellige oplysninger om nævnenes afgørelser. Hermed vil der blive tilvejebragt statistiske oplysninger om husleje- og beboerklagenævnene, som ikke findes i dag.

De oplysninger der skal findes i registret er blandt andet - om antallet af sager, - om sagernes fordeling på forskellige typer af sager, - om sagsbehandlingstider, - om sagernes udfald og - om der er afholdt besigtigelse.

Hermed vil der blive tilvejebragt oplysninger om husleje- og beboerklagenævnenes, som har været savnet i en lang række sammenhænge.

Uklarhed om omfanget

Regeringens nye forslag synes ikke at være helt klart, når det gælder registrets omfang. Der tales i bemærkningerne til forslaget om at det er et "udvalg af huslejenavn", der skal udvælge de nævnsafgørelser, de selv finder er af principiel interesse.

Til gengæld tyder omtalen af statistikmodul på, at denne indberetningspligt kommer til at gælde alle nævn.

Hvis de statistiske oplysninger kun omfatter et udvalg af nævn, vil oplysningerne ikke kunne blive repræsentative, og derved vil nytten af statistikken være stærkt begrænset.

Det må derfor forlanges, at indberetningspligten kommer til at gælde alle nævn.

Alle afgørelser

På samme måde bør folkettingen ved lovforberedelsen præcisere, at alle kendelser skal offentliggøres i deres helhed. Dog må der gøres en undtagelse, når det drejer sig om afgørelser om husorden, idet sådanne afgørelse ofte vil indeholde oplysninger af meget personlig art, som ikke er egnede til offentliggørelse.

Langt de fleste husordensafgørelser vil udmærket kunne undværes i databasen, idet de som oftest ikke indeholder oplysninger, der er interessante for andre end dem tvisten vedrører. De husordensafgørelser, som har nogle principielle elementer, kan medtaget i registret i anonymiseret form.

Dårlige afgørelser

Også af andre årsager bør alle øvrige huslejenævnsafgørelser offentliggøres.

Ikke alle huslejenavn er

lige professionelle i deres sagsbehandling. Det er heller ikke alle nævn, der er lige gode til at formidle deres afgørelser og til at begrunde dem klart og udførligt.

Hvis alle nævn får deres afgørelser offentliggjort må man formode, at de dårligste nævn bliver tilskyndet til at forbedre sig, for at deres afgørelser ikke skal tage sig amatøriske ud i sammenligning med afgørelser fra andre nævn.

Boligretsafgørelser

Der er ikke i forslaget nogen overvejelser om offentliggørelser af boligretsafgørelser.

Af de mange tusinde nævnsafgørelser, der træffes hvert år, ankes måske nogle få hundreder til boligretterne. Nogle få snese af disse ankes videre til landsretterne og enkelte enestående sager ender i Højesteret. Det er derfor afgørende, at registret også kommer til at indeholde oplysninger om domstolens efterfølgende behandling af afgørelserne fra nævnene.

Det er indlysende, at det først og fremmest er de sager som ankes, de er af offentlig interesse. Det er de ankede sager, som kan danne præcedens.

Desværre er boligretterne allerede i dag meget dårlige til at give tilbagemelding til huslejenævnene og beboerklagenævnene, når de har truffet afgørelser i en ankesag. Derved svækkes den korrigerende funktion, som domstolene gerne skulle have i forhold til nævnene.

Oprettelsen af registret er en god lejlighed til at rette op herpå. Boligretterne bør pålægges at melde tilbage til huslejenavn og beboerklagenavn, når behandlingen af en afgørelse fra et nævn afsluttes ved boligretten. Dette skal selvfølgelig ske, både når sagen bliver hævet af en af parterne, når der indgås forlig, og når der afsiges dom.

Omkostninger

Den foreslåede indhentning af oplysninger om huslejenævnenes og beboerklagenævnenes afgørelser forventes at udløse en kommunal merbelastning svarende til 0,2 mio. kr. årligt. Nævnene får til gengæld gavn af en nemmere adgang til lignende sager fra andre nævn.

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 Lejerforeningen Sydfyn
Færgvej 13, st, 5700 Svendborg

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).