

Lejer på Midtsjælland

NR. 116 • Forår 2013

MEDLEMSBLAD FOR RLE &
ROSKILDE LEJERFORENING



Indkaldelse til

Roskilde Lejerforening for Enkeltmedlemmers ORDINÆRE GENERALFORSAMLING 2013

Tid : Onsdag d. 10. april 2013, kl. 19.30

Sted: Sankt Peders Stræde 2¹

RLE s Beretning
finder du på side 15.
Regnskabet på side 2



1. Valg af ordstyrer, referent og stemmetællere
2. Bestyrelsens beretning
3. Regnskab for RLE
4. Regnskab for RLEs kampfond
5. Fastsættelse af kontingent og kampfondsbidrag
6. Indkomne forslag
7. Valg jfr. vedtægternes §6
- Valg af kasserer frem til 2015
- Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer, frem til 2015
- Valg af 4 bestyrelsessuppleanter, frem til 2014
- Valg af 1 revisor, frem til 2015
- Valg af 2 revisorsuppleanter, frem til 2014
8. Foreningens fremtidige virksomhed
9. Eventuelt

I henhold til vedtægternes § 8 skal forslag der ønskes behandlet på generalforsamlingen, være et bestyrelsesmedlem i hænde senest otte dage før generalforsamlingen.

RLE vil byde på en øl eller vand.

Vel mødt! / RLEs BESTYRELSE



"Referater af RLEs og RLs generalforsamlinger i 2012, kan ses på www.roskilde.dklf.dk, eller fås ved henvendelse til foreningens kontor."

Roskilde Lejerforening

indkalder hermed til

ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2013

Tid : Onsdag den 17. april 2013, kl. 19:30

Sted: Sct. Peders Stræde 2, 1.; Lejerforeningens lokaler

Dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere
2. Bestyrelsens beretning
3. Regnskab for 2012
4. Budget, samt fastsættelse af kontingent
5. Indkomne forslag
6. Valg i henhold til vedtægterne
7. Foreningens fremtidige virksomhed
8. Eventuelt

Vel mødt!
Bestyrelsen

RLs Beretning finder du på side 16

Retureres ved varig adresseændring

DANMARK
POST
PP
B

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

Lejer på Midtsjælland Nr. 116 Forår 2013,

Lokaludgave af Lejer i Danmark nr. 69.

Bladet er en lokaludgave af „Lejer i Danmark“, og udgives i samarbejde med Danmarks Lejerforeninger.

Oplag: Ca. 8.500 for alle udgaver.

Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.

Redaktion: Jakob Lindberg (ansvh.),

Bodil Kjærsum og Henrik Stougaard.

Lokalredaktion i Roskilde:

Jens Juul, Jan Sylvest og Henrik Stougaard

Danmarks Lejerforeninger:

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 5. marts 2013

Efterår 2013, deadline: 15. august 2013

Vinter 2013-2014, deadline: 15. december 2013

REGNSKAB FOR RLE 2012

<u>DRIFT</u>	<u>UDGIFTER</u>	<u>INDTÆGTER</u>
Kontingent (*)		104.330,00
Renter		5.910,46
Indmeldelsesgebyr		4.510,00
Kontingent Roskilde Lejerforening	41.125,00	
Kampfond	3.290,00	
Dampradio	350,00	
Portoog PBS-opkrævning	6.107,73	
Gebyrer	300,00	
Kopiering	438,75	
Kuverter, brevpapir, kontorartikler	2.051,21	
Husleje samt varme	26.263,92	
Telefon	3.239,27	
Diverse omkostninger	1.051,00	
Omkostningsgodtgørelse	3.500,00	
Ialt	87.716,88	114.750,46
Overskud	27.033,58	
Balance	114.750,46	114.750,46

(*) Regnskabet dækker 329 medlemmer. (136 almindelige, 177 pensionister og 16 kollektiv/erhvervslejemål/SBA). Der var i 2012: 39 nye medlemmer



RLE's regnskaber for 2012

Kirke Saaby d. 4. februar 2013
Jan Sylvest
Kasserer

REGNSKAB FOR RLE'S KAMPFOND 2012

<u>DRIFT</u>	<u>UDGIFT</u>	<u>INDTÆGT</u>
Kontingent		3.290,00
§ 4 tilskud (3 sager)		4.193,60
Renter		2.018,21
Administration	0,00	
Sagsudgifter (3 sager)	9.659,00	
Nævnsgæbyrer (16 sager)	2.170,00	
Ialt	11.829,00	9.501,81
Underskud		2.327,19
Balance	11.829,00	11.829,00
STATUS		
	AKTIVER	PASSIVER
Bankbog	69.667,80	
RLE mellemregning		7.382,31
Wahren mellemregning	32.357,17	
Formue 1/1-12	96.969,85	
Underskud	2.327,19	
Formue 31-12-2012		94.642,66
Balance	102.024,97	102.024,97

STATUS FOR RLE PR. 31-12-2012

<u>KONTO</u>	<u>AKTIVER</u>	<u>PASSIVER</u>
Kasse	0,00	
Bankbog	229.027,22	
Giro		19.079,29
Depositum på lejemål	12.500,00	
Mellemregning Kampfond	7.382,31	
Forudbetalt kontingent m.v		8.090,70
Formue 1/1-12	232.864,54	
Overskud	27.033,58	
Formue 31-12-2012		259.898,12
Balance	267.988,82	267.988,82

Regnskabet er ikke revideret. Regnskabet vil foreligge revideret til generalforsamlingen.



Undskyld!

Fra 00'erne og frem til 2011, var Danmark ledet af VK-regeringer med først Anders Fogh Rasmussen og derefter Lars Løkke Rasmussen som statsministre. Ved valget september 2011 fik vi som bekendt en regering bestående af Socialdemokraterne, SF og de Radikale. Med den sammensætning forventede vel alle, at vi ville få en politik med mere hensyntagen til de dele af befolkningen der har mindst, og har det sværest. Men sådan er det ikke gået, tværtimod, og det har vælgerne også indset meget klart:

Vælgernes opfattelse af den politik der føres, er udtrykt i en Megafonmåling fra d. 28-2-2013. Målingen viser, at 70 procent mener, at den nuværende regering fører en politik, der er mindst lige så borgerlig, som under Anders Fogh og Lars Lykke. Langt de fleste af disse vælgere, 48 % af samtlige, mener at Helle Thorning-Schmidts regering fører en MERE borgerlig politik end den hendes forgængere førte. Det her er vel at mærke ikke en opinions-undersøgelse, der har begrænset sig til at spørge regeringens egne vælgere. Nej, det er blandt samtlige vælgere, at man har fået disse svar. Til yderligere illustration af dette, er der vælgere, som tidligere har stemt konservativt, som på internet-blog's har tilkendegivet, at de næste gang vil stemme på Helle Thorning. fordi „hun fører en langt mere konsekvent borgerlig politik“. Samlet er det altså 70 % af vælgerne der indser, at den politik som føres af Helle Thorning og Bjarne Corydon er mindst lige så borgerlig som den der blev ført i perioden med VKO-styret.

Også i Danmarks Lejerforeninger havde vi klart en forventning om, at en regering ledet af Socialdemokratiet og med SFs deltagelse ville føre til markant mere solidarisk politik. At et sådant regeringskifte ville være til fordel for de mennesker her i landet, der har det sværest. I Danmarks Lejerforeninger er vi helt enige i, at dette absolut ikke er blevet tilfældet. - Det er åbenlyst.

Blandt de 40 % af landets husstande, der bor i lejeboliger, finder vi rigtig mange af de mennesker der rammes af Helle-Thorning-regeringens dybt asociale politik. Rammes af den skattereform, der finansierer skattelettelse for de rigeste gennem nedskæringer overfor pensionister, kontanthjælpsmodtagere mv.. Rammes af de voldsomme forringelser af dagpengesystemet, så mennesker i 10.000-vis vil falde ud af systemet. Rammes af ændringer i reglerne for modtagelse af kontanthjælp, bl.a. nedsættelse af kontanthjælpen for unge mellem 25 og 30 år. Rammes af den nyligt fremlagte „vækstplan“ med sænkelse af selskabsskatten, som regeringen helt uden blusel finansierer ved forringelser i SU og yderligere nedskæringer i kontanthjælpsystemet.

Konsekvent, igen og igen, rammer regeringen præcist og målrettet dem der dårligst har råd, mens de velbjergede ikke alene går fri, men tværtimod hver gang får nye og større økonomiske fordele. Uligheden stiger med rekordfart under Helle Thornings regering!

Op til folketingsvalget i 2011 var vi fra Danmarks Lejerforeninger aktive med blandt andet annoncer, hvor vi overfor vores medlemmer, og landets lejere bredt, anbefalede at stemme den nuværende regering til magten. Vi gav udtryk for at de pågældende partier ville støtte en politik, der var til fordel for landets lejere. Det må jeg som formand for organisationen nu undskyldte. Vi var godt nok i god tro. Vi troede på, at disse partier i hvert fald i et vist omfang ville holde kompas-retningen i det partierne gav udtryk for at gå ind for, men det har de med al ønskelig tydelighed ikke gjort.

Vi got fejl. - Undskyld!

Bodil Kjærum

Separat vand-betaling kræver vandmålere

Fordyrelsen af vand har ført til, at det i dag er lovligt at opkræve vand uden for huslejen. Her kan du læse om reglerne og om kampen for at få dem efterlevet.

Af Jakob Lindberg

Vand koster penge. Mange penge. Når vi betaler til kommunen eller det lokale vandværk, skal vi både betale for, hvad det koster at hente vandet op af jorden og rense det, men vi skal også betale for at komme af med spildevandet.

I mange kommuner koster det mellem 50 og 60 kroner pr. kubikmeter i alt. En kubikmeter er 1000 liter, så når vi regner det ud pr. liter bliver det såmænd kun 6 øre pr. liter. Det vi drikker fra hanen er ikke noget økonomisk problem, men vi bruger vand til mange andre formål f.eks. toiletskyl, brusebad, opvask, tøjvask, bilvask, havevanding osv. Så det løber op.

Et typisk forbrug er f.eks. på 50-80 kubikmeter om året for en husstand. Ved en vandpris på 60 kr. pr. kubikmeter bliver det til 3000-4800 kr. om året eller 250-400 kroner om måneden.

Vandafledningsafgifter

I det meste af 1900-tallet, hvor vore nuværende lejeboliger blev bygget var vandafgifterne så lave, at ingen tænkte på, at lejerne skulle betale for vandet efter måler. Det var udlejeren, der købte vandet hos vandværket, og leverede det videre til lejerne som en del af huslejen. Sådan er det stadig i langt de fleste udlejningsejendomme.

Da vandafledningsafgifterne blev indført i slutningen af sidste århundrede begyndte det at blive et problem for både de almene og private udlejere at styre udgifterne i forhold til indtægterne. Der blev derfor i lejeloven åbnet op for at man kunne opkræve vandbetaling som et separat beløb, der betales ved siden af huslejen.

Der blev fra 1995 indført detaljerede regler for vandregnskaber. I den forbindelse blev det bestemt, at der kun kan opkræves acontobeløb til vand, hvis der opsættes vandmålere i hver lejlighed.

Kreative forsøg

Men selv om loven er klar på dette punkt, så forsøgte mange udlejere alligevel at springe over, hvor gærdet var lavest. Det viste sig nemlig at være dyrt at installere disse vandmålere. I mange lejligheder var det nødvendigt at have flere vandmålere til hver lejlighed.

Derfor forekom der mange kreative løsninger på, hvordan man kunne udforme lejekontrakterne, så man undgik, at skulle installere vandmålere. Nogen indførte fordeling af den samlede vandudgift efter lejlighedernes areal. Andre fordelte vandudgiften efter antallet af beboere i lejlighederne. Atter andre forsøgte sig med fordeling efter de såkaldte værelses-hane-andele.

Højesteret

Alt sammen lige ulovligt. Alligevel skulle vi helt frem til 2004 før vi fik den første autoritative dom fra Østre Landsret, der slog fast, at der ikke kunne opkræves vand ved siden af huslejen, med mindre der var installeret vandmålere i hver lejlighed.

Desværre kom Vestre Landsret senere med en dom, der sagde det modsatte. Først i 2009 satte Højesteret tingene på plads. Højesteret slog fast, at al opkrævning af beløb ved refusion uden for

huslejen kræver særlig lovhjemmel. For vandbetalingens vedkommende findes lovhjemmelen i Lejelovens § 46 p. stk. 1.

Ifølge denne paragraf skal fordelingen af vandudgiften ske efter individuelle forbrugsmålere. Højesteret slog fast, at bestemmelsen var ufravigelig. Det betyder, at hvis der i en kontrakt står, at vandudgiften fordeles efter kvadratmeter, så er denne bestemmelse i kontrakten ugyldig, og lejerne kan kræve at få de betalte acontobeløb retur.

Snyder sig selv

De professionelle udlejere har rettet ind. Men mange små udlejere kommer i klemme, fordi de ikke kender lejeloven godt nok og tror, at de kan aftale frit med lejerne, hvordan vandudgiften skal betales.

Mange af dem får sig en ubehagelig overraskelse, når lejerne går til huslejenævnet og får medhold i, at acontobeløbene til vand skal tilbagebetales.

Kilde: Højesterets dom af 30. juni 2009 i sag 333/2008 (2. afd.). Publiceret i Tidsskrift for Bygge og Boligret, TTB2009.631



Konsekvent praksis efterlyses

At anvende målere til individuel afregning af vandforbrug og varmekonsum, forudsætter, at målerne er egnede til formålet, og at de bliver løbende efterset og udskiftet. Men hvad sker, når målerne ikke fungerer som de skal?

Af Jakob Lindberg

Denne artikel drejer sig kun om vandmålere.

I sin grundform er en vandmåler et forholdsvis simpelt redskab, som fungerer ved at vandet driver et slags urværk, der registrerer, hvor meget vand, som strømmer igennem måleren. Men al mekanik slides, og det gør vandmålerne også.

Derfor er der fastsat regler for kvaliteten af de vandmålere, der bruges i boliger. Reglerne findes i *Bekendtgørelse 1034* (se nederst).

Periodisk udskiftning

En af reglerne i denne bekendtgørelse er, at målerne skal udskiftes eller kontrolleres med højst 6 års mellemrum

Mig bekendt er der intet overblik over, hvor mange udlejere, der overholder denne regel og de andre regler i *Bekendtgørelse 1034*. Vi ved dog, at der i mange ejendomme ikke foretages periodisk kontrol og udskiftning. Mange udlejere har den holdning, at udgifter til vandmålere og vandregnskaber er noget man er blevet påtvunget af myndighederne, og at man derfor bør slippe så billigt om ved det som muligt

Dette bevirker, at der opstår sager, hvor målerne ikke fungerer, som de skal. En del af sagerne ender i huslejenævnene og beboerklagenævnene. Her følger en omtale af to nævnsafgørelser, som begge tager stilling til det problem, der opstår, når der ikke er overensstemmelse mellem den mængde vand, der er registreret af hovedmåleren og summen af de registreringer, der er fortaget af bilmålere, altså de målere der sidder i de enkelte lejligheder.

Middelfartsagen

Huslejenævnet i Middelfart Kommune afgjorde i en konkret sag, at „vandspildet“ i en ejendom skulle betales af lejerne. Vandspildet var forskellen mellem vandforbruget på ejendommens hovedmåler og summen af forbruget på lejerne bilmålere. Hvis der ikke er noget vandspild, og hvis målerne er nøjagtige, så skal de to tal, være det samme.

I den pågældende ejendom var forbruget på hovedmåleren registreret til 1.310 kubikmeter mens summen af bilmålerne var 1.227 kubikmeter. Forskellen mellem de to tal er 6,74 %. I varmeregnskabet for 2011 havde udlejeren brugt tallene på bilmålerne som fordelingsfaktor. Den enkelte lejers forbrug var dermed blevet forøget med 6,74 %. Det betød, at hvis en lejer havde brugt 50 kubikmeter ifølge egen måler, kom han til at betale for 53,37 kubikmeter.

Dette regnskabsprincip klagede beboerrepræsentationen over.

Huslejenævnet i Middelfart gav udlejer medhold. Nævnet skrev:

- det er sædvanligt, at vandspild væltes over på lejerne, og at det konkrete vandspild på 6,74% ikke er usædvanligt højt. Der er således ikke grundlag for at tilsidesætte udlejers vandregnskab.

Køgesagen

I en sag fra Køge blev re-

sultatet anderledes.

Sagen drejede sig om en lille ejendom med 2 beboelseslejemål og 1 erhvervslejemål. Her var der en forskel på ca. 30% mellem tallet på hovedmåleren og summen af lejerne bilmålere. Dette bevirkede, at den samlede pris over for kommunen var blevet fordelt på et mindre antal kubikmeter, hvorved prisen pr. kubikmeter var blevet for høj

Lejerne klagede over, at de var blevet afkrævet mere end 70 kr pr kubikmeter vand, mens den pris udlejer havde betalt til kommunen kun var ca 55 kr

Huslejenævnets flertal fandt, at udlejer skulle tilbagebetale henholdsvis 753 og 564 kr til de to beboelseslejere. Begrundelsen blev formuleret således:

- I den foreliggende sag er der en så stor afvigelse mellem de to hovedmålernes forbrug og summen af fordelingsmålerens forbrug, at kun 71,5 % af forbruget er målt på forbrugsmålerne. For regnskabsåret 2010-11 er nævnet fra en tidligere behandlet sag bekendt med, at kun 76,36 % blev målt på fordelingsmålerne. Sådanne afvigelser findes uacceptabelt store og giver grund til at antage, at der er en betydelig risiko for væsentlig defekt på en eller flere fordelingsmålere, for ledningsbrud eller for aftapning af vand uden fordelingsmålerregistrering, hvilket udlejer findes at bære ansvaret for at klarlægge og udbedre.

Et af nævnets medlemmer ville godkende vandregnskab.

Kommentar

Det er nok ikke overraskende, at jeg mener, at Køge Huslejenævns fortolkning af reglerne er den rigtige.

Husleje- og beboerklagenævnene må styrke deres sagsbehandling af disse sager. De beløb man strides om er så små, at kun meget få sager vil blive behandlet af domstolene. Ansvaret hviler derfor tungt på nævnene. En af de ting, der skal forbedres ved sagsbehandlingen er, at det skal kontrolleres, om målerne bliver kontrolleret og udskiftet efter retningslinjerne i *Bekendtgørelse 1034*.

Bliver de ikke det må konsekvensen være, at vandregnskabet bliver erklæret ugyldigt.

Ugyldighed

I princippet bør manglende kontrol medføre, at udlejers ret til at opkræve a-conto vandbidrag ved siden af huslejen bortfalder, og at allerede indbetalte a-conto beløb skal betales tilbage. Udgangspunktet i lejelovgivningen er, at alle udgifter er inkluderet i huslejen, med min-

dre der er en særlig hjemmel til at kræve udgiften dækket ved refusion. En sådan hjemmel findes i lejelovens regler om vandregnskab, og forudsætter, at der findes individuelle vandmålere i hver enkelt lejlighed. Disse skal selvfølgelig opfylde de standarder med hensyn til efterkontrol og udskiftning, som myndighederne har fastsat.

Opfylder vandmålerne ikke disse krav, må det sidestilles med, at der ingen vandmålere findes, og når der ingen vandmålere findes, er vandudgiften en del af huslejen.

Kilder:

- Bekendtgørelse nr 1034 af 17/10/2006. Bekendtgørelse om måleteknisk kontrol med målere, der anvendes til måling af forbrug af varmt og koldt vand. Økonomi og Erhvervsministeriet

- Huslejenævnet i Middelfart Kommune. Sagsnummer 666.

2012

- Huslejenævnet i Køge Kommune. Sagsnummer 2012-27187

OMKOSTNINGSBESTEMT LEJE

Nørre Boulevard 3, Køge. 2011

Lejlighedens størrelse: 54 m²
Ejendommen er opført i 1898

Kroner for hele ejendommen

<i>Direkte driftsudgifter</i>	
Skatter og afgifter	65.760
Forsikringer	14.736
Renholdelse og vicevært	30.000
El, gas og varme	6.140
<i>Administrationshonorar</i>	30.000
<i>Kapitalafkast</i>	20.300
Tillæg til kapitalafkast	20.876
<i>Udvendig vedligeholdelse</i>	187.884
Årsleje før forbedring	375.696
Årsleje før forbedring pr m ² :	306
Årsleje før forbedring (54*306)	16.521
<i>Forbedringstillæg skønnet</i>	
28 kr pr m ²	1.512
Årsleje i alt	18.033
Kroner pr måned	1.503



Privat udlejning

Omkostningsbestemt leje tilskynder til forbedring af boliger

Udlejersiden påstår ofte i den offentlige debat, at reglerne om omkostningsbestemt leje ikke tilskynder udlejerne til at forbedre deres ejendomme. Påstanden er forkert. Det er tværtimod omvendt. Det er udlejernes manglende overholdelse af reglerne der fører til, at boligerne ikke bliver forbedret.

Af Jakob Lindberg

En sag der fornyligt blev afgjort af huslejenævnet i Køge er et godt eksempel herpå. I denne sag havde udlejer af en ejendom på Nørre Boulevard ikke i mange år fulgt reglerne, men i stedet udlejet lejlighederne til markedsleje. Der var tale om en ejendom fra 1910, som aldrig var blevet forbedret, med undtagelse af, at der på et tidspunkt inden for de sidste 30 år var blevet isat termoduer.

Der var toilet i lejlighederne, men ikke noget egentlig badeværelse med ventilation. Dog var der sat en håndbruser op på toilettet, som ikke havde noget aftræk.

En af lejerne klagede over huslejen efter at have boet 9 måneder i lejligheden. Han havde betalt en leje på 4.496 kr. om måneden for en lejlighed på 54 m². Det svarer til 999 kr. pr. m².

I Køge er det kun helt moderne boliger med høj brugsværdi, der kommer op på mere end 1000 kr. pr. m². Det er derfor indlysende, at udlejer af denne ejendom ikke har nogen tilskyndelse til at modernisere sin ejendom. Når man kan få det samme i leje uden at modernisere, hvorfor så ofre penge?

Huslejenævnet

Ejendommen havde 12 lejemål. Der var dermed ikke tale om et småhus og udlejer havde derfor pligt til at lave en beregning af den omkostningsbestemte leje forud for hver genudlejning. Det havde han ikke gjort, så Huslejenævnet måtte selv opstille et budget for ejendommen. Budgettet kan ses i skemaet her på siden.

Nedsat til en trediedel

Resultatet var, at lejen blev nedsat fra 4.496 kr. om måneden til 1.503 kr. om måne-

den. Udlejer skal tilbagebetale 29.930 kr. til lejeren for den periode han har boet i ejendommen

Hvis alle de 11 øvrige lejere betaler det samme og får

den samme lejenedsættelse vil udlejer miste 490.012 kr. årligt. Det er den dårlige nyhed for udlejer. Den gode nyhed er, at han kan opnå den høje leje igen, hvis han inve-

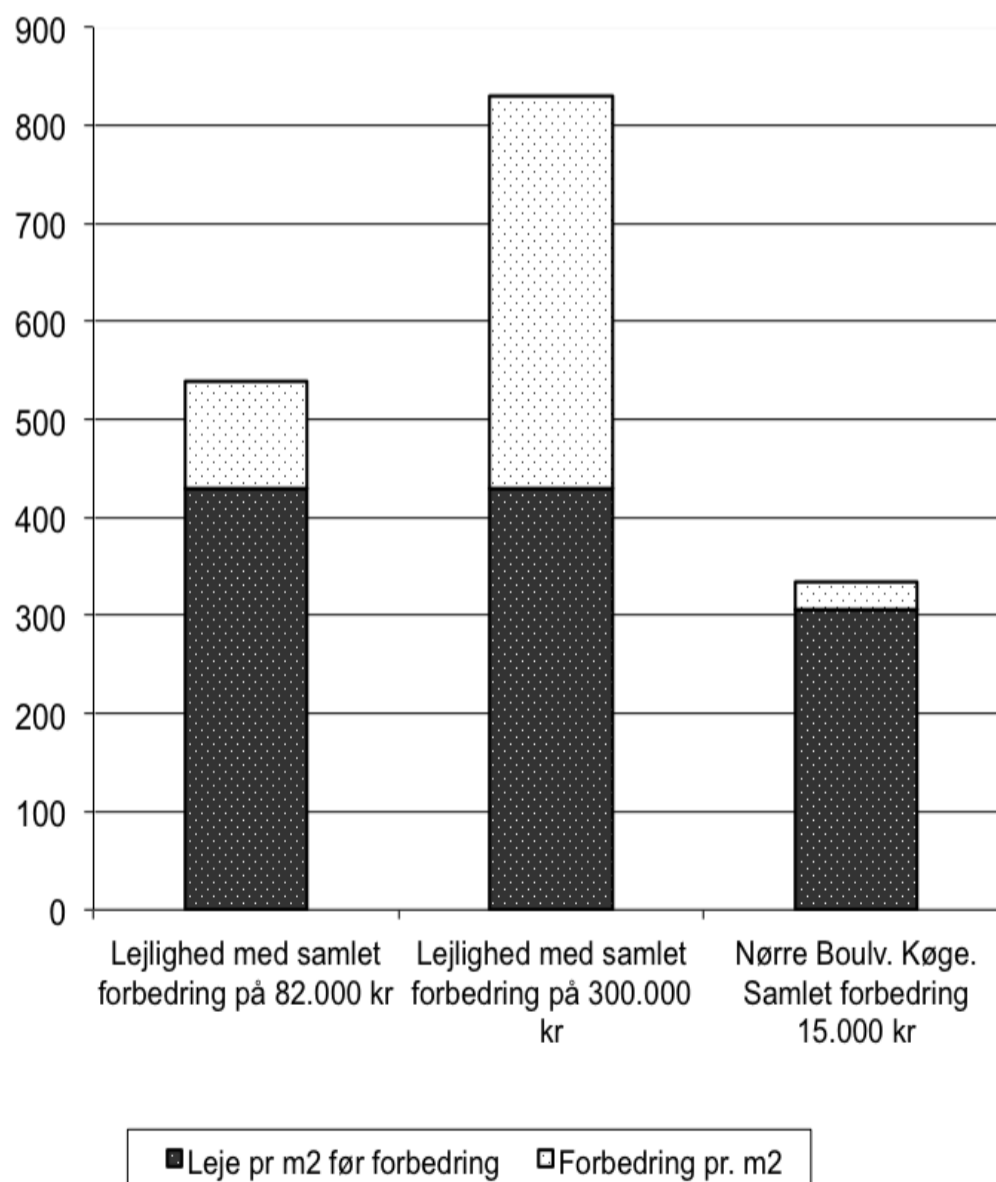
sterer i forbedringer af ejendommen.

Ved optagelse af et langfristet kreditforeningslån med en ydelse på 8% kan der optages et lån på ca. 5,5 mil-

lioner, der f.eks. kan bruges til isolering, installation af fjernvarme og installation af egentlige badeværelser i de 12 lejemål.

Omkostningsbestemt leje med forbedringstillæg

kr. pr. m², årligt



I sidste nummer af dette blad gennemgik jeg reglerne for omkostningsbestemt leje.

Der blev opstillet to tænkte eksempler på, hvad forbedringer i en ejendom betyder for huslejen i en lejlighed på 75 m².

I denne artikel refereres en konkret sag fra huslejenævnet i Køge, Nørre Boulevard, hvor lejen blev nedsat fra 999 kr. pr. m² årligt til 334 kr.

I diagrammet her er de tre lejemål sammenlignet

Lejernes brevkasse vokser

Danmark Lejerforeninger har i de sidste 15 år drevet en gratis spørgetjeneste på internettet, kaldet Lejerbrevkassen. Det er Danmarks eneste af slagsen.

Af Jakob Lindberg

Ganske vist findes der andre juridiske brevkasser, blandt andet Familieadvokaten. Familieadvokaten er dog ikke en speciel brevkasse for lejere, men dækker alle juridiske emner, og den er ikke gratis.

Gratis

Indtil videre har vi valgt, at lade Lejerbrevkassen være et gratis tilbud. Det er et led i den almene informationsfor-pigtelse, vi har som en lejerorganisation.

Det har mange fordele men også en del ulemper. Fordele-ene er indlysende:

Jo flere lejere der kender deres rettigheder, jo stærkere står lejerbevægelsen. Jo flere lejere, som bliver bekendt med retspraksis på lejeområdet, jo flere sager bliver bragt ind for huslejenævnene, boligretterne og landsretterne.

Og jo flere afgørelser, der træffes i domstolssystemet jo nemmere bliver det for de efterfølgende lejere at få deres ret.

En anden fordel er, at vore lokale lejerforeninger bliver mere synlige en de ville have været, hvis der ikke fandtes en aktiv hjemmeside, som bliver brugt af lejerne. Det giver flere medlemmer og dermed en stærkere organisation.

Ulemper

Men der er også ulemper ved gratisprincippet. Det er for eksempel umuligt at styre, hvor mange spørgsmål, der bliver stillet. Det har igen den virkning, at vi nogen gange ikke kan nå at besvare spørgsmålene inde for den uge, som vi prøver på at overholde som svarfrist.

I mange år lå antallet af spørgsmål på under 1 spørgs-

mål hver dag i gennemsnit.

Som det kan ses af figur 1, så er de tider forbi. I de to sidste år har vi fået næsten 2 spørgsmål hver dag i gennemsnit.

Da Danmarks Lejerforeninger kun har 1 deltidsansat medarbejder og derudover drives af frivillige, siger det sig selv, at det kan være svært at få tid til at passe Lejerbrevkassen optimalt, hvis der pludselig kommer mange spørgsmål.

Korte svar

Svarene er korte. Og det er ikke kun fordi, vi skal begrænse den tid vi bruger på Lejerbrevkassen. Det er først og fremmest fordi det i langt de fleste tilfælde *ikke er muligt* at give et mere udførligt svar.

Lejelovgivningen er meget kompliceret. På mange områder er der andre regler for

f.eks. almene boliger i forhold til private udlejningsboliger. Der er også *særregler* for småhuse, 5-2-lejemål, 80-20-ejendomme, separate enkeltværelser, accessoriske enkeltværelser, m.fl. Det har også tit betydning, hvornår en ejendom er opført.

Normalt aner spørgerne ikke i hvilken type lejemål de bor. Derfor står disse oplysninger sjældent i spørgsmålene. Der er en stor risiko for, at spørgeren får et forkert svar, når svaret kun skal basere sig på oplysningerne i spørgsmålet.

Formel

Derfor vil man tit opleve, at svarene følger denne formel:

"Normalt gælder der en regel om atHvis denne regel gælder for dig betyder det, atMen der er undtagelser fra reglen. Jeg vil derfor anbefale dig at melde dig ind i en

lejerforening og få bistand i din sag."

Dette er den eneste forsvarlige måde at svare på. Man skal ikke give spørgeren forventning om et bestemt resultat af en sag, hvis man ikke kende de konkrete omstændigheder.

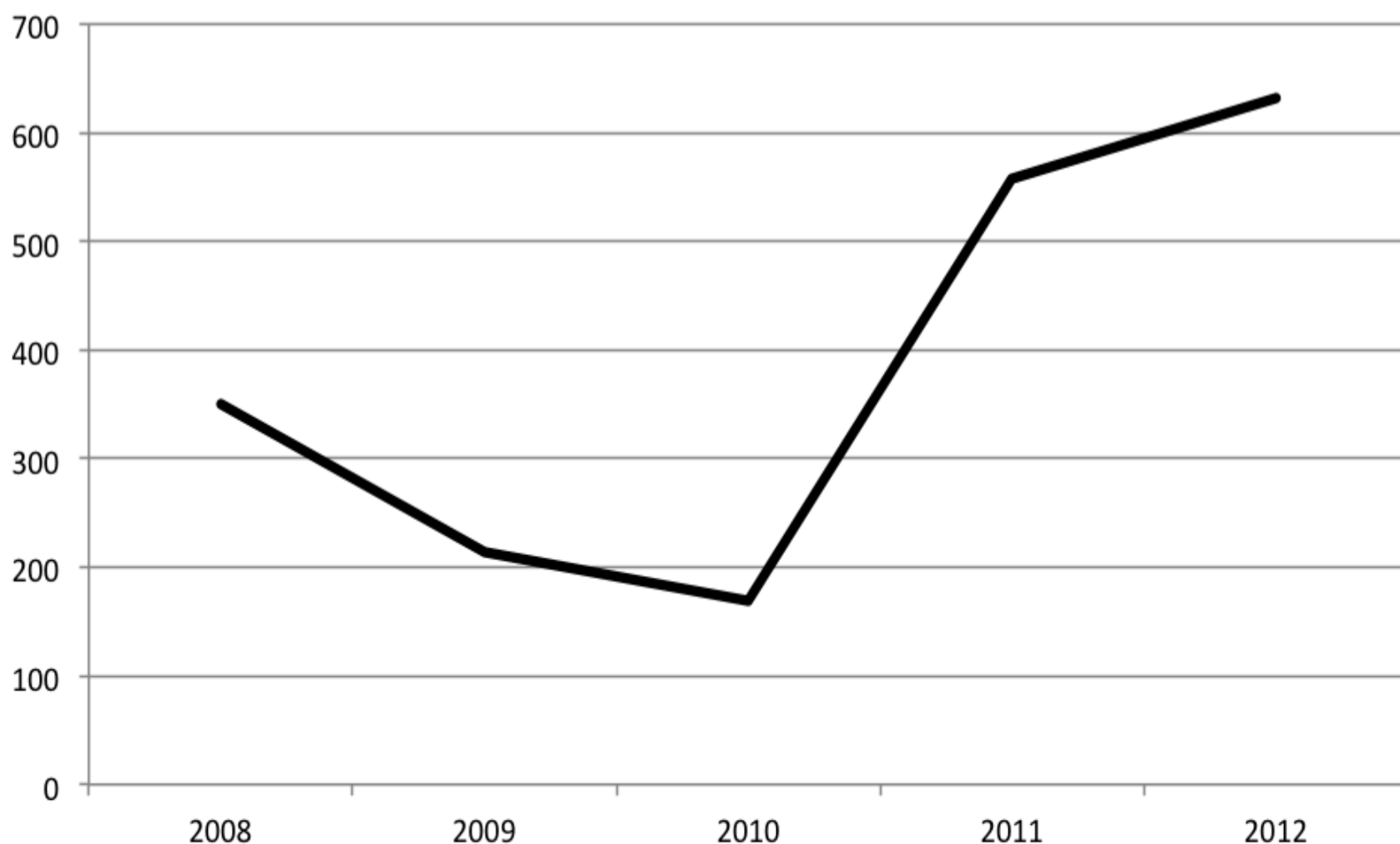
Tilfredshed

Alligevel udtrykker mange af hjemmesidens læsere en stor tilfredshed med brevkassen, når vi møder dem ude i lejerforeningerne. Det sker også, at vi får skriftlige tilbagemeldinger i selve brevkassen, f.eks. fra den bruger der sluttede sit spørgsmål af med følgende bemærkning:

- "*Jeg ville også rose jeres forening for det, den hurtige og kompetente medhjælper skrev her før, hvor rådet var ...*"

Det luner.

Antal spørgsmål pr år



Hvad spørger de om?

Der er to hovedgrupper af problemer, der dominerer, når man ser på, hvad Lejerbrevkassens brugere spørger om: **Fraflytning og vedligeholdelsesmangler.**

Af Jakob Lindberg

Mange lejere har ondt i huslejen. Det indtryk får man ofte fra snakken folk og folk imellem.

Men det er ikke huslejens størrelse, der ligger øverst på lejerbrevkassens hitliste. Faktisk kommer huslejens størrelse først ind på fjerdepladsen, hvis man opdeler svarene i lejerbrevkassen efter de problemer, der nævnes i spørgsmålene. Det har vi gjort i en analyse, som vi bringer hovedresultatet af her.

Nummer 1

Som en klar nummer 1 kommer spørgsmål om *fraflytning og tilbagebetaling af depositum*. Som nummer 2 kommer spørgsmål om *vedligeholdelsesproblemer og andre mangler, herunder skimmelsvampproblemer*. 48 % af alle spørgsmål, drejer sig om disse to typer af problemer.

Som nummer 3 kommer spørgsmålene om *varme- og vandregnskaber*

Hele 61 % af alle spørgsmål falder inden for disse tre kategorier, mens alle de øvrige problemer man kan have som lejer kun giver anledning til 39 % af alle spørgsmål.

Det uventede

Det hænger formentlig sammen med, den almenmenneskelige tendens som vi alle sammen følger - nemlig at vi reagerer over for det uventede, det som forstyrrer eller truer vores dagligdag.

Når man flytter fra en lejlighed forventer man - med rette - at få sit depositum tilbage. Mange sætter sig i kortvarig gæld for at kunne betale depositum for den nye lejlighed. Hvis den tidligere udlejer så ikke afregner eller hvis han fratrækker et uventet stort beløb til istandsættelse, så får mange et økonomisk problem. Det får os til at reagere.

Det samme gælder, hvis man pludselig opdager, at der er mug og skimmelsvamp i vores lejlighed, eller at det regner ind fra taget. Vi reage-

rer også, hvis vi pludselig får en efterregning på varmen på flere tusinde kroner.

Vane

Derimod har de fleste mennesker vænnet sig til at betale den husleje, de nu engang betaler, og selv om den stiger

lidt reagerer man ikke.

Man tror, at det skal være sådan, fordi man selv har skrevet under på lejekontrakten.

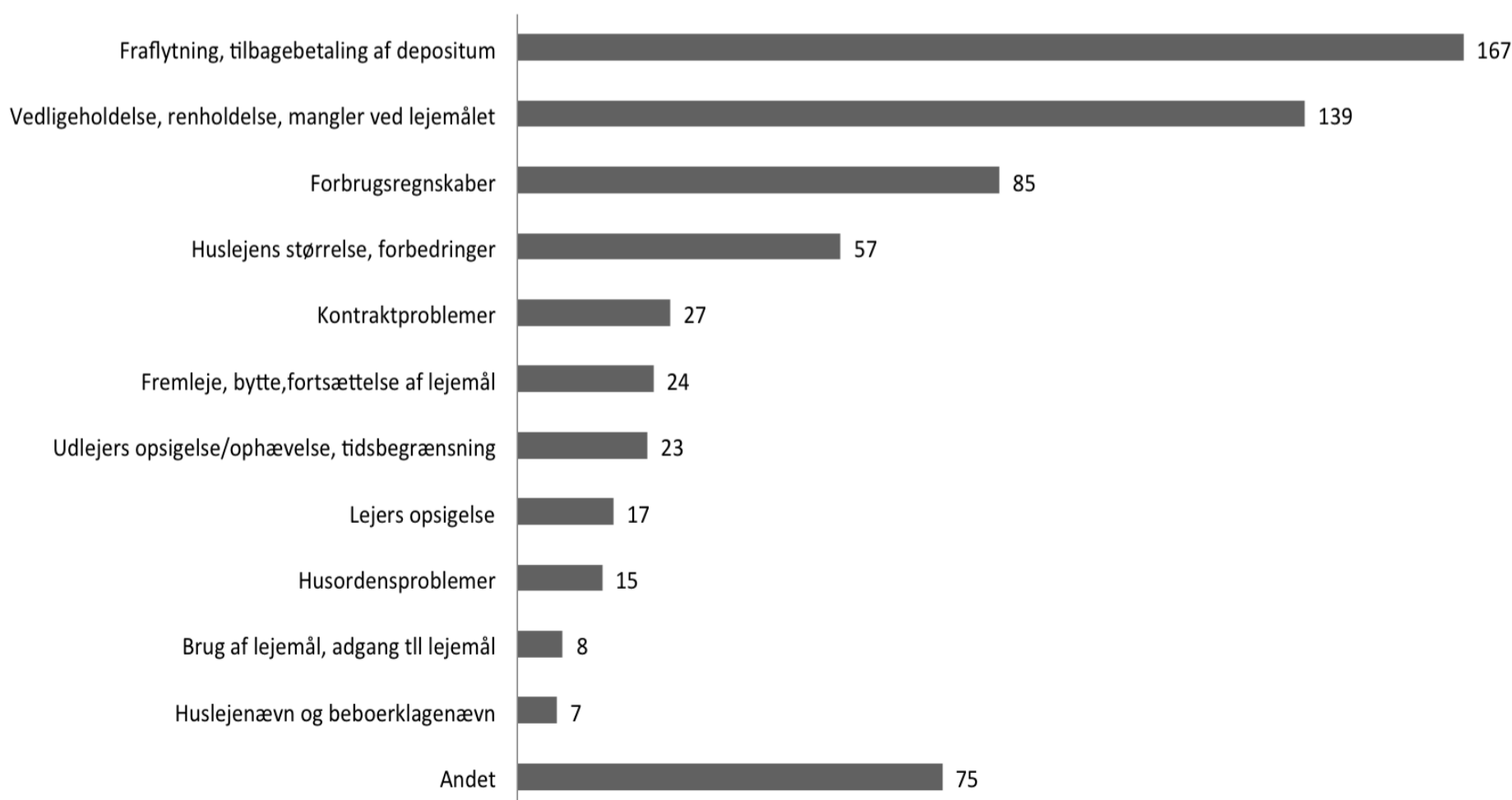
At det ikke nødvendigvis skal være sådan - og at ens husleje kan være ulovligt høj, er en anden historie, som

man kan læse mere om andetsteds i dette blad.



Antal spørgsmål i brevkassen fordelt efter emnegruppe.

2012



... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Fraflytning og ny lejer er fundet

Jeg er lidt i vildrede, hvorledes jeg skal forholde mig. I midten af januar måned opsagde jeg min lejlighed. 10 dage senere blev der 2 steder offentligt (2 forskellige medier) og ophængt på hoveddøren, ud til offentligt rum, bekendtgjort, at lejligheden var til leje fra 1. marts. Det er udlejer der har sat det i værk.

Her fik jeg travlt, da udlejer har 14 dage til at udfærdige ting og sager inden den nye lejer kommer, og jeg skal være ude den 15. februar.

Jeg får ny lejlighed den 13. februar. I mellemtiden kommer der en fra en anden lejlighed i samme udlejningsejendom og spørger mig, om min lejlighed er udlejet, hvortil jeg siger „Nej, ikke endnu“. Det er hun glad for, da hun gerne vil have lejligheden. Okay tænker jeg, så skal jeg da ikke betale de næste 3 måneder.

Jer er nu blevet klogere. Jeg skal betale de næste 3 måneder, eller indtil overboen får sin lejet ud, altså hende der gerne vil have min lejlighed.

Nu er spørgsmålet. Jeg har en lejer til at overtage min gamle lejlighed, men hun kan ikke tage min lejlighed før hendes bliver udlejet. Officielt er min gamle lejlighed blevet ledig pr. 1. marts. Da den nye lejer har aftalt med udlejer at hun skal have min gamle lejlighed, er lejligheden heller ikke officiel længere til udlejning, da lejer er fundet, således andre kan søge og jeg kan komme fri af kontrakten.

Jeg kan ikke forstå, at jeg skal vente og samtidig betale 3 måneders husleje, når nu udlejer har meldt at min gamle lejlighed var ledig fra 1. marts og ikke, som den burde være, altså fra den 1. maj. Skal jeg bare se på fra sidelinien indtil udlejer og kommende lejer af min lejlighed får deres kabale til at gå op?

Lige nu har jeg 2 huslejer. En til den nye, og en til den gamle. Jeg kunne jo have været i den gamle lejlighed indtil

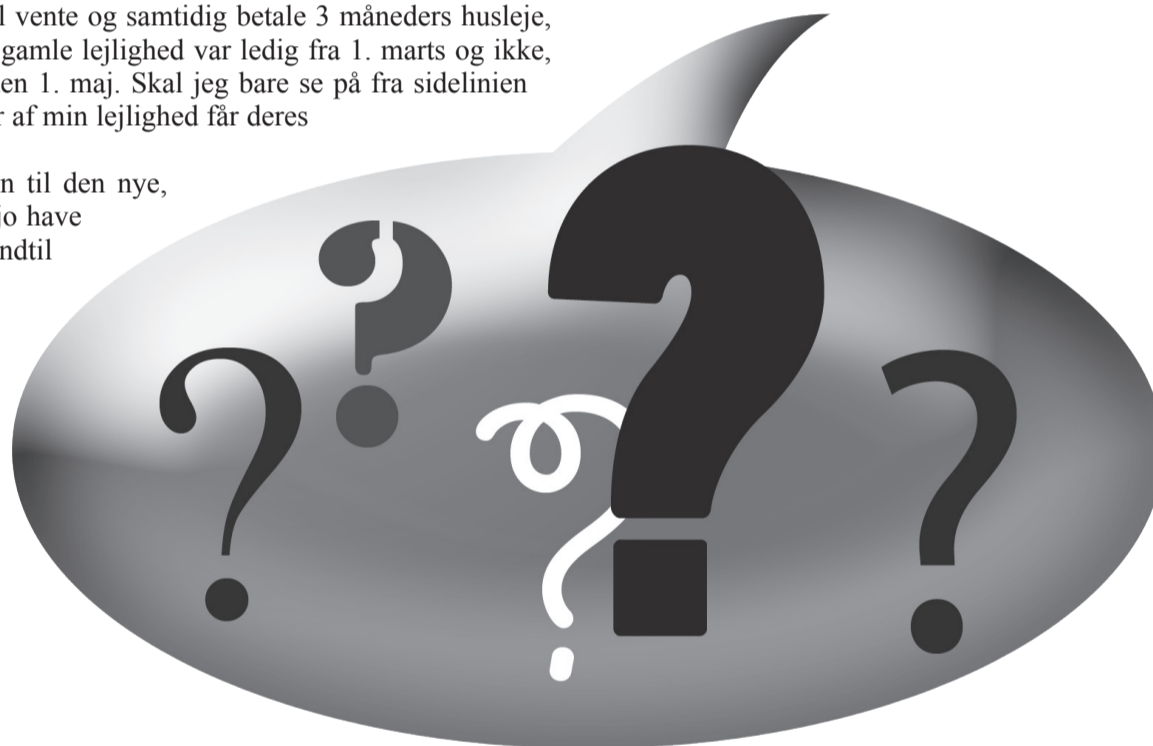
den 15. april.

! Du har ret i, at din udlejer har pligt til at udleje din lejlighed hurtigst muligt inden for opsigelsesperioden. Men et er at *have* ret, noget andet er at *få* ret.

Det er dig, som skal bevise, at udlejer kunne have udlejet lejligheden tidligere. Det kan være svært. Du har en chance, hvis du kan få fat i en anden lejer, der har søgt på lejligheden men ikke fået den selv om vedkommende kunne have overtaget den tidligere end 1. maj. Det kan også styrke din sag, hvis ovenboens lejlighed først bliver annonceret som ledig pr. 1. maj eller 1. juni. Generelt er det svært for lejere at vinde den slags sager.

Men jeg synes du skal melde dig ind i en lejerforening og få bistand. Måske har du betalt for meget i husleje. I nogle tilfælde kan man få overlejen retur med tilbagevirkende kraft.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg



HJÆLP – Min udlejer er skør!

! Jeg har et problem som jeg håber i kan hjælpe mig med. Jeg har lejet mig ind på et værelse hos en ældre kvinde. Jeg har boet der siden august 2012 og nu siger min udlejer at jeg ikke må have sovende gæster eller gæster i det hele taget. Og jeg må ikke benytte hendes køkken i mere end max. 30 min ca. uden hun brokker sig.

Hun har gentagne gange været inde på mit værelse uden tilladelse fra mig, hvor hun har taget cigaretskodder for at ryge dem og drikket af min flaske sprut (blå gajol) uden min viden til det. Derudover har hun flere gange revet store totter pels af min kat som også boede der. Nu har jeg så opsagt lejemålet, hvor jeg desværre har 2 måneders opsigelse. Jeg indbetalte 5.200 kr. i depositum svarende til 2 måneders husleje.

Og jeg har forklaret hende at der ingen steder står at jeg ikke må have sovende gæster og at jeg har det fordi jeg ikke er tryk ved at være alene og derfor har brug for at min kæreste sover der. Hvilket hun ikke har haft problemer med de første få gange han overnattede der, siden jeg flyttede ind. Er der noget af dette jeg kan gøre noget ved? Hun har også bare gået ind på mit værelse mens min kæreste og jeg „hyggede“ os uden at banke på og det føler jeg som chikane af

privatlivets fred.

Svar venligst hurtigt, da jeg ikke ved hvad jeg kan stille op mod denne dårlige udlejer.

! Det er altid et problem, når man bor så tæt på sin udlejer, som du gør. Her er et par forslag til, hvad du kan gøre.

1. Få sagsbehandleren i din lokale lejerforening til at sende hende et venligt men bestemt brev om, at hun skal ophøre med sin chikane.
2. Få monteret en lås i værelsesdøren. Du skal selv betale.
3. Blokér håndtaget indefra med en stol eller lignende, når du er hjemme.
4. Bed lejerforeningen hjælpe dig med at få din leje nedsat med tilbagevirkende kraft fra indflytningen. Lejen virker meget høj.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Lejers rettighed i forbindelse med røg-/brandskade

? Jeg skriver på vegne af min svigermor, som er i den uheldige situation, at en brand i underboens lejlighed har gjort hende 'husvild', da hendes lejlighed er blevet røgskadet.

Hendes egen forsikring dækker og håndterer skaderne på hendes indbo.

Røgen fra branden har betydet at hendes to stuer og entreen skal males.

Hendes udlejer har holdt et møde med min svigermor, en taksator fra udlejers forsikringssselskab og den malermester, der skal male de to stuer og entréen.

Taksatoren anerkendte røgskaderne og meddelte, at forsikringssselskabet ville dække malerudgifter på til 11.000 kr. Malermesteren gav efter at have besigtiget stuer og entre et tilbud på 16.000 kr. De resterende 5.000 kr. meddelte udlejer skulle betales af min svigermor.

Jeg kan ikke forstå, hvordan min svigermor kan blive involveret i et mellemværende mellem udlejer og udlejers forsikringssselskab.

Det er derfor jeg skriver til jer. Er dette krav rimeligt?

! Nej kravet er bestemt ikke rimeligt. Jeg kan slet ikke se, hvordan forsikringssselskabet kan begrænse sin dækning på denne måde. Enten må forsikringssselskabet acceptere udlejers valg af maler, og betale hvad det koster, eller også må de selv finde en maler, der vil gøre arbejdet for 11.000 kr.

Hvis jeg var din svigermor, ville jeg bebude et sagsanlæg mod din udlejer for at få dækket de sidste 5.000 kr. Det er udlejeren, som hun har et retsforhold over for. Derfor er det også udlejeren, som skal sagsøges.

Søg i første omgang rådgivning i en advokatvagt. Sådanne gratis rådgivningstjenester findes i mange kommuner.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

Drypper fra loftet .. igen!!

? Vi er et problem med loftet i et rum i den lejlighed vi lejer (vi bor på øverste etage i en bygning fra ca. 2008). I det værelse, hvor vores barn bor, har det dryppet fra loftet flere steder, flere gange. Det opstod første gang i juni 2011, og nu drypper det igen. Hver gang det begynder at dryppe på værelset (og det har det gjort over mange omgange) har det været en kamp for at få noget gjort ved det. Nogle gange har de boret huller i loftet og glemt det igen, for kun at gøre noget ved det efter mange henvendelser.

Når jeg har klaget over at vi ikke kan bruge rummet, siger de vi bare kan bruge det alligevel. Vi skal bare flytte barnet seng og puslebord så det ikke drypper ned på hende, men det er der ikke plads til på det lille værelse. Så vi har i flere omgange haft hende til at sove inde hos os. Vi opdagede også at hendes madras var blevet våd og der var kommet mug på den uden jeg havde opdaget det (og det har hun sovet på!!).

Vi kan dog ikke bevise at det er pga. vandskaden i loftet. Det der har været mest generende er at det opstår igen og igen, og vi har ikke kunnet bruge rummet i flere omgange og det er hver gang en kamp for at få det lavet (nogen gange har 'reparationen' stået på i flere måneder!!)

Spørgsmålet er så selvfølgelig om der er nogen mulighed for erstatning eller lejerreducing (med tilbagevirkendekræft)?

! Det du beskriver er klart urimeligt, og der kan heldigvis også gøres noget effektivt ved det.

Udlejer har bestemte forpligtelser i forbindelse med vedligeholdelse mv, som helt klart ikke bliver opfyldt her. Læs evt. mere i artiklen her på siden: Mangler ved det lejede:

Og ja, det er bestemt ikke udelukket, at I kan få huslejerreduktion for den tid manglerne har bestået / består. Læs mere i opslaget herom.

At håndtere og tilrettelægge en sådan sag for huslejenævnet kræver imidlertid en nærmere undersøgelse og analyse, af lejeretskyndige folk. Dermed er vi ovre i sagsbehandling, som vi ikke kan påtage os på brevkassevilkår, men det gør til gengæld vores lokale lejerforeninger, og jeg vil kraftigt anbefale dig at opsøge assistance hos en af dem.

Med venlig hilsen, Henrik Stougaard

Kan udlejer selv male, og tage håndværkspriser?

? Kan en udlejer selv male en lejlighed, når lejer fraflytter, og samtidig tage håndværkspriser for det arbejdet?

! Nej, Der findes en landsretsdom, der siger, at en udlejer, der ikke selv er maler kun kan få godskrevet en almindelig timeløn. Begrundelsen var, at der ved udførelse af istandsættelse ved eget arbejde ikke skulle indregnes dækningsbidrag, sociale udgifter og lignende erhvervsmæssige omkostninger. Der kunne endvidere ikke opkræves moms med hensyn til den anvendte arbejdstid.

Hvis du melder dig ind i en af Danmarks Lejerforeningers lokalforeninger, kan sagsbehandleren hjælpe dig med sagen og herunder skaffe den pågældende dom gennem vort sekretariat.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

Mangler ved lejemålet?

Uddrag af artikel på www.dklf.dk. Læs mere ved at klikke på menuen Rettigheder.

Af Henrik Stougaard

Hvis der er noget i vejen med lejligheden skal du, senest 14 dage efter at lejemålet begynder, skriftligt gøre udlejeren opmærksom på manglerne i form af en såkaldt indflytningsrapport. Skriv alt ned - selv den mest uskyldige ridse i et køkkenbord. Det kan senere få stor betydning. Foto-dokumentation kan være en god forholdsregel. Send brevet anbefalet til udlejer indenfor 14-dages-fristen og gem selv en kopi.

På denne måde sikrer du dig mod at skulle betale for istandsættelse af fejl og mangler, der var der før du flyttede ind.

Hvis manglerne er så alvorlige, at du slet ikke kan bo i lejligheden, har du krav på at få refunderet lejen for den tid lejemålet er ubeboeligt. Hvis manglerne i væsentligt omfang nedsætter det lejedes brugsværdi, har du krav på at få huslejen forholdsmæssigt refunderet indtil manglerne er udbedret. - I begge tilfælde skal man dog passe gevaldigt på, for ikke at rende ind i risiko for ophævelse af lejemålet. Derfor skal anvendes ganske særlig procedure overfor udlejer, og man bør lade sin lejerforening eller en lejeretskyndig advokat stå for papirgangen.

Privat udlejning

Istandsættelseskrav blev fremsat for sent

Domstolene har en meget kontant praksis, når det gælder fortolkningen af 14-dages reglen ved fraflytning. Kan en udlejer ikke bevise, at et krav om istandsættelse er sendt inden for fristen, mister han sit krav mod de fraflyttede lejere.

Af Jakob Lindberg

To lejere fra Horsens fraflyttede deres lejemål efter henholdsvis 3 måneder og ½ år. De ønskede ikke at bo i lejligheden på grund af fugtproblemer og skimmelsvamp.

De underrettede ikke udlejer om deres fraflytning. Fordi de ikke havde under-

skrevet lejekontrakten, troede de - fejlagtigt - at de ikke var bundet af lejeaftalen. Ingen af dem havde betalt husleje i boperioden.

I begyndelsen af marts måned 2009 konstaterede udlejer at lejemålet var tomt. Da han ikke kendte deres nye adresse, kontaktede han folkeregistret den 10. marts

2009. På det tidspunkt havde ingen af dem meldt ny adresse til folkeregistret, så udlejer sendte - efter eget udsagn - et brev til lejerne på lejemålets adresse. Han forklarede senere i boligretten, at brevene var sendt med indleveringsattest, men at postvæsenet havde glemt at stemple attesten.

Derefter gik der mere end et halvt år - 2. november 2009 - før udlejer på ny sendte istandsættelseskravet til lejerne på deres nye adresse.

Boligretten

Det var ikke godt nok, mente Boligretten. Retten afviste, at udlejer kunne kræve istandsættelse af lejerne, fordi brevet først var kommet frem til lejerne i november 2009.

Derimod bestemte retten, at den ene lejer, som var flyttet ind i lejligheden først sammen med sin samlever, hæftede for hele det skyldige lejeløb. Den anden lejer blev frifundet for at betale leje.

Landsretten

Udlejer ankede sagen til landsretten. Han fik medhold i at begge lejere skulle betragtes som lejere, hvilket kan være af stor betydning, hvis den ene lejer er insolvent. Men udlejer tabte spørgsmålet om istandsættelseskravet på grund af sit sjuakeri.

Landsretten lagde til grund, at udlejer havde afsendt istandsættelseskravet i marts måned, men han havde sendt det til en adresse, hvor han vidste, at de ikke boede. Derefter havde han først sendt kravet på ny i november 2009. Derfor var istandsættelseskravet ikke afsendt tidnok i henhold til fristen i lejelovens § 98, stk. 2.

Brugsanvisning

I dette tilfælde fik lejerne en fordel, fordi udlejer ikke havde sin dokumentation i orden. Men det er langt oftere lejerne, der mister penge på grund af manglende bevis.

En meget almindelig situation er, at en lejer sender sin opsigelse lige før et månedsskifte. Lejer mener, at han har sendt det før månedsskiftet. Udlejer påstår han først har fået det, f.eks. den 2. i måneden. Hvis udlejer

har ret, skal lejer betale leje 1 måned mere. Derfor er det vigtigt som lejer at sikre sig bevis for, hvornår brevet er indleveret til postvæsenet.

Brug følgende fremgangsmåde.

1) Send din opsigelse i god tid og senest den sidste dag i måneden. Du skal sende brevet således at det er kommet frem til udlejer den første hverdag i måneden ved normal postbesørgelse (1 dag). Hvis den første hverdag i måneden er dagen før en helligdag, skal brevet være kommet frem til udlejer dagen efter helligdagen.

2) Send brevet fra et posthus og få en indleveringskvittering. Gem kvitteringen sammen med en kopi af opsigelsen.

Det er ikke nødvendigt at sende brevet anbefalet. En indleveringskvittering er tilstrækkelig, da det er modtageren af brevet, som efter retspraksis må bære risikoen for, at brevet ikke når frem.

Eksempel 1.

Hvis den 1. maj er en lørdag skal brevet være fremme hos udlejer mandag den 3. december. Det skal derfor indleveres til posthuset senest lørdag den 1. maj.

Eksempel 2.

Hvis den 1. maj er Kristi Himmelfarts dag, skal brevet være fremme hos udlejer fredag den 2. maj. Det skal derfor indleveres til posthuset senest onsdag den 30. april.

Kilde: Dom afsagt af retten i Horsens den 28. juni 2011. (BS 150-1245/2010). Dom afsagt af Vestre Landsret den 7. maj 2012 (V.L. B-1798-11)



Privat udlejning

Breve om istandsættelse skal være læselige...

Det er ikke nok, at et brev med krav om istandsættelse ved fraflytning er kommet frem til lejeren i tide. Man skal også kunne læse, hvad der står i brevet.

Af Jakob Lindberg

En lejer i Århusområdet blev uenig med sin udlejer ved fraflytningen af sin bolig.

Den kvindelige lejer fraflyttede boligen den 15. september 2010. Der blev ikke afholdt flyttesyn. Det var aftalt med udlejer, at hun blot skulle aflevere nøgler til de nye lejere, idet udlejer var på ferie. Hun gav nøglerne til de nye lejere den 15. september 2010, hvorefter de flyttede ind.

Udlejeren havde været i lejligheden, inden han rejste på ferie, og der var tale om en skuffe, der skulle skif-

tes. Hun fik regningerne i sin postkasse, men hun kunne ikke læse dem og forstod ikke, hvad de betød. Både hendes mor og hendes kolleger prøvede at tyde dem, men uden held. Der gik herefter noget tid, hvorefter hun fik en del af sit depositum retur.

Hun kontaktede herefter en lejerforening, som rådede hende til at anlægge sag for at få hele sit depositum retur.

Udlejer krævede istandsættelse

Udlejeren forklarede i retten, at han synede lejligheden 2 dage efter sagsøgerens fraflytning. Han kunne da

konstatere, at der var ridser på døre og låger. På det tidspunkt var de nye lejere ved at flytte ind. De er fraflyttet lejermålet igen, da de ikke kunne betale huslejen.

Udlejeren havde selv udfærdiget regningerne, og han mente ikke der var problemer med at læse dem. Der var mange skader, og der skulle også rengøres. Huset var nyt, da sagsøgeren flyttede ind, og det skulle derfor også afleveres som nyt.

Boligretten

Lejeren anlagde sag ved boligretten. Her var de tre dommere uenige. En af dom-

merne godkendte udlejers krav på istandsættelse med maling.

Flertallet udtalte, at udlejerens breve vedrørende istandsættelsen var ulæselige og at udlejer derfor ikke kunne kræve betaling herfor.

Landsretten

I Vestre landsret var dommerne enige og udtalte, at brevet med krav om istandsættelse var afleveret til lejeren i tide:

- Landsretten tiltræder imidlertid, at [brevet] er så ulæseligt, at [udlejer] ikke derved kan anses for at have gjort sit krav gældende i

overensstemmelse med bestemmelsen [Lejelovens § 98, stk. 2]

Tilbagebetaling

Udlejer havde også opkrævet renovationsudgifter af lejer ved siden af huslejen, hvilket er ulovligt. Til gengæld accepterede lejeren at hun skulle betale for en ødelagt vaskemaskine. I alt kom udlejer til at tilbagebetale godt 24.000 kr. til lejeren med tillæg af procesrenter.

Kilde : Tidsskrift for Bolig- og Byggeret (TBB2013.34V)

...og specificerede

Der stilles krav til formuleringen af en udlejers brev til en lejer om istandsættelse ved fraflytning. Det er f.eks. ikke nok at skrive, at "lejer ikke havde malet og rengjort lejermålet". Brevet skal være mere præcist. Det viser en dom fra Vestre Landsret.

Af Jakob Lindberg

Udlejeren - en tidligere tømrer, der nu ernærede sig som sælger, havde to ejendomme i en jysk provinsby. Han udlejede i midten af nulserne en lejlighed til en dyrepasser, der var uddannet maler og dennes kone. Udlejer havde selv udfærdiget kontrakten og blandt andet sikret sig en reklamationsfrist på 1 måned efter fraflytningen. Dette er en gyldig fravigelse af lejelovens § 98, stk. 2.

Lejemålet var nyistandsat ved indflytningen. En malermester havde istandsat lejligheden. I midten af 2007 opsagde lejerne lejemålet, da de havde svært ved at betale huslejen. Lejerne flyttede den 17. juli, men udlejer besigtigede først lejemålet den 1. august

Som det ofte er tilfældet, var der senere uenighed om, hvad der var aftalt omkring fraflytningen. Udlejer påstod, at de havde aftalt, at lejerne

selv skulle male. Det benægtede lejeren. Der var også uenighed om, hvordan lejemålet så ud ved fraflytningen.

Lejemålets stand

I følge udlejer var gulvet sort, og der var ikke ryddet op. Badeværelset var ikke gjort rent, og væggene i lejligheden var beskidte. Dørene var ridsede, og det var tydeligt, at lejers hunde havde kradset på væg og døre. Der var huller i væggene og en fodliste var gnavet i stykker.

Lejren bekræftede i retten, at lejligheden var nyistandsat ved indflytningen. Dog havde fyrrummet aldrig været malet. Allerede da de flyttede ind, var der kalk og mug i badeværelset. Haven var ikke vedligeholdt, hverken da de flyttede ind eller ud.

Udlejeren satte en maler på til at istandsætte lejemålet. Maleren gik først i gang 14 dage efter den 1. august 2007.

Reklamationsbrev

Den senere boligretssag kom til at dreje sig om to forhold:

- Havde udlejer reklameret rettidigt - dvs. sendt krav til lejeren inden for 1-månedes fristen i lejekontrakten?

- Havde det fremsendte reklamationsbrev tilstrækkeligt tydeligt angivet, hvad lejeren krævede istandsat.

Udlejeren forklarede både i boligretten og i landsretten, at en ejendomsmægler på hans vegne den 2. august havde sendt et brev til lejeren. I dette brev stod:

...Vi kunne konstatere, at lejer ikke havde malet og rengjort lejemålet som aftalt med undertegnede ved vort møde angående lån af nøgle. Udlejer forbeholder sig derfor ret til indhentning af tilbud/iværksættelse af istandsættelse af lejemål på lejers regning. ...

Ejendomsmægleren havde sendt brevet som almindelig post til lejemålets adresse, da lejer ikke havde opgivet sin

nye adresse. Brevet det kom ikke retur.

Den 8. november havde udlejers revisor sendt lejer et brev på dennes nye adresse, hvor fraflytningskravet var blevet opgjort til 31.171 kr. ud over depositummet på 17.400 kr.

Boligretten

Boligretten i Kolding fandt det ikke bevist at reklamationsbrevet af 2. august var kommet frem til lejeren. Dommerne lagde vægt på, at udlejer ikke havde sikret sig bevis for afsendelse af reklamationsbrevet ved eksempelvis indleveringsattest eller fremsendelse som anbefalet brev.

Derfor fandt dommerne at udlejer ikke havde overholdt reklamationsfristen i lejekontrakten, og lejerne blev frifundet.

Landsrettens præmisser

I modsætning til boligretten lagde landsretten til grund, at reklamationsbrevet var

blevet afsendt. Udlejer havde således i tidsmæssig forstand overholdt reklamationsfristen. Dommerne fortsatte præmisserne således:

- I brevet af 2. august 2007 er der henvist til, at lejemålet ikke er malet og rengjort, og udlejer har alene forholdt sig ret til at indhente tilbud/iværksætte istandsættelse af lejemålet på lejernes regning.

Derfor mente landsretten ikke, at udlejer havde opfyldt reklamationsfristen. Dette skyldes, at den manglende maling og rengøring ikke var nærmere specificeret og fordi udlejer ikke havde fremsendt noget tilbud på malerarbejdet til lejeren inden for fristen.

Udlejeren dømt

Udlejer måtte derfor betale godt 10.000 kr. retur til lejerne og betale sagsomkostninger på 22.000 kr.

Kilde : Tidsskrift for Bolig- og Byggeret (TBB2009.626V)

Alment byggeri

Misligholdelse - historien bag ordet

Boligselskabernes banebrydende pjece, "Eksempler fra syn af lejligheder" udgives ikke mere. Dermed risikerer en væsentlig kilde til forståelse af begrebet "misligholdelse" også at gå tabt. Der er derfor god grund til at repetere ordets historie.

Af Jakob Lindberg

70-erne og 80-erne var en tid, hvor der skete væsentlige fornyelser for lejerne i det almene byggeri - både arkitektonisk og lovgivningsmæssigt. 70-erne havde været konfliktfyldte. Det var blandt andet i det årti, at beboerne i en almen bebyggelse i Albertslund greb til huslejeboycot i protest mod byggesjusk og konstruktionsfejl - og vandt konflikten..

Men konflikterne førte noget godt med sig på længere sigt. Påvirket af lejernes protester og de politiske strømninger i øvrigt, formåede ledelsen i Boligselskabernes Landsforening at forny organisationens politik

Ud af det kom blandt andet beboerdemokratiet, som blev gennemført som lov i de år.

Nye istandsættelsesregler

Men der blev også gennemført ændringer af lovgivningen om istandsættelse, både i boperioden og ved fraflytning. Tidligere havde de almene boligselskaber praktiseret den samme istandsættelsespraksis, som stadig væk

praktiseres i det nyere privat udlejningsbyggeri: at vægge, lofter, træværk og gulve skulle nyistandsættes ved fraflytning på fraflytterens regning.

Det var en uholdbar praksis. For det første var den upopulær blandt lejerne, som frygtede de høje fraflytningsregninger. For det andet var den en hæmsko for mobiliteten på arbejdsmarkedet. De høje fraflytningsregninger tilskyndede i mange tilfælde folk til at blive boende, i stedet for at flytte, når de fik job i en anden by.

A-ordning og B-ordning

Derfor fik vi i 1986 de fraflytningsregler som vi har i dag, blandt andet den såkaldte "A-ordning" og undervarianten, "A-ordning med NI-beløb" Se Boks andetsteds på opslaget.

A-ordningen var et forsøg på, at give lejerne en "rabat", således at boligselskabet betalte en større og større del af normalistandsættelsen jo længere den fraflyttende havde boet i bebyggelsen.

Dette har betydet, at når man har boet mere end 10 år i en lejlighed, skal man ikke

betale for normalistandsættelse, men kun for eventuel misligholdelse. Endnu billigere blev det for både fraflytteren og afdelingen, hvis de indførte A-ordningen med NI-beløb.

Ved denne ordning blev det muligt, at fraflytteren og afdelingen tilsammen betalte indflytteren et kontantbeløb til dækning af maleristandsættelsen. Indflytteren kunne så selv male og dermed også selv vælge farve.

Misligholdelse

Ved samme lovændring blev der også indført en forholdsvis præcis definition i lovgivningen på begrebet "misligholdelse" (Se Boks). Efter denne lovændring skulle der nu skelnes mellem "misligholdelse" og "manglende vedligeholdelse"

Efter denne lovændring skulle fraflytteren ikke mere betale for manglende vedligeholdelse (dvs. almindeligt slid og ælde) men kun for misligholdelse, f.eks. ved hærværk eller anden ufor-svarlig adfærd.

Efter lovens ikrafttræden udførte Boligselskabernes

Landsforening et nyttigt oplysningsarbejde specielt over for de ansatte ejendomsfunktionærer og inspektører for at få lovændringen gennemført i praksis.

Man udgav blandt andet en farvetrykt pjece, "Eksempler fra syn af lejligheder", som indeholdt et væld af billeder. Billedsamlingen med kommentarerne kom til at påvirke forståelsen af begrebet "misligholdelse" kontra "manglende vedligeholdelse" og dermed den retspraksis som gælder i dag.

Ny udgave

Pjecen kom i en ny udgave i 1998, under titlen, "Istandsættelse ved fraflytning" og også denne indeholdt mange billeder.

I 2012 kom så pjecen "Ind- og fraflytning", som har en bredere målgruppe, nemlig beboerne og eventuelt de kommende beboere. Som sådan er den udmærket.

Men hvad fraflytningerne angår, er den mere kortfattet og mangler den righoldige eksempelsamling

Burde genudgives

Jeg kan kun opfordre Boligselskabernes Landsforening til at genudgive den oprindelige eksempelsamling. Den burde være obligatorisk læsning både for administratorerne, de aktive beboere, lejerforeningsfolkene og for alle de mange beboerklagenævnsmlemmer, der til daglig skal fortolke fraflytningsreglerne.

Danmarks Lejerforening vil i nærmeste fremtid udarbejde en PDF-udgave af den oprindelige pjece, som kan rekvireres ved henvendelse til sekretariatet.

Kilder: Boligselskabernes Landsforening: "Eksempler fra syn af lejligheder" (Udateret. Udkom i 1987) og "Istandsættelse ved fraflytning" (Januar 1998). Teksterne til de tre bokse vedrørende A-ordningen og B-ordningen på dette opslag stammer fra sidstnævnte pjece.



Misligholdelse

Lejeren skal uanset reglerne i §§ 26 og 27 afholde samtlige udgifter som følge af misligholdelse, hvorved det lejede er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforvarlig adfærd af lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen.

Lovtekst til § 25, stk. 4 i Lov om leje af almene boliger

A-ordning med NI-beløb

Dette er en variant af A-ordningen. NI står for Normalstandsættelse. Under denne ordning modtager tilflytteren et normalstandsættelsesbeløb fra boligorganisationen og skal derefter sørge for lejlighedens normalstandsættelse efter de samme regler som A-ordningen i øvrigt. Afdelingen og den fraflyttende lejer deles om udgifterne til normalstandsættelsesbeløbet efter samme fordelingsregler som A-ordningen i øvrigt.

Se Lov om leje af almene boliger § 26

A-ordning

Under A-ordningen har lejeren pligten til at vedligeholde lejligheden indvendigt i boperioden. Vedligeholdelsesforpligtelsen omfatter hvidtning, tapetsering, maling af lofter, vægge og træværk, radiatorer og lignende, samt gulvbehandling.

Ved fraflytning betaler lejeren for at få udført en normalstandsættelse af lejligheden. Normalstandsættelsen omfatter nødvendig:

- maling/hvidtning af lofter*
- maling/tapetsering af vægge*
- rengøring af lejligheden og dens installationer*

Alle andre arbejder skal betales af boligafdelingen. Misligholdelse skal dog fuldt ud betales af lejeren.

Under A-ordningen overtager afdelingen gradvist udgiften til normalstandsættelsen - over en periode på maksimalt 10 år. Ofte overtager afdelingen forpligtelsen over 8 år og 4 måneder. Dette svarer til 1 % pr måned i 100 måneder. Når afdelingen helt har overtaget udgiften til normalstandsættelsen, kan lejeren altså flytte gratis, bortset fra eventuelle udgifter til misligholdelsesarbejder.

Se Lov om leje af almene boliger § 26 Lovtekst til § 25, stk. 4 i Lov om leje af almene boliger

B-ordning

Under B-ordningen vedligeholder afdelingen lejligheden indvendigt i boperioden. Lejeren indbetaler hver måned via huslejen et fastlagt beløb til lejlighedens vedligeholdelseskonto. Lejeren kan i boperioden forlange, at der udføres vedligeholdelsesarbejde i lejligheden, når det er nødvendigt, og når udgifterne kan dækkes af lejlighedens vedligeholdelseskonto.

Nødvendig vedligeholdelse omfatter hvidtning, tapetsering, maling af lofter, vægge og træværk, radiatorer og lignende samt gulvbehandling. Når lejeren flytter skal lejligheden ikke sættes yderligere i stand - bortset fra eventuelt misligholdelsesarbejde.

Hvis afdelingen alligevel i særlige tilfælde ønsker at gennemføre en opfriskning i dele af lejligheden, skal udgiften hertil afholdes over afdelingens fælleskonto.

Alment byggeri

Regeringen tager æren – lejerne betaler

I sin nye vækstplan pålægger regeringen Landsbyggefonden at forøge renoveringerne af de almene boliger med yderligere 4 mia. Det skal stimulere beskæftigelsen og sikre regeringens egen overlevelse.

Af Jakob Lindberg

I de seneste uger har regeringens vækstplan været stærkt omtalt i medierne. Der er meget varm luft i planen - dvs. initiativer, som man håber, vil medføre stigning i beskæftigelsen.

Et af de mere konkrete tiltag er planerne om fremskynning af renoveringen af almene boliger. Der skal sættes gang i renoveringsprojekter for 4 mia. kr., hvilket kan skønnes at ville forøge beskæftigelsen med 250 personer i 2013, 1000 personer i 2014 og derefter 1250 personer i 2015 og 2016.

Så vidt så godt.

Ingen støtte

Hvad der ikke er godt, er at initiativet markedsføres som om staten støttede det almene byggeri med 4 mia. kr.

I pressemeddelelsen skriver regeringen: "Med 4 ekstra milliarder til boligrenovering vil regeringen skabe 3.500 ekstra job i byggebranchen

over de næste år."

Sandheden er den modsatte. De 4 mia. kr. kommer fra Landsbyggefonden, hvis penge stammer fra lejerne. Regeringen bidrager ikke med en eneste krone.

Det er lejerne, der støtter regeringen i at få gang i væksten.

Landsbyggefonden

Landsbyggefonden modtager hvert år milliardbeløb fra de almene afdelinger, nemlig de afdelinger der har nået en alder, så de oprindelige kreditforeningslån er betalt tilbage.

Når det sker, må lejen ikke nedsættes. I stedet kan halvdelen af de oprindelige ydelser bruges lokalt af afdelingen eller boligorganisationen. Den anden halvdel skal indbetales til Landsbyggefonden. Landsbyggefonden kan bruge de indbetalte beløb til at finansiere nybyggeri, at yde tilskud til beboerrådgivning i problemramte afdelinger og endelig til at finansiere

renoveringsprojekter.

Landsbyggefondens ledelse er godt tilfreds med, at regeringen har besluttet, at landsbyggefonden skal bruge endnu flere penge på renoveringsprojekterne. Se formanden, Jesper Nygårds udtalelse her på siden. I alt regner man med at der vil blive renoveret 33.000 boliger i perioden 2013-2016.

Lån

Landsbyggefonden har i øjeblikket ingen likvide midler, men der vil komme betydelige beløb fremover, som følge af boligorganisationers pligt til at betale til fonden.

For overhovedet at kunne bruge de 4 mia. må Landsbyggefonden i øjeblikket optage lån. Lånene garanteres af det offentlige, men det er fonden selv, der skal sørge for, at de bliver betalt tilbage. Det betyder, at de 4 mia. der bruges nu, kommer til at mangle efter 2016. Man kan som bekendt ikke bruge de samme beløb to gange.

"Jeg er stærkt begejstret over, at vi med den nye ramme fra regeringen vil kunne sætte yderligere fart i renoveringerne. Det er først og fremmest rigtig godt for beboerne i de almene boliger, og vil kun medføre begrænsede huslejestigninger. Det styrker også de almene boligers konkurrenceevne og har stor betydning for, at flere mennesker kan komme i beskæftigelse. Alt i alt et initiativ med en meget bred samfundsmæssig betydning. Det er en win-win-win-situation."

Jesper Nygård

Formand for Landsbyggefonden

Lejestigninger

En anden ting er, at pengene til renoveringsprojekter ydes som langfristede lån med meget lav rente. Men pengene skal betales tilbage til landsbyggefonden. Desuden skal de lokale boligorganisationer også i nogle tilfælde bidrage med midler til renoveringsprojekterne.

Begge dele skal betales ved hjælp af huslejestigninger. I

mange tilfælde er det så fordelagtigt at få et renoveringsprojekt finansieret gennem støtte fra Landsbyggefonden, at de berørte lejere gerne vil betale huslejeforhøjelsen. I andre tilfælde møder huslejestigningerne modstand.

Men det korte af det lange er: Det er lejerne der betaler, når "regeringen vil skabe 3.500 ekstra job i byggebranchen.."

Sidste chance

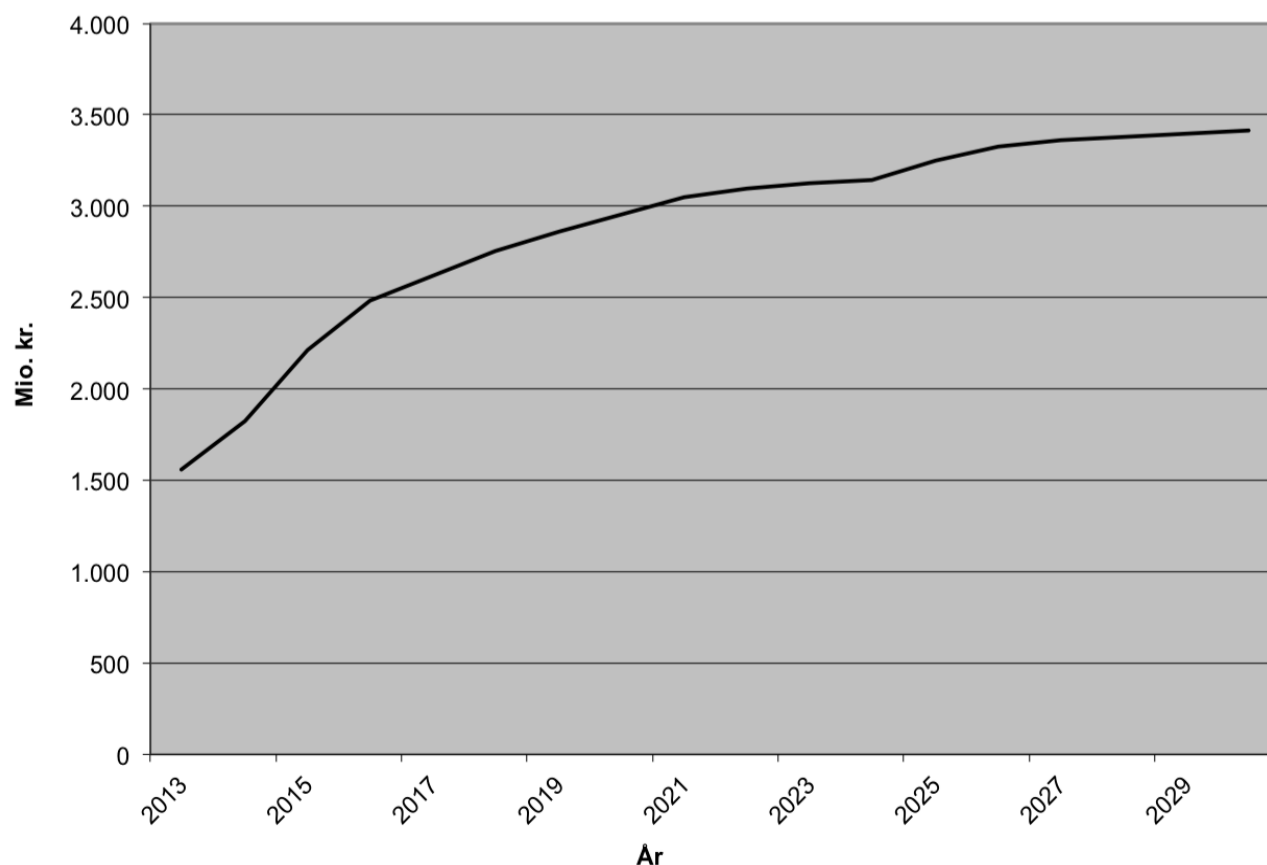
Der er nu kun 2 år til næste valg, og regeringspartierne rasler ned i meningsmålingerne. Man har desperat brug for en succés.

Regeringen håber, at deres vækstplan vil skabe ny optimisme i erhvervslivet og ikke mindst i byggebranchen. I den sammenhang kan 3.500 nye job måske være en vitaminindsprøjtning, der kan sætte en positiv spiral i gang, som kan føre til endnu flere arbejdspladser.

Hvis det lykkes, kan det redde regeringen. Så bliver det spændende at se, om Thorning, Vestager og Wilhelmsen siger tak til de almene lejere.

Selv tak!

Lejernes indbetalinger til Landsbyggefonden



Kilde: Finansministeriet: Vækstplan DK - stærke virksomheder, flere job.



RLE's BERETNING FOR 2012

Dette er RLE-bestyrelsens korte skriftlige beretning for den forløbne periode fra april 2012 til februar 2013. I beretningen indgår ikke nogle lejerpolitiske betragtninger, idet vi vil overlade dette til Roskilde Lejerforening.

BESTYRELSEN

Efter den ordinære generalforsamling d. 18. april 2012 har RLE's bestyrelse bestået af Bodil Kjærum, Bodil Damgaard, Jens Juul, Leif Hansson, Kurt Vedsmann, Regnar Jacobsen og Michael Prahm (de 3 sidstnævnte er på valg), samt kasserer Jan Sylvest og formand Tomas Jacobsen. Af suppleanterne har Emelia Regitse Johansen deltaget aktivt i foreningens arbejde. Henrik Olsen har også været aktiv som sagsbehandler i RLE.

MEDLEMSUDVIKLINGEN

I 2012 har RLE haft 329 medlemmer, hvilket er 28 mindre end sidste år, og det er naturligvis en uheldig udvikling. Vi har i løbet af året fået 39 nye medlemmer og det er årsagen til det faldende medlemstal. Vi har de tidligere år fået over 50 nye medlemmer, hvilket plejer at passe med at også ca. 50 - 60 medlemmer om året ikke fortsætter deres medlemskab. Hvis vi fremover skal have ca. 50 nye medlemmer om året, skal vores synlighed nok forbedres. Da det hovedsagelig er unge eller ældre som bor til leje, har vi for at få større synlighed igen fået foreningen i telefonbøgerne, som måske har mange ældre brugere. For at foreningen kan få større synlighed blandt unge er vi sammen med en studerende fra teknisk skoles grafiske afdeling ved at udarbejde plakater og pjece med et "yngre" lay-out, til gymnasier og uddannelsesinstitutioner.

KONTORET OG SAGSBEHANDLINGEN

Vi har i år haft åbningstid tirsdag og torsdag som vi plejer i Roskilde. Vi har i løbet af året startet 41 nye sager i 2012, dette er nogenlunde det samme som sidste år, men færre end for nogle år siden, og det hænger selvfølgelig sammen med, at vi har fået færre nye medlemmer, som typisk melder sig ind i forbindelse med at de skal have startet en sag. Alligevel har de aktive sagsbehandlere haft nok at se til, og der er ikke meget ledig kapacitet til sagsbehandling i bestyrelsen. Vi får på vagterne mange henvendelser på telefon eller ved fremmøde fra lejere der ønsker svar på alle typer leje spørgsmål, det er både fra medlemmer og ikke medlemmer, og det viser at der stadig er brug for RLE.

Huslejenævnet for Roskilde og Lejre kommuner har desværre stadig temmelig lange behandlingstider selv for helt almindelige sager om fx lejens størrelse og manglende vedligeholdelse. Med den lange behandlingstid af sagerne, har sagsbehandlerne mange forskellige kørende sager at holde styr på. Dette har kunnet lade sig gøre fordi RLE fortsat har et antal frivillige sagsbehandlere, men i øjeblikket kan vi kun lige akkurat dække vagtplanen ind. Vi skal derfor gøre en særlig indsats for at få flere aktive sagsbehandlere i foreningen. Ud over vagterne og sagsbehandlingen, udfører RLEs sagsbehandlere et stort arbejde som lægdommere i boligretten, samt som lejerrepræsentanter i huslejenævn og beboerklagenævn.

OPLYSNING

"Lejer på Midtsjælland" udkommer stadig som et omslag til Danmarks Lejerforeningers blad. Bladet udkommer 3 gange årligt.

RLE og Roskilde Lejerforenings egen hjemmeside på internettet bliver fortsat opdateret og vi tror at hjemmesiden bliver mere og mere vigtig for at få kontakt til nye lejere med lejeretsproblemer. Adressen til hjemmesiden er <http://roskilde.dk/>. Det er også muligt at e-maile til RLE på adressen roskilde@dklf.dk, men man kan ikke forvente at få startet sager over nettet, det kræver

stadig at man møder op på kontoret. Leje spørgsmål kan dog skrives til Danmarks Lejerforeningers brevkasse på adressen www.dklf.dk.

SAMARBEJDET MED ANDRE

Vi har, som tidligere haft samarbejde med forskellige lejerforeninger.

Vi har også haft et glimrende samarbejde med bestyrelsen i Roskilde Lejerforening. I Danmarks Lejerforening (DL) er foreningen repræsenteret ved formand Bodil Kjærum.

ØKONOMI

RLE er kommet ud af 2012 med et overskud på ca. 27.000 kr. I budgettet for de kommende år ser det også ud til at foreningens økonomi kan balancere. Formuen udgjorde ved udgangen af 2012 ca. 260.000 kr.

Kampfonden har i 2012 haft sags udgifter på ca. 10.000 kr. til 3 sager, og udgifter på 2.170 kr. til nævnsgebyrer, svarende til at der er indbragt 16 sager for nævnene. Indtægterne fra § 4 har været på ca. 4.000 kr. for 3 sager. Alt i alt har kampfonden i 2012 haft et underskud på ca. 2.000 kr. Formuen er på knapt 95.000 kr. ved udgangen af 2012.

AFSLUTTENDE BEMÆRKNINGER

Bestyrelsen skal afslutningsvis konstatere at vi finder den forløbne periode alt i alt har været tilfredsstillende for RLE som forening, selvom vi ikke helt har kunnet fastholde medlemstallet vi havde i 2010 og 2011. Vi har haft budgetteret forsigtigt, så økonomien er stadig god. Hvis vi skal have flere nye medlemmer og dermed også flere nye sager, er det nødvendigt at vi får flere aktive sagsbehandlere i foreningen.

Vi vil på generalforsamlingen supplere denne skriftlige beretning med en kort mundtlig, besvare spørgsmål og indgå i så bred en beretningsdiskussion som de fremmødte medlemmer måtte ønske. Vi håber på et stort og veloplagt fremmøde.

VEL MØDT!
BESTYRELSEN



Beretning til RLs ordinære generalforsamling april 2013

Bestyrelsen

Arbejdet i bestyrelsen har fungeret glimrende i det forløbne. Der har været pænt fremmøde, godt og konstruktivt samarbejde og vi har afholdt de planlagte møder

Medlemsforeningerne

Medlemstallet i foreningen er stagnerende. Vi har i de senere år haft lidt til- og afgang af medlemsforeninger, mens vores medlemsforeninger i ejerlejligheds- og andelsboligejendomme på sigt falder i medlemstal efterhånden, som boligerne bliver solgt. Vi oplever en opdeling i beboerrepræsentationerne, hvor nogle sidder ret stabilt i mange år, mens andre ofte skifter repræsentanter. Det kan godt være lidt af en udfordring at få styr på funktionen som beboerrepræsentation, og er man først kommet helskindet gennem de første år, bliver arbejdet mere overskueligt. Vi kan kun opfordre de nyvalgte beboerrepræsentanter til at trække på støtte fra lejerforeningen og deltage i vores kursusudbud. Derudover er det afgørende at bruge energi på løbende at sikre opbakning og støtte fra beboerne gennem åbenhed i arbejdet.

Nævn og boligret

Vi har i de forløbne år omtalt situationen for de lejere, og for den sags skyldt også de små udlejere, der skal have afgjort deres sag i boligretten som en småsag. Det handler om sager, hvor tvisten typisk drejer sig om forhold på under 50.000,- kr. Disse sager undtages for reglerne om fri proces og hensigten er, at de skal forberedes af parterne selv med råd og vejledning fra Retten. Hvis vi så får en kombination af en lejer, der intet kender til hvordan en retssag forberedes og forløber og medarbejdere i Retten, der ikke har tid, tålmodighed og tilstrækkelig indlevelse til at hjælpe den pågældende lejer, så får vi en situation, hvor sagen afgøres alene på at lejer ikke har forelagt sin sag juridisk skarpt nok. Ved henvendelse til Retten for at få bistand bliver lejeren typisk henvist til Domstolens hjemmeside. Her kan man så prøve at tygge sig igennem diverse indforståede beskrivelser af juridiske procedurer. Det er simpelt hen ikke godt nok – den almindelige lejer er solgt til stanglakrids! Det er i den

sammenhæng ret sandsynligt, at udlejer selv har nogen juridisk indsigt eller i hvert fald råd til at købe sig en sådan. Da retsplejeloven om disse forhold blev ændret, protesterede vi kraftigt, og påpegede forringelse af retssikkerheden. Vi ser nu løbende sagerne i boligretten og kan kun opfordre alle lejere, der skal i boligretten med en småsag om, at kontakte lejerforening med henblik på støtte til at forberede sagen.

Lejerbevægelsen

De seneste års forhandlinger mellem Danmarks Lejerforeninger og Lejernes Landsorganisation om øget samarbejde med henblik på evt. sammenslutning må nu siges at være skrinlagt. LLOs bagland var ikke klar til denne proces og det har vi jo så kun kunnet tage til efterretning. Til gengæld har Danmarks Lejerforeninger iværksat en proces med trimning af organisationen og fokus på en bedre udnyttelse af kommunikation og medier. Det skal blive billigere at være medlemsforening og vi skal længere ud med vores information og budskab. Vi forventer at 2013 bliver året, hvor vi tager afgørende beslutninger om dette.

Den boligpolitiske situation

Siden krisen slog igennem for nogle år siden, har der floreret historier i medierne om, at stadig flere lejer bliver tvangsudsat af deres bolig pga huslejestance. Københavns Kommune har lavet en beregning som viser, at en udsættelse koster i gennemsnit omkring 200.000,- kr. i følgeudgifter. Familier med børn skal genhuses og i de almene boligafdelinger skal beboerne kollektivt dække restancetabet. Kontanthjælpsloft, fattigdomsydelser og mistede dagpenge har gjort sit til kun at forværre problemet. Vi kan ikke piske den gruppe lejere, hvor økonomien hænger i laser, til selv at få styr på den ringe økonomi. Kommunerne må organisere en forebyggende indsats, hvor især gældssanering og prioritering af huslejebetalingen sættes i fokus.

Lejelovgivningen

Det energiforlig der er indgået i Folketinget har et "vedhæng" i form af en lejelovsdel, og den del er det ikke gået godt med. Forslaget fremlægges noget

i stil med "der er tale om energibesparende projekter, lejerne ellers ikke ville få gennemført. De får så en lejerforhøjelse, der godt nok er større end efter den eksisterende lovgivning, men den modsvares af en energibesparelse, lejerne ellers ikke ville opnå."

Dette er imidlertid IKKE korrekt for mindst 90 % af de projekter det foreliggende lovudkast i givet fald vil være årsag til. Lovudkastet åbner nemlig for at beregne energibesparelsen på baggrund af ejendommens status quo. Det betyder at der, for den meget store del af ejendommene som er dårligt vedligeholdte, vil blive gennemført "energiprojekter" som udelukkende eller i det væsentligste består af vedligeholdelsesarbejder; som lejerne har betalt for i forvejen over huslejen, har lovkrav på bliver udført uden lejerforhøjelse, og som lejerne i forvejen kan gennemtvinge gennemførelse af.

Altså: Med det her lovforslag åbnes der et meget stort hul for misbrug i lovgivningen, som vil medføre at langt størsteparten af de projekter der gennemføres vil give lejerne væsentlige lejerforhøjelser for udførelse af arbejder de i forvejen har krav på, og kan gennemtvinge udført. Og der er tale om arbejder som ikke efter de nye regler giver lejerne så meget som én kroners ekstra energibesparelse; kun lejerforhøjelsen er "ny".

Derfor er lejerbevægelsen, både Danmarks Lejerforeninger og LLO, gået kraftigt imod dette "lejelovsvedhæng" til energiforliget. Enhedslisten har på den baggrund fremsat en række udmærkede ændringsforslag, men forhåbentlig bliver det hele taget af bordet.

Den nye 'boligminister' Carsten Hansen har som tidligere nævnt givet udtryk for, at "Enhedslisten" - de forslag til forenkling af lejelovgivningen der rent faktisk er opnået enighed om mellem lejer- og udlejerorganisationerne - snart vil blive taget alvorligt. Det har aldrig været til lejerne fordel, at lejelovgivningen på en række områder er uklar. Imidlertid har samme Carsten Hansen uvarslet og uden ebgrundelse fuldstændig bremset for organisationernes forhandlinger siden efteråret 2012. Dette på trods af at forhandlingerne ellers kørte forbilligt efter tidsplanen.

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:

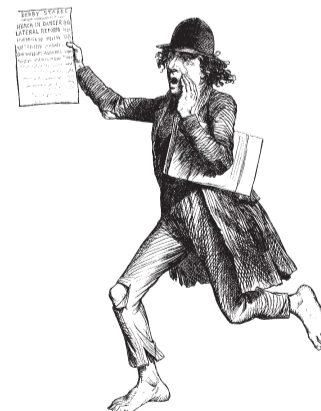
Navn:

Adresse:

Postnummer og by:

Indsendes i kuvert til 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).