

LEJER I DANMARK

NR. 59 - Vinter 2009/2010

LANDSBLAD FOR DANMARKS LEJERFORENINGER



ISSN 1395-9751

En fejl til 107.000 kr. rettet af Højesteret

En almen udlejer nægtede en lejer ret til at flytte ind i en byttelejlighed, fordi den lejer, hun havde byttet med, sprang fra aftalen. Højesteret fandt at udlejeren var bundet af sit tilsagn om at lejeren kunne flytte ind. Lejeren fik en erstatning på 107.000 kr.

Af Jakob Lindberg



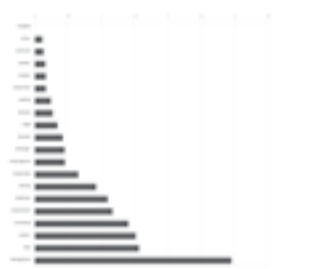



Lejernes ret til at bytte lejlighed med hinanden har altid været en torn i øjet på udlejerne – hvad enten de er private eller almene. Derfor bliver der gjort mange forsøg på at underminere denne ret.

Et af de største almene forretningsførselselskaber – KAB - har i årevis stillet som betingelse for at godkende et bytte, at bytningen rent faktisk blev gennemført. Lejerne blev tvunget til at skrive under på, at de godkendte betingelsen. Højesteret har nu afgjort, at denne praksis er ulovlig

I den pågældende sag blev en lejer nægtet indflytning. Da byttelejligheden var billigere end den lejlighed hun boede i, led hun et tab på 3.500 kr. om måneden. Højesteret stadfæstede Lyngby Rets dom gående ud på, at hun skulle have denne merudgift refunderet, indtil hun kan flytte ind i en tilsvarende lejlighed.



Fortsættes på side 3...

<p>POST DANMARK PP</p> <p>B</p> <p>Retureres ved varig adresseændring</p> <p>Afsender: Danmarks Lejerforeninger Sankt Peders Stræde 2, 1. sal 4000 Roskilde</p>	<p>Byteretten kan ikke begrænses</p>  <p>Side 3</p>	<p>Skæve boliger til skæve eksistenser</p>  <p>Side 4-5</p>	<p>Brevkasseanlæg</p>  <p>Side 6-7</p>	<p>Mens vi venter på krisen</p>  <p>Side 8</p>
	<p>Domspraksis om tvivlsomme forbedringer</p>  <p>Side 9</p>	<p>Lejeforhøjelser</p>  <p>Side 10-11</p>	<p>Slut med store overskud i almene boligafdelinger</p>  <p>Side 12</p>	<p>Hvordan er det nu, det er? – Klip fra brevkassen på dklf.dk</p>  <p>Side 14-15</p>

LEJER I DANMARK Nr. 59 Vinter 2009/2010

Udgivet af Danmarks Lejerforeninger.
Oplag: Ca. 10.000.
Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.
Redaktion: Jakob Lindberg (ansvh.),
Bodil Kjærsum og Henrik Stougaard.
Danmarks Lejerforeninger:
Telefon: 33 33 99 25; Fax: 33 33 99 41
Hjemmeside: www.dklf.dk
Elektronisk postadresse: dl@dklf.dk
Postadresse: Sankt Peders Stræde 2, 1., 4000 Roskilde

Daglig Ledelse:

Bodil Kjærsum (Roskilde), Landsformand.
S. P. Laursen (Randers), Næstformand.
Søren Ramsing (Sydfyn), Kasserer.

Sekretariat:

Organisatorisk sekretær: Jakob Lindberg (Køge)
Landssekretær: Henrik Stougaard (Roskilde)

Kontingent:

Det lokale medlemskontingent mv. fastsættes lokalt.
Lokalforeningernes årskontingent til Danmarks
Lejerforeninger udgør i 2010: 79 kr. husstand.

Redaktionen af dette blad er afsluttet 15. december 2009

De fire næste numre er planlagt at udkomme således:
Forår 2010, deadline: 15. februar 2010.
Sommer 2010, deadline: 15. maj 2010
Efterår 2010, deadline: 15. august 2010
Vinter 2010/2011, deadline: 15. november 2010

Danmarks Lejerforeninger på Bornholm

Vores lokalforening i Køge optager
medlemmer på Bornholm.
Sagsbehandlingen sker gennem foreningens
kontaktperson på øen, Else Witting

Else Witting er kendt af mange på Bornholm som en utrættelig græsrod. Foruden at virke som lejeradvokater er hun med i Telefonstjernen, som holder kontakt med isolerede pensionister på øen.



**Else Witting træffes hver mandag
17:30-19:00 på telefon 56 97 77 14**

Køge Lejerforening, Nørre Boulevard 33, 4600 Køge. E-post: koege@dklf.dk

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.



Privat udlejning

Huslejenævns anvendelse af standardbeløb blev underkendt

Lejer i Haderslev vandt sag i Boligretten, da udlejer ikke svarede i sagen

Af Leif Truelsen

I sidste nummer af dette blad, skrev jeg om en sag fra Haderslev, hvor en lejer i et småhus havde fået fastsat sin leje ud fra en liste med standardbeløb. I lejerforeningen mente vi at denne fremgangsmåde var ulovlig, og vi hjalp derfor lejeren med at gå videre til Boligretten.

Den lejer, som blev ramt af Huslejenævns brug af standardbeløb, har nu fået Rettens ord for, at Huslejenævnet skal udarbejde et skyggebudget.

Udleveren var stævnet til at anerkende, at Huslejenævnet skal udarbejde et skyggebudget, når der ikke findes sammenlignelige lejemål.

Udleveren besvarede ikke Rettens henvendelse, derfor

fik lejeren dom for, at sagen skulle hjemvises til Huslejenævnet, som skal udarbejde et skyggebudget (jævnfør BRL § 29 C.)

I Lejerforeningen er vi tilfreds med den hurtige afgørelse i Retten. Vi har på lejeren vegne rettet henvendelse til Huslejenævnet og vi forventer en hurtig afgørelse.



Ministers lovforslag bryder valgløfte!

Indenrigs- og socialminister Karen Ellemann har nu fremlagt sit helt eget forslag til ændringer af lejelovgivning. Forslaget har - selv for denne regering - en usædvanligt kraftig slagside til udlejernes fordel.

Ministerens lovforslag bryder dermed med de løfter om forenkling og balance der blev givet til lejer- og udlejerorganisationerne da disse organisationer af daværende minister for mere end 3 år siden blev „lokket“ ud i et årelangt forhandlingsforløb.

Ikke mindst bryder lovforslaget eftertrykkeligt med statsministerpartiets løfte til lejeren, om ikke at ville fremsætte lovforslag der indebærer lejeforhøjelser for landets lejere.

Lejer- og udlejerorganisationerne har gentagende gange opfordret de hyppigt skiftende ministre på boligområdet, til at fremsætte det forenklingsforslag med i alt 57 konkrete forenkling- og forbedringsforslag. Forslag som organisationerne har brugt mere end tre år til at forhandle sig frem til. Forhandlingsresultatet er et samlet forslag, hvor balancen mellem lejere og ejere opretholdes, således at forslaget netop kan accepteres af begge parter.

Nu har ministeren så plukket i listen af organisationsforslag og medtaget ganske få af forslagene, sammen med hendes eget udspil til lejelovsændringer. Dette betyder at der ikke længere er den balance mellem lejer- og ejerinteresser, som det var tilfældet i den 57 punkter lange „enighedsliste“.

Dette har ministeren øjensynlig ikke forstået, idet Karen Ellemann i pressemeddelelsen udtaler: „Jeg er mildest talt overrasket. Jeg var indstillet på at gå meget langt, for at jeg kunne fremsætte en lov i enighed også med de organisationskrav, som jeg var mindre enig i. Men nu kan det ikke vente længere.“ Sandheden er imidlertid, at ministeren har valgt at skrotte den lange enighedsliste, for i stedet at fremsætte sit helt eget forslag. Ministeren har dermed valgt at se bort fra den historiske mulighed for at fremsætte et forslag hvor ejere og lejere bakker op om et stort samlet forslag.

Endvidere tages der i ministerens udspil slet ikke udgangspunkt i den forudsætning, at en lovændring skal medføre en forenkling. Tværtimod foreslår ministeren endnu en model til brug i forbindelse med beregning af lejeforhøjelser. Denne til brug i forbindelse med energirenoveringer i udlejningsejendomme. Her er foreslået en række forskellige modeller der umiddelbart er så indviklede at ministeriet udtrykker ønske om bemyndigelse til at fastsætte de nærmere regler i en bekendtgørelse. Det er åbenlyst et stort skridt i den stik modsatte retning af forenkling.

Endelig, sidst men bestemt ikke mindst: Hvis dette lovforslag skulle blive gennemført, vil det betyde væsentligt højere huslejer først og fremmest for de lejere der rammes af forslaget nye model for gennemførelse af energiarbejder på ejendommene. Dette kan da også læses direkte ud af bemærkningerne til lovforslaget.

Således lægger ministeren nu op til en egentlig strid på lejelovsområdet. En strid hvor vi fra lejerbevægelsen herfra og frem til og med næste folketingsvalg må benytte enhver lejlighed til at huske Karen Ellemann og den øvrige regering på, at Venstre i valgkampen gentog sit løfte til lejeren om, at en Venstre-ledet regering ikke ville fremsætte lejelovsforslag der giver lejeforhøjelser til landets lejere; og samtidig huske landets ca. 40 % lejer-vælgere på, at dette løfte er blevet brudt af Karen Ellemann og Lars Lykke Rasmussen.

Bodil Kjærsum
Landsformand

...fortsat fra forsiden

Almen udlejning

Bytteretten kan ikke begrænses

Da bytteretten er en ufravigelig rettighed i lejelovgivningen, kan der ikke stilles betingelser eller tages forbehold, som er til skade for lejeren - heller ikke hvis lejeren skriver under på dem.

Af Jakob Lindberg

Lejernes ret til at bytte er en væsentlig rettighed både i Lejeloven for privat udlejningsbyggeri og Almenlejeloven for det almene byggeri. Folketinget har ment, at den var så væsentlig, at den gik forud for andre love. For eksempel har lejere i det almene byggeri ret til at bytte, selv om de derved "springer køen over" i de ventelister der gælder i de forskellige afdelinger.

Derfor er mange forretningsførere i det almene byggeri ikke glade for bytteretten. De private udlejere er heller ikke glade for bytteretten, fordi de derved mister kontrollen med hvem, der flytter ind i deres ejendomme.

Bytte godkendt

Denne indbyggede holdningsforskel kom til at spille en rolle, da en enlig kvinde fra Gentofte i 2007 ville bytte lejlighed med et ægtepar. Kvinden var lejer i en DAB-afdeling og ægteparret i afdelingen Mosegårdsparken under Gentofte Ejendomselskab, der administreres af KAB.

Begge de to lejere havde ret til at bytte, og de fulgte spillereglerne med hensyn til at underrette deres respektive boligorganisationer.

KAB godkendte byttet den 24. januar 2007, som var planlagt til at finde sted den 1. maj.

Forbehold

Men ægteparret sprang fra bytteaftalen. De flyttede i stedet i hus. Det benyttede KAB som påskud til at annullere tilsagnet til den kvindelige lejer og hun kunne således ikke flytte ind. De henholdt sig til, at der i den blanket, som lejeren havde udfyldt ved bytteaftalen, stod et forbehold. I forbeholdet var anført, at boligorganisationen kunne opheve lejeaftalen, hvis byttepartneren ikke overtog og tog varigt ophold i boligen.

Lejeren gjorde indsigelse, og anlagde efterfølgende retsag mod KAB.

Byret, Landsret og Højesteret

Lejeren fik medhold i byretten. Landsretten omgjorde byrettens resultat med henvisning til det forbehold KAB havde anført i blanketten. Heldigvis fik lejeren tilfaldelse til at anke sagen til Højesteret, hvilket normalt er meget vanskeligt.

Højesteret fejede KAB's argumenter af bordet. Forbeholdet om at udlejer kunne annullere bytteaftalen, var ganske vist underskrevet af lejeren, men det var en aftale, der stillede lejeren ringere end selve Almenlejelovens bestemmelse om bytteret.

Da man ikke i alment byggeri må lave aftaler om bytteret "til skade for lejeren" kunne forbeholdet ikke tillægges betydning.

Højesteret mente i det hele taget ikke at KAB kunne betinge sig, at byttet blev gennemført på begge sider. "En sådan betingelse kan ikke anses for nødvendig for at beskytte udlejerens interesser", skrev Højesteret.

Erstatning

Selvom lejeren fik ret, var skaden sket, og nogle andre var flyttet ind i den lejlighed, hun skulle have haft.

Som følge af dommen får hun ret til at overtage den første ledige lejlighed af tilsvarende type i Mosegårdsparken.

Indtil dette kan ske skal udlejer betale erstatning. Byttelejligheden var billigere end hendes egen lejlighed, og hun fik derfor tilkendt en erstatning svarende til forskellen mellem de to huslejer.

Den månedlige erstatning beløber sig til 3.500 kr. Det foreløbig krav fra lejeren - for de måneder der er gået, lyder på 107.000 kr.

Kilde: Højesterets dom af 4. november 2009. Sag 375/2008. 2. afdeling.

Lejeren var i sagen repræsenteret af advokat Jan Aarup

Bytteret efter Almenboligloven

§ 69. Lejeren har ret til at bytte med en lejer af en anden bolig, således at denne overtager den almene bolig.

Stk. 2. Udleveren kan modsætte sig bytte, hvis

1. den fraflyttede lejer ikke har beboet boligen i 3 år,
2. boligen ved bytning vil blive beboet af flere end 1 person pr. beboelsesrum eller
3. udleveren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig det pågældende bytte.

Alment byggeri

Skæve boliger til skæve eksistenser

Etableringen af de succesfulde „skæve boliger“ til de utilpassede „skæve eksistenser“ er næsten gået i stå.

Af Lars Vestergaard

Skuffende strategi

Flere store brugerundersøgelser viser at de utilpassede, lettere forstyrrede sjæle, er meget tilfredse med de skæve boliger.

Samtidig har en række spørgsmål til ministeren vist at boligerne er overordentlig billige i drift for kommunerne.

Svar på Folketingets Boligudvalgs spørgsmål 87,88,89 samt 162-169 viser at etablering af skæve boliger i al væsentlighed foregik i perioden 2001-3 og ellers går uhyre langsomt. Satspuljeforligets hjemløsestrategi for 2009 - 2012 på 500 mio. kr. omfatter kun 50 nye skæve boliger.

„Skæve boliger“ er ikke løsningen på alle verdens problemer; men mange af de hjemløse, „skæve eksistenser“ sukker efter en „skæv bolig“ hvor de kan få lov at passe sig selv. De ønsker hverken etagelejligheder med hundeforbud, eller institutioner.

Uanset ovenstående er der beklageligvis et stor behov for psykiatriske boformer og psykiatriske plejehjem samt psykiatriske sengepladser på hospitalerne, samt afværningsinstitutioner for misbrugere, eftersom distriktspsykiatrien er utilstrækkelig og de psykiatriske hospitaler er skåret ned til sokkeholderne.

København er ud fra svarene ikke økonomisk, men et spørgsmål om arealer; men hvis kommunen kan finde arealer til de institutionslignende botilbud og herberger, kan man vel også finde plads til de langt billigere og eftertragtede „skæve boliger“!

Det springer i øjnene at København med ½ million indbyggere foreløbig kun har 44 skæve boliger, og måske kommer op på 64, mens Århus med ¼ million har 68.

København er altså stærkt underforsynet og nabokommunerne medvirker ikke til løsningen af problemet, som er ganske åbenlyst.

Kun Egedal og Fredensborg-Humlebæk i Nordsjæl-



land har skæve boliger.

Mogens Lykketofts gamle ide om at fordele de boligsociale opgaver og hele den kommunale boliganvisning på tværs af Hovedstadens kommunegrænser bør tages op igen.

Økonomien

Kommunernes besparelsesmuligheder ved etablering af Skæve Boliger til skæve eksistenser bør frem i lyset!

Uanset om sammenligningen mellem Skæve Boliger og Herberger måske kan være som at sammenligne æbler og pærer, så er der sandsynligvis en stor besparelse ved at lade de skæve eksistenser leve som de ønsker i de skæve boliger.

Svaret på spørgsmål 78 fra Folketingets Boligudvalg (2007-8, 2. samling) afslører voldsomt store forskelle i de kommunale udgifter til de skæve beboere i de skæve

boliger. Det kunne give anledning til uddybende spørgsmål. *Facit er en gennemsnitlig udgift på 28.719 kr. i 2007.*

Regionernes herberger kostede brutto 348.200 kr. i 2007 hvilket gav kommunerne en nettoudgift på 174.100 kr. pr. hjemløs.

Udgifterne til § 110 forsorgshjem/herberger jf. tilbudsportalen jf. svar på spørgsmål 13 til L 155 (maj 2008) var 312.300 kr. hvilket må resultere i en kommunal nettoudgift på 156.100 kr. pr. hjemløs.

Alt efter herbergernes driftsforhold og støtten til de skæve boliger ser det altså ud til at kommunerne kan spare 100.-150.000 kr. pr. hjemløs pr. år ved at hjælpe med en skæv bolig. Det burde være attraktivt og fremme den kommunale velvilje, hvis kommunerne fik øje på det.



Fordele

Hvis alle de planlagte byggerier gennemføres vil der i 2012 være 396 „skæve boliger“ til almindeligt utilpassede sjæle, som ikke er egnede til etagebyggeri. Behovet kan være flere gange større.

En god side ved de „skæve boliger“ er at de aflaster det traditionelle boligbyggeri og de mere almindelige beboere for de „skæve“ forstyrrende elementer, med deres særpregede døgnrytmer, som for så vidt udmærket kan klare sig selv.

At være forstyrrende i en etageopgang er ikke nødvendigvis ensbetydende med at have behov for pædagoger og plejepersonale.

Ud fra ovenstående er det skuffende at satspuljeforligets stort anlagte hjemløsestrategi til 500 millioner kr. satses ensidigt på flere institutionspladser i form af 86 såkaldte „§§ 107-108 botilbud“ og ekstra 65 herbergspladser jf. § 110, samt 162 udefinerede almene boliger.

Den geografiske dækning er skæv.

Hovedstaden er og bliver underforsynet med „skæve boliger“, uanset at der er mange utilpassede i netop Hovedstaden, til gengæld er de jyske købstæder godt med i forhold til deres størrelse.

Argumentet for ikke at etablere skæve boliger i



Sagt om de skæve boliger

– *„De hjemløse vil gerne bo i dem. Set fra mit synspunkt er det en succes i sig selv. Det gode ved boligformen er, at de skæve huse fungerer som en slags positive ghettoer.“*

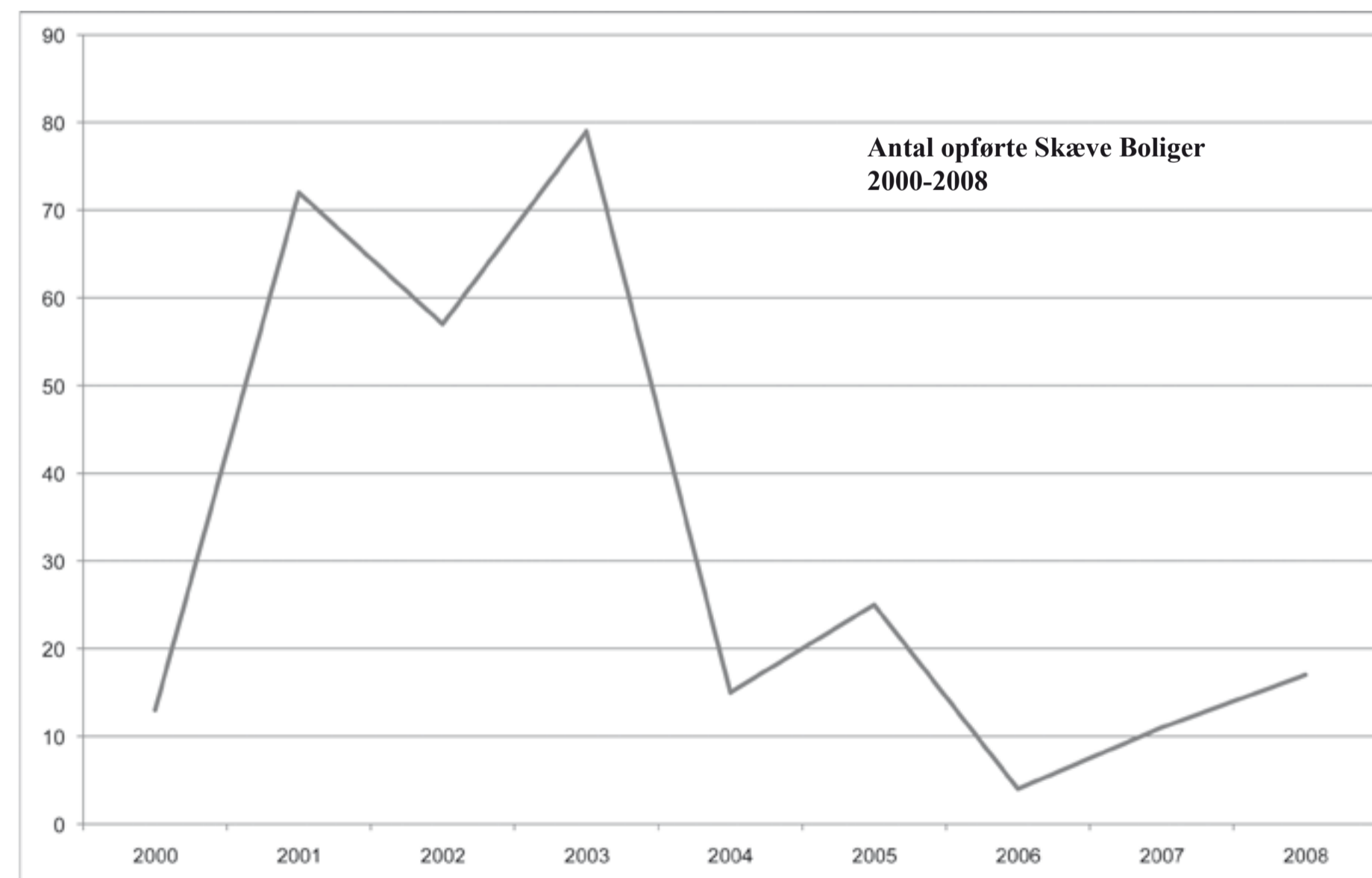
Preben Brandt
Formand for Rådet for Socialt Udsatte

– *„Alle mennesker har brug for at bo et sted, hvor de føler, de kan være sig selv. Og det kan jeg her. Her har jeg venner. Vi hjælper hinanden i hverdagen, og vi er gode til at respektere hinanden. Alle ved, at når døren står åben, betyder det, at man gerne vil snakke, og at når døren er lukket, har man brug for at være i fred. Jeg føler mig ikke ensom her.“*

Jytte Rudebech
Tidligere hjemløs
Kilde: Kristeligt Dagblad, 29 juli 2006.
Artikel af Kariette Lind Bejer

– *„Projektmidler er rigtig gode, men jeg må også som politiker erkende, at vi engang imellem får tildelt nogle midler, hvor det er lige som med størekasser. Hvis man sætter én op, så kommer der også støre til. Jeg vil helst, at når vi søsætter projekter, så har vi også penge til den fortsatte drift.“*

Charlotte Juhl Andersen
Socialdemokratisk byrådspolitiker i Horsens.
Sagt da hun på et vælgermøde skulle begrunde sin skepsis over for at søge statsstøtte til at opføre skæve boliger.



Brevkasser og papirkurve er en trussel mod brandsikkerheden

Kravet om husbrevkasser medfører risiko for mere papiraffald i ejendommenes indgange. Papir, aviser og reklamer er oplagte arnesteder for ild og brand. Derfor er det forbudt at efterlade papir og andet brandbart samt alt, der kan være i vejen for beboernes redning i tilfælde af brand, i og omkring trapper og adgangsveje. Det glemte inspektøren for en almen afdeling i København, da han lod opsætte skraldespande til reklamer i opgangene.

Af Lars Vestergaard

Boligministeriet har udsendt *Bekendtgørelse om brandsikring, BEK nr. 184 af 06/05/1983*:

Det fremgår heraf:

§9. Ejendommens adgangsarealer, brandredningsarealer (brandveje), trapper med tilhørende forrum og gange hertil må ikke indrettes eller benyttes til andre formål end adgang eller tilkørsel. Arealerne, trapperne og gangene m.v. skal holdes ryddelige. De må heller ikke anvendes til henstilling af biler, cykler og barnevogne m.m. eller til oplagring af varer og affald m.m., der kan fremme en brandsud-

bredelse eller hindre personers flugt og brandvæsenets indsats i tilfælde af brand.

Stk. 2. Øvrige fællesrum, der ikke holdes aflåst, skal holdes ryddelige på tilsvarende måde.

Stk. 3. Pulter- og lagerrum, der hører til de enkelte bolig- og erhvervsenheder, skal holdes forsvarligt aflåst. Ejeren skal sørge for, at sådanne rum tømmes ved beboerskifte.

Stk. 4. Ejeren skal ved opslag el.lign. gøre beboerne bekendt med ordensforskrifternes sigte og indhold.

Hvor mange steder er disse lovfæstede ordensforskrifter bekendtgjort for beboerne?

På trods af den klare be-

kendtgørelse har eksempelvis landets største boligadministration KAB ladet inspektører indkøbe og opsætte skraldespande til uønskede reklamer og andet brandbart affald inden for gadedørene i nogle af de administrerede ejendomme.

Fjernsynet

TV2 Lorry opdagede fadæsen, og fik d. 30. november 2009 en af Københavns kommunes brandinspektører til at besigtige de oplagte brandfælder, hvorefter skraldespandene er nedtaget.

Som absolut forhenværende afdelingsformand & -sekretær i KAB / AKB Mimergade har jeg forholdt mig som

Den danske befolkning har - med den nye brevasselov - fået trukket en EU-lovgivning ned over hovedet. Det kan blive katastrofalt. Læs her et eksempel fra en lille almen boligafdeling på Nørrebro i København

tilskuer. Jeg kender ikke TV2 Lorrys kilde, men jeg ved at de mangeårige medlemmer af afdelingsbestyrelsen samt den mangeårige varmemester burde kunne erindre bekendtgørelsen om brandsikring.

Inspektøren har skriftligt erkendt at han ikke lige har tænkt på lovligheden, uanset at reglerne klart fremgår af afdelingens husorden!

Hvem betaler for indkøb, opsætning og nedtagning af alle de meningsløse skraldespande?

Hvad stiller man op med inspektører, som ikke lige tænker på love og regler, og hvorfor bliver de ansat?

PS

Hvis Du vil undgå reklamer og gratisaviser bør Du gå på posthuset med legitimation for at blive tilmeldt de effektive NEJ TAK ordninger.

Lars Vestergaard er beboer i en afdeling af KAB/AKB i København

Hvem kan få leveret post til døren, selvom der er brevkasseanlæg?

Post Danmark svarer:

- Er du fyldt 65 år og bor du i en ældre etageejendom, kan du efter anmodning få bragt dine forsendelser til døren. Du kan tilmelde dig på posthuset ved forevisning af billedlegitimation og personlig underskrift. Er du bevægelseshæmmet eller handicappet og bor du i en etageejendom (uanset opførelsestidspunkt), kan du efter anmodning få bragt dine forsendelser til døren. Det kræver en indstilling fra din socialforvaltning, at du får en dispensation fra de almindelige regler for postomdeling. En betingelse for, at bevægelseshæmmede og handicappede kan få dispensation, er, at man skal være ude af stand til selv at tømme sin brevkasse i brevkasseanlægget. Du skal enten have en brevsprække i døren eller en brevkasse ved døren, hvor posten kan afleveres.

Læs nærmere på www.postdanmark.dk. Klik på Kundeservice

Fælles brevkasseanlæg - hvorfor

Den 9. juni 2004 blev der vedtaget en ny lov om postvirksomhed og postbefordring. Loven er med til at gennemføre dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiver omhandler fælles regler for udvikling af fællesskabets indre marked for posttjenester.

Loven medfører blandt andet, at brevkasseanlæg skal opstilles i etageejendomme med flere „afleveringssteder“ (altså lejemaal som f.eks. husstande, erhverv m.v.). I etageejendomme, der er opført ifølge byggetilladelse udstedt før 1. januar 1974, skal der etableres brevkasseanlæg senest 31. december 2009. Brevkasseanlæg skal som udgangspunkt opstilles i stueetagen i hver opgang eller ved indgangsdøren og skal omfatte samtlige afleveringssteder i ejendommen.

Privat udlejning

Ejeren skal betale for fælles brevkasseanlæg

Liberaliseringen af postlovgivningen inden for EU har medført, at den danske befolkning er blevet påtvunget en regel om, at der skal være fælles brevkasseanlæg ved alle etageejendomme. Det har udløst et slagsmål om, hvem der skal betale: Ejeren eller lejer.

Af Jakob Lindberg

I denne tid kommer der flere og flere sager i lejerforeningerne om lejeforhøjelser for installation af fælles brevkasseanlæg i ældre etageejendomme. I disse ejendomme er posten hidtil blevet indleveret gennem de enkelte lejligheds bresprækker.

Der er som regel tale om mindre lejeforhøjelser på eksempelvis 2-300 kr. om året. Alligevel anbefaler Danmarks Lejerforeningers hovedbestyrelse, at man ikke accepterer sådanne lejeforhøjelser. Tværtimod bør forhøjelserne prøves i huslejenævn og eventuelt ved domstolene.

Forværring

Opstillingen af de nye brevkasseanlæg er påbudt ved lov. (Se faktaboksen). Spørgsmålet er om udlejer har ret til at kræve denne udgift dækket

gennem en forbedringsforhøjelse.

Danmarks Lejerforening mener ikke, at der er lov hjemmel hertil. I langt de fleste tilfælde er der ikke tale om forbedringer, men derimod om forringelser for lejerne.

I stedet bør man betragte brevkasseanlæggene som vedligeholdelse. Man oprettholder den eksisterende egenkab ved lejemålet, nemlig at lejerne kan modtage post

- blot på en ny måde, som er påtvunget af myndighederne. Lejerne betaler i forvejen betydelige beløb til vedligeholdelse gennem deres husleje og udlejerne må derfor anvende disse penge til at betale for anlæggene.

Huslejenævnene i København accepterer generelt, at brevkasseanlæggene betragtes som forbedring i henhold til Lejelovens § 58. Denne praksis bør ikke smitte af på

huslejenævnene i resten af landet.

Hvad er en forbedring?

Hvis en udlejer forbedrer en lejlighed, har udlejer ret til at få sine omkostninger dækket ind gennem en lejeforhøjelse.

Reglerne herom står i Lejelovens kapitel X, (først og fremmest § 58) og i Boligreguleringslovens kapitel IV (§§ 23-29a).

En forbedring i lejelovgivningens forstand - er en ændring af en ejendom, der medfører øget værdi for lejeren. Den øgede værdi kan fremkomme på flere måder:

- At ændringen giver lejligheden nogen egenskaber, den ikke havde før f.eks. indretning af brusebad i en lejlighed, der ikke havde badeværelse i forvejen.

- At ændringen bevirker at den hidtidige standard bliver billigere at opretholde for le-

jeren f.eks. isolering, som gør en lejlighed billigere at opvarme.

- At ændringen gør det lettere for lejer at tilpasse sit forbrug uafhængigt af andre lejere f.eks. installation af termostatventiler, varmemålere og vandmålere.

Opstilling af fælles postkasseanlæg er ikke en forbedring i ovennævnte forstand. Ligeledes hvordan man vender og drejer det, så kan det kun betragtes som en forringelse, når en lejer skal gå ned til ejendommens hoveddør for at hente sin post.

Særlig lovhjemmel

Spørgsmålet er så, om udlejer alligevel har ret til at opkræve en lejeforhøjelse herfor. Svaret er nej.

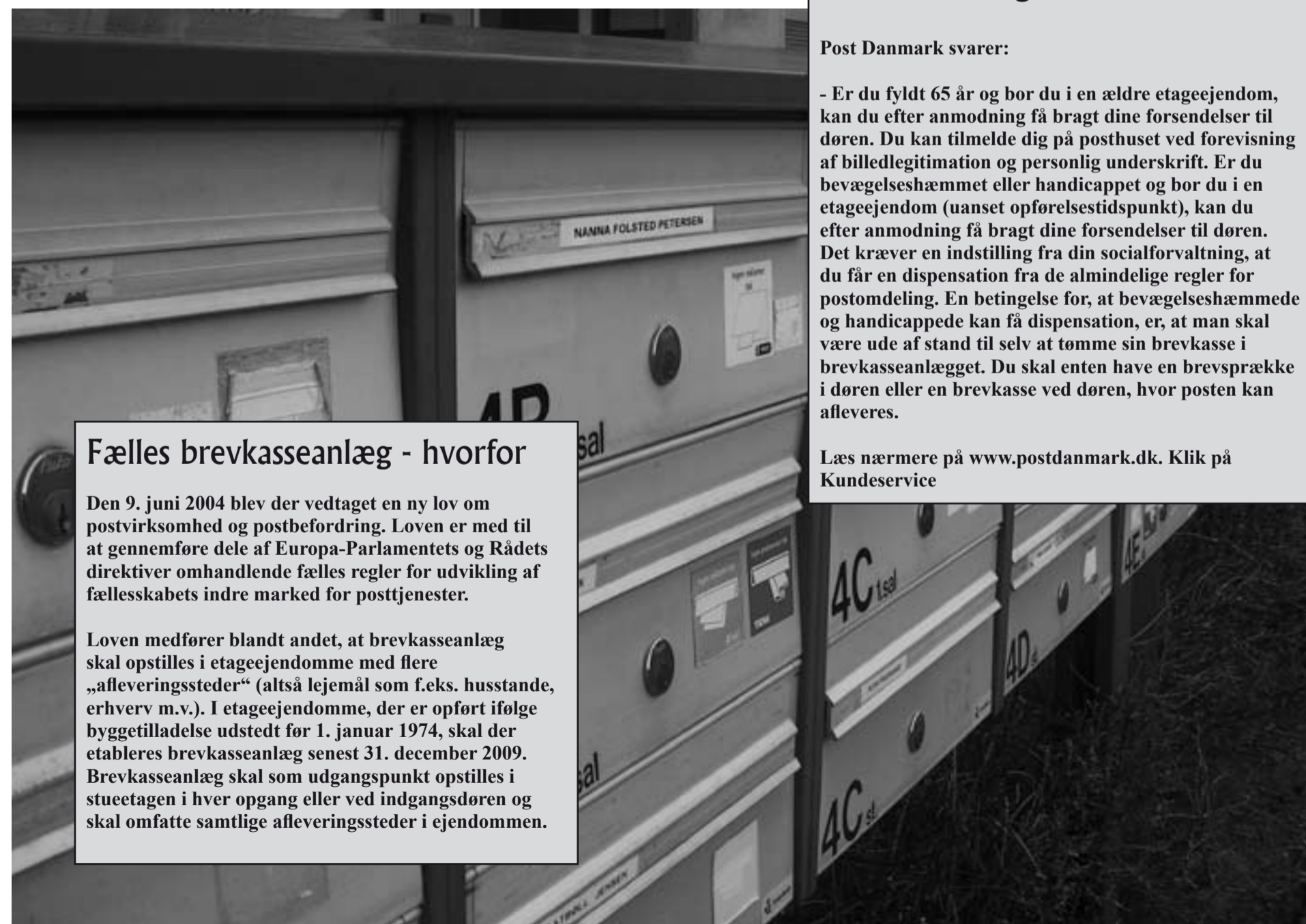
Arbejder som er påbudt ved lov, men som ikke er forbedringer, kan i visse tilfælde væltes over på lejerne. Men

det kræver særlig lovhjemmel. Et eksempel er *tilslutning til fjernvarme*. Her har folketinget lavet en særlig paragraf i Lejeloven, som giver udlejer ret til en lejeforhøjelse. Folketinget havde næppe gjort dette ekstraarbejde, hvis tilslutning til fjernvarme i forvejen havde været omfattet af reglerne for forbedringslejerforhøjelser.

Et andet eksempel er *brandsikring*. I brandsikringslovens § 10, stk. 1 står der at brandsikringsarbejder er forbedringsarbejder i lejelovgivningens forstand. Også her har Folketinget tilvejebragt en særlig hjemmel til at varsle lejeforhøjelse.

Disse to eksempler viser, at begrebet *forbedring* skal forstås i en snæver betydning

Læs mere på side 9



Almen udlejning

Mens vi venter på krisen

Erfaringerne fra tidligere kriser på boligmarkedet er, at krisen i ejerboligsektoren på et eller andet tidspunkt forplanter sig til den almene boligsektor. Dette er ikke sket endnu.

Af Jakob Lindberg

Boligboblen er bristet. Med dette billedsprog mener man sædvanligvis, at ejerboligpriserne himmelflugt er afløst af fald i priserne. Det betyder to ting.

(1) For de uheldige parcelhusejere og ejerlejlighedsejere betyder det, at de nu har meget svært ved at komme af med deres boliger, hvis de vil sælge. Mange af dem har - i den tro at priserne ville blive ved med at stige - belånt deres bolig til "op over skorstenen". Lånene overstiger salgsværdien.

Hvis de alligevel sælger, vil

de dels have mistet alt det, de selv har sparet op i boligen. Dels vil de komme til at hænge på en personlig gæld til pengeinstituttet. Hvis der er optaget lån på 1,5 mio. kr. og lejligheden kun kan sælges for 1,3 mio. så skal sælgeren personligt betale de sidste 200.000 kr. Det er surt.

(2) For det andet betyder ejerboligkrisen, at mange ejere har svært ved at klare de løbende ydelser. I en situation, hvor der samtidig er stigende arbejdsløshed, vil mange boligejere være tvunget til at give op, og deres huse eller lejligheder vil gå på tvangsauktion.

Afsmitning

Dette har allerede haft en afsmittende effekt på lejeboligmarkedet. Først og fremmest kan man se det på de mange "Til leje" skilte i bybilledet. Mange professionelle investorer har opgivet at sælge de nye ejerlejligheder. I stedet bliver de lejet ud til en meget høj leje. Det er ikke usædvanligt at se huslejer på 1500 kr. pr kvadratmeter om året i hovedstadsområdet.

Mange af disse lejligheder står tomme. Det er ikke svært at komme ind i de nye boliger, hvis man kan betale. I den nuværende fase af krisen er der åbenbart også lejere,

der gerne vil betale. Det kan f.eks. være en tidligere bolig-ejer, der har siddet i en endnu dyrere ejerbolig, men som nu er tvunget til at blive lejer.

Den almene sektor

Lejerne i det ældre private udlejningsbyggeri er ikke berørt særligt meget af krisen. De sidder typisk med en husleje, der er under 600 kr. pr kvadratmeter om året. Deres eneste problem er, at de har svært ved at finde noget andet, der er ligeså billigt, hvis de får behov for at flytte.

Det samme gælder - endnu - lejerne i det almene udlejningsbyggeri. Mange af dem er potentielle parcelhusejere, men lige i øjeblikke tør ingen købe et parcelhus. Man venter på at prisen falder yderligere.

Det har fået den effekt at fraflytningen fra det almene byggeri er faldet drastisk. Når fraflytningen falder bliver der færre ledige lejligheder. Nye lejere får svært ved at komme ind og ventelisterne stiger.

Lav ledighed

Det kan ses på statistikken her på siden over antallet af ledige almene lejligheder.

I alt var der den 1/11 kun 2.338 ledige lejligheder ud af ca. 552.000 almene lejligheder i alt. Det svarer til en ledighedsprocent på 0,42.

De ledige lejligheder var skævt fordelt. I Ringsted var der den 1/11 slet ingen ledige lejligheder.

I Københavns kommune var der kun 97 ledige lejligheder ud af 58.431. Det svarer til kun 0,17 % af alle almene lejligheder i kommunen. 51 af disse

lejligheder tilhører "Samvirkende Boligselskab", som for nylig har opført to byggerier i Ørestaden, som er svære at leje ud på grund af den høje leje.

Af statistikken kan man se at i de fleste større byer i landet ligger ledighedsprocenten på under 0,5. Det betyder, at kan skal banke på 200 hoveddøre, før man finder en lejlighed, som står tom.

Af de større byer er det kun Svendborg og Vejle, som har en ledighedsprocent på over 1.

Erfaringerne fra 90-erne

Men man skal ikke regne med, at denne stabile - nærmest fastlåste - situation vil vare ved. Da vi havde den sidste ejerboligkrisen i slutningen af 80-erne og begyndelsen af 90-erne, udløste det en massiv bølge af tvangsauktioner.

Tvangsauktionerne fik dels mange af de tidligere ejere til at søge ind i det almene byggeri. Men samtidig kunne man nu pludselig købe en ejerbolig for en slik på en tvangsauktion. Det fik mange almene lejere - særligt dem, der boede forholdsvis dyrt - til at blive boligejere.

Pludselig blev der "gennemtræk". Mange afdelinger fik problemer med ledige lejligheder og deraf følgende tab. Disse tab skulle dækkes ind med huslejestigninger. Huslejestigningerne førte til endnu større lejeledighed, endnu større tab, som skulle dækkes ind med endnu en huslejestigning.

Den almene boligsektor er bestemt ikke immun over for krisen i ejerboligsektoren.



Magthavernes nysprog: Når forværring bliver til forbedring

Det værste ved brevkasseforhøjelserne er ikke pengene – det er den sproglige manipulation.

Af Jakob Lindberg

Forfatteren George Orwell, som i 1940-erne skrev den berømte fremtidsroman "1984", opfandt et begreb han kaldte Nysprog. I hans roman, var Nysprog den ændring af sproget, som diktaturstaten betjente sig af for at gøre deres magtanvendelse mere spiselig og dermed passivisere borgerne.

Nysprog er dog ikke forbeholdt diktaturstater - tværtimod. Her til lands benytter staten, erhvervslivet og medierne sig også af Nysprog - eller sproglig manipulation - når de vil besmykke virkeligheden.

I 1970-erne fik den daværende boligminister Erling Olsen gennemført en lov, der var vendt mod de unge på kollegierne, som lavede

huslejeboycotter. Det gik ud på, at et kollegium, der kom i pengemangel som følge af en boykot, kunne få pengene betalt af Boligministeriet.

Derefter kunne Boligministeriet tilbageholde huslejen i de unges uddannelsesstøtte. Det var effektivt. Huslejeboycotterne døde hen i løbet af få år. I spøg kaldte Erling Olsen ordningen for "Boligministeriets betalingservice".

I dag er det ikke mere nogen spøg. For eksempel kalder det statskontor, der står for at få uønskede udlændinge smidt ud af landet, sig for "Udlændingesservice". Det lyder pænere.

Ærlig snak, tak

Når udlejerne - med hjælp fra huslejenævnene i København - forsøger at få anerkendt etableringen af brev-

Domspraksis om tvivlsomme forbedringer

Der tegner sig et mudret billede, når man ser på udfaldet af tidligere sager, som minder om brevkasseforhøjelserne.

Af Jakob Lindberg

Som bekendt er det domstolene og i sidste ende Højesteret, der fortolker lovene. Derfor er det interessant at se, hvordan tidligere domme om lignende sager.

Elektrisk optøning

I nogle tilfælde har Højesteret støttet en snæver fortolkning af begrebet. Som eksempel kan nævnes en højesteretsdom fra 1988, hvorefter installation af et elektrisk optøningsanlæg i tagrender og nedløbsrør ikke en forbedring, der kan begrunde leje-forhøjelse.

Overgang fra gas til el

Men som det ofte er tilfældet, kan man også finde højesteretsdomme, der støtter det modsatte synspunkt. Et eksempel er højesteretsdommen fra 1985, hvor en leje-forhøjelse som følge af installation

af el-stik til kogebrug blev godkendt, fordi den var nødvendiggjort af nedlæggelse af et gasværk i den pågældende sag.

Skraldesugning

Et tredje relevant fortillfælde er en dom om etablering af skraldesug fra Vestre landsret. I denne dom mente boligrettens flertal, at etablering af skraldesug ville formindske lugtgenerne i ejendommen, hvorved det kunne anses for en forbedring. Vestre Landsret stadfæstede dette.

På grund af denne konkrete vurdering kan dommen vanskeligt overføres på problemet om brevkasseforhøjelser, fordi der ikke er noget, der vil kunne begrunde, at det skulle være en forbedring, når man skal gå længere væk for at få sin post.



Ledige boliger i procent af alle almene boliger

Læs mere om forbedringer og om hvordan du gør, hvis du får en varsling af leje-forhøjelse. Se de følgende sider

Privat udlejning

LEJEFORHØJELSER

Af Henrik Stougaard

Varsling

Alle lejeforhøjelser i bestående lejemål skal varsles. Der gælder forskellige regler for de forskellige typer af lejeforhøjelser, (se nærmere herom i afsnittene om de pågældende forhøjelser). Det fulde sæt af varslingsregler kan opsummeres i følgende seks punkter:

1 Varslet skal være skriftligt.

2 Der skal gives 3 måneders frist, til forhøjelsen første gang skal betales.

3 Det skal oplyses, at du har ret til at gøre indsigelse mod forhøjelsen inden 6 uger efter, at du har modtaget varslet.

4 Der skal stå et budget over udgifterne på hele ejendommen. Ved omkostningsbestemte lejeforhøjelser må udlejeren ud over de egentlige udgifter beregne sig en forrentning efter visse regler. - For ejendomme opført før 1964 er denne forrentning 7 % af ejendomsværdien ved 15. alm. vurdering, tillagt 1/3 af "hensættelser til fornyelse" pr. 31.12.94.

5 Beregningen af den enkelte lejligheds husleje skal kunne læses ud af varslingen. I de fleste tilfælde skal der blot fordeles efter m² bruttoareal. Størrelsen af leje-*forhøjelsen* for hver enkelt lejlighed skal være angivet.

6 Varslet skal være vedlagt et regnskab over ejendommens „udvendige vedligeholdelseskonto“.

- Hvis ejendommen både har en "§ 18" og en "§ 18b"-konto, skal *begge* regnskaber vedlægges.
- Regnskabet må højst være 3 måneder gammelt.
- Det skal vise indtægter og udgifter siden forrige regnskab; udgifterne *skal* være udspecificeret på de enkelte typer af arbejder.
- Man har krav på at få udgifterne dokumenteret, hvis det ønskes af een eller flere lejere. Dokumentation skal ske i form af bilag, der viser hvad der rent faktisk er betalt for pågældende udgifter.



Indsigelse

Du kan gøre indsigelse mod enhver lejeforhøjelse, og det er som regel klogt at gøre det. – Helst i god tid.

For visse typer af lejeforhøjelser (skatter- og afgiftsforhøjelse), gælder det formelle krav til indsigelsen, at den konkret *skal* udspecificere, hvilke indsigelsespunkter der er årsag til at varslingen ikke kan accepteres.

En indsigelse kan dog oftest formuleres med ét eller flere af nedenstående tre eksempler på indsigelsespunkter, men påfør *også andre* indsigelsespunkter, der skønnes relevante i den aktuelle situation:

- "Begrundelsen for lejeforhøjelsen kan ikke accepteres".
- "Beregningen af lejeforhøjelsen kan ikke accepteres".
- "Lejeforhøjelsen afvises helt, da den vil bringe huslejen op på et niveau, der er væsentligt højere end det lejedes værdi." Indsigelse *skal altid* ske skriftligt, og inden 6 uger fra varslingen er modtaget. Send indsigelsesbrevet

både anbefalet og almindeligt og gem selv en kopi.

Er der en lovligt etableret beboerrepræsentation i ejendommen, kan den normalt gøre indsigelse på vegne af *alle* lejere.

Indsigelsens konsekvens

For næsten alle lejeforhøjelser *) efter boligreguleringsloven gælder, at hvis der på ovennævnte måde er gjort rettidig indsigelse fra mindst 1/4 af lejerne; så skal udlejer indbringe sagen for huslejenævnet inden 12 uger fra varslingstidspunktet. Gør udlejer ikke det, bortfalder forhøjelsen uden videre. Indbringer udlejer sagen, skal nævnet behandle den for hele ejendommen. Sagens udfald får på denne måde under alle omstændigheder virkning for alle ejendommens lejere.

Hvis derimod færre end 1/4 af lejerne har gjort indsigelse, så sker der - på trods af rettidig indsigelse - kun noget i sagen, hvis lejerne selv sørger for at bringe sagen i huslejenævnet. Huslejenævnets afgørelse får i disse tilfælde kun virkning for dem, der er

med i sagen.

Lejeforhøjelser efter lejeloven:

For næsten alle lejeforhøjelser *) efter lejeloven gælder, at hvis der på ovennævnte måde er gjort rettidig indsigelse fra én eller flere lejere; så skal udlejer indbringe sagen for huslejenævnet inden 12 uger fra varslingstidspunktet.

Gør udlejer ikke det, bortfalder forhøjelsen uden videre – for de lejere der har gjort indsigelse. Indbringer udlejer sagen, skal nævnet behandle den for de pågældende lejemål. Sagens udfald får med andre ord kun (direkte) virkning for de lejere, der har gjort rettidig indsigelse.

*) *De lejeforhøjelser, der ikke er omfattet af det anførte, er de rene vedligeholdelses-afsætnings-lejeforhøjelser + antenne-lejeforhøjelser; hvor indsigelse ikke har nogen konsekvenser. Lejer skal altså i disse sager altid selv indbringe sagen for huslejenævnet.*

Midlertidig lejeforhøjelse

For blandt andet omkostningsbestemt lejeforhøjelse gælder, at i den tid en lejeforhøjelse er under behandling i huslejenævnet, har udlejeren højst krav på, at du betaler en aconto-lejeforhøjelse på 15 kr. pr m2 pr år. Oftest vil det dog være en fordel at betale

den fulde varslede forhøjelse, så man er sikker på at slippe for efterbetaling.

Når sagen afsluttes, skal det eventuelt for meget betalte tilbagebetales; hvilket om nødvendigt kan ske gennem modregning i huslejen. Du har krav på renter af beløbet.

Forbedrings-lejeforhøjelse

En forbedrings-lejeforhøjelse er en lejeforhøjelse, som begrundes med, at ejendommen eller lejligheden bliver forbedret.

For at være gyldig skal varslingen af en forbedrings-lejeforhøjelse opfylde alle punkterne 1 til 6 i afsnittet varsling. En forbedringsforhøjelse skal beregnes ud fra,

hvad forbedringen har kostet udlejeren.

Arbejder, der efter lovgivningen falder ind under udlejers generelle vedligeholdelsespligt, skal trækkes ud af beregningerne. – Der ses ofte sammenrodning her, hvilket kan koste lejerne dyrt.

Normalt kan forbedringsarbejderne ikke lovligt sættes

i gang, før en eventuel sag om lejeforhøjelsen er færdigbehandlet. Forhøjelsen kan tidligst træde i kraft på det tidspunkt, hvor forbedringen er gjort færdig. De specielle regler for forbedringer og forbedringslejeforhøjelse er mere grundigt beskrevet (for kommuner med boligregulering) på følgende side.

Forbedringer efter boligreguleringsloven

Når man taler om "forbedring" eller "modernisering" i forbindelse med udlejningslejemål, handler det om egentlige forbedringer af lejemålets brugsværdi, vel at mærke set i forhold til den brugsværdi lejer hidtil havde retskrav på. Eksempelvis er det normalt en forbedring, hvis en lejlighed uden eget bad får installeret et bad.

Ejers adgang: For-varsling

Før der overhovedet sættes arbejder i gang i din lejlighed, skal du have et skriftligt varsel, der skal oplyse om arbejdets art og omfang.

Det gælder dog ikke, hvis der udelukkende er tale om uopsættelige reparationer - sprungne vandrør, stoppede brugsværdi, kan ikke lovligt give forbedrings-lejeforhøjelser efter lejeloven og boligreguleringsloven.

Noget bagvendt og selvmodsigende, kan vedligeholdelsesarbejder imidlertid godt

For større forbedringer,

hvor arbejdet er til gene for beboerne, skal du have fået varslet senest 3 måneder, før arbejdet går i gang.

Hvis der ikke for-varsles på denne måde, har udlejeren og håndværkerne ikke adgang til dit lejemål, og du kan nægte dem adgang. Hvis de alligevel tiltvinger sig adgang, er der tale om indbrud, og du kan kræve dem fjernet af politiet.

Med hensyn til lejeforhøjelser på grund af forbedringer, så kan lejen tidligst forhøjes, når arbejdet er helt færdigt, og kun efter at forhøjelsen er korrekt varslet med 3 måneders frist til ikrafttræden osv.. (Som nævnt i opslaget om lejeforhøjelser).

Formelle krav

Selve lejeforhøjelsen skal som nævnt varsles efter de regler, der er beskrevet andetsteds her i bladet, og med hensyn til for-varslet af forbedringen gælder følgende:

1. Hvis lejeforhøjelsen – sammenlagt med eventuelt andre forbedringsforhøjelser gennem de sidste 3 år – bliver mere end 78*) kr. pr. m2, så skal der i varslet også stå:

* At du har ret til at gøre skriftlig indsigelse inden 6 uger, hvis du helt eller delvist er uenig i, at forbedringen skal gennemføres, som den er

forvarslet.

* En foreløbig beregning af, hvor meget lejen vil stige som følge af forbedringen.

2. Hvis forhøjelsen, sammenlagt med andre forbedrings-lejeforhøjelser gennem de sidste 3 år, bliver over 155*) kr. pr m2 pr. år, så skal udlejeren i varslet yderligere fortælle, at du har ret til en anden lejlighed, hvis du forlanger det inden 6 uger. Denne erstatningslejlighed skal svare til din gamle lejlighed. Have nogenlunde samme husleje, størrelse og beliggenhed, som den gamle lejlighed (inden forbedringen). Kræver du på denne måde en erstatningslejlighed indenfor de 6 uger, så må udlejeren ikke sætte forbedringen i gang, før hun/han har fundet en sådan lejlighed til dig.

Mangler ved for-varslerne

Hvis varslet ikke opfylder punkt 2 ovenfor, men dog opfylder punkt 1, vil udlejeren ikke lovligt kunne kræve en lejeforhøjelse på mere end de 155 *) kr. pr m2.

Hvis varslet ikke opfylder punkt 1 ovenfor, vil udlejeren ikke lovligt kunne kræve en lejeforhøjelse på mere end de 78 *) kr. pr m2.

Indsigelse

Hvis mindst 1/4 af lejerne

gør indsigelse mod forbedringen indenfor 6-ugers fristen, som nævnt ovenfor i pkt. 1, så kan udlejeren kun sætte arbejdet i gang, hvis huslejenævnet godkender forbedringen.

Hvis udlejeren i sådanne tilfælde ikke sender sagen i huslejenævnet senest 12 uger efter varslingstidspunktet, så bortfalder forbedringen automatisk. Hvis den gennemføres på trods heraf, vil udlejeren højst kunne kræve en forhøjelse på de 78 *) kr. pr m2; i visse tilfælde kan forhøjelsen helt bortfalde.

Aftaler

Generelt vil vi kraftigt fraråde, at man indgår aftaler med udlejer om moderniseringer.

Kontakt under alle omstændigheder først den lokale lejeforening.

*) *Note:*
Det er de sammenlagte forbedringslejeforhøjelser gennem de seneste tre år, der ikke må overstige de anførte maximumbeløb på henholdsvis 78 kr. og 155 kr. pr. m2. Disse beløb er her opgivet i 2004-niveau. Beløbsgrænserne pristalsreguleres hvert år pr. 1. januar.



Almen udlejning

Slut med store overskud i almene boligafdelinger

Forårets lovgivning for det alene byggeri er nu blevet fulgt op af Indenrigs- og socialministeriet med en række bekendtgørelser, der supplerer Lov om almene boliger. På et enkelt punkt er der sket en forbedring for lejerne: Overskuddene i boligafdelingerne kommer nu frem i lyset.

Af Jakob Lindberg

Danmarks Lejerforeningers indsats mod ulovlige overskud i almene boligafdelinger har båret frugt. I en ny bekendtgørelse om driften af almene boliger indføres der nu en pligt til at medregne et overskud fra tidligere år i indtægterne, således at huslejen bliver tilsvarende mindre.

Det kommer til at foregå som i dette tænkte eksempel:

I en bebyggelse er der 100 lejligheder af ens størrelse, der hver i sær betaler 60.000 kr. i husleje i 2011. Den samlede lejeindtægt er derfor 6 mio. kr. Da regnskabet bliver aflagt i foråret 2012 viser det sig, at udgifterne kun er 5,5 mio. Der er derfor et overskud på 500.000 kr. Senere på året 2012 skal beboerne vedtage et nyt budget for 2013.

Administrationen skønner at udgifterne i 2013 vil være 6,2 mio. kr. Derfra skal trækkes de 500.000, som var i overskud i 2011. De samlede udgifter, som lejerne skal betale, bliver derfor (6,2 mio. - 0,5 mio.) = 5,7 mio. kr. eller

57.000 pr. lejemål. Det betyder at lejen skal nedsættes fra 60.000 til 57.000.

Baggrund

En almen bebyggelse - også kaldet en boligafdeling - må ikke give overskud. Den husleje, der opkræves skal svare til de forventede udgifter. Se faktaboksen her på siden.

Alligevel opstår der fra tid til anden både overskud og underskud i afdelingerne, fordi et budget er en forudsigelse af fremtiden, og alle forudsigelser er usikre.

Hidtil har man haft forskellige regler for behandling af overskud og underskud. Et underskud på regnskabet skulle stå på en særlig konto i den del af regnskabet, der hedder "balancen" for det følgende år, indtil det var blevet afdraget. Kontoen blev kaldt en "underskudsaldo". Hvis en boligafdeling fik et underskud, skulle det afdrages over maksimalt tre år.

Et overskud skulle derimod ikke opføres på nogen speciel konto, men blev enten brugt til at modregne et underskud

på underskudsaldoen. Hvis der ikke var underskud fra tidligere år, blev overskuddet tillagt henlæggelserne til periodisk vedligeholdelse.

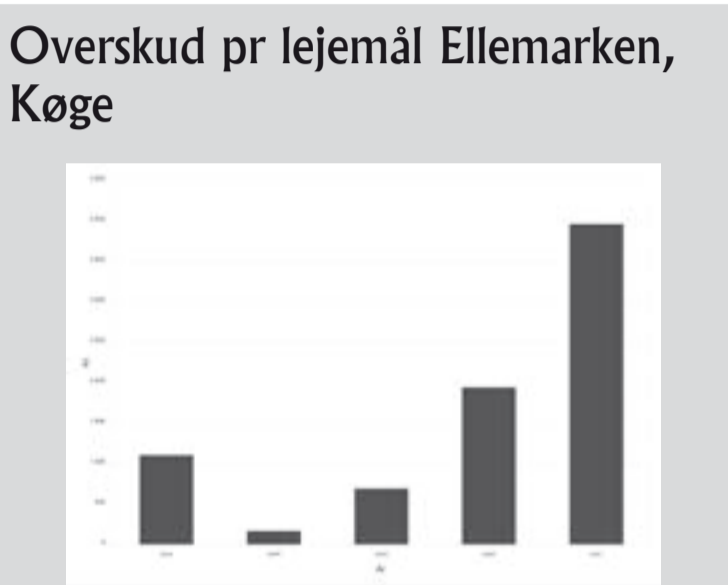
På den sikre side

På den både blev tidligere års overskud skjult for beboerne. Det betød, at boligorganisationerne kunne blive ved med at kræve for meget op i husleje uden at nogen greb ind. Forretningsskaberne for boligorganisationerne indførte en budgetteringspraksis, hvor deres skøn for udgifterne konsekvent lå i den høje ende, mens skøn over indtægterne lå i den lave ende.

Lejerne som skulle godkende budgetterne kunne som regel ikke gennemskue denne "slagside", og derfor endte regnskaberne som regel med et overskud og kun sjældent med underskud

Politisk røre

Efter en klagesag fra Køge (se faktaboks om Ellemarken), gjorde Danmarks Lejerforening Socialministeriet opmærksom på problemet.



Samlet overskud for hele perioden: 7.877 kr. pr lejemål i gennemsnit

I denne bebyggelse opdagede nogle lejere for nogle år siden, at der var blevet opkrævet ca. 20 mio. kroner for meget op i leje gennem en 10 års periode. Dette førte til en klagesag og Køge Kommune indførte skærpet overvågning af bebyggelsens økonomi. Dette medførte et fald i overskuddet i 2004. Som det kan ses, er overskuddet nu igen på vej op.

Avisen Nordjyske tog sagen op - og jeg hjalp journalisterne med at finde talmaterialet. Det førte til en artikelse om overskud i de almene

boligafdelinger i Vensyssel. Overskuddene viste sig at være så udbredte og store, at kommunerne var nødt til at tage sagerne op.

Som følge af denne sag lavede Socialministeriet en undersøgelse i 2005, som viste samme tendens.

Dette arbejde har nu resulteret i, at reglerne bliver lavet om.

Synlighed

Fremover skal både overskud og underskud overføres til samme konto i balancen, den såkaldte "resultatkonto". Dermed tvinges boligorganisationerne til at nedsætte lejen, hvis der har ophobet sig overskud på resultatkontoen. Se eksemplet i starten af artiklen.

I Danmarks Lejerforening er vi tilfredse med at overskuddene på den måde kommer frem i lyset. Vi tror, det vil medføre en mere nøjagtig budgetlægning i de fleste boligorganisationer.



Samsø Ældreboligselskab lever endnu

Beboerne fik en ny administrator og borgerne på Samsø fik en ny borgmester

Af Jakob Lindberg

Det har været en svær tid for Samsø Ældreboligselskab og beboerne i afdelingen på Brundby gamle skole. Efter at Samsø Kommune har gennemtvunget et opsplitning af boligorganisationen består den nu kun af de 23 boliger i Brundby. Den midlertidige forretningsfører - Boligkontoret Danmark - trak sig ud den 1. april 2009 på et tidspunkt, hvor der endnu ikke var dannet en ny bestyrelse.

Man trak ejendomsbestyrelsen med, således at afdelingen i gennem hele sommeren har været uden ansatte.

Formentlig har kommunens ledelse troet, at der derved ville opstå en situation, hvor også beboerne begyndte at forlade bebyggelsen. Uden lejere ingen indtægter og uden indtægter ville Samsø Ældreboligselskab gå konkurs.

På den måde ville de besværlige beboere en gang for alle være sat på plads. Dermed ville det blive bevist, at på Samsø hersker borgmesteren enevældigt.

Ny administrator

Sådan gik det ikke. Beboerne overtog selv arbejdet med at slå græs og passe varmeanlægget. Det lykkedes

også de aktive beboere at få dannet en ny bestyrelse og få ansat en forretningsfører.

Det blev det private administrationsfirma Dan-ejendomme. Med veldrøbet hu fravalgte bestyrelsen alle administrationsfirmaer fra "den almenyttige familie" - dette sammenstipede netværk af organisationer, der hylder tavshedens lov.

Ny borgmester

Manden bag beslutningen om at tvangsopløse Samsø Ældreboligselskab, borgmester Carsten Bruun får ikke i de næste 4 år nogen indflydelse

Sagen for retten: Var tvangsadministrationen ugyldig?

Samsø Kommune er blevet stævnet af administrationsselskabet Domea i en erstatningssag. Sagen vil vise om indsættelsen af den midlertidig administrator var ugyldig. Hvis det er tilfældet, får det vide konsekvenser. Så er alle de beslutninger, som blev taget af den midlertidige administrator også ugyldige, herunder tvangssalget af boliger i Nordby og opsplitningen af selskabet.

Af Jakob Lindberg

Vi skrev i forårsnummeret af dette blad, at administrationsselskabet Domea havde besluttet sig til at udtage stævning mod Samsø Kommune. Det tog sin tid at komme fra tanke til handling, men i slutningen af november lå stævningen på borgmesterens skrivebord.

Domea blev sat fra bestillingen som administrator af Samsø Ældreboligselskab i 2007, da kommunen besluttede at sætte boligselskabet under administration. Derved mistede Domea en indtægt på 242.000 kr. svarende til administrationshonoraret for 2 år.

Som følge af denne sag lavede Socialministeriet en undersøgelse i 2005, som viste samme tendens.

Dette arbejde har nu resulteret i, at reglerne bliver lavet om.

Vil renses

Domeas påstand er, at man vil have erstatning for den manglende indtægt. Formentlig ikke fordi beløbet betyder så meget for Domea, men fordi man ønsker at få ansvaret placeret hos Samsø Kommune. Domea vil dermed også blive rensset for den - uudtalte - anklage om fejl og for-

sømmelser, der uundgåeligt klæber på enhver, der bliver fyret på gråt papir.

Stævningen

Domeas advokat er Anne Troelsen fra det meget store advokatfirma Lett, som har

350 medarbejdere og afdelinger i København, Århus og Kolding.

Anne Troelsen har i stævningen anført en lang række begrundelser for påstanden om erstatning.

En af de mest centrale begrundelser er, at "Samsø Kommunes beslutning om indsættelse af Boligselskabet Danmark som midlertidig administrator reelt er ugyldig".

En af grundene til denne ugyldighed er, at Samsø Kommune *ikke* foretog den lovpåkrævede partshøring over for Domea, før man traf beslutningen om at indsætte en midlertidig administrator. Det kan tilføjes, at kommunen heller ikke foretog parts-

Uden bestyrelse

Et af de omstridte handlingsforløb i denne sag udspillede sig i starten af 2007. Den 26. januar meddelte Samsø Kommune i et brev til Domea, at to bestyrelsesmedlemmer i Samsø Ældreboligselskab ikke var valgbar, idet de var medlem af Samsø Kommunalbestyrelse. Den 27. februar trak kommunen de to bestyrelsesmedlemmer ud af bestyrelsen i boligorganisationen.

Skød spurve med kanoner

En anden vigtig begrundelse for påstanden er at

Samsø Kommune ikke har iagttaget det "forvaltningsretlige proportionalitetsprincip". Populært sagt kan det overnesættes til at Samsø Kommune "skød spurve med kanoner".

En forvaltningsmyndighed kan komme i en situation, hvor man mener, at det er nødvendigt at gribe ind over for en boligorganisation. Men *dels* skal der være en saglig grund til indgrebet, *dels* skal indgrebet stå i rimeligt forhold til problemets alvor. Det sidste betyder, at man *først* skal prøve med de mere lempe-

lige indgreb, f.eks. at udstede et påbud. Kun hvis det ikke er nok til at løse problemet, må man bruge det tungeste skyts, nemlig at sætte boligorganisationen under administration.

Den 14 august 2007 meddelte Samsø Kommune så Domea, at man har besluttet at indsætte en midlertidig forretningsfører, som bliver Boligkontoret Danmark.

En vel tilrettelagt manøvre

Man kan få det indtryk, at Samsø Kommune selv har tilrettelagt krisen, hvorefter man bruger krisen til at begrunde indgrebet med.

Grunden til, at kommunen udførte manøvren skal søges i, at kommunen "hang på" 6 ældreboliger i landsbyen Nordby, som man ikke længere skulle bruge som ældreboliger. Da kommunen havde forpligtelsen til at dække et eventuelt tab på udlejningen af dem, ønskede Kommunen at få boligorganisationen til at sælge dem.

Da Samsø Ældreboligselskabs bestyrelse modsatte sig dette, var man nødt til at isenesætte den krise, der kunne sætte bestyrelsen ud af kraft. Dermed røg Domea med ud. Det skal blive spændende at opleve, hvordan en uvil-

dig dommer ser på hele dette handlingsforløb.

Men de 6 øvrige medlemmer fra Konservative, SF, Socialdemokratiet og Fælleslisten enedes om at pege på den konservative kandidat, Jørn C. Nissen som ny borgmester.

Kun tiden kan vise, om dette får nogen betydning for skandalen om Samsø Ældreboligselskab.

... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk



Lejerforeningerne under
Danmarks Lejerforeninger

Find dem på internettet:
[http://dklf.dk/index.php/
lejerforeninger](http://dklf.dk/index.php/lejerforeninger)

Skiftet lås

Hej. Vores udlejer har skiftet alle låse, fordi vi er i gang med flytning nu kan vi ikke få resten af vores ting.

Kalder man dette ikke som indbrud?? Husleje er efter aftal med ham blevet betalt for sent.

Det din udlejer har foretaget sig er det der kaldes „selvtægt“. Det er ulovligt, og det bør udlejer ikke slippe godt fra. Under alle omstændigheder har udlejer overtaget lejemålet fra tidspunktet for låse-omstillingen, og I har ikke pligt til at betale husleje efter det tidspunkt låsene blev skiftet.

Med venlig hilsen
Henrik Stougaard

Regulering af depositum og forudbetalt leje

Når man har en gammel lejekontrakt typeformular A, 5. udgave fra 1979, så fremgår det af de almindelige bestemmelser i kontrakten, at forudbetalt leje ikke kan kræves reguleret, dersom forudbetalingen indestår som depositum.

Udlejer må altså ikke regulere i mit depositum, men må hun godt opkræve regulering af den forudbetalte husleje?

Jeg har i sin tid betalt tre måneder i forudbetalt leje samt et depositum svarende til tre måneders leje. Hver gang der er blevet gennemført huslejestigninger, er både depositum og forudbetalt leje blevet reguleret og betalt.

Kan jeg eventuelt kræve disse reguleringer af henholdsvis depositum og forudbetalt leje tilbagebetalt, også selv om de går mange år tilbage?

Udfra din beskrivelse forstår jeg situationen således: Gl. lejekontrakt type A 5 1979, intet kontrakt-tillæg eller anden sær-aftale om ændring af kontraktbestemmelsen om at depositum ikke kan kræves reguleret.

Hvis dette er korrekt opfattet, har udlejer ikke lovlig adgang til at kræve dit depositum reguleret. „Almindelig forudbetalt leje“ kan kræves reguleret, men altså ikke den del af den forudbetalte leje, der henstår som depositum.

De depositum-reguleringer der er opkrævet ulovligt bør du kunne kræve tilbagebetalt, sandsynligvis også mere end 5 år tilbage i tiden.

Læs mere i opslaget på www.dklf.dk. Klik på Rettigheder og derefter på Depositum-forhøjelser

Med venlig hilsen
Henrik Stougaard

Halvanden værelse

Jeg har en halvandet værelset lejlighed på 43 kvm. Kan jeg leje det halve værelse på 6 kvm ud?

Med venlig hilsen,
Jette

Ja det kan du godt. Lejligheden har to rum, og du er derfor berettiget til at fremleje det ene, så længe det samlede antal beboere i lejligheden ikke overstiger antallet af rum - altså 2. Din ret til fremleje er i denne situation tidsbegrænset. Reglerne står i Lejelovens § 69.

Du kan læse mere på www.dklf.dk. Klik på Rettigheder og derefter på Fremleje.

Med venlig hilsen
Jakob Lindberg



Delebolig, fraflytning og erklæring

Hej Brevkasse. En ven og jeg er begge medlejere af en lejlighed, med anden en ven som fremlejer.

- Situationen er således:
- Jeg ønsker at flytter til kollegium, og opsiges som medlejer.
- Fremlejer ønsker at overtager „pladsen“ som medlejer.
- Vi har ikke indgået nogen dele-fracflytningskontrakt med udlejer.
- Depositum og 3 måneders leje betales tilbagebetales af vedkommende, som bliver den nye medlejer i en løbende periode.

Spørgsmålene går på (jeg helt ny i branchen): Hvordan opsiges jeg som medlejer, og hvordan bliver fremlejer medlejer?

Hvordan laves (bedst) en skriftlig aftale mellem den nye medlejer og jeg vedr. tilbagebetalingsordning?

Jeres udlejer (ejer af lejligheden) har vetoret over for hvem han vil acceptere som lejere. Alle ændringer af denne art skal derfor aftales med vedkommende.

Det er vigtigt, at få ordnet sagn formelt og skriftligt med udlejer. Hvis du flytter uden at melde det til udlejer, risikerer du om flere år at hænge på manglende betaling af husleje o.l.

Med venlig hilsen
Jakob Lindberg

... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Utryk ved naboen

Vi bor til leje i en lille ejendom med kun tre lejligheder. Lejlighederne er ejerlejligheder med hver deres ejer, en lejlighed er beboet af ejer, de sidste er lejet ud. Vi har boet længst i huset (6 1/2 år).

Vi har fået et problem med lejer i stuen, han flyttede ind sidste efterår (lad os kalde ham „Jens“). Han er alkoholiker, tidligere stiknarkoman, ryger hash og er til tider påvirket af „andet“. Han har en meget tvivlsom bekendtskabskreds, en kort overgang havde han en „kammerat“ boende som havde truende adfærd især over for underboerne, personen blev smidt ud efter en episode hvor han havde banket „Jens“ med et jernrør, fordi han ikke ville give ham penge og piller. Vi var derefter nødsaget til at udskifte låsen i hoveddøren (første gang).

Hans øvrige venner han har på besøg er hverken ædru eller upåvirkede, der er et par gange fundet brugte kanyler i opgangen, personerne har hiv (har han selv fortalt). Hans venner og fjender banker og sparker på dør og vinduer og råber for at få ham til at lukke dem ind, de ringer på op til os, få at få os til at lukke dem ind og råber truende til os når vi nægter. For ca. 4 uger siden var der en episode, hvor der blev sparket voldsomt på hoveddøren, jeg hører at „Jens“ lukker op og der er larm og råb et øjeblik, de to personer forvinder hurtigt hvorefter han løber op af gaden uden at lukke døren (hvilket sker tit). Da jeg er sikker på der er fri bane, går jeg ned og finder gulv, dør og vægge smurt ind i blod.

Han glemmer sine nøgler, smider dem væk, udleverer dem til venner og ringer på midt om natten for at blive lukket ind (har skiftet låsen to gange). Han har overfuset vores underbo i påvirket tilstand mens hun var alene hjemme, hun er højgravid og kan føde når det skal være.

Min kæreste taler om at anskaffe et baseball bat (til nødtilfælde) og har bedt mig om at låse døren, når jeg er alene hjemme, efter en ny episode i sidste uge. Jeg er begyndt ikke turde at gå i kælderen med vasketøj, når jeg er alene. I det hele taget er det blevet så utrygt, at det ikke er sjovt at være her mere. Vi har ydermere huspligter på skift, udsætning af skraldespande og rengøring som han ikke har overholdt og efterlevet trods utallige påmindelser og klager.

Oven i det hele så stjæler han og ødelægger vores ting, men erstatter dem ikke, selvom han tilstår. Vi er lidt betænkelig ved at begynde en klagesag, da vi er bange for, at han bliver ubehagelig og overfalder os. Jeg er normalt ikke bange for alting, men det bliver mere og mere ubehageligt at bo her. Hvad skal vi gøre?.

Det er en uholdbar situation, I befinder jer i. Det er svært at se, at I skulle kunne få trygheden tilbage ved at prøve at påvirke ham til at ændre adfærd - medmindre der findes en udenforstående problemknuser (sagsbehandler, terapeut), der kan hjælpe jer.

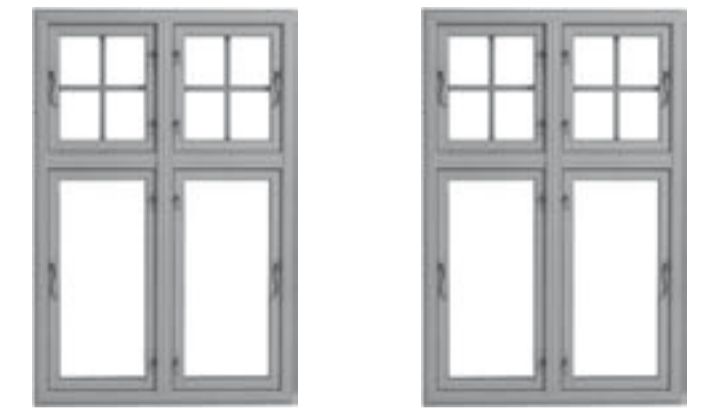
Hvis det ikke er tilfældet, er der to logiske muligheder:

- at prøve at få hans udlejer til at opsiges ham
- at flytte

Det første kræver, at I tager konflikten for fuld udblæsning - om det i det hele taget vil lykkes afhænger i høj grad af udlejer. Selv har I ingen magtmidler over for den støjende.

Det andet har en masse omkostninger, hvis I i øvrigt er glade for bo det pågældende sted. Jeg misunder jer ikke jeres dilemma, men håber det bedste for jer.

Med venlig hilsen
Jakob Lindberg



Renovering/nye vinduer

Hej. Jeg er flyttet i min lejlighed i juni måned og da jeg flyttede ind fik jeg at vide at der skal nye vinduer i bygningen snarest og jeg får derved en husleje på 1500 mindre end ellers. Jeg får bare at vide at vinduer er bestilt, men jeg vil få nærmere at vide, når udlejer ved, hvornår de skal sættes i.

Pludselig en dag da jeg kommer hjem fra arbejde har de så begyndt på udskiftningen - hvilket har medført at der ligger støv og murbrokker mange steder - jeg har jo ikke haft en chance for at pakke noget væk da jeg ikke vidste de kom. De skifter så resten af vinduerne og sætter nye i, men så stopper arbejdet også... Nu er der nye vinduer, men rå mur hele vejen rundt og frit hul ud i det fri da der ikke er furet omkring samt sat nye vindueskarme i.. Arbejdet sluttede den 26. august. Jeg ringede til udlejer for 14 dage siden og der sagde han de ville komme ugen efter. Vil jo ikke sætte varme på da det piver lige ud mellem vinduerne igen!

Mit spørgsmål går på:

Har man ikke krav på at blive varslet inden der kommer håndværkere?

Hvor længe kan udlejer tillade sig at tage om en sådan renovering?

Jo! Lejer har krav på at blive varslet inden der kommer håndværkere. Man har altid krav på 6 ugers varsel, men når der - som her - er tale om større og mere indgribende arbejder, har man krav på 3 måneders varsel. Ud fra din beskrivelse har udlejer klart overtrådt lejelovgivningen, muligvis så meget at han ikke er berettiget til (fuld) lejeforhøjelse for den del af arbejderne der lejerretligt ellers måtte berettige til forbedringslejeforhøjelse.

Udlejer har pligt til at afslutte arbejderne så hurtigt det med rimelighed kan lade sig gøre, og uden unødigt ophold. Igen har udlejer ud fra din beskrivelse klart overtrådt lejelovgivningen. Sandsynligvis så meget, at I - hvis der køres huslejenævns sag - kan få huslejenedslag for den periode lejlighedens brugsværdi er nedsat på grund af arbejderne. Altså i princippet fra de første vinduer blev flået ud og frem til arbejderne (samt efterreparationer inde i jeres lejlighed) er fuldført.

Hertil kommer, at I (igen udfra din beskrivelse) sandsynligvis har krav på at få dækket omkostninger til rengøring efter håndværkerne, plus som nævnt reetablering af lejlighedens indre vedligeholdelsesstand.

Alt i alt har du/I rigtig god grund til at opsoge videre assistance hos en lokal lejerforening

Læs mere på hjemmesiden: www.dklf.dk Klik på Rettigheder og derefter på emnerne:

- Adgang til lejligheden
- Forbedring efter leje- og boligreguleringslov

Med venlig hilsen
Henrik Stougaard

Danmarksbolig.dk

– et redskab med begyndervanskeligheder

Folketinget har besluttet oprettelse af en fælles boligportal for det almene byggeri. Den er nu åben. Vi har testet den.

Af Jakob Lindberg

Det har altid være en svaghed ved det almene byggeri at man skal skrives op utrolig mange steder for at kunne finde en bolig. Og ikke nok med det. Bare det at finde boligselskabernes adresser er et detektivarbejde. For at råde bod på det vedtog Folketinget for nogle år siden, at der skulle være en fælles boligportal for det almene byggeri. Den er nu åben. Vi har testet den.

Den almene boligportal har været mange år undervejs, men den 24 november kunne indenrigs- og socialminister Karen Ellermann glæde offentligheden med, at den nu var åben - i hvert fald i en foreløbig version.

- Vi skal som politikere og myndigheder, kommuner og organisationsfolk gøre, hvad vi kan, så det bliver nemt for alle at finde den rigtige bolig. Med boligportalen tager vi et godt skridt fremad i retning af sådan en markedsplads, udtalte Karen Ellermann.

Kan den så bruges?

Test

Den første prøve går ud på at finde en lejlighed i Ørestaden i København. Vi ved, at

der er ledige almene lejligheder derude.

Vi starter med at klikke www.danmarksbolig.dk. Straks popper forsiden op. Der er ganske vist lige lovlig mange irrelevante logoer og ordkollager på startsiden til min smag. Designet er hverken smukt eller smart, men søgefeltet står centralt på skærmen, så det er lige til at gå i gang. Godt nok.

Jeg markerer, at jeg gerne vil se "familieboliger", med "min 2 værelser". Jeg krydser af for "ledige lejligheder", da jeg ikke ønsker at se lejligheder, hvor der er ventetid. Endelig anfører jeg postnummer "2300" og "Københavns Kommune".

Jeg får nu 5 muligheder præsenteret. De tre af dem er irrelevante, da de ikke ligger på Amager i postdistrikt 2300, som jeg bad om. To af dem opfylder dog mine ønsker. Det viser sig at være to forskellige lejlighedstyper inden for samme bebyggelse: "Evald Thomsensvej 93-95".

Modstridende oplysninger

Det er ikke markeret, hvor man skal klikke for at se nærmere oplysning om Evald Thomsensvej, men jeg klikker på gadenavnet. Det vir-

ker. Det viser sig at være en afdeling af Lejerbo beliggende mellem Bella Center og Fields i Ørestaden.

I skemaet står der: "Ventetid op til 4 år". Samtidig er der skrevet "Ja" ud for rubrikken "Ledig". Jeg havde jo bedt om bebyggelser, hvor der var ledige lejligheder. Det er forvirrende. Hvis der er ledige lejligheder må ventetiden vel være 0? - eller er det mig som ikke har gået lang tid nok i skole?

Der er angivet prisintervaller: 7.762 - 10.372 kr. for lejligheder mellem for 82 - 97 kvadratmeter. Det giver kvadratmeterlejer på over 1100 kr./ kvadratmeter. Uha! Men det er jo ikke boligportalens skyld.

Det er en svaghed, at der ikke bliver angivet præcis hvilken - eller hvilke - lejligheder, som er ledige. Der bliver i stedet angivet nogle lejlighedstyper, inden for hvilke der er ledige lejligheder. Men der er jo stor forskel på, om jeg kan få en lejlighed til 7.762 eller til 10.372. Denne mangel skulle blive



udbedret, når den endelige version af portalen ser dagens lys i 2010.

Manglende oplysninger

Der er tilsyneladende en del oplysninger, som endnu ikke er med i denne foreløbige version. Værst er det at det vigtige link "Skriv op" er inaktivt. Hvis ikke man kan blive skrevet op med det samme, har man spildt sin tid.

Der er dog anført Lejerbos adresse, telefonnummer, e-mailadresse og hjemmeside. Så man kan - på halvautomatisk vis - gå videre.

Manglende boligselskaber

Det værste er, at der mangler ledige lejemaal. To nye

afdelinger, Brohuset og Sejlhuset, som udlejes af KAB (Samvirkende Boligselskaber) kommer ikke frem ved søgning på Danmarksbolig.dk.

Den 1. november var der tilsammen 31 ledige lejligheder i de to bebyggelser. De skal selvfølgelig være med når man søger på ledige lejligheder i postdistrikt 2300.

Vi kan kun give 2 lupper ud af 5 mulige til Danmarksbolig.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 Danmarks Lejerforeninger
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).