

# Lejer i Haderslev og Omegn



NR. 35 - Vinter 2009/10 MEDLEMSBLAD FOR HADERSLEV OG OMEGNS LEJERFORENING

## 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*


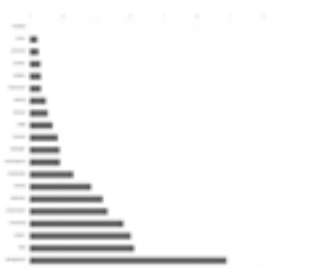

Lejernes ret til at bytte lejlighed med hinanden har altid været en torn i øjet på udlejerne – hvad enten de er private eller almene. Derfor bliver der gjort mange forsøg på at underminere denne ret.

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>B</b></p> <p>Retureres ved varig adresseændring</p> <p>Afsender: Haderslev Lejerforening Højgade 6 6100 Haderslev</p>	<p><b>B</b>yteretten kan ikke begrænses</p>  <p>Side 3</p>	<p><b>S</b>kæve boliger til skæve eksistenser</p>  <p>Side 4-5</p>	<p><b>B</b>revkasseanlæg</p>  <p>Side 6-7</p>	<p><b>M</b>ens vi venter på krisen</p>  <p>Side 8</p>
	<p><b>D</b>omspraksis om tvivlsomme forbedringer</p>  <p>Side 9</p>	<p><b>L</b>ejeforhøjelser</p>  <p>Side 10-11</p>	<p><b>S</b>lut med store overskud i almene boligafdelinger</p>  <p>Side 12</p>	<p><b>H</b>vordan er det nu, det er? – Klip fra brevkassen på <a href="http://dklf.dk">dklf.dk</a></p>  <p>Side 14-15</p>

## LEJER I HADERSLEV OG OMEGN

## Nr. 35 Vinter 2009/10

Udgivet af Haderslev og Omegns Lejerforening, i samarbejde med Danmarks Lejerforeninger.

Lokal udgave af "Lejer i Danmark".

Oplag: Ca. 10.000 for alle udgaver.

Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.

Redaktion: Jakob Lindberg (ansvh.),

Bodil Kjærsum og Henrik Stougaard.

**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

**Haderslev og Omegns Lejerforening:**

Højgade 6, 6100 Haderslev

Kontortid: Hver Onsdag 16-18

Telefon: 7452 1780

Mobiltelefon: 6165 2245

www.haderslev-lejerforening.dk

**Bestyrelse**

Formand: Jan Leth

Næstformand: Ulla Grønholm

Kasserer: Leif Truelsen

Sekretær: Leif Hartmann

Medlem: Inger Bjerregaard

Medlem: Jytte Holm Jakobsen

Suppleant: Else Larsen

**Sagsbehandlere**

Jan Leth

Leif Hartmann

Kirsten Børgesen

Leif Truelsen

**Alssund Lejerforening**

(underafdeling af Haderslev og Omegns Lejerforening)

Sagsbehandler: Leif Truelsen

Telefon 74 47 09 28 eller 27 49 83 45

Træffes bedst hverdage mellem 17 og 18

www.alssund-lejerforening.dk

**Kontingent 2009**

Første år. 550 kr. – efterfølgende år. 225 kr.

Pensionister:

Første år. 475 kr – efterfølgende år. 200 kr.

Medlemskab og kontingent for almene boligafdelinger og større private udlejningsejendomme aftales med bestyrelsen.

**Betaling**

Kontingentet betales på det fremsendte / udleverede indbetalingskort i bank, på posthus eller på kontoret i Højgade.

**Annonce**

Vi søger et medlem, som vil hjælpe med at holde kontoret i Højgade præsentabelt.

Vi søger også en "sagsbehandlerelev".

Henvendelse på kontoret onsdag mellem 16 og 18, eller til formand Jan Leth på 61 65 22 45

## Nyt fra sagsbehandlerne

Skyggebudget !!

Læs artikel inde i bladet.

## Nyt fra bestyrelsen

Vi holder generalforsamling lørdag den 13. februar 2010, se vedlagte indkaldelse.

Indenrigs- og Socialministeriet har endnu ikke afgivet en vejledende udtalelse om lovligheden af Huslejenævnets brug af standardbeløb.

**Medlemmer hjælper medlemmer med:**

- Råd og vejledning om „alt“ inden for den private og almene Lejelovs område.
- Check af lejekontrakt - helst før den er underskrevet.
- Varme-, vand- og antenneregnskaber. Bemærk at der er tidsfrister som skal overholdes.
- At beregne om udlejerens krav om lejeforhøjelse er inden for lovs rammer.
- Hvis du skal sige op eller bliver sagt op bør du altid kontakte Lejerforeningen.
- Vi deltager i flyttesyn og gennemgår fraflytningsafregningen.
- Sagsbehandlerne skriver - efter fuldmagt fra dig - brev til udlejeren, Husleje - eller Beboerklagenævn.



### Privat udlejning

## Huslejenævnets 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 Huslejenævnets brug af standardbeløb, har nu fået Rettens ord for, at Huslejenævnet skal udarbejde et skyggebudget.

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

Udlejeren 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.

# ... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på [www.dklf.dk](http://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 lederen 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:

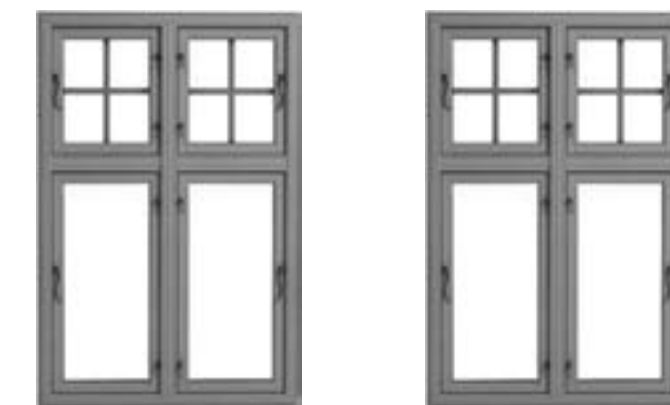
- at prøve at få hans udlejer til at opsigte ham
- at flytte

Det første kræver, at I tager konflikten for fuld udblæsning - om det i det hele taget vil lykkes afhænger i høj grad af udlejerens. 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 lejerretsligt 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 ud fra 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](http://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 svag-  
hed 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 bo-  
ligningskabernes adresser er et  
detektivarbejde. For at råde  
bod på det vedtog Folketinget  
for nogle år siden, at der  
skulle være en fælles bolig-  
portal 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 of-  
fentligheden 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 Øresta-  
den i København. Vi ved, at

der er ledige almene lejlighe-  
der derude.

Vi starter med at klikke  
[www.danmarksbolig.dk](http://www.danmarksbolig.dk). Straks  
popper forsiden op. Der er  
ganske vist lige lovlig mange  
irrelevante logoer og ord-  
kollager på startsiden til min  
smag. Designet er hverken  
smukt eller smart, men sø-  
gefeltet står centralt på skær-  
men, 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 lejlig-  
heder, hvor der er ventetid.  
Endelig anfører jeg postnum-  
mer "2300" og "Københavns  
Kommune".

Jeg får nu 5 muligheder  
præsenteret. De tre af dem  
er irrelevante, da de ikke lig-  
ger på Amager i postdistrikt  
2300, som jeg bad om. To af  
dem opfylder dog mine øn-  
sker. 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 nær-  
mere oplysning om Evald  
Thomsensvej, men jeg klik-  
ker på gadenavnet. Det vir-

ker. Det viser sig at  
være en afdeling af  
Lejerbo beliggende  
mellem Bella Cen-  
ter og Fields i Øre-  
staden.

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 lejlig-  
heder må ventetiden vel være  
0? - eller er det mig som ikke  
har gået lang tid nok i skole?

Der er angivet prisinterval-  
ler: 7.762 - 10.372 kr. for lej-  
ligheder mellem for 82 - 97  
kvadratmeter. Det giver kva-  
dratmeterlejer 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 - lejlig-  
heder, som er ledige. Der  
bliver i stedet angivet nogle  
lejlighedstyper, inden for  
hvilke der er ledige lejlighe-  
der. Men der er jo stor forskel  
på, om jeg kan få en lejlig-  
hed 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 forelø-  
bige version. Værst er det at  
det vigtige link "Skriv op" er  
inaktivt. Hvis ikke man kan  
blive skrevet op med det sam-  
me, har man spildt sin tid.

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

### Manglende boligselskaber

Det værste er, at der mang-  
ler ledige lejemål. To nye

afdelinger, Brohuset og Sejl-  
huset, som udlejes af KAB  
(Samvirkende Boligselska-  
ber) kommer ikke frem ved  
søgning på Danmarksbolig.dk.

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

Vi kan kun give 2 lupper ud  
af 5 mulige til Danmark.bo-  
lig.dk



## Tip et medlem

Hører du om en ven, bekendt, kollega, familie eller andre, som har  
problemer med deres udlejer, så riv hjørnet af bladet og giv ham eller  
hende det.

Du må også gerne fortælle, hvor gode sagsbehandlerne er til at hjælpe.

Haderslev og Omegns Lejerforening  
Højgade 6, 6100 Haderslev  
74 52 17 80 eller 61 65 22 45  
Vi er på kontoret onsdag fra 16-18

## Skriv til os !



Har du en god, sjov eller dårlig oplevelse med en udlejer  
eller andet, du syntes, du vil dele med medlemmerne af  
lejerforeningen, er du meget velkommen til at sende et  
indlæg.

Du må skrive i hånden eller på maskine, som det passer  
dig bedst. Vi renskriver gerne.

Indlæg sendes til:

Haderslev og Omegns Lejerforening,  
Højgade 6, 6100 Haderslev.