

LEJERE I HELSINGØR

NR. 46 - Vinter 2009/2010

MEDLEMSBLAD FOR
HELSINGØR 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</p> <p>Retureres ved varig adresseændring</p> <p>Afsender: Helsingør Lejerforening Fiolgade 13 4000 Helsingør</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>

LEJERE I HELSINGØR**Nr. 46 Vinter 2009/2010**

Medlemsblad for Helsingør Lejerforening
Udgivet af Danmarks Lejerforeninger.
Oplag: Ca. 10.000 for alle udgaver.
Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.
Landsredaktion: Jakob Lindberg (ansvh.),
Bodil Kjærum og Henrik Stougaard.

Bestyrelse

Henrik von Rosen, formand
Marianne Larsen, kasserer

Sagsbehandlere

Bestyrelsen.

Helsingør Lejerforening

Fiolgade 13 C, 1., 3000 Helsingør
Telefon 49 21 78 22

Åbningstid:**Onsdage ml. kl. 19 og 20**

Udenfor åbningstiden kan beskeder indtales på vores telefonvarer.

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

Hjælp andre lejere**Oplys lejerforeningen om din husleje!**

Lejerforeningen har stor gavn af at godt kendskab til huslejerne rundt omkring i sit område. Flere og flere sager om huslejens størrelse afgøres nemlig ud fra sammenlignings-princippet: "Det lejedes værdi". Derfor vil foreningen gerne kende *din* husleje.

Hvis du kører sag, eller for nylig har kørt sag gennem lejerforeningen, så har vi allerede de nødvendige oplysninger. Men har du ikke kørt sag igennem længere tid, vil andre lejere kunne få glæde af, at du indsender husleje-oplysningerne.

I sagens natur er det især de forholdsvis billige huslejer, der vil være gode som sammenlignings-huslejer.

Send disse oplysninger til lejerforeningen:

Lejlighedens størrelse i m²:

Lejlighedens månedlige husleje (excl. varme mv.):
.....

Er der i lejligheden:

Centralvarme? Eget toilet? Bad?

To-lags vinduer? Nyere forbedringer?

Lejlighedens adresse:
.....

Lejers navn:.....

KORT OM DANMARKS LEJERFORENINGER

Danmarks Lejerforeninger blev stiftet i 1995.

Stiftelsen skete på baggrund af en række lejerforeningers ønske om en landsdækkende organisation, som er uafhængig af partipolitiske interesser.

Indmeldelse i Danmarks Lejerforeninger sker altid gennem en lokalforening: Den nærmeste lejerforening, der er tilsluttet Danmarks Lejerforeninger.

Danmarks Lejerforeninger betragter det som een af sine opgaver, at sikre de bedst mulige betingelser for det frivillige ulønnede arbejde i lokalforeningerne. Aktiviteterne omfatter derfor blandt andet:

Gratis kurser, udgivelse af bladet „Lejer i Danmark“ og udsendelse af informationspjecer om lejernes rettigheder.

Skulle man ønske yderligere informationer, eksempelvis Danmarks Lejerforeningers Love eller Princip & Arbejdsprogram, kan disse findes på www.dklf.dk/DL, men man er også velkommen til at kontakte os.

INDMELDELSE

I øjeblikket afstår vi ekstraordinært fra at opkræve indmeldelsesgebyrer, pga. medlemskampagne.

Ved indmeldelse skal derfor alene betales årskontingent for kalenderåret.

KONTINGENT

Almindelige medlemmer	400 kr
Beboerforeninger – over 20 husstande	150 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 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 lejemaal.

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

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:

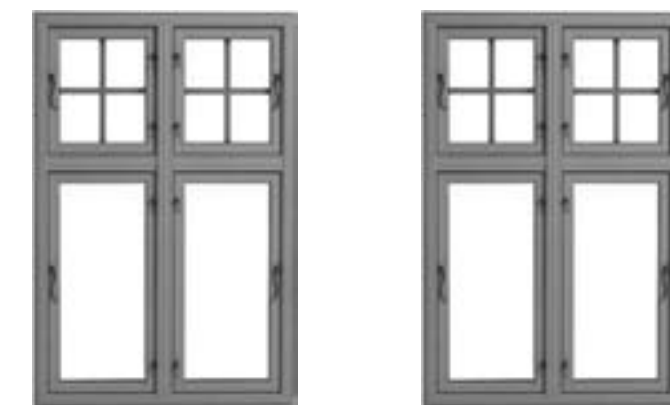
- at prøve at få hans udlejer til at opsigte ham
- at flytte

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 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.danmarkbolig.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 lejemål. To nye

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

_____ *Ja, jeg ønsker at blive medlem af Helsingør Lejerforening.*

_____ *Jeg ønsker nærmere oplysning om Helsingør Lejerforening*

Navn:

Adresse:

Postnummer og by:

Indsendes i kuvert til Helsingør Lejerforening
Fiolgade 13 C 1., 3000 Helsingør

Skriv til os !



Vi modtager meget gerne indlæg fra læserne. - Debatindlæg, artikler, digte, m. m. m... Hvis man har mulighed for det, vil vi være taknemmelige for, at man også sender sit indlæg på diskette; med oplysning om PC-formatet; eller som e-post. (Adresserne ses på side 2).