

ROSKILDE-LEJEREN

NR. 106 - Vinter 2009/2010 MEDLEMSBLAD FOR RLE & ROSKILDE 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 udlejerens var bundet af sit tilsagn om at lejeren kunne flytte ind. Lejeren fik en erstatning på 107.000 kr.

Af Jakob Lindberg



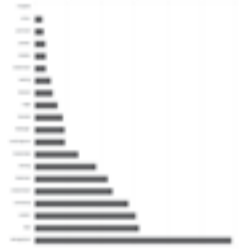


Lejernes ret til at bytte lejlighed med hinanden har altid været en torn i øjet på udlejerne – hvad enten de er private eller almene. Derfor bliver der gjort mange forsøg på at underminere denne ret.

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>Returneres ved varig adresseændring</p> <p>Afsender: Roskilde Lejerforening 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>

ROSKILDE-LEJEREN**Nr. 106 Vinter 2009/2010**

Lokaludgave af "Lejer i Danmark"

Udgivet i samarbejde med Danmarks Lejerforeninger.

Oplag: Ca. 10.000 for alle udgaver.

Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.

Redaktion: Jakob Lindberg (ansvh.),

Bodil Kjærsum og Henrik Stougaard.

Lokalredaktion i Roskilde:

Jens Juul, Jan Sylvest og Henrik Stougaard

Danmarks Lejerforeninger:

Kontortid: Mandag - Torsdag 11-15; Fredag 11- 13

Telefon: 33 33 99 25; Fax: 33 33 99 41

Hjemmeside: www.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.

Roskilde Lejerforening

Sankt Peders Stræde 2, 1., 4000 Roskilde

Hjemmeside: www.dklf.dk/lf/roskilde

Træffe- og telefontid: Tirsdage og Torsdage, kl. 19-21**Telefon: 46 36 18 19****Redaktionen af dette blad er afsluttet****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 sammenligningsprincippet: "Det lejedes værdi". Derfor vil foreningen gerne kende *din* husleje.

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

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:.....

**KONTINGENTSATSER 2009
ROSKILDE LEJERFORENING****EJENDOMME med over 12 lejligheder:**

Kontingentsats: 125 kr. pr. lejemål/år
Indmeldelsesgebyr: 0 kr.

Alle andre medlemstyper: Medlemskab via RLE.

Kontingentsatser 2009, Roskilde Lejerforening for Enkeltmedlemmer:

ENKELTmedlemmer	Kontingentsats	Indmeldelsesgebyr
Pensionister	280 kr. pr. lejemål/år	130 kr.
Studerende	280 kr. pr. lejemål/år	130 kr.
Erhvervslejemål	650 kr. pr. lejemål/år	130 kr.
Kollektiv (bofællesskab)	650 kr. pr. lejemål/år	130 kr.
Alle andre	350 kr. pr. lejemål/år	130 kr.

Tilmeld din kontingentbetaling til Betalingservice. Så bliver dine fremtidige opkrævninger Roskilde Lejerforening for Enkeltmedlemmer (RLE) betalt til tiden – hverken for tidligt eller for sent. Se hvordan på: www.dklf.dk/lf/roskilde

**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 lejerens 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 lejerens 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 lejerenes 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 lejererne 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:

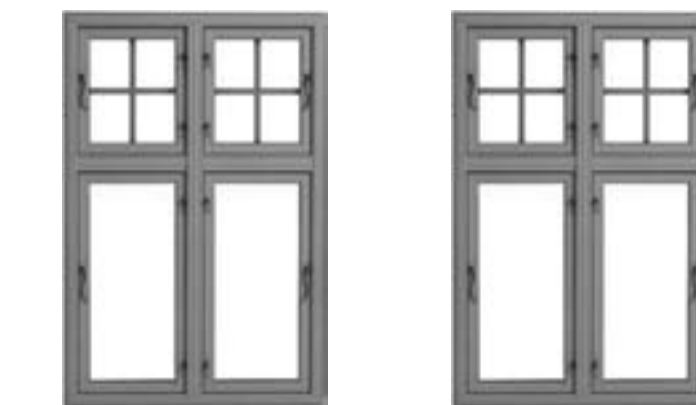
- at prøve at få hans udlejer til at opsigte ham
- at flytte

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 opsøge 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

Referat af Ordinær GF

afholdt mandag den 27. april 2009 kl. 19.30 i Lejerforeningens lokaler, Sankt Peders Stræde 2, 1. sal., Roskilde

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere

Formanden, Jens Juul, bød velkommen til de fremmødte deltagere i generalforsamlingen. Ud af de 11 fremmødte personer var 6 med tilknytning til RLE og de resterende 5 var repræsentanter for tilknyttede beboerrepræsentationer.

Fra bestyrelsen deltog Jens Juul, Erik Udby Andersen, Nicolai Baumbach og Bodil Kjærøum. Jens Juul foreslog herefter Bodil Kjærøum som dirigent. Bodil Kjærøum blev valgt.

Bodil Kjærøum konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i forhold til generalforsamlingens dagsorden.

Erik Udby Andersen blev valgt som referent.

Der blev ikke valgt stemmetællere, da dirigenten tillige påtog sig dette hverv.

2. Bestyrelsens beretning

Formanden henviste til den skriftlige beretning, men supplerede med følgende:

- Bestyrelsen har i den forløbne generalforsamlingsperiode været udsat for "mandefald" grundet bestyrelsesmedlemmers fraflytning og sygdom.
- Problematikken omkring lejligheder, der står tomme (ikke udlejet) i mere end 6 uger. Ofte påstår udlejer blot, at det er hensigten at lejlighederne skal moderniseres, men i praksis har det vist sig ikke altid at være tilfældet.
- Bestyrelsen har til hensigt at holde et møde for beboerrepræsentanterne i efteråret 2009, hvor forskellige forhold kan drøftes helt uformelt.
- Der har i januar 2009 været afholdt et kursus i lejerforeningens lokaler. Temaet for kurset var blandt andet lejestigninger, budgetter og varme-regnskaber. Beboerrepræsentanterne har også mulighed for at tilmelde sig de kurser, der udbydes af Danmarks Lejerforeninger. Danmarks Lejerforeninger samarbejder i et vist omfang med Lejernes LO om nogle kursusudbud, hvortil det også er muligt at tilmelde sig. Tilmelding sker altid via Roskilde Lejerforening.
- Roskilde Lejerforening forsøger så vidt muligt at have kontaktpersoner tilknyttet til de enkelte beboerrepræsentationer.
- Det almene boligbyggeri er i øjeblikket så godt som gået i stå. Det samme er tilfældet for privat udlejningsbyggeri. Usælgelige ejerlejligheder forsøges nu udlejet til en forholdsvis stor leje.
- Der er i det forløbne år sket en stigning i antallet af udsættelse af lejere fra deres lejemål, da mange lejere desværre også er blevet ramt af den aktuelle finanskrisen.
- Der pågår i øjeblikket sammenlægningsforhandlinger mellem Danmarks Lejerforeninger og Lejernes LO. I givet fald forventes det at ske ved, at de Danmarks Lejerforeninger og Lejernes LO dannet en helt ny lejerorganisation.

En af de fremmødte beboerrepræsentanter, Andreas Zeller, spurgte om størrelsesforholdet mellem Danmarks Lejerforeninger og Lejernes LO. Bodil Kjærøum oplyste, at Lejernes LO er den absolut største organisation (cirka

90%).

Bodil Kjærøum oplyste endvidere, at Danmarks Lejerforeninger og Lejernes LO havde samarbejdet i forbindelse med lejelovsforhandlinger.

Bodil Kjærøum oplyste endvidere, at det er et vigtigt krav til en ny lejerorganisation, at de enkelte lokalafdelinger i givet fald kan udføre selvstændig sagsbehandling - helt som det sker i dag i Roskilde.

Herefter blev bestyrelsens beretning enstemmigt godkendt.

3. Regnskab for 2008

Da kassereren, Richardt Hansen, desværre fortsat er sygemeldt fremlagte Bodil Damgaard, der i det sidste års tid har fungeret som bogholder, regnskabet for 2008.

Der var enkelte opklarende spørgsmål til regnskabet, hvorefter det enstemmigt blev godkendt.

4. Budget, samt fastsættelse af kontingent for 2010

Jens Juul beklagede, at der grundet kassererens sygdom ikke kunne fremlægges et budget for 2009.

Kontingentet for 2010 blev af bestyrelsen foreslået til uændret 125,00 kr. pr. tilsluttet husstand, hvilket blev enstemmigt godkendt.

5. Indkomne forslag

Der var ikke indkommet forslag til behandling på generalforsamlingen.

6. Valg i henhold til vedtægterne

Valg af kasserer: Sanne Bryde blev foreslået og valgt.

Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode: Erik Udby Andersen, Henrik Stougaard og Nicolai blev foreslået genvalgt, hvilket herefter skete.

Valg af 1 bestyrelsesmedlem for en 1-årig periode: Lise Justesen blev foreslået og valgt.

Valg af 2 bestyrelsessuppleanter for en 1-årig periode: Andreas Zeller blev foreslået og valgt. Der var ikke andre kandidater til den anden post, hvorefter bestyrelsen af generalforsamlingen enstemmigt gav bestyrelsen mandat til at kunne udpege en suppleant yderligere.

Valg af 1 revisor for en 2-årig periode: Gunver Hagbang blev foreslået og valgt.

Valg af 1 revisorsuppleant for en 1-årig periode: Britta Poulsen blev foreslået og valgt.

7. Foreningens fremtidigt virksomhed

Bestyrelsen ser lyst på fremtiden.

Roskilde Lejerforening vil markere sig i forbindelse med Kommunalvalget, der afholdes tirsdag den 17. november 2009.

Som det blev nævnt under bestyrelsens beretning er det hensigten i løbet af efteråret 2009 at afholde et møde at holde et møde for beboerrepræsentanterne, hvor forskellige forhold kan drøftes helt uformelt.

Endelig blev det omtalt, at det også fremover var hensigten at udbyde kurser.

8. Eventuelt

Der var intet at bemærke under punktet, hvorefter generalforsamlingen blev afsluttet.

Nye medlemmer

Vi opfordrer alle vore medlemmer til at hjælpe med at styrke Lejerforeningen. Vis eller giv bladet til interesserede, flere blade kan rekvireres. Blanketten herunder kan bruges til indmeldelse.

Jeg indmelder mig hermed i Lejerforeningen:

Navn:

Adresse:

Postnummer og by:

Indsendes i kuvert til Roskilde Lejerforening
Sankt Peders Stræde 2, 1. sal; 4000 Roskilde.

Skriv til os !



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