

Lejer i Haderslev og Omegn



NR. 36 - Forår 2010

MEDLEMSBLAD FOR HADERSLEV OG OMEGNS LEJERFORENING

Privat byggeri

Småhuslejer vandt 70.000 kr.

Tre års kamp for en rimelig husleje sluttede, da Østre Landsret gav lejereren medhold i en sag om huslejefastsættelse i småhuse. Udlejer måtte tilbagebetale ca. 70.000 kr. til lejereren for den tid, lejereren havde betalt for meget



Af Jakob Lindberg

Lejereren en enlig mand havde boet på 2. sal i ejendommen på Quistgaardsvej i Køge i mange år. I 80-erne havde der været en del sager i huslejenævnet om lejefastsættelsen i ejendommen, hvor Køge Lejerforening havde støttet lejerne. Men i de forløbne år havde der været relativt ro omkring huslejen, som var rimelig lav.

I 2004 overtog nogle nye ejere huset med de 6 lejemål. Ejerne drev et tømrerfirma, og de havde formentlig købt huset med henblik på at tjene penge på en modernisering af ejendommen.

Det var også tiltrængt, for ejendommen, der var fra 1920, var ikke tidssvarende. Lejlighederne var små og umoderne med fælles bad i kælderen og fælles toilet på trappeopgangen.

I 2006 blev en af stuelejlighederne ledige, og lejereren på 2. sal kunne godt tænke sig at flytte derned.

Ejerne havde istandsat lejligheden og blandt andet indrettet en muret brusekabine i køkkenet. Men toilettet skulle lejereren stadig dele med sin nabo.

Høj kvadratmeterleje

Lejereren skrev under på en lejekontrakt, hvorefter han

skulle betale 3.800 for en lejlighed på 50 kvadratmeter. Det svarede til 912 kr. pr. kvadratmeter om året. Det er en meget høj leje for en lejlighed med installationsmangler. Efter at have boet i lejligheden i kort tid besluttede lejereren, at han ville benytte sig af sin ret til at få lejen vurderet i Huslejenævnet.

Køge Lejerforening hjalp ham med at indbringe sagen for nævnet, og den 11. februar 2008 besluttede nævnet, at lejen skulle nedsættes til 2.204 kr. om måneden svarende til 529 kr. pr. kvadratmeter om året.

fortsættes side 2

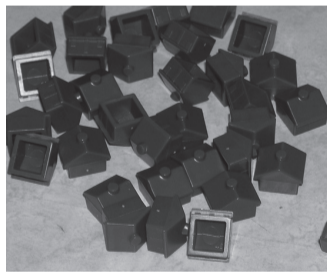
POST
PP
DANMARK

B

Returneres ved varig adresseændring

Afsender:
Haderslev Lejerforening
Højgade 6
6100 Haderslev

Absurde regler for lejefastsættelse i småhuse



Side 3

Regeringens Lejelovsforslag



Side 4-5

Virkningsløst indgreb mod stråmandsudlejning



Side 6

Procesrente? Morarente?



Side 7

Hvordan er det nu, det er? – Klip fra brevkassen på dklf.dk



Side 8-9

Almene afdelinger skubber vedligeholdelsesbyrden foran sig



Side 10-11

Samsø Ældreboligselskab bebuder erstatningskrav



Side 12

Er kommunal grundspekulation udbredt?



Side 13

LEJER I HADERSLEV OG OMEGN**Nr. 36 Forår 2010**

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**25. februar 2010**

De fire næste numre er planlagt at udkomme således:

Sommer 2010, deadline: 15. maj 2010

Efterår 2010, deadline: 15. august 2010

Vinter 2010/2011, deadline: 15. december 2010

Forår 2011, deadline: 15. februar 2011

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

Medlem: Casper Hovmand

Sagsbehandlere

Jan Leth

Leif Hartmann

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 2010

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

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

Ved betaling på kontoret skal du have lige penge.

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

I det seneste nummer af "Lejer i Haderslev og Omegn" var der en artikel om Huslejenævnets anvendelse af standardbeløb.

Artiklen gav Claus Andersen, formand og juridisk sekretær i Huslejenævnet i Haderslev anledning til at kontakte den ansvarshavende redaktør.

Det var lidt uklart, hvad Claus Andersen ønskede, derfor blev han tilbudt at skrive et indlæg til dette nummer af bladet, men det afslog han.

Der er naturligvis kun Claus Andersen, som ved, hvad der var grunden til henvendelsen til den ansvarshavende redaktør, men der kan jo være tale om et forsøg på at lukke munden på mig.

Leif Truelsen

Nyt fra bestyrelsen

Den 13. februar 2010 var der generalforsamling. Fremmødet var ikke stort, hvilket bestyrelsen opfatter som en tillidskrænkelse.

Kontingent 2010 skal betales - senest den 01. maj - på det indbetalingskort, der er vedlagt dette nummer af medlemsbladet. Er der ikke vedlagt et indbetalingskort skyldes det, at vi har registreret, at du har betalt kontingent for 2010.

Kirsten Børgesen er onsdag den 17. februar 2010 stoppet som sagsbehandler i Lejerforeningen. De medlemmer, som Kirsten kørte sager for, har fået direkte besked og vil - når vi har afklaret, hvem der bliver deres nye sagsbehandler - blive kontaktet.

Anvendelse af standardbeløb i Huslejenævnet

Indenrigs- og Socialministeriet har i en vejledende udtalelse meddelt Lejerforeningen, at Huslejenævnets brug af standardbeløb er i strid med reglerne.

I Bestyrelsen besluttede vi, at spørge Ministeriet, hvad de mener om "Notitsen vedrørende lejefastsættelse i almindeligt udlejningsbyggeri i Haderslev", som er udarbejdet af Huslejenævnets faste medlemmer Claus Andersen, Gunnar Asmussen og Kirsten Børgesen.

Ministeriet finder at det er problematisk og i strid med loven, hvis Huslejenævnets faste medlemmer - sætter skøn "under regel", når de træffer afgørelse.

På dansk betyder, at de bruger den regel de selv har udarbejdet frem for det skøn, som loven foreskriver, de skal foretage.

Udarbejdelse af "Notitsen" og det at den måske er anvendt ved afgørelser af lejens størrelse rejser spørgsmålet om Claus Andersen, Gunner Asmussen og Kirsten Børgesen er habile i deres arbejde i Huslejenævnet.

Bestyrelsen i Lejerforeningen har undladt at indstille Kirsten Børgesen til Huslejenævnet.

Småhuslejer vandt 70.000 kr.

fortsat fra forsiden

Lejeren ville dermed spare ca. 1.600 kr. om måneden.

Boligretten.

Ejerne ankede sagen til Boligretten og det havde de held med. Sagen blev afgjort den 19. januar 2009. Til stor overraskelse for Køge Lejerforening gav to af boligrettens dommere ejerne medhold i, at lejen ikke skulle nedsættes. De mente ikke, at lejeren havde bevist, at lejen var for høj.

Reglerne er sådan, at Huslejenævnet kan fastsætte lejen ud fra et skøn over, hvad der betales for tilsvarende lejligheder i området. Men hvis sagen ankes til boligretten, gælder der andre regler:

Her kan lejeren ikke blot henholde sig Huslejenævnets skøn, men må bevise, at der findes tilsvarende lejligheder, hvor lejen er lavere end den leje, der klages over.

Sammenligningslejemål

De lejligheder, der i denne sag kunne tjene som bevis, var lejemål, hvor lejen var fastsat omkostningsbestemt. Den slags ejendomme er der kun ret få af i mindre byer som Køge. De skulle også være af samme kvalitet, dvs. det skulle være lejligheder med installationsmangler.

Lejerens advokat havde i Boligretten fremlagt to sammenligningslejemål. Det ene var en lejlighed i en kommunal udlejningsejendom på Slagterivej, der lå kun et stenkast fra Quistgaardsvej. Den anden var en ejendom på Norgesvej, der lå i et andet kvarter, men dog inden for 2 kilometers afstand. I lejlighederne på Slagterivej var der ligesom på Quistgaardsvej installationsmangler (fælles bad i kælderen).

Huslejenævnet havde anført Slagterivej som sammenligningsejendom, fordi denne ejendom er én af de få, der har omkostningsbestemt leje samtidig med at der er installationsmangler.

I Norgesvej er der også omkostningsbestemt leje, men ikke installationsmangler. Alligevel er lejen på Norgesvej lavere end på Quistgårdsvej.

Tvivl blev afgørende

Både Køge Lejerforening og advokaten mente derfor, at lejeren var dækket godt ind med beviser, men flertallet i boligretten såede tvivl om anvendelsen af de to sammenligningslejemål.

For det første lagde man vægt på, at lejekontrakterne for de to lejemål ikke var fremlagt, men kun de varslingskrivelser der dokumen-

terede lejens størrelse. For Slagterivejs vedkommende mente man, at det var uklart om lejefastsættelsen i Slagterivej var sket på nogenlunde samme tidspunkt, som lejrens indflytning på Quistgaardsvej.

De tredje dommer mente ikke, at fremlæggelsen af lejekontrakterne var relevant for sagens afgørelse. Desuden påviste han i sin mindretalsudtalelse, at flertallets opfattelse vedrørende tidspunktet var forkert. Lejefastsættelsen på Slagterivej var gældende for det samme tidspunkt som begyndelsen på lejemålet på Quistgårdsvej.

Landsretten

Selvom flertallets begrundelse var forkert, stod dommen ved magt. Derfor blev lejeren nu tvunget til at indbringe boligrettens afgørelse for Østre Landsret. Her blev den afgjort i december 2009.

Landsretten gav medhold til den tredje dommer i Boligretten med hensyn til tidspunktet for lejefastsættelsen. I øvrigt lagde landsretten til grund, at lejemålene var sammenlignelige. Landsretten bestemte derfor, at det var huslejenævnets afgørelse, der var den rigtige, og at lejen derfor skulle nedsættes.

(Se også artiklen side 3).

Privat byggeri

Fraflytning i privat udlejningsbyggeri

Læs en oversigt over de vigtigste regler, der gælder ved fraflytning.

Af Henrik Stougaard

Har du en normal lejekontrakt, skal udlejer, senest 14 dage efter at du er flyttet og har afleveret nøglerne, have sendt dig en fraflytningsrapport over hvilke istandsættelsesarbejder, hun/han mener du hæfter for i lejligheden. Husk at få en dateret kvittering for aflevering af nøglerne - eller send dem eventuelt anbefalet. Husk at give udlejer din nye adresse.

Indvendig vedligeholdelse m.v.

Af og til opstår der i forbindelse med fraflytningsafregning tvivl om, hvad der egentlig falder ind under „indvendig vedligeholdelse“ og dermed lejers eventuelle istandsættelsespligt ved fraflytningen. Her er det vigtigt at notere sig, at der er mange former for vedligeholdelsesarbejder inde i ejendommen, som skal dækkes af ejendommens vedligeholdelseskonto. De arbejder vedrører altså ikke fraflytningsafregningen.

Som eksempler på sådanne arbejder kan nævnes: Udskiftning af nedslidt radiatorventil, maling af fælles trappeopgang, renovering af opgangsdøre for slid og ælde. Faktisk omhandler indvendig vedligeholdelse, som ud-

gangspunkt, kun hvidtning, maling og tapetsering.

Lejers „særlige“ vedligeholdelsespligt

Hertil kommer - i et omfang, der afhænger af lejekontrakten - lejers særlige vedligeholdelses- og fornyelsesforpligtelse.

Hvis udlejer har overtaget denne særlige vedligeholdelsespligt (det med de ekstra „4 kr. pr m²“) skal lejer kun vedligeholde og forny låse og nøgler.

Hvis lejer derimod har den fulde særlige vedligeholdelse og fornyelsespligt, gælder den med hensyn til låse, nøgler, og ruder. Hertil kommer pligt til vedligeholdelse af wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende installationer.

Denne særlige fornyelses- og vedligeholdelsespligt for lejer gælder dog ikke i det omfang lejer kan påvise, at forringelser ikke skyldes hans/hendes forsømmelse, eller i det omfang, der over huslejen eksempelvis er betalt glas/kumme-forsikring.

I praksis spiller denne, lejers særlige vedligeholdelsespligt, ikke nogen stor rolle i forbindelse med fraflytningsafregninger. Det er normalt den egentlige indvendige

vedligeholdelse der tæller.

Udlejers vedligeholdelse

Hvis det er udlejer, der ifølge lejekontrakten hæfter for indvendig vedligeholdelse; kan du i fraflytningsrapporten kun blive krævet for ting, der ligger ud over almindeligt slid og ælde. Det vil sige for eksempel en smadret håndvask eller et revnet vindue, samt eventuelle ting, der falder ind under lejers ovennævnte „særlige vedligeholdelsespligt“.

Lejers vedligeholdelse

Hvis det er lejer, der har den indvendige vedligeholdelse, kan du i fraflytningsrapporten blive krævet for at sætte lejligheden fuldstændig i stand.

Det kan dog aldrig lovligt forlanges, at du skal betale for at sætte lejligheden i bedre stand, end den var, da du flyttede ind.

Bemærk: Du har kun den indvendige vedligeholdelse, hvis det står i en lovlig/autoriseret kontrakt. (se „Indflytning“ på www.dklf.dk - Retligheder - Indflytning).

Fraflytningssyn af lejligheden

Ofte bliver der efter din fraflytning afholdt et flyttesyn, hvor udlejer udfærdi-

ger en fraflytningsrapport.

Generelt vil vi fraråde, at man underskriver en fraflytningsrapport. Hvis du underskriver, har du nemlig pligt til at betale i fuldt omfang for alle de arbejder rapporten omtaler, også selvom det bliver dyrere end dit depositum. (Når der skal genudlejes er det dog normalt sådan, at lejer kan få begrænset sin betalingspligt til det omfang arbejderne rent faktisk er blevet udført. Du/lejerforeningen har ved at køre sag mulighed for at få dokumenteret udgifterne). Hvis du derimod ikke underskriver fraflytningsrapporten, er du ikke nødvendigvis bundet af den. Det er da op til en nærmere drøftelse, eventuelt i huslejenævnet eller boligretten, at afgøre, hvor meget istandsættelse du skal betale.

Hvis udlejer ved flyttesyn, altså i fraflytningsrapporten, stiller krav om, at du skal betale for istandsættelse af lejligheden, kan du eventuelt indbringe sagen for huslejenævnet. Huslejenævnet afgør så, hvor meget du skal istandsætte. Det er vigtigt, at du hurtigt får indbragt sagen for nævnet, så udlejer ikke når at istandsætte lejligheden inden han får besked fra huslejenævnet om, at lejligheden skal besigtiges. Sker dette, vil

sagen som regel blive henvist til Boligretten.

Afregning af depositum

Hvis du ikke har modtaget en fraflytningsrapport indenfor 14-dages fristen, har du som generel regel krav på at få hele dit depositum tilbage. Dog minus eventuelt skyldig husleje og minus et acontobeløb for endelig varmeafregning. I de fleste lejekontrakter (standardblanketten) er det fastsat, at udlejers krav i forbindelse med fraflytningen skal fremsættes skriftligt, altså i form af fraflytningsrapport. Har man en sådan kontrakt, er mundtlige krav fra udlejers side ugyldige, og man kan ignorere dem.

Vær opmærksom på, at dit depositum kan være steget i bo-perioden i forhold til, hvad der er nævnt i kontrakten og/eller på en eventuel kvittering. - Nemlig hvis du har fået depositum forhøjet ved huslejestigninger. Udregningen heraf kan ofte være ret svær at gennemskue. Så pas på. Lejer bliver ofte snydt på dette punkt.

I alle tilfælde, hvor du er i tvivl, vil vi råde dig til, så tidligt som muligt, at henvende dig til lejerforeningen.

Flere hjemløse udlændinge til Danmark

Af Jakob Lindberg

Overnatningssteder, som modtager offentlig støtte, må ikke lukke udenlandske statsborgere ind. Mange hjemløse med udenlandsk pas kan derfor ikke få plads på de halvførlige herberger.

I København findes der dog en mulighed, nemlig Samuelskirken, hvor NATNØD, der er en sammenslutning af syv private, humanitære organisationer har etableret et nødherberg. Det kan dog kun huse 40 hjemløse, hvilket er alt for lidt i en vinter som denne. NATNØD drives med frivillig arbejdskraft.

Bag nødherberget står orga-

nisationerne: Kirkens Korskær, projekt UDENFOR, Missionen blandt Hjemløse, Domkirken i København, de hjemløses landsorganisation SAND, Kofoeds Skole, Røde Kors og Organisationen af Selvejende Institutioner. Der er åbent hver dag mellem kl. 23 og 8 om morgenen. Foreningen NATNØD har fået økonomisk støtte til projektet fra OAK Foundation, Bikuben Fonden og Susi og Peter Robinsohns Fond.

Flere udlændinge

De mange hjemløse udlændinge er et stigende problem i Danmark. Overalt i Europa har den økonomiske krise

gjort flere mennesker hjemløse, og det vil også ramme os.

Preben Brandt, der for nylig er afgået som formand for Rådet for Socialt Udsatte siger til *avisen.dk*:

- "Det er indlysende, at de søger hen, hvor der er bedre forhold. Jeg er overbevist om, at vi i fremtiden kommer til at se mange flere udokumenterede emigranter. Derfor er det et fænomen, vi er nødt til at forholde os til." siger han.

Rådet vurderede i december, at der befandt sig 265 hjemløse udlændinge på gaden - de fleste i København.



Oprør mod regeringens umenneskelighed

To kvinder fra København tog et initiativ, da landet i begyndelsen af januar blev druknet i sne, og det gik op for dem, at der ikke var noget beredskab, der kunne hjælpe de hjemløse med at komme igennem kulden. I stedet gik de selv i gang med at sørge for husly og mad til de frysende hjemløse. I løbet af kort tid fik de organiseret et nødherberg i en skole på Nørrebro. Resultatet var lærerigt: Mange enkeltpersoner trådte med en hjælpende hånd, men Københavns socialforvaltning og regeringen var ligeglade.

Af Jakob Lindberg

De to kvinder, Helene Vindsmark og April Chris beretter på en underholdende måde om initiativet i de hjemløses blad *Hus Forbi*. Beretningen har form som en række dagbogsnotater, som fortæller om aktionens forløb.

Det startede med at Aprils datter en aften sagde, at hun var glad for at hun havde en varm seng at sove i. Næste dag ringede April til socialforvaltningen for at høre om der var et bredselskab for de hjemløse, der ikke havde en varm seng. Det skulle hun ikke tænke på, sagde socialforvaltningen. Jo det skal jeg, tænkte hun, men alle telefonopkald til Københavns socialforvaltning endte blindt.

Så kontaktede hun til sin veninde, Helene og sammen begyndte de på at ringe til "gud og hvermand", og så skete der noget.

En skoleinspektør ringede tilbage og tilbød at stille en gymnastiksal til rådighed. Helene skrev en besked på Facebook om det nye tilbud. Den blev opsnappet af TV2 News, som satte en streamer

på skærmen.

Så kom Beredskabsstyrelsen på banen med tæpper og liggeunderlag. Mange private mødte op foran skolen og gav en hjælpende hånd.

Myndighederne

Den private hjælpsomhed stod i skærende kontrast til kommunens og regeringens passivitet. Socialborgmesteren i København, Mikkel



Warming fra Enhedslisten forsøgte i lang tid at undgå at tage stilling og gemme sig bag sine sekretærer. Først da April Chris spurgte om det var fordi, han var en kujon, fik hun et møde med ham.

På mødet hævdede han, at det var noget vås, at der ikke var noget beredskab. Han henviste til, at der var et privat nødherberg i en kirke på Nørrebro. Men de officielle herberger må ikke yde hjælp til de udenlandske hjemløse.

Mest pinlig var indenrigs og socialminister Karen Ellemanns afvisning af at gøre noget. Helene skrev i dagbogen:

"Karen Ellemann vil stadig ikke snakke med os om de udenlandske hjemløse. Det er integrationsministerens problem, siger hun nu. Men de skal jo netop ikke integreres, de skal hjem, så det kan da aldrig blive integrationsministerens sag. Beklager Karen, men den undskyldning duer heller ikke. På'en igen."

Ligegyldighed

Vinteren er ikke slut, og det er nødherbergets ind-

sats heller ikke. Godt, der findes aktive, behjertede sjæle, der vil gøre en indsats. Men hvorfor skal de hjemløses overlevelse være afhængig af tilfældige græsrodsinitiativer?

En gang skrev Halfdan Rasmussen et digt, der handler om tortur. Men det passer meget godt til det danske

samfunds forhold til fattigdomsproblemerne og til de hjemløses levevilkår:

*Ikke bødlen gør mig bange
Ikke hadet og torturen
Ikke dødens riffelgange
eller skyggerne på muren
Ikke nætterne når smertens
sidste stjerner styrter ned
Men den nådeløse verdens
blinde ligegyldighed.*

Bladet Hus Forbi – Danmarks sociale samvittighed

Foreningen Hus Forbi udgiver bladet af samme navn. Det udkom første gang i 1996 og bliver udgivet 1 gang om måneden. Bladet sælges af hjemløse eller andre socialt udsatte. Det koster 20 kroner, hvoraf de 8 kroner går til sælgeren. Bladet vil sætte fokus på mennesker og fattigdomsproblemer. Formålet er at nedbryde fordomme om marginaliserede grupper.

Godt stof

Februarnummeret indeholder mange interessante artikler. Vi bringer lidt af spisesedlen:

- *Madkøerne er tilbage. Finanskrisen kradser i Spanien og sender hundredetusindvis i kø efter fødevarerhjelpe*
- *Kig mod Schweiz. Lægeordineret heroin kunne have reddet hundredevis af danske narkomanliv.*
- *På bunden af Aalborg. Mette Christensen er cyklende gadesygeplejerske i virkelighedens Nordkraft*

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 sagsbehandlere 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.