

# Lejer i Haderslev og Omegn

NR. 37 - Sommer 2010

MEDLEMSBLAD FOR HADERSLEV OG OMEGNS LEJERFORENING

## Fodfejl kostede almen boligafdeling 65.000 kr.

Nogle almene afdelinger laver hjemmestrikkede ordninger for individuelle forbedringer og glemmer at få dem godkendt i kommunen. I en afdeling i Rødovre førte den manglende godkendelse til, at en lejer slap for at betale det månedlige tillæg for forbedring af vinduer.

*Af Jakob Lindberg*

Et ægtepar flyttede i 2005 ind i bebyggelsen Krogsbæk, som er en afdeling af Boligselskabet RKE i Rødovre. De fik før overtagelsen at vide, at vinduerne ville blive udskiftet og at 75% af udgiften ville blive betalt af dem selv gennem en individuel lejeforhøjelse. De 25% ville blive betalt af afdelingens henlæggelser til vedligeholdelse. Vinduesudskiftningen skulle finansieres gennem en lejeforhøjelse over 10 år med 546 kr. om måneden. Ægteparret accepterede dette, da de troede, at det var en ge-

nerel ordning, som de ikke kunne unddrage sig.

### Alt gik galt

De fik snart andet at tænke på, for efter overtagelsen af lejligheden den 1. juli, opdagede de at den slet ikke var i den stand, de havde forventet.

Træværket var afskallet, og der var ikke monteret fejlister. Køkkenet var i meget ringe stand og i kælderen stak de elektriske ledninger ud af væggen. På trappen havde den tidligere lejer haft tæppe på, men der strittede stadig søm ud.

Desuden var der en del



vedligeholdelses arbejder i gang i lejligheden, som ikke var afsluttede. Et utæt rør i badeværelset skulle udskiftes, så i en hel uge kunne de ikke bruge badeværelset. Under dette arbejde kom en murer til at slå hul i væggen ud til entreen.

Vinduerne var heller ikke

sat i endnu - det blev de først i midten af september. Også trappen, blev først istandsat efter deres indflytning

Der gik altså tre måneder, hvor ægteparret måtte døje med håndværkerrod.

### Boligretssag

Nu forlangte ægteparret

erstatning for deres ekstraudgifter som følge af den langstrakte istandsættelse. I januar 2006 indbragte de sagen for Beboerklagenævnet i Rødovre kommune. Her fik de ikke medhold og gik derfor videre med sagen i Boligretten i Glostrup.

Foruden erstatning på grund af manglerne krævede de nu, at boligselskabet skulle anerkende, at de ikke skulle betale for vinduesudskiftningen. Det var nemlig kommet frem, at denne ekstra for

*fortsættes side 2*

B POST DANMARK  
PP

Returneres ved varig adresseændring

Afsender:  
Haderslev Lejerforening  
Højgade 6  
6100 Haderslev

**A**dvokaten, der blev væk



Side 3

**M**åtte flytte, men fik 19.000 kr. retur



Side 5

**H**vad er indeksregulering?



Side 7

**H**vordan er det nu det er ?



Side 8-9

**H**vad er graddage?



Side 11

**L**ejerbevægelsens nestor takker - delvis - af



Side 12

**R**eferat af ekstraordinært landsmøde



Side 13

**U**dlejeren fra Helvede



Side 15

## LEJER I HADERSLEV OG OMEGN Nr. 37 Sommer 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 15. juni 2010

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

### Allsund 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.allsund-lejerforening.dk

### Kontingent 2010

Første år. 600 kr. – efterfølgende år. 250 kr.

Pensionister:

Første år. 525 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

Der er intet nyt i dette nummer.

### Nyt fra bestyrelsen

Der er intet nyt i dette nummer.

### 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.



## Fodfejl kostede almen boligafdeling 65.000 kr.

#### fortsat fra forsiden

højelse af huslejen ikke var godkendt af kommunen.

Desuden følte de sig vildledt, idet der stod i deres lejekontrakt, at det var en forbedring, som den tidligere lejer havde besluttet at få udført. Denne oplysning var urigtig, da vinduerne først blev udskiftet efter de var flyttet ind.

#### Delvis medhold

Lejerne fik ikke medhold i kravet om erstatning eller forholdsmæssigt nedslag i lejen. Retten mente ikke at omfanget af reparationerne havde været så stort, at lejerne var berettiget til kompensation.

Derimod fik lejerne medhold i at de ikke skulle betale for vinduesudskiftningen. Retten lagde afgørende vægt

på, at forbedringslejeforhøjelsen ikke var blevet godkendt af Rødovre Kommune.

#### Landsretten

Boligselskabet ankede sagen til Østre Landsret. Her forsøgte boligselskabet at argumentere for, at der var givet tilladelse fra Rødovre Kommunes side. Boligselskabet kunne dog ikke dokumentere det. Rødovre Kommune afviste efter en nærmere granskning af deres arkiver, at en sådan ansøgning skulle være modtaget eller behandlet.

Boligselskabet havde anført, at det var urimeligt, at ægteparret skulle nyde godt af en gratis vinduesudskiftning, når alle andre havde betalt for det. Det var dommerne kolde overfor. De udtalte lakonisk, at boligselska-

bet ...”er nærmest til at sikre sig at gældende lovgivning er overholdt og til at bære det tab, manglende overholdelse måtte medføre.”

#### Kommentar

Nogle vil måske mene, at det er overdrevent regelrytteri at hænge sig i, om procedurene er fulgt. Men det gælder her som på andre områder af livet, at konsekvenspædagogik er det eneste, der virker. Kun de regler, der har konsekvenser for dem som overtræder dem, kan forventes at blive overholdt. Resten er varm luft.

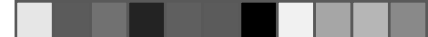
Man forstår også udmærket, at lejere der bliver dårligt behandlet af udlejerne, vælger at ”slå igen” med alle de midler, som lovgivningen rummer.



























# Berygtet udlejer tjener penge på ulovlig udlejning

**Kvindelig lejer flyttede ud af sit lejemål blot to dage efter hun var flyttet ind. De to værelser var ikke godkendt til udlejning.**

*Af Jakob Lindberg*

På Strandvejen 100 i Køge har administrationsfirmaet "Sandberg-bolig" til huse.

Firmaet optræder også under andre navne, som f.eks. "HCS-ejendomsadministration". Det ejes af Christian Sandberg.

Sandberg bor selv i huset, som i følge det offentlige boligregister er et enfamilieshus.

På trods af det er der indrettet en lejlighed i kælderen, og førstesalen bliver også lejet ud.

Problemet er, at hverken kælderen eller førstesalen opfylder kravene til en udlejningsbolig.

På førstesalen er der f.eks. ikke noget køkken. Der er derfor ikke tale om en lejlighed men om to sammenhængende værelser

## Udnytter bolignød

Men der er altid boligløse, som har så stort behov for en bolig, at de siger ja til tilbud, som dem Sandberg udbyder.

En kvinde skulle i midten af maj flytte fra et tidsbegrænset lejemål og fandt

frem til Strandvejen 100 via en annonce på en boligjemeside på nettet. Hun tog straks ned og så på "lejligheden".

Hun fik forevist værelserne, som var udstyret med et møbilkøkken uden afløb.

På trappen var der et badeværelse. Hun fik det indtryk af samtalen med den venlige Christian Sandberg, at hun skulle leje hele førstesalen.

## Dele badeværelse

Hun fik udleveret en lejekontrakt, hvor der stod, at lejemålet var en lejlighed. Selv om den var dyr - 5700 kr. om måneden - inklusive forbrug, slog hun til - blandt andet fordi hun mundtligt fik tilladelse til at have to katte i lejemålet.

Et par dage efter flyttede hun ind. Det viste sig nu, at hun skulle dele førstesalen med Christian Sandberg selv. Det, som hun troede var hendes badeværelse, var et fælles badeværelse for lejligheden i

stuen, hvor Sandberg boede, og førstesalen.

Det viste sig også, at den hems, der lå oven på lejerens to værelser, ikke var et opbevaringsrum for Sandbergs ting, men hans soveværelse. Etageadskillelsen var ikke lydisoleret - tværtimod var der huller i loftet.

## Flyttede straks

Lejeren havde nu en fornemmelse af, at der var noget helt galt. Hun gav sig derfor til at søge oplysninger om Christian Sandberg. Det gav nogle chokerende resultater.

Ved at søge via Google på internettet kunne hun blandt andet se den Kontant-udsendelse, der er omtalt andetsteds på denne side.

I udsendelsen berettes blandt andet om, hvordan lejere efter fraflytning bliver forfulgt med kæmpe fraflytningsregninger. I en anden beretning fortæller en lejer om, hvordan han er blevet truet af Christian Sandberg til at skrive under på sin egen opsigelse.

Hun gjorde nu det eneste rigtige. To dage efter at hun var flyttet ind, flyttede hun ud

igen. Hun meldte sig samtidig ind i Køge Lejerforening, som hjalp hende med at udfærdige en ophævelse af lejemålet.

Køge Lejerforening har nu rejst krav over for Christian Sandberg om tilbagebetaling af det indbetalte depositum og husleje. Det kan også komme på tale at kræve erstatning for de ekstra flytteudgifter, som lejeren har afholdt.



## Udsat for trusler

**Christian Sandberg blev landskendt, da han blev hovedperson i Kontant på DR1 i en udsendelse, som satte fokus på hans grove udlejningsmetoder.**

### Dokumentation

En lejer, Steven Andersen flyttede for nogle år siden ind i en ejerlejlighed i Vansløse, som var ejet af Christian Sandberg.

Via naboerne bliver han opmærksom på, at huslejen er alt for høj. Han går til LLO, som indbringer sagen for Huslejenævnet.

### Trussel

Nu reagerer Christian Sandberg meget voldsomt. En dag, hvor Steven Ander-

sen er hjemme låser Sandberg sig ind i lejemålet. Han tager Steven Andersens nøglebundt, som hænger på en krog, og begynder at pille nøglerne til lejligheden ud.

Samtidig siger han til lejeren, at han har to dage til at være ude af lejligheden. Lejeren protesterer, men derefter siger Sandberg - i følge lejeren - at hvis han ikke vil skrive under, så står der nogen nede på gaden, som Sandberg kan ringe til.

- Jeg opfatter det som en trussel på livet, udtaler leje-

ren til Kontant. Derefter skriver han under.

### Fraflytningen

Selv om lejeren kun når at bo i lejligheden i 1½ måned forsøger Sandberg at ramme ham økonomisk ved at stille krav om istandsættelse.

- Det ender jo med at alle rum skal fuldt males og alle gulve skal slibes og behandles - alt skal laves, siger Steven Andersen til Kontant

Regningen bliver på 52.000 kr.

Denne sag indbringer leje-

ren også for huslejenævnet. Her får han medhold i, at han ikke skal betale for istandsættelsen.

Tværtimod afgør huslejenævnet, at han skal have sit indskud og huslejen tilbage.

Tilbage står, at lejeren har været ude for en oplevelse, der er svær at ryste af sig.

- I dag bor vi på hemmelig adresse, mig og min kæreste, af frygt for at Christian Sandberg gør alvor af de trusler, han er kommet med mod mig dengang han smed mig ud af mit lejemål, siger Steven An-

dersen til Kontant.

*Kilde:  
Fjernsynsudsendelsen  
Kontant fra 20. maj 2008  
<http://www.dr.dk/DR1/kontant/2008/05/20134854.htm>*

## Kirsten Børgesen hjalp mig

*Af Susanne Nielsen*

Jeg har været medlem af Haderslev Lejerforening i mange år, og i de sidste par år har jeg virkelig haft brug for deres hjælp, eller rettere sagt den sagsbehandler der har behandlet min sag, som er Kirsten Børgesen, Haderslev Lejerforening.

Jeg og min familie har boet til leje i et hus i 18 år, og udlejeren har ikke lavet noget ved huset i de 18 år, vi har boet der. Udlejeren dør og vi har en lejekontrakt med afdøde. Sønnen overtager huset. Han laver en ny

kontrakt, og der er en huslejestigning på 50 %, og det nægter jeg at skrive under på, og siger til ham at lejerforeningen skal først se på den. Det bliver Kirsten Børgesen der skal køre min sag, og hun har virkelig gjort et stort stykke arbejde i denne sag. Det ender med at jeg ikke skal skrive under på den kontrakt, og jeg aftaler med Kirsten, at hun fortager alt kontakt til udlejeren. Da vi så ikke vil skriv under på kontrakten, så vil han selv flytte ind i huset, selv om han bor på Fyn og arbejder på et gods og har 250 kvm

til en husleje på 1200 kr., så vi siger til os selv, det tror vi ikke på. Han kommer med den ene og den anden forklaring på at han skal ind og bo i huset, for nu skal han passe sin syge mor. Det ender med at jeg får en stævning. Kirsten er meget hurtig til at tage med mig ned til en advokat, hvor jeg forklarer hele sagen. Det bliver så advokaten der kører sagen i retten.

Vi kommer til retten i Sønderborg, og jeg skal afgive forklaring helt fra 1991 og så til 2010, og det går forrygende. Derefter er det udlejerens tur til at afgive forklaring.

Det ender med at Dommeren siger at udlejeren ikke vinder denne sag, men hvis han vil anke den, kan han gøre det, men som dommeren sagde der er jo mange omkostninger ved det.

Så vi vandt sagen, og det er jeg Kirsten Børgesen meget taknemmelig for, for hun har virkelig kæmpet for min sag, og har altid været der for mig, når jeg havde brug for hende. Uden hendes hjælp havde jeg ikke kunne klare denne sag.

Kirsten Børgesen er en forrygende sagsbehandler, der virkelig tager folks sager al-

vorlig, og til lige med, er hun en meget menneskelig person. Hun er en sagsbehandler der virkelig skal blive i denne lejerforening, for det er jo ikke første gang hun vinder en sag. Hun er bare guld værd for Haderslevs lejerforening.

Håber i vil sætte denne annonce i avisen, også for at Kisten Børgesen kan se hvor meget hun er værd, for alt det arbejde hun laver for lejerforeningen i Haderslev.

## Bestyrelsens kommentar

*Af Leif Truelsen*

I bestyrelsen er vi glade for, at Susanne fik hjælp.

Det ændrer ikke ved den kendsgerning:

- at Kirsten Børgesen (KB) er udtrådt af bestyrel-

sen.

- at bestyrelsen undlod at forlænge KB's „ansættelse“ som sagsbehandler.

- at bestyrelsen undlod at indstille KB som lejerrepræsentant til Huslejenævnet.

- at KB til trods herfor lod

sig indstille som lejerrepræsentant i Huslejenævnet.

Pt. ved vi ikke hvem, der indstillede KB til Huslejenævnet.

- at KB - imod bestyrelsens ønske - lod sig vælge som Lejerforeningens repræ-

sentant i Danmarks Lejerforenings hovedbestyrelse.

- at bestyrelsen på sit møde den 10. maj 2010 anmodede KB om at melde sig ud af lejerforeningen.

- at bestyrelsen - dersom hun undlader at melde sig ud

- den 13. maj 2010 kl. 16.00 ekskluderede KB,

- at bestyrelsen har ekskluderet KB.

*På bestyrelsens vegne Leif Truelsen, Kasserer.*

## 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.**