

AKTIV LEJER

NR. 103 • Vinter 2011-2012



MEDLEMSBLAD FOR KØGE LEJERFORENING

Forkert varsling kostede udlejer over 200.000 kr.

Først efter flere år faldt der dom i en sag om ugyldig varsling, men lejerne vandt stort.

Af Jakob Lindberg

Sagen trak ud fordi boligretten først skulle tage stilling til en række spørgsmål om et huslejenævnsmedlems habilitet. I sidste ende fik lejerne imidlertid det for meget betalte retur, mens udlejer fik en stor efterregning i sagsomkostninger og procesrenter.

Sagen startede med, at en ejendomsmægler i Køge i 2007 varslede husleje-forhøjelse over for lejerne i en lille ejendom med 12 lejemaal, som han ejer i byens havne-kvarter.

Der var tale om en omkostningsbestemt leje-forhøjelse på ca. 500 kr. om måneden for en lille lejlighed på 73 kvadratmeter. En af lejerne var bestyrelsesmedlem i Køge Lejerforening og hun kunne konstatere, at varslingen på en række punkter var fejlbehæftet.

Huslejenævnet

Hun indbragte sagen for huslejenævnet som den i april 2008 afsagde kendelse i sagen. Nævnet tilsidesatte varslingen som ugyldig, hvorefter udlejeren sender et nyt var-

sel, der var stort set identisk med den tidligere. Huslejenævnet underkendte i februar 2009 også den anden varsling med følgende begrundelse:

- at vedligeholdelsesregnskabet ikke var ført ajour til det tidspunkt, hvor varslingen blev afgivet

- at varslingen ikke var ledsaget af den sidst udsendte meddelelse fra Grundejernes Investeringsfond vedrørende henlæggelser til den såkaldte § 18B-konto

- at der var budgetteret med udgifter for 2006 i stedet for 2008

Baggrunden for, at de manglende vedligeholdelsesregnskaber og meddelelser fra GI medfører ugyldighed, er, at denne retsfølge er den eneste sanktion, der kan tvinge udlejere til at aflægge disse regnskaber.

Som huslejenævnsmedlem, indstillet af Køge Lejerforening var jeg med til at behandle sagen.

Boligretten

Udlejer ankede begge kendelser til Boligretten og nu startede et årelangt slagsmål. Emnet var, om huslejenæv-

nets afgørelse var gyldig eller ugyldig. Udlejers advokat hævdede, at afgørelsen var ugyldig, fordi jeg som formand for Køge Lejerforening havde været med til at træffe afgørelse i sagen og fordi sagen var indbragt af Køge Lejerforening.

Lejers advokat hævdede, at dette ikke kunne medføre ugyldighed.

Da sagen skulle behandles i Boligretten i Roskilde, hævdede udlejers advokat også, at den lægdommer, der var

Returernes ved varig adresseændring

POST DANMARK
PP

B


Afsender:
Køge Lejerforening
Nørre Boulevard 33, 1.
4600 Køge

Konkurs i andelsboligforeninger



side 3

Debat om enighedslisten




side 4-5

Liberalismen førte til boligboble og økonomisk krise



side 6-7

Hvordan er det nu det er?



side 8-10

Præsentation af Carsten Hansen – ny boligminister



side 11

Den vigtige indflytningsrapport



side 12

Hvor meget skal man istandsætte?



side 13

Inkompetent rådgivning i de almene boligorganisationer



side 14

AKTIV LEJER**Nr. 103 Vinter 2011-2012**

Udgivet af Køge Lejerforening

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.

Lokal redaktion: Jakob Lindberg

Køge Lejerforening:

Adresse: Nørre Boulevard 33, 1., 4600 Køge

(Overfor Irma – samme bygning som Ældresagen)

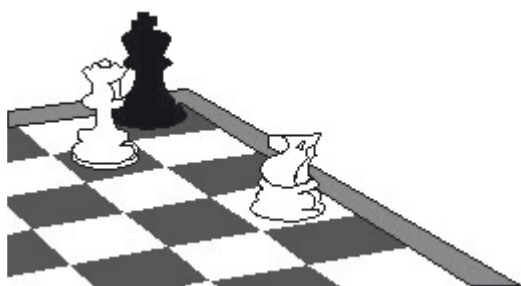
Elektronisk postadresse: koege@dklf.dk

Hjemmeside: www.dklf.dk/koege

Tilsluttet Danmarks Lejerforeninger

Hjemmeside: www.dklf.dk

Postadresse: Sankt Peders Stræde 2, 1., 4000 Roskilde

**Redaktionen af dette blad er afsluttet
25. november 2011**

Forår 2012, deadline: 15. februar 2012

Sommer 2012, deadline: 15. maj 2012

Efterår 2012, deadline: 15. august 2012

KONTORTID I KØGE:**Personligt:**

Mandag mellem 17.30-19

Telefontid:

Mandag 15-17.30

Telefon: 56 63 11 90

På andre hverdage kan foreningens formand kontaktes mellem 11 og 15 på telefon:

24 81 86 94

**Danmarks Lejerforeninger
på Bornholm**

Danmarks Lejerforeninger har besluttet at videreføre sagsbehandlingen på Bornholm. Indtil videre varetages sagerne af Køge Lejerforenings formand, Jakob Lindberg.

**BESTYRELSE**

Jakob Lindberg, formand; John Tegner, kasserer; Lone Nestved, Jan Ruhøj og Lisbeth Henriksen bestyrelsesmedlemmer.

KONTINGENT PR. HUSSTAND FOR 2012

Enkeltmedlemmer	330,-
Pensionister & uddannelsessøgende:	230,-
Foreninger:	
– med mindre end 25 husstande:	155,-
– med 25 husstande og derover:	125,-

Kontingentet dækker kun rådgivning. Alle, der har betalt kontingent 2 år i træk, har tillige ret til sagsbehandling. Nye medlemmer kan opnå ret til sagsbehandling ved at betale et indmeldelsesgebyr svarende til 1 års kontingent, sammen med kontingentet for indværende år.

Fortsat fra forsiden

udpeget af lejersiden var inhabil, fordi han var indstillet af Danmarks Lejerforeninger, som Køge Lejerforeninger er en del af.

Omveje

Inden boligretten kunne tage stilling til selve gyldigheden af varslingen, måtte man afgøre alle disse procedurespørgsmål. Udlejers advokats synspunkter fandt ingen opbakning, hverken hos den juridiske dommer eller de to lægdommere.

Alligevel skulle der flere indledende retsmøder til for at få afklaret spørgsmålene om inhabilitet. Blandt andet indhentede retten udtalelser fra Køge Lejerforening, fordi udlejers advokat påstod, at Køge Lejerforening fik provenu af en eventuel gevinst hos lejerne. Dette afviste jeg på Køge Lejerforenings vegne.

Efter alle disse omveje kom retten endelig frem til det egentlige spørgsmål: om varslingen var gyldig eller ej.

Dommen

Dommen fra boligretten var klar: At jeg var formand for Køge Lejerforening, gjorde mig ikke inhabil til at deltage i huslejenævnets behandling af sagen. Det var heller ikke godtgjort af udlejer, at der forelå nogen aftale om betaling af penge til foreningen fra lejernes side. Endelig fandt retten ikke, at jeg var inhabil, fordi den lejer der havde indbragt sagen var

sagsbehandler i Køge Lejerforening.

Boligretten gav også Huslejenævnet medhold i, at de manglende oplysninger om vedligeholdelsesregnskabet måtte medføre ugyldighed.

Udlejer og hans advokat ville dog ikke give op. Sagen blev anket til landsretten, men inden sagen kom så langt, døde udlejeren.

Hans arvinger ønskede åbenbart ikke at videreføre sagen og den blev hævet. Det betyder, at man erkender at den er tabt.

Tilbagebetaling

Lejerne havde nu krav på at få deres penge tilbagebetalt. Da sagen startede havde de besluttet at betale huslejestigningen, mens sagen verserede. Ingen havde forestillet sig, at den ville tage så lang tid.

Men efter 3 år og 7 måneder havde de betalt rigtig mange penge for meget til udlejeren. Dem fik de nu igen.

En af lejerne fik ca. 25.500 kr. retur, hvoraf de 22.500 var formeget betalt husleje. Resten var procesrenter.

Tilsammen kom sagen til at koste udlejeren ca. 150.000 kr i tilbagebetaling. Derudover skulle han betale 30.000 kr i sagsomkostninger til lejers advokat og et ukendt beløb til egen advokat.

Efterskrift om habilitet

Inhabilitet foreligger, når en person er med til at afgøre en sag, og hvor personen har en personlig interesse i

sagens udfald. Reglerne om inhabilitet står i Retsplejelovens § 60, idet reglerne for huslejenævnsmedlemmer som udgangspunkt er de samme som for dommere.

Nu var det ikke første gang at et sådant spørgsmål blev testet i en retssal. Allerede i 1988 tog Vestre Landsret stilling til et tilfælde som lignede. Også her blev det påstået at det huslejenævnsmedlem, som lejersiden havde indstillet, var inhabil, fordi vedkommende samtidig var formand for den stedlige afdeling af Lejernes LO.

En streng fortolkning af Retsplejelovens § 60 kunne føre til, at en lejerforeningsformand blev anset for inhabil, men Vestre Landsrets dommere mente, at spørgsmålet om huslejenævnsmedlemmers habilitet skulle forstås ud fra den særlige funktion disse medlemmer har: at de hver i sær skal repræsentere henholdsvis lejersiden og udlejersiden og varetage de interesser, deres organisationer står for. For at der forelå inhabilitet skulle der foreligge en mere direkte og personlig interesse i sagens udfald.

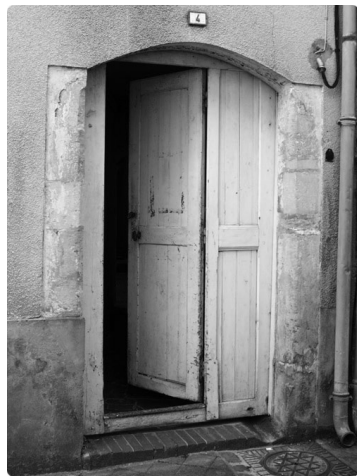
Derfor blev huslejenævnsmedlemmet fra Lejernes LO ikke erklæret inhabil, og det havde ikke nogen betydning, at den pågældende LLO-afdeling havde fuldmagt til at føre sagen på deres medlems vegne

Hvornår kan udlejer få adgang til din lejlighed?

Grundloven siger, at boligen er ukrænkelig. Alligevel har udlejeren i visse tilfælde ret til at komme ind i din bolig.

Af Lars Vestergaard

Grundlovens § 72: "Boligen er ukrænkelig. Lejelovens § 54 & almenlejelovens § 32: "Udlejeren har ret til at få adgang til det lejede, når forholdene kræver det". Balancen, som udlejere og håndværkere har svært ved at respektere, er fastlagt ens i lejeloven og almenlejeloven.



Frister

Der er 3 frister:

Ingen - Hvis det er uopsætteligt. (Det skal tages meget bogstaveligt, det er fx for at stoppe en vandskade eller bekæmpe rotter). Jvf. Almenlejelovens § 33 stk.3.

6 uger - Hvis arbejdet ikke er til væsentlig ulempe. (Det kunne være et mindre fugt-

tjek, varmemåleraflysning, maling af vinduer udvendigt og måske udskiftning af en termostatventil - typisk set taler vi om hvor mange minutter man skal være i lejemålet) jvf. Almenlejelovens § 33 stk.1.

3 måneder - Ved andre arbejder (dvs. når de er til væsentlig ulempe). Det er de fleste forbedringsarbejder og alle arbejder, der gør at der skal skærmes af, flyttes rundt, rum ikke kan bruges - her taler vi om at arbejdet tælles i timer. Jvf. § 33 stk. 2.

Almenlejeloven

Kapitel 7 Udlejers adgang til det lejede

§ 32. Udlejeren har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

§ 33. Udlejeren kan med 6 ugers varsel iværksætte arbejder i det lejede, når udførelsen ikke er til væsentlig ulempe for lejeren.

Stk. 2. Inden iværksættelse af andre arbejder har lejeren krav på 3 måneders *varsel*.

Stk. 3. Udlejeren kan dog altid uden varsel foretage uopsættelige reparationer.

§ 34. Ethvert arbejde, der iværksættes af udlejeren, skal udføres uden afbrydelse og med den størst mulige hensyntagen til lejeren. Udlejeren skal straks foretage efterreparationer.

Stk. 2. Beboerklagenævnet kan fastsætte en tidsfrist for det enkelte arbejdes færdiggørelse.

Bekendtgørelse af lov om leje af almene boliger. LBK nr. 961 af 11/08/2010

Mindeord om Gerda Hilleberg

Et af Køge Lejerforenings mangeårige medlemmer, Gerda Hilleberg er afdøjet ved døden, 98 år gammel. Da Køge Lejerforening blev startet i 1979 var det med udgangspunkt i en lejesag i den ejendom, der nu hedder Københavnsvej 93-97. Gerda Hilleberg og hendes søn Freddie boede den gang i hver sin lejlighed i ejendommen. I det sidste år har de begge boet på Sandmarksbo og i den forbindelse fået rådgivning af Køge Lejerforening. Formentlig er Freddie Hilleberg nu den sidste af veteranerne, der er tilbage fra foreningens start i 1979. Som pionér har Gerda Hilleberg været med til at gøre Køge Lejerforening til det den er i dag.

Æret være hendes minde.

Mindeord om Vagn Jensen

Bestyrelsesmedlem i Køge Lejerforening Vagn Jensen er afdøjet ved døden, 67 år gammel. Vagn var en markant person, der prægede de steder han færdedes. Vagn, der var pensioneret malermester, var et særdeles aktivt medlem af afdelingsbestyrelsen i Lejerbo afdeling 224 på Øster Sandmarksvej, hvor han boede. Hans hjerte brændte for de svage, og han har i årenes løb hjulpet mange mennesker med boligmæssige og sociale problemer. Én af hans indsatser i de senere år har været kampen for, at den renovering af bebyggelsen, der er blevet gennemført i de senere år, fik det bedst mulige resultat for beboerne.

Æret være hans minde.

Stop-prøver til MUS & personaleudvælgelse

Af Lars Vestergaard

Blandt mange ansatte i de almene boligselskaber er det blevet en dårlig vane, at man taler nedsættende om lejerne og har svært ved at respektere deres rettigheder.

Jeg har derfor udarbejdet følgende forslag til personaletest, som kan anvendes ved personaleudvælgelse og ved de såkaldte Medarbejder-udviklings-samtaler.

Prøve spørgsmål 1.

Når den almene lejelov kapitel 7 angiver 6 ugers varsel ved planlagte arbejder i lejemål. Hvor langt varsel skal beboerne så have?

1. Ingen, håndværkerne kommer, når de har tid.
2. Fuck reglerne, aberne* kan ikke læse.
3. 6 uger

Prøve spørgsmål 2.

Når en uge har 7 dage, hvor mange dage har så 6 uger?

1. ca. 5 dage
2. 35 dage
3. 42 dage

Facitliste:

Svar 1: Gå til afskedigelse

Svar 2: Gå til afskedigelse

Svar 3: Fortsæt til næste prøve / fortsæt ansættelse.

Ordforklaring: aberne = ab-erne = afdelingsbestyrelsesmedlemmerne.



Indkaldelse til generalforsamling i Køge

Sted: Nørre Boulevard 33

Tidspunkt: Onsdag den 15. februar 2012 kl. 19.00

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Godkendelse af bestyrelsens beretning for 2011
3. Godkendelse af regnskabet for 2011
4. Fastsættelse af antallet af bestyrelsesmedlemmer. Forslag: Fem.
5. Forslag til kontingent og indmeldelsesgebyr.
Forslag for 2013: Enkeltmedlemmer: 335,-, Pensionister/uddannelsesøgende: 235,-.
Foreninger med færre end 25 husstande: 160,-. Foreninger m. 25 husstande og derover: 130,-
Indmeldelsesgebyr svarer til 1 års kontingent.
6. Indkomne forslag i øvrigt
7. Valg af:
 - a) Kasserer for 2 år
 - b) 2 bestyrelsesmedlemmer for 1 år
 - d) 2 bestyrelsessuppleanter for 1 år
 - e) 1 revisor og 1 revisorsuppleant for 1 år
8. Eventuelt
Forslag til generalforsamlingen skal være indsendt til foreningen senest 14 dage før generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelsen

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 Køge Lejerforening
Nørre Boulevard 33, 1., 4600 Køge

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).