



Tvangsauktion afsluttede et langt mareridt

Indtil den 3. december var Skoleparken på Samsø en almen bebyggelse. Den dag blev Skoleparken solgt på tvangsauktion til 6,1 million. Køberen var en lokal godsejer på Samsø. Det er første gang i årtier, at en almen bebyggelse går konkurs. Dermed er der sat et foreløbigt punktum i en lang og ubehagelig sag.

Af Jakob Lindberg

Det almene byggeri blev i sin tid skabt som et forsøg på at vriste lejerne ud af de private udlejerens økonomiske jerngreb. Drømmen var at opbygge en både effektiv og demokratisk ledet boligsektor, hvor boligerne blev vedligeholdt og lejerne kunne føle sig trygge.

Denne drøm er stadig en del af de almene boligorganisationers selvforståelse. Så meget mere pinligt for de almene ledere er det, at en afdeling som Skoleparken på Samsø nu er gået konkurs.

Læsere af dette blad har gennem de seneste 5 år kunnet følge med i de mange sager, som har plaget beboerne: - Byggesjusk, - ulovlig profit

ved grundkøb, - dårlig vedligeholdelse, - manglende henlæggelser, - overtrædelse af reglerne om varmeregnskaber, - tilbageholdelse af lejernes opsparring til indvendig vedligeholdelse.

Listen over fejl er lang og trættende.

fortsættes side 2




Retureres ved varig adresseændring

POST DANMARK
PP

B


Afsender:
Haderslev Lejerforening
Højgade 6
6100 Haderslev

Hvem skal vedligeholde ?




Side 3

Søges: En seriøs klimapolitik



Side 4

Gå til Justitsministeriet og bliv vildledt




Side 5

De hjemløse har brug for boliger - ikke støttepædagoger



Side 6-7

Hvordan er det nu, det er?



Side 8-9

Fokus på vedligeholdelse i privat udlejningsbyggeri



Side 10-14

Udsatte boligområder: Det er ikke bygningerne, men beboerne, der er problemet



Side 15

Et opstød om julen



Side 16

LEJER I HADERSLEV OG OMEGN**Nr. 47 Vinter 2013-14**

Udgivet af Haderslev og Omegns Lejerforening, i samarbejde med Danmarks Lejerforeninger. Lokal udgave af "Lejer i Danmark".

Oplag: Ca. 8.500 for alle udgaver.
Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.
Redaktion: Jakob Lindberg (ansvh.),
Bodil Kjærum og Henrik Stougaard.

Redaktionen af dette blad er afsluttet 30. november 2013

Forår 2014, deadline: 15. februar 2014
Efterår 2014, deadline: 15. august 2014

Haderslev og Omegns Lejerforening:

Højgade 6, 6100 Haderslev
Telefon 74 52 17 80 - besvares i vores åbningstid.
Kontoret er åbent: Onsdage kl. 15.30 til 17.30

Mobil 61 65 22 45
Træffetider på mobil:
Mandag til torsdag fra kl. 17.00 til 21.00
Fredag fra kl. 13.00 – 21.00
Lørdag og søndag fra kl. 10.00 - 18.00
- Der svares ikke tilbage på telefonsvarer, så ring igen, hvis der ikke svares.

haderslev-lejerforening@hotmail.com

Bestyrelse

Formand	Jan Leth
Næstformand	Ulla Grønholm
Kasserer	Casper Hovmand
Medlem	Inger Bjerregaard

Sagsbehandlere

Jan Leth
Casper Hovmand
Knud Fischer

Kontingent

Kontingent 2014

Medlemmer: 250,00 kr.
Pr. Sag: 250,00 kr.

Sager behandles i den rækkefølge, de modtages.
Eksisterende medlemmer prioriteres højest

Medlemskab og kontingent for almene boligafdelinger og større private beboerrepræsentationer, afdelingsbestyrelser o.l. 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.

Bank: Reg.nr.: 9737 kontonr.: 0001105582

Oplys venligst sagsadresse og evt. navn ved indbetaling på ovenstående kontonummer

Bemærk!

På grund af overgang til girokort fra Nets modtager medlemmer først girokort fra Nets til betaling 1. september - der vil være mulighed for at tilmelde betalingen til PBS.

Næste år vil opkrævningen blive sendt ud i marts/april måned straks efter generalforsamlingen.

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.

**Tvangsauktion afsluttede et langt mareridt****Fortsat fra forsiden****En svær fødsel**

Set i bakspejlet står det nu klart, at Skoleparken blev født med et meget alvorligt problem: Lejen blev for høj i forhold til hvad man realistisk kan leje boliger ud for på Samsø. Blandt andet blev prisen på ejendommen forøget, fordi Samsø Kommune sørgede for at score en spekulationsgevinst på at eje ejendommen nogle få måneder.

Da man ikke kunne leje alle boligerne ud, kom der til at mangle indtægter. Når der

mangler indtægter må man spare på vedligeholdelsen. Så bliver det endnu sværere at leje ud, hvorved der kommer til at mangle endnu flere indtægter - en ond cirkel er i gang.

Hovedskurken

Samsø Kommune er den værste synder i hele dette forløb, fordi det er kommunen, som gennem tvangsadministratoren, Boligkontoret Danmark har styret den formelle udlejer, Samsø Ældreboligselskab. Kommunalpolitikere og deres embedsmænd

har optrådt med en nærmest grænseløs uduelighed. Man må trøste sig med det gamle ord: Demokratiet er den mindst ringe styreform.

Det kan blive den almene sektors problem, at man har giftet sig med kommunerne. Derved bliver man nemlig også belastet af den kommunale sektors værste sygdom: formynderiet og magtmisbruget.

Beboerne er lettet over at de nu får en ny ejer. Vi andre kan kun ønske til lykke og håbe på at samarbejdet med den nye ejer bliver godt.



Godt Nyttår!

Året 2014 er lige knapt startet og hvad året vil bringe af ændringer for landets lejere kan man endnu kun gætte om. Det er dog helt sikkert, at der fortsat vil være nok at tage fat på for Danmarks Lejerforeninger som organisation. Basis er den konkrete sagsbehandling som foretages i medlemsforeningerne. Tvister mellem lejere og udlejere om lejeforhøjelser, vand- og varmeregnskaber, høje fraflytningsafregninger og vedligeholdelsesmangler bare for at nævne nogle af de mest almindelige sager. De sagstyper vil fortsat holde foreningernes frivillige sagsbehandlere beskæftigede, og en stor del af sagerne vindes af lejerforeningerne. Det er "lønnen" for de frivillige sagsbehandlere, og det udgør det konkrete udbytte af medlemskabet for den enkelte lejer.

Danmarks Lejerforeningers bestyrelse er vi dog i høj grad også optaget af den generelle udvikling, herunder lovgivningen, for landets lejere. Bl.a. vil nedenstående emner være blandt de områder der skal følges op på i løbet af 2014.

De nye byråd/kommunalbestyrelser der starter deres arbejde her ved årsskiftet, har et meget vigtigt punkt de skal tage stilling til. De skal nemlig beslutte, om boligreguleringsloven skal være gældende i kommunen. Beslutningen afgør, om lejerne i de private udlejningsejendomme udsættes for voldsomme lejestigninger: Såfremt kommunalbestyrelsen beslutter at boligreguleringsloven ikke længere skal være gældende, vil det resultere i lejestigninger på mindst 40 % gennemsnitligt.

Man kan bestemt diskutere rimeligheden i at lejerne i den grad skal være økonomisk afhængige af holdningen i et nyvalgt byråd, men så længe lovgivningen er sådan, må vi som organisation gøre vores til at påvirke kommunalbestyrelsernes beslutninger herom.

Et andet område der kræver skærpet opmærksomhed, er de såkaldte småsager i boligretterne. Efter en ændring af lovgivningen pr. 1. januar 2008 er mange mindre sager blevet behandlet efter de nye småsagsregler. Sagerne handler typisk om beløb på under 50.000 kr. eller "mindre tvister". Disse sager er undtaget fra dele af lovgivningens almindelige regler om retssikkerhed. Typisk medvirker der ikke advokater i forberedelsen af sagen. Ved indførelsen af bestemmelserne forudsattes det nemlig at dommeren skulle hjælpe begge parter i forberedelsen af sagen.

Der er nu gået 6 år siden indførelsen af småsagsreglerne, og der tegner sig det helt klare og entydige billede, at i hvert fald indenfor leje-lovsområdet får lejerne ikke den forudsatte hjælp fra dommerne. Reelt får sagerne en discount-behandling. Dette skyldes muligvis, at dommerne ligger under for et stort arbejdspress og at en del udlejere lader sig repræsentere af en advokat gennem hele sagens forløb. Ligegyldigt hvad forklaringen er, er retssikkerheden imidlertid alvorligt svækket. Der er i dag ikke lighed for loven i praksis, og det krænker retsopfattelsen. En meget snarlig evaluering af småsagsreglerne vil være på sin plads.

Retsplejeloven må ændres på dette område!

Bodil Kjær, Landsformand

Dette nummer af bladet har fokus på vedligeholdelse i privat udlejningsbyggeri.

Herunder findes den første af artiklerne. De øvrige findes på siderne 10 til 14.

Hvem skal vedligeholde ?

Hovedreglen er, at det er udlejeren, der har pligten til at vedligeholde. I mange ejendomme er det dog lejerne, der skal sørge for at male deres egne lejligheder indvendigt

Af Jakob Lindberg

Al udvendig vedligeholdelse forudsætter, at udlejeren holder deres ejendomme vedlige. Det er udlejeren, som har pligten til udvendig vedligeholdelse.

Den indvendige vedligeholdelse (maling af lofter og vægge samt gulvbehandling) bliver derimod ofte ved aftale overdraget til den enkelte lejer og problemerne omkring dette skal ikke behandles her.

Hvad går pengene til?

Udvendig vedligeholdelse i lejelovgivningens forstand dækker over de reparationer og fornyelser, der sker af de bygningsdele mm. som befinder sig i lejligheden den dag, lejereren flytter ind. Det dækker over mange forskellige ting, f.eks.: - maling af ejendommens vinduer, - indkøb af ny græsslåmaskine, - udskiftning af pakninger, - fornyelse af varmeanlægget.

Derimod hører græsslåning, fejning og snerydning ikke med til vedligeholdelsen. Det kaldes i stedet for renholdelse

Vedligeholdelse og forbedring

Nogen gange nøjes man ikke med at vedligeholde en bygningsdel. Når man f.eks. udskifter taget på en bygning, så er det ofte, at man kombinerer udskiftningen af det gamle tag med isolering af loftet. I det tilfælde sker der både en *vedligeholdelse* og en *forbedring*.

Ved vedligeholdelse opretholder man den funktion, som den pågældende bygning eller bygningsdel havde i forvejen. Ved forbedring tilfører man bygningen en ny kvalitet eller forbedrer dens kvalitet. Ved isolering - f.eks. - forbedrer man bygningens evne til at holde på varmen.

Som lejer har man krav på, at ejendommen bliver vedligeholdt, men man har ikke krav på

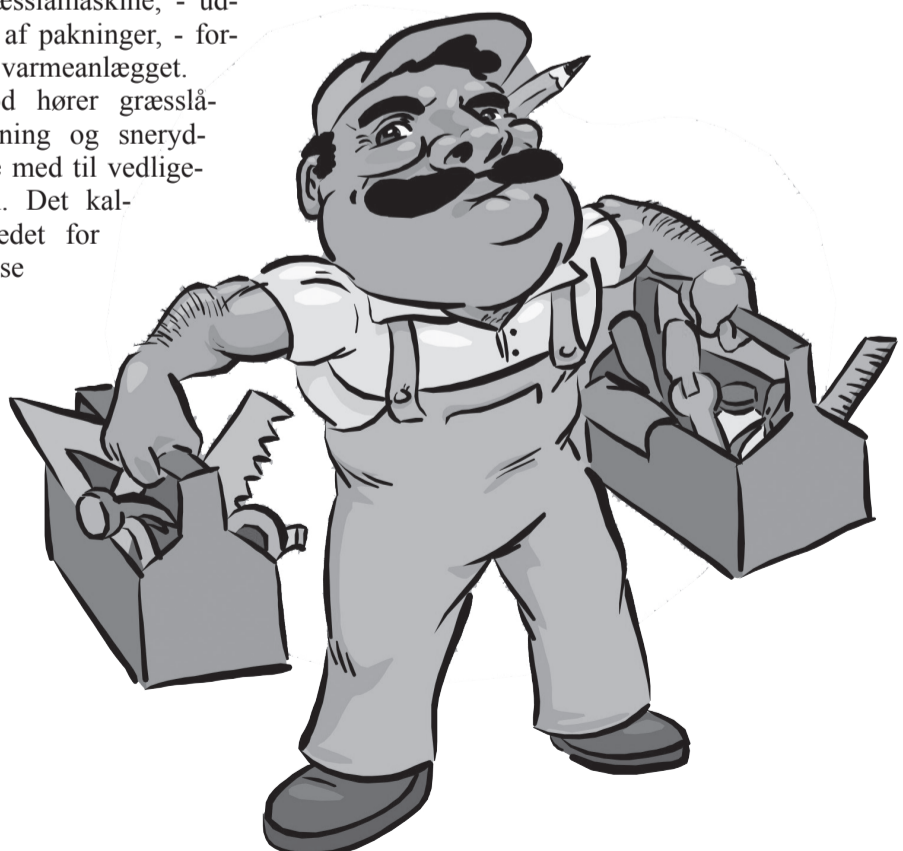
forbedring. En udlejer kan varsle lejeforhøjelse for forbedringer, men ikke for vedligeholdelse.

Hvad betaler lejerne ?

Lejerne indbetaler løbende til den udvendige vedligeholdelseskonto (§18-kontoen), som udlejeren har fuld rådighed over.

Lejerne betaler også penge ind til §18 B-kontoen, som administreres af Grundejernes Investeringsfond, og hvor udlejeren kan få refunderet det, de har lagt ud til udvendig vedligeholdelse, hvis det ikke kan dækkes af §18-kontoen.

Tilsammen udgør betalingerne til de to konti i gennemsnit ca. 150 kr. pr kvadratmeter. Det vil sige, at en lejlighed på 80 kvadratmeter, betaler ca. 12.000 kr. om året til vedligeholdelse.



Søges: En seriøs klimapolitik

Regeringspartierne, Venstre, Konservative og Dansk Folkeparti er blevet enige om et udkast til en lov, der skal begrænse CO2-udslippet fra de private udlejningsboliger i Danmark. Midlet er at lade lejerne betale en ekstra gang for vedligeholdelse, som de allerede har betalt for een gang. Men ak, forslaget er så uambitiøst, at det svarer til at tømme Vesterhavet med en teske. Det kan muligvis lade sig gøre, men det tager lang tid.

Af Jakob Lindberg

Grunden til at jeg anvender dette billede i manchetten ovenfor er, at regeringen nu igen gør et forsøg på at udmønte Energiaftalen fra 2012 i et lovforslag for det private udlejningsbyggeris vedkommende. Denne overordnede energiaftale blev indgået mellem regeringen, V, K, DF og EL, men i delforliget om det private udlejningsbyggeri er Enhedslisten ikke med.

Allerede i 2012 kom regeringen med et udkast til lovforslag, som imidlertid ikke blev gennemført, fordi der var uenighed mellem forligspartierne bag Energiaftalen om, hvad der blev aftalt.

Vi kritiserede den gang lovudkastet blandt andet på følgende punkter:

1) lovændringen gør lejelovgivningen endnu mere indviklet end den er i forvejen.

2) lovændringen giver et forøget incitament til udleje-

re, der laver energibesparelser. Det får som virkning, at lejerne i nogle tilfælde kommer til at betale en ekstra gang for arbejder, som de allerede har betalt til gennem opsparringen til vedligeholdelse.

3) lovændringen vil ikke formindske den danske klimabelastning - den såkaldte CO2-reduktion nævneværdigt.

Der er nu ændret på nogen detaljer, men virkemidlerne og den formodede effekt af lovudkastet er det samme. Derfor gentager jeg i det følgende den kritik, jeg rettede mod lovudkastet, og som kunne læses i dette blad i Vinternummeret 2012-2013

CO2-reduktion

I bemærkningerne til lovforslaget er der ingen dokumentation for varmebesparelsen eller reduktionen i CO2-udslippet. Der anføres blot, at - (varmebesparelsen) .. skønnes i 2025 at udgøre

netto omkring 95 mio. kWh og dermed en årlig CO2-reduktion på i størrelsesordenen 10.000 tons CO2

Det kan være svært at vurdere, om 10.000 tons CO2 er meget eller lidt. Danmarks totale CO2 udslip er omkring 100 mio. tons, men det omfatter alle sektorer også industri, landbrug, flytransport.

Husholdningernes totale CO2 udslip lå i 2011 på 12.288.000 tons CO2. Dette tal omfatter de private husholdningers indkøb af el, fjernvarme, fyringsolie, gas, samt diesel og benzin til transport.

Den private udlejningssektor omfatter knap 20 % af alle husholdninger. Lad os derfor stille som målsætning, at husholdningerne i den private udlejningssektor skal præstere en besparelse på blot 1 % af de 12.288.000 tons. Det er 122.800 tons.

I energiaftalen for privat udlejningsbyggeri, anslås det, at man kan spare 10.000

tons CO2. Det betyder, at der skal gennemføres mindst 12 energisparepakker med samme effekt som den, der nu er foreslået, for at nå målsætningen om en besparelse på 1 %.

Afpresning

Det er regeringens embedsmænd, der er fremkommet med skønnet over den energibesparelse, der kan forventes hvis lovudkastet gennemføres. De har være meget forsigtige ud fra deres erfaring om, hvor langsomt, det går med at lave energibesparelser i den del af den gamle boligmasse, der ejes af private udlejere. I øjeblikket er det kun udlejerne, der kan gennemføre energibesparelser, da indsatsen er baseret på frivillighed.

Så længe det ikke er en pligt at bidrage til at nedbringe CO2-udslippet er vi derfor helt afhængige af den mest fodslæbende del af den danske magtelite, de priva-

te udlejere. Det har helt klart meldt ud, at de kun vil lave energiforbedringer, hvis de bliver belønnet for det.

Reelt er der tale om politisk afpresning og forligspartierne har givet efter. Blandt andet har man åbnet op for, at udlejerne kan beregne lejeforhøjelser ikke alene for de energiforbedringer, udlejerne foretager, men også for vedligeholdelsesdelen, som lejerne allerede har betalt én gang.

Hvad skal der gøres?

Klimaproblemerne er så alvorlige, at vi ikke kan basere klimapolitikken på frivillighed. I stedet bør der opstilles nogle bindende målsætninger, som udlejerne bliver forpligtet til at gennemføre - f.eks. at alle boliger lever op til energiklasse B senest i 2030. Forpligtelsen kan kombineres med adgang til billige statsgaranterede lån, der kan finansiere indsatsen



Gå til Justitsministeriet og bliv vildledt

Hvor kan man læse, hvad man har at rette sig efter? Det er et af de oftest stillede spørgsmål, man kommer ud for, hvis man arbejder i en rådgivningstjeneste som for eksempel Danmarks Lejerforeninger. Svaret er desværre ikke så enkelt.

Af Jakob Lindberg

For nogle år siden troede jeg, at jeg havde fundet svaret: Gå ind på Retsinformation, den portal hvor alle love i Danmark bliver offentliggjort. Den bliver redigeret af Justitsministeriets dygtige embedsmænd, og så kan det vel ikke blive bedre - eller kan det?

Jo desværre. Retsinformation er upålidelig.

Eksempel

Hvis du f.eks. vil vide, hvornår din husleje senest skal betales, kan du prøve at gå ind på Retsinformation og søge på Lejeloven. Du skimmer ned over bestemmelserne, finder § 33, stk. 3 og læser følgende:

Forfalder lejen til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag. Betaling anses for rettidig, når den sker senest den 3. hverdag efter forfaldsdagen. Er denne hverdag en lørdag, er betaling den følgende hverdag rettidig.

Det betyder, at hvis din leje forfalder til betaling den 1. december, så kan du vente med at betale til den 4. Hvis den 4. december er en lørdag, så kan du vente med at betale til mandag den 6.

Men desværre: Citatet ovenfor er ikke (mere) rigtigt. Loven blev ændret her i sommers, så der nu skulle stå:

Rettidig betaling af husleje sker senest på forfaldsdagen. Forfalder lejen til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag

Det betyder, at du senest skal betale den 3. i måneden, hvis den 1. er en lørdag. Det er jo noget helt andet.

En sjov øvelse

Fejlen skyldes, at lovtjekterne i Retsinformation ikke

bliver opdateret hver gang der sker en lovændring. I stedet bliver der i margenen anført et link til ændringslovene. Hvis man er meget kvik, kan man finde frem til den rig-

tige formulering af en lovbestemmelse, ved at kombinere de to forskellige lovtjekter.

Prøv det. Det er en sjov lille øvelse for juranør-

husleje.

Og det kan have alvorlige konsekvenser, hvis man holder sig hovedlovtjeksten og glemmer at tjekke alle ændringslovene. Hvis man betaler sin husleje for sent, fordi man stoler på Retsinformation, koster det i bedste tilfælde 250 kr. i gebyr.

Mange mangler

Nu kunne det jo være, at lejeloven var et exceptionelt eksempel. Lejeloven er ikke blevet fuldt opdateret i 5 år og den mangler at blive opdateret med 5 ændringslove, men det er desværre helt normalt. Går vi til færdselsloven, så er den ikke blevet fuldt opdateret i 4 år, og her mangler 24 opdateringer.

Så pas på! Hvis du går ind på Retsinformation og læser en forældet bestemmelse i færdselsloven, kan det måske koste dig et stykke tid bag tremmer.

Man skal være meget heldig, hvis man skal finde en lov i Retsinformations database, som er fuldt opdateret. Det mest almindelige er lovene ikke er blevet opdateret i mellem 2 og 4 år.

Hvorfor?

Hvorfor er det sådan? Er det fordi embedsmændene er dovne? Måske, men det mest sandsynlige er, at opgaven bliver nedprioriteret, fordi ministre, departementcheferne og de øvrige topfolk giver embedsmændene besked på at tage sig af andre opgaver. Det er i dette lag af statsadministrationen, at miseren skal findes. Flaskehalsen findes altid i toppen.



De hjemløse har brug for boliger - ikke støttepædagoger

Der er penge til at bygge langt flere skæve boliger, men viljen mangler i kommunerne

Af Lars Vestergaard

Har de hjemløse og husvilde mest brug for boliger eller socialpædagoger?

Naturligvis: Først og fremmest boliger. Dernæst huslejebetaling og så måske socialpædagoger. Trods dette satses der stadig på støttepædagoger i stedet for boliger.

Satspuljeaftalen

Strømmen af pressemeddelelser om satspuljeaftalen kunne misforstås.

Sandheden er at der er afsat 72,5 mio.kr over 4 år, eller 18,6+19,7+19,7+14,5 mio.kr årligt, ikke til boliger, men til støttepædagoger.

Når de 72,5 mio.kr. er brugt op i 2017, er der stadig ikke så meget som én ekstra bolig.

Havde man satset de 72,5 mio.kr til en støtteramme på 400.000 kr. pr. skæv bolig,

ville der have været støtte til etablering af 180 skæve boliger, med lav husleje.

Hvor mange skæve boliger findes?

Ved udgangen af 2013 er der antagelig 408 „skæve boliger“. Heraf 55 i København og 33 i 3 andre hovedstadskommuner, men behovet er på flere hundrede i Hovedstaden, og utvivlsomt over tusinde ud over landet.

Aftalen om satspuljen henviser til mulighederne for „særboliger“ i eksisterende almene bebyggelser, samt „skæve boliger“, men puljen kan i fremtiden kun betale 35 nye „skæve boliger“ årligt.

Pengene bruges ikke til formålet.

Når man ser finanslove og statens regnskaber efter, så har der i årene 1999 til 2012

været bevilget 190 mio.kr fra satspuljen til skæve boliger, men der er kun brugt 106 mio.kr.

Derimod blev der brugt 32 mio.kr til den resultatløse hjemløse-strategi. Desuden var der ved årets begyndelse 51 mio.kr i uforbrugte midler, foruden årets nye bevilling på 22,5 mio.kr., således at der var 73,7 mio. kr til rådighed for 2013.

Behovet bliver ikke dækket

De 72,5 mio. + 73,7 mio. kunne have sikret opførelse af 360 skæve boliger. Det havde hjulpet de hjemløse og husvilde.

Der er utvivlsomt behov for 500-1000 nye skæve boliger. Det kræver 200-400 millioner kr. over nogle år.

I forhold til mange andre offentlige udgifter er det et beskedent beløb, som vil

kunne sikre at mennesker får tag over hovedet til en husleje, som kontanthjælpen kan klare.

Det fortvivlende spørgsmål

Hvordan får vi kommunerne til at bygge de skæve boliger?

Hvis beslutningstagerne ville erkende at mange af de hjemløse ikke kan tilpasses arbejdsmarkedet og derfor burde være på førtidspension med boligydelse, og direkte huslejebetaling, helt efter loven, ville de pågældende sjældent miste deres boliger, og størstedelen af hjemløseproblemet var løst.

Førøget behov

Hertil kommer desværre det behov, for discountboliger, der opstår når en stor del af de 125.000 16-29-årige sættes på den lave SU-lignen-

de kontanthjælp i 2014.

Der er og har i de seneste år været over 800.000 voksne borgere på offentlig forsørgelse, heraf er over 125.000 unge mellem 16 og 29 år. For en del af dem gælder det, at de ikke vil være egnede til uddannelse, og de kan heller ikke finde arbejde. Fra årsskiftet skal de ned på en SU-lignende kontanthjælp, som ikke efterlader penge til en normal husleje.

Støttepædagogerne er sikkert glade for udsigten til arbejde, men det havde været mere langsigtet, og billigere i længden, dels at satse på løn til bygningshåndværkere og byggematerialer, og dels at erkende at der stadig er medborgere med behov for førtidspension, og direkte huslejebetaling.



Hvorfor gør man ikke det, som hjælper?

Hvordan et misforstået Ritzau-telegram på internettet kunne sætte gang i ønsketænkningen

Af Jakob Lindberg

Jeg må indrømme, at jeg glippede med øjnene, da jeg på internettet kunne læse følgende nyhed:

"Unge hjemløse får millioner fra satspuljen. Aftalen om 637,5 millioner kroner fra satspuljen til socialområdet er faldet på plads."

Kunne det virkelig være sandt? Det ville jo svare til, at man kunne bygge 1.500-1.600 billige boliger til de hjemløse. Det ville virkelig batte noget.

Ikke én ekstra bolig

Men det var også for godt til at være sandt. De 637,5 mio. dækker over den samlede satspulje, som foreslås brugt til en lang række forskellige formål.

Det beløb, der er afsat til hjemløseområdet er 72,5 mio. over 4 år.

Går man ind i selve den aftaletekst mellem forligspartierne kan man læse følgende stikord:

- "styrket indsats på området", "udvikling, forankring og udbredelse af de metoder, der er udviklet i forbindelse med hjemløsestrategien", "forebyggelse af hjemløshed", "en målrettet, helhedsorienteret og sammenhængende indsats til unge hjem-



løse", "borgernes øvrige sociale og sundhedsmæssige problemer søges afhjulpet".

Der står ikke et ord om, at pengene kan bruges til at bygge boliger.

Annette Vilhelmsen

Men så kom social-, børne- og integrationsminister Annette Vilhelmsen med en udtalelse, der tydede på at man alligevel ville til at bygge boliger til de hjemløse. Til www.dr.dk udtalte hun den 28. november 2013, at midlerne i satspuljen var meget små, og at man derfor måtte gøre sig umage med at bruge pengene så godt som muligt.

Hun siger:

»Det handler blandt andet om, at de hjemløse får et sted, hvor de kan bo, og hvor de kan blive ved med at bo, så vi kan standse den sociale deroute«, siger hun og fortsætter:

»Den skal ses i sammenhæng med sundhedsområdet, hvor vi har lavet en indsats mod dobbeltdiagnoser. Vi ved, at de hjemløse unge ofte har flere problemer med både misbrug og psykiske lidelser«, siger ministeren.

Spørgsmålet er nu? Skal de 72,5 mio. bruges til at bygge boliger eller skal de bruges til at stille diagnoser og lave te-

rapi.

Kommentar til de fine ord

Vi stillede det enkle spørgsmål til ministeren og fik dette svar fra hendes pressemedarbejder:

- Initiativet bygger videre på erfaringerne med housing-first-indsatserne fra hjemløsestrategien. Housing First handler om, at der så tidligt som muligt i et forløb med en borger skabes en stabil boligsituation, og at borgere får tilknyttet den rette og helhedsorienterede støtte. Som en del af satspuljeinitiativet, vil det lokale fokus på at lette adgangen til egnede boliger

ger blive øget. Samtidig er der også afsat 80 mio. kr. på finansloven for 2014 til indsatsen til unge i en udsat boligsituation.

Pressemedarbejderen bekræftede, at pengene *ikke* skal bruges til at bygge boliger!

Hvad der så skal forstås ved "housing first" står uklart. Det er engelsk og betyder "først bolig". Så er det at jeg arme enfoldige borger ikke kan forstå, hvorfor man ikke går i gang med at få boligerne bygget.

Herberger - en dyr løsning

Der kan spares penge ved at bygge skæve boliger i stedet for herberger

Af Lars Vestergaard

Skæve boliger løser sociale problemer og sparer penge.

På trods af, at det er at sammenligne æbler og pærer er det nærliggende at sammenligne skæve boliger med priserne på herberger og forsorgshjem. Sammenligningen er ikke helt korrekt da der åbenbart forekommer fejl i svarene på undersøgel-

sen, men den er dog en uafviselig indikator for besparelspotentialt ved at etablere "Skæve boliger" til supplement eller erstatning for herberger.

En § 110 herbergsplads koster i gennemsnit 407.880 kr. årligt i 2013 i et simpelt uvejnet gennemsnit af Tilbudsportalens 117 §-110-herberger & forsorgshjem

400.000 i engangsudgift

Danske Regioners egen nøgletalspjecer viser årlige omkostninger pr. plads på 481.675 kr. for regionernes herberger og forsorgshjem, og 509.364 kr. for krisecentre.

For 400.000 i engangsudgift kan man bygge en skæv bolig. Det er formentlig kun en lille del af de hjemløse, der har brug for den omfat-

tende personalestøtte, som et herberg kan tilbyde. Hvorfor så ikke løse problemet og spare penge samtidig.

Kommunale udgifter

Hvis man sammenligner 17 kommuner, der alle har bygget skæve boliger, så ligger de oplyste kommunale tilskud pr år på mellem 20.000 og 112.000 kr. pr bolig. Selv den dyreste kommune (Ka-

lundborg) kan altså skaffe husly til en hjemløs for mindre end 30 % af, hvad en plads på et herberg koster.

Det er billigt at løse hjemløseproblemet, men meget tyder på at viljen mangler hos de kommunale politikere rundt om i landet.

... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Voldsomt tab på fjernvarme - Er det lovligt?

? Hvor højt må varmetabet være på et varmeanlæg, drevet af fjernvarme, når det handler sig om en udlejningsejendom med 13 lejligheder for at være lovligt?

Mellem hovedmåleren (149.241 kwh) og summen af alle 13 fordelingsmålere (101.718,030 kwh) har vi et difference på 47.522,970 kwh, som vores udlejer vil omlægge på os lejer. Det ville svare knap 46,72% tillæg til vores faktiske forbrug.

Forståeligt nok er vi lodret uenige i at et varmetab i denne størrelsesorden må fuld opkræves fra lejerne - delvist ja, fuld nej.

Det er ikke til at tale med udlejer, fordi velkommende gemmer sig bag lejeloven §36 og med den igangværende indsigelse kommer vi formentlig ingen veje.

Hvad skal vi gøre ved det?

! Der er desværre ingen regler om, hvor stort varmetabet må være i ældre ejendomme. Hvis varmetabet skyldes, at udlejer ikke har vedligeholdt den eksisterende isolering af rør og lignende, eller hvis det skyldes, at der fosser varmt vand ud et sted, kan udlejer pålægges at bære en del af varmetabet selv.

Men udlejer kan ikke gøres ansvarlig for, at ejendommen er "født" med en ringe isolering.

I mange ældre udlejningsejendomme betaler lejerne for høj husleje efter reglerne i boligreguleringsloven. Derfor kan man starte med at få huslejen sat ned.

I næste omgang kan man forsøge at få udlejer med på at isolere bygningen. En sådan forbedring kan udlejer beregne sig en lejeforhøjelse for.

Meld jer ind i en lejerforening og få bistand.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg



**Lejerforeningerne under
Danmarks Lejerforeninger**

Find dem på internettet:

<http://dklf.dk/index.php/lejerforeninger>



Manglende elektricitet

? Eftersom jeg har haft en ufuldkommen lejlighed i oktober måned .har jeg ikke betalt den fulde husleje da jeg synes det var højest uretfærdigt/ her for neden er grundenene

• dertil. jeg flyttede ind 1.10.13.

- Elektriciteten var først tilgængelig d. 14 .oktober 2013.
- Vaskemaskine lækker.
- Opvaskemaskine lækker.
- Komfuret var sent paa plads og gamle komfur stod paa min altan indtil sidste uge.
- Emhætte er ikke sat ordentligt op (til stadighed ikke).
- Der er koldt eftersom det trækker ved køkkendøren.
- Der mangler et ordentligt gelænder som jeg har investeret i.
- Tillige udendørs lampe føler- jeg har alle kvitt.
- Der mangler hængsler og døre i lejligheden

Jeg har betalt procentvis for november måned fra d. 14. fra maaneden på grund af, at jeg først fik elektricitet tilgængelig den.14. i oktober måned. Kan jeg gøre dette ?

Udlejer siger at hvis jeg ikke betaler differencen, har han grund til at smide mig ud, da det ikke er grund nok til ikke at betale huslejen.

Kan han det ?

! Det er desværre ikke udelukket, at din udlejer kan ophæve dit lejemål, hvis du ikke betaler differencen. Men manglende elektricitet er en så alvorlig mangel, at du burde få medhold i en eventuel retssag. Hvis du vil være sikker på at blive boende, skal du betale differencen og derefter anlægge en sag mod din udlejer for at få refunderet huslejen for den ene halvdel af måneden.

Kontakt en lejeretskyndig advokat herom eller den lokale lejerforening.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk



Mus i væggene

? Vi lejer et hus på landet men har nu længe lidt med mus i væggene. Vi har både prøvet at komme til bunds i det med gift og fæller, men de bider ikke på noget.

De er begyndt at slæbe isolering rundt i hele huset, løber på køkkenbordet osv. Samt de meget til gene for vores to hunde.

Er det et problem udlejer skal løse eller noget som vi selv skal betale os fra?

! Man kan formentlig ikke gøre udlejer ansvarlig for de gener, I har. Domstolene vil formentlig udtale, at mus på landet er et naturligt grundvilkår, som man må affinde sig med.

Derimod er det udlejer, der skal opretholde ejendommen i god vedligeholdet stand. Han skal f.eks. forny isoleringen, reparere ødelagte køkkenskabe osv.

Så I skal bede ham hjælpe med bekæmpelsen i hans egen interesse. Hvis han ikke gør noget, kan I indbringe sagen for huslejenævnet.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

Accessorisk enkeltværelse

? Jeg kan ikke helt finde ud af, om jeg bor på et accessorisk enkeltværelse, og om jeg dermed kan opsiges lejligheden med en måneds varsel

Jeg bor i en toværelseslejlighed, hvor jeg deler køkken og bad sammen med en anden.

Ham, der bor i det andet værelse af lejligheden, står som udlejer i min lejekontrakt, og han boede der også i forvejen, da jeg lejede mig ind i lejligheden, og det er ham, som jeg betaler husleje til. Han betaler dog så videre til en anden udlejer

Jeg ønskede at opsiges lejligheden fra den 1 december, hvilket jeg meldte i slutningen af november, men han vil have mig til at betale husleje for december også, kan jeg slippe uden om det?

! Et accessorisk enkeltværelse er et som hører med til en lejlighed. Som du beskriver det, så bor du i et accessorisk enkeltværelse, fordi du deler køkken med din udlejer. Derfor har du kun 1 måneds opsigelse.

Hvis du har sendt din opsigelse inden 1. november, skal du kun betale leje for november måned.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

Lejer af hus, der er ved at gå på tvang

? Hej. Jeg har lige et spørgsmål. Nu lejer vi jo et hus som snart ryger på tvang. Men på vores lejekontrakt står der jo ubegrænset lejeperiode. Hvordan vil det ramme os når det går på tvang..

Med venlig hilsen, C

! Umiddelbart har det ingen betydning for jer. Den nye ejer af huset indtræder i den tidligere ejers forpligtelser, herunder vedrørende reglerne om opsigelse.

Hvis kreditforeningen/banken må overtage huset som "ufyldstgjort pantaver", kan det tænkes, at de vil forsøge at opsiges jeres lejemål efter en speciel paragraf i lejeloven. § 83, stk. 1- g.

Hvis de gør det skal I have bistand af en lejeretskyndig advokat. Meld jer ind i en lejerforening og få bistand.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

FOKUS PÅ VEDLIGEHOLDELSE I PRIVAT UDLEJNINGSBYGGERI

Konsekvent pædagogik i Østre Landsret

At boligmassen bliver vedligeholdt er af vital betydning ikke blot for beboerne men også for samfundsøkonomien. Derfor har Folketinget opbygget et sindrigt kontrolsystem, der skal sørge for at udlejerne opfylder deres vedligeholdelsespligt. Det fik en udlejer fra Roskilde at føle, da en sag om huslejeforhøjelse endte i landsretten. Dommens budskab var: Ingen huslejeforhøjelse uden aflæggelse af vedligeholdelsesregnskab.

Af Jakob Lindberg

Ejendommen Helligkorsvej/Fælledvej i Roskilde er en forholdsvis anonym murstensejendom opført i midten af 1900-tallet. Den har i hele sin levetid været privatejet, og modsat mange andre ejendomme er den ikke blevet udstykket i ejerlejligheder, eller solgt til en pensionskasse.

Den er aldrig blevet moderniseret i væsentlig grad, men den har opfyldt sit formål: at sikre husly til en gruppe beboere, der ikke har råd til bolig-mæssig luksus.

Huslejestigning

I 2005 blev den solgt til den nuværende ejer. I 2007 syntes denne, at det efter en del år med fastfrosset husleje var på tide at varsle huslejestigning. Han stødte nu ind i et problem: boligreguleringsloven, som stiller en flere betingelser for at en udlejer skal kunne varsle huslejeforhøjelse:

1) Han skulle dokumentere, at den leje, der i øjeblikket bliver opkrævet i ejendommen, er for lav i forhold til omkostningerne ved ejendommen samt et lovbestemt afkast.

2) Han skulle fremlægge et *vedligeholdelsesregnskab*, der omfattede alle årene tilbage til det tidspunkt, hvor der sidst var blevet udsendt et vedligeholdelsesregnskab til lejerne, jf. boligreguleringslovens § 12.

3) Han skulle udforme varslingskravet, således at lejerne kunne forstå, hvordan han havde beregnet den nye husleje (*Beregningskravet*).

Vedligeholdelsesregnskabet

Betingelse 1) var ikke svær at opfylde. Da lejen ikke havde været forhøjet siden 1992, var det klart, at lejeindtægterne var for små i forhold til

omkostningerne. Betingelse 2) viste sig senere at blive et problem, da sagen kom i boligretten. Men det var i første omgang betingelse 3), som udlejer havde svært ved at opfylde.

Boligreguleringslovens § 20 siger, at der skal udarbejdes et regnskab for den såkaldt § 18 konto på en sådan måde, at udgiften vises, fordelt på de enkelte arbejder eller forskellige kategorier af arbejder

Fortidens synder

Da udlejer overtog ejendommen fulgte der ikke noget vedligeholdelsesregnskab med, som opfyldte lovens krav. Udlejer forsøgte derfor at komme om ved dette problem ved at fremlægge nogle udskrifter fra Grundejernes Investeringsfond, som viste udgiften for hvert af de manglende år, men hvor udgifterne ikke var specificeret, som det kræves i § 20.

Disse udskrifter blev ved-

lagt varslingskravet i 2007.

Huslejenævnet

Lejerne gjorde indsigelse, med støtte fra Roskilde Lejerforening, og sagen blev derefter indbragt for huslejenævnet. Huslejenævnet erklærede varslingen ugyldig på grund af det mangelfulde vedligeholdelsesregnskab.

Udlejer ankede sagen til boligretten, som besluttede at sagen skulle sendes tilbage til huslejenævnet. Dommen blev begrundet med, at huslejenævnet ikke havde givet udlejer en ekstra frist til at fremsende et udspecificeret vedligeholdelsesregnskab. Dette har nævnet mulighed for, men havde ikke benyttet det.

Lejerne ankede denne dom til landsretten og i november 2010 stadfæstede Østre Landsret dommen fra boligretten.

Dermed havde udlejer vundet 1. halvleg.

Genoptagelse

Huslejenævnet genoptog nu sagen og gav udlejer flere frister til at fremsende et specificeret vedligeholdelsesregnskab. Det undlod udlejer, og huslejenævnets flertal så igennem fingrene med obstruktionen. Flertallet godkendte nu huslejevarslingen, dog med nedsættelse af flere poster.

Lejerrepræsentanten nedlagde dissens og ville endnu engang have varslingen erklæret ugyldig.

Boligretten

Nu ankede lejerne sagen med lejerforeningens hjælp og i 2012 blev sagen domsforhandlet i boligretten.

Lejernes advokat procederede på, at udlejer stadig ikke – selv om han havde fået en ekstra chance – havde opfyldt lovens krav om, at der ved varslingen skal medfølge et specificeret vedligeholdelsesregnskab. Desuden havde advokaten fremlagt en lang liste af fejl i varslingskravel-

sen, som efter hans mening gjorde varslingen uigennemskuelig.

Udlejers advokat mente at kravet om specificering af vedligeholdelsesregnskabet i al væsentlighed var opfyldt ved fremsendelsen af udskrifterne fra Grundejernes Investeringsfond, blandt andet fordi de var underskrevet af både en revisor og en advokat.

Voteringen

De tre dommere startede fra en ende af. De var enige om, at varslingsbetingelserne i boligreguleringslovens § 12 ikke var opfyldt. Men 2 af de 3 dommere mente ikke, at dette forhold var nok til at erklære varslingen ugyldig. Lejerrepræsentanten stemte derimod for at varslingen skulle starte forfra allerede på grund af denne mangel ved varslingskravet.

Derimod blev de tre dommere enige om, at beregningskravet ikke var opfyldt



FOKUS PÅ VEDLIGEHOLDELSE I PRIVAT UDLEJNINGSBYGGERI

på grund af de mange fejl. Varslingen var dermed ugyldig.

Landsretten

Udlejeren ankede sagen til landsretten. Her gentog lejernes og udlejers advokat de argumenter, der var blevet fremført i boligretten.

Landsrettens dommere tog ikke stilling til argumenterne vedrørende beregningskravet, men koncentrerede sig om det manglende vedligeholdelsesregnskab. Her var dommen klar: Efter at udlejer havde fået en ekstra frist til at fremlægge vedligeholdelsesregnskabet, skulle han have gjort det.

Udlejers argument om at det var umuligt at fremlægge vedligeholdelsesregnska-

bet, fordi han ikke havde fået overdraget det af den tidligere ejer, var ikke en gyldig grund. Landsretten påpegede, at en køber af en ejendom indtræder i sælgerens rettigheder og pligter. Køberen kan derfor ikke undlade at opfylde sine pligter, fordi sælgeren havde begået fejl. Køberen hæfter for sælgerens fejl.

Opskrift

Landsrettens dommere gav i øvrigt udlejeren en slags opskrift på, hvordan han kunne rette op på den tidligere ejers fejl.

Han kunne efter overtagelsen af ejendommen have udsendt et vedligeholdelsesregnskab for den tidligere ejers periode uden at varsle huslejstigning. Et så-

dant regnskab behøver nemlig ikke at være specificeret i overensstemmelse med kravene i § 20.

Derefter kunne han ved varslingen af en senere husleje-forhøjelse have lavet et gyldigt vedligeholdelsesregnskab for sin egen periode som ejer. På den måde ville han have opfyldt varslingsbetingelserne i boligreguleringslovens § 12.

Konsekvenser

Det blev dyrt for udlejeren at lave denne ugyldige varsling. Når en varsling bliver erklæret ugyldig bortfalder husleje-forhøjelsen. Hvis lejerne har betalt den, mens sagen kørte, skal de have pengene tilbage.

Udlejer kunne have varslet

korrekt med virkning fra den 1/1 2008. Nu kan han tidligst få husleje-forhøjelsen fra den 1/1 2014. Han har dermed mistet 6 års husleje-forhøjelse á ca. 75.000 kr. for de 11 lejere, der var med i sagen. Det bliver ca. 450.000 kroner kr. Dertil kommer sagsomkostninger til egen og til lejernes advokat, så de samlede omkostninger er formentlig over ½ mio. kr.

Kilde: Dommen er refereret fra Tidsskrift for Bygge- og Boligret (TBB2013. 606). Lejerne var i boligretten repræsenteret af advokat Morten Tarp og i landsretten af advokat Jakob Busse.



Renover-prisen 2014

Vær med til at vælge den bedste renovering

Invitation

RENOVER prisen er stiftet af Realdania og GI med henblik på at anerkende renoveringsprojekter, der er med til at vise vejen for, hvordan vi bedst løser den store samfundsmæssige opgave, det er at få opdateret den eksisterende bygningsmasse i Danmark.

Prisen er på 100.000 kroner.

- **Eksempelværdi:** Projektet har potentiale til at inspirere branchen i forhold til renovering.

- **Energikrav og bæredygtighed:** Projektet har leveret væsentlig energibesparelse og bidraget til en bæredygtig praksis.

- **Samarbejde og proces:** Projektets resultat er sikret gennem godt samarbejde og fagligt kompetente bidrag.

- **Brugskvalitet:** Projektet er funktionelt velfungerende og vurderes positivt af sine brugere.

- **Bidrag til omgivelser:** Projektet bidrager positivt til dets nærmiljø.

- **Økonomi og værdiforøgelse:** Projektet har skabt værdi for bygningsejeren i forhold til kvalitet, tid og ressourcer.

- **Udførelseskvalitet:** Projektet er gennemført på et højt håndværksmæssigt niveau.

Alle kan indstille et renoveringsprojekt til Renover-prisen. Se hjemmesiden: renover.dk



FOKUS PÅ VEDLIGEHOLDELSE I PRIVAT UDLEJNINGSBYGGERI

Grundejernes investeringsfond - det nødvendige bureaukrati

Vedligeholdelsen af den private boligmasse er truet på tre fronter: lemfældig kontrol i Grundejernes Investeringsfond, manglende engagement og viden hos lejerne, og et stor hul i boligreguleringsloven

Af Jakob Lindberg

Hvis hver lejer betaler 12.000 kr. årligt til vedligeholdelse alene, så er der på landsplan tale om et meget stort beløb. Med ca. 400.000 lejere i privat udlejningsbyggeri svarer det til et beløb på ca. 5 mia. kroner årligt. Det er indlysende, at både lejerne og myndighederne har en interesse i, at disse penge bliver brugt til formålet.

Hvis der ikke er nogen kontrol, kan en udlejer blive fristet til at bruge vedligeholdelsespengene til sit eget privatforbrug. Derfor er der i boligreguleringsloven indført en kontrolinstans, der kaldes Grundejernes Investeringsfond, i daglig tale kaldet GI. Fonden skal sammen med huslejenævnene kontrollere, at pengene bliver brugt til formålet.

Lovgrundlaget

Grundejernes Investeringsfond blev oprettet i 1967 efter et boligpolitisk forlig for at administrere de såkaldte normaliseringsforhøjelser, der ikke mere findes. Senere i 1982 fik fonden til opgave at administrere de vedlige-

holdelsesmidler, der fra dette år skulle bindes i fonden.

Det drejer sig om de penge, der opkræves over huslejen, i henhold til boligreguleringslovens §18 B.

Det er mange penge, der indbetales til Grundejernes Investeringsfond. Ved udgangen af 2012 havde ejendommene ca. 2,2 milliarder kr. stående på 18 B-konti.

Loven siger, at en udlejer kan få udbetalt penge fra §18 B-kontoen, hvis han har afholdt udgifter til vedligeholdelse, og udgifterne ikke kan dækkes af §18-kontoen, som udlejer selv råder over.

En udlejer har pligt til at indsende regnskaber over begge konti til Grundejernes Investeringsfond.

Hvis udlejer vil have udbetalt penge fra 18 B-kontoen, skal han samtidig sende meddelelse herom til alle lejere i ejendommen. Hvis beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne ikke protesterer senest 6 uger efter at de har fået meddelelse om ansøgningen om udbetaling, skal Grundejernes Investeringsfond udbetale pengene.

Svindel

En gang i mellem laver Grundejernes Investeringsfonds medarbejdere stikprøvekontrol for at efterprøve de oplysninger, som udlejerne sender ind.

Andre gange er det lejerne og lejerforeningerne, som tager initiativ til at få undersøgt, om reglerne er overholdt. Hvis man får mistanke om, at noget er galt, kan man klage til huslejenævnet.

Disse kontroller tyder på, at der foregår en ret udbredt svindel fra en del udlejerers side med det formål, at få Grundejernes Investeringsfond til at udbetale flere penge end udlejerne har ret til at få.

Eksempler

De mest almindelige overtrædelser er:

- Lejerne får ikke tilsendt vedligeholdelsesregnskaber, når de anmoder om det.
- Lejerne bliver ikke underrettet af udlejer, når han søger om at få udbetalt penge fra Grundejernes Investeringsfond.
- Udlejer medtager udgiftsposter i vedligeholdelsesregnskabet for arbejder der aldrig

er udført, og får udbetalt penge herfor.

- Udlejer medtager udgiftsposter i vedligeholdelsesregnskabet, som vedrører indvendig vedligeholdelse og får uberettiget udbetalt penge herfor.

- Udlejer medtager udgiftsposter i vedligeholdelsesregnskabet for udgifter, der hører under ejendommens driftsbudget, og får uberettiget udbetalt penge.

- Udlejer medtager forbedringsudgifter i vedligeholdelsesregnskabet og får uberettiget udbetalt pengene fra samtidig med, at lejer betaler for forbedringen over huslejen.

Manglende kontrol

Det er meget svært at sige, hvor store beløb udlejerne fejlagtigt får udbetalt. Grundejernes Investeringsfond fører dog statistik over de stikprøvekontroller, de udfører.

I 2012 udtog man 505 regnskaber til kontrol. Regnskaberne indeholdt udgifter for 327 mio. kr. og heri fandt Grundejernes Investeringsfond fejl for i alt 61,5 mio. kroner. Fejlene udgjorde altså 18,8 % (61,5 ud af 327 mio. kr.). I de seneste 4 år har fejl-

procenten ligget mellem 15 og 20 %.

Kontrollen har kun udgjort en mindre del af de ejendomme, der er registreret i Grundejernes Investeringsfond.

De samlede årlige udgifter, der i 2012 blev indberettet vedrørende §18 B var ca. 1,7 milliarder kr. Hvis stikprøvekontrollerne ovenfor var repræsentative betyder det, at der er en fejlprocent på mellem 15 og 20 %.

Formentlig er der i 2012 fejlagtigt blev udbetalt mellem 255 og 340 mio. kr. til udlejerne, hvoraf kun de 61,5 mio. blev korrigeret ved stikprøvekontrollen.

Mørketal

Stikprøvekontrollen kan ikke afsløre alle former for svindel med § 18 B.

For det første er det næsten umuligt for kontrollanterne at opdage, når der er tale om falske bilag på mindre beløb, f.eks. for materialeindkøb.

For det andet er det meget tidskrævende at undersøge om lejerne er blevet underrettet af udlejer før det blev søgt om udbetaling. Derfor vil der formentlig være et be-

GI **BEDRE**
BOLIGER

FOKUS PÅ VEDLIGEHOOLDELSE I PRIVAT UDLEJNINGSBYGGERI

tydeligt antal udlejere, der uberettiget har fået udbetalt penge.

For det tredje findes der en del ejendomme, som ikke er blevet registreret i Grundejernes Investeringsfond og som derfor ikke betaler bidrag til §18 B-kontoen

Af disse og andre grunde må man formode, at der findes et betydeligt mørketal for de penge der bliver unddraget Grundejernes Investeringsfond kontrol.

Huller i loven

Desværre er der flere huller i loven

For det første gælder pligten til at hensætte på den bundne vedligeholdelseskonto 18 B kun for ejendomme opført før 1970. I nyere ejendomme skal der kun hensættes efter § 18. Da udlejeren selv administrerer denne, er det svært at kontrollere om reglerne overholdes.

For det andet gælder boligreguleringslovens regler om vedligeholdelse kun for ejendomme med flere end 6 lejemål.

For det tredje gælder reglerne heller ikke i de såkaldte 80-20-ejendomme, dvs. ejendomme, hvor mere end 80 % af ejendommens areal den 1. januar 1980 blev benyttet til erhverv.

Det er på tide at Folketinget får ryddet ud i alle disse undtagelser, som er til skade for opretholdelsen af en vedligeholdt boligmasse.

Kilde: GI bedre boliger. Beretning 2012. Kan ses på GI's hjemmeside: www.gi.dk

Lejerne bør klage

Kontrollen med vedligeholdelsen kan kun blive effektiv, hvis lejerne engagerer sig

Af Jakob Lindberg

Det er indlysende, at Grundejernes Investeringsfond ikke selv kan opdage alle fejl, som udlejerne begår. Om der er udskiftet vinduer i en konkret ejendom på et bestemt tidspunkt, vil være meget vanskeligt for fondens medarbejdere at holde styr på.

Det er kun lejerne, der kan holde øje med det. Det er også lejerne, der har den største interesse i, at der bliver foretaget vedligeholdelse, fordi det er lejernes helbred og komfort det går ud over, hvis bygningen ikke kan hol-

de regnen og kulden ude. Det er også lejerne, der skal se på de afskallede vinduer og de gennemtærede nedløbsrør.

Klag til huslejenævnet

Hvis man oplever et vedligeholdelsesproblem, henvender man sig først til sin udlejer. Hvis udlejer ikke afhjælper problemet, kan man klage til huslejenævnet.

Huslejenævnet kan så besigtige ejendommen og give udlejer et påbud om at vedligeholde, hvis klagen er berettiget. Arbejdet skal udføres uanset om der er penge på vedligeholdelseskontoen eller ej.

Årligt

vedligeholdelsesregnskab

Selv om man ikke har et konkret vedligeholdelsesproblem bør man følge med i, hvad udlejer bruger vedligeholdelsesmidlerne til. Man kan bede om at få en kopi af det årlige vedligeholdelsesregnskab, som alle udlejere skal føre med midlerne, jævnfør boligreguleringslovens § 20, stk. 2.

Hvis udlejer ikke vil udlevere det, eller hvis man mener, at regnskabet er fejlagtigt, kan man klage til huslejenævnet.

Svindel skal politianmeldes af GI

I en sag fra Randers har Grundejernes Investeringsfond indgivet politianmeldelse mod to udlejere, der blandt andet har forsøgt at få den samme udgift dækket flere to gange.

Af Jakob Lindberg

I foråret 2011 varslede udlejer i en ejendom i Randers huslejestigning for forbedring. Begrundelsen var, at man ville sætte nye vinduer ind. Lejerne gør indsigelse, og sagen skal behandles i Huslejenævnet.

Heldigvis er der en lejer i ejendommen, Jack Frandsen, der bliver mistænksom. Han begynder at grave i sagen, og får aktindsigt i udlejerens korrespondance med Grundejernes Investeringsfond. Det viser sig, at udlejer forsøger at svindle sig til at få den samme udgift betalt flere gange.

Reglerne er sådan, at en udlejer har ret til at få husleje-forhøjelse, hvis vinduesudskiftningen er en forbedring.

Hvis vinduesudskiftningen derimod er ren vedligeholdelse, kan udlejer ikke få nogen husleje-forhøjelse. Til gengæld kan han få finansieret arbejdet ved hjælp af de midler, der er opsparet på vedligeholdelseskontoen, § 18 B i Grundejernes Investeringsfond.

Dette forudsætter i øvrigt, at pengene på § 18 kontoen,

som udlejer selv administrerer, er brugt op.

Samme regning dækkes to gange

Men udlejerne er kreative. Ikke alene søger de at få lejerne til at betale en husleje-forhøjelse for vinduerne, men samtidig får de godskrevet samme regning i Grundejernes Investeringsfond. De får den godskrevet ikke kun én gang, men to gange, dvs. både i 2010 og 2011.

Når man får godskrevet en udgift, kan man trække det fra i det beløb man ellers skulle indbetale til fonden senere.

Endelig forsøger udlejer at få godskrevet 50.000 kr. til sig selv ved over for Grundejernes Investeringsfond at hævde, at de selv har udført nedrivningen af de gamle vinduer. Dette kan lejerne i ejendommen afkræfte, idet de har overværet, at det var tømrerfirmaet som udførte ned-

rivningen.

Takket være Jack Frandsen bliver svindelen opdaget. Leje-forhøjelsen bliver annulleret, og efter en kontrol i Grundejernes Investeringsfond, nedskrives man de godkendte omkostninger med 413.000 kr.

Politianmeldelse

Men lejerens kamp slutter ikke her. Han er ikke tilfreds med, at fejlen bare bliver rettet i Grundejernes Investeringsfond. Jack Frandsen vil

have udlejerne straffet. Efter hans mening er udlejerens handling i denne sag lige så slem som alle mulige andre former for forsøg på bedrageri.

Det bliver dog ikke så let. Juristerne i Grundejernes Investeringsfond er konfliktsky. Måske fordi fondens bestyrelse delvis består af folk fra udlejerorganisationernes top viger man tilbage fra at tage dette drastiske skridt.

Men Grundejernes Investeringsfond er undergivet for-

valtningsloven. Og efter denne lov er en myndighed forpligtet til at indgive politianmeldelse, når man får mistanke om et ulovligt forhold.

Endelig - den 28. maj 2013 - tager fondens jurister sig sammen og sender sagen til politiet. Her overvejer anklagemyndighedens jurister nu, om der skal rejses tiltale mod udlejer.



FOKUS PÅ VEDLIGEHOLDELSE I PRIVAT UDLEJNINGSBYGGERI

Malervedligeholdelse

I lejelovgivningen er der ikke noget, der hedder indvendig og udvendig vedligeholdelse. Læs dette og få styr på begreberne

Af Jakob Lindberg

Udgangspunktet i lejeloven er, at udlejeren har pligten til at vedligeholde hele ejendommen. Lejeren har kun én pligt: at vedligeholde låse og nøgler. Alt andet skal udlejer tage sig af og betale for.

Låse og nøgler

At det er lejeren, der har ansvaret for låse og nøgler, er en fornuftig regel, der forbygger kriminalitet. Hvis det var udlejeren, der skulle udskifte låse, ville det være nødvendigt, at han havde en hovednøgle.

Dermed kunne udlejeren eller hans ansatte uhindret gå ind hos sine lejere og stjæle deres ting.

Det ville også være en stor risiko forbundet med at opbevare nøglerne på ejendommens kontor. En tyvebande kunne bryde ind, stjæle nøglerne og derefter hente varenene i lejlighederne.

Udlejer har ikke krav på at have nøgle til din lejlighed.

Hvis din lås går i stykker, så klag ikke til din udlejer, men ring til låsesmeden og betal, hvad det koster.

Malervedligeholdelse

I daglig tale bruger man ofte ordet "indvendig vedligeholdelse". Lad være med det. Det er nemlig et begreb, som forvirrer mere end det oplyser. Man kan i stedet bruge ordet *malervedligeholdelse*.

Lejelovens udgangspunkt er, at denne vedligeholdelse påhviler udlejer. Malervedligeholdelse betyder "hvidtning, maling og tapetsering" indvendigt. Det er underforstået, at det der skal males er lofter, vægge, paneler, skabe og andet træværk.

For malervedligeholdelsen gælder den særlige regel, at en udlejer kan opfylde sin pligt hertil ved at opkræve et bestemt beløb pr. kvadratmeter og stille det til rådighed for lejeren. Lejeren kan så selv gøre det eller selv bestille en håndværker. Når arbejdet er udført, får lejeren sine udgifter refunderet.

Det er ikke i alle ejendom-

me, at der er en sådan "vedligeholdelseskonto". Se nedenfor.

Gulve

Det er også udlejer, der har pligten til at vedligeholde gulvene i lejligheden, med mindre lejeren udtrykkeligt har overtaget forpligtelsen.

Tekniske installationer

Det er - næsten - altid udlejeren, der skal vedligeholde tekniske installationer, f.eks. varme anlægget, køleskabet, komfuret, vandhanerne, antenne anlægget, selvom installationerne befinder sig inde i lejligheden.

Vedligeholdelse af bygning og udearealer

Denne vedligeholdelse påhviler udlejer. Det er f.eks. maling af udvendigt træværk, udskiftning af tagsten, rensning af tagrender, rensning og fornyelse af kloakker, fornyelse af vandrør, fældning af træer osv.

Renholdelse

Et andet begreb i lejeloven er *renholdelse*. Dermed menes f.eks. snerydning, fejning af gård og adgangsarealer, græsslåning. Trappevask hører også ind under renholdelsen.

Som udgangspunkt er det udlejer, der har forpligtelsen til renholdelse, se dog nedenfor.

Fravigelser

Det som står skrevet ovenfor er reglerne i lejeloven - de såkaldt *deklaratoriske* regler. Det betyder, at de kan fraviges ved aftale. (Omvendt med de *præceptive* regler - de kan ikke fraviges ved aftale).

De fleste lejekontrakter indeholder fravigelser af lejelovens regler om vedligeholdelse i større eller mindre omfang.

Det står f.eks. ofte i en lejekontrakt, at "Den indvendige vedligeholdelse påhviler lejeren". Hermed menes kun malervedligeholdelsen. I kraft af denne aftale skal lejer selv sørge for maling og tapetsering af lejligheden indven-

dig, og han skal selv vedligeholde paneler, døre osv.

Men afhøvling af gulve hører f.eks. ikke med.

Det er en udbredt misforståelse - også blandt advokater. Misforståelsen skyldes det upræcise begreb "indvendig vedligeholdelse"

Hvis en lejer skal være forpligtet til at afhøvle gulve ved fraflytning kræver det en udtrykkelig aftale i lejekontrakten. Denne aftale skal være fremhævet for at være gyldig

Trappevask

En anden meget almindelig

fravigelse er, at det i lejekontrakten er aftalt at lejeren selv skal vaske trapper i opgangen. Dette er en gyldig fravigelse. Til gengæld er det ikke en gyldig fravigelse, hvis der i lejekontrakten står, at lejer skal betale ekstra for at få vasket trapper.

Pas på

Af og til kommer men ud for, at der i en lejekontrakt står, at lejer har den udvendige vedligeholdelse. Hvis man har skrevet under på en sådan lejekontrakt, kan det medføre, at man får en regning for udskiftning af ejendommens

tag, selv om man kun har boet der i f.eks. 1 år.

Hvis du er kommet til at skrive under på noget sådant, så find en anden bolig hurtigst muligt - eller konsulter en lejeretskyndig advokat. Start med at søge råd i lejerforeningen.



Udsatte boligområder: Det er ikke bygningerne, men beboerne, der er problemet

Den unge nydansker med palæstinensiske rødder, Yahya Hassan har skrevet en digtsamling om problemer i sin opvækst i et alment boligområde. Lars Vestergaard skriver om digtsamlingen og kritiserer samtidig boligministeren for at foreslå løsninger, der ikke hjælper



Af Lars Vestergaard

Boligministeren lover 50 Millioner til Bispehaven til bygningsforbedringer, der skal give tryghed i boligområdet.

Han skulle læse Yahya Hassans digte og forstå, at problemet ikke er bygningerne, men beboerne. Bygningsforbedringer påvirker ikke beboernes adfærd.

Yahya Hassan er en varyl, baryl, kriminel perker, efter hvad han selv skriver og udtaler, men han sætter problemerne i relief, fordi han skriver ærligt og uden filter.

Digtene, som også kaldes knæk-prosa, er fremragende, forfærdende, rystende og ligefremme.

Han kan skrive så det forstås.

Tankevækkende

Den alvorlige, tankevækkende side ved bogen er dog, at der ikke skal være ret mange baryler som Yahya Hassan og hans brødre og fætre i et

boligområde, før der bliver utrygt for de mere almindelige beboere og travlhed hos politiet.

Boligministeren og alle hans rådgivere og alle andre politikere, der "kloger sig" på de boligsociale problemer bør læse digtene og overveje indholdet, inden de én gang til udtaler sig.

Det er totalt spild af penge at forbedre og modernisere bygningerne når tragedien er beboere, der ikke magter at tilpasse sig det danske samfund, mennesker som for en dels vedkommende ikke forstår det omgivne samfund, ikke forstår sproget, ikke har arbejde, for en dels vedkommende hverken kan læse dansk eller arabisk, og ikke aner hvordan de skal opdrage deres børn, bortset fra at tæske dem med stokke og lameller fra sengebunde.

Forskellig moral

Yahya Hassan angiver selv at fætter-kusine-ægteskaber

er et problem. Et andet problem er dobbeltmoralen og konflikten mellem den gamle arabiske og delvis islamiske kultur og moral, med halal og haram på den ene side og den nye danske med druk, hash og hor, flæskesteg og julegaver på den anden side.

Den moral, der gælder hjemme, gælder ikke ude, og omvendt. Det er to værdisæt, som ikke fungerer samtidig, men udelukker og ophæver hinanden. Yahya Hassan er ikke den første, der har været ved at gå i spåner over disse konflikter.

Misforstå mig ikke. Jeg mener ikke at de bare skal sendes hjem hvor de kommer fra. De skal have hjælp.

Der er behov for en enorm uddannelsesmæssig og socialpædagogisk indsats over for familierne, som helhed, og ikke alene børnene.

Bamse og kylling på arabisk

En arabisk-kyndig dansk

muslim på Syddansk Universitet foreslog for nogle år siden danske TV udsendelser på arabisk for at nå mødre og deres småbørn.

H.C. Andersen og Bamse og Kylling på arabisk. Gad vide om det ville være muligt?

Forkert løsning

Boligministeren lover i et svar S258 til en MF'er 29. oktober at 50 millioner kr. af de almene beboeres tvangsindbetalinger til Landsbyggefonden endnu engang skal bruges til tryghedsforbedrende investeringer i Bispehaven.

Byggebranchen og rådgiverne skal nok være glade for den øgede beskæftigelse, men hvorfor skal de almene beboere betale?

Hvorfor forstår man ikke, at det er de kommunale skoler og socialforvaltninger, der skal tage opgaven og løse den?

Jeg har tidligere påpeget at børnene skal i vuggestue,

børnehave, fritidshjem, skole og have en uddannelse, mens mødre skal ud af køkkenerne, ud at lære det danske samfund, dansk folkeoplysning, dansk sprog i skift og tale, og så i arbejde, fordi det er under uddannelse og på arbejdspladserne, at vi lærer at forstå hinanden og det samfund som vi er en del af.

Ingen bliver oplyste af at gå inde i den samme ghetto eller det samme fængsel i længere tid. Unyttig lediggang er roden til meget ondt. Den nedbryder mennesker.

Artiklen er en lettere bearbejdet version af et indlæg forfatteren har skrevet på www.radikale.net.

Et opstød om julen

Sikken voldsom trængsel og alarm,
 jeg har fået ondt i højre arm.
 Her blandt kjolestof og lingersi
 søges gaven til min kolibri.
 Hun er glad for silkeundertøj
 men at finde det er ingen spøg.
 De her snore med lidt klude på
 kan dog aldrig om min kone nå,
 nå, nå, nå, nå, nå, nå,
 kan dog aldrig om min kone nå.

Og på slottet i et fint gemak
 tar man denne travlhed med en tak
 Statsministeren som var så kæk
 må nu stå model til mange smæk.
 Han fik givet os en garanti
 men had' ikke no'd at ha' den i.
 Dog nu sænker julefreden sig,
 og så glemmer vi hans rævestreg,
 streg, streg, streg, streg, streg, streg,
 og så glemmer vi hans rævestreg.

Tidens mand er vist en farlig ka'l
 han tror selv, at han er genial.
 Når på julefrokost han blir budt,
 bru'r han løs af både sex og sprut.
 Han tar bilen hjem i sne og slud
 før han får promillen regnet ud.
 Hvis patruljevognen fjolset tar,
 så må julen fejres uden far,
 far, far, far, far, far, far,
 så må julen fejres uden far

I som skal til denne skønne fest,
 hvad der båder jer det ved jeg bedst,
 Jeg har hørt om mange frække ting
 så hvis I skal ha' et sidespring:
 tænk jer om, før I får gjort fortræd
 - det er spild af livets gode sæd.
 Og sku' ham der komme op at stå,
 sæt for alt i verden dumsen på,
 på, på, på, på, på, på,
 sæt for alt i verden dumsen på.

Sokrates

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 onsdage fra kl. 15.30-17

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.