

LEJER I RANDERS

Særnummer 75 • Forår 2015



PRIVAT UDLEJNING

Udlejer i Køge rettede ind

En lejer i Køge fik nedsat lejen af huslejenævnet og medhold i, at han ikke skulle efterbetale varme. I kendelsen stod der, at udlejer skulle tilbagebetale ca. 2.000 kr. inden den 1. januar 2015. Da udlejeren ikke efterkom dette anmodede Køge Lejerforening om, at han blev indberettet til Grundejernes Investeringsfond. Kort tid efter betalte udlejer det, han skyldte.

Af Jakob Lindberg

En lejer i en lille ejendom blev uenig med sin udlejer omkring en vaskemaskine. Han henvendte sig til Køge Lejerforening, som kunne konstatere, at han betalte for meget i leje.

Det viste sig også, at udlejer ikke havde aflagt gyldige varmeregnskaber i flere år.

Huslejenævnet

Nævnet besigtigede lejligheden og nedsatte lejen

fra 4.800 kr. om måneden til 3.142 kr. om måneden. Desuden blev varmeregnskaberne tilsidesat, hvilket betød at udlejer skulle tilbagebetale 398 kr. i for meget betalt varme.

I alt skulle udlejer inden 1. januar 2015 tilbagebetale 2.056 kr. til lejer.

Udlejer betalte ikke. Køge Lejerforening rykkede for beløbet i januar 2015 og advarede udlejer om, at han ville blive indberettet til Grundejernes Investeringsfond,

hvis han ikke betalte beløbet.

Samtidig stillede lejerforeningen krav om tilbagebetaling af for meget betalt depositum, fordi dette beløb skal nedsættes, når lejen sættes ned. Endelig stillede lejerforeningen krav om tilbagebetaling af varme for et efterfølgende varmeregnskabsår, som huslejenævnet ikke havde afsagt kendelse om, fordi det ikke var aflagt på kendelsestidspunktet

fortsættes side 2



Retureres ved varig adresseændring

Afsender:
Randers Lejerforening
Torvegade 14, 1.
8900 Randers

POST DANMARK
PP

B

Groft ulydige udlejere kan straffes

Side 3

Indtægterne fra ventelisterne er tredoblet på få år

Side 4-5

Fælles ventelister - et nødvendigt redskab i boligpolitikken

Side 6

Udfordringerne på boligmarkedet

Side 7

Vedligeholdelse

Side 8-9

Hvordan er det nu, det er?

Side 10-11

Lejedslag og Lerstatning

Side 12-13

Ordinær generalforsamling i Randers Lejerforening

Side 15-16

LEJER I RANDERS**Særnummer 75 Forår 2015**

Lokaludgave af Lejer i Danmark
 Udgivet af Danmarks Lejerforeninger.
 Oplag: Ca. 7.500.
 Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.
 Redaktion: Jakob Lindberg (ansvh.),
 Bodil Kjærums og Henrik Stougaard.

Danmarks Lejerforeninger:

Telefon: 33 33 99 25; Fax: 33 33 99 41
 Hjemmeside: www.dklf.dk
 Postadresse: Sankt Peders Stræde 2, 1., 4000 Roskilde

Daglig Ledelse:

Bodil Kjærums (Roskilde), Landsformand.
 Kim Kristensen (Randers), Næstformand.
 Søren Ramsing (Sydfyn), Kasserer.

Landssekretærer:

Jakob Lindberg (Køge) og Henrik Stougaard (Roskilde).

Kontingent:

Det lokale medlemskontingent mv. fastsættes lokalt.

Redaktionen af dette blad er afsluttet 1. marts 2015

Efterår 2015, deadline: 15. august 2015
 Vinter 2015-2016, deadline: 15. november 2015

**RANDERS LEJERFORENING**

Torvegade 14, 1. sal
 8900 Randers

Foreningens kontortider:

Søgne tirsdage og torsdage 18.30 - 21.00
 Samt i øvrigt efter aftale.
 Tlf: 86 42 91 14
 Fax: 86 41 65 22

Beboerlisten

v/ Randers Lejerforening,
 Torvegade 14, 1. sal; 8900 Randers
 Tlf: 86 42 91 14
 Fax: 86 41 65 22

Byrådsgruppen i Randers

Bjarne Overmark
 Mobil: 22 21 37 55
Kim Kristensen
 Mobil: 27 21 17 22
Jens Laursen
 Mobil: 30 67 63 80

Der sker altid noget på Randers Lejerforenings kontor

Der brænder altid lys i Torvegade 14, 1. sal. i Randers midtby. På lejerforeningens kontor sidder der nemlig altid nogle, der er dybt optaget af et eller andet, er ved at diskutere noget, forberede noget eller i gang med at hjælpe nogle borgere, der er kommet i klemme. Der er næsten altid aktivister til stede fra mindst én af de grupper, der holder til på adressen:

Randers Lejerforening holder åbent hver tirsdag og torsdag 18.30 – 21.00, samt efter aftale.

Her tager vi os af sager i forbindelse med lejeforhold, fraflytninger, varme-regnskaber, tvist om vedligeholdelse o.s.v.

Livtagerne holder åbent onsdage 11.00 – 13.00

Her kan man få hjælp og vejledning i kommunale sager som stop for sygedagpenge, de forskellige former for kontanthjælp, problemer med pensionsafgørelser m.v.

Lægekonsulent efter aftale

Her er en læge, som kan hjælpe med at se på dit sygdomsforløb, journaler, røntgenbilleder o.s.v. i sager om pension, arbejdsskader m.v.

Rådgivning for udlændinge holder åbent søndage 16.00 – 18.00

Her kan man få hjælp og rådgivning om arbejds- og opholdstilladelse, familiesammenføringer m.v.
 Her findes også tolkeservice.

Den sociale Café holder åbent torsdage 15.00 – 17.00

Her kan man få hjælp til spørgsmål og jobsøgning, flex-ordninger, udfærdigelse af CV o.s.v. Man er også velkommen til bare at komme og drikke en kop kaffe og få en snak.

Beboerlistens baggrundsgruppe mødes søndage før de mandage, der holdes byrådsmøde kl. 19 – 21

Her gennemgår vi morgendagens dagsorden og bestemmer vores politik på mødet.

Advokatfirmaet Bjarne Overmark holder åbent hverdage 9.00 – 13.30
 Hvis man tale med Bjarne Overmark er det klogt at ringe mellem 9.00 og 13.30 på telefon 86 40 25 44 og lave en aftale

Du er altid velkommen, hvis du har brug for hjælp, eller hvis du har lyst til at give en hånd med. Vi kan altid bruge flere. Du er også velkommen til bare at komme og drikke en kop kaffe. Måske bliver du så lige bedt om at lave den selv – og så lige også lave én til dem, der er travlt optagne, nu du er i gang.

Udlejer i Køge rettede ind**Fortsat fra forsiden**

I alt krævede lejerforeningen at udlejer betalte 11.535 kr. til lejeren.

Ignorerede kravet

Udlejer svarede ikke på lejerforeningens henvendelse og betalte heller ikke penge.

Nu skrev lejerforeningen 2 breve til Huslejenævnet. I det ene brev anmodede man nævnet om at indberette udlejer til Grundejernes Investeringsfond, fordi han ikke havde efterkommet nævnets

kendelse.

I det andet brev startede man en ny sag vedrørende nedsættelse af depositum og tilbagebetaling af varmebidrag.

Da udlejer fik de to breve til høring fra Huslejenævnet, kom han på andre tanker. Pludselig modtog lejeren de 11.535 kr., som udlejer skyldte.

Udlejer er formentlig blevet klar over, at han ikke ville have nogen chance for at få medhold i den nye sag. Hvis han så heller ikke betalte pengene for denne sag,

ville han pludselig stå med to anmeldelser til Grundejernes Investeringsfond indenfor blot 1 år.

Der ville dermed ikke være langt igen før, han kunne risikere en tiltale med krav om, at han skulle fradømmes retten til at administrere sine egne ejendomme.



Hvornår kommer Folketingsvalget?

Dette nummer af bladet er nok sidste blad inden Folketingsvalget bliver udskrevet. Valget skal nemlig holdes senest 15. september, og det skal udskrives senest 25. august. Det kan dog ske inden. Nemlig når som helst statsministeren finder det hensigtsmæssigt.

Valgkampen er så småt i gang, og endnu engang lægges den af de fleste partier op, som om alle vælgere bor i ejerboliger. Vi fra lejerbevægelsen har igen opgaven med at få de politiske partier til at genopdage, at det faktisk er 40 % af landets husstande, der bor til leje.

For lejerne der bor i privatejede udlejningsboliger, er det absolut det vigtigste at være opmærksom på, hvilke politiske partier der går ind for, at der fortsat skal være regler for regulering af huslejen. Dette fordi ureguleret (såkaldt fri) huslejefastsættelse vil betyde meget store lejeforhøjelser for lejerne. En regeringsrapport konkluderede for nogle år siden at huslejen gennemsnitligt ville stige mindst 40 %, men det bliver afgjort væsentligt mere. Sådanne stigninger vil naturligvis presse lejerne økonomi voldsomt.

Fri huslejefastsættelse er ud over det økonomiske pres på lejerne også en omfordeling af penge, således at ejerne af udlejningsejendomme belønnes og lejerne og kommunerne der skal betale for de øgede udgifter til boligstøtte rammes økonomisk.

For lejerne i de almene boliger/boligselskaberne er det naturligvis også vigtig hvilken politik der ønskes ført fremover. Dette både vedr. økonomien, beboerdemokratiet og i forhold til nedlæggelse af boliger i de mere tyndt befolkede områder af landet. - Mere herom i artiklen side 7.

Partimæssigt er det forholdsvis enkelt, for det følger overordnet, højre-venstre billedet i dansk politik: De borgerlige partier er mest udlejervenlige, og venstrefløjen er mest lejervenlig.

For de enkelte kandidater, mest udpræget for midterpartierne, kan der imidlertid være store forskelle. En del kandidater er ret ukendte med lejerboligsørgsmål, og potentielt modtagelige for gode argumenter.

Derfor kan vi som lejere gøre en forskel i valgkampen ved at få lejer-boligsørgsmålene sat mest muligt på dagsordenen. Det er en opgave Danmarks Lejerforeninger har som organisation, men vi opfordrer også alle medlemsforeninger og medlemmer til at gribe de muligheder der måtte komme i den nærmeste fremtid.

Når valget udskrives, vil vi forsøge at gå de enkelte partiers politik efter og forsøge at afkræve dem løfter til lejerne. Dette i det næste blad hvis det kan nås. I øvrigt har avis-annoncer fra lejervevægelsen tidligere været effektive i forhold til at skille færene fra bukkene lejerpolitisk.

Spørgsmålet om den kommende boligpolitik bør overvejes inden man som lejer beslutter hvor krydset skal sættes. Rigtig mange væsentlige ting vedrørende lejerne boligforhold står på spil.

Vi opfordrer med andre ord til, at alle der bor til leje, stemmer og stemmer som lejere!

Bodil Kjær, Landsformand

Groft ulydige udlejere kan straffes

En udlejer kan i grove tilfælde fradømmes retten til at administrere ejendomme

Af Jakob Lindberg

Det sker temmelig ofte, at en udlejer ikke retter sig efter en kendelse i huslejenævnet. Det kan f.eks. være en kendelse om, at udlejer skal tilbagebetale et beløb, der ulovligt er blevet opkrævet i leje eller varmebidrag. Det kan også være depositum, der ikke er blevet tilbagebetalt efter fraflytning. Endelig sker det af og til, at et vedligeholdelsesarbejde, som Huslejenævnet har påbudt udlejer at udføre ikke bliver udført.

Denne form for ulydighed er et alvorligt samfundsproblem. Manglende respekt for myndighedernes afgørelser kan udvikle sig til egentlig kriminalitet og true sammenhængskraften i samfundet.

Derfor er der – også i lejelovgivningen – indført sanktioner og strafbestemmelser.

Straf

For 10 år siden indførte Folketinget en mulighed for at strafforfølge udlejere, der ikke efterkommer de kendelser, som de bliver pålagt af huslejenævnet. Bestemmelsen står i lejelovens § 113 a.

Bliver en ejer af en ejendom straffet efter denne bestemmelse, kan han blive fradømt retten til at administrere ejendommen.

Anklagemyndigheden kan rejse tiltale, hvis en ejer:

- mindst tre gange inden for 2 år ikke har efterkommet kendelser fra huslejenævnet
- mindst tre gange inden for 10 år har fået igangsat arbejder af GI, som følge af huslejenævns kendelser

Sjældent anvendt

Sådanne straffesager rejses meget sjældent.

For det første fordi mange lejere ikke kender lovgivningen. De ved derfor ikke, at de skal anmode huslejenævnet om at anmelde udlejer, hvis han f.eks. ikke udfører et vedligeholdelsesarbejde, der er blevet påbudt af nævnet.

For det andet fordi tidsfristen på 2 år er meget kort, En

udlejer slipper for straf, hvis han f.eks. hver 13. måned ikke efterkommer en kendelse.

For det tredje fordi det er op til anklagemyndigheden at beslutte, om man vil rejse tiltale. Anklagemyndigheden vil typisk kun rejse tiltale i meget grove sager og er i det hele taget ikke meget for at beskæftige sig med særlovgivningen.

Præventiv virkning

Alligevel viser det sig at bestemmelsen har en præventiv virkning. Langt de fleste udlejere bryder sig ikke om at blive registreret som "ulydige udlejere".

De bryder sig heller ikke om risikoen for at blive tiltalt af anklagemyndigheden. Selve straffesagen vil de fleste finde belastende og pinlig. Og skulle den ende med, at udlejer mister retten til at administrere deres egen ejendom, så kan det koste dyrt.

Mange tusinder af lejliigheder i Danmark administreres af ejeren selv. Hvis man f.eks. ejer en ejendom

med 10 lejemål, så sparer ejeren måske 25-30.000 kr. om året på selv at administrere frem for at have et professionelt firma til at stå for administrationen. Det kan blive dyrt for udlejer, hvis han bliver fradømt retten til at administrere selv.

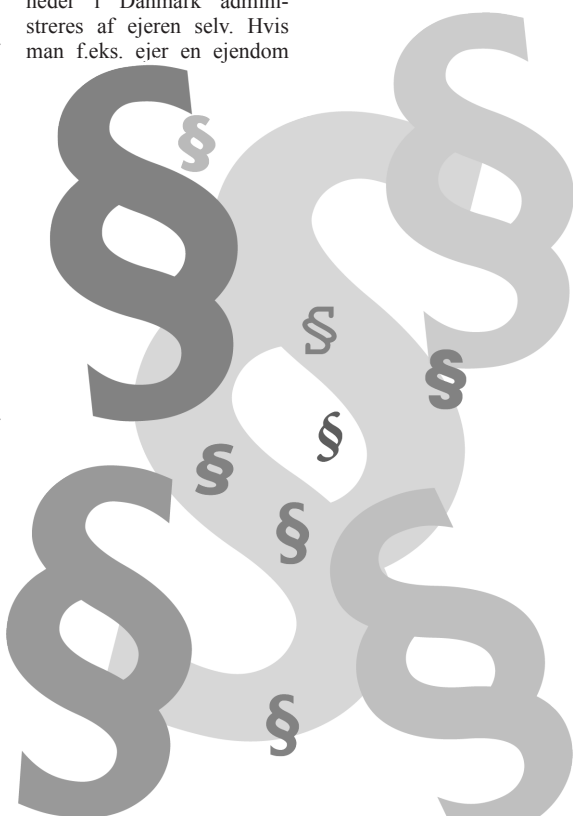
Anmeld overtrædelser

Derfor sker det tit, at udlejer, der i første omgang sidder en nævnskendelse overhørig, pludselig ændrer mening, når de får brev fra huslejenævnet om, at lejer har anmodet om, at de bliver indberettet til Grundejernes Investeringsfond.

Andetsteds i dette blad kan du læse et eksempel på en sådan sag.

Men reglerne skal bruges, ellers ruster de.

Kommer du ud for, at din udlejer ikke har efterkommet en huslejenævnskendelse, bør du anmelde det til huslejenævnet. Få råd herom i lejerforeningen.



ALMEN UDLEJNING

Indtægterne fra ventelisterne er tredoblet på få år

Boligselskaberne tjente 151 mio. på ventelisterne i 2013.

Af Lars Vestergaard

Selskabernes indtægter på boligsøgendes gebyrer er næsten 3-doblet på få år. I 2007-2008 fik de ca. 55 millioner kr. årligt, og i 2009 fik de 70 mio. kr. I 2011 var det 135 mio. kr. i 2012 = 148 mio. kr. og i 2013 = 151 millioner kr.

Forskellige gebyrer for samme ydelse

Reglen er at gebyrerne skal dække omkostningerne til ventelistedadministration.

Reglen er tydeligvis af elastik, da nogle selskaber kan nøjes med 99 kr. årligt, mens andre kræver 250 eller 300 kr. for samme ydelse: År efter år, at udsende et brev med indbetalingskort og efterfølgende registrere indbetalingen automatisk via PBS, hvilket kun koster få kroner.

Naturligvis er der mere arbejde når, der udsendes tilbud om ledige boliger, men i Hovedstaden er det som bekendt noget, der tager mange år. Hvis ventelisterne blev samlet til større enheder, ville der være basis for besparelser ved omfattende automatisering og reduktion af det manuelle arbejde.

1 mio. opnoteringer

Løst anslået er der i nærheden af 1 million opnoteringer i hele landet, hvoraf KAB, som størst, må have i omegnen af 100.000 opnoteret.

I Hovedstadsområdet, inkl. de delvis landsdækkende selskaber, betales 70-75 millioner kr. for mere end dobbelt så mange opnoteringer, som der er udlejede boliger.

Desværre er indtægtsmulighederne nok for lukrative til at selskaberne vil tage initiativ til en rationalisering og effektivisering af ventelisterne i det øvrige land. Det ville ellers være til gavn og glæde for de boligsøgende, foruden at fælles ventelister vil være det sikreste planlægningsgrundlag for hele by og boligplanlægningen i kommunerne.

Den omvendte verden!

Skulle nogen have glemt det, så er betaling for ventelister til private lejeboliger ulovlig dusør!

Det private erhvervsliv betaler for adresselister og kundedatabaser, men i den almene sektor skal kunderne betale for at stå i kø. Det er den omvendte verden, - som Øst-

europa før murens fald!

Et mindre antal selskaber har kun ganske korte ventelister, og en del selskaber har på en og samme tid mange på venteliste og en del ledige boliger. Det bekræfter at opnoteringerne i et stort omfang har karakter af en art forsikring af fremtidsdrømme, for det tilfælde at, der skulle opstå behov for en bolig i fremtiden, snarere end et akut boligbehov.

Det private boligmarked

Aktuelt boligsøgende er henvist til det private boligmarked fx via www.Boliga.dk, som ud over praktisk taget alle ejer- & andelsboliger har en del private lejeboliger på www.lejnu.dk, og Søndagsavisens www.Boligportal.dk som er de private udlejerers foretrukne medie, med langt hovedparten af alle ledige private lejeboliger.

På det seneste er en del almene selskaber begyndt at annoncere godt og vel halvdelen af sektorens ledige boliger på disse 2 portaler. Endelig er der kommunernes sociale boliganvisning.

Overskud og mangel

Kommuner, der for nogle år siden insisterede på nybyggeri i udkantområderne i håb om at opretholde befolkningstallene, må nu se i øjnene at boligerne er og bliver tomme, og at kommunerne kan risikere at skulle indfri garantiene for byggelånene, hvis husene skal sælges eller rives ned, fordi folk trods alt flytter fra land til by.

Århus og Hovedstadsområdet har derimod lange ventelister ikke mindst fordi København, Frederiksberg og Gentofte i mange år har afvist at bygge de nødvendige almene boliger.

Problem & løsning?

Ventelisterne kan være korte eller lange, det påvirker ikke det almene boligbyggeri. Gebyrerne går til betaling af en større eller mindre del af lønningerne i udlejningsafdelinger og boligadministrationer.

Derimod styres byggeriet udelukkende af kommunerne, som ofte er uvillige til at betale den statsafgift, som hedder Grundkapitalindskudslån. Dette 50-årige rente- & afdragsfrie lån udgør p.t. 10 % af byggeriets omkostninger, og det skal betales af kommunerne til staten i forbindelse med kommunens tilladelse til byggeriet.

Grundkapitalindskuddet øges og sænkes af regering og folketing alt efter om man vil øge eller bremse boligbyggeriet. P.t. er der lav beskæftigelse, og stigende mangel på alment nyttige boliger i Hovedstaden, hvilket fastholder ghettoerne.

Derfor kunne en løsning være at lokke de kommuner, der har mindre end 25 - 30 % almene boliger, med tilbud om at bygge uden, eller med halvt grundkapitalindskudslån.

Eksempler:

Der må være store muligheder for besparelser ved at sammenlægge og automatisere

ventelisterne for de større byområder på samme måde, som det er blevet gjort med www.aarhusbolig.dk. Her er kommunens ca. 45.000 almentnyttige boliger er samlet i en venteliste, hvor de der kan klare sig med e-mail og SMS kun betaler 100 kr. årligt, mens de, der vil have udbragt post, betaler 300 kr.

Trods fejl i data-grundlaget gætter jeg på at der i Århus var gebyr-indtægter i nærheden af 10 mio.kr i 2012.

Den landsdækkende portal <http://www.danmarkbolig.dk/> er ved at være i funktion, selv om den kun er en umådelig trist vejviser, hvis man ellers kan finde ud af teknikken. Mit radikale forslag fra 2003 & 2006 var en fælles venteliste til effektiv markedsføring af sektorens boliger, men fantasiløse bureaukrater satte sig på den, og har foreløbig sikret at den er en fiasko, så der nu er ca. 3.000 ledige almene boliger.

Effektiv markedsføring savnes

Den almene sektor er i sin selvforståelse leverandør af en rationeret ydelse til en umættelig efterspørgsel, derfor har sektoren aldrig forstået, at der kunne opstå behov for en rationel markedsføring. Der er tilløb til samarbejde om fælles ventelister på nettet, men det går meget langsomt, og nogle vil ikke, med mindre kommunerne presser dem. Når boligbehovet nu er mættet mange steder, og markedsføringen savnes, bliver løsningen derfor ikke en effektiv fælles udlejningsindsats, men nedrivning af sunde boliger!

Skal der ske en effektiv markedsføring af de almene boliger samt en forenklet og gennemskuelig boligsøgning må kommunerne og/eller Folketinget tage initiativ. Det kommer næppe fra selskaberne, og boligministeriet vil ikke.



ALMEN UDLEJNING

Hvem tjener mest på ventelisterne?

Landbyggefondens statistikker viser, at de store boligadministrationer tjener særdeles godt på de mange boligsøgende samt på dem, der nærmest tegner en boligforsikring ved at lade sig opnotere til senere.

2013	150.991.699 kr.
2012	148.767.678 kr.
2011	135.371.419 kr.
2010	94.722.580 kr.
2009	95.996.940 kr.

Tabellen nedenfor viser de store selskabers indtægter på ventelisterne i 2012 og 2013:

Navn	Område	2012	2013
KAB	Hovedstaden	20.009.242	21.115.375
Domea	Hele DK	11.912.709	11.405.735
Lejerbo	Hele DK	7.650.083	8.564.581
Boligforeningen AAB	København og omegn	6.955.976	7.626.774
DAB, Dansk almennyttigt Boligselskab af 1942 s.m.b.a.	Hele DK	6.585.000	7.495.000
Boligkontoret Danmark	Hele DK	6.204.311	6.861.106
Boligselskabet Sjælland	Midt & Vest- Sjælland	4.668.465	5.116.003
FSB	København og omegn	3.193.185	3.937.792
Boligforeningen 3B	København og omegn	3.171.823	2.941.949
Kollegiekontoret i Århus S.m.b.a.	Aarhus	2.868.403	3.021.886
Boligforeningen VIBO	København og omegn	2.795.690	2.778.005
BO-Vest Boligsamarbejdet på Vestegnen	Kbh. Vestegnen	2.766.273	2.594.785
Arbejdernes Andels Boligforening	Aarhus	2.614.583	2.166.275
Højstrup Bolig	Odense	2.074.291	2.442.471
SALUS Boligadministration A.m.b.a.	Sønderjylland	1.694.094	1.628.315
ALBOA, Aarhus	Aarhus	1.664.856	1.830.126



ALMEN UDLEJNING

Fælles ventelister - et nødvendigt redskab i boligpolitikken

I sidste nummer af dette blad skrev Lars Vestergaard to kritiske artikler om boligpolitikken i Københavns Kommune. I denne artikel uddyber han kritikken af den almene sektor i hovedstadsområdet med hensyn til ventelisterne



Af Lars Vestergaard

Der er to ting galt med de opsplittede ventelister i de almene boligselskaber, specielt i hovedstadsområdet.

For det første er de opsplittede ventelister en hæmsko for planlægningen. Hvis vi skal sikre et godt beslutningsgrundlag for nyt alment byggeri og byudvikling, skal vi have skabt overblik ved at sammenlægge de almene selskabers ventelister til fælles regionale ventelister.

For det andet er det dyrt og besværligt for de boligsøgende, at være skrevet op fordi man skal betale gebyrer til mange forskellige boligselskaber

Hæmsko for planlægningen

Uden fælles ventelister for alle almene boliger foregår by- & bolig-udviklingen i blinde.

Så længe, der ikke eksisterer fælles ventelister for de større byområder, bliver det en trossag om, der er behov for store eller små lejlighe-der. Fælles ventelister vil give syn for sagn, samtidig med at det vil være en lettel- se for de boligsøgende.

I Hovedstaden med mindst 17 små kommuner og et utal af boligselskaber er den manglende overskuelighed

behov for boligbyggeri.

Fælles venteliste

Fælles ventelister sikrer kommunerne et solidt plan- lægningsgrundlag.

I det omfang ventelisterne bliver samlet for de større byområder, vil listerne kunne tilbyde de kommunale by- planlæggere et solidt og in- diskutabelt grundlag for hvad

slutning hertil som forudsæt- ning for tilsagn om grundka- pital-indskudslån.

Forslag

Ændrede regler for venteli- stegebyrer vil formentlig hur- tigt ændre formen for venteli- ster, fra mange enkelte lister til få, der dækker de større sammenhængende byområ- der.

Hvis der indføres stop for gebyrer for de mange enkelte selskabers selvstændige ven- telister, så de på lige fod med de private udlejere ikke må opkræve gebyrer, mens fæl- les ventelister for større by- områder, omfattende hoved- parten af de forskellige sel- skabers boliger i et naturligt

katastrofal.

www.arhusbolig.dk har fra årsskiftet samtlige almene boliger i kommunen på én fælles venteliste på én sam- let portal, hvilket giver såvel de boligsøgende store bespa- relser, som byplanlæggerne et fremragende værktøj til at afgøre hvad og hvor, der er

og hvor, der bør bygges al- ment, således at efterspørgs- len kan tilfredsstilles uden fejlpositioner.

Det er formentlig denne er- kendelse, der har fået Århus kommune til at fremme den fælles venteliste www.aarhusbolig.dk ved at kræve til-

byområde, som Trekantom- rådet, Fyn eller Københavns Amt, fortsat kan opkræve et årligt gebyr, vil selskaberne formentlig meget hurtigt slå ventelisterne sammen til fæl- les ventelisteportaler for de større områder, som www.aarhusbolig.dk

Udfordringerne på boligmarkedet

Danmarks Lejerforeningers formand gennemgår i denne artikel de vigtigste punkter for organisationens politiske arbejde i de kommende år.

Af Bodil Kjærum - Landsformand

Hvad er udfordringerne på lejeboligmarkedet i de kommende år. Danmarks Lejerforeningers formand - Bodil Kjærum - giver her sit bud

Mangel på små billige tidssvarende boliger

I store dele af landet er der udbredt mangel på boliger der er økonomisk tilgængelige for lavindkomst-husstande. – Mange bliver ”klientgjorte” af at måtte trække på særlig bistand fra det offentlige. For nogle bliver det starten på hjemløshed.

Hjemløsheden er en skamplet på det danske samfund. Regeringen og lovgiverne ved godt, hvad der skal gøres for at afskaffe hjemløsheden, blandt andet skal der skaffes boliger, der er til at betale for samfundets fattigste. Men man gør intet for at afsætte de nødvendige midler.

Småsags-bestemmelserne i retsplejeloven passer ikke til boligretsområdet

I 2008 indførte folketinget et kapitel i retsplejeloven for hvordan man behandler småsager i domstolene. Disse bestemmelser betyder blandt andet, at parterne selv skal forberede retssager, der drejer sig om beløb på under 50.000 kr.

Småsagsbestemmelserne er simpelt hen ikke egnet til bolig-området, hvor lovgivning og praksis er så kompliceret og uigennemskuelig, at det er uansvarligt at køre sagerne uden at parterne er repræsenteret ved kyndige advokater. Disse småsagsbestemmelser svækker dermed retsbeskyttelsen væsentligt for boligrets-området. Og det handler ikke ”kun” om de sager, der kan opgøres til beløb under 50.000 kr., idet retspraksis fra de mange uforsvarligt behandlede små-sager også påvirker retspraksis for sagerne, som omhandler større beløb.

Den private lejeloggivning er alt for kompliceret, med nærmest uigennemskuelige lovttekster

Lovgivningen består af to

hovedlove plus nogle bi-love. For almindelige dødelige (heriblandt ikke-specialiserede advokater), er det komplet uigennemskueligt, hvordan disse forskellige love gælder for et konkret lejemål i en konkret situation, - hvordan de enkelte bestemmelser fletter sig ind og ud af hinanden.

Der er derfor i meget høj grad behov for en sammenskrivning af lovene, så gældende ret kan læses direkte af loven. Sammenskrivningen er et af de væsentligste punkter, om ikke hovedpunktet, i det udspil (”enighedslisten”), som de fem organisationer på boligområdet i enighed har indstillet til ministeren, senest i 2013.

Som det nok er bekendt findes der da også en hensigts-erklæring om en sådan lov-sammenskrivning i bemærkningerne til de netop foreslåede lejelovsændringer. Udfordringen bliver at få ministeriet til at leve op til denne hensigts-erklæring. Vores erfaringer i den forbindelse er ikke for gode. Efter vores klare opfattelse er det således et rigtigt dårligt tegn, at man ikke tog sammenskrivningen med i den aktuelle lejelov-lovpakke.

Der er akut behov for justeringer i boligreguleringslovens småhus-kapitel

Det er det kapitel i boligreguleringsloven, som giver en række sær-bestemmelser for udlejningsejendomme med mindre end 7 lejemål. Formålet er, at det for disse ”småejendomme” skal være nemmere at varsle lejeforhøjelser, og nemmere at behandle sagerne om sådanne lejeforhøjelser. Imidlertid er der nogle punkter, hvor praksis er blevet langt mere indviklet og tidskrævende, end for de tilsvarende store ejendomme. For at rette op herpå har Danmarks Lejerforening og Lejernes LO i fællesskab foreslået nogle punktvis ændringer, der vil rette op herpå.

Alment byggeri. Statens reelle beslaglæggelse af midlerne i Landsbyggefonden

Det er beboerne i det ældre almene boligbyggeri, der indbetaler midlerne til Landsbyggefonden. Det sker gennem et bidrag der forhøjer deres huslejer væsentligt. (/Fastholder huslejerne på et kunstigt højt niveau, efter at opførelses-lånene er betalt ud).

På denne måde er beboerne i det ældre almene byggeri i dag reelt pålagt en særskat, hvis midler anvendes til generelle boligsociale formål. Dette har i høj grad social slagside – idet det overvejende er de svageste lavindkomst-husstande der bor i det almene byggeri.

Mangel på reelt beboerdemokrati

Der er stærkt behov for reelt beboerdemokratiet i det almene byggeri.

Dels bør der fjernes den bestemmelse som siger, at en afdelings demokratiske beslutninger kan tilsidesættes/anulteres af selskabsbestyrelsen. Selv om bestemmelsen om tilsidesættelse kun gælder i visse helt specielle tilfælde, har vi oplevet, at administratorerne lader som om, de kan bruge den uindskrænket. Mange beboere oplever, at administratorerne siger på beboermøderne: ”I kan lige så godt stemme for budgettet. Hvis I stemmer nej gennemfører vi det alligevel.

Dels bør stavnsbåndet ophæves indenfor det almene boligbyggeri: I øjeblikket er en almen boligafdeling reelt bundet for tid og evighed til det boligselskab der har stået for opførelsen, ligegyldigt om afdelingen ønsker det eller ej. Der bør i stedet indføres en nødventil - dvs. en mulighed for at den enkelte boligafdeling kan skifte boligselskab (administrations-selskab) via en demokratisk proces.

Nedrivning af almene boligafdelinger

Nedrivning af ”overflødige almene boliger” er en misvisende betegnelse, for indfaldsvinkelen er at ændre be-

boersammensætningen så der kommer en højere procentdel af ressourcestærke husstande. Dette uanset om der i området/kommunen rent faktisk er lavindkomst-familier der står på venteliste til den pågældende type af boliger. Eksempelvis er dette tilfældet med Gellerupparken ved Århus.

Disse nedrivninger og sammenlægninger er derfor generelt ikke til gavn for de mennesker i samfundet, der er mest afhængige af det almene byggeri. Tværtimod bliver det en række steder sværere for lavindkomst-husstande at finde en bolig de kan betale. For mange af de nuværende beboere i de almene områder fører bolig-sammenlægninger og nedrivninger endvidere til

store uønskede husleje-forhøjelser.

Danmark har en stor udfordring i at tilvejebringe boliger for blandt andre studerende og hjemløse. Det er blevet sværere og sværere at løse dette problem i de sidste 10 år. De små billige lejlig-heders andel af den samlede boligmasse er blevet mindre. Sammenlægninger og nedrivning vil yderligere forværre situationen for de grupper i samfundet, der har et påtrængende behov for små billige boliger.

Hermed er ringen sluttet, idet det sidstnævnte punkt har stor sammenhæng med manglen på boliger til samfundets mindrebemidlede borgere.



PRIVAT UDLEJNING

Forbedringstillæg blev annulleret og lejen nedsat

En beboerrepræsentation under Randers Lejerforening førte en sag for 13 lejere, der endte med at få nedsat deres leje væsentligt, fordi udlejer havde opkrævet forbedringstillæg for udgifter, som samtidig var blevet hævet på ejendommens vedligeholdelseskonti.

Af Jakob Lindberg

Det kan godt betale sig, at undersøge, hvilke beløb, udlejer har hævet fra ejendommens vedligeholdelseskonti. Den sag, som omtales her, endte med, at flere af lejere fik deres leje næsten halveret. Eksempelvis endte en lejer af en lille lejlighed på 62 m² med at betale 1.728 kr. pr. måned.

errepræsentationen blev opmærksom på, at der i samme periode, som renoveringen af lejlighederne fandt sted – omkring år 2000 – var blevet hævet betydelige beløb på ejendommens vedligeholdelseskonto. Dette kunne tyde på, at udlejer havde hævet udgifterne til forbedringer på vedligeholdelseskontoen, samtidig med at han havde opkrævet en forbedringsfor-

på vedligeholdelseskontoen, var blevet brugt til.

Den nuværende udlejer kunne ikke dokumentere dette. Han havde først købt ejendommen efter renoveringen og havde ikke fået overdraget bilagene.

Alligevel godkendte nævnets flertal forbedringstillægget. På trods af de meget store tal, der var blevet trukket på vedligeholdelseskontoen,

ført vedligeholdelsesarbejder, der kunne forklare det store beløb. Derfor måtte pengene være brugt til renoveringerne.

Det fremgik i øvrigt af vidneforklaringerne – bl.a. fra den tidligere ejer af ejendommen – at forbedringsudgiften havde været ca. 100.000 kr. pr. lejemål og ikke 200.000 som det fremgik af den nuværende udlejers beregning af forbedringstillægget.

delse med besigtigelserne.”

Forbedringstillæg annulleret

Dommen medførte, at de 10 lejere, der havde fået deres lejligheder renoveret i 1998-2002, fik annulleret forbedringstillægget.

De tre øvrige lejere, som først havde fået deres lejemål renoveret i 2006 fik ikke forbedringstillægget annulleret



Den pågældende lejlighed var i 2000 blevet forbedret for 200.000 kr. Det var i hvert fald, det udlejer påstod, da sagen kom i huslejenævnet. Der var blevet lavet nyt køkken, badeværelse og nye elinstallationer. Med tillæg af tilsynshonorarer, gebyrer og byggelånsrenter mm. var den samlede ombygningssudgift kommet op på 235.000 kr. Heraf skulle lejeren betale 75 % - dvs. ca. 176.000 kr. gennem et månedligt forbedringstillæg.

Det månedlige tillæg blev sat til 1.439 kr. Da den nuværende lejer flyttede ind i 2008 var den samlede månedlige leje på 3.200 kr.

Vedligeholdelse og forbedring

Sagen opstod, fordi bebo-

højelse hos lejere.

Derved ville udlejer betalt de samme udgifter to gange. Reglen er, at kun den del af en ombygningssudgift, som er vedligeholdelse, kan fratrækkes vedligeholdelseskontoen. Men da det kun er meget få lejere, der holder øje med vedligeholdelseskontoen er det fristende for udlejer at snyde på dette punkt og få dækket både forbedringsudgiften og vedligeholdelseskontoen af vedligeholdelseskontoen.

Huslejenævnet

Sagen blev indbragt for huslejenævnet, som nedsatte lejen med et lille beløb. Beboerrepræsentationen havde krævet, at udlejer skulle dokumentere, hvad de beløb, udlejer havde trukket fra

valgte man at tro på, at den tidligere udlejer havde fulgt reglerne.

Det skulle vise sig at være naivt.

Lejerrepræsentanten i nævnet afgav en såkaldt dissens (mindretalsudtalelse). Han fandt, at det ikke kunne udelukkes, at forbedringsarbejderne var blevet finansieret med vedligeholdelsesmidlerne, og at det var udlejer, der skulle dokumentere, at reglerne var blevet overholdt.

Boligretten

Lejerne ankede sagen til boligretten. Lejernes advokat fremlagde dokumentation for, at der i perioden 1998-2002 blev fratrukket godt 1,3 mio. kr. fra vedligeholdelseskontoen. Han hævdede, at der ikke i denne periode blev ud-

Udlejers advokat hævdede, at de 1,3 mio. kr. var blevet brugt til vedligeholdelsesarbejder, men kunne ikke dokumentere dette.

Dommen

Boligretten besigtigede ejendommen. På den baggrund gav dommerne enstemmigt lejere medhold i deres påstand. I dommen står, at det efter de afgivne vidneforklaringer må ... ”lægges til grund, at der ikke i nævneværdigt omfang er afholdt udgifter til vedligeholdelse eller forbedring af ejendommen, hvori lejemålene er beliggende udover til renovering af lejemålenes køkken og bad mv. Dette støttes af observationer, som boligretten har gjort sig vedrørende ejendommens stand i forbin-

fuldstændig. I dette tilfælde havde udlejer ikke trukket penge fra vedligeholdelseskontoen.

Derimod fandt boligretten, at forbedringstillægget skulle nedsættes ud fra den dokumentation for udgifterne, der var blevet fremlagt i retten.

Kilde:

Dom: Retten i Randers. BS4-716/2013, m.fl. Dommen blev afsagt den 8. december 2014.

Lejernes advokat var Bjarne Overmark, Randers

PRIVAT UDLEJNING

Den vigtige vedligeholdelse

En udlejer i Køge snød med reglerne om vedligeholdelseskontoen, men blev afsløret

Af Jakob Lindberg

Vedligeholdelse er vigtigt for opretholdelsen af vores livskvalitet, og derfor er det naturligt, at myndighederne stiller krav til udlejerne om at sikre en rimelig vedligeholdelse af vore lejeboliger. I den private udlejningssektor har dette blandt andet medført, at der stilles krav om, at udlejerne skal spare op til vedligeholdelsen gennem indbetalinger til GI, Grundejerns Investeringsfond.

Bindingspligt

Denne bindingspligt gælder for alle lejeboliger, der er opført før 1970. Dog er udlejningsejendomme med færre end 7 lejemål undtaget fra disse regler.

Hensigten er at sikre, at der altid er penge nok til at vedligeholde boligerne for. I de fleste ejendomme skal udlejerne henlægge i størrelsesordenen 60-80 kr. pr kvadratmeter pr. år. Beløbet betales af lejerne og pengene indsættes på ejendommens §18B-konto. Herfra kan udlejerne få dem udbetalt, når han har udført vedligeholdelsesarbejder.

Foruden denne konto findes også den såkaldte §18-konto, som også skal dække vedligeholdelsen af ejendommen. Denne konto er dog ikke bindingspligtig. Udlejer administrerer den selv, men skal ved varsling af husleje forhøjelse oplyse lejerne om, hvad pengene er blevet brugt til.

Grundejerns Investeringsfond

GI skal føre kontrol med både §18 og §18B-kontoen. Hvis udlejer vil udføre et vedligeholdelsesarbejde, og der ikke er penge nok på §18-kontoen, kan udlejer få udbetalt det manglende beløb fra ejendommens §18B

-konto i GI. Inden han får pengene skal udlejer underrette lejerne herom. Hvis et flertal af lejerne ikke protesterer inden en vis frist, kan udlejer få pengene udbetalt. Hvis lejerne protesterer, skal udlejer indbringe sagen for huslejenævnet.

Få sager

Det er meget sjældent huslejenævnet får sådanne sager

derrette lejerne, når han anmoder om at få frigivet penge fra §18B-kontoen. Mange udlejere bliver fristet til at lade som om, de har underrettet lejerne uden at dette faktisk er sket.

Aktindsigt

Enken til en mindre privat udlejer i Køge – E. Friis Johansen – kom galt af sted, da hun efter sin mands død ville

ning, og dels begærede sagsbehandlerne aktindsigt i det regnskabsmateriale, som udlejer havde indsendt til GI, som dokumentation for de afholdte udgifter til vedligeholdelse.

Det fremgik af GI's arkiver, at Friis Johansen ved flere lejligheder havde indsendt erklæringer til GI om at lejerne var blevet underrettet og at de ikke havde protesteret

Først og fremmest havde han medtaget en række forbedringsudgifter og ladet som om der var tale om almindelig vedligeholdelse. Forbedringsudgifterne havde han fået betalt i form af et lejetillæg af de nye lejere, der flyttede ind i ejendommen. Samtidig havde han fået penge udbetalt fra GI for nøjagtig de samme udgifter. Klokkeklart bedrageri.

Huslejenævnet

Nu fulgte en lang sagsbehandling i nævnet, hvor alle bilagene blev vurderet. Nævnets kendelse faldt i to dele.

For det første bestemte huslejenævnet, at alle de beløb, der var blevet hævet ved hjælp af falske erklæringer skulle tilbageføres til GI. Nævnet opfordrede GI til at overveje, om der skulle indgives en politianmeldelse mod udlejer for overtrædelse af straffelovens §163, der kan give fængsel i op til 4 måneder for afgivelse af urigtige erklæringer.

For det andet bestemte huslejenævnet at udlejer skulle tilbageføre 404.602 kr. til vedligeholdelseskontoen, som var det beløb, udlejer uretmæssigt havde påført vedligeholdelseskontoen, selv om der var tale om forbedringsudgifter.

Nåde gik for ret

Friis Johansens enke blev ikke tiltalt for bedrageri.

Alligevel har sagen haft sin virkning. Den ydmygelse sagen indebærer for enken og de ansatte i hendes ejendomsfirma har forhåbentlig haft en afskrækkende virkning.



til behandling. Det skyldes formentlig, at lejerne er ofte er tilfredse med den vedligeholdelse udlejer foretager og derfor ikke protesterer.

Men først og fremmest skyldes det, at lejerne ikke ved, at de har ret til at få disse vedligeholdelsesplaner forelagt og at de har ret til at få indflydelse.

I mange ejendomme forsømmer udlejer helt at un-

varsle huslejestigning i en lille ejendom med 12 lejemål.

Da huslejevarslingen kom, henvendte en af lejerne sig til Køge Lejerforening, og lejerforeningen gjorde indsigelser mod varslingen. Med varslingen var medsendt et vedligeholdelsesregnskab over både §18 og §18B, som dog virkede noget ufuldstændigt.

Lejerforeningen gjorde dels indsigelse mod huslejestig-

ning og dels begærede sagsbehandlerne aktindsigt i det regnskabsmateriale, som udlejer havde indsendt til GI, som dokumentation for de afholdte udgifter til vedligeholdelse.

Bedrageri

Lejeren afviste på det bestemteste, at hun nogensinde var blevet underrettet af udlejer. Samtidig gennemgik hun sammen med sagsbehandlerne samtlige bilag for de to år. Nu viste det sig, at Friis Johansen havde været særdeles kreativ i sin omgang med regnskabsbilagene.

... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Gravid og kold lejebolig

? Hej, vi bor i lejet hus. Huset er ikke til at varme op selvom radiatorerne står på max; de bliver blot ved med at kæmpe. Vinduerne er så utætte omkring rammerne, at man kan stikke en pind igennem og helt udenfor.

Det er vores første vinter i huset og det er derfor først gået op for os nu, hvor koldt det egentligt er. Huset kan på ingen måder varmes op til en temperatur der til at leve i. Men nu er det sådan at jeg er gravid og vi føler ikke at vi kan sætte et barn til verden i denne kulde!

Er der noget man kan kræve bliver gjort? hvad er vores rettigheder? er den eneste mulighed en fraflytning?

Med venlig hilsen. N



! Med den akutte situation I står i, kan jeg kun anbefale jer at flytte.

• Gå til kommunen og bed om hjælp til genhusning.

Meld jer ind i en lejerforening og få råd om, hvordan I kan få lejesættelse, forholdsmæssigt afslag i huslejen og erstatning for flytteudgifter mm.

Endelig bør I skrive til kommunaldirektøren og bede kommunen skride ind over for udlejeren, så lejligheden kan blive erklæret for uegnet til menneskebolig. Henvi til denne vejledning, som klart beskriver kommunens muligheder for at skride ind.

VEJLEDNING nr. 47 af 27/06/2008. Vejledning om kommunernes mulighed for at gribe ind over for fugt og skimmelsvamp i boliger og opholdsrum

*Med venlig hilsen,
Jakob Lindberg*

Bange for genboen

? Jeg bor i en boligforening. Min genbo kan ikke sove for min kærestes snorken, når han besøger mig i weekenden. Han satte en seddel op på døren, hvor der stod, at han vil ringe på om natten, hvis min kæreste ikke stopper med dette. Dette gjorde han ugen efter. Jeg turde ikke at lukke op.

• Boligforeningen siger, at hvis jeg føler mig truet eller bange skulle jeg kontakte politiet. Det har jeg måttet gøre for nyligt. Genboen stoppede op og vil snakke med os, men jeg fik af vide, at jeg skulle sige at han skulle kontakte Lejerbo. Min kæreste kommer for at tage mig med videre, men genboen må have set det som en trussel, for han begynde at træde op mod min kæreste. Jeg vælger at politianmelde det, da han tilbyder min kæreste, at de kan afgøre det her og nu.

Jeg kontakter boligforeningen, og de siger, at det er politiet, som skal kontaktes, for det skal anmeldes, hvis jeg føler mig truet. Det der så sker nu, er det helt galt. Han er så gal, at han har truet min kæreste direkte.

Men kæreste er kun på besøg. Denne sidste trussel kommer også på en seddel på døren, da han også skriver han har snakket med politiet, for han mener ikke, at han har truet. Jeg tør ikke være hjemme mere, når kæresten er der. Jeg tør faktisk slet ikke være der mere, men boligforening skriver til mig, at de ikke rigtig kan gøre noget. Andet end at de kan tage kontakt til ham og bede ham om, at al kontakt skal foregå igennem dem. Er der virkelig rigtig, at jeg ikke er beskyttet på nogle måder?

Med venlig hilsen, Anonym

! Desværre er det meget svært at gardere sig mod gener fra en psykopat som din genbo. Det er dog ikke rigtigt, at boligforeningen ikke kan gøre noget. En udlejer kan ophæve lejemålet, hvis en lejer som din genbo truer med vold. Det fremgår af Almenlejeloven, § 81 og § 90.

§ 81 står følgende:

En lejer kan pålægges retsfølger efter § 82, når lejeren i følgende tilfælde udøver adfærd, som er til gene for ejendommen, udlejer, dennes ansatte, lejere i ejendommen eller andre, der lovligt færdes i ejendommen:

1) Når lejeren udøver eller truer med fysisk vold over for de pågældende personer.

§ 90 har denne ordlyd

Udlejeren kan hæve lejeaftalen i følgende tilfælde:

7) Når lejeren har tilsidesat god skik og orden, jf. § 81, stk. 1, nr. 1-8 eller 11, jf. § 82, stk. 2, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.

Læg pres på boligselskabet for at de starter en ophævelsessag. Få bistand i en lejerforening. Brug pressen.

*Med venlig hilsen,
Jakob Lindberg*

... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Defekt vandhane

? Jeg har i dag kontaktet vores udlejer, da vores vandhane i køkkenet pludselig gav op og ikke kan lukkes (hverken koldt eller varmt), det står bare ud af den. Udlejer nægter at få det lavet.

- Der er ikke monteret nogen haner under håndvasken, så vi kunne ikke afbryde den enkelte vandhane. Fandt så en hane i badeværelset som kunne lukke for alt vandet i lejligheden. Vi har nu ikke noget vand og udlejer nægter at udbedre fejlen, hvad gør vi nu? Skal vi gå til kommunen i morgen eller skal vi anmelde ham til politiet for chikane, da han nægter os vand.

Med venlig hilsen, XX

! I bør gøre tre ting:

- 1) Klag til kommunens byggemyndighed, da der er tale om en overtrædelse af byggelovgivningen.
- 2) Klag til huslejenævnet som en hastesag og anmod nævnet om at give udlejer påbud om at udbedre manglen. Huslejenævnet kan også nedsætte lejen, såfremt udlejer ikke opfylder påbuddet.
- 3) Hævn jeg på udlejer ved at melde jer ind i en lejerforening og få dem til at undersøge, om I betaler for meget i husleje. Det gør 9 ud af 10 lejere i privat udlejningsbyggeri. Lejerforeningen kan hjælpe jer med at få lejen nedsat.

Med venlig hilsen,
Jakob Lindberg



Krav på at få forevist klage?

? Hejsa. Har jeg som lejer krav på at få fremvist en klage, der er kommet fra en nabo, men sendt til mig fra boligselskabet?

Med venlig hilsen, Anonym

! Så længe sagen kun behandles af boligselskabet, har du ikke krav på at de viser dig den originale klage. Hvis derimod sagen indbringes for huslejenævnet/beboerklagenævnet, har du krav på at få den originale klage tilsendt.

Med venlig hilsen,
Jakob Lindberg

**Lejerforeningerne
under Danmarks
Lejerforeninger**

Find dem på internettet:
[http://dklf.dk/index.php/
lejerforeninger](http://dklf.dk/index.php/lejerforeninger)

Tvungen medlemskab af en lejerforening

? Hej
Kan vi tvinges til betalende medlemskab af vores lejerforening?

Med venlig hilsen, B

! Ja, hvis jeres lejerforening er en beboerrepræsentation, der er oprettet efter reglerne i lejelovens § 64-68 har I pligt til at betale.

- Hvis der er tale om en forening, der ikke har status af beboerrepræsentation, er det frivilligt, om I vil være medlem. Jeg går ud fra, at I bor i privat udlejningsbyggeri.

Med venlig hilsen,
Jakob Lindberg

Vedligeholdelse af have

? Kan en privat udlejer kræve, at haven skal planeres og eftersåes med græs, buske fjernes osv. i forbindelse med lejers fraflytning?

Der er ingen lejekontrakt, da den udløb for et par år siden, uden at udlejer fik lavet en ny. Da vi overtog huset for over 20 år siden, var det en bar græsmark, som løbende er plantet, og passet.

Med venlig hilsen,
Fraflyttende lejer.

! Som I beskriver sagen kan udlejer ikke kræve istandsættelse af haven. Det er udlejer, der har vedligeholdelsespligten for haven, så eventuel istandsættelse må han selv betale.

Med venlig hilsen,
Jakob Lindberg

PRIVAT UDLEJNING

Lejer sad uden varme i 6 år – fik et lejenedslag på 100.000 kr

Boligretten i Lyngby tilkendte lejeren 206.000 i lejenedslag svarende til halvdelen af lejen i vintermånederne. Landsretten reducerede beløbet på grund af forældelse, da lejeren først havde anlagt sag efter 6 år

Af Jakob Lindberg

I 2006 flyttede et ungt par med et lille barn ind i en nyindrettet taglejlighed på Nørrebro i København.

Lejligheden var på 120 m² og nyindrettet på et tidligere tørreløft. Som følge af den moderne og lækre indretning med store glaspartier og god udsigt, var huslejen også høj. De betalte i 2006 10.500 kr. om måneden. Siden var lejen steget til 12.487 kr. om måneden.

Udlejeren var en privat ejer, som fik ejendommen administreret af et professionelt administrationsselskab.

Manglende varme

Da de flyttede ind i februar måned bemærkede de, at der var meget koldt i lejligheden - kun 14 grader. Den eneste varmekilde var gulv-

varmeanlægget, men det fungerede kun i entreen. Dagen efter ringede de til viceværten, men på grund af weekend kom han først ugen efter.

Viceværten skruede på termostaten, men det hjalp ikke. Resten af vinteren måtte de klare sig med maksimalt 16 grader. Det blev forår, og problemet forsvandt, fordi lejligheden hurtigt blev opvarmet af solvarmen.

Men problemet kom igen i efteråret 2006. De klagede på ny. Udlejers tekniker forsøgte at skrue op for trykket i gulvvarmeanlægget, men intet hjalp. Ingen af de mange tekniske eksperter, som i årene derefter undersøgte anlægget, kunne løse problemet. Hver gang forsøgte man at justere på ventiler og lignende, men lige meget hjalp det.

Tålmodig lejer

I gennem 6 år døjede familien med den manglende varme. De måtte sidde i lejligheden med tæpper på og i weekenderne tog de væk på besøg og lignende for at slippe for kulden. De brugte også varmeblæser for at få lidt varme. På grund af kulden kom der skimmelsvamp på den ene væg.

Lejeren var tålmodig og undlod at anlægge retssag mod udlejer, fordi der stadig var en dialog med udlejer om problemet. Først i 2012, da en af VVS-erne rekvirerede assistance fra producenten af anlægget blev problemet løst.

Producentens tekniker konstaterede, at pumpen til gulvvarmeanlægget aldrig havde været tilsluttet til elnettet. En elektriker kom og satte strøm til pumpen, og derefter fungerede anlægget.

Sagsanlæg

Da lejeren ikke kunne nå til enighed med udlejeren om kompensation for manglerne, anlagde hun i november 2012 sag an mod udlejer.

Dag sagen kom for retten, var ejendommen blevet solgt til lejerne, som havde dannet en andelsboligforening. Det unge par i taglejligheden var dog stadig lejere, men måtte føre sagen mod deres medboere i ejendommen.

Boligretten

Ved boligretten blev der foranstaltet syn og skøn og en ekspert afgav vidneudsagn. Dette bekræftede, at det var den manglende funktion af pumpen, der havde været årsag til den manglende varme.

Boligretten tilkendte lejeren et forholdsmæssigt nedslag på 50 % af lejen i de 5 måneder om året, hvor der ikke havde været varme i lejligheden, hvilket blev udregnet til 206.347 kr. Derfra blev fratrukket 1.312 kr. som var blevet refunderet tidligere. Til gengæld fik lejerne derudover erstatning for en del af det elforbrug, som de havde betalt, men ikke havde haft nogen gavn af - 38.018 kr. I alt skulle udlejer betale 243.153 kr. til lejer.

Landsretten

Udlejeren anskede sagen til landsretten. Landsretten nedsatte det beløb, udlejer skulle betale i

forholdsmæssigt afslag. Man fastsatte et skønnet beløb på 100.000 kr. Grunden var, at landsretten fandt, at en del af kravet var forældet.

Efter forældelsesloven skal man anlægge sag ved retten senest 3 år efter det tidspunkt, hvor man opdager, at man har krav på forholdsmæssigt afslag, erstatning eller lignende. Hvis man først anlægge sagen senere, har man kun krav på afslag 3 år tilbage fra det tidspunkt sagen blev anlagt. Da sagen blev anlagt i november 2012 fik lejerne kun forholdsmæssigt afslag fra november 2009.

Boligretten havde ikke anset lejers krav som forældet, idet lejeren først i februar 2012 kunne have fået kendskab til, at hun havde et økonomisk krav mod udlejeren. Først på det tidspunkt blev årsagen til fejlen opdaget.

På samme måde blev lejers krav på erstatning for elektricitetsudgifterne reduceret, således at udlejer dømtes til at betale 121.526 kr. til lejerne.

Lejernes tålmodighed kom dermed til at koste dem dyrt. Læren må være: Sæt sagen på spidsen med det samme. Vent aldrig med at anlægge en sag.

Afslagets beregning

Landsretten anfører ikke, hvordan man er kommet frem til afslaget på 100.000 kr. Men beløbet svarer nogenlunde til halvdelen af lejen i 5 måneder af året - altså samme skøn, som blev anvendt af boligretten, dog med en oprunding til nærmeste 10.000 kr.



Kilde: Østre Landsrets dom afsagt den 17. november 2014 af Østre Landsrets 14. afdeling. Lejerenes advokat var Claus Moldt

PRIVAT UDLEJNING

Fik 136.000 i erstatning for forsinket istandsættelse

En dom fra København slår fast at en udlejer skal opfylde sin forpligtelse til istandsættelse hurtigst muligt, også selv om han ikke er ansvarlig for skaden.

Af Jakob Lindberg

Den 2. juli 2011 blev store dele af København ramt af en af de værste oversvømmelser i årtier. Det gjaldt også Hallandsgade på Amager, hvor denne historie udspiller sig, og hvor et medlem af Amager Lejerforening bor.

Da han om aftenen kom tilbage til sin lejlighed var hele gaden oversvømmet, og der var trængt vand ind i krybekælderen gennem udluftningskanalerne i fundamentet. Der var kommet vand ind i opgangen, og i lejligheden kunne han se, at der trængte vand op gennem fugerne i gulvbrædderne. Der stod ikke blankt vand på gulvet, og der var ikke sket skade på tingene i lejligheden. Næste dag og de følgende dage var der stadig fugt i fugerne i gulvbrædderne, og han forsøgte at lufte ud.

Fugtskade

Umiddelbart så det ikke så slemt ud. Efterfølgende satte udlejer et kontrolfirma til at vurdere skaden. I august viste firmaets rapport, at der var sket en omfattende fugtskade som følge af oversvømmelsen og at der var formodning om skimmelsvamp. Han fik at vide af firmaet, at udbedringen ville betyde, at han skulle genhuses i 2-3 måneder.

I slutningen af august fik han at vide af udlejer, at hans forsikringsselskab skulle dække. Hans forsikringsselskab anerkendte skaden og indvilligede i at betale for genhusningen. Han fandt en lejlighed på Vesterbro i København og flyttede ind.

Han tog jævnlige ud til lejligheden, og kunne konstatere at der blev arbejdet på at udtørre ejendommen og sætte lejligheden i stand, men af slutningen af arbejdet tog tid.

I løbet af efteråret 2011 og foråret 2012 var budet hele tiden, at han måtte forvente at skulle være genhuset i 2-3

måneder, men han fik ikke noget klart svar på, hvor lang tid der ville gå, før han kunne flytte tilbage.

Han kom først tilbage til sin lejlighed efter 2 år.

Genhusning ophørte

Det viste sig, at skaderne havde været mere omfattende end først antaget. Desuden var sagen blevet kompliceret af, at der var opstået tvivl om, hvem der skulle betale for renoveringen.

I juli 2012 fik han besked af sit forsikringsselskab om, at hans genhusning ophørte efter et år. Han tog igen kontakt til sagsøgte, og i august begyndte han at lede efter en ny lejlighed.

Med noget besvær lykkedes det ham at finde en ny midlertidig lejlighed på Amager.

Huslejenævnet og ankenævnet

Han havde søgt hjælp i Amager Lejerforening, som indbragte sagen for huslejenævnet i august 2012. Påstanden for nævnet var, at nævnet skulle udstede påbud til sagsøgte om at istandsætte lejligheden hurtigst muligt. Nævnet traf afgørelse den 3. oktober 2012, hvori udlejer blev pålagt at istandsætte lejligheden inden for tre måneder.

Udlejer ankede afgørelsen til Ankenævnet, fordi man ønskede mere tid. Ifølge ankenævnets afgørelse af 10. januar 2013 skulle arbejdet påbegyndes inden for to måneder, og lejligheden skulle være klar inden den 1. juli 2013.

Kommunikationen gik gennem lejerforeningen og udlejer gav besked om, at han kunne flytte ind den 1. juli 2013.

I denne periode gjorde Amager Lejerforening gentagne gange udlejer opmærksom på hans pligter til at sørge for genhusning og advarede om at lejer ville leje en lejlighed på udlejerens reg-

ning, hvis udlejer ikke anviste lejeren en lejlighed. Fire gange i perioden november 2012-august 2013 fulgte lejerforeningen sagen op med breve til udlejer, hvor foreningen gjorde opmærksom på lejerens dispositioner i forbindelse med genhusningen og hans erstatningskrav i den forbindelse. Dette skulle senere vise sig at få betydning for sagens udfald.

Håndværker flyttet ind

I slutningen af april 2013 kunne lejeren se, at lejligheden næsten var færdig. Han skrev derfor en mail til udlejer og bad om at måtte flytte tilbage. Men udlejer svarede, at han først kunne flytte tilbage den 1. juli 2013. I maj 2013 kunne han konstatere, at der boede nogle håndværkere i lejligheden. Lejligheden var møbleret med senge, møbler, en elkogepåse osv., og han tog billeder af det. Efter hans opfattelse var lejligheden klar til, at han kunne være flyttet ind i slutningen af april eller midt i maj 2013. De ting, som manglede at blive lavet, kunne sagtens laves, mens han boede i lejligheden.

Lejligheden klar

Den 13. juni 2013 var han igen i lejligheden, og på det tidspunkt var de håndværkere, som boede i lejligheden i maj, flyttet, men der boede nu en anden håndværker. Lejligheden var næsten klar, og han sendte sagsøgte en mail med en liste over fejl og mangler. Manglerne var ikke udbedret, før han flyttede tilbage.

Han synes ikke, han er blevet godt behandlet af sagsøgte i forløbet. Manglende information har været det gennemgående tema, og han fik ingen oplysninger om, hvor længe han skulle være genhuset. Han har brugt megen tid og energi på sagen. Hvis udlejer havde informeret ham bedre, kunne sagen have været klaret uden Amager Lejer-

forening og huslejenævnet.

Erstatningssag

I oktober 2013 anlagde lejeren erstatningssag mod udlejer. Han forlangte dækning for hans egne merudgifter til genhusning, idet hans forsikringsselskab kun havde dækket det første år, mens han selv havde betalt for genhusningen fra august 2012-juli 2013. Desuden krævede han dækning af sine udgifter til opmagasinering og flytning.

I alt lød erstatningskravet på ca. 136.000 kr.

Kravet blev rejst i medfør af lejelovens § 13, hvorefter der kan kræves erstatning, "... hvis det lejede senere lider skade som følge af udlejerens forsømmelse, eller der i øvrigt opstår hindringer eller ulemper for lejerens brugsret som følge af forhold, som udlejer er ansvarlig for."

Ansvar for forsinkelse

Desuden blev udlejer stævnet fordi han havde overtrådt lejelovens § 56, som siger, "Ethvert arbejde, der iværksættes af udlejer, skal udføres uden afbrydelse og med den størst mulige hensyntagen til lejeren. Udlejer skal straks foretage efterreparationer."

Forsinkelsen af istandsættelsen blev et vigtigt tema i sagen. Et af udlejerens vidner i sagen forklarede, at netop den helt særlige situation den 11. august 2011 var årsag til forsinkelsen. Der var tusinder af ejendomme, som var berørt af oversvømmelsen og det havde været svært at skaffe både vurderingseksperter og håndværkere.

Udlejerens advokat henviste til forskellige domme, der havde statueret, at en udlejer ikke var ansvarlig for hændelige uheld.

Dommen

De tre dommere i Københavns Byret var ikke enige.

To dommere gav lejer medhold, mens en dommer ville frikende udlejer.

Mindretallet mente ikke at man kunne bebrejde udlejer den lange istandsættelsesperiode. Denne dommer fandt ikke, at udlejer kunne gøres ansvarlig for at forsikringsdækningen i forholdet mellem lejeren og dennes forsikringsselskab var begrænset til at dække genhusning i 1 år.

Lejer fik medhold

Flertallet lagde vægt på, at udlejer allerede den 8. august 2011 havde fået udarbejdet en rapport, der viste, at der både var vandskade og formodning om skimmelsvamp. Alligevel valgte udlejer at vente på afklaringen af de forsikringsmæssige forhold, før man igangsatte udbedningsarbejderne.

Flertallet fandt at denne afklaring ikke skulle komme lejeren til skade. Desuden fandt man det bevist, at istandsættelsen kunne have været færdiggjort inden for et år efter sagsøgers fraflytning, hvis udlejer havde villet det.

Man lagde også vægt på at Amager Lejerforening gentagne gange havde advaret udlejer om konsekvenserne af ikke at sørge for genhusning af lejeren.

Lejeren blev tilkendt en erstatning på 136.233 kr.

Kilde: Københavns Byret. Dom, Afsagt den 15. september 2014 i sag nr. BS 2A-4578/2013.

Lejeren var repræsenteret af advokat Morten Tarp.

PRIVAT UDLEJNING

Vrøvl og manipulation i Folketinget

Der bliver sagt meget vrøvl i Folketinget. Vi har samlet et par eksempler fra behandlingen af L97, dvs. lovforslaget om ændring af lejeloven og boligreguleringsloven

Af Jakob Lindberg

Førstebehandlingen af L97 var ikke mange minutter gammel før Venstres boligordfører kom med den første smutter. Louise Elholm sagde:

- Det andet punkt, som har været vigtigt for Venstre, har været at hjælpe de mange enkeltudlejere, som kommer i klemme ved *tidsbegrænsede lejemål*. Vi har set en lang række eksempler på, at enkeltudlejere er blevet fanget i den uoverskuelige lejelov og er endt med at stå i en situation, hvor det *var muligt* at opsiges en lejekontrakt. *Det laver vi om på nu*, så enkeltudlejere kan opsiges lejerne med 1 års varsel, hvis ejeren selv skal bruge boligen.

Tre fejl

Jeg har kursiveret de uheldige ord i dette uddrag af Louise Elholms ordførertale:

"Tidsbegrænsede lejemål". Det er en forbier. Lovforslaget drejer sig ikke om de tidsbegrænsede lejemål, men om en ændring af lejelovens § 82 og 84, som omhandler de tids-u-begrænsede lejemål.

"var muligt". Her skal vel

stå "var umuligt". Ellers giver sætningen ingen mening.

"Det laver vi nu om på". Det er kun en halv sandhed. Det har hele tiden været muligt, at opsiges en lejer med 1 års varsel, hvis ejeren selv skal bruge boligen. Det der er lavet om, er at man har tilføjet en ekstra bestemmelse til lejelovens § 82 om opsigelse af ejerlejligheder og andelslejligheder. Resultatet er, at lejerne afskæres fra at få prøvet opsigelsens rimelighed i boligretten.

Enhed eller enighed

Socialdemokratiets Jan Johansen kom også galt af sted. Han sagde:

- Af øvrige initiativer i aftalen, som kan fremhæves, er, at vi udmønter Enhedslistens forslag, som lejer- og udlejningsorganisationer er blevet enige om i forhold til en forenkling af lejeloven.

Vrøvl. Enhedslisten har ikke stillet det omtalte forslag. Derimod har de tre lejerorganisationer og de to udlejerorganisationer fremsat et forslag, som har fået navnet, "Enighedslisten". I øvrigt er det kun en lille del af forslagene i Enighedslisten som er

kommet med i lovforslaget.

Nettoprisindeks

Lars Dohn fra Enhedslisten afslørede også, at han kun havde læst halvdelen af lovforslaget. Han kom ind på forslaget om reguleringen af huslejen efter nettoprisindeks og sagde:

- På den anden side må vi sige, at nettopris med den begrænsning, der er, jo gør, at der er et krav om, at huslejen skal omk-beregnes inden og efter, og vi må sige, at i Jylland, når vi sådan skal være rigtig morsomme derovre, siger vi, at momsen ikke rigtig er slået igennem, men vi kan også sige, at omk-lejen vel heller ikke rigtig er slået igennem. Så nu vil de, der vil bruge nettoprisindeks som regulering, i hvert fald skulde frembringe en omk-beregning. Det betragter vi så som et fremskridt.

Lars Dohn overser, at der i lovforslaget er to former for nettopristals-regulering. Den ene gælder for omkostningsbestemte lejemål og for dem gælder det ganske rigtigt, at der hvert andet år skal laves en beregning af den omkostningsbestemte leje.

Men den anden form for nettopristals-regulering gælder for alle de lejemål, der ikke har omkostningsbestemt leje, f.eks. lejeligheder opført efter 1991, småhuse i regulerede kommuner, samt alle lejemål i uregulerede kommuner. Her vil udlejer få adgang til at pristalsregulere hele huslejen, også den del, der er ulovlig.

Men Lars Dohn (og de Konservatives Charlotte Dyrremose) skal have tak for, at de fra Folketingets talerstol åbent talte om, at boligministeren og hans embedsmænd havde begået "benspænd" over for de 5 organisationers forslag, "Enighedslisten".

Manipulation

Så kommer vi til Eigil Andersen fra SF. Han vrøvler ikke, han manipulerer. Læs blot hvad han mener om lejer- og udlejerorganisationerne:

- Men hvis de skulle lave en lov, kunne de ikke gøre det, fordi deres ønsker går i vidt forskellige retninger. Hvis vi tager Danmarks Lejerforeninger, som ligger noget til venstre for Lejernes LO, der ønsker lovforslaget vedtaget, så kan vi se, at

Danmarks Lejerforeninger vil have noget, der giver lejerne mange flere rettigheder, og udlejerne vil have noget, der giver lejerne mange færre rettigheder.

Det er historieforskning, Eigil Andersen! Ganske vist har lejerorganisationerne og udlejerorganisationerne forskelligt syn på hvordan en lejelov skulle se ud i den bedste af alle verdener. Men de tre lejerorganisationer og de to udlejerorganisationer er blevet enige om det udkast til reform, der hedder "Enighedslisten"

Enighedslisten indeholdt

57 forslag til forenklinger af lejelovgivningen. Den var et grydeklart udkast til århundredets reform for den private udlejningssektor, som det havde taget organisationerne 8 år at forhandle sig frem til. Først da boligminister Carsten Hansen og hans embedsmænd havde skudt den i sæk, sprængte Lejernes LO enigheden og støttede Carsten Hansen makværk af en lejelovsændring



Beretning til generalforsamling i Randers Lejerforening

Onsdag den 25.3. 2015 kl. 19.00, Helligåndshusets store sal, Erik Menveds Plads, Randers

*Af Kim Kristensen,
Formand*

Det, der først og fremmest har kendetegnet arbejdet i Randers Lejerforening siden sidste generalforsamling, er, at der har været en meget stor tilgang af unge mennesker til at hjælpe med det daglige arbejde på kontoret. Vores medlemmer har allerede mødt en del af dem, når de passer deres arbejde som sagsbehandlere. Andre lever mere i det skjulte, når de hjælper til på kontoret, med it-support og andre praktiske gøremål.

Det har givet en munter uro på kontoret, hvor rutinen naturligtvis er brudt op af, at mange skal "læres op" og have gode råd i sagsbehandlingen, og det har givet en del kursusvirksomhed – som vi alle sammen har kunnet nyde godt af. Det har også givet sig udslag i, at ventetiderne tirsdag og torsdag er blevet noget kortere – vi sidder der ikke så ofte til kl. 23, som vi gjorde tidligere – og så giver det også en vis fortrøstningsfuldhed i forhold til fremtiden. Mange af os har været med siden en gang i 80'erne (en enkelt lidt længere), og vi må nok se i øjnene, at vi i en ikke så fjern fremtid får brug for nogle arvtagere.

Jeg skal her benytte lejligheden til at takke både nye og "gamle" aktive på Randers Lejerforening og rundt omkring i beboerorganisationer, afdelingsbestyrelser o.s.v. for et godt samarbejde i det forløbne år. Alle arbejder engageret og gratis i op til 20 timer hver uge, og det er den indsats, der gør, at Randers kan fastholde landets laveste huslejer.

Gengangerne

Vi keder os ikke. Sager er der stadig masser af. De fle-

ste er gengangere: lejens størrelse, fraflytning, vedligeholdelse, forbrugsregnskaber o.s.v. For en stor dels vedkommende er det også de samme ejendomme og udlejere, der går igen.

"Nørrerisejendommen" er den ejendom, der i nyere tid har haft suverænt flest sager kørende. De har kørt i årevis, og det handler om hundredevis af sager i Huslejenævnet og Boligretten. Det ser nu ud til, at der endelig kommer en afslutning på de gamle sager i den ejendom. De sidste forlig og domme bør falde på plads i løbet af marts måned. For lejerne har det haft den betydning, at lejen har kunnet holdes i ro. Der har f.eks. ikke kunnet varsles omkostningsbestemte lejeforhøjelser siden 1988, og der er løbende blevet betalt syvcifrede beløb tilbage til lejerne – penge, som de havde betalt for meget i leje.

Og så kan vi begynde forfra. For i mellemtiden er der flyttet nye lejere ind, og udlejer har ladet som ingenting og opkrævet ulovligt høje huslejer i de nye lejekontrakter. Og det er den samme udlejer, som konstant klager over lange sagsbehandlingstider i Huslejenævnet. Hvis nævnet ikke skulle gentage de samme sager igen og igen, fordi udlejerne har svært ved at acceptere lejelovgivningen, kunne sagsbehandlingstiden sættes betragteligt ned.

Fuglebakken – igen, igen

Dansk Administrations Centers ejendom på Fuglebakken har været tema på generalforsamlingerne de sidste fire år. Nu er der så endelig faldet boligrettsdom i sagen om forbedringsforhøjelser.

Sagen drejer sig om, at da Dansk Administrations Center for ca. 7 år siden, satte de pludselig lejen voldsomt i

vejret, fordi de mente, at der var foretaget forbedringer af køkken og bad, lejerne nu skulle betale en lejeforhøjelse for. Lejerne vidste dog, at de allerede havde fået en lejestigning, da arbejderne blev udført, og at den lejestigning var indregnet i den leje, lejerne allerede betalte, da Dansk Administrations Center overtog ejendommen.

Den korte udgave af historien er, at vi fik Grundejernes Investeringsfond til at udlevere alle papirer vedrørende ejendommens konto for de penge, som lejerne havde indbetalt til vedligeholdelse, og så viste det sig, at den tidligere udlejer havde hævet meget store beløb på kontoen, mens forbedringsarbejderne fandt sted. Ved retssagen kunne den tidligere ejer bevidne, at han ikke havde brugt pengene på vedligeholdelse af ejendommen – bortset fra, at han havde repareret et trappetrin og plantet et par buske. Og så var sagen jo klar: Forbedringsarbejderne var betalt af lejernes penge på vedligeholdelseskontoen. Og da lejerne således havde betalt én gang, kunne udlejer selvfølgelig ikke kræve pengene en gang til. Han kunne ikke få en øre i forbedringsforhøjelse, og lejerne fik hele forhøjelsen tilbagebetalt.

Sagen er anket til Landsretten, men vi skal være meget opmærksomme på, hvordan udlejer bruger de midler, lejerne betaler ind til vedligeholdelse i Grundejernes Investeringsfond. Det er faktisk sådan, at lejerne skal give tilladelse til, at udlejer kan hæve fra kontoen.

Skimmelsvamp er en folkesygdom

Skimmelsvampen breder sig i disse år – og den er farlig. Hvis man konstaterer skimmelsvamp, skal man

øjeblikkeligt skriftligt meddele det til udlejer med krav om, at det skal udbedres øjeblikkeligt. Gør han det ikke, skal der rettes henvendelse til Teknisk Forvaltning, som har pligt til at undersøge sagen og – hvis de konstaterer skimmelsvamp – giver påbud til udlejer om at få den fjernet. Sker det stadig ikke, er lejeren berettiget til at hæve lejeaftalen. Det betyder, at lejeren kan fraflytte med øjeblikkelig varsel – uden at skulle betale de tre måneders leje, der ellers er det sædvanlige ved fraflytning.

Desværre er forretningsgangen i Teknisk Forvaltning meget langsom på dette område, hvilket betyder, at lejeren ofte bliver nødt til at ophæve, før vi har en rapport fra forvaltningen. Det giver lejerne nogle problemer med at løfte beviset for, at der faktisk er tale om skimmelsvamp, og at ophævelsen er berettiget. Vi er i øjeblikket i forhandlinger med forvaltningen om at fremskynde sagsbehandlingen.

Randersegnens Boligforening

Sagen om Randersegnens Boligforening er nu ved lande gennem en række retsforlig. Der udestår lige et par stykker, som nok er afsluttede inden generalforsamlingen. Der er oprettet en ny boligorganisation, "Boligselskabet af 2014", der skal videreføre afdelingerne i "Randersegnens Boligforening under konkurs". Selskabet overtager alle afdelingerne og administreres af RandersBolig i samarbejde med DAB. Det betyder, at afdelingerne kan komme i gang med at opbygge beboerdemokratiet igen, men man har stadig ikke løst det problem, der består i, at foreningen består af mange små enheder, der vil få svært

ved at opbygge et fungerende beboerdemokrati.

Forsømmelserne, der førte til konkursen og det deraf følgende kaos, har fundet sted på de øverste niveauer i Randersegnens Boligforening, foreningens bankforbindelse og tilsynsmyndigheden, Randers kommune. Derfor har en stor del af "opklaringsforløbet" koncentreret sig om at undgå retssager, hvor hovedpersonerne var tvunget til at udtale sig om forløbet under vidneansvar. Derfor er der indgået en række forlig, som har fastslået, at der ikke var nogen egentlige ansvarlige – bortset fra boligforeningens forretningsfører. Det var bare noget, der skete. Det var ikke nogens skyld! Forligene har kostet skatteborgerne millionbeløb, men de har reddet numsen på en række af kommunens prominente borgere.

Den mundtlige beretning

Der er jo ingen grænser for, hvad der hører til i en beretning. Blandt andet har Folketinget beriget os med et energiforlig, der får konsekvenser for lejerne, og der er et lejelovsforlig på vej, som er en historie helt for sig selv. Men jeg vil stoppe her og overlade resten til den mundtlige beretning på:

*Generalforsamlingen
den 25. marts kl. 19.00 i
Helligåndshusets store sal,
Erik Menveds Plads 2, 8900
Randers C*



RANDERS LEJERFORENING

Stiftet 1918, tilsluttet Danmarks Lejerforeninger

Torvegade 14, 1 • 8900 Randers • Tlf. 86 42 91 14 • Fax 86 41 65 22

Kontortid: tirsdag og torsdag kl. 18.30-21.00

Ordinær generalforsamling i Randers Lejerforening

Onsdag den 25. marts 2015 kl. 19.00

Helligåndshusets store sal, Erik Menveds Plads 1, Randers

Dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg
2. Bestyrelsens beretning
Herunder beretning fra Beboerlistens byrådsgruppe og Danmarks Lejerforeninger.
3. Indkomne forslag
4. Regnskab for Randers Lejerforening og for Randers Lejeres Støttefond samt budget 2015 – herunder fastsættelse af kontingent
5. Valg af:
 - Kasserer
 - Fire bestyrelsesmedlemmer
 - Tre suppleanter
 - Revisor
 - Revisorsuppleant

6. Eventuelt

Forslag, der ønskes behandlet under punkt 3, skal foreligge skriftligt på Randers Lejerforenings kontor, Torvegade 14, 1. sal, 8900 Randers C, senest 6 dage før generalforsamlingen.

Der vil blive serveret smørrebrød og øl/vand efter generalforsamlingen. Af hensyn til traktementet skal vi bede jer om at tilmelde jer generalforsamlingen senest 6 dage før på kontoret, på telefon

86 42 91 14 eller på mail: kontor@RLF.dk

På vegne af bestyrelsen

Kim Kristensen, Formand

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:

Telefonnr.:

Mail adresse:.....

Indsendes i kuvert til Randers Lejerforening

Torvegade 14, 1. sal, 8900 Randers.

Kontingent

Indmeldelsesgebyr: 330,-
Engangsbeløb, betales af alle medlemmer

Kontingent
Almindelige medlemmer: 290,-
I alt første år: 620,-

Pensionister / førtidspensionister: 240,-
I alt første år: 570,-

