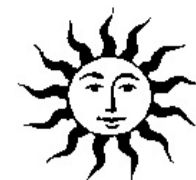


Lejer i Haderslev og Omegn



NR. 54 - Vinter 2016

MEDLEMSBLAD FOR HADERSLEV OG OMEGNS LEJERFORENING

Lejer sparede over 97.000 kr på 23 måneder

En udlejer havde sammenlignet med lejen i byggeri, hvor der er fri huslejeafstans, da hun lejede en ejerlejlighed ud. Det var ulovligt og huslejenævnet nedsatte lejen fra 9.000 kr til 5.733 kr om måneden.

Af Jakob Lindberg

Udlejede ejerlejligheder, parcelhuse og lejligheder i ejendomme med under 7 lejemål, kaldes i boligreguleringslovens sprog for "mindre ejendomme" eller populært "småhuse". De har fået deres eget kapitel i loven og er dermed fritaget for en lang række regler om varsling af huslejeoplysninger, beregning af huslejen osv.

Men det betyder ikke, at en

udlejer kan fastsætte huslejen efter forgodtbefindende. I § 29 c står der, at lejen ikke væsentligt må overstige den leje der gælder for lejemål der er omfattet af beregningsreglerne for større ejendomme. De beregningsregler der er tale om, er reglerne i § 7 i boligreguleringsloven.

Kælderlejemål til 9.000 kr om måneden

I slutningen af 2015 kom en lejer ind i Køge Lejerfor-

ening for at få rådgivning om huslejen i den lejlighed, som hun og kæresten havde lejet.

Efter lejekontrakten skulle hun betale 9.000 kr om måneden i ren husleje og derudover varme og vand. De 9.000 kr svarede til en kvadratmeterleje på 1.256 kr pr kvadratmeter årligt.

Lejerforeningen fandt at lejen var for høj og henvendte sig til udlejer og foreslog den nedsat til 600 kr. pr kvadratmeter. I vurderingen indgik,

at der var tale om en ejendom fra 1939, og at lejligheden lå i kælderen. Den var dog godkendt af kommunen til beboelse. Udlejer afslog at nedsætte lejen.

Huslejenævnet

Næste skridt for lejerforeningen var at gå videre til huslejenævnet. Sagen blev indbragt og udlejer forsvarede huslejeafstans ret detaljeret over for nævnet.

Det viste sig, at hun havde

købt lejligheden i 2005 for at hendes søn kunne bo i den. Efter råd fra en revisor satte hun årlige kvadratmeterleje til 550 kr. Hvis man regulerede lejen efter prisudviklingen ville lejen i 2015 være på 720 kr. pr kvadratmeter årligt.

Den store forskel op til de 1.256 kr begrundede hun med at det var markedslejen for lejligheder i Køge og omegn. Hun havde indhentet tilbud

fortsættes side 2

Retureres ved varig adresseændring

POST DANMARK
PP

B


Afsender:
Haderslev Lejerforening
Højgade 6
6100 Haderslev

Udlejernes magt over lejernes deposita skader mobiliteten på lejeboligmarkedet



Side 3

Lejere på øer bliver diskrimineret



Side 4-5

Kraftig stigning i kulovlige overskud

I alt	Pr lejemål
2.199.595	34.369
6.764.782	28.909
1.518.359	30.367
380.771	18.132
825.506	17.564
590.069	21.074
429.844	21.492
805.715	17.905

Side 6-7

Digitale afstemninger bliver mulige i det almene byggeri



Side 7

Kommunerne vælter sociale opgaver over på de almene beboere




Side 8

Gode boliger til demente



Side 10

Hvordan er det nu, det er?



Side 12-13

Landsmøde i Danmarks Lejerforeninger



Side 14-15

LEJER I HADERSLEV OG OMEGN**Nr. 54 Vinter 2016**

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

Oplag: Ca. 7.500 for alle udgaver.
Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.

Redaktion: Jakob Lindberg (ansvh.),
Bodil Kjærum og Henrik Stougaard.

**Redaktionen af dette blad
er afsluttet 1. december 2016**

Forår 2017, deadline: 15. marts 2017

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 Jørgen Matthiasen

Medlem Jeanette D. Hansen

Sagsbehandlere

Jan Leth

Casper Hovmand

Heidi Kjær

Knud Fischer

Kontingent**2016**

Medlemmer: 300,00 kr.

Pr. Sag: 500,00 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 indbetalingskort el-
ler overførsel via netbank.

Med oplysning om navn, adresse og mailadresse, evt. tele-
fonnummer.

Frøs Herreds Sparekasse:

Reg.nr. 9737, Kontonummer 0001105582.

Eller: Via SWIPP 61 65 22 45

Husk at angive navn og adresse på overførslen.

Bemærk!

Næste år vil opkrævning af kontingent blive sendt ud snar-
est 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.**

**Fortsat fra forsiden**

fra nettet. Den lejlighed, der var nærmest i kvalitet og størrelse, lå et par kilometer derfra i en ejendom, der var opført i 2004. Her var kvadratmeterlejen 1.065 kr. årligt.

Nedsættelse

Huslejenævnet kom til besigtigelse i februar 2015 og afsagde kendelse den 17. marts efter 3 måneders sagsbehandling.

Nævnet satte lejen ned til 800 kr pr kvadratmeter årligt. Det svarede til en månedlig leje på 5.733 kr.

Man havde brugt lejeniveauet i en stor pensionskassejendom fra 1980-erne som sammenligningsgrundlag men sat den lidt lavere på grund af beliggenheden i kælderen og de dårlige adgangsforhold

Nævnet ville trods alt ikke sætte lejen ned til 600 kr. pr. kvadratmeter som lejerforeningen foreslog. Det skyldes formentlig, at lej-

ligheden var i udmærket stand, lys og med adgang til en lille have.

Huslejenævnet bestemte også, at vandudgifterne skulle indgå i huslejen, og at lejeren derfor skulle have de indbetalte vandbidrag returneret. Depositum skulle også nedsættes, så den kom til at udgøre 3 måneders leje efter nedsættelsen. I alt skulle lejer have 67.773 kr tilbage

Tilbagebetaling

Udlejer ankede sagen til boligretten og førte under forberedelsen selv sin sag. Lejer antog en advokat.

Men inden sagen kom til domsforhandling opgav udlejer at gennemføre sagen, og huslejenævnets kendelse kom derfor til at stå ved magt.

Lejeren fik tilbagebetalt det beløb huslejenævnet havde bestemt. I de 23 måneder familien foreløbig har boet i lejligheden, har de sparet 97.142,50 kr.

Nyt hul i lejeloven



Efter ændringen af Boligreguleringsloven pr 1.7.2015 slipper ejerne for at udsende vedligeholdelsesregnskaber til lejerne samtidig med varsling af visse typer lejeforhøjelser. Ejerne skal alene indsende vedligeholdelsesregnskaber til Grundejernes Investeringsfond (GI), hvor disse regnskaber så forudsættes at være elektronisk tilgængelige for lejerne. Samtidig er ejerne pålagt at udarbejde 10-årige vedligeholdelsesplaner for ejendommene.

Sidstnævnte tiltag vil, alene af hensyn til den meget begrænsede sanktionering af overtrædelse, næppe give praktiske konsekvenser af betydning. Og med hensyn til det førstnævnte af de nye tiltag kan vi i Danmarks Lejerforeninger konstatere at det til dato mere har været reglen end undtagelsen, at relevante aktuelle regnskabsoplysninger ikke er tilgængelige via GI's websted.

Lejerne indbetaler imidlertid gennemsnitligt ca. kr. 160,- pr m² årligt til vedligeholdelse af private udlejnings-ejendomme. For en typisk privat udlejningsbolig på 70 m² handler det om 11.200 kr. årligt. Med ca. 150.000 private udlejningsboliger omfattet af hensættelsesbestemmelserne, er der tale om en samlet årlig vedligeholdelsesafsætning på knapt 1,7 mia. kr. Lejerne betaler, og er forbrugere af en vedligeholdelsesydelse, som de betaler 1,7 mia. kr. til årligt.

Før lovændringen blev de pligt-fremlagte vedligeholdelsesregnskaber fra tid til anden årsag til, at der blev kørt sager om vedligeholdelsesregnskaberne, og opdaget misbrug. Disse sager illustrerer, at bekymringer omkring misbrug af vedligeholdelsesmidlerne langt fra er en teoretisk risiko.

Inugældende lovgivning er der så gennemført en voldsom forringelse af lejernes muligheder for at få oplysninger om brugen af vedligeholdelsesmidlerne. Samtidig ved vi, at GI fortsat kun efterkontrollerer mindre end 10 % af regnskaberne. Derfor består der i dag en meget stærkt forøget risiko for, at ejere i væsentligt større omfang misbruger vedligeholdelsesmidlerne. Derfor er det på sin plads at betegne dette problem som et hul i lejelovgivningen. Et hul der bør lukkes, så det sikres at de årlige afsætninger på 1,7 mia. kr. anvendes efter deres formål.

Der er adskillige muligheder for at få lukket hullet. Blandt tiltagene kan overvejes en kraftigt forøget og systematiseret kontrolindsats fra GI's side.

Et absolut nødvendigt element blandt tiltagene bør dog under alle omstændigheder være, at indføre pligt til løbende forbrugeroplysning og reel kontrolmulighed for lejerne. Heri kunne eksempelvis indgå, at det bliver gjort til en gyldighedsbetingelse for lejevarslinger, at ejendommens vedligeholdelsesregnskaber på varslingstidspunktet er ført ajour på GI's websted.

Bodil Kjærum Landsformand

Udlejernes magt over lejernes deposita skader mobiliteten på lejeboligmarkedet

PRIVAT UDLEJNING

En meget stor del af tvisterne i huslejenævnene og boligretterne drejer sig om tilbagebetaling af lejernes deposita. Mange udlejere forsøger at undgå at tilbagebetale depositum til lejerne. Tilbagebetalingen forsinkes, hvorved lejerne får svært ved at betale det nye indskud. Derved bremses mange lejere i at flytte, selv om de gerne ville.

Af Jakob Lindberg

I lejerforeningerne får vi ofte den melding fra medlemmerne, at de ikke har råd til at flytte. De har ganske vist betalt måske 20.000 kr i depositum, og dem har de krav på at få helt eller delvist tilbage.

Men det hjælper ikke så meget, da depositum i den nye lejlighed skal betales før, man får pengene ud fra den gamle. Desuden frygter mange lejere, at istandsættelsen af den gamle lejlighed vil være så bekostelig, at de ikke alene mister deres depositum, men skal betale tusindvis af kroner derudover.

Magtforholdet

Det hænger sammen med magtforholdet mellem lejer og udlejer. Da det er udlejeren, der opbevarer lejers depositum, har udlejeren overtaget fra starten. Mange professionelle udlejere tror simpelthen, at de har ret til at beholde depositum uden grundelse. Det bliver derfor lejeren, der skal have bøvl med at hive pengene ud af udlejeren, og det kan være meget besværligt. Lejeren vil være nødt til at gå først i huslejenævnet og nogen gange videre til boligretten, før pengene bliver udbetalt.

Et eksempel

Også professionelle udlejere forsøger at undslå sig for at tilbagebetale depositum og forudbetalt leje. Derom handler dette eksempel,

En pensionist fra Køge skulle flytte fra sin lejlighed i et større privat udlejningsbyggeri og til en kommunal ældrebolig. Bebyggelsen til-

hørte en fond og blev administreret af et advokatfirma.

Lejeren flyttede den 1. oktober 2012, og den 2. oktober blev der holdt fraflytningssyn, hvor lejeren skrev under på, at han havde modtaget synsrapporten.

Derefter gik der 5 måneder før lejeren modtog den endelige opgørelse.

Istandsættelse

I forenklet form så opgørelsen således ud:

Lejer havde ca. 30.000 kr tilgode i depositum og forudbetalt leje. Udlejeren krævede 36.500 til istandsættelse og derudover 4.900 i skyldig leje.

Lejer skulle derfor betale ca. 10.000 til udlejer

I marts 2013 indbragte Køge Lejerforening sagen for huslejenævnet på lejerenes vegne og protesterede mod en række poster i fraflytningssynsregningen. Derefter gik der 10 måneder med sagsbehandling i huslejenævnet.

Nævnet nedsatte den 27. januar 2014 lejerens istandsættelsesudgift med knap 20.000 kr. Begrundelsen var, at lejer ikke skulle betale for fjernelse af en væg som var opsat af en tidligere lejer. Han skulle heller ikke betale for maling af køkkenet, da denne udgift blev betalt af den efterfølgende lejer.

I stedet for at betale 10.000 fik lejeren godt 9.000 kr tilbage.

Udlejer smølede

Resultatet var godt, men tidsforløbet var urimeligt langvarigt. Udlejer forsøgte at få genoptaget sagen, hvilket blev afslået af huslejenævnet. Først efter at Køge

Lejerforening i maj 2014 havde truet med incasso betalte advokatfirmaet resten af depositum samt renter på 954 kr.

Det er urimeligt, at der skal gå 18 måneder fra fraflytningen, før lejer får resten af depositum tilbage. Det kunne endda have trukket meget længere ud, hvis udlejer havde anket sagen. I så fald skulle sagen være behandlet af boligretten, hvilket ville have forsinket den yderligere 1 år.

Lovændring

Ved de ændringer der trådte i kraft den 1. juli 2015 er lejerens retsstilling blevet styrket i fraflytningssituationen. Se artiklen, Nye regler for fraflytning. Men trods denne lovændring er det stadig urimeligt svært for lejerne at få deres ret ved fraflytningen, blandt andet fordi der ikke er nogen lovbestemte frister for, hvornår udlejer skal afregne over for lejeren.



PRIVAT UDLEJNING

Lejere på øer bliver diskrimineret

På papiret gælder lejeloven overalt i Danmark. Men det gælder ikke i praksis. Højesteret har sagt god for, at Retten i Århus afslog at besigtige et privat lejemål på Samsø, i forbindelse med at lejeren havde krævet lejen nedsat. Afslaget var begrundet i besværet med at rejse til Samsø. Dermed har Højesteret i praksis afskaffet øboers mulighed for at kræve en for høj leje nedsat.

Af Jakob Lindberg

Ifølge lejelovens § 49, kan en lejer af en privat udlejningsbolig kræve lejen nedsat, hvis den overstiger det lejedes værdi. Efter lejelovens § 47 fastsættes det lejedes værdi ved "en sammenligning med den leje, som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende hus og husrum med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand."

I praksis skal en sådan sammenligning ske på to måder: 1) Retten eller huslejenævnet skal sammenligne lejekontrakten for den lejlighed, sagen drejer sig om, med lejekontrakter for de sammenligningslejemål, som de to parter i sagen fremlægger. 2) Retten eller nævnet skal besigtige lejemålene for at kunne bedømme om lejens

størrelse i det omtvistede lejemål er for høj i forhold til sammenligningslejemålene.

I første omgang sker dette, når sagen behandles i huslejenævnet. Hvis én af parterne er utilfreds med nævnets afgørelse kan sagen ankes til boligretten, som er en særlig afdeling af byretten.

Boligrettens afgørelse kan ankes til landsretten, men landsretten foretager næsten aldrig besigtigelse, fordi landsdommerne ikke har det nødvendige lokalkendskab, der skal til for at bedømme det lejedes værdi. Landsretterne omgør derfor sjældent boligretternes domme med mindre boligretterne har begået egentlige fejl i deres behandling af sagen.

Sådan er lejeværdisager blevet behandlet i de sidste 36 år både for boliglejemål og for erhvervslejemål.

Samsø

Sagen på Samsø drejer sig om et lejemål i en ombygget skole i landsbyen Brundby.

Lejeren Rolf Nielsen har boet i lejemålet siden 2005, hvor han og hans hustru flyttede ind i lejligheden, som på det tidspunkt ejedes af en afdeling i Samsø Ældreboligselskab, Boligselskabet er nu ophørt med at eksistere.

Ombygningen af skolen til lejligheder var desværre blevet ramt af byggesjusk, som skabte store problemer for lejerner. Byggeriets problemer skyldtes en kombination af:

- dårligt arbejde fra entreprenørens side,
- amatøragtig ledelse i Samsø Ældreboligselskab, og
- mangelfuld kontrol fra Samsø Kommunes side.

Skandalen endte i 2013, da boligjerne i Brundby gik på

tvangsauktion og blev overtaget af den lokale godsejer på øen, Anders Aage Schau Danneskiold Lassen, der ejer Brattingborg Gods.

Genopretning

Det gode ved tvangsauktionen var, at økonomien i bebyggelsen blev saneret. Godsejeren overtog bebyggelsen for 6,1 mio. kr. I Samsø Ældreboligselskabs regnskaber havde bebyggelsen kreditforeningslån for 21 mio. kr. De gamle lån i boligselskabet bortfaldt, og godsejeren kunne dermed bruge en stor del af lejernes betalinger til at udbedre mangler og samtidig få et godt afkast af hans egen investering.

På tidspunktet for tvangsauktionen stod halvdelen af lejlighederne tomme. Efter godsejerens renovering af lejlighederne blev de fleste af

lejlighederne genudlejet til den samme månedlige husleje som tidligere med den forskel, at lejerner ved de nye kontrakter overtog den indvendige vedligeholdelse (maling mm).

Mindre for pengene

Også på en anden måde blev forholdene forringet. I Samsø Ældreboligselskabs tid havde lejerner haft en lang række fællesrum som de kunne bruge i forbindelse med arrangementer. Der var også indrettet gæsteværelser, kontorlokaler for afdelingsbestyrelsen og pulterum, der blev brugt af lejerner.

Efter overtagelsen aflåste godsejeren flere af disse lokaler og udlejede dem separat. Reelt fik lejerner mindre for deres husleje, og lejen blev dermed forøget.



Lejere på øer...

fortsat fra forrige side

Huslejenævnet

Også de beboere, der boede i bebyggelsen ved tvangsauktionen fik nye kontrakter. Den eneste undtagelse var Rolf Nielsen, som ikke ønskede at underskrive den ændrede kontrakt.

I stedet indbragte han sagen for huslejenævnet med krav om, at lejen blev nedsat, men nævnet gav udlejer medhold i, at lejen ikke var væsentligt højere end det lejedes værdi.

I samme forbindelse tog nævnet også stilling til om udlejer kunne fratrage 20.000 kr. til den indvendige vedligeholdelseskonto vedrørende gulve i lejemålet. Krav herom blev rejst af udlejer flere måneder efter at gulvene var blevet taget op. Det blev godkendt af huslejenævnet.

Boligretten

Nu ankede Rolf Nielsen sagen til boligretten i Århus.

Rolf Niensens advokat bad boligretten om besigtigelse af tre sammenlignelige lejemål, som der var fremlagt lejekontrakter på, men boligretten ville ikke tage stilling til besigtigelse før på retsmødet i boligretten. Og på retsmødet afviste dommeren så besigtigelse, da dette ikke kunne sig gøre på retsmødet. Boligretten ville ikke bruge tid på at skulle rejse til Samsø og foretage besigtigelse hvil-

ket næppe var sket såfremt de sammenlignelige lejemål havde ligget i Aarhus.

Boligretten godkendte udlejers krav vedrørende vedligeholdelse af gulvene.

At der var sket inddragelse af fællesarealer, som før konkursen var til lejernes disposition godkendte boligretten også. Lejerne, som betaler for 218 kvm fællesarealer over huslejen, betaler stadig for disse arealer, selv om de ikke længere er til lejernes disposition.

Rolf Nielsen fik derfor hverken medhold i spørgsmålet om lejens størrelse eller om de øvrige punkter i sagen

Landsretten

Rolf Niensens advokat gik nu til landsretten. Her fremsatte han i første omgang de samme påstande (krav) som i boligretten, men senere blev den ene påstand ændret, se nedenfor. Under sagens forberedelse nægtede landsretten at besigtige sammenligningslejemål, men dommerne forholdt sig ikke til boligrettens manglende begrundelse for ikke at følge den normale retspraksis, nemlig at besigtige sammenligningslejemålene.

I dommen skrev man blot, at landsretten er "enig i byrettens vurdering såvel med hensyn til sagens beviser som til de retlige spørgsmål i sagen."

Da huslejenævnet havde besigtiget Rolf Niensens lejemål og foretaget sammenligning med andre lejemål i samme ejendom, ændrede advokaten påstanden, således at lejen skulle nedsættes til samme niveau som andre lejemål i denne ejendom. Der blev fremlagt et nyt sammenligningslejemål som bevis i sagen.

Alligevel valgte landsretten at afvise at behandle ankesagen med henvisning til en ny bestemmelse (§ 368 a) i retsplejeloven.

Denne bestemmelse siger, at landsretten kan afvise at behandle en ankesag hvis følgende tre betingelser alle er opfyldt:

- At der ikke er udsigt til, at sagen vil få et andet udfald end i byretten,
- At sagen ikke er af principiel karakter, eller
- At andre grunde ikke i øvrigt taler for, at sagen skal behandles af landsretten.

Bestemmelsen er indført for at aflaste landsretterne. Men det er et betænkeligt brud med det grundlæggende 2-instansprincippet, dvs. at man altid har ret til at få sin sag behandlet ved to instanser.

Landsretten begik i øvrigt en faktuel fejl, idet man i dommen skrev, at lejeren havde fremsat de samme påstande (krav) og anbring-

der (argumenter) som i boligretten. Dette er forkert, da lejeren netop havde ændret sin påstand.

Højesteret

Rolf Nielsen søgte tilladelse i Procesbevillingsnævnet til at kære landsrettens afvisning til højesteret. Det blev bevilget, formentlig fordi § 368 a i retsplejeloven er en ny bestemmelse, hvor der i forvejen ikke er nogen retspraksis.

Igen løb han panden i mod muren. Højesteretsdommerne gennemgik meget detaljeret den nye bestemmelse og forarbejderne, dvs. de begrundelser for lovændringen, der blev omtalt under folketingets behandling af loven.

Derefter godkendte højesteret den afvisning af sagen, som landsretten havde besluttet.

Kommentar

Det er ikke uventet, at højesteret er enig med landsretten. Det bemærkelsesværdige er præmisserne.

Højesterets dommere begår den samme faktuelle fejl som landsretten, når de skriver, at der ikke for landsretten er fremsat nye påstande eller anbringender eller fremlagt nye beviser. Der blev notorisk fremlagt et nyt sammenligningslejemål.

Desuden skriver højesteret: "landsretten endvidere har

fundet, at sagen ikke er af principiel karakter, og at der ikke i øvrigt foreligger grunde til, at sagen skal prøves i to instanser. En sådan vurdering har landsretten foretaget."

Det er direkte pinligt, at dommerne kan skrive noget sådant, da det netop ikke fremgår af landsrettens kendelse, at man har taget stilling til om sagen var principiel. Det fremgår heller ikke at man har taget stilling til andre grunde, f.eks. boligrettens afvisning af at rejse til Samsø.

I denne dom har Højesteret udvist en foruroligende lemfældighed i omgang med kendsgerningerne.

I øvrigt er fravigelsen af 2-instansprincippet blot endnu et eksempel på den snigende udhuling af retsstaten, som vi oplever i disse år. Et andet eksempel er indførelsen af discount-retspleje.

Jeg tænker på det såkaldte småsagskapitel i retsplejeloven. Reglerne heri medfører, at almindelige mennesker bliver endnu ringere stillet, når de skal føre sager mod store kapitalinteresser. Herom handler en anden artikel i dette blad.

Nye regler for fraflytning

Ved lovændringen den 1. juli 2015 blev reglerne ændret til fordel for lejerne. Dels blev der lavet regler for hvor meget istandsættelse en udlejer kan kræve, dels blev der indført nogle detaljerede procedureregler, som styrker lejernes stilling.

Af Jakob Lindberg

Synet skal finde sted senest 2 uger efter, at udlejer har fundet ud af, at lejeren er flyttet.

Lejer skal indkaldes skriftligt til synet med mindst 1 uges varsel.

Rapporten skal udleveres ved synet, medmindre lejer nægter at skrive under på at have modtaget den. Hvis lejer nægter eller ikke er tilstede, skal rapporten sendes til lejer senest 2 uger efter synet.

Hvis et istandsættelsesarbejde ikke står i fraflyt-

ningsrapporten, skal lejer ikke betale for det.

Også her bortfalder udlejers krav mod fraflytteren, såfremt ovenstående regler ikke er overholdt. Det gælder alle krav, uanset om der er tale om misligholdelse eller genopretning efter manglende vedligeholdelse.

Redskab for huslejenævnet

Hvis rapporterne er tilstrækkeligt detaljerede og oplysende, kan det blive nemmere for lejer og udlejer at blive enige.

Bliver parterne ikke enige, kan rapporterne blive et godt redskab for huslejenævnet, når det skal afgøre, hvor meget lejer skal istandsætte ved fraflytningen.

ALMEN UDLEJNING

Kraftig stigning i ulovlige overskud

Fra 2014 til 2015 er det opsamlede overskud i den almene sektor steget med knap 17 % og udgør nu over 2,1 mia. kr

Af Jakob Lindberg

I almene boliger gælder princippet om balanceleje. Det betyder, at lejerne i en boligafdeling (bebyggelse) kun skal betale den husleje, der er nødvendig for at dække afdelingens udgifter.

Udgifterne består af de direkte løbende udgifter, men også af opsparring til fremtidig vedligeholdelse (henlæggelser). Dertil kommer lovbestemte indbetalinger til boligselskabernes dispositionsfond og arbejdskapital.

Overskud og underskud

Hvis den samlede husleje er højere end summen af disse udgifter, opstår der et overskud. I princippet er det ulovligt at opkræve overskud,

men da det er meget svært at forudsige de fremtidige udgifter, kan det ikke undgås, at der både opstår overskud og underskud.

Både overskud og underskud skal efterfølgende udlignes over huslejen. Hvis der har været overskud, skal stigningen i den samlede leje nedsættes i de efterfølgende tre år. Hvis der har været underskud, skal stigningen i den samlede leje forøges tilsvarende.

Myndighederne har altid været meget opmærksomme på at afdelingerne ikke får underskud, fordi dette kan føre til udlejningsvanskeligheder, som i sidste ende kan true en afdelings økonomiske overlevelse.

Undersøgelse

I midten af 0-erne kom der fokus på de ulovlige overskud. Det skete på baggrund af en sag fra én af landets største almene afdelinger – Ellemarken i Køge – som år efter år havde meget store overskud.

Sagen fik dagbladet Nordjyske til at lave en undersøgelse i Nordjylland, som påviste, at der i en meget stor del af afdelingerne systematisk blev opkrævet overskud. På den baggrund igangsatte Socialministeriet en landsdækkende undersøgelse, som bekræftede tendensen.

Det var så politisk belastende både for den almene boligsektor og for regeringen, at reglerne blev ændret.

Fra 2010 blev det obliga-

torisk at bogføre overskuddene således, at det opsamlede overskud blev synligt i regnskabet. Samtidig blev afdelingerne pålagt at afvikle overskuddene, som det er beskrevet ovenfor.

Hvordan er det gået?

I dag kan vi konstatere, at ophobningen af overskud er steget kraftigt. I 2009 var det samlede ophobede overskud 0 kr. Da jeg for et år siden lavede en opgørelse for 2014 havde afdelingerne ophobet 1,8 mia. kr. i overskud. For 2015 er overskuddet 2,1 mia. kr.

Det er en stigning på 17 % på et år.

Stigningen er bemærkelsesværdig. Den skyldes, at det årlige overskud bliver ved

med at overstige den årlige tilbageførsel til lejerne.

Konklusionen er, at den regelændring, der blev indført i 2009 ikke virker tilstrækkeligt effektivt. Dels er der stadig nogle boligselskaber, som slet ikke følger reglen om afvikling af overskud. Det kan også skyldes, at overbudgetteringen bliver større og større, fordi administrationselskaberne lader huslejen følge markedsudviklingen i stedet for at fastsætte lejen efter afdelingens konkrete udgifter.

I skemaet herunder kan man se, hvordan overskuddet fordeler sig.

Det opsamlede overskud

Ophobet i perioden 2010-2015 i afdelinger med mindst 20 boliger
Kilde: <http://regnskab.lbf.dk>

	Opsamlet overskud	Gennemsnitligt overskud pr bolig
For alle afdelinger med overskud Antal afdelinger: 4.122. – Antal boliger: 427.775	2,069 mia. kr.	4.838 kr.
Overskuddet fordeler sig således:		
For afdelinger med opsamlet overskud på 1-1.000 kr pr lejemål Antal afdelinger: 599 – Antal boliger: 73.340	0,033 mia. kr.	457 kr.
For afdelinger med opsamlet overskud på 1.001-5000 kr pr lejemål Antal afdelinger: 1.782 – Antal boliger: 196.405	0,572 mia. kr.	2.905 kr.
For afdelinger med opsamlet overskud på 5.001-15.000 kr. pr lejemål Antal afdelinger: 1490 – Antal boliger: 142.101	1,142 mia. kr.	8.038 kr.
For afdelinger med opsamlet overskud over 15.000 kr. pr lejemål Antal afdelinger: 251 – Antal boliger: 15.429	0,322 mia. kr.	20.859 kr.

Skemaet viser at overskuddet er skævt fordelt. I gennemsnit er der et opsamlet overskud på 4.838 kr pr. bolig. Men i 142.101 boliger har der i gennemsnit ophobet sig et overskud på 8.038 kr. pr. bolig. I 15.429 boliger

er det ophobede overskud 20.859 kr. pr. bolig i gennemsnit.

Samfundsøkonomien

De store overskud er skadelige både for de lejere, der betaler for meget, men også

for samfundet. En stor del af overskuddet betales af det offentlige i form af individuel boligstøtte, først og fremmest til pensionister. Et ædrueligt skøn viser, at der årligt kunne spares omkring 150-200 mio. kr., hvis reglerne blev stram-

met, således at der højst måtte være et opsamlet overskud på 5.000 kr. pr. bolig.

Geografisk fordeling

Overskuddene er ikke jævnt fordelt over hele landet. Der er en tendens til at der er flest

afdelinger med store overskud øst for Storebælt, mens der er færre sådanne afdelinger i Jylland. Jeg har ikke lavet nogen systematisk undersøgelse af dette, men eksemplerne på næste side illustrerer forskellen.

Eksempler på store overskud

Opsamlet overskud 2015

Kommune, Bebyggelse, Antal lejemål	I alt	Pr lejemål
Roskilde, Stjerneparken, 64	2.199.595	34.369
København, Vognvænget, 234	6.764.782	28.909
Køge, Møllebankerne Borup, 50	1.518.359	30.367
Helsingør, Nordkysten Fredensvej, 21	380.771	18.132
Lolland, Ravnsborg Ældreboligselskab, 47	825.506	17.564
Svendborg, BSB, Sydbo, 28	590.069	21.074
Randers, Lejerbo, Simonsens Have	429.844	21.492
Haderslev Boligselskab, Lionsparken, 45	805.715	17.905

Digitale afstemninger bliver mulige i det almene byggeri

Ministeriet for boligsektoren har besluttet, at det fremover skal være muligt at deltage i afstemninger i ens egen boligafdeling ved anvendelse af computer i stedet for at deltage i beboermødet.

Af Jakob Lindberg

Man siger at demokratiet er den mindst ringe styreform. De fleste går ind for demokrati, men når det gælder beboerdemokratiet i den almene sektor, kan man ikke ligefrem sige, at det er begejstring og engagement, der præger folk.

Som regel er det kun et lille mindretal af beboerne, der møder op, når der skal vedtages budget og vælges ny afdelingsbestyrelse. Der kan også være gode grunde til at beboerne ikke deltager. F.eks. må enlige forældre til små børn alliere sig med familie, venner eller babysittere, hvis de skal deltage i aftenmøder.

Afstemning pr. computer

Nu er det – i hvert fald i teorien – blevet muligt at sidde hjemme og stemme om de beslutninger, der skal træffes på beboermøderne.

Boligsektorens ministerium har udarbejdet nye regler for almene boligorganisationer, som gør det muligt at afholde digitale afstemninger. I stedet for at deltage i mødet, logger beboerne ved hjælp af computer ind på en særlig hjemmeside. Her er de emner beskrevet, der skal tages beslut-

ning om. Beboerne kan derefter med et klik afgive deres stemme.

I det efterfølgende vil jeg benævne en sådan beboer "hjemme-deltager".

Der står ikke noget i de nye regler om, at beboerne gennem lokal-TV eller netværket skal kunne følge med i debatten på beboermødet.

Der har været et udbredt ønske blandt almene boligorganisationer om en modernisering af beboerdemokratiet gennem anvendelse af digitale indkaldelser til møder og mulighed for gennemførelse af digitale afstemninger efter møderne. På den baggrund blev der gennemført en række forsøg med i perioden 2012 til 2015.

En af de interessante erfaringer fra forsøgene er, at selv om det også tidligere har været lovligt at give mulighed for fx at stille forslag digitalt, er antallet af stillede forslag steget. Desuden viser forsøgene en stort set uændret deltagelse i afdelingsmøderne men et større engagement i den forudgående debat og den efterfølgende afstemning.

Beboerdemokratiet udgør en grundpille inden for

den almene boligsektor. Det er netop her, at beboerne har indflydelse på deres egne boligforhold. En lang række drøftelser og beslutninger om dette foregår på afdelingsmøder, hvor der træffes beslutninger, der kan have stor betydning for den enkelte boligafdeling.

Der er mange vanskeligheder med denne model. Der skal både køre en proces på mødet, hvor man følger de normale procedurer med valg af dirigent, indskrivning på talerliste og afholdelse af af-

stemning. Herunder kan der fremkomme uforudsete hændelser. Der kan stilles ændringsforslag på mødet, som hjemme-deltageren ikke får meddelelse om.

Hvis beslutningen drejer sig om valg til bestyrelsen, kan der også blive stillet nye kandidater op på mødet, som hjemme-deltageren ikke får noget at vide om. Der er dog mulighed for, at afstemningen udstrækkes således, at den f.eks. først slutter 1 uge efter mødets afholdelse, så hjemme-deltagerne får mu-

lighed for at tage stilling til de nye ændringsforslag og de nye kandidater, der er opstillet.

Der er en lang række praktiske problemer, der skal løses for at en sådan dobbelt beslutningsmodel kan fungere. F.eks. skal det sikres, at en person ikke både kan stemme på mødet og efterfølgende hjemme fra sofaen.

Kilde: Udlændinge-, Integration- og Boligministeriet



ALMEN UDLEJNING

Kommunerne vælter sociale opgaver over på de almene beboere

Sociale viceværter og sociale rådgivere, er efter lov om social service en kommunal opgave, som derfor bør betales af kommunerne over de almindelige skatter.

Af Lars Vestergaard

Det kræver en selvstændig beboermødebeslutning, hvis en almen afdeling skal finansiere udgifter ud over driften af bygninger og arealer. Alligevel besluttes sådanne projekter af og til af selskabernes medarbejdere sammen med afdelingsbestyrelserne, som hverken kender eller forstår gældende lovgivning.

Når der klages til det kommunale tilsyn, godkendes projekterne af inkompetente

og inhabile kommunale tilsynsmedarbejdere.

Det er voldsomt provokerende at selskaber, som KAB, pålægger de økonomisk dårligt stillede beboere, - bag deres ryg -, at betale disse lovstridigt indførte sociale hjælpeforanstaltninger, men sådan er det i København. KABs nye direktør fortæller endog stolt om det.

Kommunal opgave

Sociale opgaver med børn og unge samt integration, er

principielt en kommunal opgave, som de almene boligselskaber ikke bør belastes med, og som de almene beboere ikke bør betale hverken gennem tvangsbidrag til Landsbyggefonden eller over den lokale husleje.

Børnehaver, fritidsklubber og fritidsaktiviteter under fritidsloven hører under de kommunale forvaltninger, og betales normalt af de almindelige indkomstskeer, derfor må dette også gælde for beboere i almene boliger.

Ordet "boligsocial" blev opfundet omkring 1993. Ordet sammenblender de boligpolitiske og boligadministrative opgaver med socialpolitikken, så de almene beboere kommer til at betale for kommunernes sociale opgave.

Social Forsknings Institutet, SFI har for nylig konstateret, at de store renoveringer i de såkaldte ghettoer nok kan ændre deres "image" eller "renomme"; men nye gadelamper, køkkener og smarte altaner løser ikke de reelle

sociale problemer med fattigdom, begrænset uddannelse, manglende arbejde og enlige forsørgere under kontanthjælpsloftet, og forskellige kulturers indbyrdes problemer. De kan kun løses gennem en regulær social indsats samt bedre folkeskoler, mere uddannelse og beskæftigelse, altså kommunale opgaver, helt uden for boligselskabernes.



De sidste billige boliger forsvinder

Individuelle moderniseringer – som f.eks. altaner, køkkener og badeværelser betragtes normalt som noget godt. Men disse moderniseringer har en bagside. De truer med at blokere for boligsocial anvisning!

Af Lars Vestergaard

Der planlægges opsat 50-60 altaner på min almennyttige afdelings ejendom. KAB 1024, (AKB) Mimergade, København.

De nuværende beboere kan naturligvis individuelt takke JA eller NEJ, men efterfølgende vil de pågældende lejermål blive belastet af en ekstra huslejeomkostning på ca. 550 kr./md. i 30 år.

Kun få vil opleve at bo med altanerne samtlige 30 år. Så godt som alle lejermål vil blive fraflyttet og skal efterfølgende genudlejes med den forhøjede husleje.

Afdelingen er rimelig billig at bo i, som den er nu. En 3-rums lejlighed på 75 m²

koster 4.017 kr om måneden ekskl. forbrug.

Den er velegnet til boligsocialanvisning, men i det omfang, der opsættes altaner, vil huslejen stige med 550 kr./md. og spørgsmålet er så om huslejen alt efter lejlighedernes og husstandenes størrelse vil blive så dyre at de ikke kan anvendes til boligsocial anvisning ved fremtidig genudlejning.

Når Københavns kommunes socialforvaltning mangler lejligheder med en overkommelig husleje til social bolig-anvisning, så forekommer det direkte kontraproduktivt hvis Københavns Kommunes Tilsyn med almene boliger, tillader opsætning af fordyrende, men trods alt overflødige al-

taner, hvoraf en del forventes opsat på en nordvendt gårdfacade uden direkte sol.

Hvis vore huslejer var i et højere niveau hvor social bolig-anvisning i forvejen var udelukket, ville en ekstra husleje på 550 kr./md. til altaner ikke have samme betydning, men når huslejen faktisk er rimelig lav, vil altanerne antagelig flytte huslejen op i et niveau, som blokerer for social anvisning.

Kommentar fra Jesper Christensen, Socialborgmester i København

Du beskriver problemet omkring adgang til billige boliger, som er en helt central del af Socialforvaltningens

muligheder for at lykkes med det sociale arbejde. De stadig dyrere boliger er blandt andet en barriere for at nedbringe hjemløsheden.

I Hovedaftalen mellem Københavns Kommune og boligorganisationerne er det netop ét af punkterne, at eksisterende boliger fortsat skal være for alle. Derfor fremgår det også af aftalen, at fremtidssikring og modernisering sker, så der fortsat er plads til socialt udsatte borgere og andre borgere med lav indkomst, blandt andet ved at fastholde et varieret boligudbud. Det er et fælles mål i aftalen, at der i de fysiske helhedsplaner er fokus på at bevare små boliger.

Den konkrete opførelse af

altaner, hvor du bor, er imidlertid et spørgsmål, som i lovgivningen er udlagt til beboerdemokratiet. Derfor har jeg herfra ikke mulighed for at gøre noget.

Svar fra Lars Vestergaard

Kære Jesper Christensen. Tak for svaret, men jeres aftale må være for slap. da der nu forsvinder ca. 25% af de billige boliger i denne afdeling.

Tilfældet Nordgården, Køge

Køge Lejerforening har forsøgt at få Køge Kommune til at gøre noget ved de ulovlige overskud i det almene byggeri. Kommunen forholder sig foreløbig passivt.

Af Jakob Lindberg

I 2011 skrev jeg her i bladet en artikel om overskud i den almene afdeling Nordgården i Køge, som administreres af DAB.

Ministeriet for den almene boligsektor havde i 2009 lavet en ændring af reglerne, der påbød boligselskaberne at tilbageføre opsamlede overskud til lejerne. Meningen med ændringen var, at man på den måde skulle mindske det opsamlede overskud. På det tidspunkt havde lovændringen kun været gældende i 2 år, og man kunne endnu ikke konstatere, om den havde haft den ønskede effekt.

Hvordan ser situationen så ud nu?

Som jeg har dokumenteret i en anden artikel i dette blad, bliver der stadig opsamlet store overskud i en betydelig del af de almene afdelinger.

Ser vi på Nordgården ser billedet således ud:

Det opsamlede overskud var i 2011 ca 5.236 kr pr lejemål. I 2015 var overskuddet 15.386 kr. pr lejemål og faldt så en smule således at det i 2016 var på 15.050 kr. pr. lejemål.

I perioden 2010-2016 er der blevet opkrævet ulovlige overskud på 1,55 mio kr i hele afdelingen eller 29.295 kr pr. lejemål. Der er blevet tilbageført 0,76 mio kr til beboerne svarende til 14.245 kr. pr lejemål.

Klage til kommunen

Køge Lejerforening gjorde i oktober 2016 Byrådet i Køge Kommune opmærksom på problemet med de store overskud. I henvendelsen dokumenterede vi, at de store overskud skyldtes, at DAB med afdelingsbestyrelsens godkendelse overvurderede afdelingens udgifter og undervurderede indtægterne. Vi opfordrede byrådet til at gribe ind - både for lejernes skyld men ikke mindst af hensyn til kommunens økonomi: at de store overskud i vidt omfang udløser forhøjelser af den individuelle boligstøtte.

Vi påviste, at der kunne være millionbesparelser at hente for Køge Kommune, hvis kommunen pålagde udlejerne at nedsætte lejen. Vi troede, at kommunen ville være interesseret i at spare på den individuelle boligstøtte, og at man straks ville gå i gang med at undersøge problemet, f.eks. ved at lave en konkret beregning på, hvor meget de ulovlige overskud belastede den kommunale økonomi.

Men der tog vi fejl. Borgmester Flemming Christensen svarede kort tid efter, at man havde konstateret, at revisoren ikke havde haft nogen bemærkninger til overskuddet i det seneste regnskab for Nordgården, men han medgav dog at der kunne "ses en tendens til overbudgettering"

Han lovede at tage problemet op med DAB og den lokale organisationsbestyrelse på det næste møde i den såkaldte "styringsdialog".

Besparelse på boligydelsen trukket tilbage

Af Ole Kragelund

Tillykke til alle de pensionister, som modtager boligydelse fra Udbetaling Danmark - dvs. et statsligt tilskud til deres månedlige husleje.

Tillykke med, at regeringspartiet Venstre forleden måtte opgive at skære voldsomt ned på boligydelsen i årene 2017-2020. Ifølge finanslovs-aftalen ville nedskæringen ellers have skaffet statskassen ialt 1.350 millioner kr. over de næste fire år. Eller som de fire finanslovs-partier skriver 18.11.2016 på side 30 i deres aftale om finansloven for 2017:

"Det indebærer merudgifter på 200 mio. kr. i 2017, 300 mio. Kr. i 2018, 370 mio. Kr. I 2019 og 480 mio. Kr. I 2020."

Citat slut. Og stor tak på vegne af alle nedskæringstruede boligydelse-modtagere. Takken rettes især til de dygtige medarbejdere i ÆldreSagen, anført af direktør Bjarne Hastrup.

Men også direktør Bent Madsen og hans medarbejdere i BL - Danmarks almene boliger - har gjort en stor indsats for

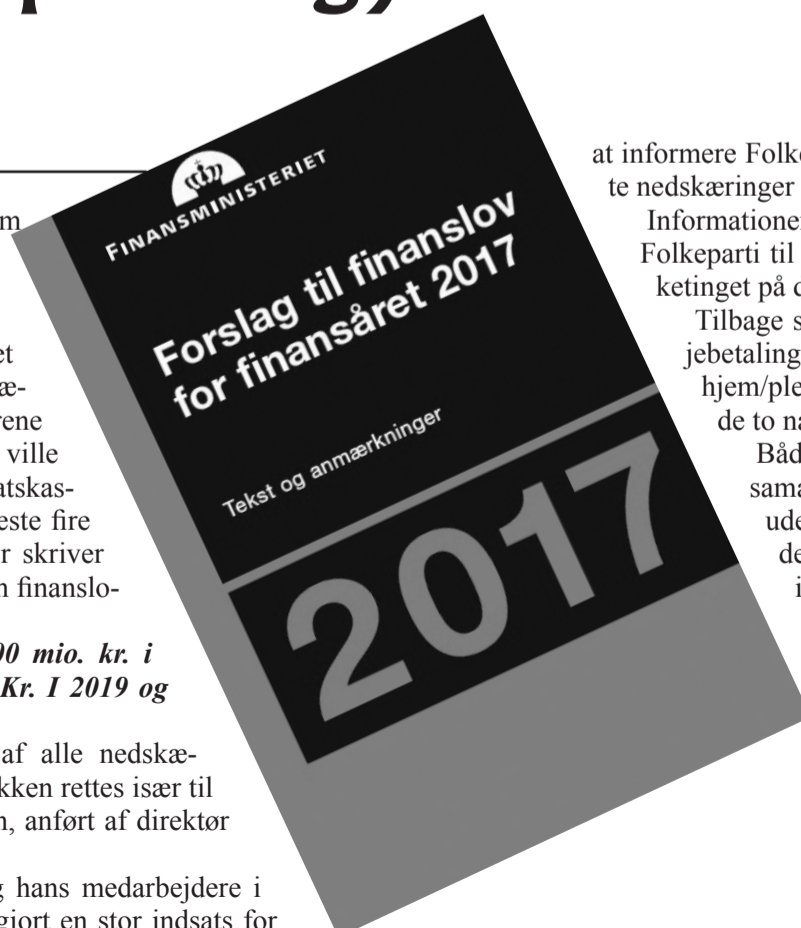
at informere Folketingets medlemmer om konsekvenserne af de påtænkte nedskæringer på stats-tilskuddet til pensionisters husleje.

Informationerne og argumenterne var tydeligvis med til at få dansk Folkeparti til at skifte side, hvorefter der ikke mere var flertal i folketinget på den milliard-store nedskæring på boligydelsen.

Tilbage står bl.a. nu en præcisering af den enkelte lejers huslejebetaling for en andel af fælles-arealerne på de enkelte plejehjem/plejeboligcentre. Også på det punkt sætter jeg min lid til de to nævnte organisationer, ÆldreSagen og BL.

Både i min egen kommune og i resten af landet vil deres samarbejde med lokale kommuner og andre boligudlejere uden tvivl være påkrævet - især ved tvivlspørgsmål om den enkelte udlejers opkrævning fra den enkelte lejer, ikke mindst når det handler om betaling for fællesarealer.

Ole Kragelund, Rønde, er medlem af ÆldreSagen og Danmarks Lejerforeninger gennem Randers Lejerforening



BOLIGPOLITIK

Gode boliger til demente

Forfatteren anmelder her en nyttig bog med gode ideer til indretning af boliger til demente.

Af Ole Kragelund

Demente boliglejere og deres pårørende gør klogt i at skaffe sig den nyeste bog fra Statens Byggeforskningsinstitut, SBI: "Plejeboliger for personer med demens - detaljer og eksempler. SBI-anvisning 263".

Bogens 104 sider er fyldt med positive og konstruktive ideer, forslag og råd til alle landets kommuner - så den lokale bygherre bedre og billigere kan indrette sit næste plejeboligcenter/plejehjem demens-venligt.

Demensvenlighed

Mellem linjerne bekræfter bogen denne anmelders tre forhånds-opfattelser: 1) at alle nye plejeboliger i Danmark fra nu af bør bygges - og indrettes - demens-venligt; 2) at demens-venligheden ikke er dyrere, hverken for udlejer eller lejer, når bare bygherren har den med fra starten af, ved planlægning, byggeri og indretning; 3) at demens-venligheden ikke øger indtrykket af handicap-

institution, men tværtimod vil fremhæve danske boliger almene dyder, bl.a. hygge, rarhed, enkelthed, overskuelighed og god udsigt fra lejerens vinduer og terrasse/altan i hver enkelt bolig.

Den ny bog, nr. 263, kan fint læses alene. Men den kan også læses som forlængelse af 2015-bogen fra Statens Byggeforskningsinstitut: "Plejeboliger for personer med demens - indledende spørgsmål. SBI-anvisning 259." I alt 65 sider, ligeledes med gode råd og ideer til både bygherrer og plejeboliglejere.

Tovtrækkerier

Samtidig opfordres kommende plejebolig-lejere til at følge med i de aktuelle tovtrækkerier på Christiansborg, om regeringens påtænkte nedskæringer på statens månedlige boligydelse til lejere. Se og hør fx (på Folketingets TV-kanal/video) det samråd den 7. oktober 2016, hvor netop boligydelsen til lejere var eneste punkt på dagsordenen. Her annoncerede re-

geringen (ved beskæftigelsesministeren), at den inden jul vil genfremsætte sit gamle forslag om markante nedskæringer på den månedlige boligydelse til pensionister - på trods af, at der tydeligvis ikke er flertal i Folketinget for sådanne nedskæringer på Danmarks ældre lejere. Flertallet i Folketinget er væk, fordi Dansk Folkeparti har ombestemt sig med hensyn til denne nedskæring - nu står man i denne sag sammen med Socialdemokratiet, SF og Enhedslisten, som det også fremgår af nogle Mferes 60 minutter lange samråds-debat med beskæftigelsesministeren den 7. oktober.

Hvad har dette nu at gøre i en anmeldelse af et par bøger fra Statens Byggeforskningsinstitut? Jo, såmænd. Det kommende regeringsudspil om nedskæringer på den enkelte lejers månedlige boligydelse fra Udbetaling Danmark vil reelt komme til at handle meget om fællesarealer - og om kommunens (bygherrens/udlejers) forventede forsøg på at læg-

ge mest muligt af udgifterne i et nyt plejebolig-center over på centrets lejere. Bl.a. fordi de fleste lejere i plejeboligerne kan få en væsentlig del af huslejen refunderet hos Udbetaling Danmark (i form af boligydelse).

Fællesarealer

Og som det fremgår af rådene fra Statens Byggeforskningsinstitut - de såkaldte "anvisninger" nr. 259 og 263 - så præges netop demens-venlige (p)lejeboliger af store fælles-arealer. Hvorimod der normalt afsættes meget lidt plads og udstyr til køkken og tøjvask i den enkelte demente lejers private bolig, alt sammen for at sikre bedst mulig demens-venlighed, tryghed og sikkerhed - også for den demente lejers naboer, m.fl.

Udlejer bør derfor beskrive den enkelte lejers fællesareal-pligter klart og tydeligt i lejekontrakten - ikke mindst antallet af kvadratmeter fællesareal, men også de økonomiske pligter for den enkelte lejer ved den månedlige huslejeopkrævning og ved leje-

målets ophør. Denne pligt til klarhed i lejekontrakten skal gælde, uanset om udlejer er en kommune eller fx en boligorganisation under BL, Danmarks Almene Boliger.

Hvis den enkelte demente lejer og hans/hendes pårørende ønsker yderligere rådgivning inden lejekontrakten underskrives, kan man fx spørge Ældresagen og/eller den lokale afdeling af Danmarks Lejerforeninger.

*Kilde
SBI-bøgerne kan købes i bogform (225 kr. incl. moms), men kan også hentes gratis af alle i en elektronisk udgave på anvisninger.dk - her kan man også tegne et abonnement på fremtidige udgivelser fra Statens Byggeforskningsinstitut, som stadig har til huse på Aalborg Universitet i København.*



Retspleje for fattige

Siden 2008 har vi haft de såkaldte småsagsregler i retsplejeloven. Reglerne gør det sværere for folk med små indkomster at få deres ret, når sagerne skal behandles ved domstolene. Det udgør et særligt problem for lejere, fordi lejelovgivningen er kompliceret.

Af Jakob Lindberg

Det såkaldte småsagskapitel i retsplejeloven indeholder særlige regler om, hvordan domstolene skal behandle civile tvister om mindre krav, dvs. krav under 50.000 kr. Hensigten med reglerne var, at det skulle blive billigere for staten og forsikrings-selskaberne at afgøre sådanne mindre tvister.

Parterne skal selv forberede

I sådanne sager, forudsættes det, at parterne selv forbereder sagerne frem til den endelige domsforhandling. Ved selve domsforhandlingen kan parterne hyre en advokat til at svare for sig. Advokatens honorar kan maksimalt udgøre 2.500 kr inkl. moms.

De normale regler

Besparelsen er betydelig. Hvis en retssag, der drejer sig om 49.000 kr., skal afgøres efter de normale regler, vil taberen af retssagen blive omkostninger på typisk 20.000 kr til modpartens advokat og 20.000 kr til egen advokat, dvs. i alt 40.000 kr. Dette beløb betales af statskassen, såfremt taberen har fri proces.

Har taberen ikke fri proces, men retshjælpsdækning fra sin indboforsikring, reduceres statskassens udgift til 37.500 kr., mens taberen selv betaler 2.500 kr. i selvrisiko.

Småsagsreglerne

Behandles den samme sag efter småsagsreglerne, vil taberen kun skulle betale 2.500 kr. til modpartens advokat, og har han fri proces, dækker statskassen denne udgift.

Det kan umiddelbart se rimeligt ud, at staten forsøger at spare på udgifterne til retshjælp. Men reglerne rammer skævt og forstærker ulighederne i retssystemet.

Eksempel: Fraflytningssag.

Udlejeren var et alment boligselskab. Lejeren var en ung kvinde, der ikke havde advokat. Derimod var boligselskabet repræsenteret ved

en advokat. Sagen havde ikke været behandlet i beboerklagenævnet.

Sagen drejede sig om en istandsættelsesudgift på 12.432 kr

Lejer tabte sagen, da hun ikke havde kendskab de formelle krav i forbindelse med fraflytning. Havde hun været repræsenteret af en advokat ville hun formentlig have vundet sagen, da boligselskabet ikke havde overholdt tidsfristen for aflæggelse af endelig fyttteafregning i henhold til Vedligeholdelsesbekendtgørelse nr. 340 af 15/6 2006

Advokater siger nej

Folketinget gik ud fra, at parterne kunne få en advokat til at repræsentere sig for et honorar på 2.500 kr. Dette har vist sig at være urealistisk. En småsag varer typisk mellem 2,5 time. Advokater har meget forskellige krav til timeløn.

Ved såkaldt retsmægling – som kan sammenlignes med en småsag – har landsretterne fastsat en takst på 1.700 kr. per time, eks. moms. Hvis man tager udgangspunkt i denne takst burde honoraret for at møde i en småsag være 4.250 kr.

Allerede af den grund siger mange advokater nej til at påtage sig småsager.

Dårlig forberedelse

Dertil kommer, at sagerne ofte er meget dårligt forberedt af parterne. Hvis man som advokat skal træde ind i en retssag på lejers side, vil man ofte stå i den situation, at lejeren ikke har fremsat de relevante påstande og argumenter i tide. Dette forekommer tit. Ikke fordi lejeren er dum, men fordi han typisk hverken kender lejelovgivningen eller retsplejeloven.

Selv om advokaten fremsætter de rigtige påstande og argumenter under domsforhandlingen, vil sagen være tabt, fordi de skulle have været fremsat under forberedelsen, således at modparten kunne forberede sig på dem. I et sådan tilfælde vil domme-

ren typisk nægte dem fremsat, og lejeren vil tabe sagen.

Simple sager

Småsagsreglerne kan være berettigede i mange simple sager, f.eks. sager om manglende betalinger for en vare.

Her kan sælgeren selv anlægge småsagen og møde i retten uden at han behøver advokat, fordi sagen er simpel. Retten skal kun afgøre, om der foreligger en salgsskifte eller ej og hvilke vilkår, der gælder for salget.

Men da loven blev vedtaget, vedtog folkettinget udtrykkeligt, at den også skulle gælde for boligsager. Dette var en brøler.

Boligretssager

Sådanne sager er meget mere komplicerede. Lejelovgivningen er så specielt et retsområde, at selv uddannede jurister – og også dommere – ofte går galt i byen, når de skal anvende reglerne. På grund af sagernes kompleksitet, har man skabt ordningen med lægdommere i boligsager.

Ved en sag om leje, kan én af parterne begære, at der skal være to lægdommere med til at afgøre sagen sammen med den juridiske dommer. Den ene lægdommer udvælges fra en liste, som udlejerorganisationerne har indstillet til, mens den anden udvælges fra en liste, som lejerorganisationerne har indstillet til.

På denne måde sikres det, at den nødvendige sagkundskab er til stede i dommerpanelet.

Undtagelse

Det siger sig selv, at en sag om en lejeforhøjelse typisk er lige kompliceret, når sagen drejer sig om 49.000 eller når den drejer sig om 51.000.

Derfor er det urimeligt, at man ikke undtog boligretssagerne fra reglerne om småsager. Heldigvis formulerede folkettinget en undtagelse fra reglerne, således at dommeren under forberedelsen kan bestemme at sagen skal be-

handles efter de almindelige regler, selv om den drejer sig om mindre end 50.000 kr.

Det kaldes at ”løfte sagen ud af småsagsprocessen”.

Ingen vejledning

Det er en jurist i byrettens sekretariat, der beslutter om sagen skal løftes ud af småsagsprocessen.

Mange af disse jurister er imidlertid meget uerfarne. Ofte har de ingen erfaring som dommere i boligretssager og tror derfor, at boligretssagerne er meget enkle. Derfor skønner de ofte fejl og nægter at løfte en sag ud.

Et andet problem er, at juristen i byrettens sekretariat har pligt til at vejlede sagens parter, for eksempel om hvilket materiale der skal fremsendes til retten og modparten og hvornår dette skal ske.

Dette er sjældent at juristen hjælper parterne eller tilbyder vejledning. Derved stilles parterne ulige, fordi den ene part har mere erfaring med retssager end den anden. Som regel er det til fordel for udlejeren, fordi udlejeren oftest er repræsenteret ved en advokat. Men det kan af og til være omvendt.

Eksempel

En fraflytningssag ved retten i Roskilde blev anlagt af udlejeren som en småsag. Den drejede sig om et krav på istandsættelse til en pris på ca. 5.000 kr. efter at lejers depositum var modregnet. Lejeren påstod at hun skulle have tilbage betalt det meste af sit depositum – ca. 11.000 kr.

Jeg var sagsbehandler for lejeren i Køge Lejerforening, og da sagen var for lille til at engagere en advokat påtog jeg mig at forberede sagen. Jeg følte mig vis på, at sagen ville blive løftet ud af småsagsreglerne. Når det var sket, kunne lejeren engagere en advokat, og søge sagsomkostningerne dækket gennem sit forsikrings-selskab.

Men juristen i rettens sekretariat synes ikke, at sagen var kompliceret og nægtede

at løfte sagen ud.

Jeg var derfor nødt til at repræsentere lejeren ved domsforhandlingen. Den fik et uventet forløb. Ved starten af domsforhandlingen bad udlejeren om at få lov til at fremlægge nogle billeder, der skulle dokumentere, hvordan lejligheden så ud ved indflytningen. Det blev han nægtet af dommeren, fordi billederne ikke var fremlagt for lejeren under forberedelsen af sagen.

Udlejeren havde heller ikke fremlagt regninger for istandsættelsesarbejderne under forberedelsen og den håndværker, han havde indkaldt til at vidne for sig, udeblev. Sagen endte derfor med at lejeren fik mest medhold. Der blev indgået et forlig, således at lejeren fik udbetalt 6.000 af sit depositum.

Det er sandsynligt, at udlejeren kunne have vundet det meste af sagen, såfremt han havde været repræsenteret af en advokat.

... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Flyttesyn ikke afholdt korrekt

? Hej,
Jeg skulle i dag have været til flyttesyn kl. 10 og afleveret nøgler, men da udlejer ikke dukkede op det aftalte tidspunkt fik jeg fat i dem over telefonen hvor de meddelte at der var sket en fejl så de først kunne være der to timer senere. Da jeg ikke havde mulighed for at vente fik jeg besked på at lade nøglerne ligge på køkkenbordet og de ville så holde flyttesyn uden jeg var tilstede.

Jeg har nu modtaget flyttesynsrapport pr. mail men er dog ikke enig i hvad der står i rapporten da de også har skrevet at synet er afholdt iht. indkaldelsen hvilket jo ikke er korrekt.

Hvordan står jeg i en sådan sag?

Med venlig hilsen, NN

! Du bør skrive til din ex-udlejer (mail er fint), dels at det ikke er korrekt, at flyttesynet har været afholdt efter reglerne, dels at du ikke kan acceptere flytterapporten, samt endelig, at hvis han/hun vil fastholde sine krav i henhold til flytterapporten, må hun/han indbringe sagen for huslejenævnet. Pga. fejlen med flyttesynet, er der en vis chance for at du kan få afvist udlejers istandsættelseskrav helt, men vær ikke for sikker på det.

Under alle omstændigheder vil jeg, til det videre forløb af sagen, anbefale at du opsøger assistance hos en lokal lejerforening: <http://dklf.dk/lejerforeninger/>

Venlig hilsen, Henrik Stougaard



Opkrævning af varmeregnskab ved fraflytning

? Hej
Jeg fraflyttede min lejlighed sammen med kæreste, tilbage i Juli måned. Vi har fået en opgørelse fra udlejer, hvori han opkræver vand og varmeregnskab for hhv 2014 og 2015. Begge regnskaber for begge år ligger hos huslejenævnet, og er endnu ikke afgjort. De var urimeligt høje, alt taget i betragtning.

Vores udlejer påstår at han godt må opkræve dem i en sådan flytteopgørelse, selvom de ikke er afgjort endnu. Kan det virkelig passe?

Med venlig hilsen NJ



! Nej det er ikke korrekt: Efter lejelovgivningen er det sådan, at hvis et varmeregnskab (et-hvert forbrugsregnskab) aflægges senere end 4 måneder efter forbrugs-årets udløb, så mister udlejeren ethvert krav på efterbetaling i henhold til pågældende regnskab.

Det vil overraske meget, hvis ikke huslejenævnet når frem til samme resultat, men for en sikkerheds skyld vil jeg anbefale, at I kontakter en lokal lejerforening: <http://dklf.dk/lejerforeninger/>

*Med venlig hilsen
Henrik Stougaard*

... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Gebyr ved fraflytning

? Hej! Min tidligere udlejer kræver at jeg betaler et gebyr på 1500 kr fordi jeg boede i lejligheden i mindre end 2 år. Herudover er der blevet opkrævet et gebyr på 958 kr til varmeselskabet i forbindelse med varmeaflysning ved fraflytningen. Jeg har i kontrakten skrevet under på dette, men er det overhovedet lovlige gebyrer?

! Der kan stå meget i en lejekontrakt, som – på grund af lovgivningen - er totalt ugyldigt. Det er fordi lejelovgivningen på

- en række punkter er "ufravigelig ved aftale".

Ud fra din beskrivelse af forholdene gælder dette det omtalte gebyr på 1500 kr.

Med stor sandsynlighed gælder det også det omtalte varmeregnskabs-gebyr, men her kan det dog lovligt aftales, at der skal betales for en dokumenteret ekstraudgift fra varmeregnskabsfirmaet.

Alt i alt vil jeg anbefale dig at få dine muligheder uddybet gennem en snarlig kontakt til en lokal lejerforening.

Venlig hilsen, Henrik Stougaard



OBS om skimmelsvamp

Kommunerne har pligt til at skride ind over for problemer med fugt og skimmelsvamp i boliger.

Dette indebærer som minimum, at kommunen skal undersøge problemet og i givet fald give påbud om udbedring og genhusning.

Nogle gange ved sagsbehandleren det ikke. I dette tilfælde kan det hjælpe på processen, hvis man henviser til følgende vejledning, udstedt af Velfærdsministeriet.

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

Du kan selv læse vejledningen på

<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=121028>

Svamp på badeværelset (fugerne) ved indflytning

? Hej. Jeg er netop flyttet ind i en lejlighed fra 1966 (hos Lejerbo), hvor fugerne på badeværelset flere steder er sorte af svamp. Badeværelset har ikke noget vindue og der er rigtig dårlig udluftning (der kravler hele tiden sølvfisk ud af udsugningsventilen).

Jeg har forsøgt at vaske det ned med Rodalon, men det har slet ikke hjulpet. Da jeg nævnte det for viceværtten sagde han, at det ikke er noget, som man kan undgå. Derudover virkede han afvisende overfor at gøre noget ved problemet.

Oven over fliserne er der blevet malet kort før jeg flyttede ind, men jeg frygter lidt, at måske også er svamp indenunder. Der lugter i hvert fald meget underligt derude – en blanding af svamp, fugt og maling. Jeg har ikke selv lyst til at tage bad derude, da jeg ikke føler mig spor renere bagefter.

Kan jeg kræve at Lejerbo tager sig af problemet og får skiftet fugerne, eller er det noget, som jeg selv skal betale for?

! Ud fra din beskrivelse er det efter al sandsynlighed noget du har krav på, at Lejerbo udbedrer. Igen ud fra din beskrivelse (viceværtens reaktion) er det dog næppe noget de gør frivilligt. Jeg kan umiddelbart anbefale to veje at tackle det på:

> Gå til kommunens tekniske forvaltning og anmeld det som et sandsynligt tilfælde af skimmelsvamp i lejebolig. (Meget forskelligt fra kommune til kommune, hvor effektivt dette træk er).

> Henvende dig og bede om yderligere assistance i en lokal lejerforening.

Med venlig hilsen, Henrik Stougaard

LANDSMØDE

Landsmøde i Danmarks Lejerforeninger

Den 30. oktober 2016 afholdtes Danmarks Lejerforeningers landsmøde i Lohals. Landsmødet afholdtes i forbindelse med et kursus om lovændringerne i den private lejelov. Der blev vedtaget to udtalelser som kan ses andetsteds på dette opslag.

Uddrag af landsformand Bodil Kjærums politiske beretning

Vi er inde i en tidsepoke, hvor flere af de helt grundlæggende elementer i DL's princip og arbejdsprogram er yderst aktuelle. Et væsentligt led heri er, at den almene sektor skal leve op til sit egentlige formål, nemlig at sikre gode sunde og tidssvarende boliger til en husleje som lavindkomsthusholdninger kan betale. Den almene sektor skal sikre billige boliger, i stedet for – som det ses alt for meget i dag – at arbejde med større sammenlagte boliger og luksusbetonede helhedsplaner, der presser huslejerne op og de nuværende beboere ud.

Det manglende sikkerhedsnet

Når vi og andre protesterer overfor sådanne planer er svaret ofte, at ”de svageste hjælpes jo med sociallovgivningens økonomiske sikkerhedsnet”. Imidlertid eksisterer det sikkerhedsnet ikke mere.

Med de såkaldte ”stramninger”, som DF og den nuværende regering har gennemført; med 225-timers reglen og alle de andre forringelser, er kontanthjælpssystemet fuldkommen ødelagt for de mennesker der har allermost brug for det. De mennesker bor til leje, eller gjorde det før de blev presset ud i boligløshed. Derfor er det naturligvis også DL's opgave som lejerorganisation at slås for bedre vilkår for denne gruppe.

Manglen på boliger

Det er beskæmmende, at toppolitikere som eksempelvis Inger Støjberg kan udtale at disse mennesker jo bare må flytte til nogle billigere boliger. For der hvor folk bor eksisterer der ikke bare tilnærmelsesvis tilstrækkeligt med billige

boliger. De var en mangelvare allerede inden kontanthjælpssystemet blev ødelagt, og i dag er det 100 gange værre. Det er også beskæmmende, at borgmestre, som eksempelvis Glostrups borgmester, tillader sig at udtale, at disse mennesker jo bare kan flytte til Lolland. Det er jo en kommune, hvor der er ekstrem mangel på arbejde i forvejen. Hvis folk virkelig flyttede dertil, ville tilflytterne både forværre situationen for Lolland og for sig selv.

Kommuner under pres

Regeringens umenneskelige politik presser kommunerne meget, blandt andet kan der forudses voldsomme stigninger i kommunernes udgifter til døgnbringelse af børn. Nogle enkelte kommuner forsøger da også meget prisværdigt at opfinde lokale ordninger der kan hjælpe kontanthjælpsmodtagerne, eller i hvert fald børnefamilierne blandt dem. Dette er bedre end ingenting, på helt kort sigt, men det giver meget store forskelle mellem forholdene i de enkelte kommuner og det presser under alle omstændigheder kommunernes økonomi. Det er kun landsdækkende løsninger der kan bære igennem på længere sigt.

Afslutningsvis: Vi mangler ikke boliger, mad, penge eller arbejde i Danmark. Vi mangler blot at fordele det på en måde, så alle i Danmark kan få del i det. Men det kræver fællesskabets styrke og kollektiv handling at sikre dette.

På mødet valgtes den fremtidige ledelse for perioden 2016-2018

Formand: Bodil Kjærum, Roskilde
Næstformand: Kim Kristensen, Randers
Kasserer: Morten Tarp, Køge

Daglig Ledelse:

Bodil Kjærum, Roskilde
Kim Kristensen, Randers
Søren Ramsing, Sydfyn

Hovedbestyrelse:

Bodil Kjærum, Roskilde
Kim Kristensen, Randers
Søren Ramsing, Sydfyn
Morten Tarp, Køge
Arne Johansen, Amager
Bjarne Hilslov, Lolland
Jan Leth, Haderslev
Henrik Stougaard, Roskilde
Bjarne Overmark, Randers

Landssekretær: Henrik Stougaard
Kursussekretær: Kim Kistensen
Bladansvarlig: Jakob Lindberg



Bodil Kjærum



Morten Tarp & Bjarne Overmark



Jakob Lindberg



Kim Kristensen



Jan Leth



Bjarne Hilslov



Søren Ramsing



Arne Johansen



Henrik Stougaard

Styrk beboerdemokratiet og skab besparelser – med aktindsigt

Udtalelse fra Danmarks Lejerforeningers landsmøde den 30. oktober i Lohals

*Af Bodil Kjærum,
formand for Danmarks
Lejerforeninger*

Det er en grundlæggende forudsætning for ethvert demokrati, at der er åbenhed og gennemsigtighed. Ret til aktindsigt er en naturlig del heri.

Beboerdemokratiet i det almene byggeri mangler en sådan ret til aktindsigt. Dette er en årsag til, at beboerdemokratiet i dag er truet af nepotisme, klikedannelse og hemmelighedskræmmeri.

For at imødegå dette bør alle beboere have ret til omkostningsfri aktindsigt i de-

res egen afdelings drift, dvs. samtlige papirer, planer, mødeoplæg og regnskabsmateriale med undtagelse af materiale om personsager.

Mængden af tosserier, nepotisme, vildfarelser, misforståelser og fejlagtige beslutninger kan ikke standses uden en ubetinget ret til

aktindsigt for de menige beboere. Påstanden om, at selskaberne i givet fald vil blive overbelastede, er uden hold i virkeligheden. Dels er det meget få, der har vilje og evne til at kulegrave papirerne, dels er administrationen i flere boligadministrationer allerede digitaliseret, hvilket

giver mulighed for onlineadgang uden merarbejde for administrationerne.

Aktindsigt vil på denne måde kunne medvirke til at holde udgifterne nede.

Skærp kravene til gennemgribende forbedringer!

Udtalelse fra Danmarks Lejerforeningers landsmøde den 30. oktober i Lohals

*Af Bodil Kjærum,
formand for Danmarks
Lejerforeninger*

Boligreguleringslovens § 5, stk. 2 er en omstridt bestemmelse, der skaber mange tvi-

ster i retssystemet. Ifølge bestemmelsen kan en udlejer næsten helt frit forhøje lejen i lejemål, der er "gennemgribende forbedret".

Selv om disse lejemål opfylder kravet til en gennemgribende forbedring efter Bo-

ligreguleringsloven, er de fleste af dem i en energimæssig ringe stand. Danmarks Lejerforeninger arbejder for, at § 5 stk. 2 kun kommer til at omfatte de få lejemål, der ved en gennemgribende forbedring kan bringes til energimæs-

sigt at opfylde fuld A-klassificering samt øvrige nutidige krav til beboelse.

Alle de gamle ejendomme, som ikke kan opfylde – og aldrig kommer til at opfylde – dette bygningsreglement, skal fortsat være omfattet af

den almindelige huslejeregulering.



Deltagerne i Danmarks Lejerforeningers landsmøde 2016

Boligpolitikkenes omflakkende tilværelse

I det meste af 1900 tallet havde boligområdet sit eget ministerium. Det ændrede sig, da Fogh kom til magten i 2001, hvor boligministeriet blev nedlagt. I de næste 10 år blev boligområdet flyttet rundt mellem forskellige ministerier, Socialministeriet, Velfærdsministerier, Indenrigsministeriet.

Med Thorning-regeringen genopstod ministeriet i 2011, men med Lars Løkke's genkomst blev det i 2015 igen opløst og lagt ind under Udlændinge- og Integrationsministeriet. Med den nye tre-parti regering er boligområdet blevet en del af Transportministeriet, som nu hedder Transport-, Bygnings- og Boligministeriet. Ministeren for området er Ole Birk Olesen – en lettere rundtosset embedsmand i det gamle boligministerium har sendt os dette anonyme indlæg

I nullerne man rykkede os rundt
som fremmede i andre minister'jer,
som ofte skifted' navn og chef med mer'
af grunde, som for os kun var myster'jer
De mange navneskift og flytterier
blev snart et handicap for arbejdsfreden.
Med Thorning fik vi vores eget sted,
og end'lig slap vi ud af hjemløsheden.

I tiden under Hansen som minister
vi syslede med lejelovens ændring.
I lange tider følte vi, det var
sejladsen uden risiko for kæntring.
Et skuldertræk var vores reaktion,
da Løkke steg til tops på magtens tinde.
Vi kunne bare ikke vide, at
den ny minister var en stridbar kvinde.

At virke under Støjberg var specielt
for kvinden har en masse krudt i numsen.
Men når det gælder mensch'er udefra,
så tåler Støjberg ingen fjant og fjumsen.
Vi måtte ofte sluge en kamel,
når vi sku' tage del i mobbe-sporten.
Det var en livlig tid, men det tog slut.
For nu' vi blevet underlagt "transporten".



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. 15.30-17.30

Skriv til os !



Har du en god, sjov eller dårlig oplevelse med en udlejer eller andet, du synes, 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.