Lejernes Hus

December 2019

Så blev det december og vi i Lejernes Hus vil ønske jer alle en rigtig glædelig jul og et godt nytår.
vi glæder os til at fortsætte arbejdet med at forbedre lejeres vilkår i det nye år

Urimelig opsigelse

Udlejere må ikke indskrive urimelige vilkår i lejekontrakten, og så opsige lejerpå disse grundlag. Det har retten lige slået fast igen.

I 2016 lejer en af vores medlemmer et hus tilhørende et ridecenter. Under fremvisning bliver der forhandlet kontrakt og snakket om §11 betingelser (et tillæg til lejekontrakten). Ud over dette nævnes der af udlejer, om der er mulighed for at lejer kan være behjælpelig med fodring og generelt staldarbejde. Lejer oplyser at de kan hjælpe i helligdage og lign. men at de ikke kan aftenfodre da de møder tidligt. Der bliver i denne samtale også fortalt at udlejer er i gang med en renovering af huset, bl.a. er han i gang med badeværelset og påtænker at isætte nye vinduer.
Lejer kommer igen og ser huset og underskriver kontrakten en uges tid efter. Her er der i §11 betingelserne indskrevet at lejer står for aftenfodring, men lejer tror at det omhandler den tidligere omtalte hjælp i helligdage.

Lejer flytter ind med sin familie, og henover sommermånederne går det rigtig godt. Efter ca. 3 mdr. får lejer en seddel fra stalden, hvorpå der står at lejer er ansvarlig for aftenfodring. Lejer kontakter udlejer ,som mener at kontrakten holder, og lejer begynder aftenfodringen, dog kl. 21. De får besked på at spørge i stalden, hvis der er en dag de ikke kan klare fodringen, men dette fungerer ikke optimalt.
Ved et staldmøde hvor udlejer er tilstede spørger lejer, om det kan blive lavet om til at de tager morgenvagten i weekenden, og al aftenfodring stopper, da de ikke kan få familielivet til at hænge sammen. Dette er resten af stalden villige til, men ikke udlejer. Han meddeler på et møde hvor lejer ikke deltager, at lejerne selv skal aftenfodre, da det er en del af lejen.
" Det med at stå for dette hver dag, uden undtagelse, lægger et unødvendig pres på familielivet", siger lejer, "vi kunne aldrig lave noget om aftenen, for vi skulle jo være hjemme til kl. 21. Det betød at invitationerne blev færre og færre, desværre."

Lejer kontakter Lejernes Hus, og de bliver hurtigt klar over at udlejer ikke må kræve fodring, da det er et urimelig aftalt vilkår, og beder lejer om at stoppe fodringen fra fast dato, som giver udlejer en frist til at finde andre løsninger.
Udlejer vælger her at opsige lejer med en 4 dages frist til fraflytning.
Lejernes hus gør indsigelse, og ved siden af dette kører der sager på bl.a. renoveringen af huset. Disse ender også i huslejenævnet, som kommer ud for at besigtige huset. Her bliver der lavet et påbud om udbedring af fejl og mangler. Lejer havde ikke separat vandmåler, og kunne derved ikke afregnes korrekt, og udover dette var der installeret en varmepumpe, hvor det var nødvendigt at registrere denne, får at opnå en rabat på elforbruget.

Sagen er gået videre i boligretten, som har givet lejer medhold i klagepunkterne, herunder også at opsigelsen var lovstridig.

Lejer siger:" Lad jer ikke skræmme af udlejer, eller manglende forståelse af lejeloven. Jeg har fået god hjælp af Lejernes Hus, selvom de ikke havde stødt på denne type sag før. Og vores omgangskreds er igen begyndt at invitere os, da vi selv kan bestemme hvad tid vi skal være hjemme""

tip:
Det kan godt betale sig at få gået lejekontrakten igennem. Nogle gange får udlejere skrevet vilkår ind, som er urimelige for lejeren.

Skrevet af
Birthe Søndergaard
Lejernes Hus

ALMENE BOLIGER- RÅDERETTEN

Som fortsættelse af artiklen i medlemsnyt oktober 2019 gennemgås her den kollektive råderet.

Opsamling:

Hvad er råderetten?:

Der er to typer råderet - den individuelle råderet og den kollektive råderet. Derudover er der også installationsretten, der handler om installation af hårde hvidevarer.
Ved alle tre typer er der især én ting, du skal huske: Kontakt dit Boligselskab, inden du går i gang med arbejdet!

Den kollektive råderet:

Beboerne kan på et afdelingsmøde beslutte at gøre brug af den såkaldte kollektive råderet. Den kollektive råderet indebærer, at afdelingen fx finansierer individuelle køkken- eller badeværelsesmoderniseringer imod, at du som lejer efterfølgende betaler et månedligt tillæg til din husleje i en årrække – fx 10 år. Huslejetillægget skal svare til forretning og afdrag af det lån, der er optaget til forbedringsarbejderne. Afdelingsmødet skal tage stilling til, hvilke arbejder, der kan udføres efter den kollektive råderet, og hvordan finansieringen og beregningen af huslejetillægget skal ske for den enkelte type moderniseringer.
Man kan altså ikke bare beslutte, at "den kollektive råderet gælder i vores afdeling".
Forskellen på den kollektive råderet og den individuelle råderet ses i, at lejer ved brug af den individuelle råderet selv betaler for forandringen/ forbedringen, hvor det er afdelingen der betaler ved den kollektive råderet, hvorefter lejer så "afdrager" tilbage ved betaling af et tillæg til sin leje.

Afdelingsmødet skal godkende de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen, som ligger uden for den enkelte lejers råderet og installationsret. At afdelingsmødet kan beslutte at gennemføre »bestemte forbedringer« betyder, at afdelingsmødet skal tage stilling til, hvilke arbejder lejerne kan kræve udført som kollektiv råderet. Der skal således laves en oversigt over de arbejder under den kollektive råderet, som afdelingsmødet har vedtaget.
Afdelingsmødet kan desuden fastsætte rammer for den kollektive råderet. Det kan ske ved at fastsætte et maksimumsbeløb for, hvad den enkelte forbedring må koste. Eller ved at regulere om den enkelte lejer frit kan bestemme den præcise udformning af forbedringen eller i stedet må vælge imellem et antal modeller. Afdelingsmødet kan desuden beslutte, at arbejderne kun bliver udført et bestemt antal gange om året.

Finansiering og lejeforhøjelse

Når et afdelingsmøde beslutter sig for at udføre kollektive råderetsarbejder, er der tale om forbedringer, som boligorganisationen gennemfører, og som afdelingen finansierer ved lånoptagelse. Hermed afviger denne type forbedringer fra den individuelle råderet, hvor lejeren selv sørger for, at arbejdet bliver udført og finansieret.
Afdelingen kan optage lån til finansiering af de kollektive forbedringer og til kollektiv råderet. Lånet inklusive omkostninger forrentes og afdrages over huslejen i lånets løbetid. Løbetiden på lånet til kollektiv råderet er fastsat til højest 30 år, men der optages lån med kortere løbetid i de tilfælde, hvor forbedringsarbejderne forældes efter en kortere årrække (fx visse elektroniske løsninger).
Det er almindeligt, at lejeforhøjelsen bortfalder, når lånets løbetid er udløbet, men det er også lovligt at fastsætte lejeforhøjelsen under sædvanligt hensyn til afdelingens økonomi og boligernes indbyrdes værdi.

Hvem bestemmer?

Det er afdelingsmødet, der beslutter, hvilke forbedringsarbejder, der kan gennemføres som råderetsarbejder i din afdeling. Det betyder, at du skal deltage i afdelingsmødet for at få indflydelse på, om boligerne i din afdeling skal forbedres, og hvordan.
På afdelingsmødet kan du være med til at

bestemme, at I som afdeling vil benytte jer af muligheden for kollektive forbedringer.

Hvilken slags arbejde?

Det meste normale man ser der er omfattet af den kollektive råderet, er udskiftning af køkken og/eller renovering af badeværelse. Du skal blot huske på, at der skal være tale om forbedringsarbejder.

Hvad må arbejdet koste?

Afdelingsmødet skal besluttet hvad arbejdet må koste. Boligselskabets Organisationsbestyrelse skal dog godkende afdelingsmødets beslutning, herunder om finansieringen er ok.

Dvs. at arbejder/ udskiftninger på den kollektive råderet skal nedskrives i et katalog, så det tydeligt fremgår, hvad den kollektive råderet omfatter.

Må jeg så f.eks. tage mit nye køkken med når jeg flytter?

Nej, det er boligafdelingen, der ejer de gennemførte arbejder. Til gengæld er det også boligafdelingen, der skal vedligeholde dem. Ved din fraflytning kræves der ikke reetablering.

Boligorganisationen godkender

Det er afgørende, at boligerne stadig kan lejes ud som almene boliger. Boligorganisationen skal derfor godkende afdelingsmødets beslutning om at åbne for denne type forbedringer. Boligorganisationen kan nægte at godkende beslutningen, hvis de vurderer, at husleje-forhøjelserne gør det vanskeligt at leje ledige boliger ud fremover.

Konflikter/tvister

Hvis en lejer og boligorganisationen ikke kan blive enige om et råderetsarbejde, kan sagen behandles af Beboerklagenævnet. Beboerklagenævnet kan behandle alle råderetssager – både forbedrings og forandringsarbejder inde i boligen og de beslutninger, afdelingsmødet træffer om arbejder uden for boligen, og som fremgår af råderetskataloget.

Hvis der opstår uenighed imellem boligorganisationen og afdelingsmødet om den kollektive råderet, skal boligorganisationen indbringe spørgsmålet til kommunalbestyrelsen. Har du brug for hjælp til at komme i gang med den kollektive råderet, eller brug for hjælp til at stille forslag herom på dit afdelingsmøde, så kontakt Lejernes Hus for hjælp.

Skrevet af
Advokat Maria Berth
v./ Advokat Jens Klokhøj.

Husk at vi har lavet et medlemskab til de unge mellem 18-25, under uddannelse. Dette medlemskab giver ret til at få lejekontrakt kigget igennem og verbal rådgivning. Skal der startes sager op, vil der blive pålagt et gebyr (som stadig er langt under normalprisen)

Ingen fortjener en urimelig udlejer, heller ikke studerende.

Lejer fik opsigelse, men fik lov at blive

Efter mange år med retssager og klager til huslejenævn, som resulterede i en opsigelse, da udlejer påstod at han selv skulle bruge lejemålet, har lejer dog nu fået rettens ord på, at de må blive boende og opsigelsen fra udlejer er ugyldig. Men hvordan startede sagen?

I 2001 lejer en familie en lejlighed gennem et jysk udlejningsfirma, beliggende på Lolland. I perioden fra 2001-2007 forfalder ejendommen, uden at den bliver renoveret. Lejerne foreligger udlejer dette, der dog ikke ønsker at indgå i en dialog herom. Lejerne indbringer derfor sagen for huslejenævnet over flere gange, og det ender med, at der falder en afgørelse på, at huslejen grundet manglende vedligeholdelse skal nedsættes, indtil vedligeholdelse er udført. Dette betyder en reduktion af lejen på 1500 kr.

I 2008 overtages lejligheden Lejerne bor i af nuværende udlejer. Udlejer istandsætter lejligheden i stueplan under Lejerne. I den forbindelse tilbyder udlejer at de kan flytte ind i den nyistandsatte lejlighed i stueplan, så udlejer får mulighed for at istandsætte deres nuværende lejemål. Dette accepterer Lejerne og de flytter ned i stuelejligheden. Der bliver lavet en aftale med udlejer omkring udbedring af utætte vinduer og nyt gulv da de flytter ind, og udlejer mener at skulle bruge et par måneder på dette, mens de bor der.
Mens de har boet i det nye lejemål, har de flere gange konstateret fejl og mangler, som de har været nødsaget til at indbringe for huslejenævnet, da den nye udlejer ikke har villet indgå i en dialog herom. Her har de fået medhold, men fejl og mangler er ikke blevet udbedret. Disse fejl og mangler omhandler bl.a. utætte vinduer, råddent gulv og skimmel i badeværelset.
Når udlejer har "udbedret" noget, har det været meget dårlige løsninger. Bl.a. så har han opsat først en MDF plade, foran et utæt vindue, og dernæst en plexiglasplade, i stedet for at skifte vinduet ud. Huslejenævnet har i sidste sag set sig nødsaget til at pålægge et vedligeholdelsespåbud.Dette påbud har udlejer ikke reageret på, og derfor har huslejenævnet nedsat huslejen tilsvarende indtil påbuddet er overholdt. Ud over problemerne med at få udlejer til at vedligeholde lejligheden, har de også manglet et valideret varmeregnskab.

Til sidst prøver udlejer at få dem til at flytte, ved at opsige dem, grundet at han selv skal bruge lejligheden til at bo i. Dette kan en udlejer i princippet gøre ifølge lejelovens §83, stk. 1, litra a, hvori der står under hvilke omstændigheder en udlejer kan opsige en lejer. Det viser sig at være en undskyldning for at få Lejerne og hans kone ud af lejeboligen, så han kan sætte huslejen op og leje den ud igen, efter renovering.
Under retssagen ændrer udlejer hele tiden forklaring. Først skal han bo der med konen, så skal han bo der pga. hans ønske om at arbejde for Femern forbindelsen og på Lolland. Dernæst skal han bo der grundet udlejer og konen er gået fra hinanden.
Denne sag går Lejerne i Boligretten med, hvor han vinder. Men udlejer vælger at anke sagen videre til Landsretten. Her vinder Lejerne igen retten til at blive boende i lejligheden.

Grundene til at de har kæmpet så hårdt for at blive, hvor mange måske ville give op, er mange. Men de vigtigste er deres netværk, arbejde og at de ikke vil gå på kompromis med hvem de er. Derfor har en del af kampen med udlejer endt ud i at være en principsag.

Lejerne udtaler:" Vi har boet i ejendommen i næsten 20 år, og har hele vores netværk her. Skulle vi ud og finde en anden lejlighed, ville vi ikke kunne finde en til den pris vi har råd

til. Og flytte fra byen er ikke en mulighed grundet vores arbejde og børnenes uddannelse. Samtidig er dårlige udlejere nødt til at forstå at ikke alle lejere bøjer nakken og flytter, men tager kampen op, sådan at andre udlejere kan se hvad man må og ikke må"
Efter dommen nu er afsagt, afventer lejerne, om udlejer ansøger om 3. instans bevillig til at få spørgsmålet prøvet i Højesteret.

Men indtil videre ser det ud til at udlejer har accepteret at han har tabt sagen.
"Advokaten, Maria Berth, har taget rigtig godt hånd om sagen, og vi har følt os trygge i hendes hænder. Hun er god til at berolige os og er fantastisk dygtig til sit arbejde" udtaler lejerne.
Maria Berth udtaler til sagen, at denne sag netop er et stærkt eksempel på, at der i loven er indskrevet en stopklods, så udlejere ikke "bare" kan opsige alle med den begrundelse, at de selv skal bruge lejemålet.
Retten skal nemlig i deres bedømmelse af om lejemålet kan opsiges til eget brug foretage en rimelighedsvurdering, hvor netop lejers tilknytning til stedet og mulighed for at finde en anden passende bolig vægtes højt. Og i denne sag, der fandt rimelighedsvurderingen altså ud til lejers fordel.
Står du i en situation, hvor din udlejer opsiger dig med den begrundelse, at han selv skal bruge lejemålet, eller i det hele taget opsiger dig, så kontakt Lejernes Hus for en vurdering af opsigelsens gyldighed.

Skrevet af
Birthe Søndergaard
Lejernes Hus

HUSK VORES KURSUS FOR BEBOERREPRÆSENTATIONER

D. 18 JANUAR.

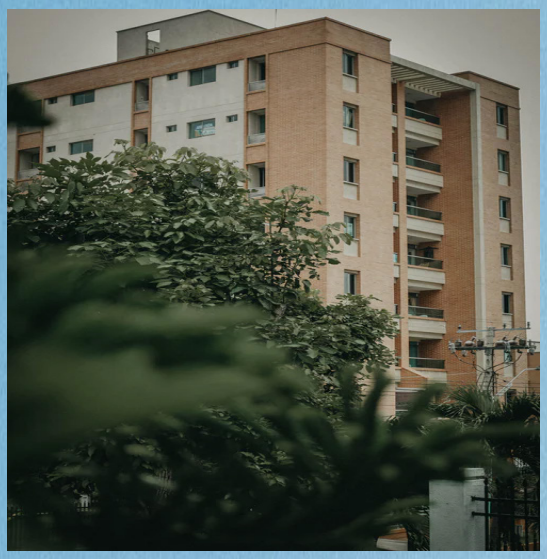
HER VIL DER BLIVE ET FOREDRAG OMKRING ARBEJDET I BEBOERREPRÆSENTATIONEN. DETTE ER EN ALLETIDERS CHANCE FOR AT FÅ GENNEMGÅET RETTIGHEDER OG FORPLIGTIGELSER OG SAMTIDIG KUNNE STILLE ALLE DE SPØRGSMÅL, MAN MÅTTE HAVE.

I KAN TILMELDE JER PÅ :
info@lejerneshus.dk
mb@lejerneshus.dk

Fra regning på 29.870 kr, til en tilbagebetaling på 2.765 kr.

Efter 16 1/2 år i samme lejemål, vælger en lejer at opsige dette lejemål i et større boligselskab.
I den forbindelse bliver der udfærdiget en fraflytningsrapport med grundlag i fraflytningssynet. Denne rapport munder ud i en regning for misligehold af lejemålet, og standsættelseskrav på 29.870 kr.
Lejer er ikke enig i dette og tager kontakt til Lejernes Hus for at få hjælp. Lejernes hus laver på vegne af lejer, en indsigelse imod kravet til boligselskabet. i denne indsigelse gøres der bl.a. opmærksom på at gulvene var slidte af ælde og almindelig slid.

Sagsbehandlingen har i denne sag stået stille et stykke tid, Boligselskabet har ikke vist at sagen hørte til i beboerklagenævnet og ikke hos andre instanser. Dette er stedet hvor fraflytningssager fra det almene bliver afgjort.



Beboerklagenævnets afgørelse:
-misligeholdelseskravet blev afvist
-gulv istandsættelse afvist, grundet alm slid og ælde.
-rengøring blev delvist afvist, og henvist til normal istandsættelse
- haveaffald skulle lejer ikke hæfte for bortskaffelse af, da havens stand ikke er nærmere beskrevet i indflytningssynet.

Den samlede afgørelse var at, boligselskebets krav skulle nedsættes til 14925 den samlede beslutning var at nedsætte kravene til lejer med 14.935 kr. Da lejer har indbetalt 17.000 kr i indskud, vil det betyde at boligselskabet skal betale 2765 kr til lejer i stedet for.

Denne sag viser, at det godt kan svare sig at være medlem, også når man bor alment. Samtidig er det vigtigt at være opmærksom på at boligselskaberne ikke altid kender eller følger reglerne.

Skrevet af
Birthe Søndergaard
Lejernes Hus

Følg os på facebook:
https://www.facebook.com/LejernesHus.Danmark/

LEJER FIK PENGE TILBAGE I VARMEBETALING.

Elejer henvendte sig omkring manglende varmeregnskab.
Dette endte i huslejenævnet, som gav lejer medhold i; at der ved a conto betalinger , skal foreligge et varmeregnskab.
Ydermere afgjorde huslejenævnet, at det var med tilbagevirkende kraft, max 3 år.

Dette betød at lejer fik ca. 40.000 kr tilbage.

TIP:
Husk at alle aconto betalinger kræver et regnskab en gang årligt.

LEJER FIK NEDSAT HUSLEJE OG PENGE TILBAGE

Udlejer havde fastsat leje efter Boligreguleringslovens §5, stk 2, som siger at hvis lejemålet indefor en kort årrække er gennembribende forbedret for over 250.000 kr, har udlejer stort set fri lejefastsættelse.
Da udlejer ikke kunne dokumentere, at der var sket forbedringer for mere end 250.000 kr, betød dette at lejen blev fastsat som såkaldt "5-1" leje. Lejer fik nedsat huslejen med 1650 kr om måneden, og med tilbagevirkende kraft i 3 år.
Derved fik lejer både nedsat sin husleje fremover og ca. 63.500 kr tilbagebetalt.

TIP:
Det kan altid betale sig at få kigget på husleje, og resten af lejekontrakten, hvis du er i tvivl.

Åbningstider:

Telefon: 5852 8988
Tirsdag kl. 10 - 14
Onsdag kl. 10 - 12
Torsdag kl. 14 - 18

Eller kom og besøg os på et
af vores kontorer i Slagelse, Næstved eller Holbæk

Næstved
Riddergade 16, 1., 4700
Sidste mandag i måneden kl. 10-13

Slagelse
Norgesvej 12, 1., 4200
Torsdag kl. 14 - 18

Holbæk
Amtmandsvej 2, 3. , 4300
Mandag kl. 16—18

Så fik vi afsluttet første sag, på vores nye ungdomsmedlemsskab.

Vores unge studerende kom ind til lejernes Hus, for at få hjælp til sin lejekontrakt, og fraflytningsafregning.
Efter bare 9 dage, havde Lejernes Hus løst problemet, og lejer havde sit depositum tilbage, samt en tilbagebetaling af forkert opkrævet gebyrer.

Vores ungdomsmedlemskab er for dig der er mellem18-25 år og studerende(herunder også i lære)og er et medlemskab, hvor du kan blive medlem og ret til at få gennemgået din lejekontrakt.
Dette koster 125 kr for det første halve år og dernæst 50 kr om måneden via PBS. Skal der opstartes en sag, vil der skaulle betales et opstartsgebyr på 450 kr. (der vil dog stadig være en stor besparelse)
Forældre kan også sikre deres børn mod urimelige udlejere, og dette gælder både privat og almen udlejning.
Medlemskabet er lavet, da vi så flere og flere unge, der havde problemer med deres lejemål, men ikke havde råd til at søge hjælpen.
På denne måde håber vi på at kunne opnå , at flere unge får en god opevelse når de flytter hjemmefra.

Så er det blevet konkurrencetid.

Vi har i anledning af at vi har nået årets afslutning lige om lidt, lavet en lille konkurrence i lejeloven. Så print den ud, tip løs og send den til os enten på mail: info@lejerneshus.dk eller pr brev: Norgesvej 12, 4200 Slagelse
Vi trækker lod mellem alle rigtige besvarelser d. 30. januar 2020, og har en lækker overraskelse til vinderen.

Tip en 13´er

Hvilke forpligtigelser og regler skal udlejer og du overholde i en lejebolig?

Prøv kræfter med lovgivningen her, der er en lækker præmie på højkant.

Spørgsmål	1	X	2
Må udlejer sende dig en regning på affaldsafhentning (renovation)? 1: Ja X: Ja, hvis der afregnes pr. kg 2: Nej			
Må udlejer gå ind i lejligheden uden at varsle det først? 1: Nej X: Ja 2: Ja, hvis han skal låne noget			
Du har betalt et beløb til varme ud over huslejen. Er det så bare sådan? 1: Nej, der laves et varmeregnskab X:Ja 2: Nej, udlejer kan bede om mere			
Hvis du har boet mindre end 2 år i lejligheden, skal du så male fodpaneler, når du flytter? 1: Ja X: Nej 2: Ja, hvis du har skadet dem			
Hvor lang tid efter nøgleovertagelse har du til at aflevere en fejl og mangel liste? 1: 2 dage X: 2 uger 2: 3 mdr.			
Må udlejer have nøgle til lejligheden? 1: Nej X: Ja, men han skal sige hvis han bruger den 2: Ja			
Hvad er opsigelsesvarslet når du vil opsige din lejlighed? 1: 14 dage X: 3 mdr. 2: 1 år			
Skal udlejer indkalde dig til et fraflytningssyn hvis han lejer mere end et lejemål ud? 1: Det bestemmer udlejer X: Nej 2: Ja			
Hvis du har betalt a conto vand, skal du så have en vandmåler? 1: Udlejer beregner ud fra skønnet vandforbrug X: Nej 2: Ja			
Hvad skal depositum bruges til? 1: Udlejers julefrokost X: Istandsættelse når du fraflytter 2: Husleje når du har sagt op			
Hvor meget må depositummet være på? 1: 3 mdrs. husleje X: Der er ingen regler 2: 3 års husleje			
Hvad er opsigelsesvarslet fra udlejer, på et værelse? 1: 2 dage X: 14 dage 2: 1 mdr.			
Må din udlejer, som lejer 5 lejemål ud, pålægge dig at vaske trapper? 1: Ja X: Nej 2: Udvendig afvaskning inkl.. trapper er en del af den betalte leje			