

Lejernyt Fyn

Nr. 1 Forår 2015



INDFLYTNINGSRAPPORT

Med sin underskrift kvitterer lejeren samtidig for at have fået en kopi af denne rapport

Navn	Ejendomsnr.	Indflytningstidspunkt

INDFLYTNINGSRAPPORT

Udlejeren, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden i forbindelse med indflytningen og udarbejde en rapport. Den indflyttende lejer skal indkaldes til synet.

Ved overtrædelse af ovennævnte bortfalder udlejers krav på istandsættelse, med mindre kravet skyldes skader, som lejeren er ansvarlig for.

Udkast til ny § 9 stk. 2 i lejeloven.

Fyn Rundt

s. 2 - 3

Bevis, bevis, bevis

s. 4

Tema:

Lejens størrelse

s. 7 - 10

Indkaldelse til
Generalforsamling

d. 21/4 kl. 19.00

s. 5 - 6

Indflytningsrapport
s. 11

Sagsomkostninger
s. 12-13

Skatter og afgifter
s. 14

Åbningstider
s. 16

Lejer
Forening
Fyn



Private boliger

Fra de fynske nævn



Horne Landevej, Faaborg

Fraflytning

Udlejer der selv havde malet lejermålet ved indflytningen, kunne ikke kræve fuld betaling af istandsættelse udført af professionel maler ved fraflytningen.

Huslejenævnet nedsatte skønsmæssigt regningen for istandsættelse.

Tarupvej, Ringe

Fraflytning

Ikke forpligtet til at aflevere det lejede i bedre stand end den hvori man har modtaget det.

Lejer fraflyttede sommeren 2014 efter 2 års bopperiode. Af kontrakten fremgik det at lejer skulle kalke udvendigt hver 2. år og første gang i 2012. Lige efter indflytningen gik lejer i gang med at kalke, men murværket skulle repareres først, hvilket udlejer accepterede - uden at reparere det.

Ved fraflytningen stillede udlejer krav om betaling for kalkning. Lejerforening Fyn afviste og indbragte sagen for huslejenævnet. Lejer fik medhold, idet hun ikke kunne tilpligtes at aflevere det lejede i bedre stand end ved overtagelsen.

Udlejer havde også forlangt udskiftning af ituslået rude. Den var gået itu på grund af stenslag fra græsslåmaskine. Det var udlejers ansatte som slog græsset. Lejer havde ikke vedligeholdelsespligt af ruder, hvorfor hun ikke hæftede for skaden.



Almene boliger



Carit Etlarsvej, Odense

Udlejer pålagt at løse fugtproblem

Kort tid efter lejer flyttede ind, opdagede han at fugtproblemerne i kælderen ikke var løst. Boligorganisationen forklarede at lejer selv skulle løse problemet. Lejerforening Fyn meddelte udlejer, at det var deres pligt. De svarede at det var uheldigt at lejer kommunikerede gennem os. Vi bad beboerklagenævnet om at afgøre tvisten:

”Udlejer bedes pålagt at fjerne årsagen til fugtproblemerne i kælderen samt opretning af fliserne og eventuelle følgearbejder.

Beboerklagenævnets afgørelse:

Nævnet har i medfør af § 30, stk. 2 i lov om leje af almene boliger vedtaget at pålægge udlejeren inden en frist på 6 måneder at fjerne årsagen til fugtproblemer i kælderen.

BEGRUNDELSE

Nævnet har lagt til grund:

- at** det ved besigtigelsen kunne konstateres, at der flere steder var indtrængende fugt i kældervæggene,
- at** afhjælpning af fugtproblemerne påhviler udlejeren,
- at** lejeren ved indflytning fik lovning på at kælderen ville blive rettet op, ligesom boligforeningen istandsatte kælderen for ca. 74.000 kr. og
- at** udlejeren derfor inden en frist på 6 måneder pålægges at fjerne årsagen til fugtproblemer i kælderen.



Bevis, bevis, bevis

Det standpunkt man gør gældende, har man bevisbyrden for

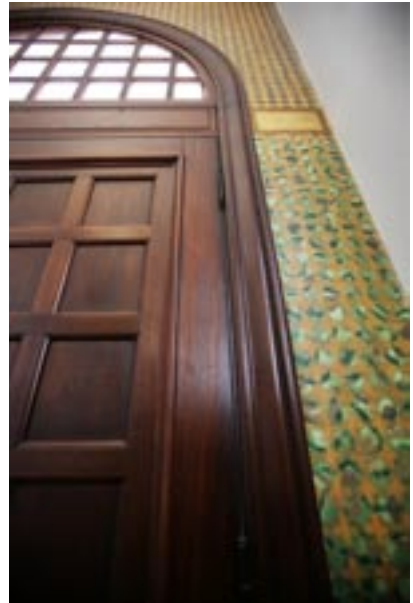


Foto: Per Johansen

Ved klage over fx fraflytningsregning er det vigtigt:

at man har en fejl- og mangelliste,

at man kan dokumentere at fejl- og mangellisten er sendt rettidigt inden for de første 14 dage, (det gør man ved anbefalet brev),

at have billeder af lejemålets mangler fra indflytningen,

at tage billeder ved fraflytningen af de samme steder som ved indflytningen,

at have vidner som kan forklare hvordan lejemålet så ud ved både indflytning og fraflytning,

at ens vidner, som fx har hjulpet med at gøre rent, kan huske hvad de gjorde, så de kan forklare det, hvis sagen ender i boligretten. (Fortæl dem at du har en tvist, så de evt. kan skrive det ned, idet der nemt går to år inden en sag er behandlet både i nævn og boligret.)

Indkaldelse til generalforsamling

Tirsdag d. 21. april 2015, kl. 19.00

Skibhusvej 34 st. th., Odense C

Dagsorden:

- 1) Valg af dirigent & referent
- 2) Bestyrelsens beretning
- 3) Forelæggelse af foreningens regnskab til godkendelse
Forelæggelse af sagsfondens regnskab til godkendelse
Foreningens budget samt forslag til kontingent
Sagsfondens budget samt hensættelse hertil.
- 4) Indkomne forslag:
- 5) Valg i henhold til vedtægternes § 11

På valg:

Kasserer:	Poul Dahl
Bestyrelsesmedlemmer	Malene Brøndum

2 Bestyrelsessuppleanter

Revisor:	Lars Bæch
2 Revisorsuppleanter	

- 6) Eventuelt.

Bemærk: Forslag der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal skriftligt være indleveret på foreningens kontor senest syv dage før generalforsamlingen.

Stemmeret: Kun medlemmer som har betalt kontingent inden udgangen af februar 2015, har stemmeret, jf. vedtægternes § 6, stk. 2.



Tema:

Huslejens størrelse

Privat udlejning

Huslejens størrelse afhænger af:

- om lejemålet er moderniseret og hvornår,
- om der er/har været erhverv i ejendommen,
- om antallet af lejemål er 6 eller færre eller 7 eller flere,
- om ejendommen er fra før eller efter 1991.

De nævnte punkter er med til at afgøre om huslejen skal fastsættes omkostningsbestemt leje, efter det lejedes værdi eller markedsleje.

Jo nyere og jo mere moderniseret et lejemål er, des højere leje

Man kan få leje tilbagebetalt med tilbagevirkende hvis sag begyndes inden for det første år. I nogle tilfælde kan man dog gå op til tre år tilbage.

1

1

3

3

Lejens størrelse i

Ejendom med 7 eller flere lejemål:

Beregnet eller skønsmæssigt tillæg for forbedringer?

BRL § 5, stk. 1: Omkostningsbestemt leje = Driftsudgifter + vedligeholdelsesbeløb + beregnet tillæg.

Tilbagebetaling: op til tre år.

BRL § 5, stk. 2: Det lejedes værdi = skønsmæssig fastsættelse. Gennemgribende moderniseret inden for en periode på 2 år. Typisk nyt køkken og badeværelse.

Tilbagebetaling: op til 1 år.

Drewsensvej - lejefastsættelse BRL § 5, stk. 1

Lejerne flyttede ind i sommeren 2012. Via ejendommens beboerrepræsentant erfarede de, at de betalte langt mere i leje end øvrige beboer. Af kontrakten fremgik det at lejemålet var gennemgribende moderniseret.

Lejerforening Fyn indbragte sagen for huslejenævnet i maj 2014 med påstand om at lejen skulle beregnes omkostningsbestemt med tillæg af beregnede udgifter til forbedringer. Udlejer fastholdt at lejen kunne sættes efter BRL § 5, stk. 2. Huslejenævnet fastslog efter gennemgang af bilagene på moderniseringerne og besigtigelse af lejemålet at lejen skulle beregnes. Lejen blev herefter nedsat med 1.634 kr. pr mdr.

Huslejenævnet nedsætte nogle af udlejers beløb til moderniseringer idet der indgik beløb til indvendig vedligeholdelse, maling af vinduer, afslibning og lakering af gulve samt vedligeholdelsesarbejder.



store ejendomme



Østergade - BRL § 5, stk. 2

I en tilsvarende sag om hvorvidt lejen skulle fastsættes efter BRL § 5, stk. 1 eller BRL § 5, stk. 2, fik udlejer medhold i at lejen skulle fastsættes skønsmæssigt efter BRL § 5, stk. 2. Lejen kunne nedsættes med 850 kr. pr mdr., men kun fra den seneste stigning inden for det seneste år. Da lejer var flyttet, gjaldt nedsættelsen tre måneder.

Gennemgribende moderniserede lejemål:

BRL § 5 Stk. 2: Ved lejeaftalens indgåelse må lejen for lejemål, som er gennemgribende forbedret, ikke fastsættes til et beløb, der væsentligt overstiger det lejedes værdi. Ved lejemål som er forbedret gennemgribende, forstås lejemål hvor forbedringer væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften enten overstiger 1.600 kr. pr. m² eller et samlet beløb på 183.000 kr.*)

Forbedringerne skal være gennemført inden for en periode på 2 år og må ikke være omfattet af andre love.

*) Beløbene er fastsat i 2000-niveau og reguleres én gang årligt, i 2015 er beløbene hhv. 2.167 kr. og 247.824 kr. Ved genudlejning er det de beløb, som var gældende ved forbedringernes gennemførelse, der finder anvendelse.



Lejens størrelse

Ejendom med 6 eller færre lejemål:

Lejen i små ejendomme skal sammenlignes med lejen i store ejendomme.

Var der 6 eller færre lejemål i ejendommen i 1995, skal udlejer ikke lave et omkostningsbestemt budget, men fastsætte lejen under hensynstagen hertil.



Knudshovedvej, Nyborg

Af kontrakten af 15. september 2014 fremgik det, at lejen var 4.100 kr. pr. måned samt 250 kr. i a conto til vand.

Huslejenævnet var enige om at nedsætte lejen til 3.300,00 kr., jf. udarbejdet skyggebudget.

Det fremgår ikke om udlejers fremlagte lejemål er fra ejendomme med 7 lejemål eller flere, og hvor huslejen er beregnet efter reglerne for omkostningsbestemt leje.

Særsomt opkrævning af vand kræver individuel måler, som vandforbruget fordeles efter. Det fremgår af lejekontrakten, at der ikke forefindes vandmåler i lejemålet, ligesom udlejer ikke har afvist, at der ikke forefindes vandmåler i lejemålet. Lejer skulle derfor have betalte beløb tilbagebetalt.

Birkelunden, Odense

Lejer flyttede ind i 2009. Hvert år d. 1/1 steg lejen med 120 kr. pr måned ifølge kontraktens trappelejeklausul. Lejen var d. 1/1 2014 steget til 52.600 kr.

For hver gang lejen stiger, gælder en et års-forældelsesfrist. Sagen blev indbragt medio december 2014, hvorfor tilbagebetalingen skal regnes fra stigningen pr 1/1 2014. Huslejenævnet nedsatte lejen til 33.600 kr. pr år.



Pas på siden

Almen bolig

Indflytningsrapport

Nogle boligorganisationer afleverer en udfyldt indflytningsrapport ved indflytningen, hvor alt er noteret til at være i orden!

Lejerforening Fyn opfordrer til at man ikke underskriver indflytningsrapporten, før man selv har haft tid til grundigt at gennemgå lejemålet, så man sikrer sig at det man ikke vil hæfte for ved fraflytningen, bliver noteret.

Man kan kvittere for modtagelsen og tilføje at man endnu ikke har gennemgået lejemålet.

Gennemgå lejemålet grundigt og noter det, du ikke vil hæfte for ved fraflytning.

Rum	Skader, fejl og mangler	Udbedres eller noteres af boligorganisationen (udfyldes af boligorganisationen)			
		Udbedres snarest	Udbedres senere	Dato for udbedring	Udbedres ikke, men noteres og lejerer hæfter ikke

[Redacted]										
GULVSKALA	Køkken	Stue	Stue	Værelse 1	Værelse 2	Værelse 3	Entre	Trappe		

Sagsomkostninger

Eksempler på omkostninger i "småsager"

Sager med en værdi under 50.000,00 kr. behandles som småsager i boligretten.

Nedenfor refererer vi nogle eksempler på sagsomkostninger i småsager.

Hver part dækker egne omkostninger

Lejer anlagde sag mod udlejer om tilbagebetaling af renovation og aconto til vand samt erstatning for el. Sagen var for nogle af punkterne afgjort i huslejenævnet.

Retten forligte sagen med at lejer skulle have betalt beløb til renovation tilbage og ikke skulle betale for efterbetalingen for vand da regnskabet var kommet for sent.

Omkostninger: Lejer havde betalt 500 kr. for at anlægge sagen. Hver part måtte dække egne udgifter derudover. Lejer mødte selv og havde dermed ikke andre udgifter. Udlejer var advokat og fik ikke "løn" for sit arbejde.

Taberen betaler

Lejer anlagde sag – selv om hun havde fået delvis medhold i huslejenævnet.

Hun var flyttet ind i et nyistandsat lejemål og skulle også aflevere det nyistandsat. Ved fraflytningen forlangte udlejer betaling i henhold til tilbud fra et malerfirma, selv om det var udlejer selv, der malede. Huslejenævnet nedsatte regningen skønsmæssigt idet udlejer ikke havde omkostninger til ATP, feriepenge, moms mv.

Lejers juridiske rådgivers påstod at lejer ikke skulle betale for udlejers arbejde, men kun for materialer. Få dage før sagen skulle afgøres i retten, meddelte rådgiveren at der var fejl i rettens sagsbehandling, hvorfor han ikke ville møde op. Retten fastholdt datoen og afsagde udeblivelsesdom.

Udlejeren blev tilkendt sagsomkostninger på 2.500 kr.

Den der taber mest, betaler

Lejer blev stævnet, idet hun ikke havde betalt fraflytningsregningen, som hun kun delvist anerkendte. I retten skulle udlejer bevise at der var tale om "misligholdelse", lejer at hun ville komme til at aflevere det lejede i bedre stand end ved indflytningen. Lejer havde ikke anført mangler ved det lejede i indflytningsrapporten.

Fraflytningsregningen på 16.500 kr. blev nedsat med 4.382 kr. Lejer blev pålagt at betale sagsomkostninger på 4.000 kr. til udlejeren. Lejer mødte ved advokat.

Et tilsvarende beløb som modparten tilkendes, skal man regne med at ens egen advokat også skal have. Og måske mere.

Sagsomkostninger



Ole Jakobsen

Småsager

Et er at det er blevet nemmere at anlægge sag selv ved retten i form af skabelon fra www.domstol.dk og mulighed for assistance fra retten, men muligheden for at få økonomisk hjælp er mindsket. Fri proces/ retshjælpsdækning gives kun til advokat den dag, sagen behandles i retten og ikke til udarbejdelse af stævning/ svarskrift mv. Skal man have en advokat til at udarbejde dette, skal man regne med at betale 5.000-10.000 kr. herfor.

Er sagen for kompliceret til at behandles som en småsag, kan retten bestemme at sagen er en "alm. sag". Omkostninger til advokat for forberedelse dækkes da af fri proces/ retshjælpsdækning hvis man opfylder betingelserne.

Tegn en forsikring – som dækker retshjælpsforsikring. I retten skal man bevise sin påstand, derfor kan det være nødvendigt med syn og skøn, som typisk vil blive betalt af forsikringen.

I forbindelse med andre tvister, genhusning eller ødelagt indbo kan det også være ens egen forsikring, som skal dække.

Sagsøger (og eventuel advokat):

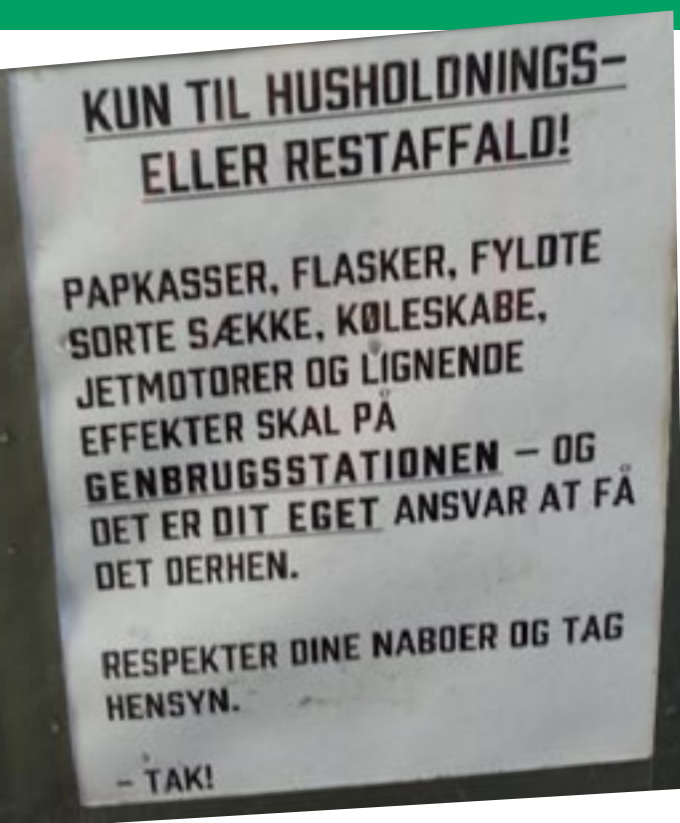
Sagsøgte (og eventuel advokat):

Retten i:

Evt. begrundelse for værnetinget:

Boligretssag:

Skatter og afgifter



Opslag på lejerforeningens renovationsbeholder

Normalforbrug

Kan takststigning medføre lejeforhøjelse, og hvilket forbrug skal lægges til grund?

Hvordan skal et **normalforbrug** på varslings tidspunktet fastsættes? Det er ikke angivet i lejeloven eller i forarbejderne til lejelovens §§ 50-51.

Har udlejer foretaget et **sagligt** valg af princip til fastsættelse af det **normale årsforbrug**, finder Højesteret at det princip, kan lægges til grund.

I den foreliggende sag har udlejer brugt **gennemsnittet af vandforbruget de seneste tre år** forud for varslingen. Højesteret finder ikke grundlag for at tilsidesætte dette.

Kilde: Højesteretsdom af 25/4 2014

Individuel måling af varmt vand inden 2017

I bestående bebyggelser skal der inden d. 31/12 2016 installeres målere til måling af forbruget af varmt vand i den enkelte bolig- eller erhvervsenhed, hvis det er teknisk gennemførligt og omkostningseffektivt.

I ejendomme med flere bolig- eller erhvervsenheder skal der installeres målere til måling af forbruget af varmt vand for varmtvandsinstallationen som helhed. Ovennævnte finder ikke anvendelse hvis der installeres målere til måling af det samlede forbrug af vand, og målere til måling af det samlede forbrug af varme til opvarmning og varmt vand i den enkelte bolig- eller erhvervsenhed.

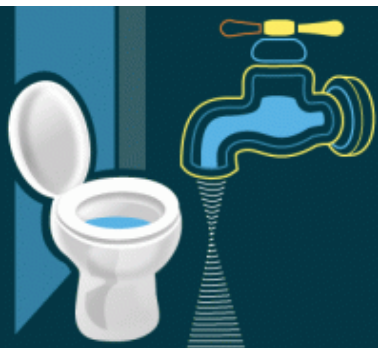
Bek 563 02/06/2014

Husk Lejerforening Fyn

Brug Lejerforening Fyn som sparringspartner, så du kender dine rettigheder og pligter.

Vis os de breve du får fra udlejer - så vi kan drøfte svaret.

Husk vi hedder Lejerforening Fyn og ikke Lejernes LO, de har ikke kontor på Fyn.



Vand og afledning

Skal du betale for vand, skal du også betale for spildevand.

Regnskab for både vand og spildevand følger reglerne for forbrugsregnskaber. Vandregnskabet kan udsendes sammen med varmeregnskabet.

Tilmelding af kontingent til PBS

Du kan oprette betalingsaftale i dit pengeinstitut/ netbank

For at oprette betalingsaftale skal du bruge:

PBS Nr.: **06246036**

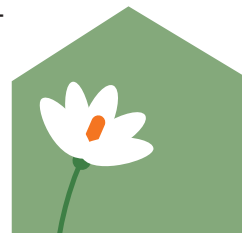
Debitorgruppenummer: **00001**

Medlemsnummer: står på bagsiden.



Ny lejelov pr 1/7 2015?

Hvad betyder den? Lejerforening Fyn informerer om den nye lejelov i næste nummer, hvis den er blevet vedtaget.



Vis os ny kontrakt inden underskrift

Afsender:
Lejerforening Fyn
Skibhusvej 34, st. th.
5000 Odense C



Fejl- & mangellisten:

Send den inden for 14 dage både anbefalet og almindeligt, gem en kopi samt talonen på det anbefalede brev og tag billeder.

Nyistandsat betyder at alle malbare flader er **nymalet & gulve behandlet**.

Indkaldelse til Generalforsamling

Tirsdag d. 21. april 2015
Kl. 19.00

Åbningstid for personlig henvendelse:

Mandag: kl. 10.00 - 12.00

Tirsdag: kl. 16.00 - 18.30

Onsdag: kl. 10.00 - 12.00

Telefontid:

Tirsdag: kl. 14.00 - 15.00

Onsdag: kl. 14.00 - 15.00

Kontoret er lukket: fra d. 31/3 - 6/4 2015 samt d. 15/4 2015
Åbningstid fra d. 20/7 - 14/8 2015: Mandag kl. 10.00 - 12.00

Lejerforening Fyn

Skibhusvej 34, st. th., 5000 Odense C

Tlf. 66 11 21 06 - Lf@lejerfyn.dk

www.Lejerfyn.dk - www.Lejernyt.dk - facebook.com/LejerforeningFyn