

Medlemsnyt oktober 2019



Nyt fra bestyrelsen.

Så begyndte efteråret, og medlemsnyt Oktober er på gaden.

I dette nummer har vi valgt at sætte fokus på skimmelsvamp – og de problemstillinger som mange lejere oplever hen over efterår og vintermånederne.

Skimmelsvamp er desværre en svær størrelse, samtidig med at det har så stor påvirkning på lejerne og deres boliger.

I Lejernes Hus har vi en fast procedure for, hvordan vi håndterer disse sager. Desværre oplever vi tit, at kommunerne ikke lever op til deres forpligtelser.

Det er sådan, at Kommunalbestyrelsen har pligt til at føre tilsyn med, at ejendomme, der bruges til beboelse eller ophold, ikke indebærer en sundhedsfare. Kommunalbestyrelsen skal fastsætte retningslinjerne for sit tilsyn.

Da det er kommunerne selv, der fastsætter disse retningslinjer, er det også ensbetydende med, at der er meget stor forskel på, hvor meget opmærksomhed/ midler kommunerne tilfører dette område. Og det er med til at besværliggøre sagsbehandlingen.

Tilsynsforpligtelsen betyder, at kommunen skal reagere, når den får kendskab til, at en bolig eller lokaler til ophold muligvis er angrebet af skimmelsvamp. I den forbindelse har kommunen pligt til at få afdækket, om boligen er forbundet med sundhedsfare for dens beboere.

Sager om sundhedsfarlig skimmelsvamp kræver en række særlige vurderinger og viden om, hvilke muligheder der står til rådighed for kommunen. De vigtigste regler findes i Byfornyelseslovens kapitel 9. Derudover er der en række andre regelsæt, der enten også skal overholdes eller er relevante på anden måde

Reglerne i byfornyelsesloven angår både beboelse og ophold i sundhedsfarlige ejendomme, herunder erhvervsejendomme. Langt de fleste tilfælde vil skimmelsvampsager angå beboelse, men skimmelsvamp forekomst kan være af en sådan beskaffenhed, at også ophold indebærer sundhedsfare.

Oplever du problemer med skimmelsvamp, så kontakt os for en vurdering af sagen, samt gennemgang af den procedure, vi vil anbefale der opstartes.

Endeligt vil jeg også henvise til Eren Acilis artikel på s. 4.

God efterårsferie.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen ved formand Pia Larsen

Nyhed til alle unge !

Vi laver nu et ungdomsmedlemskab.

Giv dit barn en forsikring mod dårlige udlejere!!! Se nærmere på side 3

Lejernes Hus kan hermed invitere til kursus for Beboerrepræsentationer den 18. januar 2020.

Kurset er for beboerrepræsentanter, der kunne tænke sig en indsigt i Beboerrepræsentationens virke og rettigheder, samt indflydelse på ejendommens drift og vedligeholdelse.

Tina og hendes kamp mod skimmelsvamp

Tina bor ikke længere i den lejlighed hun havde i over 24 år. Det gør hun ikke fordi den var inficeret med skimmelsvamp i store mængder, og boligselskabet ikke udbedrede skimmelsvampeangrebet inden det nåede at gå ud over hendes helbred.

Det hele startede for 7 år siden, hvor Tina finder ud af at gavlvæggen på hendes søns værelse er fugtig og klam. Hun henvender sig til boligselskabet, der kommer og konstaterer skimmel på væggen, som de behandler og herefter maler over. Det kommer efterfølgende igen i hjørnet under loftet. Boligselskabet fortæller at det sker pga. en kuldebro mellem varmen i lejemålet og kulden udefra. De anbefaler, at Tina lufter mere ud, og Tina tænker at sådan må det jo være.

2 år senere har hun gentagne gange varmemestre i lejemålet, for at finde ud af hvorfor der er fugtigt omkring badeværelset i væggene. Udover dette er der vand i vinduerne, og badeværelsets loft begynder at udvikle mørke svampepletter. Efter lang tid kommer der en ny varmemester også kan mærke fugten både i væggene, og i luften i rummene. Boligselskabet sender en inspektør der laver fugtmåling i lejemålet, men der bliver ikke handlet på dem. Tinas helbred begynder at reagere med at hun får vejrtrækningsproblemer, som forværres over tid.

Efterfølgende finder Tina ud af at der også er fugtigt i skabe, og tøjet som ligger i skabe, der står op af en væg ud til badeværelset. Inspektøren kommer tilbage og iværksætter denne gang at få fjernet bagbeklædningen på skabe og sætte nye op.

Tinas helbred bliver nu forværret i en sådan grad at hun ender med en indlæggelse. Her konstaterer lægen at hun har fået astmasymptomer, og at dette meget vel kan skyldes skimmel i lejligheden. Tina henvender sig igen til boligselskabet, som sender en ud for at måle efter skimmelsvamp. Han meddeler at der ikke er aktive sporer i lejemålet, og inspektøren bestiller en nedrivning af fliserne på badeværelset.

Arbejdet sættes i gang, dog uden at følge proceduren for arbejde med skimmelsvamp. Det betyder, at de opdager at skimmel er trængt ind i væggen til soveværelset og denne skal nedrives. Efterfølgende bliver yderligere to vægge nedrevet for at stoppe skimmelsvampeangrebet. Under alt dette bliver Tina ikke genhuset, da inspektøren ikke mener at det er farligt at opholde sig i lejligheden under arbejdet til trods for at der samler sig støv fra arbejdet overalt i lejligheden. Under arbejdet smides flere af hendes møbler og andre ting ud, da de er angrebet af skimmel, som ikke er blevet erstattet af boligselskabet.

Dette arbejde varer en måned og imens arbejderne i lejemålet pågår, bliver Tinas indbo ikke pakket ned eller på anvises opbevaret forsvarligt og væk for skimmelsporer. Da Tina kan komme tilbage i lejemålet, kontakter hun en virksomhed, der kommer ud og tester for skimmel og hvordan hun skal forholde sig med hensyn til de resterende møbler. Hun får af firmaet at vide, at lejemålet ikke har været forsvarligt lukket af under saneringen af de berørte rum, hvilket har betydet, at

alt hendes indbo, der var flyttet ind i stuen derfor er inficeret med skimmelspore.

"Det var forfærdeligt at leve i, og var også grunden til at jeg valgte at nu var det nok. Men det mest forfærdelige har været boligselskabets manglende opbakning og frasigelse af ansvar"



Tina vælger at opsige sit lejemål, da hun ikke længere kan overskue konsekvenserne af at bo i et lejemål med skimmelsvamp og iværksætter nu en sanering af det resterende af hendes indbo, der kommer til at koste hende mange penge.

Boligselskabet har på ingen måde hjulpet hende videre, men har skrevet hende op på normale vilkår, hvilket har resulteret i at hun i en længere periode har måtte flytte hjem til sin mor sammen med sine børn. Nu bor hun i et nyt lejemål, og hendes helbred er blevet langt bedre, selvom hun nu er blevet mere modtagelig overfor lungeinfektioner, og også havde en periode med stress, grundet hele denne sag.

Tina har sammen med hendes advokat forsøgt at få erstatning for hendes udgifter til sanering, rapporter og ødelagt indbo mv. for alle de penge hun har brugt på at sikre sine ting og sig selv, og samtidig at drage boligselskabet til ansvar for deres svigt overfor deres lejer.

Sagen blev hovedforhandlet ved Retten i Kolding. Resultatet var desværre ikke til Tinas fordel, idet retten fandt, at Tina ved ikke at have reklameret overfor Boligselskabet og ved selv at have handlet på de rapporter, hun havde fået udført i form af sanering af sine ting, dermed havde frtaget Boligselskabet muligheden for at afhjælpe problemet.

Dette arbejde varer en måned og imens arbejderne i lejemålet pågår, bliver Tinas indbo ikke pakket ned eller på anvises opbevaret forsvarligt og væk for skimmelsporer. Da Tina kan komme tilbage i lejemålet, kontakter hun en virksomhed, der kommer ud og tester for skimmel og hvordan hun skal forholde sig med hensyn til de resterende møbler. Hun får af firmaet at vide, at lejemålet ikke har været forsvarligt lukket af under saneringen af de berørte rum, hvilket har betydet, at alt hendes indbo, der var flyttet ind i stuen derfor er inficeret med skimmelspore.

Interview fortsat

”Det var forfærdeligt at leve i, og var også grunden til at jeg valgte at nu var det nok. Men det mest forfærdelige har været boligselskabets manglende opbakning og frasigelse af ansvar”

Tina vælger at opsige sit lejemål, da hun ikke længere kan overskue konsekvenserne af at bo i et lejemål med skimmelsvamp og iværksætter nu en sanering af det resterende af hendes indbo, der kommer til at koste hende mange penge.

Boligselskabet har på ingen måde hjulpet hende videre, men har skrevet hende op på normale vilkår, hvilket har resulteret i at hun i en længere periode har måtte flytte hjem til sin mor sammen med sine børn. Nu bor hun i et nyt lejemål, og hendes helbred er blevet langt bedre, selvom hun nu er blevet mere modtagelig overfor lungeinfektioner, og også havde en periode med stress, grundet hele denne sag.

Tina har sammen med hendes advokat forsøgt at få erstatning for hendes udgifter til sanering, rapporter og ødelagt indbo mv. for alle de penge hun har brugt på at sikre sine ting og sig selv, og samtidig at drage boligselskabet til ansvar for deres svigt overfor deres lejere.

Sagen blev hovedforhandlet ved Retten i Kolding. Resultatet var desværre ikke til Tinas fordel, idet retten fandt, at Tina ved ikke at have reklameret overfor Boligselskabet og ved selv at have handlet på de rapporter, hun havde fået udført i form af sanering af sine ting, dermed havde frataget Boligselskabet muligheden for at afhjælpe problemet.

Tinas advokat Maria Berth udtaler til sagen, at:

” Det er et trist resultat. Her har vi faktisk med en lejer at gøre, der selv aktivt har været medvirkende til at få opklaret fejl og manglerne i hendes bolig, og som selv har bekræftet rigtig mange penge på rapporter mv., som uden tvivl burde været Boligselskabets opgave. Men retten kom altså det resultat, at det skal komme Tina til skade, at hun ikke har reklameret overfor Boligselskabet, da hendes sidste rapport viste, at der ikke var sket en kontrolleret sanering af boligen, og derfor kan retten ikke imødekomme hendes erstatningskrav.”

Maria Berth understreger herefter, at:

”Resultatet viser blot, hvor vigtigt det er, at man som lejer sørger for at reklamere over for Boligselskabet/ udlejer, og at dette skal ske på skrift, for ellers ender man ud i ikke at kunne dokumentere sine henvendelser.”

Tina er selvfølgelig ked af resultatet, men har nu lagt sagen bag sig og glad for hun nu bor i en sund bolig, hvor hendes udlejer faktisk reagerer, og åben overfor dialogen med sine lejere.

Lejernes hus har fulgt med på sidelinjen og må desværre konstatere, at der skal meget lidt til for at en lejer træder forkert i sager om skimmelsvamp.

Vi vil derfor opfordre lejerne til at opsøge os fra starten så vi kan hjælpe i den videre proces og se desuden vores guide i forhold til skimmelsvamp i din lejebolig på næste side.



Ungdomsmedlemskab.

I forbindelse med at vi får flere og flere der henvender sig med problemer med studieboliger eller første lejemål, har vi lavet et medlemskab til de unge studerende mellem 18-25 år.

Indmeldelse koster 125 kr. for det første 1/2 år og herefter 50 kr. om måneden via pbs.

I dette medlemskab kan man få sin lejekontrakt gennemgået, og på denne måde få mundtlig rådgivning omkring fejl og mangelliste, lovgivning omkring ind og fraflytning. m.m.

Viser det sig nødvendigt at oprette en sag, vil dette koste yderligere 450 kr.

På denne måde håber vi at opnå at flere unge får en god oplevelse ved at flytte hjemmefra.

Artikel

Findes der skimmelsvampefrie boliger?

Det korte svar er; nej!

"Men er det ikke udlejers pligt at holde lejemålet frit for skimmel?"

Igen er det korte svar; nej – der tilhører dog et "men...".

Skimmelsvamp findes alle steder i både i gamle og nye boliger men ligger i dvale – også i din bolig. Skimmelsvamp er organisk og nedbryder ikke det materiale, de vokser på. Skimmelsvampen formerer sig igennem de sporer der findes i luften i. Mængden af disse sporer er størst fra august til september men der findes også høje mængder fra maj til juni og igen fra oktober til november.

Dette betyder ikke, at du ikke skal lufte ud i disse måneder, da skimmelsvampens sporer, ikke i sig selv, gør skade på din bolig, da det som nævnt for oven, ikke nedbryder de materialer de vokser på. Svampen lever kun på overfladen og "fortager" kun af det yderste lag. Skimmelsvampen bliver først "farlig" og formerer sig, når luftfugtigheden er høj. Hvis luftfugtigheden skulle komme op på 80%, opstår det ideelle miljø for at skimmelen kan spire på næsten hvad som helst.

Hvordan holder du skimmelsvamp væk fra din bolig?

For at holde væksten af skimmelsvamp nede, skal du først og fremmest holde fugten ude af din bolig og undgå, at konstruktioner i bygningen bliver fugtige. Opdager du fugt eller tegn på fugt, skal du straks gøre noget ved det. Start med at fjerne fugten, og find derefter ud af, hvor den stammer fra. Det er ikke nok bare at fjerne fugten, da den vil komme igen, hvis du ikke også får fjernet årsagen til den. Der kan opstå skimmelsvamp i løbet af et par uger, hvis der er fugt i boligen.

Herunder er listet en række tips og tricks til, hvad du selv kan gøre for at forhindre at "vække" skimmelen.

- *Luft ud 2-3 gange dagligt med gennemtræk i 5-10 min. ad gangen (5 min om vinteren).*
- *Hold din bolig ren!*
- *Hold luft og spalteventiler i vinduer og ydervægge åbne.*
- *Undgå så vidt muligt at stille for mange møbler op ad ydervægge.*
- *Brug emhætten, når du laver mad og husk at holde filteret til emhætten rent.*
- *Hold døren til badeværelset lukket når du er i bad og tør gerne vandet op bagefter og luft godt ud.*

- *Sørg for at fuger ved badekar, bruseniche og gulvafløb er tætte.*
- *Hold eventuelle udsugningskanaler på badeværelse og køkken rene.*
- *Tør evt. dannelse af kondensvand af vinduer – især i de kolde måneder.*
- *Undgå så vidt muligt at tørre tøj i boligen.*
- *Sørg for en jævn fordeling af varme i boligen.*
- *Jo flere personer der bor i boligen, desto hyppigere skal der luftes ud.*

Ovenstående er noget, du som lejer, bør opretholde i bedst muligt omfang. Føler du, at du opretholder ovenstående 12 råd og at der, mod forventning, alligevel er opstået et angreb af skimmelsvamp, kan årsagen skyldes fugt i andre forhold, hvilket du som lejer, ikke kan gøre så meget ved.

Disse forhold er typisk og bl.a.:

- *Sprungne eller utætte vand- og varmerør*
- *Kuldebroer*
- *Defekte vinduer*
- *Dårlig/ingen ventilation af tag og lette ydervægge*
- *Fugt fra jorden*
- *Vandskader (som ikke er forskyldt af dig eller din husstand)*
- *Utætte afløbs- og nedløbsrør samt tagrender der løber over*

Det er dog, vigtigt at du underretter din udlejer hurtigst muligt ved opdagelse af begyndende vækst.

Som nævnt indledningsvist, er det derfor ikke din udlejer, der skal sørge at holde dit lejemål frit for skimmel, men så længe, at du overholder de ovenforstående 12 råd og giver din udlejer besked, såfremt skimmel alligevel skulle opstå, overgår pligten til at bekæmpe og få fjernet skimmelen til udlejer, jf. lejelovens § 19, stk. 1.

Hold derfor jævnligt øje med din bolig og især;

- *Kælderen (såfremt du har en)*
- *Vindueskarmene*
- *Hjørnerne (især ved ydervægge)*
- *Badeværelset*
- *Loftrummet (såfremt du har et)*

Artikel fortsat

Hvordan ser skimmelsvamp ud?

Skimmelsvamp kan ses som en misfarvning med forskellige farver. Læg gerne mærke til om der er skjolder på vægge, lofter og gulve, da disse kan indikere fugt- og sandsynligvis svampeskader. Disse kan være sorte, men også grå, gule eller hvide som er startfasen af et angreb.

I starten vil der desuden blot være en lille plet med svampesvækst, og såfremt ovenstående foranstaltninger eller bekæmpelse ikke iværksættes hurtigst muligt, kan skimmelen etablere og sprede sig på 1-2 uger.

Det er derfor vigtigt at handle hurtigt og få tørret huset og materialerne ud, såfremt der fx har været en akut vandskade bl.a. hvis et vandrør er sprunget, tagsten der er blæst af eller oversvømmelse. Læg desuden mærke til om der lugter muggent som jordslået stof i din bolig og undersøg synlige rør, inde i skabe, bag møbler.

Fugt og skimmelsvamp kan ikke alene være farligt for boligens indeklima, men også for dit indbo og din generelle sundhed. Hvis du, eller nogen i din husstand, derfor lider af uforklarlig træthed, åndedrætsproblemer eller allergilignende symptomer såsom kløende øjne, hæshed, eller gentagende bihulebetændelse, så bør I gå til lægen, da symptomerne kan være forårsaget af skimmelsvamp.

Det er, som nævnt, derfor vigtigt, at udlejer får besked hurtigst muligt, således du og din udlejer i eventuel forening kan nedvaske skimmelen med forskellige midler såsom Rodalon.

Såfremt du har vasket skimmelen ned og indgrebet ikke viser tydelige tegn på forbedring og din udlejer ikke reagerer på dine henvendelser, kan du få hjælp til at rykke på din udlejer igennem Lejernes Hus.



Skrevet af

Jurist

Eren Acili

info@lejerneshus.dk



Må jeg foretage ændringer i min Bolig?

Hvad er råderetten?

Jeg oplever tit at få det spørgsmål – Hvad er det nu lige at råderetten er? Eller må jeg foretage ændringer i min bolig?

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 individuelle råderet:

Forbedringer inde i boligen

Det er sådan, at det følger af Almenlejelovens § 39, at lejereren har ret til at udføre forbedringer af boligen og ved fraflytning få økonomisk godtgørelse for de afholdte dokumenterede udgifter.

Det er dog en betingelse, at forbedringerne skal være rimelige og hensigtsmæssige. Arbejderne må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig eller dens eventuelle karakter af bolig, der er velegnet for ældre og personer med handicap.

Medfører arbejderne særlige vedligeholdelsesudgifter for afdelingen, forhøjes lejerens leje tilsvarende, dvs. lejereren skal betale et ac beløb til den løbende vedligeholdelse af forbedringer.

En forbedring er arbejde, der øger din boligs brugsværdi – altså gør den bedre. Ikke kun bedre for dig selv, men også for de lejere, som flytter ind efter dig. En forbedring kan fx være nyt køkken eller bad.

Forbedringerne må imidlertid ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig. Derudover betragtes særligt energiforbrugende installationer ikke som en hensigtsmæssig forbedring af din bolig.

Når du har gjort brug af den individuelle råderet og dermed forbedret din bolig med godkendelse fra Boligselskabet, har du ret til at få refunderet nogle af de penge, du har brugt på forbedringer, når du flytter. Når du flytter, skal du heller ikke reetablere boligen tilbage til, hvordan den så ud, før du lavede forbedringerne.

Forandringer inden i boligen

Du har også ret til at udføre forandringer inde i din bolig, jf. Almenlejelovens § 40. Forandringer er arbejder, der ændrer og ikke forøger boligens brugsværdi. En forandring kan være en anden gulvbeklædning – fx linoleumsgulv i køkkenet.

Du kan ikke få godtgørelse for forandringer, og en del forandringsarbejder vil kræves reableret ved fraflytning, dvs. ændret tilbage til, hvordan den så ud, før du lavede forandringen. I nogle tilfælde vil du blive bedt om at indbetale et depositum.

Skillevægge

Endeligt følger det af Almenlejelovens § 39, stk. 6, at du har ret til at flytte og fjerne ikke-bærende skillevægge. Vær opmærksom på, at dette ikke regnes som en forbedring, og at du derfor heller ikke kan få penge refunderet, når du flytter eller fjerner skillevægge.

Hvis du vælger at flytte eller fjerne ikke-bærende skillevægge, skal du dog ikke ændre tilbage, når du flytter.

Reglerne for skillevægge er anderledes, hvis det er skillevægge i køkken eller badeværelse, som fjernes eller flyttes i forbindelse med fx en større badeværelses- eller køkkenrenovering (forbedringsarbejder). I den forbindelse vil udgifterne til dette arbejde kunne indgå i den samlede udgift, du får refunderet, når du flytter.

Hvis der er tale om skillevægsarbejder af bærende vægge, skal arbejdet skriftligt godkendes Boligselskabet, inden arbejderne iværksættes. I visse tilfælde kræver det desuden Kommunalbestyrelsens godkendelse eller byggesagsbehandling efter byggeloven, og i det tilfælde vil Boligselskabet give dig besked om, at projektet må afvente kommunalbestyrelsens afgørelse/ byggesagsbehandling, ud over Boligselskabets skriftlige godkendelse. Den nødvendige byggesagsbehandling vil blive forestået af Boligselskabet, men skal betales af dig som lejer.

Er der udelukkende tale om at fjerne eller opsætte en ikke-bærende skillevæg, kræver det ikke kommunal tilladelse, men du skal altid overholde de gældende regler for fx adgangsforhold, redningsåbninger, dagslys m.v.

Projekter uden for boligen:

Hvis din afdeling har et råderetskatalog, kan du her se, om det er tilladt at gennemføre konkrete projekter uden for selve boligen, fx opføre udestue, hegn eller opsætte en flagstang.

Også udenfor boligen skelner man mellem forbedringer og forandringer. Har du fået lov til at udføre et forbedringsarbejde, skal du ikke fjerne det ved fraflytning. Har du fået lov til at opføre et forandringsarbejde, skal du muligvis retablere det ved fraflytning. Det fremgår af råderetskataloget.

I afdelingens råderetskatalog er det beskrevet, hvordan råderetsarbejdet skal se ud og hvordan det skal udføres. I vedligeholdelsesreglementet vil det fremgå, hvad du selv skal gøre for at vedligeholde dit råderetsarbejde.

For forbedringsarbejder gælder, at afdelingen skal tage sig af en del af vedligeholdelsen.

Kunne du tænke dig at opføre et råderetsarbejde, der ikke er beskrevet i råderetskataloget, kan du stille forslag til afdelingsmødet om, at arbejdet bliver tilladt. Stemmer afdelingsmødet ja til forslaget, skal det efterfølgende godkendes af organisationsbestyrelsen.

Artikel fortsat

Har din afdeling ikke et råderetskatalog, er det organisationsbestyrelsen, der fra sag til sag tager stilling og giver tilladelse eller afslag. Lejernes Hus anbefaler alle afdelinger at få udarbejdet et råderetskatalog. Kontakt Lejernes Hus for hjælp til at udarbejde et råderetskatalog til din afdeling.

Vedligeholdelsestillæg:

Hvis du har fået tilladelse til at opføre et udvendigt råderetsarbejde i form af en forbedring, vil du skulle betale et vedligeholdelsestillæg. Det skyldes, at afdelingen har hovedansvaret for at vedligeholde din forbedring, og at du - og ikke dine naboer - skal bekoste denne vedligeholdelse.

Vedligeholdelsen af dine råderetsarbejder er en del af afdelingens samlede vedligeholdelsesplan, og vedligeholdelsestillægget skal betales, så længe råderetsarbejdet består.

For mindre råderetsarbejder, som fx en udendørs stikkontakt, opkræves typisk ikke vedligeholdelsestillæg. For forandringer, der skal retableres, opkræves heller ikke vedligeholdelsestillæg.

Godtgørelse ved fraflytning:

Når du har udført en forbedring, har du ret til at få refunderet nogle af dine udgifter, når du flytter. Dette kaldes godtgørelse. Godtgørelsen beregnes således:

Der kan maksimalt godkendes udgifter på 123.816 kr. pr.

bolig (2018-niveau), og godtgørelsen reduceres med eventuel støtte efter anden lovgivning. Efter aftale mellem Boligselskabet og kommunen kan beløbet i visse afdelinger hæves til 179.968 kr.

- Kun udgifter til momsregistrerede virksomheder og håndværkere kan indgå i opgørelsen. Udgifter til eget arbejde kan altså ikke medregnes.
- Den oprindeligt beregnede godtgørelse bliver nedskrevet over mindst 10 og højst 20 år. Ned skrivningsperioden er afhængig af det udførte arbejdes forventede holdbarhed (levetid). For enkelte arbejder kan afskrivningstiden dog være kortere en 10 år.
- Når godtgørelsesbeløbet skal beregnes, fratrækkes værdien af eksisterende installationer og bygningsdele (fx værdien af det tidligere køkken).
- Du kan ikke få godtgørelse for særligt energiforbrugende arbejder (fx sauna og spabad). • Hvis du har betalt uforholdsmæssigt meget for arbejdet, kan godtgørelsen blive reduceret. • Det godkendte beløb bliver udbetalt – efter beregning af nedskrivningen – når du flytter fra boligen. Hvis du skylder afdelingen penge, når du flytter, fx til istandsættelse af boligen, modregnes det, du skylder i dit tilgodehavende.

Drift centeret syner det udførte arbejde og får fakturaerne udleveret. På baggrund heraf beregnes godtgørelsesbeløbet. Drift centeret vurderer bl.a., om arbejdet er lovligt, og om det er udført håndværksmæssigt korrekt og af autoriserede håndværkere, hvor dette kræves.

Ansøgning og frister:

En lejer skal som skrevet anmelde/ ansøge sit boligselskab om anvendelse af råderetten, ligesom lejeren skal afvente Boligselskabets svar, inden arbejdet iværksættes.

Når der er tale om en boligforbedring inde i boligen, ændringer af skillevægge og råderetten uden for boligen, skal der sendes en anmeldelse til Boligselskabet. Kontakt evt. Boligselskabet og spørg om de har en blanket hertil.

Når der er tale om en boligændring inde i boligen, som ikke er en forbedring, så skal der sendes en ansøgning til Boligselskabet. Kontakt på samme vis Boligselskabet og spørg om de har en blanket hertil.

Lejren skal have svar inden 8 uger fra tidspunktet hvor ansøgningen er modtaget i Boligselskabet, jf. Driftsbekendtgørelsen § 86.

Hvis lejeren ikke har fået et skriftligt svar, senest 8 uger efter at Boligselskabet har modtaget anmeldelsen, kan lejeren gå i gang med sit projekt uden tilladelse. Juli måned tælles dog ikke med.

Twister om anvendelse af råderetten, herunder godtgørelse:

Uenighed om lejers rettigheder og forpligtelser efter dette kapitel og om opgørelsen efter § 75 o i lov om almene boliger m.v. afgøres af Beboerklagenævnet; jf. Almenlejelovens § 41.

Uenighed om opgørelsen skal indbringes senest 2 uger efter, at lejeren har modtaget opgørelsen.

Har du brug for hjælp til en råderets ansøgning/ anmeldelse, herunder et evt. afslag fra Boligselskabet, så kontakt endelig Lejernes Hus for en drøftelse heraf.

Om den kollektive råderet – læs med i næste nummer af Medlemsnyt.

Skrevet af

Advokat

Maria Berth

v/Advokat Klokhøj



Lejernes Hus kan hermed invitere til kursus for Beboerrepræsentationer

den 18. januar 2020.

Kursus er for beboerrepræsentanter, der kunne tænke sig en indsigt i Beboerrepræsentationens virke og rettigheder, samt indflydelse på ejendommens drift og vedligeholdelse.

Nærmere info om tid og sted følger.

Tilmelding skal ske til info@lejerneshus.dk senest den **15.12.2019.**

For nærmere info, kontakt lejernes hus på 5852 8988

Alle Beboerrepræsentationer er velkommende.

For Beboerrepræsentationer, der er medlem i Lejernes Hus er kurset gratis.

For ikke medlemmer opkræves et mindre tilmeldingsgebyr.



Oktober 2019

Historier fra hverdagen



Følg os på facebook:

<https://www.facebook.com/LejernesHus.Danmark/>

Betaling af traktor og afskrivning i varmeregnskabet

En lejer henvendte sig med en manglende forståelse for forbrugsregnskabet. Lejernes hus gennemgår kontrakt og opgørelse, og opdager at udlejer har fratrasket traktor, vedligeholdelse og afskrivning i lejer a conto betalinger. Lejernes hus anfægter regnskabet og beder om at få ca. 33.00 kr. tilbage til lejer. Udlejer vælger at aflevere pengene og lejer blev glad.

Tips Få os til at gennemgå din lejekontrakt og forbrugsregnskab.

Lejer fik 22.000 kr. tilbage

Lejer tager ud om aftenen for at se sin nye bolig. Der er ikke meget lys og lejer synes det er okay, så han skriver under på lejekontrakten. Dagen efter i dagslys, ser han at lejemålet ikke lever op til forventningerne og opsiger lejemålet. Dagen efter igen ophæver han lejemålet grundet den dårlige stand. Han kontakter **Lejernes Hus**, som fastholder ophævelsen overfor udlejer. Lejernes hus gør på lejer vegne, krav på det fulde depositum og den 1/2 mdr. husleje, lejer har betalt udlejer. Udlejer går med til at betale det fulde depositum, men fastholder sit krav på den 1/2 mdr. husleje. Lejernes Hus rådgiver lejer til at tage aftalen, da det ellers kan tage meget lang tid i huslejenævnet, og det gør lejer. Derved fik lejer sine 22.000 kr. tilbage.

Tips: se altid lejemålet i dagslys, og skriv ikke under før du har sikret dig at du vil overtage lejemålet i den stand.

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

Efter aftale

Slagelse

Norgesvej 12, 1., 4200

Torsdag kl. 14 - 18

Holbæk

Amtmandsvej 2, 3., 4300

Efter aftale

Kontakt **Lejernes hus**, hvis der opstår problemer.

Står du og skal flytte og er nervøs for regningen?

Fraflytning er en af de sager der går igen her i Lejernes Hus.

Men vidste du at kan få hjælp af en sagsbehandler i Lejernes Hus?

Sagsbehandleren rådgiver og vejleder i:

- ◇ Sagsbehandleren gennemgår lejekontrakten og dine forpligtigelser
- ◇ Gennemgår hvilken dokumentation du skal sikre dig
- ◇ En vurdering af, hvor meget du skal istandsætte
- ◇ Rådgivning om arbejdets udførsel
- ◇ Rådgivning om brug af håndværkere
- ◇ Evt. deltagelse på syn (se priser på hjemmesiden)

For priser og yderligere information, se vores hjemmeside, hvor vi også tilbyder andre tilkøbsmuligheder.

Eller ring til os og få en snak, og hør om vores tilbud.