

Lejernyt Fyn

Nr. 2 2015

Bliv "klædt på" til fraflytning

Fyn Rundt

s. 2 - 3

Indkaldelse til syn

s. 4

Kontingent

s. 5

Pas på siden

s. 6

Tema:

Fraflytning:

Indkaldelse
til syn

Varmeregnskab

s. 12 -13

Kontraktsvilkår

s. 14

Nye åbningstider

s. 16

Nye åbningstider pr 1/12 2015:
Personlig henvendelse:
Mandag kl. 09.00 - 13.00
Tirsdag kl. 14.00 - 18.00
Torsdag kl. 09.00 - 13.00

Typeformular A, 9. udgave

Lejemåls nr.:

LEJEKONTRAKT for beboelse

Lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelselejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme.

En række bestemmelser i lejelovgivningen er ufravigelige, mens andre gyldigt kan fraviges ved aftale. Ønsker parterne at aftale fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler og/eller lejekontrakten, skal det aftalte anføres i kontraktens § 11.

Aftalte fravigelser må ikke anføres direkte i kontraktteksten (ved overstregning eller lign.), medmindre der i den fortrykte tekst er givet særlig adgang hertil.

Enkelte vilkår i den fortrykte tekst er fremhævet med *fed og kursiv*. Disse vilkår er fravigelser af lejelovgivningens almindelige regler. Hvis parterne har aftalt de forhold, der er kursiverede

Autoriseret af Ministeriet for By, Bolig og landdistrikter den 1. juli 2015.

ret i kontrakten, er det ikke nødvendigt at anføre de forhold i kontraktens § 11. Vilkår, som er anført i § 11, er strækkeligt fremhævet.

Udlejers og lejers rettigheder og pligter i lejeafholdt regulert i den til enhver tid gældende lejelovgivning mindre parterne aftaler andet, hvor lovens regler kan fraviges.

Som bilag til lejekontrakten hører vejledning vedrørende jekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelselejligheder herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme. Vejledningen er en del af den autoriserede lejekontrakt.

§ 1. Parterne og det lejede

Lejemålet: Det lejede er en lejlighed et enkeltværelse en ejerlejlighed en andelsbolig
 andet: _____ Lejeforholdet er et fremlejeforhold

Beliggende:

Udlejeren: Navn: _____
CVR-nr/reg. nr.: _____

Adresse: _____

By: _____

Kontakt Lejerforening Fyn i god tid før fraflytning for at vi kan gennemgå din kontrakt.

Fremvisning

Når lejemålet er op sagt, skal lejer fremvise lejemålet for interesserede lejere. Det er fraflytters som fastsætter tidspunkter, som skal være to timer hver anden hverdag på et bestemt tidspunkt, der er bekvemt for en besigtigelse.
Fremfor at sidde hjemme hver anden hverdag fra kl. 16.00 - 18.00 og vente, anbefaler vi at du er fleksibel. Oplys dit telefonnummer så du kan kontaktes. Bed evt. dem, der besøger lejemålet om at give dig besked, om de lejer boligen.
Nægter du adgang for nye lejere, kan udlejer kræve erstatning for ekstra leje hvis han dokumenterer at du har forhindret genudlejning og givet ham et tab.

Aflæsning og afmelding af forbrug

Aflæs og afmeld el og evt. andet forbrug, som du betaler direkte til forsyningsværket. Hvis du betaler aconto varme til udlejer, kan du ikke rekvirere aflæsning.

Lejer
Forening
Fyn



Private boliger



Fra de fynske nævn

Vesterhavnen, Nyborg

"Fællesudgifter"

Lejerne fik tilbagebetalt "fællesudgifter" på 500,00 kr. pr mdr. i de 36 måneder, de havde beboet lejemålet.



Kanelvænget, Assens

Renovation

Lejer kunne få tilbagebetalt beløb til renovation i de 34 måneder, hun havde beboet lejemålet. Ud over lejen havde hun betalt 350 kr. til renovation.

Beløb ud over lejen

I 2009 bestemte Højesteret at beløb ud over lejen **kun** kan kræves, hvis der er særskilt hjemmel i lejeloven. Det er der for varme og antenne, samt el og vand hvis det kan aflæses efter målere.

Derimod er der ikke hjemmel til at opkræve renovation eller "fællesudgifter" ud over lejen, idet lejelovgivningen ikke indeholder særskilte regler for disse udgifter.

De fik desuden malerregningen reduceret fordi de ved mails kunne dokumentere at de gentagende gange havde henvendt sig til udlejer angående vandskader. Istandsættelse af vandskadede vægge skulle derfor fratrækkes regningen.

Udgift til istandsættelse af gulve kunne nedsættes med 50% fordi udlejer i synsrapporten havde gjort krav på slibning, men på regningen fremgik både slibning og lakering.



Almene boliger



Haugelund, Assens

Lejer betalte 2/3 af lejen for januar 2015 og meddelte boligorganisationen Domea, at hun kunne betale resten snarest. Fredag d. 30/1 2015 modtog hun et brev fra Domeas advokat om at lejemålet var ophævet med tre dages varsel, idet hun ikke havde betalt restlejen efter fremsendt rykker. Hun forsøgte at kontakte Domea samt advokaten, idet hun ikke havde modtaget nogen rykker. I week-enden flyttede hun og afleverede mandag d. 2/2 2015 nøglerne til boligorganisationen.

Da lejer meldte sig ind i Lejerforening Fyn, bad vi Domea om kopi af rykkeren samt dokumentation for dens fremsendelse. Kopi af rykkeren kom, men ikke dokumentationen, idet brevet var sendt almindeligt. Derfor tilbød udlejer at fratrække rykkergebyret på 275 kr., men krævede i øvrigt betaling af restleje for januar, leje for februar, marts, april samt maj, udgift til advokat samt istandsættelse.

Domeas standpunkt var nu, at lejer ved at aflevere nøglerne havde opsagt lejemålet, og da en opsigelse har virkning fra den første, gjaldt opsigelsen fra d. 1/3 og tre måneder frem.

Beboerklagenævnet gav Lejerforening Fyn medhold i at lejers fraflytning ikke kunne betragtes som opsigelse. Vi gjorde gældende at lejer skulle have sit indskud tilbage som erstatning for uberettiget ophævelse, idet rykkeren ikke var kommet frem. Efter nogen betænkningstid tilbagebetalte boligorganisationen indskuddet i september 2015.

Pligtig pengeydelse skal betales rettidigt. Udlejer skal sende en rykker (= påkrav om betaling) hvorefter man har yderligere 14 dage til at betale skyldigt beløb plus gebyr.

Betaler man heller ikke efter modtagelsen af påkrav, og har udlejer overholdt procedure med at sende rykker og ophævelse, må man påregne at flytte og alligevel betale leje i almindelig opsigelsesperiode. Fogedretten kan afgøre om proceduren er overholdt.



Udlejer indkaldte ikke til syn

Fraflytning: Forudbetalt leje bør man bo op, men betal forskellen mellem indbetalt og nuværende leje samt acontobeløb til varme mv., som du plejer.

Saxovej 75 E, 5210 Odense NV

Lejer opsagde lejemålet pr mail og modtog bekræftelse pr mail. Lejer boede den forudbetalte leje op, men glemte at betale aconto til varme og antenne.

Udlejer lagde et påkrav om manglende betaling af acontobeløb i lejers postkasse og ophævede siden lejemålet, da han ikke modtog beløbet. Lejer var på ferie og så ikke brevene.



Udlejer skiftede låsen og fremsendte istandsættelseskrav.

Da lejer ikke anerkendte kravet om istandsættelse, indbragte udlejer tvisten for huslejenævnet. Han anførte at han ikke havde indkaldt til syn, da han ikke havde ny adresse.

AFGØRELSE

Nævnet fastslog at lejeren ikke kan pålægges at betale for istandsættelse.

BEGRUNDELSE

Nævnet lagde til grund:

At det følger af lejelovens § 98, stk. 3, at udlejer skal indkalde lejeren til syn senest 2 uger efter, at udlejer er blevet bekendt med, at lejeren er flyttet,

At lejeren skal indkaldes skriftligt til synet med mindst 1 uges varsel,

At udlejer både har modtaget og bekræftet lejerens opsigelse pr mail, hvorfor udlejer kunne have indkaldt lejeren til syn ved at have sendt en mail til lejeren,

At udlejer ikke har indkaldt lejeren til syn i overensstemmelse med lejelovens § 98, stk. 3,

At udlejerens krav om istandsættelse dermed er bortfaldet jf. lejelovens § 98, stk. 5.

Forny *gerne* kontingentet til Lejerforening Fyn

Opkrævningen udsendes af betalingservice

Venligst tilmeld betalingservice inden d. 12/12 2015

Kontingent 2016

Kontingentet opkræves af Betalingservice (Nets) til betaling d. 4/1 2016 For medlemmer indmeldt før 2015 udgør kontingentet 375 kr.

Der er flere betalingsmuligheder:

Elektronisk indbetalingskort som du selv opretter i din netbank.

Automatisk træk via Betalingservice kræver, at du tilmelder kontingent hertil.

For at oprette en betalingsaftale skal du bruge:

PBS Nr.: **06246036**

Debitorgruppenummer **00001**

Medlemsnummer står bag på bladet over dit navn.

Numrene står også på www.Lejerfyn.dk & Lejernyt.dk. Her kan du tilmelde dig online.

For indmeldte efter 2011 sendes girokort et år fra indmeldelsen. For indmeldte i 2015 er kontingentet 500 kr. Det opkræves et år efter indmeldelsesdatoen, men man kan tilmelde sig PBS nu.

Hvis du ikke bruger betalingservice:

Kan du betale girokortet, som udsendes i slutningen af december på posthuset eller kontant på kontoret i åbningstiden.

Kan du indsætte kontingentet direkte på reg. nr. **1551** konto nr. **0009091599** (evt. oprette en fast betaling i din bank. Oplys gerne medlemsnummer og betal helst senest d. 12/12 2015 for at vi kan nå at afmelde udsendelse pbs-girokort)

Skulle du ønske at udmelde dig, beder vi om at det sker inden d. 12/12 2015 - fx ved at sende en mail til Lf@lejerfyn.dk/ indtale besked på telefonsvareren.

Ny adresse:

Har du skiftet adresse, bedes du også give besked inden d. 12/12 2015.

Beboerrepræsentationer:

Medlemmer af beboerrepræsentationer får opkrævning fra beboerrepræsentanten.

Hvad får du for kontingentet?

- Rådgivning og information om konkrete spørgsmål.
- Sagsbehandling/ korrespondance.
- Mulighed for at få beset lejemålet ved ind- og fraflytning eller vedligeholdelse.
- Blad 2 gange om året med sidste nyt om lovændringer og domme.
- Nyhedsbreve til beboerrepræsentationer.
- Ret til at deltage i generalforsamlingen.

Af din husleje går ca. 3.300 - 4.125 kr. til udlejers administration af dit lejemål. For kontingentet til Lejerforening Fyn kan du få rådgivning og sagsbehandling.

Lejerforening Fyn rådgiver om dine rettigheder og pligter -
Udlejer kun om dine pligter.

Pas på siden

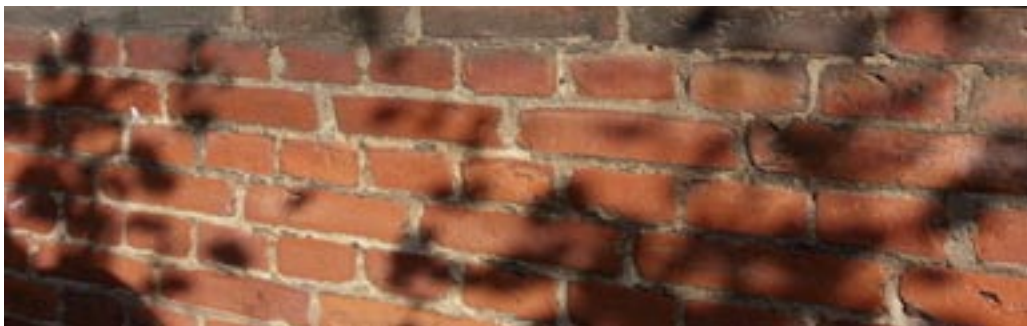
Stiger lejen, stiger depositum og forudbetalt leje

	1/12 2015	1/1 2016	1/2 2016	1/3 2016	1/4 2016
Leje	3.900	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00
Depositum		100,00	100,00	100,00	
Forudbetalt leje		100,00	100,00		
Ac varme	450	450,00	450,00	450,00	450,00
Samlet betaling	4.350	4.650,00	4.650,00	4.550,00	4.450,00

Stiger lejen f.eks. 100 kr. pr mdr., og er der ved indflytningen indbetalt depositum svarende til tre måneders leje og forudbetalt leje til to, må begge beløb forhøjes, hhv. fordelt over tre og to måneder, som oven over vist. Hvis udlejer tidligere har glemt at forhøje depositum og forudbetalt leje, kan forhøjelsen være større.

Obs i typeformularer A4 (1975) og A5 (1979) er det aftalt at depositum ikke kan stige.

Er det aftalt i din kontrakt at lejen stiger efter prisindex eller med fast beløb til faste terminer, skal stigningen ikke varsles.



Spar ikke på forsikringen

Forsikringen kan fx dække udgifter i forbindelse med:

- Genhusning,
- Retshjælp til betaling af sagsomkostninger ved domstolen, hvis f. eks. en afgørelse fra huslejenævn/ beboerklagenævn ankes,
- Vand-og brandskade,
- Erstatning i forbindelse med tyveri eller skade.

Forlig eller afgørelse

Forlig eller afgørelse?

Det kan koste udlejer 2.096,00 kr. at tabe en sag 100% ved huslejenævnet. Beløbet tilfalder kommunen. Derfor vil nogle udlejere måske være interesseret i forligsmæssige løsninger.

Siger man nej til et forlig, eller foreslår man ændringer, bortfalder forligsforslaget. Der er da op til modparten at komme med et nyt forslag.

Fordele ved forlig:

Hurtigt resultat,
Alle tvister lukkes typisk,
Ikke nødvendigvis juridisk korrekt resultat,
Ingen eller færre gebyrer til nævn/ ret,
Ingen eller færre omkostninger til advokat,
Mindre tidsforbrug,
Kun de berørte parter,
Ingen afgørelse som andre lejere kan bruge.

Fordele ved afgørelse fra nævn/ret:

Afgørelse omhandler den tvist, som er indbragt,
Nævn har ikke kompetence til alle emner,
Juridisk korrekt afgørelse,
Ankemulighed til næste instans,
Afgørelse kan have betydning for andre lejere.

Hænger du på en andens elregning?

Det kan blive dyrt at glemme at melde flytning. Det må flere elkunder sande, når der efterfølgende dukker regninger op for andres elforbrug. Elselskabet kan kræve betaling hos alle, der er tilmeldt som kunde på adressen. Er man tilmeldt som elkunde, må man huske at melde flytning til elselskabet. Det gælder også hvis ekskæresten bliver boende.

Når du flytter til en ny bolig

Så snart du er flyttet ind, bør du aflæse elmåleren og kontakte elselskabet. På den måde kommer du ikke til at betale for andres elforbrug.

Du skal være opmærksom på at dit forventede elforbrug og dermed dine acontobetalingen kan være beregnet på baggrund af de tidligere beboeres forbrug. Elselskabet er ikke forpligtet til at ændre acontobeløbet, men skal kunne dokumentere at beregningen er berettiget.

Kilde: Tænks Nyhedsbrev



Varmeregnskab:

Hæfter udlejer eller lejerne for merforbrug i varme? Huslejenævn og boligret: Det gør udlejer.

Sagen er anket til landsretten.

Merforbruget af varme skyldtes en defekt ventil i varmeanlægget. Ejendommens varmeudgift blev mere end dobbelt så høj som tidligere år.

Udlejers standpunkt:

Regnskabet er korrekt, idet lejerne burde have meddelt udlejer at vandet i vandhanerne var varmere, og omlægning af beregningsmetode ved Fjernvarme Fyn har betydet større regning.

Lejernes standpunkt:

Det er udlejers ansvar at sørge for at følge forbruget.

Boligrettens dom:

Parterne er enige om at det ekstraordinært høje forbrug i den anførte periode skyldes en defekt AVTB ventil, hvilket gjorde at vandet løb igennem anlægget med dagligt 40-50 m³ pr dag mod normalt ca. 5-6 m³.

Da takstomlægningen først fandt sted den 1. oktober 2012, da vidnet fra Fjernvarme Fyn har oplyst, at det ikke har medført en øget udgift, da udgiften til forbrug i det efterfølgende år er faldet tilbage til normal pris, og da udlejeren ikke har foretaget beregninger, der viser at omlægningen kan have medført en øget udgift, finder retten ikke at takstomlægningen har medført en øget udgift.

Det er ubestridt at udlejer mod sædvane ikke foretog kontrol af varmeanlægget fra d. 10. juli 2012 til d. 2. oktober 2012.

Selvom der ikke er regler om med hvilke mellemrum et varmeanlæg skal tilses, finder boligretten at manglende tilsyn i en så lang periode må betegnes som en forsømmelse. Efter bevisførelsen er det ikke godtgjort at lejerne har bemærket et så stort problem, at de burde have reageret, før det skete. Den betydelige ekstrabetaling må derfor holdes uden for varmeregnskabet.

Idet det ikke er sandsynliggjort at Huslejenævnets skønsmæssige fastsættelse er ukorrekt, finder boligretten at varmeudgiften på 66.759,00 kr. skal lægges til grund.

Thi kendes for ret:

Barfoed Group P/S tilpligtes at anerkende at den samlede varmeudgift andrager 66.759,00 kr., og at dette beløb skal danne grundlag for afregningen af varme i perioden over for de enkelte lejere.

PS: Udlejer har anket til landsretten.

Ejendommens forbrug

Beboerrepræsentationen vandt sag om varmeregnskab

Beboerrepræsentationen, Palnatokeshaven, 60 lejere mod Deas

Ejendommens forbrug var væsentligt højere end tidligere år. Stigningen skyldtes at udlejer havde undladt at aflæse ejendommens faktiske varmeforbrug. Forbruget blev derfor skønsmæssigt fastsat - og det endda 40% højere end ejendommens gennemsnitsforbrug.

Beboerrepræsentanterne gjorde indsigelse på varmeregnskabet på vegne af beboerrepræsentationen, blandt andet med henvisning til at det er udlejer, der bærer ansvaret for korrekt afgivelse af varmeregnskab.

Beboerrepræsentationen tabte i huslejenævnet, idet nævnet ikke fandt at indsigelsen var tilstrækkeligt begrundet. Til gengæld vandt beboerrepræsentationen i retten, hvortil de sørgede for at sagen blev anket.

Med rettens afgørelse statueredes det at udlejer har pligt til at foretage den fornødne aflæsning af det faktiske varmeforbrug, og retten frifandt dermed lejerne for udlejers efterbetalingskrav, opgjort til 118.000 kr.

Obs: Clorius/ Ista og Brunata udarbejder regnskaber ud fra de tal, udlejer opgiver dem. De aflæser ikke ejendommens forbrug, men målere i lejemålene.

Det er vanskeligt at få medhold i tvister om forbrugsregnskaber. Dels stilles der strenge krav til lejers indsigelse, da indsigelsen skal være specificeret, dels kræver det ofte at lejerne kan påvise fejl ved f. eks. varmeanlæg, fordeling eller aflæsning, som udlejer kan lastes for.

Lejerforening Fyn anbefaler at man ikke selv laver indsigelsen, men kontakter vores kontor.

Beboerrepræsentanterne skal også sikre sig beboernes opbakning, idet ved anke af sagen til retten er det den enkelte lejer som stævnes og risikerer sagsomkostninger.

Det er et stort arbejde for beboerrepræsentationen at indsamle skattemæssige årsopgørelser og indboforsikringer til brug for ansøgning om fri proces/ retshjælpsdækning for 60 lejere, hvoraf nogle flytter i løbet af et sagsforløb.

Luft ud med gennemtræk

10 minutter 3 gange dagligt

Varm op

21 grader

Se mere på www.mitindeklima.dk & www.skimmel.dk

Typeformular A, 9. udgave

Lejemåls nr.:

LEJEKONTRAKT for beboelse

Kontrakter indgået efter d. 1/7 2015

Nyistandsat

Det kan ikke længere **aftales** at lejemålet skal afleveres nyistandsat.

Udvidet vedligeholdelse

I ejendomme med mindst syv beboelseslejligheder og hvor lejen er fastsat omkostningsbestemt kan det ikke **aftales** at lejer har anden vedligeholdelse end "indvendig vedligeholdelse". Det kan dog aftales at lejeren skal vedligeholde have, såfremt den indgår i det lejede.

Indvendig vedligeholdelse defineres nu som **hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve.**

For øvrige lejemål kan det fortsat aftales at lejer har vedligeholdelsespligt af f. eks. vandhaner, ruder, komfur mv. Typisk har lejer *vedligeholdelsespligten* og udlejer *fornyelsespligten*.

Vedligeholdelses-og fornyelsespligt af *lås og nøgler* har alle lejere.

Pr 1/10 2015 hedder den autoriserede kontrakt Typeformular A9.

Nye åbningstider pr 1/12 2015:

Personlig henvendelse:

Mandag	kl. 09.00 - 13.00
Tirsdag	kl. 14.00 - 18.00
Torsdag	kl. 09.00 - 13.00

Telefontid:

Mandag	kl. 14.00 - 15.00
Torsdag	kl. 14.00 - 15.00



Af din husleje udgør 3.300 kr. pr år til udlejers administration af dit lejemål.

Normtal i Odense Huslejenævn 2016 pr lejemål:

Administration:	3.300 kr.
Fremmed adm.:	4.125 kr.
Vicevært:	2.300 kr.

Tilmeld gerne kontingentet til PBS/nets

Du kan oprette betalingsaftale i dit pengeinstitut/ netbank

For at oprette betalingsaftale skal du bruge:

PBS Nr.: **06246036**

Debitorgruppenummer: **00001**

Medlemsnummer: står på bagsiden.



Bliv "klædt på" til fraflytning

Kom ind på vores kontor medbringe din lejekontrakt allerede før du vil opsige, så vi kan drøfte hvad der gælder om fraflytning/ istandsættelse.

Din kontrakt afgør om du skal flytte 14 dage før, og hvordan du skal aflevere lejemålet.

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

Husk vores navn:
Lejerforening Fyn

Vi har ikke samarbejde med LLO.

Kontingent 2016

Opkrævning udsendes af betalingservice. Du bedes tilmelde dig inden d. 12/12 2015.

Læs mere på s. 5



Nye åbningstider pr 1/12 2015:

Personlig henvendelse:

Mandag	kl. 09.00 - 13.00
Tirsdag	kl. 14.00 - 18.00
Torsdag	kl. 09.00 - 13.00

Telefontid:

Mandag	kl. 14.00 - 15.00
Torsdag	kl. 14.00 - 15.00

Åbent d. 28/12 2015

Åbent d. 29/12 2015

**Kontoret holder lukket: d. 21/12 2015 - 3/1 2016,
dog åbent mandag d. 28/12 og tirsdag d. 29/12 2015**

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