

LEJER I DANMARK



NR. 102 - Efterår 2025

LANDSBLAD FOR DANMARKS LEJERFORENINGER

ISSN 1395-9751

Stil krav

Kommunalvalget står for døren, så slesk tale og billig portvin faldbydes på hvert gadehjørne.

De fleste politikere vil gøres hvad som helst for at blive valgt, så hvorfor ikke stille nogle relevante krav til de håbefulde i deres higen efter kors, bånd og stjerner - eller i det mindste den yderste plads i byrådssalen?

Problemer med skimmelsvamp er desværre ikke ukendte for lejerne i landets kommuner. Og det er din Kommune som har ansvaret for at der sker noget i en skimmelsvampsag.

Din lokale lejerforening kan – sammen med dig - rejse problematikken overfor byrødderne og stille konkrete krav.

Kommunerne skal for det første tage deres ansvar alvorligt.

Dernæst kan relevante krav til din Kommune være:

- sikre tilstrækkelige ressourcer til afklaring om der er tale om skimmelsvamp
- sanktionere ejere af boliger med konstateret skimmelsvamp
- lav tilgængelig information om boliger ramt af skimmelsvamp

- ingen udlejning/ibrugtagning af boliger ramt af skimmelsvamp FØR saneringen/renoveringen er godkendt af sagkyndigt firma
- give de kommunalt ansatte indberetningspligt i forhold til mistanke om skimmelsvamp og andre problemer i forhold til boliger

Det er som bekendt bedre at forebygge end at helbrede. Og der er et værktøj i den kommunale værktøjskasse.

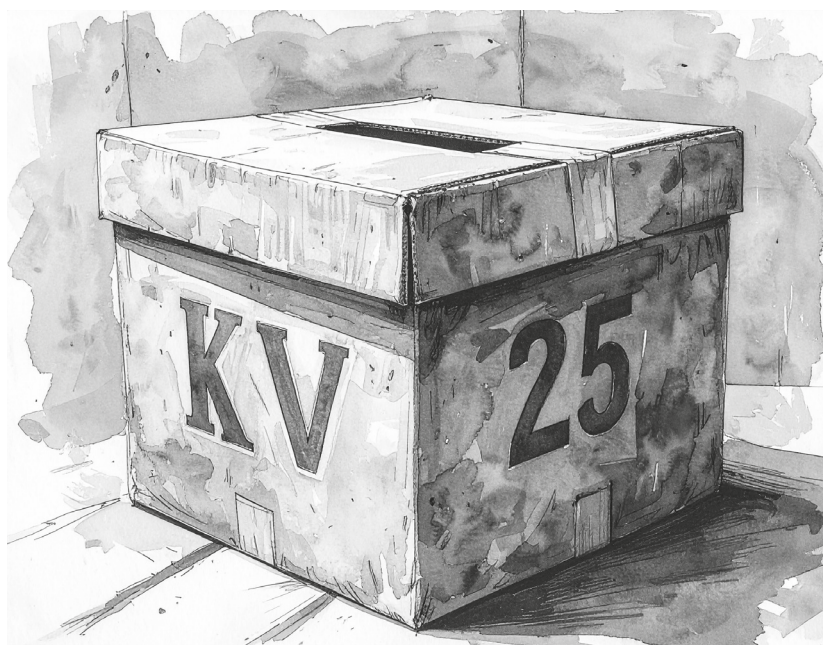
Byfornyelseslovens §80A giver Kommunen mulighed for at godkende boliger, som er ældre end 40 år gamle og ikke tidligere har været udlejet, til udlejning.

Det giver mulighed for at højne standarden for lejeboliger og frem for alt helt at undgå, at populært sagt gamle rønner lejes ud til kommunens borgere med diverse sundhedsrisici til følge.

Hvis din lokale lejerforening ikke allerede har spurgt borgmeste-

ren i Kommunen om de benytter denne lidt glemte paragraf i lovgivningen, så får dem til det!

Husk at demokrati er for de aktive, derfor gør din stemme gældende den 18. november.



Returernes ved varig adresseændring

Afsender:
Danmarks Lejerforeninger
Sankt Peders Stræde 2, 1. sal
4000 Roskilde

B **POST** **PP** **DANMARK**

Udfordringer ved
kontanthjælps
reformen

Side 3

EU og de Almene
Boliger i Danmark

Side 4

Airbnb: Massiv
vækst og
manglende kontrol

Side 7

Byplanlægning
anno 1770 –
Christiansfeldt

Side 8-9

Beboerlisten
genopstiller ikke ved
kommunalvalget

Side 10

Forældelse – hvad er
det?

Side 11

Haderslev

Side 12-13

Roskilde

Side 14-15

LEJER I DANMARK Nr. 102 Efterår 2025

Udgivet af Danmarks Lejerforeninger.
Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.
Redaktion: Poul Erik Kristensen (ansvh.).

Danmarks Lejerforeninger:

Hjemmeside: www.dklf.dk
Elektronisk postadresse: dl@dklf.dk
Postadresse: Sankt Peders Stræde 2, 1., 4000 Roskilde

Daglig Ledelse:

Bodil Kjærum (Roskilde), Landsformand.
Bjarne Overmark (Randers), Næstformand.
Søren Ramsing (Sydfyn).
Ole Andersen (Silkeborg)
Per Møller Jacobsen (Heden, Nordvestjysk LF).

Kontingent:

Det lokale medlemskontingent mv. fastsættes lokalt.
Lokalforeningernes årskontingent til Danmarks
Lejerforeninger udgør i 2025: 87 kr. pr. husstand.

Bladet

Af praktiske grunde udgives der denne gang kun én
fælles udgave af Lejer i Danmark. Derfor er der i dette
blad medtaget nogle lokale beretninger.

Redaktionen af dette blad er afsluttet 24. oktober 2025

KORT OM DANMARKS LEJERFORENINGER

Danmarks Lejerforeninger blev stiftet i
1995. Organisationen er uafhængig af par-
tipolitiske interesser.

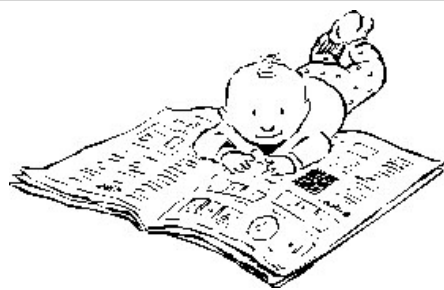
Vi betragter det som én af vore opgaver,
at sikre de bedst mulige betingelser for
det frivillige, ulønnede arbejde i lokalfor-
eningerne. Derfor sker indmeldelse altid
gennem den nærmeste lejerforening, der er
tilsluttet Danmarks Lejerforeninger. Det er
også i lokalforeningerne, at rådgivning og
sagsbehandling foregår.

Aktiviteterne i Danmarks Lejerforeninger
omfatter:

- Gratis kurser
- Udgivelse af dette blad
- Udsendelse af informationspjecer om
lejernes rettigheder
- Drift af hjemmeside, herunder Lejer-
brevkassen
- Påvirkning af folketing og embeds-
apparatet med henblik på forbedring af
lejernes vilkår
- Økonomisk og juridisk støtte til gen-
nemførelse af principielle retssager.

Dette blad sendes gratis til medlemmer af
Danmarks Lejerforeninger, medlemmer af
folketing, huslejenævn, ministerier mfl.
Tidligere numre af bladet kan læses på:

<http://www.dklf.dk/bladet/>



Hjælp andre lejere Oplys lejerforeningen om din husleje !

Lejerforeningen har stor gavn af at godt kendskab til
huslejerne rundt omkring i sit område. Flere og flere
sager om huslejens størrelse afgøres nemlig ud fra sam-
menlignings-princippet: "Det lejedes værdi". Derfor vil
foreningen gerne kende *din* husleje.

Hvis du kører sag, eller for nylig har kørt sag gennem
lejerforeningen, så har vi allerede de nødvendige oplys-
ninger. Men har du ikke kørt sag igennem længere tid,
vil andre lejere kunne få glæde af, at du indsender hus-
leje-oplysningerne.

*I sagens natur er det især de forholdsvis billige husle-
jer, der vil være gode som sammenlignings-huslejer.*

Send disse oplysninger til lejerforeningen:

- Lejlighedens størrelse i m²
- Lejlighedens månedlige husleje (excl. varme mv.)
- Er der i lejligheden:
Centralvarme?, Eget toilet?, Bad?, To-lags vin-
duer?, Nyere forbedringer?
- Lejlighedens adresse
- Lejers navn

Mangler planer for billige boliger

Af Poul Erik Kristensen

I 2021 indgik politikerne på Christiansborg
en omfattende aftale med navnet 'Fonden for
blandede byer'. Formålet med aftalen var at
sikre, at alle – også de økonomisk svageste
– har mulighed for at bo i de store byer. Det
skulle ske som en reaktion på, at stigende bo-
ligpriser presser de mest udsatte ud af byerne.

Lovede billige boliger og politisk ansvar

Med aftalen blev der givet løfte om at op-
føre 2.250 billige boliger til de fattigste bor-
gere. Men på trods af dette løfte er der, tre år
efter aftalen blev indgået, endnu ikke bygget
én eneste af disse boliger. Social- og boligmi-
nister Sophie Hæstorp Andersen (S) har været
bekendt med problemerne, men har ikke taget
initiativ til at løse dem.

Samarbejdspartnere og økonomi

Aftalen blev indgået af den daværende so-
cialdemokratiske regering sammen med
Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, En-
hedslisten og Kristendemokraterne. Parterne
sikrede 10 milliarder kroner til fonden, som
skulle gøre det muligt for personer med lave
indkomster også at få tag over hovedet i de
store byer, hvor boligpriserne er høje.

Pulje til almene boliger

Et centralt element i aftalen er en pulje på
900 millioner kroner, der er øremærket til at
yde tilskud til opførelse af nye almene boliger

med en månedlig husleje på maksimalt 3.500
kroner. Puljen løber frem til 2027, men indtil
videre er der ikke givet tilskud fra puljen til
opførelse af nogen billige almene boliger.

Stigende boligmangel og fald i billige boliger

Der er ingen tvivl om, at der mangler billige
boliger. Statistik fra blandt andet Landsbyg-
gefonden viser, at antallet af billige boliger
er næsten halveret fra 2021 til 2024. I 2021
fandtes der cirka 33.431 almene familieboli-
ger med en husleje under 3.500 kr./md., ud af
i alt cirka 431.679 boliger, svarende til ca. 7,7
%. I 2024 var dette tal faldet til 17.322 boli-
ger ud af ca. 441.090 boliger, hvilket svarer til
ca. 3,9 %.



Stem som lejer

Kommunalvalget nærmer sig, og den 18. november 2025 får du mulighed for at sætte dit kryds og være med til at bestemme, hvordan din kommune skal udvikle sig i de kommende år.

Inden du sætter dit X

Før du går til stemmeurnen, er det vigtigt, at du sætter dig ind i, hvilke partier og kandidater i din kommune, der arbejder for at bevare og styrke boligreguleringen. Det har stor betydning for det fremtidige huslejeniveau i kommunen, og din stemme kan være med til at sikre, at reglerne for husleje fortsat beskytter lejerne.

Overvej også, hvordan din kommune håndterer renoveringer af almene boliger. Er der tale om renoveringer, der har til formål at gøre lejlighederne større for at tiltrække økonomisk stærke familier, eller sker renoveringerne til fordel for de nuværende beboere og dem, der står på venteliste til en bolig? Din stemme kan påvirke, hvem der får gavn af disse forbedringer.

Fokus på betalelige boliger

Det er væsentligt at undersøge, hvilke partier og kandidater, der arbejder for, at der fortsat skal være gode og betalelige boliger for alle – også for lejere uden høj indkomst. Spørgsmålet om boligpolitik handler blandt andet om, hvordan kommunen forholder sig til dårligt vedligeholdte ejendomme, ansøgninger om sammenlægning og nedlæggelse af lejligheder, regler for nedrivning af ejendomme og hvordan boliger ramt af skimmel-svamp håndteres. Sidstnævnte kan du læse mere om andetsteds i dette blad.

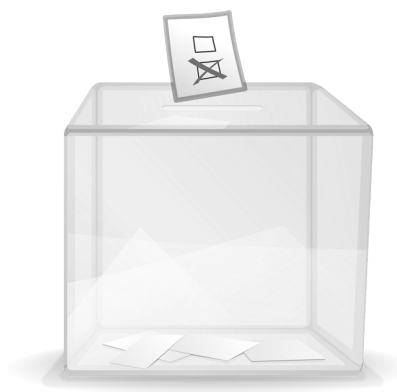
Husk at stemme

Det er afgørende, at du husker at stemme til kommunalvalget den 18. november 2025. Jo flere lejer-venlige politikere, der bliver valgt ind i kommuner og regioner, jo større indflydelse får lejerne på beslutninger, der vedrører deres hverdag og boligsituation.

Stem som lejer!

Bodil Kjærum

Landsformand Danmarks Lejerforeninger



Udfordringer ved kontanthjælpsreformen

Af Heide Kjær

Mange kritikere påpeger, at kontanthjælpsreformen ikke tager højde for de meget forskellige udfordringer, som borgerne oplever i de enkelte kommuner. Lokale forhold som boligpriser, sundhedstilbud og sociale netværk bliver ikke tilstrækkeligt indregnet i løsningen. Det kan forværre situationen for de mest sårbare grupper i samfundet. Samtidig efterspørges der flere forebyggende indsatser og støtteordninger, som kan hjælpe borgere ud af udsathed, inden problemerne vokser sig uoverskuelige.

Store udfordringer for udsatte grupper

Kontanthjælpsreformen, der trådte i kraft for omkring fire måneder siden, har allerede skabt væsentlige problemer for de mest udsatte borgere. Reformen medfører store menneskelige konsekvenser og bliver samtidig en økonomisk belastning for kommunerne.

- Konsekvenser af lave ydelser
- Flere borgere må forlade deres bolig, hvilket kan føre til hjemløshed. Initiativer som Housing First er utilstrækkelige, da der mangler billige boliger til at placere borgerne i. Derfor varer ophold på boformer længere og belaster den kommunale økonomi yderligere.
 - Flere børnefamilier risikerer at blive splittet, da barnets tarv ikke kan opretholdes. Det kan føre til flere tvangsfjernelser, hvilket igen belaster kommunens økonomi.
 - Nogle borgere bliver mere syge, da de ikke har råd til medicin. Selvom der er kompensation til medicinudgifter i reformen, er denne klausuleret og derfor begrænset for nogle. Dette vil belaste både den kommunale og regionale økonomi.
 - Fejlernæring bliver et problem, da der ikke er råd til en anstændig og nærende kost.

Det vil også belaste den kommunale og regionale økonomi.

- Børn og unge i disse familier får ikke den stabilitet, der er nødvendig for at passe skole og uddannelse, hvilket kan medføre langvarige samfundsproblemer.

Systemiske problemer og behov for forandring

Kritikken af kontanthjælpsreformen går på, at den i praksis rammer en stor del af befolkningen under mottoet: "Alle kan arbejde." Mens det er rigtigt, at alle kan arbejde, er der mange, hvis arbejdsevne er så nedsat, at de ikke kan finde arbejde på det ordinære arbejdsmarked. Disse personer ender i kontanthjælpssystemet, men systemet anerkender ikke deres nedsatte funktionsevne, hvilket medfører, at de bliver hængende i systemet i mange år og ofte bliver endnu mere syge af det.

De negative konsekvenser af kontanthjælpsreformen bør ændres hurtigst muligt, så man undgår omfattende menneskelige og økonomiske problemer for kommuner og regioner.

Førtidspension og yderligere usikkerhed

Reformen følges nu op af regeringens plan om, at alle med førtidspension skal vurderes på ny. Formålet er tilsyneladende at give både kontanthjælpsmodtagere og førtidspensionister et mere værdigt liv. Men det opnår man ikke ved at true folk og risikere at fjerne deres livsgrundlag. I stedet bør man hjælpe den enkelte, uden trusler og usikkerhed om fremtiden.

Både kontanthjælpsreformen og ændringerne af førtidspensionen skaber utryghed og usikkerhed, og de ødelægger muligheden for, at mennesker kan leve et værdigt liv.



Kan fup betale sig?

EHJ Ejendomme og problemer med vedligeholdelse

Sagen illustrerer tydeligt de udfordringer, lejere kan stå overfor, hvis udlejere forsøger at omgå reglerne eller med vilje fejlfortolker lejelovgivningen. Det sætter fokus på vigtigheden af at være opmærksom på lejekontraktens indhold, især når det gælder klausuler om fri leje og markedsleje, som kan have stor økonomisk betydning for lejeren.

Af Ole Andersen

Det korte svar er, at fup i visse tilfælde kan betale sig – i hvert fald for EHJ Ejendomme fra Herning. Disse udlejere, som her bliver omtalt som husekræmmere, står bag udlejningen af et småhus med to lejemål på Chr. 8. Vej 30 i Silkeborg. I sensommeren 2024 oplevede en kvindelig lejer så store problemer med manglende vedligehold, at hun kontaktede Silkeborg Lejerforening. Problemerne omfattede blandt andet indtrængende skadedyr og vandindtrængning ved regnskyl.

Besigtigelse og fraflytning

Ved en besigtigelse af lejemålet konstaterede en repræsentant fra Silkeborg Lejerforening både beskadigede og helt manglende fuger i murværket samt ved en terrassedør. På grund af forskellige omstændigheder valgte lejeren, som var sygeplejerskestuderende, meget hurtigt at flytte tilbage til sin hjemegn i Nordsjælland. Vedligeholdelsesproblemerne nåede derfor ikke at blive behandlet, men det førte i stedet til en fraflytningssag, hvor udlejeren rejste et relativt stort og ifølge lejeren uberettiget krav om istandsættelse.

Lejekontraktens §11 og markedsleje

Det interessante ved denne sag er, at lejekontraktens §11 angav, at lejemålet var omfattet af reglerne om fri leje – altså markedsleje. Den fastsatte husleje var 1.054 kr. pr. m², hvilket er ekstremt højt sammenlignet med det generelle niveau i det centrale Silkeborg.

Udlejeren havde som begrundelse skrevet, at ejendommen var taget i brug efter 31. december 1991. Men her opstod der straks mistanke, da Silkeborg Lejerforening har indgående kendskab til området. Det viste sig, at det pågældende byhus var bygget i 1908, og seneste ændringer i byggesagsarkivet var fra 1988 – altså ingen nye ibrugtagninger efter 1991. Dermed var begrundelsen for fri leje en direkte usandhed.

Indbringelse for Huslejenævnet

Sagen blev sendt til Huslejenævnet med krav om tilbagebetaling af den husleje, lejeren havde betalt i boeperioden, eller i det mindste en nedsættelse til et realistisk niveau. Lejerforeningen argumenterede for 750 kr. pr. m² og at huslejen skulle fastsættes efter reglerne om småhuse, altså det lejedes værdi i praksis.

Udlejers forklaring og nævnets behandling

I sit svar til Huslejenævnet erkendte udlejeren, at ejendommen ikke var taget i brug efter 31. december 1991, og at det var en ”fejl”, at der var angivet fri leje. Huslejenævnet foretog en besigtigelse, hvor udlejers repræsentant gentog forklaringen om, at det hele skyldtes en fejl.

Huslejenævnet accepterede denne forklaring uden yderligere undersøgelse. Et flertal i nævnet nægtede at forholde sig til huslejens størrelse og accepterede blot, at der var tale om en ”fejl” i §11. Huslejen blev dermed betragtet som fastsat efter reglerne om det lejedes værdi (§32). Derudover blev lejeren pålagt at have reklameret inden 1 år fra indflytningen, hvilket hun ikke havde gjort.

Lejers muligheder og udlejers ansvar

Det kan undre, hvordan en lejer skal kunne vide, at vilkårene for lejeforholdet er helt anderledes end angivet i kontrakten. Først når lejeren opdager, at præmissen for huslejefastsættelsen er forkert, har hun mulighed for at klage. Udlejeren må forventes at udforme lejekontrakten på et sandfærdigt grundlag.

Det virker desuden usandsynligt, at der blot er tale om en simpel fejl. Udlejeren havde selv formuleret og indskrevet, at ejendommen var taget i brug efter 31. december 1991 – det kræver mere end at sætte et forkert kryds.

Konsekvenser og moral

Lejernes repræsentant i Huslejenævnet fastholdt, at Lejerforeningens argumenter burde have ført til et andet udfald. Fraflytningsregningen blev dog kun reduceret med 2.800 kr., hvilket stadig blev vurderet som for lidt. Nu kan medlemmet sidde i det nordlige Sjælland og med rette føle sig snydt af nogle husekræmmere fra det vestjyske bibelbælte.

Moralen er klar: Det er altid en god idé at få tjekket sin lejekontrakt hos den lokale Lejerforening. Silkeborg Lejerforening kender både byen og huslejeniveauet.

EU og de Almene Boliger i Danmark

Af Poul Erik Kristensen

I Danmark har vi over hundrede års tradition for at bygge almene boliger, som en central del af vores boligpolitik og velfærdssamfund. Gennem tiden har almene boliger sikret, at både studerende, lønmodtagere, pensionister og andre brede befolkningsgrupper har haft adgang til gode og betalelige boliger.

EU's Syn på Almene Boliger

EU udfordrer imidlertid denne danske model. Ifølge EU betragtes almene boliger som en konkurrence til de private bygherrer, der ellers kunne tjene mere på boligbyggeri. Her vægtes det frie marked højere end behovet for almene boliger som velfærdsinstrument.

Når kommuner eller boligselskaber i Danmark ønsker at bygge boliger til brede grupper i befolkningen, ser EU det som en ulovlig konkurrencefordel i forhold til privat byggeri. Det skyldes, at EU's regler fokuserer på at forhindre statsstøtte, der kan forvride konkurrencen. Det gælder uanset om støtten gives i form af kommunal grundkapital, billigere lån eller reducerede jordpriser.

Forskellen mellem Almene Boliger og “Social Housing”

I EU-terminologi findes ikke begrebet almene boliger, men kun “social housing”. Her er definitionen langt snævrere end den danske forståelse. Ifølge EU-Kommissionen er “social housing” kun målrettet de allermest udsatte borgere, ikke brede befolkningsgrupper.

Det er især princippet om konkurrenceforvridning, der er fastslået i EU's traktater, samt Kommissionens stramme definition af “social housing”, der skaber juridiske barrierer for almene boligprojekter i Danmark.

Konsekvenser for Dansk Boligpolitik

Forskellen mellem den danske og den europæiske tilgang får stor betydning. I Danmark har ønsket om den blandede by, hvor boliger er tilgængelige for alle, været politisk centralt. Men EU's regler betyder, at støtte til almene boligprojekter, som fx henvender sig til studerende eller familier med almindelige indkomster, kan kræves reduceret eller forbudt.

Dermed presses den danske boligpolitik ind i en ramme, der ikke harmonerer med den oprindelige idé bag de almene boliger. Almene boliger risikerer at blive reduceret til kun at være for de mest udsatte, fremfor at være et bredt velfærdsredskab, der sikrer blandede byer.



Brug din stemmeret til at sætte fokus på skimmelsvamp

Kommunens ansvar for skimmelsvamp

Kommunerne spiller en afgørende rolle, når det gælder om at minimere risikoen for sygdom, der kan opstå som følge af fugt og skimmel i boliger og institutioner. Skimmelsvamp er både et problem for bygningers tilstand og for folkesundheden. Kommunen er ansvarlig for at modtage anmeldelser om skimmelsvamp, vurdere sundheds- og sikkerhedsrisikoen, føre tilsyn og påbyde ejere eller udlejere at udbedre problemerne. I sidste ende har kommunen mulighed for at gribe ind via byggelovgivningen og byfornyelsesregler, hvis det er nødvendigt.

Der er dog stor forskel på, hvordan de enkelte kommuner håndterer skimmelsvampsager. Derfor er det vigtigt, at vi som lejere sætter os ind i, hvad kommunen faktisk kan gøre, så vi kan lægge pres på kommunalpolitikkerne. Det er især relevant nu, hvor der snart er kommunalvalg den 18. november.

Lovgivning og vejledninger i kommunal sagsbehandling

I behandlingen af skimmelsvampsager bør kommunerne tage udgangspunkt i følgende lovgivning og vejledninger:

1. Byfornyelsesloven / Lov om byfornyelse og udvikling af byer
2. Byggeloven og kommunal påbudskompetence
3. Sundhedsfaglige anbefalinger og vurderinger
4. Arbejdstilsynets vejledninger (indeklima)

Kommunal praksis – hvordan arbejder kommunen?

Kommunernes praksis varierer, og det ville være en fordel, hvis der på kommunernes hjemmesider fremgik en oversigt over, hvordan de konkret håndterer skimmelsvampsager. Det ville gøre det nemmere for både lejere og ejere at forstå sagsgangen.

Den typiske arbejdsgang i en skimmelsvampssag ser således ud:

- **Modtagelse af anmeldelse:** Borgeren (lejer, ejer eller nabo) anmelder mistanke om skimmel til kommunen eller udlejer. Kommunen indsamler oplysninger om symptomer, bygningstype, fotos m.m. Modtagelsepunktet kan variere fra kommune til kommune.
- **Indledende vurdering:** Kommunen vurderer, om sagen omfatter sundhedsskadelige eller teknisk kritiske forhold. Hvis det er tilfældet, iværksættes inspektion eller påbud om undersøgelse. Sundhedsfaglige anbefalinger indgår i risikovurderingen.
- **Inspektion og dokumentation:** Fagpersoner dokumenterer omfanget af skimmel (synligt/skjult), og kommunen kan stille krav om teknisk undersøgelse eller uvildig rådgivning.
- **Krav/påbud:** Hvis ejeren ikke udbedrer, kan kommunen udstede påbud i henhold til byggelov eller byfornyelsesregler, også krav om udbedring af årsagen (fugt). I alvorlige tilfælde kan kommunen forbyde ophold, indtil forholdene er udbedret.
- **Opfølgning & klage:** Ejeren kan klage over kommunens afgørelse til relevante nævn. Kommunen skal dokumentere sin faglige vurdering og henvise til sundhedsfaglige anbefalinger.

Listen er et godt udgangspunkt, men den kan gøres mere konkret.

Gode eksempler på kommunal praksis

- **Tydelig kommunikation og vejledningmateriale:** Kommuner bør udarbejde klare vejledninger til borgere og udlejere om, hvordan man anmelder skimmelsvamp, hvilke oplysninger der er relevante, og hvad man kan forvente af sagsforløbet. Mange kommuner har lokale skemaer



og vejledninger, eksempelvis Randers Kommunes side om skimmelsvamp.

- **Hurtig, faglig tidlig vurdering:** Brug af Sundhedsstyrelsens opdaterede anbefalinger som standard sikrer ensartede, sundhedsorienterede beslutninger.
- **Samarbejde mellem forvaltninger:** Teknisk forvaltning, sundhedsrepræsentanter og boligforvaltning bør samarbejde om påbud og opfølgning. Kommunale håndbøger kan give eksempler på arbejdsdeling.
- **Klargjorte procedurer for fraflyttede boliger:** Skimmelsvamp kan forværres i tomme lejligheder, og derfor bør kommuner have faste rutiner for eftersyn af fraflyttede boliger. Dette har været et politisk debatpunkt i Randers.

Randers Kommune – et konkret eksempel

Randers Kommune har udarbejdet information til borgere om anmeldelse af skimmelsvamp og håndterer sagerne både politisk og administrativt. Sagerne behandles konkret – blandt andet gennem enkeltsager, byrådsdrøftelser og ved inddragelse af byfornyelsesnævnet. Der er eksempler på, at Randers Kommune har vurderet anmeldelser, foretaget inspektioner og fået afgørelser i klagenævn. Byrådet har også drøftet manglende tilsyn med fraflyttede lejligheder, hvilket illustrerer både praksis og udfordringer.

Praktiske anbefalinger: Handlingsplan for kommuner

1. **Klar modtageflow:** En online anmeldelsesformular og tjekliste (foto, kontaktoplysninger,

tidspunkt for opdagelse) kan forkorte sagsbehandlingstiden.

2. **Brug Sundhedsstyrelsens anbefalinger:** Sundhedsstyrelsens vurderinger bør ligge til grund for beslutninger om sundhedsrisiko og forbud mod ophold.
3. **Tværgående visitation:** Inddrag bygningsfaglig ekspertise, sundhedsrepræsentant og evt. ekstern uvildig rådgiver ved udbredte eller komplekse sager.
4. **Klar dokumentation:** Påbud bør begrundes med både bygningslovgivning og sundhedsfaglige anbefalinger, så hjemmelsgrundlaget styrkes ved klager.
5. **Forebyggende tilsyn:** Især i kommunale udlejningsbygninger, institutioner og fraflyttede boliger bør der være faste tilsynsrutiner. Randersdebatten viser dette som et konkret indsatsområde.
6. **Forventninger til borgere:** Klare retningslinjer for, hvad lejere kan forvente og bør gøre ved mistanke om skimmelsvamp.

Afslutning

Kommunernes ansvar i skimmelsvampsager ligger i krydsfeltet mellem byggeteknik og folkesundhed. Lovgrundlaget giver kommunerne mulighed for at handle, men god praksis afhænger af hurtig, faglig vurdering, klar kommunikation og systematisk opfølgning – især ved fraflytninger.

Indflytningsrapporten er vigtig

Et lejemål i Vallensbæk blev i 2022-2023 genstand for en strid mellem en professionel udlejer og to lejere om lejernes betaling for istandsættelsen ved lejernes fraflytning.

Af Jakob Lindberg

Denne artikel omhandler en sag fra Vallensbæk, der ligger i Københavns omegn. Sagen blev i første omgang afgjort af Huslejenævnet, hvor lejer vandt. Udlejer ankede sagen, som derpå blev afgjort af Boligretten i Glostrup.

Lejeloven indeholder en række bestemmelser om, hvilke oplysninger der skal stå i henholdsvis *indflytningsrapporten* og *fracflytningsrapporten*.

De to rapporter er begge vigtige, når det skal afgøres, hvor meget en udlejer kan kræve betalt af lejer, når lejer fraflytter. Indflytningsrapporten indeholder oplysninger om lejemålets stand ved indflytningen. Hvis der ikke bliver afholdt noget indflytningssyn og der ikke bliver lavet nogen rapport, opstår der ved fracflytningen ofte uenighed mellem lejer og udlejer om, hvem der skal betale for istandsættelsen af lejemålet, når lejer skal flytte ud.

Formålet med Indflytningssynet

Indflytningssynet skal dels afklare, om der er vigtige mangler i lejemålet, der skal udbedres straks. Derudover skal der laves en indflytningsrapport. Den skal udformes således, at lejer ikke senere kommer til at hæfte for dem ved fracflytningen. Efter indflytningssynet har lejer 14 dage til at gøre opmærksom på mangler ved lejemålet, som ikke er blevet noteret i

indflytningsrapporten. Dette er lejers ansvar.

Udlejers Ansvar og Sagens Forløb

Men mange konflikter om betaling for istandsættelsen ved fracflytning kunne undgås, hvis udlejer havde skrevet en detaljeret indflytningsrapport. Kun hvis dette er sket, er der grundlag for at kræve penge af lejeren ved fracflytning. I sagen fra Vallensbæk blev der kun holdt et kort møde på 3 minutter ved indflytningen, som boligrettens dommere ikke mente var et egentligt indflytningssyn. Derfor besluttede både huslejenævnet og boligretten, at udlejer ikke i tilstrækkelig grad havde opfyldt sin pligt til at udfylde en indflytningsrapport, der opfyldte kravene i lejelovens § 90. Se boksen her på opslaget.

Dette formulerede dommerne således:

”Der må imidlertid være en nedre grænse for hvad der skal til for at udlejer har opfyldt sin forpligtelse om afholdelse af indflytningssyn under hensyn til bestemmelsen. Uanset at parterne ikke behøver være enige om indholdet af indflytningsrapporten, må udlejer ikke have tilrettelagt indflytningssyn og -rapport således, at udlejers forpligtelse efter lejelovens § 90, stk. 1 reelt overføres til lejer.”

Lejelovens § 90

Stk. 1

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

Stk. 2.

Indflytningsrapporten, jf. stk.1, skal udleveres til lejeren ved synet, eventuelt i et digitalt dokument (...) Er lejeren ikke til stede ved synet, eller vil lejeren ikke kvittere for modtagelsen af rapporten, skal rapporten sendes til lejeren senest 2 uger efter synet.

Stk. 3

Ved overtrædelse af stk. 1 og 2 bortfalder udlejers krav på istandsættelse efter § 187, stk. 1, medmindre kravet skyldes skader, som lejeren er ansvarlig for.

Kilde: Lejelovens § 90

Konklusion

I sagen fra Vallensbæk mente dommerne ikke, at udlejer havde opfyldt kravet til korrekt udfyldelse af indflytningsrapporten. Under disse omstændigheder gav dommerne lejer medhold, at udlejer ikke havde opfyldt sin forpligtelse til at afholde indflytningssyn og at udarbejde en indflytningsrapport. Dette fik betydning for, hvor meget lejerne skulle

betale til istandsættelse ved fracflytningen. Dommerne konkluderede, at udlejer under disse omstændigheder ikke kunne gøre krav på istandsættelse ved fracflytning.

Underskriv aldrig en fracflytningsrapport

Du har måske oplevet situationen, hvor du stod med kuglepennen i hånden, mens din udlejer så utålmodigt på dig. “Bare skriv under her, så er vi færdige,” som om det var den mest naturlige ting i verden.

Men det er ikke den mest naturlige ting i verden.

I Randers Lejerforenings har de lavet en vejledning om ind- og fracflytningssyn. Her står det sort på hvidt, at flyttesynet skal være en dialog mellem lejer og udlejer – ikke bare en ensidig afgørelse, som man skal acceptere uden videre.

Presset for at skrive under

Som fracflytter kan man nemt føle sig presset. Hurtigt papirarbejde og

en forventning om, at jeg bare ville skrive under, så udlejer kunne komme videre.

Men du skal ikke lade dig presse, for der findes ingen lov, der kræver, at du skal skrive under på rapporten.

Pas på underskriftsfælden

Det er vigtigt at forstå, hvad en underskrift betyder. Mange tror fejlagtigt, at de bare kvitterer for at have modtaget rapporten. Men det kan være en fælde. Ofte er der kun ét underskriftsfelt, og udlejer kan bag efter påstå, at du har accepteret alle krav – også dem, der ikke er lovlige. Hvis der er to felter, skal du være ekstra opmærksom: Det ene kan være til kvittering, det andet til accept. Er du

ikke enig, så skriv slet ikke under. Og hvis udlejer bliver sur, er det ikke dit problem – du skal jo ikke bo der længere.

Få hjælp fra lejerforeningen

I stedet vil vi opfordre alle, der skal flytte fra en lejlighed om at kontakte den lokale lejerforening, hvor i sammen kan gennemgå din lejekontrakt og din fracflytningsrapport, for at sikre at du ikke bliver snydt. Her kan lejerforeningen hjælpe dig med at sikre, at der ikke er punkter i fracflytningsrapporten, som du ikke hæfter for.

Mit råd til dig

Mit bedste råd er derfor: Lad være med at tage kuglepennen op af lom-

men, og behold mobilen i tasken. Underskriv aldrig – hverken fysisk eller digitalt – før en fagperson har gennemgået rapporten sammen med dig. Et medlemskab i en lokal lejerforening kan derfor være en rigtig god investering.

Lejerforeninger gavner alle lejere

Dette råd gælder ikke kun for lejere i Randers. Uanset hvor du bor i landet, står du markant stærkere overfor din udlejer, hvis du er medlem af en lejerforening!

Airbnb: Massiv vækst og manglende kontrol

Den hastige ekspansion af Airbnb har altså skabt nye dilemmaer for byerne. Både for myndighedernes mulighed af føre tilsyn og de lokale fællesskaber. Samtidig har det åbnet for et marked, hvor professionelle aktører i stigende grad overtager, og hvor formålet med boligudlejning er flyttet sig fra midlertidig hjælp til reelle hotel-lignende forretninger. Spørgsmålet er, om nuværende regler og kontrolmuligheder overhovedet kan holde trit med udviklingen, og om balancen mellem boligejernes overskud og almindelige lejeres behov for stabile hjem er ved at tippe. Resultatet er at airbnb som det ser ud nu er med til at forvanske at boligmarkedet og gør at byernes sociale liv udhules yderligere.

Af Poul Erik Kristensen

Airbnb har oplevet en markant fremgang i de største byer, hvor platformens popularitet er steget eksplosivt. Det er dog problematisk at håndhæve reglerne, når brugere vælger at bryde lovgivningen.

I Danmark blev der sidste år registreret 7,3 millioner overnatninger via Airbnb ifølge Eurostat, hvilket svarer til en stigning på 19,1 procent i forhold til året før. Airbnb er gået fra at være et koncept, hvor enkelte beboere udlejede et værelse, til at være en stor industri, hvor større boligselskaber udlejer hele lejligheder og boligkarreer gennem platformen.

Selvom det ifølge loven er tilladt at udleje sin bolig via Airbnb i op til 70 dage om året, er reglerne skruet sådan sammen, at det i praksis er næsten umuligt at føre kontrol med, om de overholdes. Dette har ført til en situation, hvor kontrol og håndhævelse er en stor udfordring.

Konsekvenser for Lokalsamfundet

Formanden for Nørre Kvarter Beboerforening, Søren Rud, har i flere medier fortalt, hvordan udviklingen har påvirket det indre København. Han beskriver, hvordan ejendomme opkøbes med det formål udelukkende at blive brugt til korttidsudlejning. I visse opgange kender beboerne knap hinanden længere, fordi der konstant er nye gæster. Dette udvander naboskabet og skaber bekymring for områdets sociale sammenhængskraft.

Lovgivning og Manglende Håndhævelse

I Danmark må man som udgangspunkt udleje sin bolig gennem platforme som Airbnb i op til 70 dage om året, men kommunerne har mulighed for at hæve grænsen til 100 dage. Markedet er dog svært at kontrollere, da en lov fra 2019 kun pålægger platformen at indberette lejeindtægter til skattemyndighederne, ikke det præ-

cise antal udlejningsdage. Dette gør det vanskeligt for myndighederne at følge op på eventuelle overtrædelser.

Problemer med Skat og Boligmarkedet

Boligordfører for SF, Sigurd Ager-snap, beskriver situationen som uløs. Han fremhæver, at ved Skattesty-

ser fortsat. Tjenesten blev grundlagt i 2008 af to studerende i San Francisco, der havde svært ved at betale huslejen. De begyndte at leje et værelse ud med morgenmad via internettet, hvilket blev startskuddet til Airbnb. Bed-and-Breakfast-konceptet har eksisteret i århundreder, men internettets udbredelse har gjort det langt let-

da er væksten kun accelereret:

- 2022: 393,7 millioner nætter og oplevelser blev booket globalt.
- 2023: 448 millioner bookede nætter og oplevelser.
- 2024: 491 millioner bookede nætter og oplevelser.

I Europa står Airbnb for næsten halvdelen af alle overnatninger (43 procent). I juli 2025 er Airbnbs markedsværdi anslået til godt 85 milliarder dollars, svarende til cirka 552 milliarder kroner.

Behov for Strammere Regler

Siden 2021 har Danmark haft en national lovgivning, der sætter en grænse på 70 dages udlejning om året for primære boliger – og op til 100 dage, hvis kommunen godkender det. Udlejere skal indberette deres aktiviteter til Skattestyrelsen, og platformene skal dele data med myndighederne. Alligevel halter håndhævelsen, og flere kommuner – især København – arbejder for at få endnu stærkere redskaber, så boliger igen kan bruges af almindelige beboere fremfor at fungere som små hoteller.

Organisationer som HORESTA er kritiske over for udviklingen og kræver strammere regler for korttidsudlejning. Forslagene omfatter

blandt andet et loft over antallet af udlejningsdage, krav om registrering af alle udlejninger samt bedre muligheder for kommunerne til at håndhæve reglerne effektivt.



relsens seneste gennemgang af området var der fejl i 92 procent af de 1.500 undersøgte sager. Denne udvikling presser boligpriserne opad og bidrager til, at almindelige lejligheder i højere grad bruges til hoteldrift fremfor at være tilgængelige for faste beboere. Det betyder også, at mange boliger, som kunne være lejet ud til almindelige lejere, forsvinder fra markedet – især i områder med stor boligmangel. Ved at udleje via Airbnb kan udlejere ofte tjene en almindelig husleje på blot tre til fire dage, hvilket skubber priserne yderligere op.

Airbnb's Globale Vækst

Airbnb er i dag en kæmpe aktør på det globale boligmarked og vok-

tere for både udlejere og lejere at indgå aftaler. Med online betaling blev det i 00'erne endnu nemmere at booke og betale for ophold, hvilket de to stiftere udnyttede.

Airbnb ejer ikke selv værelser eller lejligheder, men fungerer som en platform og mægler mellem kunde og udlejer. Platformen opstiller regler for begge parter og opkræver et honorar for denne service.

Væksttal og Markedsværdi

Tjenesten blev hurtigt en kommerciel succes. Allerede i februar 2011 havde Airbnb rundet den første million overnatninger, og i juni 2012 var antallet steget til 10 millioner, hvoraf 75 procent var uden for USA. Siden

Byplanlægning anno 1770 – Christiansfeldt

Du læste overskriften korrekt – og nej, det er ikke den sædvanlige clickbait!

Af Ole Andersen

Byplanlægning i provinsen

I mange provinsbyer virker byplanlægningen ofte som et spørgsmål om, hvem af de lokale ejendomsspekulanter eller -matadorer, der hurtigst kan overtale byrådsmedlemmerne til at give grønt lys via en lokalplan. Ofte bygges der hurtigt og uden hensyn til det eksisterende bymiljø eller til helheden i byen.

Progressive krav om bæredygtighed, materialevalg, miljø og energiforbrug bliver ofte tilsidesat for at opnå kortsigtede profitter til de smartklædte og veltalende forretningsfolk i store firmaleasede biler. Resultatet er, at bymiljøet mangler omtanke og sammenhæng.

Fortidens visionære bybyggeri

I 1960'erne og 70'erne skød forstædernes betonbyggerier op som led i social ingeniørkunst under de socialdemokratiske regeringer. Siden har der været langt mellem de visionære tiltag inden for bygge- og boligpolitik.

Inspirationskilden fra Nederlandene

Tilbage i 1768 besøgte Kong Christian d. 7. sammen med Struensee en Herrnhutisk Brødre-menigheds-koloni i Nederlandene. Her fandt de en blomstrende by med livligt handelsliv og spirende industri – et datidens økonomisk kraftcenter, som inspirerede både kongen og Struensee.

De ønskede at skabe noget lignende i Danmark, som et konkret udtryk for oplysningstidens idealer i form af en mønsterkoloni.

Koncessionen og opstarten af Christiansfeldt

I 1771 fik Brødre-menigheden en koncession med en række lukrative fordele: 10 års skattefrihed, toldfrihed, 10% statstilskud til nybyggeri, fritagelse for militærtjeneste og laugsmedlemskaber, samt religionsfrihed. Der var altså lidt for enhver smag!

Året efter, i 1772, købte menigheden krongodset Tyrstrupgård og begyndte at opføre Christiansfeldt på godsets jorder, baseret på en nøje gennemtænkt byplan inspireret af de-



res koloni Herrnhaag i Hessen.

Den nøje planlagte by

Byens centrum blev kirkepladsen, hvorfra to parallelle hovedgader udgik. Der skulle desuden anlægges haver ved hvert hus – både prydhaver og nyttehaver – alt efter forskrifterne for størrelsen.

Kirken, kendt som ”Salshuset”, stod klar efter få år og var datidens byggetekniske innovation. Kirkerummet, hvor menigheden sidder bænket på langs ad længderetningen, var i mange år det største rum med selv bærende tag- og loftskonstruktion.

I løbet af de første 9 år blev der opført 35 huse, og i 1800 stod byen færdigbygget efter planerne.

Håndværk, traditioner og særpræg

Den nye by tiltrak mange håndværkere fra Tyskland, hvilket medførte et rigt udbud af fag og små manufakturer. Byen er stadig kendt for sine honningkager.

Brødremenigheden var en særlig variant af kristendommen, præget af stærk fundamentalistisk tro. Den strenge kønsopdeling blev fastholdt – også på kirkegården, hvor mænd og kvinder ligger adskilt. For menigheden var der dengang kun to køn, og opdelingen rækker endda ind i det hinsides.

Bevarelse og nutidens Christiansfeldt

Mange af de oprindelige huse står endnu, opført af dygtige håndværkere med kvalitetsmaterialer. I 1975 blev byen udnævnt til at have særlig bevaringsværdi, og i 2015 kom Christiansfeldt på UNESCO’s verdensarvsliste.

Husene bliver løbende renoveret og vedligeholdt med respekt for historien.

I dag bor der lidt mere end 3100 mennesker i Christiansfeldt, hvor Brødremenigheden stadig har en vis tilstedeværelse.

Et besøg værd

Et besøg i Christiansfeldt kan varmt anbefales – særligt den kønsopdelte kirkegård giver stof til eftertanke, især når man sammenligner med den offentlige debat om kønsopdelte arrangementer i andre trosretninger.



Beboerlisten genopstiller ikke ved kommunalvalget

Beboerlisten stopper: En epoke slutter i Randers Byråd



Efter 31 år som aktiv deltager i Randers Byråd har Beboerlisten valgt ikke at genopstille til kommunalvalget den 18. november. Gennem alle årene har Beboerlisten fungeret som Randers Lejerforenings talerør i kommunen og haft stor betydning for lejernes vilkår.

Beslutningen om ikke at genopstille er truffet på baggrund af en anbefaling fra byrådsmedlem Bjarne Overmark, og bestyrelsen i Randers Lejerforening har fulgt denne anbefaling.

Anbefaling af Kasper Fuhr og Velfærdslisten

I stedet for Beboerlisten anbefaler Randers Lejerforening nu at stemme på Kasper Fuhr, som er spidskandidat for Velfærdslisten. Kasper Fuhr er desuden en af indehaverne af advokatfirmaet Blicher og Fuhr, der har et tæt samarbejde med Lejerforeningen. Han har været medlem af Randers Byråd i 16 år og har haft et nært samarbejde med Beboerlisten gennem hele perioden.

Kasper Fuhr er medlem af Lejerforeningens bestyrelse, har sin daglige gang på kontoret og forventes på sigt at blive frivillig sagsbehandler. Med beslutningen om ikke at opstille sæt-

ter Beboerlisten et punktum for en betydningsfuld epoke i Randers.

Beboerlistens rolle og indsats for lejere og udsatte grupper

Randers Lejerforening og Beboerlisten har gennem årene varetaget lejernes interesser, og arbejdet har ikke kun haft fokus på husleje eller boligforhold. Beboerlisten har også haft stor betydning for førskolebørn, skolebørn, ældre og handicappede – grupper, der ofte bor til leje. Herudover har Beboerlisten fungeret som en vagthund i byrådet og i den kommunale forvaltning.

Beboerlistens indsats mod magtmisbrug og omsorgssvigt

I mere end 31 år har Beboerlistens repræsentanter spillet en vigtig rolle i kampen mod magtmisbrug og svigt over for samfundets svageste borgere. De har afdækket og bekæmpet urimelig behandling af både borgere og ansatte, og har grebet ind over for magtmisbrug blandt kommunale ledere.

Beboerlisten har løbende arbejdet for, at der blev taget hånd om problematiske forhold i kommunens administration, og mange kritisable forhold er blevet opdaget og rettet op gennem årene.

Samlet set har Beboerlistens vedvarende indsats ført til markante ændringer og omvæltninger i Randers Kommune. Arbejdet har efterladt varige spor og bidraget til en mere retfærdig og gennemsigtig forvaltning.

Flagning fra vinduer i Holbæk Boligselskab:

I Holbæk Boligselskab opstod der debat om, hvorvidt beboere må sætte et palæstinensisk flag op i deres vindue. Udgangspunktet var, at en kvindelig beboer blev pålagt at fjerne flagene fra sine vinduer, hvilket hun nægtede. Efter cirka en uges dialog erkendte Boligselskabet, at de ikke havde nogen regler eller husorden, der kunne begrunde kravet om at fjerne flagene.

Beboerens Perspektiv

Den kvindelige beboer holdt fast i sin ret til at udtrykke vrede over myrdierne og udsultningen af børn i Gaza. Hun oplevede, at hun gennem hele forløbet havde opbakning og kun havde modtaget sympati fra andre beboere, ikke klager direkte til hende.

Boligselskabets Håndtering af Sagen

Holbæk Boligselskab ønskede i første omgang at indbringe sagen for Beboerklagenævnet. Men da det blev klart, at der ikke fandtes relevante regler eller husorden, trak boligselskabet påmindelsen tilbage. Beboeren modtog en mail, hvor det blev meddelt, at boligselskabet trak sin påmindelse tilbage.

Eksempel fra Ladegårdsparken

Flagning og Klager

I Ladegårdsparken havde en beboer

i tre måneder et palæstinensisk flag hængende i vinduet. Sagen blev diskuteret flere gange på nettet. Den 22. juli modtog kvinden en skriftlig advarsel fra Holbæk Boligselskab med overskriften: "Påmindelse – Klage vedrørende overtrædelse af husorden/tilsidesættelse af god skik og orden".

Brevet beskrev, at der var modtaget klager fra omkringboende beboere over, at flaget fortsat hang ud af vinduet. Dog havde ingen beboere klaget direkte til kvinden, og hun havde kun oplevet støtte og opbakning.

Manglende Dokumentation og Husorden

I brevet var der ingen henvisning til konkrete regler eller et reglement, og den påståede husorden var ikke vedlagt. Brevet fra administrationskontoret beskrev adfærden som "fuldstændig uacceptabel" og forventede, at adfærden straks ophørte, og at husstanden fremover overholdt god skik og orden samt husordenen.

Videre Sagsbehandling

Boligselskabet indbragte sagen for Beboerklagenævnet. Den flagende beboer forventedes at lade flagene blive hængende, indtil der kom en afgørelse fra nævnet. Brevet fra Holbæk Boligselskab blev vedlagt som dokumentation i sagen.



Gellerup salg flopper

Af Poul Erik Kristensen

Ghettoloven blev indført med et klart politisk mål: at tiltrække ressourcestærke beboere til Gellerupområdet ved Århus. Politikerne ønskede at ændre områdets omdømme og skabe en mere blandet beboersammensætning. Som led i denne strategi har AP Pension opført flere rækkehuse i Gellerup, hvoraf 26 boliger var tiltænkt salg.

Siden nytår har de 26 rækkehuse været udbudt til salg, hvilket svarer til omkring ti måneder på markedet. På

trods af de politiske ambitioner og det nye boligtilbud er det imidlertid kun lykkedes at sælge tre ud af de 26 boliger efter mere end 300 dage. Dette står i skarp kontrast til den gennemsnitlige liggetid for boliger i Aarhus, som ligger på 120 dage.

Projekt Trekanten

Rækkehusene indgår i det større projekt Trekanten, hvor AP Ejendomme har opført i alt 75 boliger i Hejredalskvarteret. I første omgang er planen, at 26 boliger sælges, mens resten lejes ud. På længere sigt er målet, at

alle boliger skal overgå til private ejere.

Salget af rækkehusene har stor betydning, da det er første gang, der udbydes private boliger til salg i Gellerup. Projektet er en del af ghetto-planens vision om at transformere området. Her nedrives betonblokke og almene boliger for at gøre plads til nye boliger, der primært skal tiltrække købestærke beboere.

Kritik og Diskussion

Planen indebærer en nedrivning af gode og billige boliger, som mange

har råd til, for i stedet at opføre endnu et boligkvarter, hvor prisen bliver afgørende for, hvem der kan bo der. Dette har ført til debat om, hvorvidt projektet i virkeligheden skaber større økonomisk ulighed i området.

Forældelse – hvad er det?

Af Jakob Lindberg

I moderne samfund er lovgivningen indrettet, så borgere skal reagere inden for bestemte tidsfrister, hvis de ikke ønsker at opfylde krav fra andre, de har et retsforhold til. Det betyder, at man ikke kan vente ubegrænset, hvis man vil gøre et krav gældende.

Dette princip gælder også i forholdet mellem lejer og udlejer, hvor forældelsesreglerne har stor betydning. Mange sager mellem lejere og udlejere omhandler netop spørgsmålet om forældelse.

Eksempel: Sagen om termoruder og huslejeforhøjelse

Et konkret eksempel illustrerer dette: I 1988 ønskede en udlejer at forhøje huslejen, fordi han i 1977 havde installeret termoruder i ejendommen. Udlejeren mente, at forbedringen var omfattet af en forældelseslov fra 1908. Nogle lejere, EB og BK, pro-

testerede mod kravet, og sagen blev indbragt for huslejenævnet i Århus. Huslejenævnet afviste udlejerens krav om lejeforhøjelse.

Det skal bemærkes, at ejendommen havde fået ny ejer i 1986.

Huslejenævnets afgørelse

Huslejenævnet begrundede sin afgørelse med, at der var gået 11 år fra installationen af termoruderne, før udlejeren krævede huslejeforhøjelse. Et af nævnets medlemmer mente dog, at den nye ejer ikke skulle være bundet af den tidligere ejers passivitet, men flertallet var uenige.

Boligretten i Århus

Udlejeren ankede afgørelsen til Boligretten i Århus. Her påstod udlejers advokat, at lejerne skulle acceptere en årlig lejeforhøjelse til knap 15.000 kr. Sagen drejede sig således om en forholdsvis lav husleje og en beskeden forhøjelse. Advokaten argumenterede

for, at udlejeren ikke nødvendigvis ville kræve forhøjelsen straks, men ønskede at bevare muligheden for det senere.

Hvis udlejeren tabte sagen, ville han miste retten til at kræve lejeforhøjelse, hvilket kunne påvirke ejendommens værdi. Derfor var det vigtigt for udlejeren at få retten til lejeforhøjelsen anerkendt. Muligheden for økonomisk gevinst er en væsentlig drivkraft for udlejere.

Dommernes begrundelse

Dommerne udtalte, at udlejeren allerede i 1977 havde kendskab til omkostningerne ved installationen af termoruderne og derfor efter de gældende regler kunne have varslet en huslejeforhøjelse på det tidspunkt. Da dette ikke skete straks, blev udlejerens krav anset for forældet, og lejerne blev frikendt.

Landsrettens behandling

Udlejeren ankede herefter til Vestre Landsret med samme argumenter. Også her fik lejerne medhold og slap ikke kun for huslejeforhøjelsen, men udlejer blev desuden pålagt at betale sagsomkostninger til BK. EB fik dog ikke sagsomkostninger, da hun ikke var mødt til retsmødet, men slap ligesom BK for huslejeforhøjelsen. Landsretten anerkendte ikke udlejerens henvisning til forældelsesloven fra 1908.

Kilde
Advokat Niels Kaiser, Århus var beskikket advokat for lejerne.
Dommen fra Vestre Landsret:
Vestre Landsrets Dom af 11. juni 1992
i anke 8-B. 465/1990



Varmepenge ved flytning

Af Ole Andersen

Hvert år flytter mange danskere, faktisk omkring hver sjette borger. Bevæggrundene for at rykke teltpælene op kan være mange, men selve arbejdet med at flytte er velkendt for de fleste. Alt skal pakkes ned, møbler bæres ind og ud, op og ned, og der skal foretages til- og afmeldinger – ofte digitalt. Særligt for lejere bliver fraflytningen også et spørgsmål for den lokale lejerforening, som typisk inddrages i processen.

Udfordringer med udlejers krav ved fraflytning

Det er ikke usædvanligt, at udlejeren sender en stor regning for istandsættelse i forbindelse med fraflytningen – nogle gange med krav, der ikke har hold i virkeligheden, og hvor diverse formalia heller ikke nødvendigvis er blevet overholdt. I sådanne tilfælde kan lejerforeningens rådgivning

og sagsbehandling føre til, at sagen ender i Huslejenævnet i kommunen.

Men tålmodighed er nødvendig; selv en tilsyneladende enkel fraflytningssag kan trække ud og tage 6 til 9 måneder, før der falder en afgørelse fra Huslejenævnet.

Afregning af depositum – og det afsluttede kapitel?

Ofte får man en stor del af sit depositum tilbage, og så burde sagen vel være afsluttet. Men sådan forholder det sig ikke altid.

En skjult problemstilling: Tilbageholdelse af depositum til forbrugsudgifter

I Silkeborg Lejerforening har man for nylig observeret en overset problematik. Ud over de berettigede udgifter til istandsættelse af lejemålet, må udlejer også tilbageholde en del af depositummet til at dække forbrug af vand, varme og lignende – altså det,

udlejer leverer i henhold til lejekontraktens § 5.

Der ses nu eksempler på, at udlejere skriver ind i § 11 i lejekontrakten, at der ved fraflytning tilbageholdes eksempelvis 2.500 kr. til dækning af forbrug i det igangværende forbrugsår.

Lejelovent er dog klar: Acontobetaling for året må ikke overstige det forventede forbrug.

Eksempel på problematikken

Et konkret eksempel: En lejer opsig sin mindre lejlighed med udgangen af februar 2025 og fraflytter 14 dage før, som aftalt i kontrakten. Forbrugsåret følger kalenderåret, og den månedlige aconto betaling er 250 kr. Alligevel tilbageholder udlejer 2.500 kr. til forbrug, selvom lejerne allerede har betalt for de relevante måneder. Forbrugsregnskabet kommer først i foråret 2026, altså over et år efter fraflytningen. Selvom der kunne være

lidt ekstra forbrug, er der langt op til de tilbageholdte 2.500 kr.

Konsekvenser for lejere og opfølgning på forbrugsregnskab

Men kan lejerne ikke bare få pengene tilbage? Måske. For på det tidspunkt er lejerne ofte helt væk – både fysisk og mentalt – fra den gamle bolig, måske med nyt arbejde og ny familie i en anden by. Hvem husker at følge op på, om man får forbrugsregnskab fra et sted, man for længst har forladt?

Nogle udlejere kan spekulere i, at de fraflyttede lejere ikke tjekker op på dette.

Lejerforeningens rolle

Den lokale lejerforening kan hjælpe med at holde styr på dette. For først når forbrugsregnskabet er afregnet, er fraflytningen endeligt afsluttet.

Haderslev

Aktivismen lever i Haderslev Lejerforening

En stille dag på kontoret



Af Ole Andersen

”En stille dag på kontoret! Dem har vi ikke mange af,” siger Jan Leth, formand for Haderslev og Omegns Lejerforening, da han tager imod i foreningens lokaler på Lavgade i Haderslev midtby. Her deler Lejerforeningen adresse med Enhedslistens lokale afdeling, og atmosfæren er præget af god gammeldags aktivisme. Det igangværende folkemord i Palæstina har en mærkbar indflydelse på aktiviteterne, og sammenlignet med de globale problemer, føles medlemmernes henvendelser til Lejerforeningen ofte som mindre udfordringer.

Travlhed med sagsbehandlingen

Som i de fleste lejerforeninger fylder fraflytninger en hel del i sagsbunkerne. I øjeblikket er der 25 verserende sager under behandling. Selvom ikke alle sager kræver lige mange ressourcer, har de to frivillige sagsbehandlere bestemt ikke tid til at kede sig.

Administrative udfordringer og nye kræfter

Der har været udfordringer med at få styr på de administrative opgaver, såsom arkivering og journalisering, samt at effektivisere medlemsadministrationen. Efter en velafviklet generalforsamling har Lejerforeningen fået to nye aktive medlemmer, der nu hjælper med disse ofte undervurderede opgaver.

Medlemskontakt og stor interesse

Interessen for Lejerforeningens arbejde er så stor, at ikke alle henvendelser kan klares inden for den officielle åbningstid. Jan Leth bor dog en kort cykeltur fra kontoret, så han kan hurtigt arrangere et møde, hvis der er brug for akut hjælp. Interessen har været så markant, at der endda har været et mystisk indbrud i lokalerne. I maj opdagede en aktivist, at en rude i indgangsdøren var af-listet, og døren til kontoret stod åben. Der var umiddelbart ikke stjålet noget, men et overvågningskamera var blevet vendt, så det ikke kunne optage. Politiet kunne ikke komme videre med sagen, men episoden vakte

bekymring, især da det skete samtidig med en vanskelig fraflytningssag, hvor udlejeren havde optrådt truende over for et medlem.

Praktisk rådgivning til medlemmer

Under besøget i Lejerforeningen fik et medlem råd om, hvordan boligen bedst passes under en længere rejse til Fjernøsten. Sidst medlemmet var ude at rejse, opstod der problemer med elforbruget i lejemålet, men efter nogle gode råd var der igen ro på.

Organisering af lejere i Haderslev

Haderslev Lejerforening organiserer cirka 50 husstande, primært i Haderslev by. Alle er enkeltmedlemmer, og foreningen arbejder på at få etableret beboerrepræsentationer i ejendommene.

Varslet huslejestigning og sag i Lille Amalienborg

Heidi, som både er kasserer og sagsbehandler, overrækker en nyligt indkommen henvendelse til formanden. Et medlem har fået varslet huslejestigning i en ejendom med omkostningsbestemt husleje. Gennemgangen af materialet afslører blandt andet en kraftig stigning i udgiften til vicevært. En indsigelse blev hurtigt formuleret med krav om dokumentation. Ejendommen, Lille Amalienborg, har mere end 50 lejemål, og hvis foreningen får organiseret denne ejendom, vil det være en stor landvinding. Jan Leth ser huslejesagen som en god indgangsvinkel til at få samlet flere

lejere, og sagen bliver fulgt nøje.

Foreningens rødder og historie

Haderslev Lejerforening er en lille forening, men med stolte rødder tilbage til stiftelsen i 1946. Efter euforien fra befrielsessommeren 1945 var hverdagen vendt tilbage, og det blev tydeligt, at de fem år under besættelsen ikke havde været lige hårde for alle. For den arbejdende befolkning var reallønnen faldet, og dagligdagen var præget af rationalisering og sortbørs. Klasseforskellene voksede markant.

I 1946 fik arbejdsmand Egon Petersen en huslejestigning på 5 kr. for sin lille kælderlejlighed i Haderslev, hvor huslejen allerede var 25 kr. Petersen sagde nej, og udlejeren blev sur. Det blev startskuddet til Haderslev og Omegns Lejerforening, og igennem årene har foreningen kæmpet for lejernes rettigheder, blandt andet med etableringen af et Huslejenævn. Egon Petersen var typisk for datidens aktivister, også som aktiv i SiD (nu 3F), hvor han var med til at starte efterlønssklubber og sad i bestyrelsen. Hans hustru Martina var stifter og i mange år formand for Skoda-klubben.

Ildsjæle og engagement i dag

Næsten 80 år senere drives Haderslev og Omegns Lejerforening stadig af engagerede folk, der brænder for at gøre en forskel og udvise social indignation.



Generalforsamlingen i solskin

145.000 grunde til at solen skinner på Haderslev Lejerforening

Af Ole Andersen

En solrig lørdag midt i juni samlede Haderslev og Omegns Lejerforening sine medlemmer til den årlige generalforsamling. Arrangementet fandt sted i kommunens Sundhedscenter i Haderslev, hvilket lagde en oplagt ramme for en forening, der er i god udvikling. Som det hører sig til, blev dagen indledt med kaffe og friskbagte rundstykker til de morgenfriske deltagere.

God stemning og solide gæster

Generalforsamlingen var velbesøgt, og optimismen prægede deltagerne. Blandt de inviterede gæster var næstformanden i Danmarks Lejerforeninger, Bjarne Overmark fra Randers Lejerforening, som blev valgt som dirigent. En kompetent gæst fra Silkeborg Lejerforening påtog sig opgaven med at tage referat. Med dette solide udgangspunkt fremlagde formand Jan Leth bestyrelsens beretning for det forgangne år.

Aktiviteter og resultater

Det har været et travlt år for foreningen. En ny hjemmeside er blevet lanceret, hvilket har givet Haderslev Lejerforening øget synlighed både lokalt og i en større del af regionen. Foreningen har nu sager fra hele den sydlige del af Fyn og håndterer aktuelt 25 aktive sager med varierende karakter og omfang.

I 2024 har Haderslev og Omegns Lejerforening sikret medlemmerne i alt 145.000 kr. i forskellige sager, hvilket fremhæves som en imponerende præstation.

Udfordringer og nye initiativer

Selvom der er masser af opgaver, har det været en udfordring at finde hænder til de driftsorienterede opgaver. Foreningen har fået et nyt arkiv- og journalsystem, som kræver løbende vedligeholdelse, ligesom det nye medlemsadministrations- og kontingentopkrævningssystem. Foreningen tager nu kommunens system "Convensus" i brug, som alle foreninger i Haderslev Kommune har adgang til, og der tilbydes kursus i brugen af systemet. Formanden opfordrede under generalforsamlingen til frivillig hjælp til disse opgaver, og to medlemmer meldte sig straks til at tage ansvar for disse funktioner. Et nyt bestyrelsesmedlem har desuden påtaget sig vedligeholdelsen af foreningens IT-udstyr, så Haderslev Lejerforening kan følge med den

teknologiske udvikling.

Samarbejde og aktiviteter

I formandens beretning blev der udtrykt stor ros til Enhedslisten i Haderslev, som Lejerforeningen har et godt samarbejde med om fælles lokaler på Lavgade i det centrale Haderslev. Blandt årets øvrige aktiviteter blev det også nævnt, at to repræsentanter fra foreningen deltog i en studietur til Luxembourg og Bruxelles i forbindelse med EU-Domstolens behandling af den såkaldte Ghetto-lovgivning.

Beretningen blev modtaget med applaus fra de fremmødte medlemmer.

Regnskab og økonomi

Regnskabet for 2024 afspejler de mange aktiviteter og de tilhørende udgifter. Året endte med et underskud på 31.800 kr. Dette skyldtes blandt andet indkøb og vedligeholdelse af IT-udstyr, transport til møder i det store geografiske område samt udfordringer med kontingentopkrævningen. Det forventes dog, at overgangen til det nye administrationssystem vil optimere denne proces. Regnskabet blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

Valg og debat

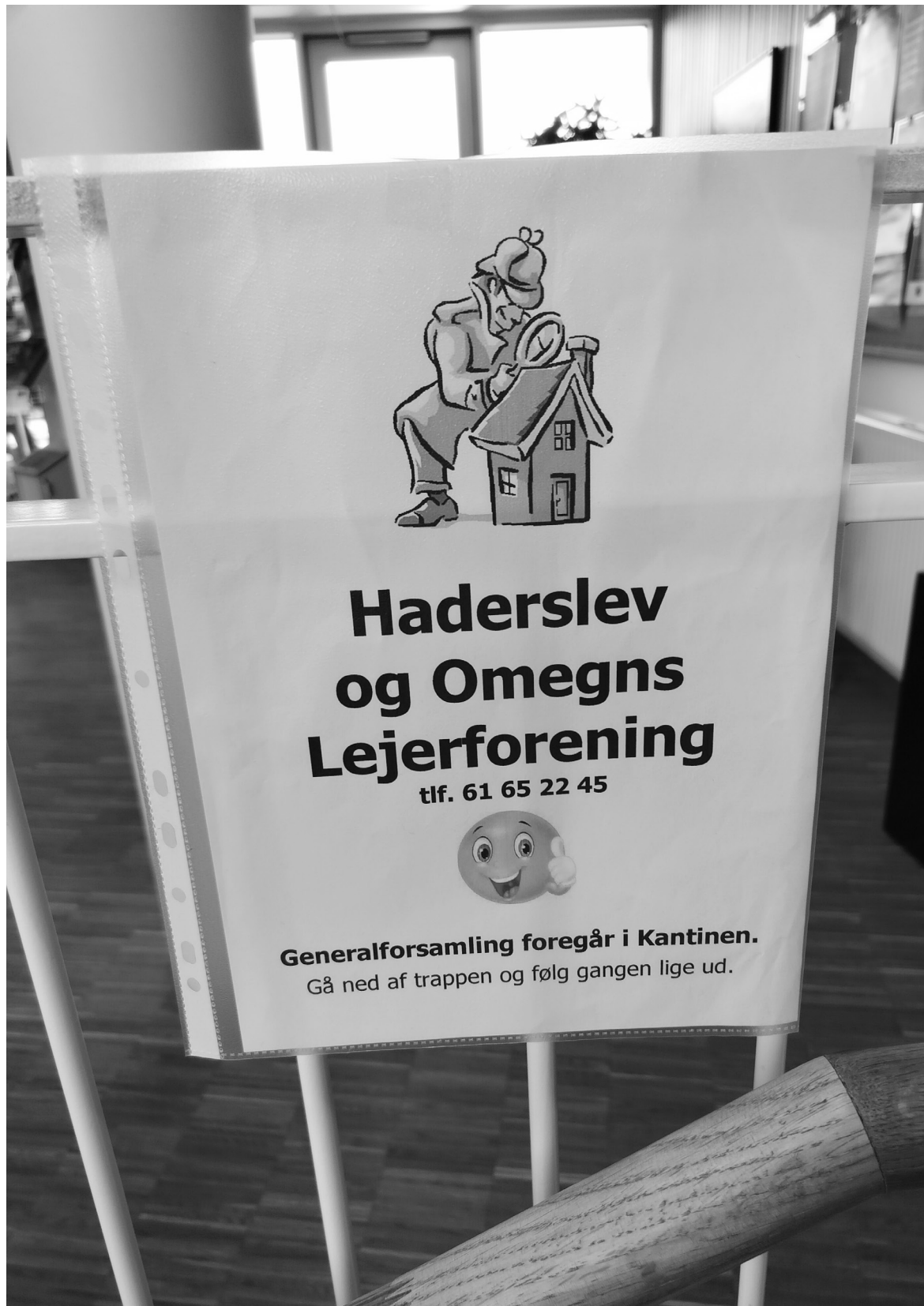
Personvalgene er altid et højdepunkt på generalforsamlingen, og

denne lørdag var ingen undtagelse. Heidi Kjær blev genvalgt som kasserer for de kommende to år. Jack Sørensen blev nyvalgt til bestyrelsen, og Kate Haagensen blev valgt som revisorsuppleant.

Under den afsluttende uformelle debat blev der blandt andet rejst bekymring over AirBnB-udlejning af lejemål i Haderslev centrum, hvor kommunen tilsyneladende har en meget liberal praksis i forhold til bopælspligt. Et andet medlem fortalte om sin omfattende sag om huslejestigning.

Afslutning

Efter generalforsamlingen udtrykte formand Jan Leth stor tilfredshed og sagde: "Det har været en rigtig god generalforsamling, som giver grobund for en fortsat sund udvikling i Haderslev og Omegns Lejerforening i det kommende år. Vi vil fortsætte med at kæmpe for vores medlemmer."



Roskilde

Roskilde Lejerforening for Enkeltmedlemmer

Referat af ordinær generalforsamling i Roskilde Lejerforening for Enkeltmedlemmer den 23. april 2025

Til stede var 11 medlemmer

Tomas bød som formand velkommen til forsamlingen

1. Valg af ordstyrer, referent og stemmetællere
 - Bodil blev valgt som ordstyrer og Jens Juul som referent
 - Bodil konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt
 - Vi lavede en præsentationsrunde

2. Bestyrelsens beretning
 - Tomas forelagde bestyrelsens beretning. Vi har formået at holde kontoret åbent alle tirs- og torsdage uden for skolernes feriedage. Vi har behov for flere sagsbehandlere. Vi har faktisk startet flere sager på nuværende tidspunkt af året end de forudgående år. Vi har skrevet til kommunen og klaget vores nød i forhold til sagsbehandlingstiden i nævnene. De har svaret, at de vil stramme op på tilbagemelding angående modtagelse af sager, men ikke noget om sagsbehandlingstiden. Forholdene lever ikke op til reglerne i Lov om boligforhold. Vi agter at rejse spørgsmålet op til kommunalvalget her til efteråret.
 - Vi skal blive bedre til at gøre opmærksom på os selv og vores virke i lokalområdet.
 - Beretningen enstemmigt godkendt.

3. Regnskab for RLE
 - -Kasserer Jan Sylvest forelagde foreningens regnskab og henviste bladet Lejer i Danmark. Det er nu revideret af vores revisorer. Regnskabet ligner sig selv med faste udgifter og indtægter. En lille ”sætterfejl” vedrørende kontingent til Roskilde Lejerforening, idet denne post er anført to gange. Årets underskud er på godt 14.000,- kr. (som forventet).
 - Vi kan forvente at der i løbet af året kommer et mindre antal medlemmer fra nedlagte beboerrepræsentationer, der får et tilbud om medlemskab i RLE med førsteårs rabat.
 - Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

4. Regnskab for RLEs kampfond
 - Kampfonden kan dække udgifter til advokatomkostninger ved retssager. Medlemmer bidrager med 10,-/året og i øvrigt med 10% af større vundne beløb. Underskud med knap 22.000,- kr. primært til dækning af en enkelt større sag i landsretten.
 - Regnskabet blev enstemmigt godkendt.
5. Fastsættelse af kontingent og kampfondsbidrag.
 - Budget for 2026 baseres på 200 medlemmer. Vi planlægger at bruge lidt penge på annonce i forbindelse med kommunalvalget. Med vores relativt store formue kan vi godt bære endnu et underskud. Forslag om uændret kontingent til såvel RLE som kampfonden blev enstemmigt godkendt.

6. Indkomne forslag
 - Ingen indkomne forslag.

7. Valg jvnf. vedtægterne
 - Valg af kasserer: Jan Sylvest blev genvalgt uden modkandidat
 - Valg af tre bestyrelsesmedlemmer til 2027: Kurt Vedsmand, Regnar Jakobsen og Hanne Juel blev genvalgt.
 - Valg af et bestyrelsesmedlem til 2026: Jane Dall blev valgt.
 - Bestyrelsessuppleanter: Torben Olejaz Larsen, Bodil Damgaard, Karl-Erik Rasmussen, Karin Henriksen blev valgt.
 - Valg af revisor: Lise Justesen blev genvalgt.
 - Valg af revisorsuppleanter: Rie Brix og Poul Struve blev genvalgt.

8. Foreningens fremtidige virksomhed
 - Vi skal gøre som vi plejer, der er brug for os både i det private og det almene byggeri. Vi skal være mere offensive i offentligheden med vigtige sager. Vi skal også sælge os på at vi er en frivillig forening. Vi skal bibeholde vores avis samtidig med, at vi udvikler vore digitale kommunikation.

9. Eventuelt
 - Vi skal tjekke lidt mere at dem vi kører sager for er medlemmer.
- Ordstyreren afsluttede generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

For referatet: Jens Juul
Ordstyrer: Bodil Kjærum,



Roskilde Lejerforening

Referat af ordinær generalforsamling i Roskilde Lejerforening onsdag d. 30/4-2025 afholdt i Orangeriet i Byens Hus.

Der var mødet 12 medlemmer af foreningen til generalforsamlingen. Formand Jens Juul bød velkommen.

1) Valg af dirigent, referent og stemmetællere

Bodil Kjærum blev valgt som dirigent og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt i bladet Lejer i Danmark nr. 101, Tomas Jacobsen blev valgt som referent og Nicolai Baumbak blev valgt til stemmetæller.

2) Bestyrelsens beretningen

Jens Juul henviste til den skriftlige beretning i bladet. Lejerbevægelsen er ikke ligefrem i stormende fremgang. Der er problemer rundt i landet med at få tilstrækkeligt med aktive. Lejere går på nettet og der er forskellige foretagender der hjælper lejerne på betalingsvilkår. Køge Lejerforening har besluttet at opløse sig selv. Jakob har været nødt til at stoppe, og der har ikke været andre der ville overtage arbejdet i foreningen.

I DL er der diskussion om vi skal fortsætte med at have en avis i papirudgave, eller lave et digitalt nyhedsbrev. Både RL og RLE vil gerne fortsætte med en papiravis. Vi tillægger det betydning at avisen stadig kommer i papirudgave, men vil også lave digitale nyhedsbreve som måske vil nå nye grupper af lejere. Der er kommet flere medlemmer fra det almene byggeri særligt med sager om fraflytningsafregning og forbrugsafgifter. Der er særlige regler om afdelingsbestyrelser m.m. i det almene udlejningsbyggeri, som vi ikke har så meget erfaring med.

Der bliver bygget mange nye udlejnings boliger. Nyere udlejnings boliger opført efter 1991 har fri lejefastsættelse. Med de meget høje lejer, er der bedre økonomi i at bygge udlejningsboliger end ejerlejligheder. Vi ser den samme tendens med gennemgribende moderniserede lejligheder, hvor det ofte er pensionskasserne der tjener pengene på disse ejendomme.

Der er meget lange behandlingstider i huslejenævnet i Roskilde og Lejre, hvor der er behandlingstider på op til 2 år. Nævnet har også været meget længe om at kvittere for modtagne sager. Der bliver ikke givet tilstrækkeligt med resurser til nævns sekretariatet. Lov om boligforhold har regler om at sagens skal sendes til høring inden for 2 uger. Når høringsfasen er overstået må der kun gå 4 uger inden der laves en afgørelse.

I forbindelse med kommunalvalget vil vi tage de lange sagsbehandlingstider op. Ved det sidste kommunalvalg i 2021 blev det foreslået at der skulle laves flere små og billige lejligheder. Der blev lavet en undersøgelse som viste at der var et behov, og alligevel døde sagen. Der skal være et vedvarende pres for at der sker noget i sagen. Samtidig bliver mange små almene boliger sammenlagt, så billige boliger helt forsvinder.

Beretningen blev kommenteret, Bodil Kjærum fortalte at der nok er flertal i DL for et digitalt nyhedsbrev. Der er ca. 1700 medlemmer i RL og foreningen har ikke medlemmernes E-mail. Emnet blev diskuteret livligt.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

3) Regnskab for 2024

Bodil Damgaard fremlagde regnskabet. Der har i 2024 været 1725 medlemmer og et kontingent på godt 240.000 kr. hvoraf der betales ca. 150.000 kr. videre til DL.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

4) Budget, samt fastsættelse af kontingent

Bodil Damgaard gennemgik budgettet for 2026. Der budgetteres med 1425 medlemmer i 2026. Kontingentet for 2026 er fortsat 140 kr. pr. medlem.

Budgettet og kontingent blev enstemmigt godkendt.

5) Indkomne forslag

Der var ikke indkommet forslag.

6) Valg i henhold til vedtægterne

Valg af kasserer frem til 2027: Bodil Damgaard blev valgt.

Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer frem til 2027: Bodil Kjærum, Gunver Hagbang og Nicolai Baumbak blev valgt.

Valg af 2 suppleanter frem til 2026: Tomas Jacobsen blev valgt, bestyrelsen blev bemyndiget til at finde endnu en suppleant.

Valg af 1 revisor frem til 2027: Birgitta Holmquist blev valgt.

Valg af en revisorsuppleant frem til 2026: Gitte Hartvig blev valgt.

7) Foreningens fremtidige virksomhed

Jens Juul fortalte at der skal bruges flere resurser til at kommunikere til medlemmerne. Der skal gøres en indsats i forhold til kommunalvalget. Der er stemning for at fortsætte med at holde kurser for beboerrepræsentanterne. Lejeniveauet i Roskilde kommune er meget højt og blandt de højeste i landet. Kommunalbestyrelsen kan kun i begrænset omfang påvirke lejeniveauet.

Der skal arbejdes på at få leje historier i Dagbladet eller Roskilde Avis.

8) Eventuelt

Der blev spurgt til om beboerrepræsentanter kan vælges for mere end 1 år, men det kan ikke lade sig gøre uden at lovgivningen bliver lavet om.

Dirigenten takkede for god ro og orden.

Tomas Jacobsen
Referent

Bodil Kjærum
Dirigent



Boligkrisen er en social krise

Af Per Møller Jacobsen, Hedens Lejerforening.

EU-Kommissionens formand, Ursula von der Leyen, satte i september et stort og vigtigt tema på dagsordenen i sin tale til Europa-Parlamentet i Strasbourg: Boligkrisen. Hun kaldte manglen på billige boliger for en *social krise*, der truer millioner af europæeres fremtid.

“Et hjem er ikke bare fire vægge og et tag. Det er tryghed, varme, et sted for familie og venner. Men for alt for mange europæere i dag er hjemmet blevet en kilde til bekymring,” sagde von der Leyen.

Hun understregede, at EU nu vil lægge op til en forstærket indsats: nye boliger skal bygges hurtigere, eksisterende bygninger skal renoveres, og målet er at afskaffe hjemløshed inden 2030.

Den danske EU-kommissær Dan Jørgensen, der har ansvaret for energi og boliger, fulgte op:

“Vi er nødt til at gøre boliger mere overkommelige, mere bæredygtige og af bedre kvalitet,” sagde han og lovede, at EU-Kommissionens plan for billigere boliger bliver fremskyndet og fremlagt inden årets udgang.

Billige boliger – men for hvem?

Når EU nu hæver ambitionsniveauet, er det værd at se nærmere på, hvad der egentlig foreslås. Von der Leyen lægger vægt på, at det især er sygeplejersker, lærere og brandfolk, der ikke længere har

råd til at bo i de byer, hvor de arbejder. Hun nævnte også studerende, der dropper ud, og unge, der udskyder at stifte familie.

Problemet er reelt nok. Også i Danmark har vi set, hvordan boligpriser og huslejer er stukket af i de større byer, mens mange med almindelige indtægter presses ud. Men løsningen, som von der Leyen peger på, er først og fremmest at få *markedet* til at levere flere boliger.

EU vil lempe statsstøtteregele, så medlemslandene lettere kan understøtte boligbyggeri. Det er et vigtigt skridt. Men hovedideen er stadig, at private investorer skal bygge boligerne, og at tempoet i byggeriet skal øges. Det rejser spørgsmålet: Bliver boligerne så også til at betale for almindelige familier, eller ender de igen som dyre projekter rettet mod dem, der kan betale de højeste huslejer?

Når boligen bliver en vare

Boliger er i dag et af de mest attraktive investeringsobjekter i Europa. Kapitalfonde, pensionskasser og private investorer køber ejendomme for at opnå sikre afkast – ofte højere end på andre markeder. Konsekvensen er, at huslejerne presses op, og at det netop *ikke* er de billigste boliger, der bygges flest af.

Derfor er det ikke givet, at flere private byggerier i sig selv løser krisen. Tværtimod risikerer vi, at markedet fortsætter med at producere boliger, der er uden for rækkevidde for sygeplejersken, læreren

eller de unge studerende.

Von der Leyen taler om, at “retfærdighed” er på spil. Men så længe markedet alene styrer, er det svært at se, hvordan retfærdigheden sikres.

EU's rammer – og Danmarks ansvar

Et andet centralt element i talen var behovet for at regulere korttidsudlejning, som f.eks. Airbnb. Von der Leyen sagde, at det ikke handler om at forbyde, men at sikre en bedre balance, fordi korttidsudlejning tager boliger væk fra almindelige mennesker og medvirker til at presse priserne op. Også her er der gode argumenter for at handle – noget, vi kender fra de store danske byer.

Men i sidste ende er boligpolitikken fortsat et nationalt ansvar. EU kan ændre statsstøtteregele og sætte retningen, men det er de enkelte lande – og i høj grad kommunerne – der afgør, om der bliver bygget almene boliger, om huslejerne reguleres, og om spekulationen på boligmarkedet bremses.

I Danmark har vi selv set, hvordan skiftende regeringer har solgt ud af de almene boliger og tilladt huslejestigninger, som gør livet usikkert for lejere. Her kunne man med fordel begynde med at styrke det almene byggeri og sikre, at boligen først og fremmest er et hjem – ikke et investeringsobjekt.

En social krise kræver sociale løsninger

Når von der Leyen taler om boligkrisen som en social krise, rammer hun et vigtigt punkt: Det handler om sammenhængskraften i vores samfund. Hvis helt almindelige mennesker ikke kan bo, hvor de arbejder, falder brikkerne fra hinanden.

Men løsningen kan ikke være at give markedet endnu mere magt. For det er netop markedstænkningen, der har skabt problemet. Der er brug for politisk mod til at gå længere: at sikre flere almene boliger, regulere huslejerne og sætte grænser for spekulation.

Boligkrisen kan ikke løses alene gennem vækst og investeringer. Den kan kun løses, hvis vi igen begynder at se boligen som det, den i virkeligheden er: en grundlæggende ramme om menneskers liv.



<https://www.facebook.com/danmarkslejerforeninger/>

