

# LEJER I DANMARK

NR. 54 - Efterår 2008

LANDSBLAD FOR DANMARKS LEJERFORENINGER

ISSN 1395-9751



## Tvangsmodernisering forhindret

En udlejer i Roskilde måtte opgive at modernisere en 3-værelses lejlighed, da lejereren modsatte sig moderniseringen. Østre Landsret gav lejereren medhold i, at moderniseringen ville betyde, at lejemålet "skifter identitet", og at han derfor med rette kunne sætte sig imod. Dermed kunne udlejer heller ikke ophæve lejemålet med den begrundelse, at lejereren havde modsat sig, at udlejerens håndværkere fik adgang til lejemålet.

Af Jakob Lindberg

Lejereren, AH havde boet i lejemålet siden 1984, mens udlejereren først havde købt ejendommen i 1986. Den trængte til modernisering, men udlejereren kunne ikke overtale lejerne til at medvirke.

På et tidspunkt blev en af lejlighederne ledig, og udlejer flyttede selv ind. Senere lykkedes det udlejereren at få sammenlagt to lejligheder.

Men AH's lejlighed på 1. sal var stadig ikke moderniseret. Det var en 3-værelses lejlighed med toilet men uden eget bad. AH havde i alle

årene haft adgang til et badeværelse i stueetagen og havde vænnet sig til forholdene.

I 2005 besluttede udlejereren, at AH's lejlighed skulle bringes op på niveau med de øvrige, hvilket vil sige, at der skulle installeres bad i lejligheden. Det skulle ske samtidig med moderniseringen af køkkenet. Moderniseringen ville indbære, at lejereren skulle afgive et kammer, for at der kunne blive plads til badeværelset.

Det modsatte AH sig, da han hellere ville beholde kammeret og have bad på gangen som hidtil.

På kant

Uenigheden mellem lejer og udlejer havde udviklet sig uheldigt. Før havde lejereren haft adgang til et cykelskur i gården, men det havde udlejer frataget ham – som den eneste af lejerne. Derfor var han nødt til at have sin cykel med op i lejligheden. Dette var medvirkende til at lejer havde modsat sig renoveringen. Det ville blive svært – især i ombygningsperioden – at have hans egen og sønnens cykler stående i det ene af de to rum, der ville være til rådighed.

Han havde derfor fulgt lejerforeningens råd om, at han

ikke skulle give adgang for håndværkere.

Ophævelse

Til sidst var sagen endt med, at udlejer havde sendt AH en ophævelse af lejemålet. En ophævelse betyder, at lejemålet skal fraflyttes med det samme. Et lejemål kan ophæves efter Lejelovens § 93, stk. 1, Litra C, hvis en lejer nægter udlejer (eller dennes håndværkere) adgang i tilfælde, hvor udlejer har ret til at komme ind.

Boligretten i Roskilde skulle derfor tage stilling til, om udlejereren havde været berettiget til at kræve at AH gik

med til moderniseringen af lejemålet.

Ikke nødvendigt

Udlejers advokat fremhævede i Boligretten, at der var tale om en nødvendig istandsættelse af lejligheden for at bringe den op til en nutidig standard med eget badeværelse.

Lejers advokat procederede på, at moderniseringen ikke var nødvendig for udlejer. Da udlejer ikke selv boede i lejligheden kunne han være ligeglad med om dens stand var utidssvarende. Han kunne

fortsættes på side 2...

POST DANMARK  
PP  
B

Returneres ved varig adresseændring

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

Lejeboliger skaber  
vækst



Side 3

Frihed for regler –  
bliver det til gavn  
eller skade ?



Side 4-5

Ensidig  
Lovforberedelse



Side 6

Er politisk moral –  
moral eller dobbelt  
moral?



Side 7

Skimmelsvampe –  
savnet vejledning  
endelig udkommet



Side 8-9

Boligboblen: - for  
mange ejerboliger  
- for høje byggepriser  
- for lidt nyt alment  
boligbyggeri



Side 10-11

Milliardfidus



Side 13

Hvordan er det nu  
det er ? – Klip fra  
brevkassen



Side 14-15

## LEJER I DANMARK

Nr. 54 Efterår 2008

Udgivet af Danmarks Lejerforeninger.

Oplag: Ca. 10.000.

Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.

Redaktion: Jakob Lindberg (ansvh.),

Bodil Kjærø og Henrik Stougaard.

Danmarks Lejerforeninger:

Telefon: 33 33 99 25; Fax: 33 33 99 41

Hjemmeside: www.dklf.dk

Elektronisk postadresse: dl@dklf.dk

Postadresse: Sankt Peders Stræde 2, 1., 4000 Roskilde

### Daglig Ledelse:

Bodil Kjærø (Roskilde), Landsformand.

S. P. Laursen (Randers), Næstformand.

Søren Ramsing (Sydfyn), 2. næstformand.

Landssekretærer:

Jakob Lindberg (Køge), Henrik Stougaard (Roskilde)

og Leif Truelsen (Haderslev).

Kontingent:

Det lokale medlemskontingent mv. fastsættes lokalt.

Lokalforeningernes årskontingent til Danmarks

Lejerforeninger udgør i 2008: 73 kr. pr. husstand.

### Landssekretærer:

Jakob Lindberg (Køge), Henrik Stougaard (Roskilde)

og Leif Truelsen (Haderslev).

### Kontingent:

Det lokale medlemskontingent mv. fastsættes lokalt.

Lokalforeningernes årskontingent til Danmarks

Lejerforeninger udgør i 2008: 73 kr. pr. husstand.

### Redaktionen af dette blad er afsluttet

#### 1. september 2008

De tre næste numre er planlagt at udkomme således:

Vinter 2008/2009, deadline 15. november 2008.

Forår 2009, deadline: 15. februar 2009.

Sommer 2009, deadline: 15. maj 2009.

## Danmarks Lejerforeninger på Bornholm

### Vores lokalforening i Køge optager medlemmer på Bornholm.

### Sagsbehandlingen sker gennem foreningens kontaktperson på øen, Else Witting

Else Witting er kendt af mange på Bornholm som en utrættelig græsrod. Foruden at virke som lejerrådgiver er hun med i Telefonstjernen, som holder kontakt med isolerede pensionister på øen.



**Else Witting træffes hver mandag  
17:30-19:00 på telefon 56 97 77 14**

Køge Lejerforening, Nørre Boulevard 33, 4600 Køge. E-post: koege@dklf.dk

## KORT OM DANMARKS LEJERFORENINGER

Danmarks Lejerforeninger blev stiftet i 1995.

Stiftelsen skete på baggrund af en række lejerforeningers ønske om en landsdækkende organisation, som er uafhængig af partipolitiske interesser.

Indmeldelse i Danmarks Lejerforeninger sker altid gennem en lokalforening: Den nærmeste lejerforening, der er tilsluttet Danmarks Lejerforeninger.

Danmarks Lejerforeninger betragter det som een af sine opgaver, at sikre de bedst mulige betingelser for det frivillige ulønnede arbejde i lokalforeningerne. Aktiviteterne omfatter derfor blandt andet:

Gratis kurser, udgivelse af bladet „Lejer i Danmark“ og udsendelse af informationspjecer om lejernes rettigheder.

Skulle man ønske yderligere informationer, eksempelvis Danmarks Lejerforeningers Love eller Princip & Arbejdsprogram, kan disse findes på www.dklf.dk/DL, men man er også velkommen til at kontakte os.

## ABONNEMENT PÅ LEJER I DANMARK

Dette blad – Lejer i Danmark, eller lokaludgaver heraf – sendes gratis til medlemmer af Danmarks Lejerforeninger, samt til en række relevante institutioner, organisationer og personer. Hvis man ikke er blandt disse, og ønsker at modtage bladet uden samtidig at blive medlem af Danmarks Lejerforeninger; kan man tegne abonnement på bladet ved henvendelse til hovedkontoret. Prisen for et helt år er 120 kr.



## Tvangsmodernisering forhindret

...fortsat fra forsiden

have ventet med moderniseringen til lejemålet engang blev tomt.

Desuden ville moderniseringen vare 6 måneder og den ville være til så stor gene for AH, at denne havde været berettiget til at modsætte sig moderniseringen.

### Boligrettens flertal

To af boligrettens tre dom-

mere gav lejer medhold i sagen. De fandt at moderniseringen ville medføre en så væsentlig ændring af det lejede, at lejligheden skifter identitet. Den er lejet som en treværelses lejlighed og ændres ved moderniseringen til en to-værelses. En så væsentlig ændring kunne ikke ske uden lejers samtykke. Lejer havde været berettiget til at nægte håndværkerne adgang, og lejemålet kunne derfor

ikke ophæves.

Østre Landsret stadfæstede dommen med henvisning til den begrundelse, der var angivet af boligrettens flertal

*Kilde: Utrykt dom fra Østre Landsret, afsagt den 14. september 2007. 21. afd. nr. B-366-07*

*Lejers advokat var Flemming Wahrén, Roskilde*



## Lejerne, SF og Socialdemokraterne

Partier der, som Socialdemokraterne og SF, fortæller at de ønsker at være lejervenlige, må med rimelighed kunne forventes at komme med initiativer, der klart er vendt imod regeringens politik på de områder, hvor denne er mest lejerfjendsk.

For blot at nævne tre eksempler:

- Stop for salg af almene boliger.
- Fastholdelse af de beboerdemokratiske rettigheder i alment byggeri. Idet disse nu er under hårdt pres på grund af Velfærdsministeriets rapport „Den almene boligsektors styring“, og de lovforslag der vil komme i rapportens kølvand.
- Stop for særskatten på almene lejeboliger = tyveriet fra landsbyggefonden.

Med hensyn til sidstnævnte, så har de to integrationsordførere Astrid Krag (SF) og Henrik Dam Kristensen (Socialdemokraterne) i Politikken lørdag d. 23. august skrevet en kronik, der godt nok primært handler om integrationspolitik.

Selve indholdet af kronikken, og de to forfatteres tanker omkring integration, skal ikke kommenteres her. Det jeg derimod vil kommentere er, at de to politikere bl.a. skriver „... Uddannelse og beskæftigelse er vigtigt for integrationen. Det er boligforhold og hverdagen i lokalområdet også. Vi vil bekæmpe ghettodannelsen. - Ingen boligkvarterer, skoler eller børnehaver skal stå for integrationen af mere end 30 procent socialt udsatte indvandrere, og vi vil være med til at finansiere en massiv boligsocial indsats uden at stjæle pengene fra lejerne selv, som den nuværende regering har gjort...“

I denne forbindelse ligger der en selvmodsigelse over for de to partiers forhånds-udmeldinger om altid fremover at ville stemme for finansloven.

Selvmodsigelsen ligger i, at den nuværende regering nu i flere år, til fordel for finansloven, har taget rigtig, rigtig mange penge fra Landsbyggefonden (det almene byggeri) og derudover en del penge fra Grundejernes Investeringsfond (det private udlejningsbyggeri).

På nuværende tidspunkt har dette statslige tyveri fra lejerne og altså især fra lejerne i den almene sektor betydet, at lejerne selv skal betale for boligsociale opgaver, som burde betales solidarisk af alle skatteydere. Hvilket da også altid har været tilfældet inden den nuværende regering tog over. Men, hvis et parti stemmer for finansloven, stemmer det altså også for, at „...stjæle pengene fra lejerne selv...“ helt ligesom den nuværende regering.

Hvorom alting er, så indgår lejerbevægelsen fortsat meget gerne i et samarbejde med blandt andre Socialdemokraterne og SF, med det formål at sikre retfærdige, rimelige og gode forhold for landets lejere.

Vi savner imidlertid nogle klare meldinger om de to partiers holdninger til de nævnte lejerpolitiske emner, og ikke mindst partiernes egne forklaringer på de selvmodsigende udmeldinger omkring tyveriet fra landsbyggefonden.

Vi afventer med forventning partiernes svar.

Bodil Kjærum  
Landsformand

# Lejeboliger skaber vækst

Et godt og varieret udbud af lejeboliger øger mobiliteten og dermed væksten i samfundet. Det dokumenterer ny forskning, der blev fremlagt på Boligdag 2008, som i april 2008 blev afholdt på Statens Byggeforskningsinstitut (SBI)

Af Jesper Kirkeskov

En række indlæg dokumenterede, at lejerne ikke er en restgruppe, der bare drømmer om at købe ejerbolig. Mange vælger lejeboligen, fordi det er en fleksibel boligform, der tilfredsstiller boligbehovet, når man får nyt job i en anden by, flytter hjemmefra, bliver skilt osv.

Et varieret tilbud af gode lejeboliger kan bl.a. være med til at vende den negative udvikling i udkantsområderne, hvorfra man ellers hører om forladte, faldefærdige ejendomme, afvikling af industriarbejdspladser og vigende befolkningstal.

„Udkantsområderne er selvfølgelig meget mere end håndværkertilbud. De er også industri i udvikling og behov for at tiltrække højtuddannede specialister“, sagde natur- og miljøchef Arne Kirk fra Morsø Kommune. Ved at satse på et bredt udbud af kvalitets-lejeboliger i Glyngøre har man formået at tiltrække tilflyttere, så man kunne dække behovet for arbejdskraft i forbindelse med etablering af nye virksomheder.

Arne Kirk pegede på, at lejeboliger er en fleksibel boligform, der gør det muligt at prøve kræfter med et nyt job et andet sted i landet uden at være bundet af en stor investering i en ejerbolig.

Erfaringerne fra Glyngøre viser, at lejeboliger ikke nødvendigvis behøver være billige. De skal først og fremmest være af god kvalitet.

Lejere flytter oftere end ejere

De fleste, der skifter bolig, flytter i lejebolig, viser forskningsresultater, der blev fremlagt på boligdagen af seniorforsker Hans Skifter Andersen fra SBI.

Beboere i lejeboliger flytter langt oftere end beboere i ejerboliger. 27 pct. af beboerne i de private lejeboliger og 17 pct. af beboerne i de almene lejeboliger flytter inden for et år. Til sammenligning gælder dette kun 6 pct. af beboerne i enfamiliehusene og 14 pct. af beboerne i ejerlejlighederne.

„Lejeboligerne har meget stor og positiv betydning for mobiliteten i samfundet“, sagde Hans Skifter Andersen.

Andelen af lejeboliger er svagt stigende trods de senere års økonomiske vækst og overvældende interesse for ejerboligen. Det oplyste lektor Morten Skak fra Syddansk Universitet.

Den store efterspørgsel efter lejeboliger skyldes i følge Morten Skak flere forhold. Nye tal viser bl.a., at unge flytter tidligere hjemmefra, flere med længere uddannelser bor i lejeboliger, og andelen af familier med kun én voksen er stigende.

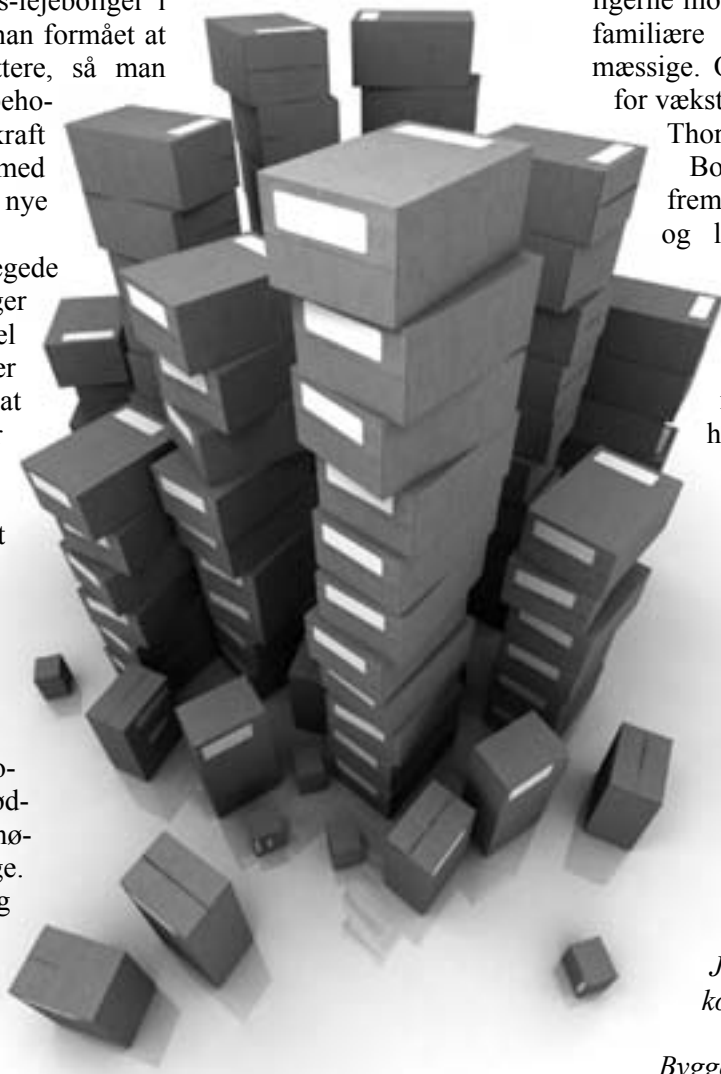
„Veluddannede singler med høje indkomster er en af de store grupper, der fremover vil efterspørge lejeboliger af høj kvalitet“, sagde Morten Skak.

Lejeboliger er en overset boligsektor, der i mange år har stået i skyggen af ejerboligerne, konstaterer forskningschef Thorkild Ærø fra SBI:

„Lejeboliger er en fleksibel boligform for de, der skifter job, unge under uddannelse, de der vælger at leve alene osv. Det er nemt at skille sig af med en lejebolig, hvis man alligevel ikke bryder sig om det nye job i en fremmed by osv. Derved fremmer lejeboligerne mobiliteten både den familiære og den erhvervs-mæssige. Og det er til gavn for vækst og velfærd“, siger Thorkild Ærø.

Boligdag 2008 om fremtidens lejebolig og lejeboligens fremtid blev afholdt i den forgangne uge af Center for Boligforskning, som har til huse på SBI.

Kilde.  
Pressemeddelelse.  
Jesper Kirkeskov er kommunikationschef i Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet.



# Frihed for regler

## - Bliver det til gavn eller til skade

Rapporten, "Den almene boligsektors styring" indeholder en lang række enkelt forslag. De fleste hører til i småtingsafdelingen - men ikke alle. Her omtales tre forslag som tilsyneladende ser uskyldige ud, men som kan få stor negativ betydning for lejerne.

### Erhvervsarealer i boligområder

Af Jakob Lindberg

Rapporten foreslår en række lempelser i de såkaldte "sideaktivitetsregler". En sideaktivitet forligger f.eks., når en boligorganisation ejer et butiksareal og udlejer dette til en privat næringsdrivende. Før 1994 var der forholdsvis vide rammer for hvilke sideaktiviteter en boligorganisation kunne drive lovligt.

Sideaktiviteterne blev dog ofte kritiseret, dels fordi disse "erhvervsventyr" af og til endte galt, således at den pågældende afdeling stod tilbage med et tab, dels fordi der kunne opstå mistanke om konkurrenceforvridning, fordi de almene boligorganisationer ikke betaler skat.

Som følge af en række skandaler i begyndelsen af 90-erne strammede Folketinget op og satte meget snævre begrænsninger for, hvilke sideaktiviteter, der kunne drives af almene boligorganisationer.

#### Erhverv i boligområder

Nu er pendulet ved at svinge tilbage. Der er en udbredt tro blandt boligfolk og politikere på, at hvis man får blandet ejer- og lejerboligerne eller får mere erhverv placeret i

boligområderne, så kan man løse ghettoproblemerne. Her er de nuværende regler for sideaktiviteter en hæmsko. Derfor foreslås en række lempelser. Een af dem er, det skal være mulig for en almene boligorganisation at opføre ustøttede erhvervsarealer i boligområdet.

Efter forslaget stilles forskellige betingelser til erhvervsarealerne. For det første skal erhvervsaktiviteten være rentabel. For det andet skal udlejningen af erhvervsarealerne ske i et skattepligtigt selskab, således at der ikke bliver nogen konkurrenceforvridning.

#### Eksempel

I et nyt boligområde vil boligorganisationen gerne udleje lokaler til butikformål. Lad os sige, at balancelejen er 1000 kr pr kvadratmeter om året for lokalerne. Balancelaje er den lejeindtægt, der skal til for at opføre og drive lokalerne, herunder udgifter til vedligeholdelse og renholdelse. Markedslejen for butiksljemål er 2000 kr pr kvadratmeter om året.

Hvis man kan udleje 1000 kvadratmeter til erhverv, kan der tjenes 1 mio. kr. årligt til det nye selskab. Da der ikke

er nogen udgifter af betydning bortset fra lidt administration, vil der blive en pænt overskud til det nye selskab.

Det vil jo være oplagt, at de mest fremmelige blandt boligorganisationens bestyrelsesmedlemmer samtidig bliver bestyrelsesmedlemmer eller eventuelt direktør i det nye selskab. Og hvad vil være mere naturligt, end at bestyrelsen fordeler overskuddet mellem sig i form af bestyrelseshonorarer, frynsegoder, gratis rejser og lignende.

#### Misundelse

Måske vil nogen kalde det et udslag af smålig misundelse at brokke sig over at nogen beriger sig. Men vi kan lige så godt se realiteterne i øjnene. Hvis man åbner en mulighed for misbrug kan man være sikker på, at den vil blive udnyttet før eller siden.

Den dag, det blive opdaget, har vi en ny skandale i medierne, der kan bruges til at skade den almene sektors omdømme.

## Afdelingsdemokratiet kan underkendes

Af Jakob Lindberg

Et af forslagene i rapporten er, at bestyrelsen i en boligorganisation i særlige tilfælde får mulighed for at tvinge en afdeling til at gå med til et større renoveringsarbejde, en boligsocial helhedsplan eller en såkaldt fremtidssikring af bebyggelsen. Det pågældende arbejde skal have til formål "...at gøre boligerne og boligområdet tidssvarende og konkurrencedygtigt over for en bred kreds af boligsøgende".

Efter reglerne skal sådanne projekter forelægges afde-

lingsmødet til godkendelse. Men selv om beboerne i afdelingen stemmer nej til projektet, kan de få det trukket ned over hovedet alligevel. For boligorganisationens bestyrelse eller repræsentantskab får mulighed for at overtrumfe afdelingen.

Det svarer til, at Folketinget vedtager en tilslutning til en ny EU-traktat, efter at traktatforslaget er blevet nedstemt ved en folkeafstemning.

Forslaget er blevet nærmere omtalt i dette blad i foråret 2008



## Frit slag for ændret lejefordeling

Af Jakob Lindberg

Styringsudvalget foreslår, at kommunen ikke mere skal godkende ændringer i fordeling af lejen i en afdeling. Hvis denne regel bortfalder behøver forretningsføreren ikke mere fremsende ansøgning med dokumentation til kommunen. Forretningsfø-

ren kan i princippet gøre det uden at spørge nogen udover boligorganisationens bestyrelse.

Herved åbner man op for en oplagt misbrugsmulighed i sær i de mange hundrede små boligorganisationer hvor forretningsføreren selv bor i een af bebyggelserne. Her kan forretningsføreren ændre lejefordelingen, således at han

selv eller hans venner slipper billigere i husleje. Det vil ske på bekostning af de øvrige lejere, som kommer til at betale højere husleje

Han skal ganske vist have det godkendt i bestyrelsen, men mange bestyrelser stoler blindt på deres lokale forretningsfører og fører ikke kontrol med hvad han laver. Heller ikke revisionen plejer

at gå i detaljer med den slags. Så mange steder vil der være frit slag for misbrug.

Den nuværende godkendelsespligt garderer selvfølgelig heller ikke 100% mod misbrug, men gør det trods alt sværere at snyde.

Den enkelte lejer vil heller ikke have mange muligheder for at gardere sig mod snyd af denne art. Hvis ændringen

i lejefordelingen kamoufleres som en almindelig huslejestigning, vil det som oftest ikke blive opdaget. Skulle en enkelt kvik lejer opdage at der er noget galt, kan forretningsføreren jo altid undskylde det med at der er sket en EDB-fejl. Men går den, så går den.



# Hvordan skal de almene boliger styres?

Skal den almene boligsektor befris fra snærende regler og i stedet styres gennem aftaler mellem kommunerne og topledelseerne i de almene boligorganisationer? Vi kigger nærmere på Velfærdsministeriets højt profilerede rapport

Af Jakob Lindberg

Midt på sommeren udkom Velfærdsministeriets rapport med titlen "Den almene boligsektors styring". Rapporten er blevet ventet på i spænding. Blandt de politikere, der var med til at starte udvalgsarbejdet, har man proklameret, at der nu ville komme en gennemgribende reform af den almene boligsektor. "Frisættelse af sektoren" har været et af de reklameslogans, som er taget i anvendelse.

Læsningen af det digre værk på 463 sider efterlod mig i en tilstand af forvirring. Nogle gange forekom rapporten mig at være banal, så jeg måtte spørge mig selv, om der overhovedet var noget nyt.

Andre gange løb jeg ind i en labyrint af fine ord, så fine og fremmedartede, at jeg måtte spørge: Hvad er det her? Er det Danmark man taler om? Eller befinder vi os på en anden planet?

## Afbureaukratisering

Grundtanken bag udvalgsarbejdet er, at komme med forslag til hvordan styringen af den almene sektor kan ændres. Man vil gerne væk fra den tætte statslige regelstyring og erstatte den af den såkaldte "aftalestyring". Dette beskrives således:

"Reformen skal gennem en afbureaukratisering sikre, at der gennemføres en deregulering og forenkling af den eksisterende styring med henblik på etablering af en mål- og aftalebaseret model, der i højere grad giver mulighed for lokalt tilpassede løsninger. Det er herved for det første sigtet at forbedre boligorganisationens muligheder for at løse deres opgaver på en mere effektiv måde. For det andet er det sigtet, at det kommunale tilsyn bliver effektiviseret og gjort mere fremadrettet uden, at det fører til øget ressourceforbrug i kommunerne" (side 23)

## Hvordan skal det foregå

Den nye form for styring skal altså fortsat udøves af kommunen og det skal foregå på følgende måde:

1) Der skal formuleres – på nationalt plan – et sæt af *centrale målsætninger*, som boligorganisationerne

skal stræbe efter at opfylde. Eksempel: - lejeniveauet skal være rimeligt lavt, - kvaliteten af boligerne skal være god osv. Der er intet nyt heri. Disse målsætninger findes også i den nuværende lovgivning for alment byggeri.

2) Der skal arrangeres en "proaktiv og differentieret styringsdialog" mellem kommunen og ledelsen af boligorganisationerne. "Proaktiv" betyder vist nok "fremsynet", "differentieret" betyder "forskelligartet". Sagt på almindeligt dansk betyder det, at kommunen skal holde møder med ledelserne af de enkelte boligselskaber, hvor man skal snakke om fremtiden. Men man skal snakke om noget forskelligt alt afhængigt af, hvilket boligområde der er tale om. Der skal holdes et "dialogmøde" hvert år mellem kommunen og den enkelte boligorganisation.

3) På baggrund af denne dialog skal der indgås *aftaler*, f.eks. om "områdeløft og helhedsplaner", om anvendelse af forskellige særlige udlejningsregler, eller om boligstandarden og arkitekturen i nybyggeriet.

4) Der skal indføres en effektiv "kvalitetsstyring" og "egenkontrol". Det skal ske gennem den såkaldte forvaltningsrevision, hvor boligorganisationens egen revisor gennemgår administrationens arbejdsgange for at sikre, at disse er hensigtsmæssige og effektive. Kravet om forvaltningsrevision findes allerede i den nuværende lovgivning, men det bliver stort set ikke efterlevet af boligorganisationerne, fordi det er for besværligt og dyrt. Der luftes tanker om en såkaldt "certificering", altså en ny slags ekstern kontrol over om boligorganisationer-

ne kontrollerer sig selv godt nok.

5) Boligorganisationerne skal foretage en bedre *dokumentation* af deres virksomhed. Foruden regnskabsaflæggelse og forvaltningsrevision, tales der om indførelse af en slags selvangivelse, analyser af nøgletal, temaanalyser og meget mere.

## Kommentar

Hvad skal man sige til alle disse nymodens forslag? Ja, der er vel ingen der kan have noget i mod, at der holdes regelmæssige møder mellem boligorganisationernes ledelser og kommunens folk. Men i nogen kommuner skal der holdes ret mange møder. I Københavns Kommune er der f.eks. 31 boligorganisationer og i 30 kommuner er der mindst 10 boligorganisationer i hver kommune.

Der vil formentlig kun være et par bebyggelser i hver kommune, der har så store problemer, at det er nødvendigt at få hjælp af kommunen. Langt de fleste af de små boligorganisationer lever en stille og rolig tilværelse. Man kan spørge sig selv, om det ikke er spild af tid at indkalde alle disse bestyrelser til møde én gang om året.

## Aftale og tilsyn

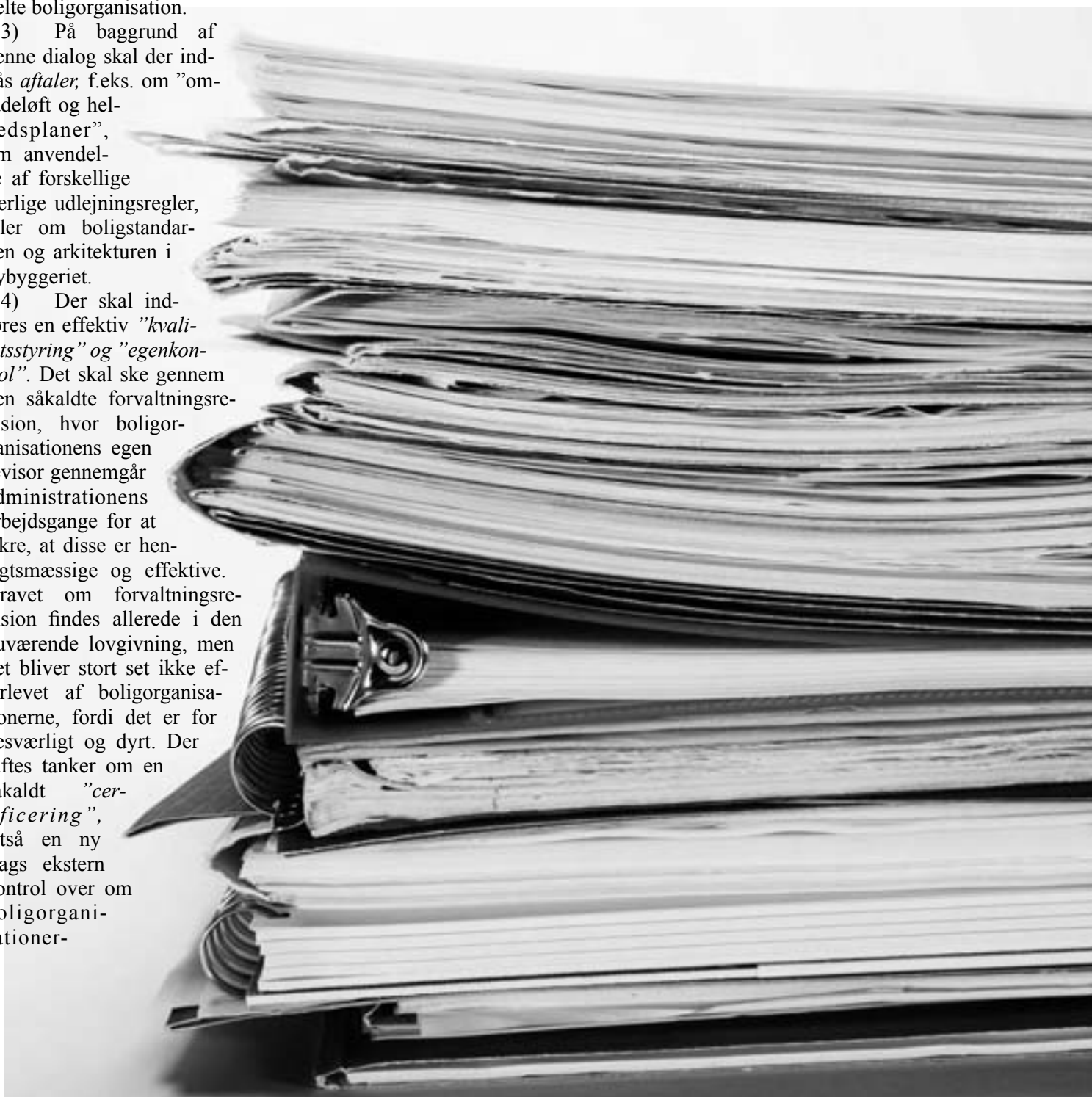
Hele den nye ordning rejser i øvrigt et andet problem: Hvordan kan kommunen både være tilsynsmyndighed og aftalepartner i forhold til en boligorganisation.

Ifølge rapporten skal kommuner fortsat varetage den såkaldte legalitetskontrol, altså kontrollere om lovene bliver overholdt og om boligorganisationerne ikke misbruger lejernes penge. Men

samtidig skal kommunerne og boligorganisationernes ledelser samarbejde. Det kan give problemer.

Lad os tage et tænkt eksempel: Lunkeborg Kommune er hjemsted for boligorganisationen, Trivselsbo. Kommunen og direktøren for Trivselsbo har indledt et godt samarbejde for at få løst de sociale problemer der præger nogle af Trivselsbos afdelinger.

Midt under denne række af dialogmøder indkommer der så en klage til kommunen over, at direktøren for Trivselsbo har fået overtalt bestyrelsen til at bevilge ham selv en årsløn på over 1 mio. kr. Hvordan vil Lunkeborg Kommune takle den situation. Er det ikke mest sandsynligt, at kommunens medarbejder vil sylte denne klage frem for at ødelægge det positive samarbejde med direktøren?



# Er politisk moral – moral eller dobbelt moral?

Det har siden 2. verdenskrig været en god politisk skik, at søge brede politiske forlig, når der skulle vedtages gennemgribende reformer. Det har også været god skik, at høre alle organisationerne inden for et givet område - i stedet for kun at lytte til den ene side. Med VKO-flertallets blokpolitik er denne tradition i fare. De erfarede vi som lejerorganisation under forberedelsen af rapporten om Den almene boligsektors styring, hvor Det Radikale Venstre - højst overraskende har været med til at sikre den hemmelige lovforberedelse.

## Ensidig lovforberedelse

### Udtalelse

Danmarks Lejerforeningers Hovedbestyrelse udtaler:

Rapporten om den fremtidige styring af den almene sektor er udkommet og ved at blive omsat til lovforslag. I den anledning skal Hovedbestyrelsen udtrykke sin kraftige afstandtagen - både fra den måde rapporten er blevet til på, og selve den boligpolitiske tendens, som kommer til udtryk i rapportens anbefalinger.

Rapporten er blevet til, uden at man har hørt repræsentanterne for de mennesker, rapporten drejer sig om - nemlig lejerne. Danmarks Lejerforening og Lejernes Landsorganisation er kun blevet hørt om de forslag, der drejer sig om beboerdemokrati, mens alle andre emner fra styreform til nybyggeri er blevet behandlet i det hemmelige hovedudvalg. I dette udvalg har kun udlejersiden - Boligselskabernes Landsforening - været repræsenteret.

### Beboerdemokrati i fare

I underudvalget om bebo-

erdemokrati kom Danmarks Lejerforening og Lejernes Landsorganisation med en fælles velbearbejdet mindretalsindstilling. Denne mindretalsindstilling er end ikke nævnt i rapporten. Derved ser det ud som om lejerorganisationerne støtter op om de forslag vedrørende beboerdemokrati, som står i rapporten.

Det drejer sig blandt andet om forslaget om, at boligorganisationernes topledelse skal kunne overtrumfe afdelingsmødet i beslutninger vedrørende større renoveringsarbejder, boligsociale helhedsplaner og lign. Dette forslag blev vedtaget i underudvalget mod lejerorganisationernes stemmer.

Danmarks Lejerforening ønsker at slå fast, at vi tager kraftig afstand fra forslaget, som meget vel kan blive det første søm i beboerdemokratiets ligkiste, såfremt det bliver omsat til lov.

### Uholdbar styreform

Danmarks Lejerforening er samtidig modstander af hele den styreform, som der lægges op til i rapporten.

Rapporten anbefaler aftalefrihed på en lang række områder mellem boligorganisationernes ledelser og kommunerne. Samtidig fastholder man, at kommunerne skal føre tilsyn med boligorganisationerne.

Dette er helt uholdbart. En kontrolmyndighed kan ikke samtidig være aftalepartner med dem man skal kontrollere.

Danmarks Lejerforening har ikke noget imod, at boligorganisationerne og kommunerne samarbejder på lokalt plan. Men det forudsætter at tilsynet med boligorganisationer overgår til et statsligt organ.

*Vedtaget på Danmarks Lejerforeningers hovedbestyrelsesmøde den 23. august 2008*



## Hvor står de Radikale?

### Af Leif Truelsen

I det seneste nummer af Lejer i Danmark gjorde Lars Vestergaard (LV) fra Det radikale Venstre sig til talsmand for, at lejerne skal side ved bordet, når deres forhold i de almene boliger skal aftales. Naturligvis er jeg enig i det udsagn.

Senere i artiklen beskriver LV, at Det radikale Venstre i en landsmøder resolution har vedtaget, at der skal være åbenhed og aktindsigt for alle beboere.

Her hopper min kæde af. For det flertal som besluttede at arbejdsgruppen, skulle være UDEN lejernes repræsentanter, bestod nemlig af Regeringen, Dansk Folkeparti (DF) og **Det radikale Venstre (RV)**.

Jeg er bekendt med, at DL har rettet henvendelse til både DF og RV, samt at det kun er DF, der har meldt tilbage.

For at undgå, at der opstår tvivl om Det radikale Venstres holdning til lejernes indflydelse på den fremtidige styring af den almene boligsektor.



Vil jeg opfordre redaktionen af Lejere i Danmark til at få Det radikale Venstres repræsentant i Folketingets Boligudvalg til - her på disse sider - at tilkendegive, hvad deres holdning er til den rapport, som er udarbejdet uden deltagelse af LEJERNE.

Rapporten "Den almene boligsektors styring" er udgivet i juni 2008 og indeholder mange detaljerede forslag til - det jeg vil kalde - store forringelser for lejerne i de almene boliger.

*Leif Truelsen er landssekretær i Danmarks Lejerforening og lejer af en almen bolig i Augustenborg*



# Det hemmelige spil

Af Jakob Lindberg

Som det vil være kendt af læserne af dette blad, deltog Danmarks Lejerforeninger - ved undertegnede og Leif Truelsen - i et underudvalg til hovedudvalget vedr. Den almene boligsektors styring. Underudvalgets opgave var at komme med forslag til ændring af reglerne om organisering og beboerdemokrati.

Derimod var hverken Danmarks Lejerforeninger eller Lejernes Landsorganisation repræsenteret i hovedudvalget. Derimod var udlejersiden repræsenteret ved Boligselskabernes Landsorganisation

Vi protesterede mod denne forskelsbehandling. Vi foreslog, at vi skulle have sæde i hovedudvalget, men det blev afslået af Velfærdsministeriet. Så forslog, vi at vi skulle have indsigt i hovedudvalgets arbejde, fordi det ikke gav nogen mening at diskutere forbedringer af beboerdemokratiet, når man ikke vidste, hvordan resten af pakken kom til at se ud. Som Leif Truelsen formulerede det, så svarer det til, at man begynder at indrette sit nye hus før man ved hvor stort det vil blive og

hvor mange rund der er i det.

De blev også afslået af ministeriets repræsentanter.

## Sidste forsøg

I løbet af foråret 2008 gjorde vi et sidste forsøg på at få indflydelse. Vi skrev til de to partiledere, Margrethe Vestager fra Det Radikale Venstre

og Pia Kjærsgaard fra Dansk Folkeparti og bad dem udvirke, at lejerne blev hørt inden det sidste punktum i rapporten blev sat.

Vi fik aldrig svar fra Margrethe Vestager eller Det Radikale Venstre. Det kan jo undre. Er det et udtryk for De Radikales mangel på respekt

for lejerne?

Fra Pia Kjærsgaard fik vi et venligt brev om, at brevet var givet videre til Dansk Folkepartis boligordfører, Anita Knakkegaard, som straks tog fat i sagen. Anita Knakkegaard gav udtryk for, at lejerorganisationerne burde høres. På dette fremtrædende tids-

punkt i april 2008, ville hun dog højst love at arbejde for, at lejerorganisationerne fik rapporten at se et par dage før offentliggørelsen.

Vi er ikke i tvivl om, at Anita Knakkegaard gjorde hvad hun kunne, for at dette kunne blive opfyldt, men det skete ikke. De magtfulde mænd i Velfærdsministeriet - eller Karen Jespersen selv - havde åbenbart besluttet, at rapporten først skulle offentliggøres, når alle var taget på sommerferie.

## Lukkethed

Det viste sig senere, at der allerede ved udvalgets nedsættelse i 2006 - i forbindelse med forliget om Landsbyggefonden - var truffet beslutning om, at lejerne skulle holdes uden for væsentlig indflydelse på rapportens indhold. At regeringen har ønsket det sådan kan ikke undre. Det hører trods alt til dens politiske stil at majorisere sig igennem og tromle hen over alle der modsiger den.

Tilbage står, at både Det Radikale Venstre og Dansk Folkeparti har accepteret denne udemokratiske form for blokpolitik



## De Radikales syn på rapporten

Af Bente Dahl, MF



Under denne overskrift beder Leif Truelsen (LT) i et indlæg i "Lejer i Danmark" om svar på nogle spørgsmål om Radikale Venstres boligpolitik. Tak for spørgsmålene til LT. Som ordfører på området vil jeg forsøge at besvare dem.

Indlægget er i to dele: Første del handler om en mulig divergens mellem Lars Vestergårds (LV) holdning og partiets officielle boligpolitik. Anden del drejer sig om den ra-

dikale mening om rapporten "Den almene boligsektors styring" udgivet juni 2008 - en lille sag på 463 sider, som jeg naturligvis har fået læst, inden jeg skriver dette her.

Resolutionsforslaget "Det Radikale Venstre vil sikre de almene beboeres ret til generel aktindsigt", er det, som LV omtaler. I begrundelsen for det radikale resolutionsforslag står der blandt andet, at "Åbenhed er en forudsætning for demokratisk kontrol." Da jeg mener, det er en selvfølge med åbenhed i forvaltning og administration, arbejder jeg lige nu med at omsætte

tankerne i resolutionen til et beslutningsforslag, som jeg agter at fremsætte i efterårets Folketingssamling.

Vedr. Styringsrapporten finder jeg som udgangspunkt, at der er mange udmærkede anbefalinger. Den er temmelig omfattende og lang, så der er naturligvis både gode og mindre gode ting i den. Dog er jeg helt uenig i den anbefaling, der går ud på at give mulighed for at lade boliger stå tomme i op til ½ år (forslag 8.8)

Jeg er nødt til at sige, at der er nogle mangler ved den. Der er ganske vist et afsnit,

hvor ungdomsboliger og ældreboliger er specielt behandlet - men boliger til unge handicappede behandles ikke. Og der mangler boliger til handicappede unge - f.eks. unge kørestolsbrugere o. lign. handicaps.

Jeg kan ikke gå meget i detaljer med så lang en rapport, men det vil jeg gøre hen ad vejen i arbejdet med den lov, der må blive fremsat om emnet.

Bente Dahl er medlem af Folketinget og boligordfører for Det Radikale Venstre



# Skimmelsvampe – savnet vejledning endelig udkommet

I januar 2007 tog Folketingets Boligudvalg i en stort anlagt høring initiativ til at få gjort noget ved de udbredte problemer med skimmelsvampe i lejeboliger. Under høringen fremhævede regeringspartierne repræsentanter, at der ikke var behov for ny lovgivning. Kommunerne havde de redskaber, der skulle til for at komme skimmelsvampproblemer til livs. At det ikke blev gjort måtte skyldes manglende kendskab til lovgivningen. Socialministeren lovede, at hendes embedsmænd hurtigt ville udarbejde en vejledning, der beskrev reglerne, så ingen kunne være i tvivl. Denne vejledning er nu kommet efter 1½ års venten.

## Af Jakob Lindberg

Vejledningen er stilet til kommunerne, men er meget nyttig at kende for sagsbehandlere og andre, der rådgiver lejere om problemer med skimmelsvampe.

Der er ikke tale om ny lovgivning eller nye bestemmelser i det hele taget. Vejledningen er en sammenskrivning af de bestemmelser der findes i tre love om kommunernes ret og pligt til gøre noget ved sundhedsfarlige forhold i boliger. Den kan dermed også være nyttig når det gælder andre former for sundhedsfare end fugt og skimmelsvamp.

De tre love der er relevante er *byfornyelsesloven*, *bygge-loven* og *almenboligloven*.

### Handlepligt

Vejledningen følger kronologien i et typisk sagsforløb. Først slås det fast at en kommune har pligt til at undersøge sagerne, når der

kommer begrundede klager over sundhedsproblemer.

(Se citatet i boksen her på siden)

Undersøgelsen kan indebære, at det er nødvendigt at inddrage uafhængige eksperter og foretage tekniske undersøgelser.

Det kan også være nødvendigt at foretage såkaldt destruktive indgreb i bygningen - f.eks. fjernelse af vægbelægning - for at afgøre om der er sundhedsfare.

Alle udgifter afholdes i første omgang af kommunen.

### Sundhedsfare og kondemnering

Når undersøgelsen er foretaget skal kommunalbestyrelsen vurdere om der er sundhedsfare. Sundhedsfaren er inddelt i 3 niveauer:

- 1) Nærliggende sundhedsfare,
- 2) Ikke nærliggende sundhedsfare
- 3) Mindre skimmelsvam-

peangreb, som eventuelt kan udgøre en sundhedsmæssig risiko.

### Niveau 1 og 2

Ved niveau 1 og 2 har kommunalbestyrelsen pligt til at nedlægge forbud mod at benytte lokalerne. Der er her tale om kondemnering. Konsekvensen er at beboerne skal fraflytte de kondemnerede lokaler. Dette gælder uanset

om der er tale om ejere eller lejere. Ved nærliggende sundhedsfare kan fristen være meget kort. Fristen kan dog aldrig blive længere end 6 måneder.

Er der tale om ikke-nærliggende sundhedsfare kan fristen dog være længere end 6 måneder.

### Genhusning og afhjælpning

Hvis der gives forbud mod

beboelse, skal kommunalbestyrelsen anvise husstanden en anden bolig. Udgifterne til genhusning afholdes af kommunen.

Samtidig kan kommunen give ejeren *påbud* om at afhjælpe de forhold, der giver anledning til skimmelsvamp.

### Offentlig støtte og tvang

Kommunens påbud skal indeholde oplysning om, hvor-



## Der er Skimmelsvamp i min lejlighed – Hvad gør jeg ??

**Gå til borgmesteren. Det er kommunalbestyrelsen, der har ansvaret.**

Der er Skimmelsvamp i min lejlighed. Hvad gør jeg ??

Hvis du er så uheldig, at der er fugt og skimmelsvamp i din lejlighed, samt at det ikke forsvinder efter en rengøring og ved efterfølgende normal brug af lejligheden, vil jeg foreslå, at du skriver til Borgmesteren, og med henvisning til Velfærdsministeriets vejledning nr. 47 af 27. juni 2008, anmoder ham/hende om at „rejse en sag“.

Af vejledningen fremgår det:

- At Kommunalbesty-

relsen skal reagere, såfremt den bliver opmærksom på, at en bolig er angrebet af skimmelsvamp.

- At Kommunalbestyrelsen skal „rejse en sag“.

I praksis betyder det, at de skal igangsætte en undersøgelse af, om det er sundhedsfarlige skimmelsvampe, samt hvad der skal gøres for at afhjælpe problemet.

- At Kommunen kan inddrage Embedslægeinstitutionen i undersøgelsen. I praksis betyder det, at lejeren ikke kan henvende sig direkte til Embedslægeinstitutionen.

Velfærdsministeren har udsendt en vejledning for de private lejemaal og en tilsvarende for de almene lejemaal.

Hvis du følger Velfærdsministeriets vejledning, risikerer både du og dine børn at være skadet for livet inden, der er truffet en afgørelse og problemet er løst.

Derfor er min opfordring - Skriv til Borgmesteren, det er nemlig ham/hende, der skal løse „opgaven“.

*Leif Truelsen er sagsbehandler i Haderslev og Omegns Lejerforening*

## Vejledning 47 – den skimmelramte lejers bibel

... "Når kommunen får en henvendelse eller på anden vis bliver opmærksom på, at der er forekomst af fugt og vækst af skimmelsvamp i en ejendom, skal kommunalbestyrelsen rejse en sag dvs. som det første undersøge, om problemet udgør en sundheds fare for personer, der opholder sig i ejendommen, jf. byfornyelseslovens § 75.

Pligten til at undersøge forholdet gælder uanset hvilken forvaltning i kommunen, der bliver bekendt med problemet. Det er derfor vigtigt, at sagsgangene i kommunen er tilrettelagt, således at de sikrer, at oplysninger om fugt og skimmelsvamp i boliger altid bliver undersøgt hurtigst muligt."

Kilde:

VEJ nr 47 af 27/06/2008

Titel: *Vejledning om kommunernes mulighed for at gribe ind over for fugt og skimmelsvamp i boliger og opholdsrum*

**Citat om kommunalbestyrelsens pligt til at handle i tilfælde af skimmelsvampangreb i boliger**



vidt kommunalbestyrelsen er indstillet på at yde offentlig støtte til at gennemføre påbuddet.

Hvis ejeren ikke efterkommer påbuddet inden for den fastsatte frist, har kommunen tre muligheder:

- at lade de nødvendige arbejder udføre for ejerens regning

- at forlange, at ejendommen skal afstås til kommunen.

- at forlange, at ejendommen rives ned.

Desuden indeholder vejledningen bestemmelser om erstatning i forbindelse med udstedelse af påbud, tinglysning, klagemulighed mm.

### Niveau 3 (mulig risiko)

Her er der tale om skimmelsvampangreb, som muligvis kan udgøre en sundhedsrisiko. I disse tilfælde kan der afgives påbud efter bygge-loven. For at der skal kunne gives påbud efter byggeloven skal der være tale om ulovlige forhold eller manglende vedligeholdelse af bygningen. Det er en forudsætning at manglerne er "væsentlige".

Efter byggelovgivningen, kan en ejer af en bygning ikke pålægges at opgradere bygningen energimæssigt eller teknisk. Hvis en bygning f.eks. overholder de krav til isolering og ventilation, der gjaldt den gang bygningen blev opført, kan kommunen ikke kræve forbedring af bygningen.

## En omvej

**Velfærdsministeriet udsendt to pjecer, der desværre risikerer at aflede opmærksomheden fra det klare budskab, som fremgår af Vejledning 47. Der er tale om een pjece for de private lejemål og en tilsvarende for de almene lejemål.**

*Af Jakob Lindberg*

I disse pjecer anbefales lejerne at rejse sager ved henholdsvis Huslejenævnet og Beboerklagenævnet, såfremt udlejer ikke udbedrer skimmelsvampene. Det er ikke forkert, at de to nævn har kompetence til at give påbud om

**Skimmelsvamp?**  
**Mould fungus?**  
**Küf mantar?**  
**عفن فطري؟**  
**کہمبی؟**

**Skimmelsvamp?**  
 Informationsmateriale til beboere, udlejere og kommuner finder du på [www.vfm.dk](http://www.vfm.dk).

**Mould fungus?**  
 Information material for tenants, landlords and local authorities is available at [www.vfm.dk](http://www.vfm.dk).

**Küf mantar?**  
 Sakinler, ev sahipleri ve belediyeler [www.vfm.dk](http://www.vfm.dk) sayfasından bilgi edinebilir.

**عفن فطري؟**  
 تتوافر المعلومات للمستأجرين والمالكين والسلطات المحلية على الموقع الإلكتروني

**کہمبی؟**  
 کرائے دار، کرائے دہندہ اور بلدیوں کے لیے معلوماتی مواد [www.vfm.dk](http://www.vfm.dk) پر دستیاب ہے

Materialet til beboere kan også hentes på biblioteket og i kommunen fra september 2008.

VELFÆRDSMINISTERIET

udbedring. Men nævnene har ikke byggeteknisk og sundhedsfaglig kompetence, og de vil derfor have svært ved at træffe de korrekte afgørelser. De vil under alle omstændigheder være afhængige af at få assistance af kommunens tekniske forvaltning. Man risikerer, at ansvaret kommer til at "flyde", fordi hver af de to instanser synes at sagen hører til hos den anden.

Dertil kommer at nævne kun kan udstede påbud, hvis der er tale om manglende vedligeholdelse enten fra lejers eller udlejers side. Man kan risikere, at nævnet afviser sagen, hvis der f.eks. er tale om konstruktionsfejl og lign. Så skal man begynde forfra med kommunen og kostbar tid kan være tabt.

## Nyttige Links

### Vejledning 47

– kan findes på hjemmesiden:

<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=121028>

Kan også findes på Velfærdsministeriets hjemmeside:

[www.vfm.dk](http://www.vfm.dk)

### Pjecer med gode råd

– kan findes på hjemmesiden: [www.skimmel.dk](http://www.skimmel.dk)

# Boligboblen: - for mange ejerboliger - for høje byggepriser - for lidt nyt alment boligbyggeri

Efter at politikerne for få år siden talte om boligmangel står vi nu i en situation, hvor der landet over står tusinder af ejerboliger ledige. Lars Vestergaard forklarer i den ene artikel på dette opslat hvordan Boligboblen opstod. I den anden artikel kommer han med forslag til, hvad der kan gøres for at få en bedre udnyttelse af boligmassen

## Af Lars Vestergaard

SR-regeringen førte en for-sigtig politik inden for bygge-riet for at fremme opsparring og afbetaling af gæld, på alle områder.

Byggebranchen havde i 1994-96 løbende 10-12.000 boliger under opførelse. I 1996-2001 svingede det omkring 12-16.000. Beskæftigelsen i byggeriet i 2000 lå omkring 160.-170.000 ansatte. I oktober 2001 nåede byggeriet op på 18.116 boliger under opførelse.

## I november 2001 tog VKO regeringen over.

Grafen for beskæftigelse i byggeriet (se grafen for beskæftigelsen i byggeriet) viser et tilsyneladende faldt i 2002-3, som udløste et pres på regeringen for at få gang i boligbyggeriet, og som det huskes, indgik VKO+SR+KrF i efteråret 2002 det første sorte boligforlig, hvor midler fra det almenyttige byggeri blev overført til støtte for privat kollegie- og lejeboligbyggeri.

Renten i USA var ekstremt lav i 2002-3 for at få gang i forbrug og beskæftigelse, og dette smittede af på Danmark. For at få ekstra gang i forbrug, efterspørgsel og beskæftigelse indførte VKO i 2003 afdragsfrie lån og rentetilpasningslån, som mange forveksler med en gave, selv om de medfører større gæld og længevarende renteudgifter. (Når lån ikke afdrages bliver renteudgiften uendelig).

I 2004 fik andelsbolighaverne lov til at tage lån med pant i andelsboligernes friværdi, hvorefter alle former for ejer og andelsboliger kan belånes, og alle købere kan optage lån i boligerne.

For at berolige boligejerne, der skulle fristes til størst mulige lån/gældsætning, blev beskatningen af ejendomsværdierne fastfrosset med skattestopet, og an-

delsboligerne er fortsat skattefri.

## Hu hej, hvor det går!

Når alle kan låne til lav rente, og gælden ikke skal afdrages de første 10 år, kan alle betale højere priser for boligerne, så boligpriserne stiger eksplosivt, og så kan nybyggeriet opføres og sælges med fortjeneste.

Støtten til privat lejebyggeri blev næsten ikke udnyttet, for det var en bedre forretning at sælge boligerne som ejerlejligheder og andelsboliger.

## Der kom rask gang i byggeriet.

I den almene sektor var der endog meget „kloge“ folk, der talte for, at sektoren - under ledelse af disse „kloge hoveder“ - skulle have ret til dels at bygge og sælge for at bruge de formodede store fortjenester til støtte for de almene boliger, og dels ret til at optage afdragsfri lån i de „evigt stigende“ friværdier. Dermed var ideen til Ritt Bjerregaards BilligBoliger født, og hun er desværre ikke den eneste, der er hoppet på limpinden.

## Det var alt sammen ufatteligt kortsynet.

Havde man i stedet for at

støtte sig på den triste beskæftigelsesstatistik set på det tilladte og påbegyndte byggeri under opførelse, havde man set at der var en roligt stigende aktivitet i 2002-3. Der var ikke grund til at hælde ekstra benzin på bålet i form af de kreative låneformer, ej heller et stort udækket boligbehov, men Fogh skulle efterligne Bush og have gang i beskæftigelse og skatteindtægter.

Da renterne steg i 2006, og der ikke var det store befolkningsbehov for de mange boliger, gik det langsomt op for investorerne (spekulanterne), at der skulle holdes igen med de mange projekter, og i august 2006 toppede byggeriet med 36.024 boliger under opførelse.

Antallet af „emner“ til salg hos ejendomsmæglerne steg til det dobbelte som følge af det mere eller mindre overflødige byggeri. Fra 31.946 i februar 2006 til 63.000 i efteråret 2007, og 74.-76.000 emner i sommeren 2008. Nu kan folk ikke sælge de overskydende boliger, og priserne på ejerboliger er en del steder faldet med over 20 %.

En af kreditforeningerne har regnet ud at prisfaldet har givet boligejerne et tab på 154 milliarder kr. på 1½ år svarende til 300 millioner kr.

dagligt!

## Naiv tro

De, der har fulgt rigtig godt med i debatten om boligøkonomi, kan huske at professor Jakob Brøchner Madsen talte for døde øren, da han i 2003 begyndte at advarede mod den truende boligboble.

Naiviteten i troen på at man næsten kunne bo gratis ved i årevis at optage ekstremt lavt forrentede afdragsfrie lån i evigt stigende friværdier - også i den almene sektors uomsættelige boliger - er næsten på linie med den kortvarige tro, under „dot.com-boblen“, på at man kunne blive rig på at stifte gæld i firmaer, der ikke tjente en krone, og derefter sælge firmaerne til andre med stor fortjeneste.

## Modstridende statistikker

De 2 statistikker og grafer for „boliger under opførelse“ og „beskæftigelsen“ er modstridende for 2002-4

Beskæftigelsen inden for byggeriet falder, mens byggeriet stiger. Det er indlysende ikke muligt på samme tid. Interesseorganisationerne har holdt fast i beskæftigelsesstatistikens „bevis“ på faldende beskæftigelse og krævede regeringens initiativ, læs: støtte til nybyggeriet, mens man

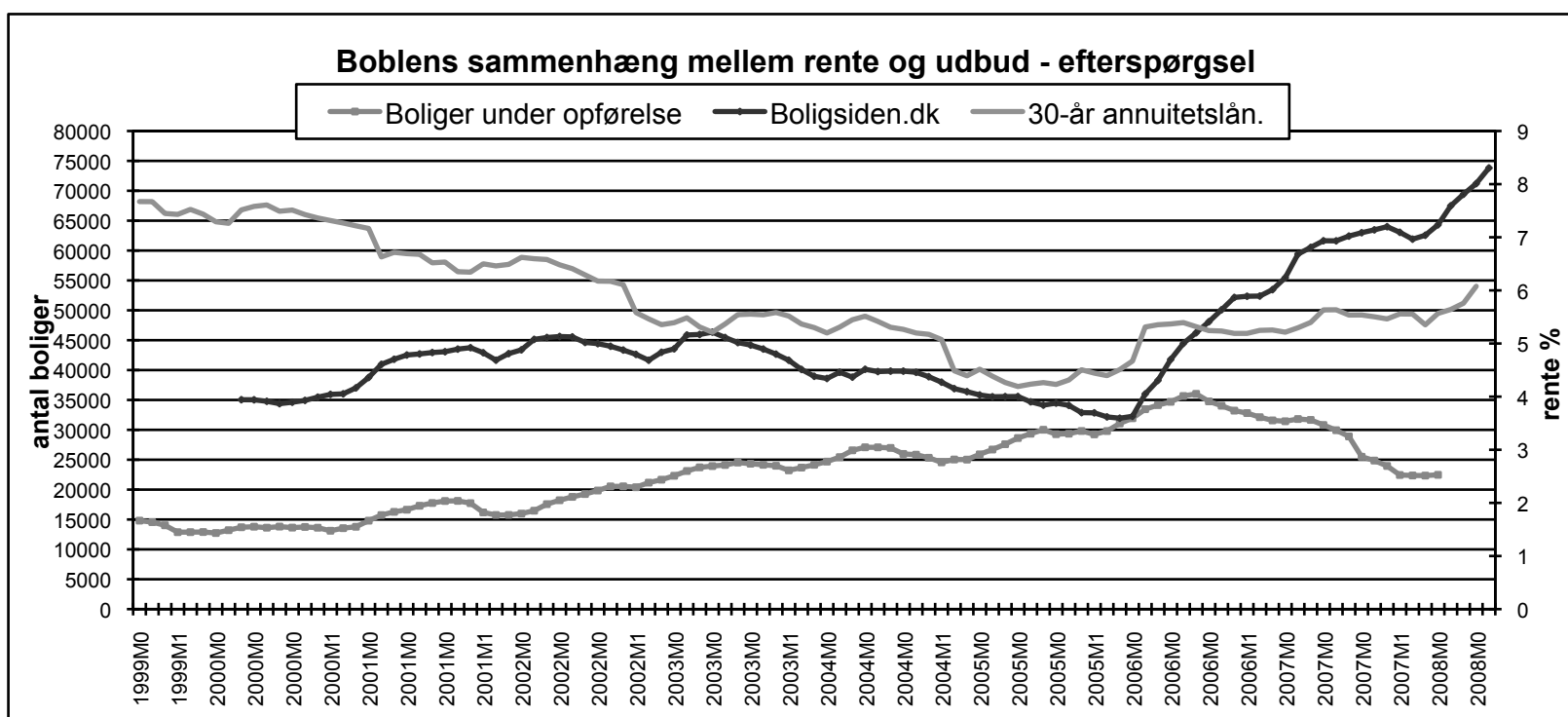
kritiserer Danmarks Statistik for manglende kvalitet i statistikken for tilladt, påbegyndt og afsluttet byggeri.

Sandheden er vel at enkeltmandsfirmaer, såkaldte „arme-og-ben“ firmaer, samt udlændinge, sort arbejde, og selvbyggeri ikke talte tilstrækkeligt med i statistikken for beskæftigelsen, som dermed undervurderer det faktiske byggeri, samtidig med at forsinkelser i byggeriet pga. af vejret, mangel på enkelte faggrupper og byggematerialer forlænger tiden fra udstedelse af byggetilladelse til færdigmelding. Dertil kommer, at langsommelig indberetning af kommunernes byggetilladelser og ibrugtagningstilladelser til statistikken giver mange overraskende efterreguleringer, så omfanget af det igangværende byggeri blev undervurderet.

Ud fra ovenstående har organisationerne presset på i 2002-3 for at få gang i byggeriet, uden hensyn til at der faktisk allerede var en stigende aktivitet, og uden hensyn til at der ikke var noget stort befolkningsmæssigt behov.

Konsekvensen i tal, fra januar 2005 til december 2007:

Antallet af boliger steg med 76.411.



Grafen viser at der var en pænt stigende byggeaktivitet i 2001 som nåede 23.-24.000 i foråret 2003.

Tilsvarende havde Ejendomsmæglerne Boligsiden.dk rundt 46.000 emner til salg.

Derefter slippes de mange moderne afdragsfrie lån med historisk lave renter fri og boligerne hamstres, uden tanke for fremtiden! Trods det stigende byggeri når Boligsiden ned under 32.000 i februar 2006. Pludselig stiger den lange obligationsrenten med knap 1 % fra 4½ til næsten 5½.

Stigningen er ikke noget som sparerne bemærker, men for de hårdt belånte investorer, betyder det udgiftsstigninger på 20-30 % og derefter sættes boligerne til salg i stride strømme. Når bladet udkommer, er der vel 75.-78.000 enheder til salg, på trods af at byggeaktiviteten toppede i august 2006 med 36.014 boliger under opførelse.

Beboede boliger steg med 42.584.

Tomgangsboliger steg med 33.827 til 179.803.

Antallet af voksne over 20 år steg kun med 42.934.

Der blev altså bygget 1,78 bolig for hver ekstra voksen, som kan tænkes at være bo-

ligsøgende, og de færreste har behov for mere end en helårsbolig.

## Kortsynet boligpolitik

Forfatteren kommer med forslag til, hvad der kan gøres for at løse problemet med de mange tomme ejerboliger

Af Lars Vestergaard

### Overskud af ejer og andelsboliger

Nu står vi med et stort overskud af ejer- & andelsboliger til salg, foruden et mindre antal nye almene boliger i København, der er så dyre at ingen har råd til at bo i dem, mens de opskruede byggepriser sammen med den almene sektors relativt lave rammebeløb skaber mangel på nye lejeboliger til lavere indkomster visse steder.

### Adskilte delmarkeder

Hvorfor kan disse 2 systemer, ejer og lejeboliger så ikke udligne hinanden? Et helt konkret eksempel kan vel forklare det:

Ejeboliger sættes til salg med en udgift for køberne på 8.000 kr. månedligt ved almindelige lån med afdrag, og „kun“ 6.000 - 6.500 kr. med afdragsfrie lån, mens huslejenævnet sætter huslejen i nabo-lejlighederne til 2.300 - 2.500 kr. månedligt.

Ingen sælger af en ejerbolig har råd til at tage det tab, som en udlejning til 40 % af udgifterne vil medføre, så boligerne sættes sjældent til leje frivilligt, og boligreguleringslovens § 48 fritager lejeboliger, der er sat til salg fra tvangsudlejning. Derfor kommer de 2 delmarkeder ikke til at udligne hinanden.

Vi står altså på en og samme tid med dels et overvældende udbud af lejeboliger, som står til salg til faldende priser, et opskruet prisniveau på nybyggeri og byggegrunde, og en postuleret mangel på lejeboliger, fordi den almene sektor ikke må og ikke bør betale de opskruede byggepriser.

Her er det trist at måtte erkende, at nogle almene boligselskaber har bygget, mens boblen var på sit højeste, så lejlighederne bliver for dyre. Det er ufattelig dårligt købmændskab.

### Ingen snuptags-løsninger.

Et frit huslejeniveau vil få hele venstrefløj, lejerorga-

nisationerne og den regering, der skal bære de lidt højere boligsikringsudgifter, på barrikaderne.

En tvangsudlejning af ledige ejerboliger til reguleret leje vil få ejer-sektoren og et flertal af lejebolig-interesser i Folketinget til at protestere.

En rigtig løsning, vil være at begrænse mulighederne for afdragsfrie lån og andre „moderne“ lån, som vil dæmpe det spekulative private byggeri, og en større satsning på det almene byggeri i de områder af landet, hvor der er et konkret behov.

De større udlejningsejendomme nærmer sig markedslejen ved hjælp af de gennemgribende moderniseringer jfr. § 5 stk. 2; men dette er ikke tilladt for de mindre ejendomme, hvor udlejerne har valget mellem en begrænset vedligeholdelse eller salg til lejerne som andels-ejeboliger.

Lejerorganisationerne må se skriften på væggen! Hvis udviklingen fortsætter vil disse boliger enten forfalde eller forsvinde fra leje-sektoren, for at blive en form for lejeboliger. Dette kan hverken samfundet eller lejerforeningerne være interesserede i.

### Agurketidens forudsigelser af prisfald på lejeboliger.

Jes Asmussen, økonom i svenske Handelsbanken forudser prisfald på 5-10 % såvel i år som 2009.

Overvismand Peter Birch Sørensen forventer prisfald på 10-12 %. Professor Jakob Brøchner Madsen forventer prisfald på op til 25 % over nogle år. Lektor Finn Østrup, Handelshøjskolen CBS op til 30 %.

Hvis disse prisfald indfinder sig på grund af det store overskud af boliger, og uden samtidige store rentestigninger, vil mange, der nu bor til leje, købe lejeboliger og dermed frigøre ældre og relativt billige lejeboliger.

Dermed vil boligsøgende frit kunne vælge og vrage, og den fri konkurrence vil kunne erstatte behovet for huslejere-

guleringer for den private udlejningssektor.

### Uligheden i spekulationsformuer bør begrænses

Indehaverne af ejer og andelsboliger har haft enorme arbejdsfri kapitalgevinster. Ejeboligerne betaler en begrænset ejendomsværdiskat mens andelsboligerne fortsat slipper for beskatning af deres værdier. Ejendomsværdierne bør beskattes mere og andelsboligerne bør ikke slippe fri for beskatning længere.

Til gengæld bør „tyveriet fra Landsbyggefondens“ som blev vedtaget i 2006 stoppes.

### Den nærmeste fremtid

Skulle nogen være i tvivl, så har den liberalistiske afdragsfri lånebaserede forbrugsfest ført til overforbrug, forværret konkurrenceevne, forringet betalingsbalance, og løn- og pris-inflation og en overflod af tomgangsboliger.

Vi vil snart høre organisationerne agitere for mere støtte til det almene og offentlige byggeri, bygningsrenovering og energibesparelser, for at holde beskæftigelsen oppe inden for byggeriet, uanset at netop det høje tempo og mangelen på kvalificerede håndværkere er årsag til meget byggesjusk og problemerne med skimmelsvamp i nybyggeriet.

### Dampen går af kedlerne

Tallene for byggetilladelser og beskæftigelse i byggeriet ser ud til at falde, dermed vil priser og lønninger inden for byggeriet formentlig aftage, og der vil blive mulighed for alment byggeri igen. Derimod var det ikke meningsfuldt at hælde offentlige støtte-kroner fra staten og Landsbyggefondens i boligbyggeri, mens byggebranchen var overophedet.



## Kommentar fra Danmarks Lejerforeninger

Af Bodil Kjærsum

Danmarks Lejerforeninger kan tilslutte sig mange af de betragtninger, Lars Vestergaard fremkommer med om boligboblen og VK-regeringens forfejlede boligpolitik. Men han kritiserer også lejerorganisationerne, fordi de modsætter sig et frit huslejeniveau.

Hans begrundelse er, at der er for stort et spænd mellem den boligudgift, som lejeboligerne har (6-6.500 kr/mdl) og den leje, der sædvanligvis godkendes af huslejenævnet (2.000-2.500 kr). Det står ikke helt klart, hvad det er for en boligtype, han sigter til. Men det er rigtigt, at 2000 kr om måneden er et sædvanligt niveau for eksempelvis en umoderniseret lejlighed på 60 kvadratmeter i mange kommuner. Derimod er de lejeboliger, der sættes til salg som oftest moderniserede. Sammenligningen er der for misvisende.

Taler vi derimod om en leje-lejlighed, der er moderniseret efter Boligreguleringslovens § 5, stk.1, så er lejeniveauet væsentlig højere - ofte 4-5.000 kr om måneden. Huslejespændet er dermed langt mindre, end LV giver udtryk for.

de færreste lejere og lejere, der kender boligreguleringsloven og huslejenævnetes praksis. Langt de fleste tror, at der findes fri huslejefastsættelse og de lejere der kommer i kontakt med lejerforeningerne bliver overraskede, når vi fortæller dem, at de har krav på at få sat lejen ned.

Derfor kan boligreguleringsloven og huslejenævnetes praksis ikke forklare, at ejerlejlighedsejerne skulle lade deres lejligheder stå tomme. Det er snarere det faktum, at en beboet lejlighed er næsten umulig at sælge, som bevirker, at der er så mange tomme ejerlejligheder.

### Tvungen genudlejning

Det er ikke fri huslejefastsættelse, der er brug for. Det ville medføre en kolossal stigning i huslejerne, som ville ramme den del af befolkningen, som i forvejen har de laveste indkomster. Omvendt bør boligreguleringsloven strammes, således at alle ejere af ejerlejligheder tvinges til at genudleje deres lejligheder, hvis de ikke kan sælge dem inden for kort tid.

Bodil Kjærsum er  
landsformand for Danmarks  
Lejerforeninger

### Uvidenhed

Efter vore erfaringer er det

# Kærlighed og bolignød

**Skriv alt ned!. Sådan plejer lejerforeningernes sagsbehandlere at råde medlemmerne. Men der findes situationer i livet, hvor den slags råd sjældent bliver fulgt - f.eks. når kærligheden er på spil.**

*Af Jakob Lindberg*

Ved Københavns byret blev der i 2007 afgjort en sag af en sjælden art. Retten dømte efter Lejelovens § 77a i en sag, mellem en kvinde og en mand. (se boks om lovens ordlyd).

Spørgsmålet var, hvem af dem, der havde ret til at fortsætte i et lejemål, hvor de begge stod på lejekontrakten. Retten konkluderede, at manden skulle have lejligheden.

Men nu forhistorien.

De unge havde boet sammen i 12 år - først i en fremlejet lejlighed i Ålborg, senere i en lejet andelslejlighed i København. Kvinden havde skaffet lejligheden og i de første mange år var det hende alene, der stod på lejekontrakten. Som nyforelsket hænger man sig ikke i den slags detaljer.

## Jordomrejse

Men årene gik, og følelserne ændrede sig vel. Manden ville arbejde som nybagt ingeniør, betale sin studiegæld af og have børn, Kvinden ville rejse rundt om jorden. I efteråret 2004 stod de ved en skillevej. De erkendte, at de ikke mere var kæresten og de hver især måtte følge deres egne ønsker.

De var stadig gode venner og kunne joke lidt med, at de måske ville blive kæresten igen, når Kvinden kom hjem fra sin jordomrejse. Men de lavede en aftale om, at Kvinden skulle flytte hjem til sine forældre for at spare op til rejsen, mens Manden skulle blive alene i lejligheden. For at sikre lejligheden blev de også enige om, at Manden skulle skrives på lejekontrakten. Det fik de udlejer til at gå med på.

## Hvem skulle overtage

Men med hensyn til en afgørende detalje blev der senere uenighed om, hvad der blev aftalt. Kvinden mente, at de havde aftalt, at hun skulle overtage lejligheden, når hun kom hjem fra sin jordomrejse den 2. april 2006. Manden benægtede, at han havde lovet noget sådant.

Manden havde godt nok ment, at lejligheden ikke var særlig velegnet til at have børn i, og han havde - mens hun var væk - forsøgt at finde noget andet.

## Ny kæreste

Det var ikke lykkedes - i stedet havde han fundet en ny kvinde, som han ville flytte sammen med. Hun var enlig studerende med en lille datter. På grund af boligmanglen beslutter de sig for at blive boende i lejligheden. Hermed var konflikten en realitet.

To advokater fortsatte slagsmålet. Intet kompromis var muligt. Enten gik lejligheden til den ene eller den anden. Sagen endte i Boligretten.

## Salomonisk visdom

Vi husker fra bibelshistorien sagnet om Kong Salomon, som skulle afgøre en tvist mellem to kvinder, der begge hævdede at være moder til den samme dreng. Salomon foreslog kvinderne, at han kunne hugge barnet over i to dele, så hver part kunne få sin halvdel. Kvinde-1 sagde "Hug til", men Kvinde-2 udbrød. "Nej herre, du må ikke dræbe ham. Giv ham hellere til hende". Da vidste Kongen,

at det var Kvinde 2, som var den rigtige moder.

I Boligretten er det ikke muligt, at hugge en lejlighed over i to. Men opgaven er den samme. Hvem af de to lejere var den rigtige lejer? Hvem havde størst tilknytning til lejligheden?

## Dommen

Først konstaterede dommerne, at det var umuligt at afgøre hvilken aftale, der var truffet mellem parterne om fortsættelse af lejemålet.

Derefter lagde dommerne vægt på, at parterne havde boet sammen i hele perioden fra 1995 og til 2004, og at de var flyttet fra en lejlighed, hvor de begge var på lejekontrakten. Det var derfor ikke afgørende, at det var Kvinden, der havde skaffet lejligheden. Derimod blev det lagt til grund, at Kvinden var flyttet væk fra lejligheden i oktober 2004 og at hun kun sporadisk var kommet i lejligheden siden.

På den baggrund fandt Retten, at Manden havde den stærkeste tilknytning til lejligheden - og han fik der for tildelt retten til den.

*Kilde: Tidsskrift for Bolig- og Byggeret, (TBB2007.398B). Københavns byrets dom af 15. januar 2007 i sag BS 3B-3194/2006*



## Hvad siger lejeloven?

**§ 77. I tilfælde af lejerens separation eller skilsmisse eller ved omstødelse af lejerens ægteskab afgøres det om nødvendigt ved bevillingen eller dommen, hvilken af ægtefællerne der har ret til at fortsætte lejeforholdet. Den ægtefælle, hvis erhvervsvirksomhed er knyttet til et forretningslokale, har fortrinsret til dette og den dertil hørende beboelse.**

**§ 77 a. Såfremt parter, der i mindst 2 år har haft fælles husstand, ophæver samlivet, kan de aftale, hvem af parterne der skal have ret til at fortsætte lejeforholdet til en lejlighed, der har tjent som fælles bolig. Kan parterne ikke blive enige om en aftale, jf. 1. pkt., kan der, når særlige grunde, herunder navnlig hensynet til parternes mindreårige børn, taler derfor, ved dom træffes bestemmelse om, hvem af parterne der skal have ret til at fortsætte lejeforholdet. § 77, 2. pkt., finder tilsvarende anvendelse.**

## Dokument: Beskrivelse af forløbet i Samsø Weekend

„Danmarks Boligselskab har fremsendt skema B til Samsø kommune. Det fremgår af skemaet, at den samlede anskaffelsessum for ældrebofællesskabet i Brundby Skole beløber sig til 23.242.000 kr I forhold til det sidst nævnte beløb er der tale om en stigning på 1.067.000 kr.

...[Udeladt afsnit som beskriver årsagerne til stigningen]...

Kommunen skal betale 14,5 % af anskaffelsessummen, svarende til 3.254.000 kr eller 140.000 kr mere end først antaget.

Økonomiudvalget har instillet, at skema B og dermed hele projektet, godkendes. Der skal optages et lån på de 3.254.000 kr i Landsbyggefondens. Reelt er kommunens udgifter dog kun halvt så store, idet næsten halvdel af beløbet kommer hjem igen, når skolen i den nærmeste fremtid handles to gange. Først fra Ole Carstensen til Samsø kommune og så til et større beløb fra Samsø kommune til Danmarks Boligselskab.

Likviditetsmæssigt er der tale om en gevinst for kommunen idet udgiften lånefinansieres medens indtægten ryger lige ned i kommunekassen.

Nu varer det formentlig ikke længe før vi får håndværkerne at se på Skolebakkevej“

*Kilde: Uddrag af artiklen „Skoleparken. Avisens føljeton om Brundby skole nærmer sig enden“, Samsøposten, 1. december 2000, side*



# Milliardfidus

Samsø Kommune viste vejen. Kommuner kan få kæmpegevinster på boligbyggeriet og lade lejerne betale.

Af Jakob Lindberg

Først en lille historie fra dagligdagen.

En gavmild far lovede engang sin søn, at sønnen kunne låne halvdelen af beløbet rentefrit af faren, hvis han skulle købe en ejerlejlighed. En dag kom sønnen hjem til sin far og sagde:

- „Jeg har fundet en lejlighed til 2 mio., men kan du ikke låne mig 60 % i stedet for 50 %.“

Faren svarede: „Nej min søn, jeg har mine principper. Du kan kun låne 50 % rente- og afdragsfrit i 20 år. Resten må du selv betale eller låne til i banken. Og så synes jeg i øvrigt, at du skal få forhandlet prisen ned. Det er jo købers marked lige i øjeblikket.“

Da sønnen fortalte det til sælgeren, sagde denne: „Jeg har en idé. Hvis du slår til nu, og betaler 2 mio. for lejligheden, så giver jeg dig en et kontantbeløb bagefter på 200.000 kr.“

Det tilbud tænkte sønnike meget over. Han var sikker på, at hans far ville

blive rasende, hvis han tog i mod det, men på den anden side, så var 200.000 kr. mange penge.

Til sidst kunne han ikke modstå fristelsen. Han tog i mod tilbuddet, og købte en ny bil for pengene.

## Moralen

Hvad mener læseren om den historie? Er det OK som sønnen gør? Eller snyder han sin far? Er det normal adfærd i handel ogandel, eller er sønnen på vej ud i et moralsk uføre?

Er sønnen ved at lære, hvordan man når til tops i samfundet, eller ender han som en anden Brixtofte i fængsel?

Mens læseren tænker over disse spørgsmål, vil jeg beskrive, hvordan det gik til, da Samsø Kommunalbestyrelse i 2000 beslut-

tede at tillade opførelse af 23 seniorboliger i Brundby.

## Brundby Skole

Den nye bebyggelse blev opført ved en ombygning af en tidligere skole. I forbindelse med opførelsen omgik Samsø kommune § 10 i bekendtgørelse om støtte til almene boliger ved at opnå en mellemhandleravance på 7 % i forbindelse med at byggerne blev handlet fra sælger til den almene boligorganisation. Derved blev kommunens reelle indskud ikke er som loven foreskriver 14 % af anskaffessummen, men kun 7 %.

Inden man nåede så vidt, havde kommunalbestyrelsen haft mange overvejelser om,

## Om priser på almene boliger

§ 10. Købesummen for en ubebygget ejendom, der erhverves med henblik på etablering af almene boliger, må opgjort kontant ikke overstige prisen i handel ogandel.

Kilde: Bekendtgørelse nr 643 af 15/06/2006  
Bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v.

nal garanti. Dertil havde man fået nej.

Men sælgeren, Ole Carstensen var kreativ. Han lavede et arrangement, hvor kommunen først købte skolen af ham selv for 3.300.000 kr. Derefter skulle Samsø Kommune sælge skolen videre til boligorganisationen for 4.578.000 kr. Forskellen 1.278.000 skulle gå direkte i kommunens kasse.

Kommunen spurgte derefter statsamtet om den nye konstruktion kunne godkendes. Overraskende nok fik man ja.

Man kan mene meget om kommunens handlemåde,

sen, som er chef for statsamtterne de nuværende statsforvaltninger.

## Folketingets boligudvalg

I forbindelse med den lange række af ulovligheder i Samsø Ældreboligselskab har afdelingsbestyrelsen i afdeling 2 Brundby Skole gjort Folketingets boligudvalg opmærksom på dette forhold. Boligudvalget har bedt om velfærdsministerens kommentar til sagen og spurgte „om dette kan accepteres og om ministeren kan og vil sikre, at lejerne ikke lider et tab i denne forbindelse.“

Endnu har ministeren ikke besvaret spørgsmålet.

## Kommentar

Hvis Samsø Kommunes handlemåde er lovlig, åbner det store muligheder. Kommunerne kan få gevinst, hver gang, der skal opføres et nyt alment boligbyggeri. Når en bygherre melder sig på banen med et projekt, så handler man bare grunden to gange. Først køber kommunen grunden af ejeren. Derefter sælger man grunden videre til en højere pris til det boligselskab, der skal drive den pågældende afdeling. Det kan blive en kæmpegevinst for kommunerne.

Men det er de fremtidige lejere, der kommer til at betale regningen. Når kommunerne scorer en mellemhandleravance vil boligbyggeriet blive tilsvarende dyrere end det kunne være blevet. Lejerne skal over huslejen betale af på det forøgede lån. Ikke alene skal de betale, hvad grunden reelt koster, de skal også betale kommunens mellemhandleravance.

Landsbyggefonden vil formentlig også hurtigt blive drænet for midler, fordi fonden skal finansiere mellemhandleravancerne.

men man kan ikke beskylde

den for at stikke noget under stolen. Kommunen lavede sit lille nummer helt åbenlyst, og det blev refereret i bladet Samsø Weekend. Se dokumentet i boksen andet steds på siden.

Da man har spurgt og fået ja i Statsamtet er det ikke Samsø Kommune, der har et problem, men derimod velfærdsminister Karen Jesper-

hvorvidt man skulle tillade opførelse af boligerne eller ej. I den forbindelse havde man spurgt i Århus Statsamt om man kunne nøjes med at betale 7 % i kommu-



## Privat udlejning

Lørdag d. 4. oktober 2008 afholdes kursus omhandlende private udlejningsboliger.

Vi tager udgangspunkt i grundlæggende lejeret og gennemgår de mest almindelige problemstillinger som lejere, beboerrepræsentanter og sagsbehandlere i lejerforeningerne komme ud for.

Kurset afholdes i Odense fra kl. 10.00 til 17.00 - herefter spisning.

For alle medlemmer af Danmarks Lejerforeninger er kurset gratis og transportudgifter refunderes efter gældende regler. For ikke medlemmer koster kurset 450,00 kr. inklusive forplejning. Har du spørgsmål så ring 33 33 99 25.

Tilmeldingsfristen er d. 26. september.

Du skal tilmelde dig via din lokale DL-lejerforening.

## Almen udlejning

Lørdag d. 8. november 2008 afholdes kursus om almene boliger

Emner:

A: Huslejeafsettelse

B: Fraflytning

Vi tager udgangspunkt i den almene lejelovgivning og gennemgår de mest almindelige problemstillinger som lejere, afdelingsbestyrelsesmedlemmer og sagsbehandlere i lejerforeningerne kan komme ud for.

Kurset afholdes i Odense fra kl. 10.00 til 17.00 - herefter spisning.

For alle medlemmer af Danmarks Lejerforeninger er kurset gratis og transportudgifter refunderes efter gældende regler. For ikke medlemmer koster kurset 450,00 kr. inklusive forplejning. Har du spørgsmål så ring 33 33 99 25.

Tilmeldingsfristen er d. 26. september.

Du skal tilmelde dig via din lokale DL-lejerforening.

**Ja, tak, send mig nærmere oplysninger om kurserne:**

(Sæt Kryds)

Kursus om privat udlejning, den 4. oktober 2008

Kursus om almen udlejning, den 8. november 2008

Navn: .....

Adresse: .....

Postnr: .....

Telefon: .....

Klip ud og send til:

Danmarks Lejerforeninger, Sankt Peders Stræde 2, 1. sal, 4000 Roskilde  
– eller til din lokale lejerforening

# Hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på [www.dklf.dk](http://www.dklf.dk)

## Ret til at overtage lejemål

? Vi er 3 studerende der fandt en lejlighed sammen, foråret 2007. Udlejeren ønskede at kun én av oss skulle stå som lejer på udlejekontrakten, mens vi to andre fikk en fremlejekontrakt hvor vi lejet hvert vårt værelse av den ansvarlige på lejekontrakten. Vi ble lovet muntlig at dette ikke ville føre til noe problemer for oss, og det står i fremlejekontrakten at hvis leieren av lejligheten ønsker å si opp lejligheten kan en av oss to andre overta lejligheten.

...

I vår fremlejekontrakt står det:

3.1 Lejer er berettiget til at gennemlæse udlejers lejekontrakt med ejendommens ejer og vil derfor være bekendt med, at en af lejlighedens 2 lejere (mitt navn eller min medlejerers navn) kan intræde i lejemålet, såfremt udlejer på et tidspunkt ønsker at fraflytte. Ejendommens ejer forbeholder sig ret til at godkende eventuelt nye lejere.

Jeg har konfronteret udlejer med dette punkt i fremlejekontrakten, hvor jeg mener dette gir oss rettigheter til å overta lejemålet. Til dette har han svaret at det betyr at vi kan overta, ikke at han har plikt til å udleje til oss. Det ville vel ikke stått som et punkt i kontrakten hvis det skal leses på denne måten?

Nå vurderer han som står som lejer av lejligheten å bli boende hvis vi ikke får overta lejemålet. Hvis han velger å ikke si opp lejekontrakten med udlejer, kan da udlejer si den opp? I udlejekontrakten står det at udlejer kan si opp kontrakten etter § 82 og 83 i lejeloven.

(Forkortet af redaktionen)

Med venlig hilsen

yyy

! Ejerens fortolkning af lejekontrakten er formentlig forkert.

• Men jeg vil ikke udtale mig yderligere om en kontrakt, som jeg ikke har læst i sin helhed.

Jeg vil ikke anbefale den „nødløsning“, at den af jer, som står på lejekontrakten over for ejeren, beholder lejemålet pro forma, men reelt flytter et andet sted hen. I så fald kan udlejer ophæve lejemålet, jf. Lejelovens § 93, stk.1-d og § 93, stk.1-f. og så skal I alle fraflytte.

I har brug for assistance hos en lejeretskynlig advokat. Start med at kontakte den lokale lejerforening.

Med venlig hilsen

Jakob Lindberg



# ... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på [www.dklf.dk](http://www.dklf.dk)

## Inspektion fra udlejer

? Udlejer ønsker at bese lejemål. Han ønsker at medbringe sin advokat. Har han krav på det?

Med venlig hilsen og tak  
j.h.

! Efter Lejeloven er der kun nogle få situationer, hvor udlejer har krav på at få adgang til lejemålet.

A: Når „forholdene kræver det (§ 54, stk. 1)“ Her sigtes der til situationer med vandskade eller anden tvingende grund, som kræver at udlejer får adgang. Man kan formentlig ikke modsætte sig, at udlejer tager sin advokat eller anden rådgiver med.

B: Når udlejer vil iværksætte arbejder i det lejede (§ 55 stk. 1-3). Ved mindre arbejder har man krav på 6 ugers frist. Ved større arbejder har man krav på 3 måneders frist. Uopsættelige arbejder kan dog foretages med det samme.

C: Når lejligheden skal fraflyttes, har lejereren pligt til (på udlejers anmodning) at give bla. bologsøgende adgang til at bese det lejede. Tidsrammen herfor er i loven fastsat til „2 timer hver anden hverdag, på et tidspunkt, der er bekvemt for besigtigelse“.

Der er ikke særlige regler for advokater.

Med venlig hilsen  
Jakob Lindberg

## Huslestigning på grund af varme

? Kan udlejer gøre nedenstående - vi har svært ved at tyde de mange regler i lejeloven om husleje-forhøjelse.

• D. 28. Juli modtager vi et brev fra udlejer, som ordret lyder således:

XXXXby d. 28. Juli 2008

### Prisstigning.

Da Græsted Fjernvarmeværk har hævet priserne på Fjernvarme, ser vi det nødvendig at hæve den faste husleje med 200,00 kr. Pr. Måned. Gældende fra 1/8-2008

Den nye husleje bliver fremover 8.200,00 kr. Dertil kommer forbrug på 1.500 kr. som forbliver uændret.

Med venlig hilsen, XXXXX

Vores spørgsmål til ovenstående brev: - Burde vi ikke blive varslet? - Udlejer må vel gerne hæve lejen pga fjernvarmepriserne stiger, selvom kontrakten gælder i 2 år, eller?

- Kan udlejer forlange betaling med tilbagevirkende kraft, altså fra hans ønskede dato d. 1/8-08, hvis vi ender med først at betale fra om 3 måneder?

- Hører ovenstående lejeforhøjelse under omkostningsbestemt lejeforhøjelse eller hvad er det for en forhøjelse?

- Hvis forhøjelsen er under omkostningsbestemt lejeforhøjelse og vi bor i en ureguleret kommune, hvilke rettigheder gælder så for os i forhold til dette brev?

- Hvad skal han ydeligere specificere i brevet før det er gældende?

- Hvordan skal vi forholde os (hvilken kommunikations form skal vi benytte, hvad skal vores respons være osv.) Han bliver ved med at ringe til os fordi vi ikke har overført pengene og man bliver vel nødt til at svare et eller andet. Vi har skrevet en mail hvor vi stillede spørgsmålstegn ved den korte varsel, men han svarede bare det er pga varmen er steget.

Vores udlejer vil vist meget gerne gøre tingene rigtigt, men han kender overhovedet ikke loven. Vi vil gerne fortælle ham hvad der er rigtigt, men synes loven er så svær at tyde i detaljer og har ikke lyst til at være forkert på den.

Tak for hjælpen!  
xx

! Varslingen er under alle omstændigheder ugyldig, da den ikke indeholder oplysning om jeres ret til at gøre indsigelse.

• En anden ting, som er galt, er, at varmebidraget er indeholdt i huslejen. Dette er ulovligt.

I bør meddele udlejer, at I ikke agter at betale den, og at han bør søge professionel bistand hos en advokat eller grundejerforening. Han kan ikke gennemføre stigningen med tilbagevirkende kraft.

Selv bør I melde jer ind i en lejerforening og få bistand. Det er meget tænkeligt, at I betaler for meget i husleje.

Med venlig hilsen  
Jakob Lindberg



## Fraflytning

? Jeg har netop sagt en fremlejet lejlighed op (andelsbolig). Jeg har tre måneders opsigelse. Jeg er flyttet i noget nyt og vil gerne finde en som kan overtage lejligheden. Ejeren af andelslejligheden ved ikke om hun vil leje ud på ny eller sælge den. Er jeg forpligtet til at betale „husleje“ i de 3 måneder indtil den officielle opsigelsesfrist er udløbet?

! Som udgangspunkt, ja; men udlejer er samtidig forpligtet til at godskrive dig huslejen fra det tidspunkt lejligheden er taget i brug, enten af udlejer selv eller af en ny lejer; eller fra det tidspunkt hvor den burde kunne være genudlejet.

- Se mere herom i boksen her på siden: Værd at vide, hvis du snart skal flytte.

Og så vil jeg anbefale at du snarest muligt opsøger videre assistance i en lokal lejerforening:

Med venlig hilsen  
Henrik Stougaard

## Værd at vide, hvis du snart skal flytte

- Har du ved indflytning, udover depositum, forudbetalt flere måneders husleje; så har du ret til at „bo disse op“ i tiden op til din fraflytning.

- Selv i en situation med langt opsigelsesvarsel har du reelt en pæn chance for at komme hurtigere ud af lejemålet: Hvis du kender en person, der er villig til hurtigt at overtage din lejlighed som den er og forefindes. Så vil hun/han kunne underskrive en erklæring herom, med henblik på at du sender erklæringen til udlejer samtidig med din egen opsigelse. Udlejer skal i så fald enten udleje til vedkommende, eller have en helt speciel god grund til ikke at ville udleje netop til ham/hende. På denne måde kan man som oftest aktivere den lovbestemmelse der siger, at udlejer ikke kan opkræve husleje for den fulde opsigelsesperiode, hvis han genudlejer, eller burde kunne genudleje, indenfor perioden. (Nogle gange kan man oven i købet være så heldig, at dette skaffer en bekendt et sted at bo).

- Efter aflevering af en fraflyttet lejlighed kan du ofte ikke afkræves husleje for mere end 6 uger. Udlejeren har nemlig (i mange kommuner) pligt til at genudleje lejligheden inden den har stået tom i 6 uger.

## Boliglotteriet

Bag en tonet glasfacade  
i et fint kontorpalæ  
siddet mændene, som helst  
vil koste rundt med folk og fæ  
Men de syder og de skumler,  
de er sure, blot fordi  
Hansen vandt to rum med bruser  
i et boliglotteri

Det' en helt almind'lig mand,  
Hansen, som jeg taler om  
Gift og skilt og flyttet hjem  
til mor i hendes alderdom  
Men da moren så fik tildelt  
i Sankt Peders slot et hi,  
så stod Hansen med gevinsten  
i et boliglotteri

Ny beboer, høj're leje,  
det ku' være sket ekspres,  
hvis det stod til husets ejer  
Money Holding APS  
Men nu hænger de med kæben  
Nu' humøret gråt, fordi  
lille Hansen fik gevinsten  
i dét boliglotteri

"Det er loven, det er galt med,  
al det reguleringspjet",  
sir de, nikker til hinanden,  
sluger sidste cognac-sjat  
Pengepungen den skal herske,  
lejen den skal blot gis fri!  
Slut med fattigrøvsgevinster  
i et boliglotteri"

"Den, som har, skal mere gives"  
siger Biblen, det er sandt.  
Ordet varmer rundt om hjertet  
på en boligspekulant.  
Men det hænder at gevinsten  
går hans næse skråt forbi  
Længe leve dette  
lunefulde boliglotteri



## Nye medlemmer

Vi opfordrer alle vore medlemmer til at hjælpe med at styrke.  
Lejerforeningen. Vis eller giv bladet til interesserede, flere blade  
kan rekvireres. Blanketten herunder kan bruges til indmeldelse.

*Jeg indmelder mig hermed i Lejerforeningen:*

Navn: .....

Adresse: .....

Postnummer og by: .....

Indsendes i kuvert til Danmarks Lejerforeninger  
Sankt Peders Stræde 2, 1. sal; 4000 Roskilde.

## Skriv til os !



Vi modtager meget gerne indlæg fra læserne. - Debatindlæg, artikler, digte, m. m. m... Hvis man har mulighed for det, vil vi være taknemmelige for, at man også sender sit indlæg på diskette eller CD; med oplysning om PC-formatet; eller som e-post. (Adresserne ses på side 2).