



Tre klip og et hug

Den første udlejer blev i 2008 dømt for ikke at have efterlevet tre huslejenævnskendelser. I 1 år må han betale en fremmed administrator for at administrere sine ejendomme.

Af Jakob Lindberg

Den 28. februar 2008 blev en fynsk udlejer, Steffen Møller Munch dømt ved byretten i Odense for overtrædelse af §113 a i lejeloven. Som konsekvens af dommen må han ikke administrere udlejningsejendomme i en periode af 1 år fra dommens afsigelse.

Baggrunden for sagen var, at Munch i tre tilfælde ikke havde efterkommet kendelser fra Odense Huslejenævn vedrørende den samme lejlighed. Der er tale om en lejlighed i et småhus.

I den ene kendelse fra den 11. august 2005 havde næv-

net nedsat lejen fra 51.600 kr. årligt til 44.400 kr. årligt. Lejen blev altså nedsat fra 670 kr pr kvadratmeter årligt til 577 kr pr kvadratmeter årligt. Udlejer undlod at nedsætte lejen og tilbagebetale for meget opkrævet husleje til lejer.

Vedligeholdelse

I en anden kendelse fra samme dag havde nævnet pålagt udlejer at udføre forskellige vedligeholdelsesarbejder inden for en frist af 1 måned. Det havde han ikke gjort.

Som følge heraf havde lejer indbragt sagen for Grundejernes Investeringsfond, som havde udført arbejdet på

hans regning.

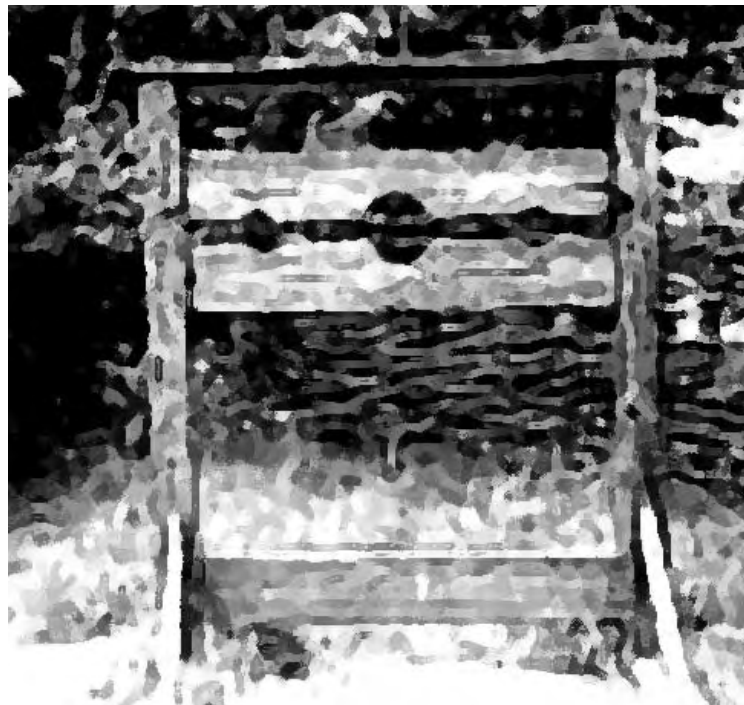
I mellemtiden – den 15 december – havde Huslejenævnet i Odense for 3 gang behandlet denne ejendom. Som følge af den manglende udførelse af vedligeholdelsesarbejderne havde man midlertidig nedsat lejen med yderligere 500 kr. pr. måned.

Denne kendelse havde udlejer heller ikke opfyldt.

Strafferetssag

I modsætning til almindelige boligretssager, som hører under civilretten, så blev denne sag ført som en straffesag af anklagemyndighe-

fortsættes på side 2...



POST DANMARK
PP
B

Retureres ved varig adresseændring

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

Boligreguleringslovens §5



Side 3

Skimmelgyser i Køge



Side 4

Omfattende forsøg med akutcentre for sindslidende



Side 5

Service-loven eller Byfornyelsesloven eller Byggesloven eller..?



Side 6-7

Skattereformen



Side 8-9

Hvordan er det nu det er? – Klip fra brevkassen



Side 10-11

Samsøskandalen



Side 12-13

Kursusprogram 2009



Side 14

LEJER I DANMARK

Nr. 56 Forår 2009

Udgivet af Danmarks Lejerforeninger.

Oplag: Ca. 10.000.

Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.

Redaktion: Jakob Lindberg (ansvh.),

Bodil Kjærums 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 Kjærums (Roskilde), Landsformand.

S. P. Laursen (Randers), Næstformand.

Søren Ramsing (Sydfyn), Kasserer.

Sekretariat:

Organisatorisk Sekretær: Jakob Lindberg (Køge)

Landssekretær: Henrik Stougaard (Roskilde)

Assisterende sekretær: Leif Truelsen (Haderslev)

Kontingent:

Det lokale medlemskontingent mv. fastsættes lokalt.

Lokalforeningernes årskontingent til Danmarks

Lejerforeninger udgør i 2009: 76 kr. pr. husstand.

Redaktionen af dette blad er afsluttet

1. marts 2009

De fire næste numre er planlagt at udkomme således:

Sommer 2009, deadline: 15. maj 2009.

Efterår 2009, deadline: 15. august 2009.

Vinter 2009/2010, deadline: 15. november 2009

Forår 2010, deadline: 15. februar 2010.

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.



Tre klip og et hug

...fortsat fra forsiden

den. Dette skyldes den særlige karakter af Lejelovens §113 a, stk. 4.

Her træder staten ind som straffende myndighed med det formål at sikre, at nævnskendelser bliver overholdt.

Med vedtagelsen af denne bestemmelse i 2005 blev der indført en *klippekortordning*.

– Hvis en udlejer inden for 2 år ikke har efterlevet tre eller flere huslejenævnskendelser, kan Huslejenævnet indgive politianmeldelse. Anklagemyndigheden skal derefter rejse tiltale. Straffen er frakendelse af retten til at administrere ejendomme i en periode på mindst 1 år og højst

5 år.

– På samme måde kan der rejses tiltale, hvis Grundejernes Investeringsfond inden for en periode på 10 år mindst 3 gange har udført tvangsvedligeholdelse i een af udlejerens ejendomme.

Præventiv effekt

Det har været diskuteret, om denne lov har nogen virkning - herunder om den virker afskrækkende på udlejere, således at de i højere grad efterlever huslejenævneskendelser.

Dette er for tidligt at afgøre, da loven kun har været i kraft i 3½ år. Dommen fra Odense er så vidt vides den første, hvor en udlejer er blevet

dømt efter disse nye bestemmelser i lejelovens §113 a.

Steffen Møller Munch er den første, der kommer i den offentlige gabestok og får en plet på sin strafattest. Foruden udlejningsvirksomhed driver han en campingplads i ved Knarreborg Mølle i Oure på Sydfyn.

Kilder:

1) Udskrift af dombogen for Retten i Odense

SS 7-6033/2006

2) Lejerforening Fyns

hjemmeside: www.lejernyt.dk



Fjern hindring for energi-arbejder

En af de mest skadelige fejltagelser i dansk boligpolitik er Boligreguleringslovens §5, stk. 2. Bestemmelsen giver en udlejer ret til at fravige de almindelige lejefastsættelsesregler. En udlejer får ret til en højere leje, hvis han blot har brugt et beløb af en vis størrelse på at forbedre lejligheden. (Se uddybende forklaring andetsteds her på siden.)

Der stilles ikke krav til kvaliteten eller arten af forbedringer. Hvis udlejer blot kan påvise, at han har brugt beløbet, må han forhøje lejen til et skønsmæssigt fastsat lejeniveau, det såkaldte "lejedes værdi".

Rigtigt mange lejemål er gennem de seneste 10 år blevet pålagt genudlejnings-lejeforhøjelser på denne måde. Som følge af mangelen på leje-boliger i f.eks. København, er lejeniveauet for sådanne lejemål i en del tilfælde kommet op over 1000 kr/m² om året.

Ofte er forbedringerne valgt ud fra, hvad der koster mest og ikke efter, hvad der gavner mest. Man ser mange forbedringer på køkken og bad, men meget få energibesparelser.

Danmark har forpligtet sig til at reducere CO²-udslippet. Derfor er det nødvendigt, at også den private udlejningssektor bidrager med energibesparende bygningsforbedringer.

Situationen er imidlertid, at der ikke er "plads" til at finansiere disse energi-arbejder ved hjælp af forbedringsforhøjelser. Lejen i §5.2-lejemålene er allerede i dag så høj, at man ikke kan forhøje yderligere, uden at lejerne stemmer med fødderne.

Udlejerne har derfor ikke nogen (økonomisk) motivation for at gennemføre energibesparende arbejder på ejendommene. Ejendommene vil derfor blive mindre og mindre tidssvarende i takt med at energipriserne stiger, grundet grønne skattereformer m.v..

Uden udlejers medvirken har lejerne stort set ingen muligheder for at nedsætte energiforbruget. Lejerne må blot betale de forhøjede energipriser.

Det første der bør gøres er, at man sætter §5, stk. 2 ud af kraft. Helst permanent, men i hvert fald indtil Folketinget har vedtaget en energipolitik for det private udlejningsbyggeri. Det bør forhindres, at endnu flere boliger tabes på gulvet på grund af uigennemtænkte moderniseringer.

Hvis man vil beholde denne paragraf, så bør den i det mindste ændres, således at der kun kan lejes ud efter §5.2-reglen såfremt både den enkelte lejlighed og hele ejendommen er i god energimæssig stand.

Bodil Kjærum
Landsformand

Hvad er en §5-2 modernisering?

En sådan modernisering giver udlejer mulighed for en ekstra profit.

Af Jakob Lindberg

I regulerede kommuner er der to måder at fastsætte huslejen på. Paragrafferne henviser til Boligreguleringsloven.

§5, stk. 1

Efter den normale regel i §5, stk. 1 skal lejen fastsættes omkostningsbestemt. Den skal udregnes efter lovens regler på baggrund af dokumenterede udgifter. Det kan f.eks. se således ud:

- Budgetleje: 350 kr/m² år-

ligt

- Tillæg for forbedringer: 350 kr/m² årligt

- I alt 700 kr/m² årligt

Hvis lejligheden er 80 m² bliver den samlede leje i dette tilfælde 56.000 kr. årligt eller 4.750 kr. pr. måned. Forbedringstillægget svarer til, at udlejer har forbedret den for 311.111 ved en ydelsesprocent på 9

§5, stk. 2

Hvis det beløb der er forbedret for overstiger 226.918

eller 1.984 kr. pr m² skal lejen ikke beregnes, men kan fastsættes efter et skøn over det lejedes værdi. Som regel ligger det beløb boligretterne godkender over den omkostningsbestemte leje.

Hvis en udlejer f.eks. tager 6.000 kr. for lejligheden ovenfor, svarer det til en kvadratmeterleje på 900 kr. pr kvadratmeter årligt. Han får derved en merfortjeneste på (200 * 80) = 16.000 kr. om året.



Boligreguleringsloven §5

Stk. 1. Ved lejeaftalens indgåelse må lejen ikke fastsættes til et beløb, som overstiger det beløb, der kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. §8, og afkastningen af ejendommens værdi, jf. § 9. For lejemål, som er forbedret, kan der til lejen efter 1. pkt. lægges en beregnet forbedringsforhøjelse, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Ved lejeaftalens indgåelse må lejen for lejemål, som er gennemgribende forbedret, ikke fastsættes til et beløb, der væsentligt overstiger det lejedes værdi efter § 47, stk. 2, i lov om leje, jf. dog stk. 3 og § 73, stk. 3, i lov om leje. Ved lejemål, som er forbedret gennemgribende, forstås lejemål, hvor forbedringer efter principperne i § 58 i lov om leje væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften enten overstiger 1.600 kr. pr. m² [i 2009: 1.984 kr. pr. m²] eller et samlet beløb på 183.000 kr. [i 2009: 226.918 kr.] Forbedringerne skal være gennemført inden for en periode på 2 år og må ikke være omfattet af lov om sanering, lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og udvikling af byer og boligforbedring, lov om byfornyelse eller lov om privat byfornyelse. Beløbene i 2. pkt. er fastsat i 2000-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettopris-indeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbene afrundes til nærmeste hele kronebeløb. Ved genudlejning er det de beløb, som var gældende ved forbedringernes gennemførelse, der finder anvendelse.

Skimmelgyser i Køge

Lejer vandt første halvleg af en domstols-gyser om et lejemål i Køge, der var ramt af skimmelsvamp. Retten bestemte, at Køge Boligselskab ikke kunne sætte lejeren ud af lejemålet, selv om lejeren havde nægtet at betale husleje i den periode, hvor lejemålet var under istandsættelse.

Af Jakob Lindberg

Striden i denne del af rets-sagen stod om, hvorvidt ud-lejer havde været berettiget til at ophæve lejemålet, fordi lejeren ikke havde betalt leje for september 2006 - på et tidspunkt, hvor udlejer havde istandsat lejligheden, men inden kommunen havde godkendt istandsættelsesarbejdet.

Dommeren fandt ikke, at lejeren skulle betale husleje i den periode, hvor istandsættelsen fandt sted. Dermed skulle lejeren heller ikke betale for september 2006. Ud-lejer ikke hæve lejemålet og sætte lejeren ud.

Dommeren lagde vægt på at Køge Kommune først godkendte istandsættelsen i januar 2008 - ca. 1½ år efter at den havde fundet sted. Dette skyldtes, at udlejer først i december 2007 sendte den dokumentation for udbedringen, som kommunens tekniske forvaltning havde krævet.

Forhistorien

En familie i Køge havde været hjemløs et stykke tid, da de til 1. april 2006 fik tildelt en lejlighed i Køge Boligselskabs afdeling på Klø-

vervej. Det skete efter anvisning fra Køge Kommune.

Lejeren begyndte med glade forventninger at sætte lejligheden i stand lykkelig over endelig at have fået noget at bo i. Ganske vist var der en grim lugt i lejligheden, som efter boligselskabets udsagn skyldtes, at den tidligere lejer havde været storryger. Denne oplysning viste sig senere at være i strid med sandheden. Læs herom andetsteds her på opslaget.

Lejeren rev det gamle tapet ned og malede væggene, men lugten forsvandt ikke.

Da han kom til de faste skabe, viste det sig, at der var nogle rådne plader inde i skabet. Lejerne fjernede dem, men konstaterede så, at væggen bag skabet var helt sort. Boligselskabet satte nogle nye plader op, men lugten fortsatte. Lejeren fjernede flere plader og konstaterede, at væggen fortsat var sort.

Han klagede nu til Køge Kommune, som besigtigede lejemålet og konstaterede at der lugtede grimt.

Pålæg

Efter nogen tid skrev kommunen til udlejer og gav på-

læg om, at skaderne skulle udbedres. Der blev i første omgang bestilt en undersøgelse fra et firma, Østergaard Bygge- og Indeklimateknik.

Af undersøgelsen fremgik det, at grunden til skimmelsvampen skyldtes, at der for mange år siden var opsat gipsplader på indersiden af ydervæggen som isolering. Firmaet anbefalede, at der skulle ske en afrensning af væggene efter en bestemt metode. I stedet for de gamle plader skulle der opsættes nogle bestemte Microtherm indeklimaplader, der er uden organisk materiale og velegnede på steder, hvor der er fare for fugtangreb.

Den 15. juli 2006 gik et byggefirma i gang med at udbedre skaderne. Lejerne var ikke blevet informeret i forvejen, men da de opdagede at arbejdet var gået i gang protesterede de over for udlejer over, at de nye vægge blev sat op før fugelaget på ydervæggen var tørt. Men arbejdet fortsatte.

Nægtede at betale leje

I starten af august skrev udlejer til Køge Lejerforening, som repræsenterede lejeren,

at renoveringen var fuldført. Lejeren nægtede stadig at betale husleje, fordi han mente, at renoveringen var forkert udført. Dette skyldtes blandt andet, at der blev anvendt nogle andre plader, end dem, som firmaet Østergaard, havde anbefalet. Lejemålet var heller ikke blevet rengjort efter istandsættelsen, hvilket er meget vigtigt i enhver skimmelsvampsag.

Lejernes advokat krævede at lejemålet blev undersøgt af Statens byggeforskningsinstitut (SBI). Det nægtede udlejer.

Ophævelse

Da lejer heller ikke ville betale leje for september ophævede udlejer lejeaftalen og krævede, at familien skulle flytte. Familien nægtede. Men da lejemålet stadig var skimmelramt ville de heller ikke flytte ind.

Nu gik der 1 år før der igen skete noget. Det var uklart om boligselskabet havde underrettet kommunen om, at de betragtede lejemålet som værende i orden, men i hvert fald havde kommunen ikke godkendt at lejemålet var indflytningsklart.

En medarbejder fra kommunens tekniske forvaltning havde besigtiget lejemålet den 13 september 2007 og pålagt udlejer at fremsende dokumentation for, at den måde arbejdet var udført på, var i overensstemmelse med handlingsplanen i firmaet Østergårds rapport. Denne dokumentation fremkom først den 21 december 2007.

Den 22. januar 2008 skrev kommunen, at man anså skimmelsvampen for fjernet og afsluttede i første omgang sagen. Herefter begyndte lejerne igen at betale husleje. De gjorde det efter anbefaling fra deres advokat, selv om de stadig mener, at lejligheden er skimmelramt. De er endnu ikke flyttet ind, men har måttet bo hos familie og venner.

Retssagen

Der verserer nu en omfattende retssag, som blandt andet skal afklare, om lejemålet er forsvarligt istandsat og om udlejer skal give lejer et forholdsmæssigt afslag i lejen, fordi lejemålet er ubeboeligt.

Som en påstand i denne sag havde udlejer krævet, at lejemålet skulle ophæves på grund af manglende betaling af husleje for september 2006. Det er denne del af sagen, som blev afgjort ved en særlig kendelse den 19. november 2008.

Den faldt ud til lejernes fordel på den måde at boligretten bestemte, at der ikke var grundlag for ophævelse af lejemålet. Godt nok tabte Køge Boligselskab formelt sagen, men økonomisk er det Køge Kommune, der må bøde for resultatet. Det skyldes, at det var Køge Kommune, der havde anvist boligen til familien og dermed også var ansvarlig for betalingen af lejen.

Til den 2. del af sagen har boligorganisationens advokat fremsat krav om betaling af leje fra oktober 2006 til januar 2008 på i alt 67.042 kr. Denne del af sagen vil blive afgjort af Boligretten i maj måned i år.

Dommen er afsagt af Retten i Roskilde i en kendelse af 19. november 2008. BS 11A-67/2007. Advokat for lejeren var Keld Parsberg.



Nødløgn fra almen udlejer

Sandheden er som bekendt krigens første offer, og det gælder også i en "krig" som den om lejermålet på Kløvervej i Køge.

Af Jakob Lindberg og Lone Nestved

Da sagen startede forklarede udlejereren - Køge Boligselskab - i et brev til kommunen at lugtgenerne i lejligheden skyldtes, at de tidligere beboere havde været storrygere. Det pågældende ægtepar var på det tidspunkt afgået ved døden.

Da striden blev trappet op, blev denne "oplysning" refereret i Dagbladet Køge.

De tidligere lejeres voksne børn tog 100% afstand fra

påstanden. De tog kontakt til Køge Boligselskab og kritiserede dem for beskyldningerne, som de opfattede som en tilsvining af deres nu afdøde forældre.

Nu prøvede Køge Boligselskab at dække over den første løgn ved at fremsætte en ny. De sagde til børnene, at man aldrig havde påstået sådan noget, og at den pågældende påstand om, at de tidligere lejere var storrygere, måtte „være noget NN [den nye lejer] havde fundet på“.

Indrømmelse

Da Dagbladet konfronterede udlejer med, at påstanden om de tidligere lejere rygning forelå som skriftlig dokumentation, så ændrede man pludselig forklaring. Nu blev afvisningen om, at man „aldrig at have påstået sådan noget“ lavet om til: „Vi regnede jo ikke med at et fortroligt dokument [brevet med udlejers påstand] mellem boligselskabet og kommunen ville komme frem til offentligheden.“

I brevet påstod Køge Boligselskab også, at de tidligere

lejere aldrig havde klaget over problemer med fugt-lugt i lejligheden.

Det har de voksne børn også tilbagevist. De har tværtimod offentligt forklaret, at deres forældre havde klaget i flere år over disse problemer, uden at boligselskabet havde gjort noget overhovedet.

Kommentar: Troværdighed

Vi er vant til useriøse brugt-vognsforhandlere, telefonsælgere, typehusfabrikanter, bankrådgivere og så videre. Vi ved, at de lyver værre, end

en hest kan rende. Det er nu en gang deres måde at tjene penge på. Til gengæld må de finde sig i at blive "ristet" i Kontant og andre forbrugerprogrammer.

Men at en beboerstyret boligorganisation tager den slags midler i brug, burde være utænkeligt. En almen boligorganisation burde være hævet over plattenslageri af den art.

Trist, når det viser sig ikke at være tilfældet.

Omfattende forsøg med akutcentre for sindslidende

Velfærdsministeriet igangsætter nu forsøg i 7 kommuner. Forsøgende skal skabe flere tilbud til sindslidende. Der er sat 133,6 millioner kroner af over fire år.

Pressemeddelelse

En sindslidende har brug for hjælp her og nu, når problemerne tårner sig op. Og hurtig hjælp virker oven i købet forebyggende. Derfor indbyder velfærdsminister Karen

Jespersen syv kommuner til et samarbejde.

„Der kan være tilfælde, hvor en sindslidende er for dårlig til at opholde sig i sit eget hjem, men ikke dårlig nok til at blive indlagt. Her kan et sted, hvor man kan

henvende sig lige fra gaden, være den rigtige løsning på kort sigt. Det skal naturligvis kombineres med, at man også hjælper den sindslidende på længere sigt,“ siger velfærdsminister Karen Jespersen.

Døgnåbent tilbud

Et socialt akuttilbud skal være:

- Let tilgængeligt.
- Man møder selv op og skal ikke visiteres.
- Den sindslidende kan komme alle ugens dage hele døgnet rundt.
- Relativt kortvarigt.
- Man kan være anonym.
- Den, der selv henvender

sig, bliver ikke sluppet, uden der er taget stilling til, hvad der skal ske bagefter.

Forsøg i syv kommuner

Servicestyrelsen har kortlagt kommunernes tilbud. Der er allerede en lang række, der har akuthjælp. Velfærdsministeriet indbyder syv kommuner blandt andet fordi, de ikke har et akuttilbud: Det drejer sig om Herlev og Rødovre kommuner (samarbejdsprojekt), Holbæk Kommune, Faaborg-Midtfyn Kommune,

Esbjerg Kommune, Hedensted Kommune og Hjørring Kommune.

De kommuner, der siger ja, laver konkrete planer i foråret. Til juni indgår de en aftale med Velfærdsministeriet.

Samtlige partier – med undtagelse af Enhedslisten – har sat 133,6 millioner kroner af til projektet over fire år.

Velfærdsministeriet ved specialkonsulent Bjørn Westh

Det vil koste 1,8 milliarder
Hvis de 133,6 mio. kr. er et realistisk bud på behovet for akuttilbud i de syv forsøgskommuner, så vil der være behov for 1.772.194.000 kr på landsbasis – udregnet på basis af folketallet i forsøgskommunerne

Baggrund

I 1980-erne begyndte man på den såkaldte distriktspsykiatri som model for behandling af sindslidende i stedet for at behandle dem på store institutioner. Distriktspsykiatrien har været stærkt omdiskuteret. Blandt andet blev den kritiseret for at være en sparemetode i stedet for en behandlingsform.

En forudsætning for distriktspsykiatrien er at der kan ske en integration af de sindslidende i almindeligt boligbyggeri. Denne opgave er i langt de fleste tilfælde blevet overladt til de almene boligorganisationer - som ikke har været gearret til at løse opgaven. Det har i mange tilfælde ført til tragiske dødsfald. I 2001 blev en lejer i Hastrup på Sjælland stukket ihjel med en kniv af sin sindslidende nabo.

En såkaldt integration af de sindslidende i boligbyggeriet uden at der foregår en reel behandling er ødelæggende både for den sindslidende og det boligområde, hvor vedkommende er placeret.

Det er i denne sammenhæng, man skal se Velfærdsministeriets nye initiativ, der er omtalt her på siden.



Hvilken lov gælder: Serviceloven eller Byfornyelsesloven eller Byggeloven eller..?

Forvirringen er total. En afgørelse fra Ankestyrelsen og Statsforvaltningen Sjælland har skabt tvivl om hvilke love, en kommune skal overholde.

Af Jakob Lindberg

Den 27. juni sidste år kom den længe ventede "Vejledning om kommunernes mulighed for at gribe ind over for fugt og skimmelsvamp i boliger og opholdsrum" (Vejledning 47).

Her gennemgår Velværdministeriets i detaljer hele lovgrundlaget for kommunernes arbejde med skimmelsvampsager.

Man gennemgår de relevante bestemmelser i Byfornyelsesloven, Byggeloven, Almenboligloven, Almenlejeloven, Lejeloven og Lov om offentlige veje.

Herudfra gives kommunerne præcise anvisninger på, hvordan de skal gribe en skimmelsvampsag an. Herunder er der oplysninger om kommunernes pligter med hensyn til genhusning - både

midlertidig genhusning og permanent genhusning.

I vejledningen står intet om Serviceloven (eller Lov om social service). Ministeriets embedsmænd har formentlig ikke fundet det relevant, fordi Servicelovens bestemmelser om f.eks. genhusning svarer til indholdet i Byfornyelsesloven §61 og §63.

Selvvalgt tunnelsyn

Da Statsforvaltningen Sjælland får sagen om Kløvervej i Køge ind på sit bord, vælger man udelukkende at behandle sagen ud fra Serviceloven. (Se omtalen af sagen andetsteds på dette opslag).

Dermed undgår man at tage stilling til det afgørende aspekt i sagen - nemlig om kommunen på rette måde har sikret sig at den pågældende bolig efter renoeringen var rensset for skimmelsvamp.

Da Køge Lejerforening påberåber sig Vejledning nr. 47, skriver man nok så flot, at denne vejledning kun er "vejledende" og at man derfor ikke vil tage hensyn til den.

Ankestyrelsen godkender Statsforvaltningens afgørelse.

Hvad gør Velfærdsministeriet nu?

Hermed er lejerne banket tilbage til start.

Hvad kan vi bruge Velfærdsministeriets vejledning nr. 47 til, hvis en kommune kan tillade sig at sidde vejledningen og de bagvedliggende love overhørig?

Hvad kan lejerne bruge ministeriets fine pjecer til, hvis de alligevel ikke gælder?

Vi afventer ministerens svar og stiller en hel side til rådighed i næste nummer af dette blad.

Hvad siger Serviceloven?

§80. Kommunalbestyrelsen skal anvise midlertidigt husly mod betaling, hvis en enlig eller en familie er husvild. Betalingen må ikke overstige lejeværdien af den beboelse, der anvises, eller den sædvanlige boligudgift på stedet for en enlig eller for en familie af denne størrelse.

Hvad siger Byfornyelsesloven?

Midlertidig genhusning

§63. Når en udlejningsbolig skal fraflyttes som følge af en beslutning i medfør af denne lov, men på ny kan være beboelig inden for højst 6 måneder, kan kommunalbestyrelsen forlange, at husstanden midlertidigt overtager en anden bolig. Det samme gælder, hvis en andelsbolig eller en bolig, som bebos af ejeren selv, skal fraflyttes som følge af afhjælpning af kondemnable forhold. Udlejeren kan ikke opsiges lejeaftalen. I særlige tilfælde, og hvis husstanden er indforstået hermed, kan den midlertidige genhusning forlænges indtil højst 12 måneder.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen anviser en midlertidig bolig i henhold til stk. 1. Den midlertidige erstatningsbolig skal indeholde mindst 1 rum for hver 2 personer i husstanden. Boligen kan være beliggende uden for kommunen, hvis husstanden er indforstået hermed. Som midlertidig erstatningsbolig kan anvises ophold på hotel eller lignende.

Stk. 3. Husstanden betaler boligudgiften i den hidtidige bolig, for lejere dog højst den samme leje som før fraflytningen. Kommunalbestyrelsen betaler lejen i den midlertidige erstatningsbolig. Er lejen i den midlertidige erstatningsbolig lavere end lejen i den hidtidige bolig, betaler kommunalbestyrelsen differencen.

Hvad siger Velfærdsministeriet?

Kommunalbestyrelsen har pligt til at føre tilsyn med boliger og bygninger. Der findes bestemmelser om dette i lov om byfornyelse og udvikling af byer, lov om almene boliger og byggeloven.

Tilsynsbestemmelserne indebærer bl.a., at kommunalbestyrelsen skal reagere, hvis den bliver opmærksom på, at en bolig eller lokaler til ophold er angrebet af skimmelsvamp.

Pjecen "Er der fugt og skimmelsvamp i din lejebolig. Information til dig, der bor i en almen bolig." Tilsvarende pjecer findes for lejere, der bor i privat bolig.

Kommunen brød Serviceloven: Lejer nægtet genhusning

Statsforvaltningen fandt, at lejeren ulovligt var blevet nægtet genhusning. Det får dog ingen konsekvenser for kommunen - og lejeren er stadig boligløs.

Af Jakob Lindberg

Da lejeren på Kløvervej ikke kunne flytte ind i sin lejlighed på grund af skimmelsvamp, søgte han midlertidig genhusning for sig og sin familie. På trods af, at kommunens egen tekniker havde erklæret lejligheden for ubeboelig, så ville kommunen ikke hjælpe ham. Det var selveste bormesteren, Maria Stærke, som afviste hans anmodning på et møde om sagen

Køge Lejerforening trådte ind i sagen og pressede på for at den pågældende lejer skulle behandles efter loven og normal praksis i den slags sager. Kommunen turde nu pludselig ikke gentage deres afslag skriftligt. Man trak i stedet sagen i langdrag og undlod at svare Køge Lejerforening.

Så begyndte Køge Lejerforening at kritisere selve kommunens sagsbehandling som

blandt andet havde medført, at der absolut intet var sket i sagen igennem mange måneder. Nu undskyldte kommunen sig pludselig med, at der havde været rod i EDB-systemet, således at en vigtig mail i sagen ikke var blevet modtaget.

Undskyldningen var ynkelig og i strid med sandheden, idet lejerforeningen har bevis på, at mailen var modtaget.

Lokal TV

Først da TV-Køge og Dagbladet Køge tog sagen op, kom der skred i tingene. Nu kom der pludselig en afgørelse fra Kommunen om, at man anså lejligheden for at være rensset for skimmelsvamp.

Køge Lejerforening reagerede herpå ved at anke afgørelsen. Efter reglen skal kommunen så enten ændre afgørelsen - eller sende sagen til Ankestyrelsen. Man gjorde ingen af delene. Igen trak

man sagen i langdrag i håb om, at Køge Lejerforening ville blive trætte af at klage.

Det skete ikke. I stedet skrev Køge Lejerforening selv til Statsforvaltningen. De afviste at behandle den med henvisning til, at den ikke var indbragt af Køge Kommune. Så klagede lejerforeningen til Folketingets ombudsmand.

Statsforvaltningen underkendte delvis kommunen

Så fik kommunen endelig sendt sagen videre.

Statsforvaltningen startede sin behandling med at forveksle to personer, hvilket yderligere forsinkede sagsbehandlingen.

Efter 3 måneder kom svaret fra Statsforvaltningen: De vurderede, at kommunen ikke havde haft ret til at nægte lejeren midlertidig genhusning for perioden frem til det tidspunkt, hvor kommunen god-

kendte lejligheden efter renoveringen. Derimod havde kommunen ret til at nægte genhusning for perioden derefter.

Denne afgørelse har Køge Lejerforening anket til Ankestyrelsen

Sidste nyt

Lige før redaktionens afslutning kom, der svar fra Ankestyrelsen. Ankestyrelsen afviser at behandle klagen over Statsforvaltningens afgørelse. Som begrundelse anfører man, at Ankestyrelsen kun skal behandle klager af principiel karakter.

Dette kan undre. Man skriver, at Statsforvaltningen udelukkende har afgjort sagen efter Servicelovens §80 men ikke efter Byfornyelsesloven, hvilket Ankestyrelsen har accepteret. Skulle det ikke være et principielt spørgsmål, om en kommune kan tillade sig at se helt bort fra sine forplig-

telser i henhold til Byfornyelsesloven. Dette spørgsmål behandles andetsteds i bladet.

Køge Lejerforening vil klage over Ankestyrelsens afgørelse til Folketingets Ombudsmand.

Var det tak for sidst?

Køge Lejerforening har samtidig indbragt en klage for Folketingets Ombudsmand over Køge Kommunes sagsbehandling.

Meget tyder på, at den pågældende lejer har været offer for politisk diskriminering. Tidligere har den pågældende kritiseret Køge Kommune, blandt andet på kommunens egen hjemmeside for dens mangelfulde tilsyn med det almene byggeri. Det kan være den omstændighed, der har gjort, at man har behandlet den pågældende borger så dårligt.



Skattereformen gavner de rige

I denne artikel ser vi på, hvilken virkning Skattekommissionens forslag får for lejerne. Konklusionen er, at (de få) rige lejere vinder. Folkepensionist-lejerne får derimod kun en beskedent gevinst.

Af Jakob Lindberg

Alle der har fulgt med i det seneste 10 års økonomiske udvikling ved, at balancen mellem lejerne og ejerne i det danske samfund er forrykket voldsomt til ejernes fordel. Ejere har haft stor fordel af de samfundsskabte værdistigninger på fast ejendom og af fastfrysningen af ejendoms-værdiskatten. De har kunnet udnytte de gode tider til en forbrugsfest uden sidestykke i dansk historie.

Omvendt har store grupper blandt lejerne betalt prisen i form af lejestigninger. På det private lejemarked er flere og flere lejligheder reelt overgået til en form for markedsleje (de såkaldte §5.2-lejemål). Lejerne i den almene sektor har betalt prisen i form af regeringens særskat på Landsbyggefonden – et tyveri, der ganske vist ikke på kort sigt

Kampagnen

Men grådighed kender ingen grænser. Siden sidste valg har der i medierne kørt en voldsom kampagne for at få indført flere skattelettelse til de rige. Kampagnen har været bakket op af de fleste politikere i højre side af folketingsalen med undtagelse af Dansk Folkeparti og den er blevet ivrigt sekunderet af kommentatorer og spindoktorer og de såkaldte økonomiske eksperter, der får deres løn af bankerne og de store virksomheder.

Hovedbudskabet har været, at topskatten skulle afskaffes og den økonomiske ulighed forøges. Den officielle begrundelse har været, at det var nødvendigt, hvis man skulle have folk til at arbejde mere. Men mon ikke kommentatorerne, spindoktorerne og eksperterne har skelet til den gevinst de selv ville få ud

skattekommission til at komme med forslag til reformen. I lyset af mediekampagnen og det massive pres fra højre side i Folketinget kunne man have frygtet det værste.

Skattekommissionen har da også opfyldt ønsket om et forslag, der lemper topskatten. Den er dog ikke blevet afskaffet, men satsen er sat ned. Samtidig er indtægtsgrænsen for, hvornår man skal betale den, blevet sat op.

Det må dog siges til kommissionens ros, at man har forsøgt at afbalancere de riges gevinster ved også at medtage en række forslag, der kommer almindelige lønmodtagere og folkepensionister til gode.

Broget billede

Det har ikke været en del af kommissionens opgave at ændre på balancen mellem lejere og ejere. Derfor er billedet også blevet meget broget, hvad balancen angår.

Som man kan se af de eksempler, som Skattekommissionen har offentliggjort (se boks), så er de de velhavende lejere, der vil blive reformens store vindere.

En enlig lønmodtager, som bor til leje og har en indkomst på 550.000 kr. om året vil få 22.510 kr. mere til sig selv om året. Hvis den samme person bor i ejerbolig, vil hans gevinst kun være 14.910 kr.

Nu er det temmelig få lønmodtagere i 500.000 tusind kroners-klassen, som bor til

Hvad betyder reformen for forskellige lejere?

	Samlet indkomst	Skattelettelse pr år
Lønmodtager, enlig ¹⁾	300.000	6.170
Lønmodtager ægtepar ²⁾	500.000	6.870
Pensionist enlig ³⁾		1.640
Pensionist ægtepar ³⁾		2.170

Forudsætninger for eksemplerne

1) Familien har et ligningsmæssigt fradrag på 17.000 kr. Familien har 1 barn i børnehave. (Dette har betydning fordi grænserne for friplads sættes op)

2) Familien har et ligningsmæssigt fradrag på omtrent 29.700 kr. Familien har 2 børn. Det antages, at begge voksne har samme løn.

3) I eksemplerne har folkepensionisterne kun deres folkepension inkl. normale tillæg.

leje. Det er mere typisk at en lejer tjener 300.000 kr. I så tilfælde bliver den årlige gevinst ved skattereformen 6.170 kr. En enlig folkepensionist (uden arbejdsmarkeds-pension), der bor til leje vil få en gevinst på 1.640 kr.

De få rige lejere fylder ikke meget i statistikken. Det gør

derimod de mange rige ejere. Ser vi på lejerne og ejerne i gennemsnit, så får lejerne forøget deres rådighedsbeløb med 1,9% mens ejerne får deres forøget med 2,1%.

Den økonomisk ulighed bliver dermed forstærket.

“ Ejere har i gennemsnit større relativ gevinst af den samlede reform end lejerne. For lejere er den gennemsnitlige forbedring af rådighedsbeløbet på 1,9%, hvor den for ejere er 2,1% ”

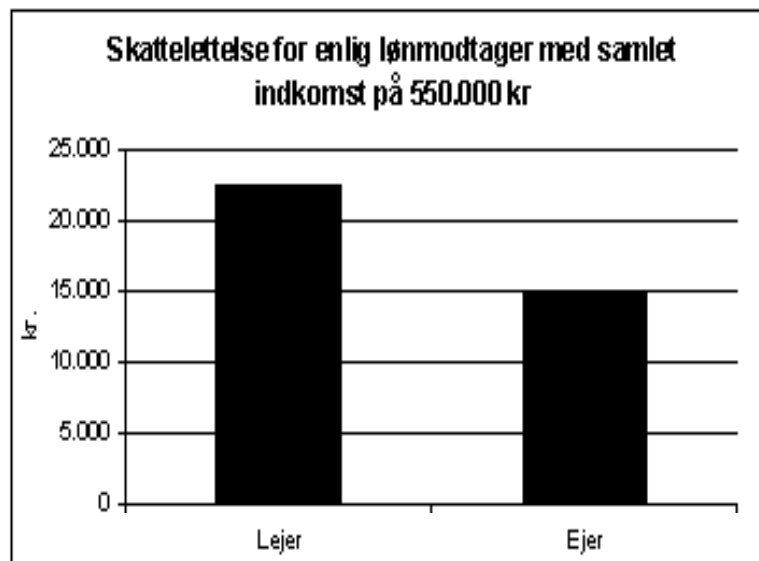
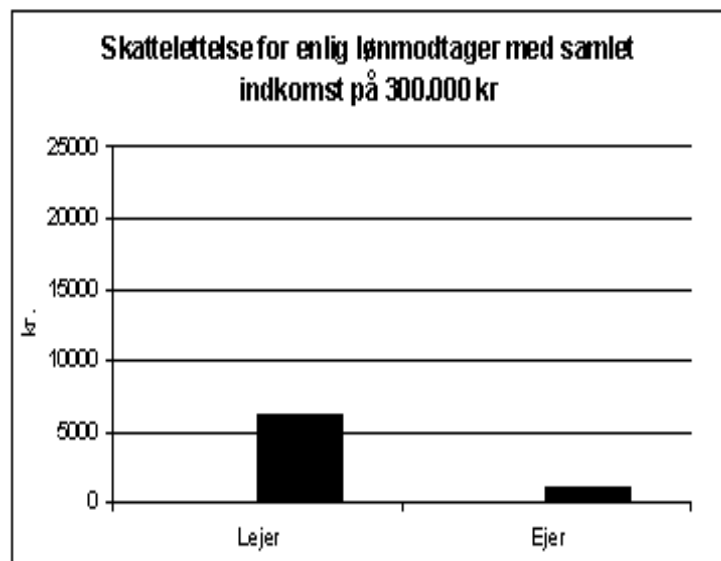
(Citater fra skattekommissionens betænkning side 151)

fører til leje-forhøjelser, men på langt sigt forhindrer at titusinder af almene lejere får hjælp af Landsbyggefonden.

af en sådan reform? De betaler jo alle topskat.

Skattekommissionen

Regeringen nedsatte en



Grøn skattereform og lejerne

På Danmarks Lejerforeningers hovedbestyrelsesmøde den 7. februar blev vedtaget følgende udtalelse i anledning af skattekommissionens betænkning

Hovedbestyrelsen

Skattekommissionen har som én af sine målsætninger, at reformen skal bidrage til at alle borgere i landet sparer på energiressourcerne. Som middel hertil foreslår man blandt andet en forhøjelse af CO²-afgifterne, som vil bevirke en forøget pris på brændsel.

Danmarks Lejerforeninger er positiv over for målsætningen. Vi finder det også rigtigt, at der indføres kompensation for familiernes nødvendige basisforbrug i form af forhøjelsen af bundfradraget og den såkaldt grønne check.

Der er dog flere alvorlige problemer forbundet med lejernes betaling af de forøgede afgifter:

1) Manglende isolering

Mange lejere har ingen mulighed for at spare på varmen,

uden at sætte deres helbred på spil. Det kan skyldes, at de bor i ældre ejendomme, der er dårligt isolerede og/eller opvarmet med fyringsolie, som i dag er den dyreste opvarmningsform.

I mange af disse ejendomme ønsker udlejererne ikke at gennemføre energibesparende foranstaltninger, og lejerne kan ikke gennemtvinge det. Når prisen på brændsel stiger, må lejeren bare betale.

Nogle lejere forsøger sig med at sænke rumtemperaturen, andre sætter indvendig isolering op i deres lejligheder. Begge dele må frarådes, fordi det risikerer at føre til, at lejligheden angribes af skimmelsvamp.

2) Forældede varmemålere

I mange ejendomme fordeles varmeudgifterne efter varmemålere der er teknologisk

forældede. Det kan være ældre fordampningsmålere, som kun er beregnet til højtemperaturdrift, men som stadig anvendes, selv om ejendommen er overgået til lavtemperaturdrift. Mange lejere kommer derfor til at betale høje varmeregninger, der overstiger deres reelle forbrug. Hvis brændselspriserne stiger som følge af skattereformen, vil flere lejere blive ramt.

3) Beskatning af biobrændsler

Det er uforståeligt, at skattekommissionen foreslår afgifter på biobrændsler. Biobrændsler som f.eks. træpiller er CO²-neutrale og billigere at fyre med end olie og gas. Det burde tværtimod være en målsætning med skatteomlægningen at få flere til at overgå til træpiller eller anden form for vedvarende

energi.

Handlingsplan

Skattereformen må kombineres med en national handlingsplan, der sikrer lejerne mod uforholdsmæssige stigninger i varmeudgifterne.

I den forbindelse vil vi anbefale, dels momsfrigørelse af energiarbejder i lejeboligbygninger, og dels de tre konkrete forslag som Lejernes LO og Danmarks Lejerforeninger den 13. januar 2009 i fællesskab har fremsat over for velfærdsministeren.

Lejerbevægelsens forslag til energiforbedringer

1. Huslejenævnet gives kompetence til, efter anmodning fra en beboerrepræsentation, at kunne pålægge udlejer at gennemføre et projekt med energiforbedrende arbejder, såfremt lejerne har anvist den fornødne finansiering mv. af projektet.

2. Huslejenævnet gives kompetence til, efter anmodning fra en beboerrepræsentation, at kunne pålægge udlejer at forarbejde til et projekt med energiforbedrende arbejder. Projektet kan finansieres af ejendommen vedligeholdelseskonto.

3. Boligreguleringsloven ændres, således at der ikke kan gennemføres udlejning efter boligreguleringslovens §5.2 førend ejendommen er i vel energimæssig stand.

Forslagene vil afgørende forbedre lejernes mulighed for at få gennemført energibesparende arbejder i de enkelte privatejede udlejningsejendomme.

Det er i en uafhængig videnskabelig undersøgelse påvist, at det typisk er lejerne, der opfordrer udlejerne til at forbedre ejendommene. Desværre kan udlejererne nedlægge veto, uanset lejerne tilbyder at betale for de energiforbedrende arbejder. Derfor er der behov for at styrke lejernes initiativret.

Samtidigt er det lejerorganisationernes erfaring, at udlejer hellere vil bruge ejendommens overskud til spekulationsmoderniseringer, end til energiforbedringer. Det er jo lejere, der betaler varmeregningen, og som lever med kolde vægge og utætte vinduer.

Samfundsøkonomisk set er den private udlejningssektor desværre den boligsektor i Danmark, hvor der er den dårligste klimaskærm.

Forslagene er fremsat over for Velfærdsministeren og Folketingets Boligudvalg den 13. januar 2009 af Danmarks Lejerforeninger og Lejernes Landsorganisation i fællesskab.

... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk



Nabogener og fraflytning

Jeg har boet i min nuværende lejlighed de sidste knap 4 år og har været glad for det. Jeg er nu i den uheldige situation at jeg for 4 måneder siden fik en ny nabo, som jeg føler mig meget generet af, ja ligefrem truet af. Han banker og sparker ofte hårdt på min dør og væg, spytter efter mig og min søn, råber truende og nedsættende ord efter os og jeg er efterhånden bange for at være i lejligheden, da jeg ikke ved hvad hans næste træk er. Han har helt bestemt de forkerte venner og jeg har valgt ikke at lægge mig ud med ham, men i stedet at fraflytte lejligheden. Har jeg nogle rettigheder i forhold til ikke at skulle betale husleje i den 3 måneders periode jeg har opsigelse og evt. også i forhold til istandsættelsen. Jeg ville jo ikke have været fraflyttet lejligheden, hvis det ikke var for min nabo.

Med venlig hilsen
Iben

! Det er en urimelig situation du beskriver, og det er vigtigt at du håndterer opsigelse og fraflytning korrekt, for at undgå unødige yderligere problemer.

• OM du kan gøre krav på ekstra kort opsigelsesfrist afhænger af om du har klaget over naboen til udlejer. Har du det kan det nemlig være en mulighed at ophæve lejemålet (læs opslag herom: http://www.dklf.dk/rettigheder/_rettigheder/0000002e.htm).

- Dette er omtrent så langt som vi kan svare, ud fra dine oplysninger.

Vi gør dog også opmærksom på opslaget om fraflytningsafregning: http://www.dklf.dk/rettigheder/_rettigheder/000000ce.htm

For at besvare dine spørgsmål herudover må man have flere oplysninger, og mulighed for at læse relevante papirer og spørge ind til situationen,

En sådan udredning og sagsbistand kan du få hos en lokal lejerforening, gennem indmeldelse, men vi kan altså ikke påtage os at gå yderligere ind i det på brevkassevilkår.

Vi henviser dig med andre ord til at søge assistance i en lokal lejerforening.

Med venlig hilsen
Henrik Stougaard



Kan lejer pålægges at finde sin efterfølger

Jeg skal fremleje min lejlighed i en bestemt periode grundet praktik i udlandet. Jeg ønsker at vide, om det er muligt at indsætte en klausul i kontrakten om, at det er lejers opgave at finde en ny lejer, hvis lejer skulle vælge at flytte før tid. Grunden er at jeg vil være langt væk og ikke selv vil kunne gøre noget.

Hvad er reglerne herom?

Med venlig hilsen,
Anna

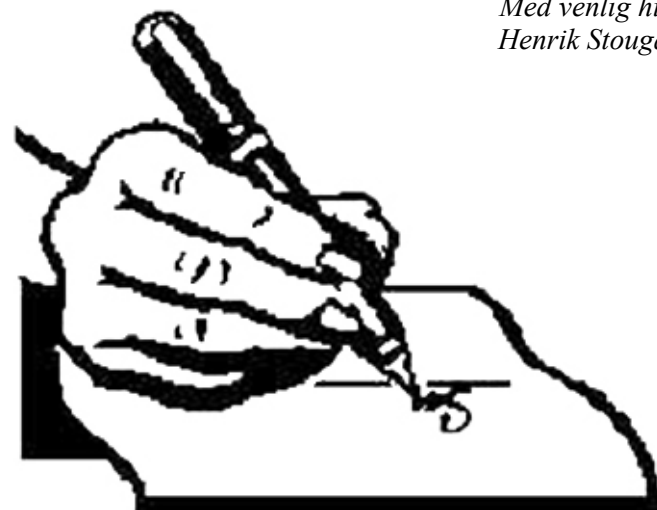
! Det er måske nok teoretisk muligt med en sådan bestemmelse, men det er en (for dig) ekstremt risikabel konstruktion, som jeg på det skarpeste vil fraråde.

Hvis der er tale om en leje-lejlighed, vil jeg anbefale at du opsøger videre assistance i en lokal lejerforening

- Din udlejer vil næppe acceptere fremleje med en sådan bestemmelse.

Læs om fremleje af leje-lejligheder andetsteds på dette opslag.

Med venlig hilsen
Henrik Stougaard



Lejerforeningerne under
Danmarks Lejerforeninger

Find dem på internettet:
www.dklf.dk/DL/LFindex.htm

... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Aflevering af lejlighed i dødsbo

? Som bobestyrer for min mors bo, skal jeg aflevere hendes 2½-værelses lejlighed tilbage, nu her sidst i Januar. Har modtaget brev fra udlejer, at det forventes at koste 50.000 (med forbehold) at sætte lejligheden i stand.

Jeg har ikke den oprindelige huslejekontrakt fra omkr. 1957 hvor hun flyttede ind i lejligheden. Der var i sin tid aftalt, at udlejer stod for indvendig vedligeholdelse.

Ejendommen, er for ca. 12-15 år siden omdannet til Andelsbolig, men min mor valgte at bevare lejemålet fremfor at købe andelen.

For 4 års siden blev badeværelser og køkkenafløb renoveret. Hun blev ikke spurgt hvad det kostede eller hvordan det skulle finansieres, hverken om det skulle komme fra indvendig vedligeholdelse eller andet.

Har så et par spørgsmål

- Kan udlejer ifm. Fraflytning/Aflevering kræve et variabelt beløb til total-istandsættelse på 50.000 eller mere ?

- Bør jeg køre en Lejeretssag på dette ?

- Kan jeg købe andelen ved at bede om Tvangstilbud ?

På forhånd tak - Bekymret Bo-bestyrer

! Du spørger:
„Kan udlejer ifm. Fraflytning/Aflevering kræve et variabelt beløb til total-istandsættelse på 50.000 kr. eller mere?“

Svar: HVIS det er korrekt, at udlejer reelt har pligten til indvendig vedligeholdelse, så er det en helt ekstremt stor og urealistisk udgift.

Læs mere på Danmarks Lejerforeningers hjemmeside i opslaget om fraflytningsafregning: www.dklf.dk/rettigheder/_rettigheder/000000ce.htm

Du spørger videre:

„Bør jeg køre en Lejeretssag på dette ?“

Svar: Man starter nu med at køre sag i huslejenævnet. Dette er „næsten gratis“, sammenlignet med retssags-omkostninger, og ret ofte får lejer klækkelige nedslag i fraflytningsregningerne gennem huslejenævnsager. Mit råd er, at du/I - under alle omstændigheder - bør køre huslejenævnsag om denne fraflytningsregning, og jeg vil endvidere anbefale at det sker med bistand fra en lokal lejerforening

Du spørger afslutningsvis:

„Kan jeg købe andelen ved at bede om tvangstilbud?“

Svar: Det kommer an på andelsboligforeningens vedtægter, og situationen i øvrigt. På dette delspørgsmål kan man reelt ikke svare ud fra de foreliggende oplysninger. Jeg anbefaler at du/I drøfter det med en lokal lejerforening.

*Med venlig hilsen
Henrik Stougaard*



Fremleje

Af Henrik Stougaard

Generelle regler om fremleje:

Udlejer skal skriftligt have at vide, hvem man fremlejer til og på hvilke vilkår. Man skal sende udlejeren et brev herom inden fremleje-perioden begynder.

Der kan ikke kræves fremlejeafgift eller anden ekstra betaling.

Udlejer vil kunne modsætte sig fremleje, hvis der bliver flere beboere i lejligheden end antal værelser.

Fremleje er som nævnt en lovfæstet rettighed for lejer, som gælder uanset lejekontraktens ordlyd; HVIS vel at mærke BÅDE ovenstående generelle regler OG betingelserne nedenfor er opfyldt. I så fald skal man altså ikke spørge udlejer om lov. Det er der imidlertid mange udlejere der tror, så fremleje giver ofte anledning til lejerforenings-sager.

Fremleje af enkelte værelser

Lejeren af enhver beboelseslejlighed med mere end ét værelse har ret til at fremleje op til halvdelen af lejlighedens værelser. Det bedste for alle parter er, at der skrives en værelses-fremleje-kontrakt, som udlejer får kopi af. Brug den nyeste standardblanket, som er udarbejdet af staten til også at dække værelseslejemål. Blanketten kan købes hos de fleste boghandlere. Eller hentes her Danmarks Lejerforeningers websted: www.dklf.dk (Klik på *redskaber* i menubjælken og vælg „Privat“ boligudlejning.)

Det med „fremleje“ må man selv indføje, først og fremmest i paragraffen om særlige bestemmelser.

Betingelser ved fremleje af hele lejligheden

Bor man i en lejlighed, der udelukkende er udlejet til beboelse, og er der mindst 13 beboelseslejligheder i ejendommen, har man ret til at fremleje hele lejligheden i op til 2 år.

Det er en betingelse, at lejerens fravær er midlertidigt og begrundet i sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidigt arbejde andetsteds eller lignende.

I ganske specielle tilfælde vil udlejer kunne modsætte sig fremleje af hele lejligheden, selvom disse betingelser er overholdt: Kontakt den lokale lejerforening, hvis der er optræk til problemer.

Det kan kraftigt anbefales at skrive en fremlejekontrakt: Brug den nyeste autoriserede kontraktblanket og giv udlejer en kopi.

Se foregående afsnit.

Huslejens niveau ved fremleje

For en LEJE-bolig, der bliver fremlejet, gælder, at primær-lejeren ikke må tage højere leje af fremlejer, end hun/han selv betaler til ejendommens ejer.

Med hensyn til en andels- eller ejerlejlighed, som bolig-ejeren udlejer til anden beboer, så er der slet ikke tale om fremleje i lejelovens forstand, men derimod om privat udlejning efter reglerne om småhuse / „det lejedes værdi“. Det betyder, at den lovlige husleje for en udlejet andels- eller ejerlejlighed meget ofte er enten højere eller lavere, end det som primær-beboeren selv betaler i samlet „husleje“. Hvad der er et rimeligt lejeniveau for sådanne udlejede andels- og ejerlejligheder afgøres i første omgang af det lokale huslejenævn, men man får som lejer nemmest afklaret det korrekte lejeniveau ved at henvende sig til en lokal lejerforening.

Særregler

For private lejemål i uregulerede kommuner gælder alt i dette emne.

Småhusene er som udgangspunkt ikke omfattet af retten til fremleje af hele lejligheden.

*) OBS:

Fremleje bliver ofte forvekslet med tidsbegrænsning, men det er to forskellige ting:

Tidsbegrænsning er et lejemål for hvilket der i lejekontrakten er fastsat et klart sluttidspunkt.

Fremleje er der KUN tale om når en "lejer nr. 1" videre-udlejer til en "lejer nr. 2".

Forvirringen opstår fordi fremlejemål altid er tidsbegrænsede.

Samsø Kommune vil tvangsopløse ældreboligselskab

Kommunens forsøg på magtmisbrug fortsætter. Nu vil kommunen af al magt søge at forhindre, at beboerne lægger sag an mod kommunen for at få placeret ansvaret for de ulovlige forhold. Ingen af de overordnede myndigheder vil gribe ind over for kommunen

Af Jakob Lindberg

I 2007 besluttede Samsø Kommunalbestyrelse, at Samsø Ældreboligselskab skulle sættes under administration. Baggrunden var at man havde mistet flertallet i ældreboligselskabets bestyrelse. Bestyrelsen havde nu flertal af beboere og pårørende, og dette flertal ønskede ikke at sælge 6 ældreboliger i Nordby, som kommunen ikke mere ønskede at benytte.

Derfor mente man, at man var nødt til at sætte bestyrelsen ud af spillet. Dette gjorde man ved at udnytte en bestemmelse i Almenboligloven, som giver en kommune magt til at sætte en bestyrelse under administration i helt ekstraordinære tilfælde, hvor der er fare for boligselskabets fortsatte drift. En sådan situation forelå slet ikke, men for Samsø Kommune gjaldt det bare om at få sat de besværlige beboere ud af spillet uden smålig hensyntagen til lov og ret.

Boligkontoret Danmark

Samsø Ældreboligselskabs administrator på det tidspunkt var Domea. Domea var lige så trætte af de aktive beboere som Samsø Kommune, så Domea så frem til at slippe af med bestyrelsen, så man

kunne nøjes med at forhandle med Samsøs borgmester og embedsmænd om hvad der skulle ske med boligselskabet. Domea troede, at kommunen ville udpege dem som midlertidig administrator.

Det gjorde kommunen dog ikke. Man indsatte i stedet Boligkontoret Danmark som administrator. Dette har senere fået Domea til at kræve 242.000 kr. af kommunen som erstatning for mistede indtægter. Se artikel andetsteds på opslaget.

Lydigt redskab

Boligkontoret Danmark har nu fungeret som lydigt redskab for kommunen i mere end 1 år. Det er lykkedes Boligkontoret at få solgt de 6 ældreboliger i Nordby. Men alle de andre problemer er det ikke lykkedes dem at løse.

Manglerne ved byggeriet findes stadig.

Kendelserne fra Beboerklagenævnet er ikke blevet opfyldt.

Sidst men ikke mindst har man været ude af stand til at få stablet en ny ledelse af ældreboligselskabet på benene, som vil underordne sig borgmesterens ønsker.

Beboerne i Brundby Skole (afdeling 2) med Rolf Nielsen i spidsen føler sig stadig snydt. De har åbent erklæret,

at de vil kontakte en advokat for at få gjort kommunen ansvarlig for de tab, som ældreboligselskabet har lidt som følge af kommunens misbrug.

Tvangsopløsning

Denne trussel fra beboerne frygter man så meget, at man nu forsøger at tvangsopløse og dermed ødelægge Samsø Ældreboligselskab.

Ganske vist har en kommune ingen lovhjemmel til at gennemføre en sådan tvangsopløsning. Men man forsøger alligevel. I første omgang har man - ulovligt - forlænget den midlertidige administrators periode frem til 31. marts 2009

Tiden skal blandt andet bruges til at gennemføre en urafstemning blandt beboerne i afdeling 1 og 3. Beboerne i de to afdelinger er plejekrævende ældre mennesker, der ikke har overskud til at deltage i beboerdemokratiet. Derfor har det ikke været muligt at få valgt beboerrepræsentanter til repræsentantskab og bestyrelse fra disse afdelinger. Da de pårørende af lovgivningsmæssige grunde ikke kan indtræde i bestyrelsesarbejdet har Samsø Ældreboligselskab et organisatorisk problem.

Det ønsker kommunen at

løse ved at udskille afdeling 1 og 3 i et særligt selskab. Afdeling 2 vil dermed blive isoleret. Problemet for kommunen er, at der overhovedet ikke er nogen lovhjemmel for at enkelte afdelinger kan skille sig ud fra et boligselskab på denne måde.

Men Kommunen og Boligkontoret fortsætter uanfægtet med deres ulovlige forehavende. Man har registreret at både Statsforvaltningen Midtjylland

og Velfærdsministeriet helst ikke vil røre ved hvepsere den på Samsø. Denne konfliktskyhed udnytter man til at lave sin helt egen retstilstand på øen.

Undergravning

Borgmesteren Carsten Bruuns aversion mod de aktive beboere i Brundby Skole er nu blevet så stor, at han aktivt forsøger at undergrave afdelingens økonomi. På et kommunalbestyrelsesmøde har han berettet, at der var udlejningsvanskeligheder i afdelingen og at økonomien var truet.

Oplysningen er i følge Rolf



Beboernes talsmand, Rolf Nielsen

Nielsen forkert. Men den skal selvfølgelig medvirke til at demoralisere de utilfredse beboere - i første omgang de beboere i afdeling 1 og 3, som frygter at komme til at betale for eventuelle tab i afdeling 2. Det vil formentlig få flere til at stemme for en løsrivelse fra Samsø Ældreboligselskab.

Men misinformationen er også farlig, idet den kan blive selvopfyldende. Hvis de potentielle lejere tror, der er udlejningsvanskeligheder, vil de undlade at flytte ind, hvorved der kan opstå reelle udlejningsvanskeligheder.

Domea stævner Samsø Kommune

Den tidligere forretningsfører for Samsø Ældreboligselskab slæber nu kommunen i retten, fordi kommunalbestyrelsen har ophævet Samsø Ældreboligselskabs kontrakt med Domea om administration af boligorganisationen.

Af Jakob Lindberg

Den 5. september 2007 modtog administrationselskabet Domea et uventet og ubehageligt brev fra Samsø Kommunes Kommunaldirektør, Robert V. Rasmussen. Samsø Kommune meddelte, at Samsø Ældreboligselskab var blevet sat under administration, og at administrationen var blevet overdraget til Boligkontoret Danmark.

Hidtil havde Domea stået for administrationen af den lille boligorganisation på øen.

Ingen forudgående kontakt

Domea reagerede på ophævelsen af administrationsaf-

talens med et brev til Samsø Kommune den 21 september. I brevet udtrykker man sin undren over ophævelsen, idet man har "udført administrationen efter gældende regler". Domeas direktør, Jørn Ravn undrer sig særligt over at kommunen på intet tidspunkt har taget kontakt til Domea for at drøfte spørgsmålet.

Han gør opmærksom på, at der er tale om en misligholdelse af kontrakten om administration mellem Samsø Ældreboligselskab og Domea, hvor der er et opsigelsesvarsel på 2 år.

Domea har derfor et tilgodehavende på 242.000 kr., svarende til to års admini-

strationsbidrag. Brevet slutter med, at man håber der kan laves en aftale med kommunen om betaling af Domeas tilgodehavende.

Ingen reaktion

Men Samsø Kommune reagerer ikke. Til sidst har Domea intet andet valg end at overlade sagen til deres advokat, som den 28. januar kræver betaling af 242.000 kr. senest en uge derefter. Samsø Kommune skal også betale sagsomkostninger på 5.625 kr.

Domeas advokat, Anne Troelsen fra Lett Advokatfirma udtaler til Lejer i Danmark, at der ikke er kommet svar eller

penge fra Samsø Kommune. Hun vil nu på Domeas vegne anlægge sag ved byretten.

Kommentar

Sagen er symptomatisk for den komplette mangel på professionalisme, der præger Samsø Kommune. Ikke alene sætter man ulovligt boligorganisationen under administration. Man begrunder heller ikke sine handlinger og vil ikke besvare henvendelser i sagen.

Det er forståeligt, at Domea nu kræver erstatning. Ikke på grund af beløbet, som trods alt er af begrænset betydning for et så stort firma som Domea. Men først og fremmest

fordi, det er et ubehageligt prestigetab, at blive fyret på "gråt papir" af en kommune.

De almene forretningsførerselskaber er en snæver branche, hvor det betyder meget, hvilket ry man har. En ubegrundet firing vil derfor altid kunne tolkes, som om man har gjort noget galt. Et sådant ry vil Domea nødtigt have siddende på sig.

Det vil være interessant at få en forklaring over for en dommer om de virkelige årsager til Samsø Kommunes ophævelse af kontrakten med Domea.

Karen Jespersen under pres i Folketingets Boligudvalg

Samsøskandalen er blevet til en rigtig møgsag for velfærdsministeren. Folketingets boligudvalg stiller nu spørgsmål til ministeren, der direkte gør hende ansvarlig for de ulovlige forhold på øen

Af Jakob Lindberg

Fra begge sider skydes der nu på velfærdsminister Karen Jespersen i Samsø-sagen.

Samsø Kommune er utilfreds med, at Statsforvaltningen Midtjylland har underkendt kommunen i en sag om manglende høring af beboerne, da man besluttede at forlænge den midlertidige forretningsfører, Boligkontoret Danmarks virksomhedsperiode. Denne sag er blevet anket til Velfærdsministeriet.

Beboerne i afdeling 2, Brundby Skole er utilfredse med, at kommunens lovstridige handlinger ikke bliver stoppet af ministeriet. I januar måned søgte afdelingsbestyrelsen for anden gang foretræde for Folketingets Boligudvalg og noget kunne tyde på, at deres synspunkter har vundet gehør.

Skarpt spørgsmål

I hvert fald har udvalget den 2. februar stillet en række spørgsmål, der i deres tone og formulering er usædvanligt skarpe. Tag for eksempel det første spørgsmål:

"Velfærdsministeren bedes redegøre for, hvorfor statsforvaltningen eller ministeriet ikke har sikret, at de af statsforvaltningen af 20. august 2008 konstaterede lovstridige forhold omkring Samsø Ældreboligselskab er bragt til ophør. Ministeren bedes redegøre for om hun vil sikre at love, regler samt selskabets vedtægter overholdes i Samsø Ældreboligselskab. Ministeren bedes desuden forholde sig til, at de lovstridige forhold i januar 2009 stadig er fastholdt uden at statsforvaltningen eller ministeriet vil foretage sig noget."

Her gør man direkte Karen Jespersen ansvarlig for de lovstridige forhold. Ingen minister kan holde til at blive beskyldt for at bryde loven. Det kan blive en alvorlig sag for ministeren - lige så alvorligt for hende, som Tamilsagen blev for tidligere justitsminister Ninn-Hansen i 1992.

Hidtil har ministeren forsøgt at svare henholdende - hun har forsøgt at feje problemerne ind under gulvtæppet.

Det virker ikke. Samsø Kommunalbestyrelses overtrædelser af lov og ret er så

massive, at selv det største gulvtæppe i Velfærdsministeriet ikke kan dække over dem.

Vi bringer de øvrige spørgs-

at de demokratiske valgte får adgang til selskabets regnskabsbilag i fuldt omfang hurtigst muligt?"

ligningsinteresser korrekt med henblik på at få opfyldt byggereglementet med brandsikkerhed og korrekt isolering i det fra 2002 ibrugtagne

Om kommunal profit på grundsalg

"Finder ministeren det acceptabelt, at Samsø kommune ignorerer statsamtet Århus's afgørelse om, at kommunens fortjeneste på 7% af byggesummen er i strid med lovens intentioner? Når statsamtet har afgjort at det vil være en omgåelse af lovens intentioner, kan ministeren så tillade, at kommunen optager lån som lejerne skal betale, på de fulde 14% af byggesummen og tager de 7% i kontant profit til kommunekassen? Kan ministeren acceptere at markedsprisen stiger med nøjagtig 7% på få dage som Samsø kommune havde fået, at vide var en omgåelse af lovens intentioner af en forvaltningsmyndighed?"

Svarfrist

Ministeren har fået svarfrist til 16/2. Det skal blive spændende at se, om hun vil tage alvorligt fat om problemerne eller hun vil fortsætte gulvtæppemetoden.

Ministerens svar forelå ikke ved redaktionens slutning.



mål ukommenteret herunder:

Om beboerklagenævnet

"Velfærdsministeren bedes redegøre for, hvorfor afsagte kendelser fra et lovpligtigt beboerklagenævn fra maj 2007 ikke er efterlevet i Samsø Ældreboligselskab. Ministeren bedes oplyse, om tilsynsmyndighederne har varetaget deres opgaver med tilstrækkelig omhu og hurtighed for at få kendelserne fra det lovpligtige nævn efterlevet."

Om betaling for den lovstridige administration

"Velfærdsministeren bedes oplyse, om hun kan acceptere, at Samsø Ældreboligselskab skal betale for de beslutninger som den i strid med loven udpegede midlertidige administrator, Boligkontoret Danmark har udført. Skal beboerne betale for den lovstridige administration som Samsø kommune har udøvet i strid med loven?"

Om regnskabsindsigt

"De demokratisk valgte i Samsø Ældreboligselskab har i årevis krævet adgang til selskabets regnskabsbilag efter at have konstateret regnskabsmæssige problemer samt politianmeldt bedrageri i administrationsselskabet Domea. Vil ministeren sikre,

Om overholdelse af byggereglementet

"Finder velfærdsministeren, at Samsø kommune, statsforvaltningen og ministeriet har varetaget Samsø Ældrebo-

byggeri, og finder ministeren, at en kritisk gennemgang af sagsforløbet bør iværksættes med henblik på at belyse myndighedernes eventuelle svigt i sagen?"

Lovløse tilstande på Samsø - belyst ved artikler i dette blad

Hvorfor efterkommes beboerklagenævnets påbud ikke? - Nr. 55. Vinter 2008/2009.

Artiklen omhandler en række kendelser fra 2007, som gav Samsø Ældreboligselskab påbud om at udbedre en mangler i bebyggelsen. Kommunen forhindrede at disse kendelser blev efterlevet, da de satte Samsø Ældreboligselskab under administration og gav den midlertidige forretningsfører, Boligkontoret Danmark, besked på at sylte sagerne. I artiklen refereres de spørgsmål Folketingets boligudvalg stillede om dette til Velfærdsminister Karen Jespersen, og de svar hun gav. Manglerne er stadig ikke blevet udbedret.

Milliardfidus - Nr. 54. Efterår 2008

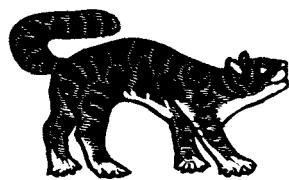
Artiklen omhandler hvordan Samsø Kommune viste vejen for andre kommuner, da den scorede 1,3 mio. kr på at købe en grund og straks sælge den videre til et alment ældreboligselskab. Siden har andre jyske kommuner gentaget Samsøs fidus. Dermed kan kommunerne tjene milliarder på at det almene nybyggeri.

Kommunalt magtmisbrug - Nr. 53. Sommer 2008

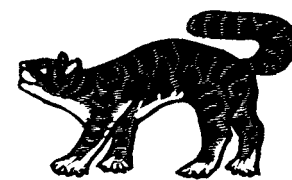
Artiklen beskriver hvordan Samsø Kommune satte Samsø Ældreboligselskab under administration for at gennemtvinge salg af ældreboliger, som man ikke ønskede at benytte.

En drøm med mange mangler - Nr. 53. Sommer 2008

Artiklens emne er, hvordan beboerne gennem 7 år har kæmpet mod entreprenør, administrator og kommunen for at få rettet fejl ved byggeriet.



Danmarks Lejerforeningers KURSUSPROGRAM 2009



DLs tilbud om kurser i 2009 fremgår af programmet på denne side

Kurser i lejelovgivning, alment byggeri

DL afholder to kurser som henvender sig til sagsbehandlere, beboerklagenævn-medlemmer, lægdommere, afdelingsbestyrelses-medlemmer, lejerforenings-sagsbehandlere og andre med interesse for alment byggeri.

Det første kursus er et grundkursus og det andet er mere videregående.

Hovedformålet er at bidrage til et forbedret kendskab til lejers reelle rettigheder.

Oplægsholder: Jakob Lindberg - organisatorisk sekretær i DL.

Der bliver tale om éndagskurser i Odense.

Grundkursus: dato: 21. marts 2009.

Emner: * Hvordan adskiller alment byggeri fra privat udlejningsbyggeri? * Lejemålets stand ved indflytning. * Vedligeholdelse i boperioden.

* Skimmelsvamp-sager. * Istandsættelse ved fraflytning. * Husordenssager ved beboerklagenævn og ved boligret.

Tilmelding til DL senest d. 6. marts.

Videregående-kursus: 26. september 2009

Emner: Uddybes i kursuspjece.

Tilmelding til DL senest d. 27. august.

LLO-medlemmer har fået tilbud om – via LLO – at tilmelde sig disse to kurser.



Kurser i lejelovgivning, privat udlejning

LLO afholder to kurser som henvender sig til sagsbehandlere, beboerrepræsentanter, huslejenævn-medlemmer, lægdommere og andre med interesse for privat udlejningsbyggeri.

Det første kursus er et intro-kursus og det andet er mere videregående. Hovedformålet er at bidrage til et forbedret kendskab til lejers reelle rettigheder. Der bliver tale om éndagskurser i Odense.

Intro-kursus: 25. april 2009

Emner: Lejers rettigheder bredt, ekskl. lejefastsættelse.

Oplægsholder: Jesper Larsen fra LLOs sekretariat.

Tilmelding til DL senest d. 26. marts 2009.

Videregående kursus: 19. sept. 2009

Emner: Lejefastsættelse og lejeforhøjelser, bredt.

Oplægsholder: Jesper Larsen fra LLOs sekretariat, og Jørgen D. Jensen, Næstformand i LLO.

Tilmelding til DL senest d. 20. august 2009.

DL-medlemmer tilbydes at tilmelde sig disse to kurser. DL-medlemmer skal imidlertid tilmelde sig via lokal lejerforening og DLs sekretariat, for at gebyrer mv. kan blive betalt over DLs kursusordninger.

Nævnskonference: huslejenævn og beboerklagenævn.

Målgruppe: Medlemmer af huslejenævn, beboerklagenævn. Øvede sagsbehandlere og lægdommere ved boligretten, som ønsker at opdatere deres viden om lejelovgivningen kan også deltage.

Oplægsholder: Hans Henrik Edlund - formand for huslejenævnet og beboerklagenævnet i Århus.

Der bliver tale om én kursusdag i Odense.

Kursus-dato: 16. maj 2009.

Tilmelding:

Det er LLO der står for konferencen, men tilmelding skal ske til DL senest d. 16. april 2009. DL vil så foretage fælles tilmelding og betaling.

Lejerets-konference

Målgruppe: Øvede sagsbehandlere, lægdommere og nævnsmemberer.

Lejerets-konference med professor i lejeret Halfdan Krag Jespersen, der bl.a. gennemgår nyere domme.

Der er tale om én kursusdag i Odense.

Kursusdato: 24. oktober 2009.

Tilmelding:

Det er LLO der står for konferencen, men tilmelding skal ske til DL senest d. 24.9.2009. DL vil så foretage fælles tilmelding og betaling.

Åbne kursustilbud

De faste kurser fra vores tidligere kursusplaner tilbydes desuden „åbent“. Det handler om

- Lejeret 1: Kontraktforhold;
- Lejeret 2: Opsigelser, Varme og Vandregnskaber;
- Lejeret 3: Fraflytningsafregn. & Vedligeholdelse;
- Lejeret 4: „Simple“ leje- og depositumforhøjelser;
- Lejeret 5: Omkostningsbestemt Lejeforhøjelse;
- Lejeret 6: Forbedrings-Lejeforhøjelser;
- Beboerrepræsentation; samt
- Sagsbehandler-kurser.

Disse kurser kan aftales, på den måde, at en eller flere lejerforeninger samler mindst 5 kursister der ønsker et af de anførte kurser, samt aftaler kursusdag og -sted med Danmarks Lejerforeningers hovedkontor.

Hvis tiden og rammerne tillader det, vil det pågældende kursus derefter ofte blive tilbudt bredt overfor DLs medlemsforeninger.



Priser

Standardpris på 450- kr. pr. kursusdag, inclusive fuld forplejning, men exclusive egne transportomkostninger.

Dog for medlemmer af Danmarks Lejerforeninger: Gratis og transportrefusion efter DLs gældende regler.

Annoncering

Sker i år ved udsendelse af kursusfoldere i mailform. De enkelte lejerforeninger opfordres til at udprinte og udsende til de af deres lokale lejerforeningstillidsfolk, der ikke har email.

Ret til ændringer...

forbeholdes, og der er mulighed for udvidelser med yderligere kursussemner eller tema-seminarer.

Spørgsmål og forslag vedrørende Danmarks Lejerforeningers kurser er meget velkomne på tlf. 33 33 99 25.

Om tilmelding

På grund af kursusstedernes frister overfor os er vi nødt til at betinge os ret lange tilmeldingsfrister. Fristen fremgår under omtalen af det enkelte arrangement. Tilmelding kan forsøges senere, men så er der risiko for, at kurset er enten overtegnet eller er aflyst pga. for få rettidige tilmeldinger. Tilmelding skal ske via din lokale DL-lejerforening.

Hvorfor blev ejerboligpriserne pustet op?

Baggrunden for finanskrisen er den såkaldte boligboble (se artiklen på bagsiden). I følge professor Jakob Brøchner Madsen skyldes boligboblen en kombination af flere forhold.

Tilbageblik

- For det første det økonomiske opsving, som giver folk flere penge mellem hænderne og får dem til at tro mere på fremtiden.

- For det andet de forbedrede lånemuligheder, som kan ses af de mange fordelagtige lån, som bankerne kapper om at tilbyde kunderne (f.eks. flexlån og afdragsfrie lån). Når folk kan låne uden at skulle betale høje afdrag og renter er de i stand til at give mere for en ejerbolig.

- For det tredje skyldte pristigningerne „irrationel exuberance“ et udtryk, som kan oversættes med urealistisk tro på overflod: Boligkøberne bilder sig selv ind, at den gunstige udvikling vil fortsætte med stigende indkom-

ster og stigende boligpriser.

Boligkøberne ved ikke eller foretrækker at glemme at „orgiet slutter på et eller andet tidspunkt“. En undersøgelse viser for eksempel, at boligkøbere i USA forventer, at priserne på fast ejendom stiger med 13,8% årligt over de næste 10 år. Det tror de på trods af, at erfaringerne viser, at man højst kan regne med en stigning på få procent om året. Den samme undersøgelse viser, at 46% af huskøberne opfattede deres ejendom som en investering. Kun 9% forbandt deres huskøb med en stor økonomisk risiko.

Uddrag af artikel i Lejer i Danmark nr. 40, marts 2005 af Jakob Lindberg, skrevet på baggrund af en artikel i Huset nr. 1 2005.



Jakob Brøchner Andersen om mediernes behandling af boligboblen:

“ Kun få har vist interesse i de kritiske og bekymrede vinkler. Alle elskede historien om, hvor fantastisk det gik: Politikerne, fordi det gav penge i statskassen. Økonomerne, fordi det var sjovt. Ejendomsmæglere og banker, fordi de tjente styrtende. Og journalister - fordi de boede i de huse, der blev mere og mere værd ”

Kilde: Simon Andersen: "Uha, hvor går det godt", Journalisten 15. oktober 2008.
Læs også i samme nummer: Jakob Elkjær: "Friværtdijournalistikkens fallit"
Artiklerne kan læses på : www.journalisten.dk

Finanskrisens årsager

Forfatteren tækker linjen fra vedtagelsen af de hjemlige bankpakker til forholdene i kapitalismens fædreland, USA

Af S. P. Laursen

Tilsyneladende tog krisen sit udgangspunkt i USA – kapitalismens „fædreland“ – hvor princippet om grund-ejeres og pengeinstitutters ret til frit at belåne den faste ejendom, uden begrænsninger fra statsmagts side, alene med den begrænsning, der kan – eller burde have ligget i finansinstitutternes vurdering af låntagernes realistiske mulighed for at forrente og tilbagebetale den enorme lånemasse!

Krisen er i sit væsen en „overproduktionskrise“, som beskrevet af Marx og Engels: „Jagten på stadig større profit har medført, at stadig større

mængder af kapital er blevet samlet i virksomheder og ikke mindst i fast ejendom. Til sidst har det så vist sig, at disse opsamlede kapitaler har nået en sådan størrelse, at det er blevet umuligt at få disse store mængder kapital forrentet og amortiseret.

I teorien ville dette medføre en storstilet destruktion af de for store kapitaler i form af fallitter og konkurser med alle de risici for arbejdsløshed og nød og deraf flydende social og politisk uro, en sådan situation ville udvikle.

Bankpakker

Det er baggrunden for de to såkaldte „bankpakker“, som er næsten enigt Fol-

keting (uden Enhedslistens stemmer) har vedtaget at yde kriseramte banker og sparekasser. Som er eksempel på, hvad man forventer at skulle bruge skatteborgernes penge til, kan nævnes den lokale bank i Fjerritslev (tidl. Fjerritslev Bank), der har så store lån „ude at svømme“, at det overstiger årsomsætningen i hele Randers Kommune. Disse forhold har foreløbigt betydet, at den borgelige regering har gået meget stille med dørene, hvad skattestoppet angår. Man ser her endnu en bekræftelse af den gamle regel, at borgelige partier intet har imod store skatter, når provenuet blot går i de velhavendes lommer!

USA er teknisk bankerot

Som foran nævnt startede krisen i USA, hvor man dels engagerer sig i krigene i Irak og Afghanistan, dels gennemførte store skattelettelser for de mest velhavende. Dette kunne kun lade sig gøre ved at øge statsgælden til hidtil uhørte højder. Broderparten af statsgældsbeviserne er blevet opkøbt af Kina. Økonomiske eksperter har betegnet USA's aktuelle stilling som „teknisk set bankerot“. Det er kun den amerikanske dollars rolle som en international reservevaluta, der har forhindret en synlig statsbankerot. Det er bemærkelsesværdigt, at både Hussains Irak og ayatollahernes Iran har bebudet, at

man ikke mere ville modtage US – Dollars som betaling for den eksporterede olie, men i stedet ville kræve betaling i EURO. Mon ikke det er her, man skal søge årsagen til den nu forhenværende præsident Bush's politik overfor disse to lande snarere end Hussains manglende respekt for demokratiske principper og iranernes uranberigelse.

S.P.Laursen er formand for Randers Lejerforening og næstformand i Danmarks Lejerforeninger

Lejeboligmarkedet skal aldrig liberaliseres

Tusinder af boligejere vil i de kommende år blive kastet ud i svære tab. I mange tilfælde vil de blive tale om en egentlig ruin. De har købt deres ejerlejlighed eller parcelhus for dyrt i tillid til at priserne på ejerboliger ville blive ved med at stige. De må nu stille sig op i køen til de almene boligselskaber og håbe på, at der kan blive plads til dem i lavstatusbebyggelserne i storbyernes forstæder.

Af Jakob Lindberg

Taberne kan sende en tak til de liberalistiske politikere fra Venstre, Konservative, Liberal Alliance, Borgerligt Centrum og De radikale som trofast mod deres overbevisning har liberaliseret banklovgivningen og dermed muliggjort pyramidespillet om danskerne boliger. Og de kan takke Dansk Folkeparti for at have lagt stemmer til, selv om partiet absolut ikke er liberalistisk.

Taberne kan også takke redaktørerne på Berlingske Tidende, Børsen og andre borgerlige medier, der har gjort alt for at bilde offentligheden ind at prisstigningerne på boliger ville fortsætte i uendelighed.

Endelig kan de sende en tak til bankernes og erhvervslivets cheføkonomer, der altid har været klar med "analyser", der viste hvor sund den danske økonomi var.

ansat på Københavns Universitet, men i dag arbejder i Australien. Helt tilbage i 2003 begyndte han at advare offentligheden om, at boligprisstigningerne var uhold-

liggørelse og latterliggørelse af Brøchner-Madsen blandt andet med en artikel, der påviste, hvor mange gange han havde taget fejl.

I dag må alle erkende, at

Hvad med lejerne?

Lejerne har aldrig fået del i den forbrugsfest for lånet penge, som boligejerne har væltet sig rundt i de sidste 10 år. Mon ikke mange af os har

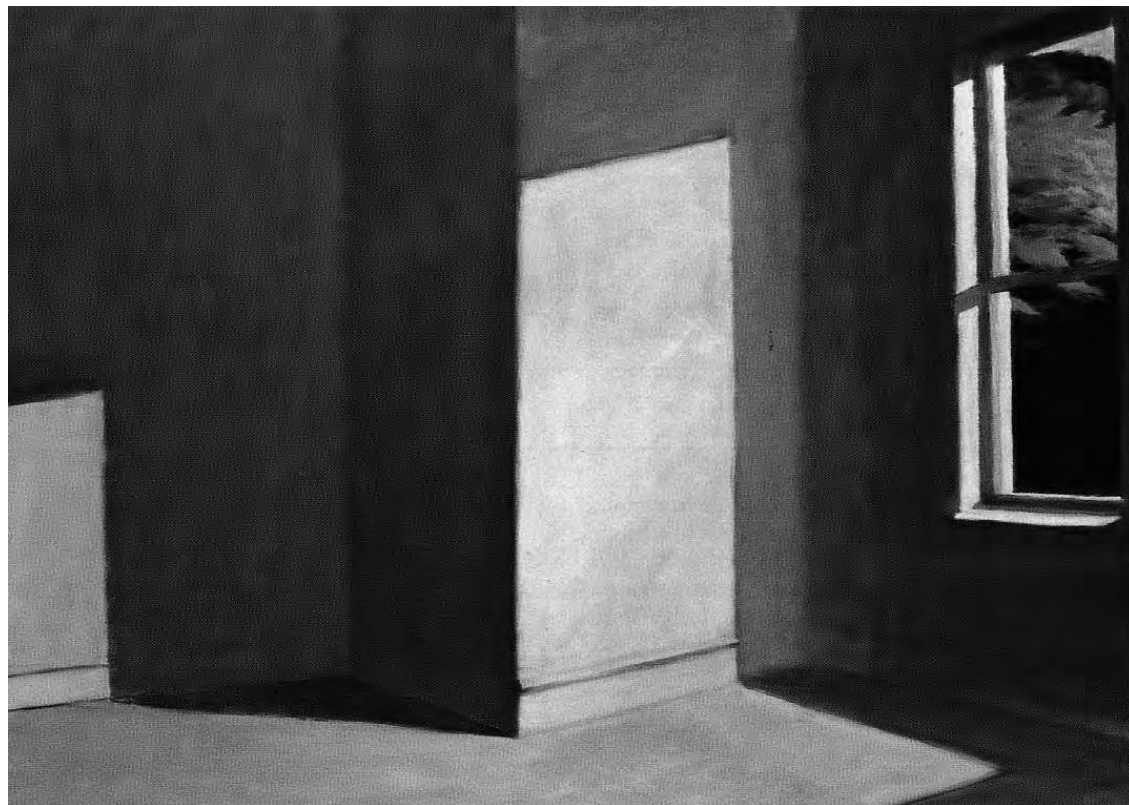
Vi kan glæde os over at liberaliseringens vinde er gået uden om lejeboligsektoren. Liberalisterne har altid talt hånligt om boligregulering og lovgivning om alment byggeri. Man har kaldt det "planøkonomi", "stalinisme", "levn fra 2. verdenskrig" og meget andet. Heldigvis har Anders Fogs frygt for at miste stemmer blandt lejerne afholdt ham fra at pille ved boligreguleringsloven.

Samtidig har flere og flere kommuner indført Boligreguleringsloven - et klart tilbage-slag for liberalisterne og en fordel for lejerne.

Alment byggeri

Lovgivningen for det almene byggeri har været stort set uforandret siden midten af 90-erne, og selv om direktørerne for de almene boligorganisationer har talt om "frisættelse af sektoren" og "deregulering", så må de i dag indse, at de kom for sent. Finanskrisen har gjort deres slagord til parodier. Som om nogen i dag tør give en direktør friere hænder til at gamble med lejernes formuer.

Tiden råber på mere regulering og ikke på mindre. Lejeboligmarkedet skal aldrig liberaliseres.



bare på langt sigt.

Han blev voldsomt upopulær blandt de liberalistiske journalister, der stemplede ham som en slags sortseer og samfundsfjende. Berlingske Tidende satte f.eks. i 2007 gang i en massiv mistænke-

han havde ret.

Her i bladet refererede vi hans teorier grundigt i en artikel fra marts 2005 med titlen, "Hvornår slutter orgiet?" Vi bringer et uddrag af denne artikel andetsteds i bladet.

været en anelse misundelige?

I dag kan vi takke guderne for, at vi undgår den nedværdigende sociale deroute, som kommer til at ramme mange ejere. Når man ikke er steget højt, kan man heller ikke falde dybt.

Sortseeren

Nogle få uafhængige økonomer advarede allerede tidligt mod, at den danske boligboble ville briste. Een af dem var professor Jakob Brøchner Madsen, som tidligere var

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).