

Fik beboer- demokratiet dødsstødet ?

Den 29. maj vedtog Folketinget et lovforslag, L 208, som på afgørende vis svækker beboernes indflydelse i den almene boligsektor. Kommunen og boligorganisationernes topledelse får mere magt - afdelingsmødet og afdelingsbestyrelserne får mindre.

Læs siderne 6-9



Retureres ved varig adresseændring

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

Advokatfejl blev dyr
for udlejer



Side 3

Debat om
Styringsloven



Side 4-5

Den nye Styringslov



Side 6-9

Hvordan er det nu,
det er? – Klip fra
brevkassen på dklf.dk



Side 10-11

Spis-op-princippet



Side 12

Udlejerne misbruger
boligstøtten



Side 13

Konkurs eller
Koverlevelse
for Samsø
Ældreboligselskab



Side 15

Højesteret sagde nej
til udlejervenlig
fortolkning



Side 16

LEJER I DANMARK

Nr. 57 Sommer 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. juni 2009

De fire næste numre er planlagt at udkomme således:

Efterår 2009, deadline: 15. august 2009.

Vinter 2009/2010, deadline: 15. november 2009

Forår 2010, deadline: 15. februar 2010.

Sommer 2010, deadline: 15. maj 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.

Privat og almen udlejning

Længere frist ved for sen lejebetaling

Lejere, der risikerer at blive sat ud af deres lejemål, får nu hjælp. Påkravsfristen forlænges fra 3 dage til 14 dage

Pressemeddelelse

Loven skal medvirke til at bringe antallet af mennesker ned, som risikerer at blive sat på gaden, fordi de ikke har betalt huslejen. Det har Folketinget sikret med et bredt flertal bag daværende velfærdsminister Karen Jespersens lovforslag, som blev vedtaget den 3. april. Lovforslaget indebærer en ændring af blandt andet Lejeloven og Almenlejeloven.

Lovforslaget er en udmøntning af en del af satspuljeaftalen for 2009 og er et led i regeringens samlede boligsociale indsats for at forhindre, at lejere sættes ud af boligen, fordi huslejen ikke er betalt. Det fremgik således også af regeringsgrundlaget, "Mulighedernes Samfund", at regeringen vil gennemføre en sådan indsats.

Indsatsen omfatter flere konkrete initiativer for at forhindre udsættelser af lejere, som ikke har betalt deres

husleje. Det tilstræbes særligt med initiativerne at sikre en tidligere og mere målrettet indsats overfor udsættelses-truede lejere. Der sker følgende ændringer i lovgivningen:

Ændringer

1. Almene boligorganisationer forpligtes til at underrette kommunen senest samtidig med, at en sag om huslejerestance oversendes til fogedretten. Hensigten er at kommunen skal kontakte borgen og vurdere om lejeren har brug for hjælp og i givet fald, hvordan kommunen kan hjælpe.
2. Lejelovgivningens påkravsfrister er forlænget fra 3 dage til 2 uger, og påkravsgebyret fastsat til 250 kr. Forlængelsen af fristen er begrundet i, at lejeren skal have bedre tid til at finde en løsning på et eventuelt betalingsproblem
3. Fremrykket vurderings-

pligt for kommuner ved udsættelsessager.

4. Kommunen skal overveje administration af kontanthjælp og social pension, hvis en borger har misligholdt sin huslejebetaling
5. Udvidet mulighed for at få flyttehjælp. Her vil kommunen kunne undersøge mulighederne for at skaffe den pågældende en billigere bolig
6. Mulighed for at få beboerindskudslån trods uafviklet tidligere lån.

Lovgivningen følges op af en særlig vejledningsindsats over for lejere, udlejere og kommuner om de eksisterende og nye værktøjer i loven.

Artiklen er en bearbejdet udgave af den pressemeddelelse, som Velfærdsministeriet udsendte i anledning af lovens vedtagelse. Bearbejdningen er foretaget af Jakob Lindberg.



Haves: Arrogance Søges: Realisme

Efter fem års seje forhandlinger indgik lejer- og udlejerorganisationerne i oktober sidste år en aftale, der indeholder den mest grundige oprydning på lejelovsområdet i de seneste 40 år.

Man kunne læse herom i vinternummeret af dette blad.

Efter forliget ventede organisationerne spændt på om den daværende velfærdsminister Karen Jespersen ville indfri de forventninger hendes minister-forgænger havde vagt ved at igangsætte organisationsforhandlingerne. Altså, at sætte sine embedsmænd til at omforme forliget til et lovforslag. Det skete desværre ikke.

Ministeren kvitterede for organisationernes fem-årige arbejdsindsats ved at kræve mere arbejde. Hun mente ikke, at forliget med de 57 forenkling-forslag havde tilstrækkelig „tyngde“ til at kunne bære en lovændring. På et møde med organisationernes formænd forlangte hun, at organisationerne satte sig sammen igen og blev enige om en række andre emner: - et indgreb mod „stråmandsudlejning“, incitamenter til at gennemføre energibesparelser, forenkling af varslingsbestemmelserne og modernisering af reglerne for udvendig vedligeholdelse.

Organisationerne svarede, at man gerne ville tage en ny runde med forhandlinger om emnerne - men forudsætningen måtte være, at ministeren forpligtede sig til at fremsætte de forslag, som man allerede var blevet enige om.

Det ville ministeren ikke. Som konsekvens af denne holdning trak de tre lejerorganisationer sig ud af de videre forhandlinger. Lejerorganisationerne fandt, at ministerens nye krav snarere var af taktisk karakter for at få forhandlingerne til at trække ud i endnu en uvis periode. Dét ville vi ikke stå model til.

Karen Jespersen gik af som Velfærdsminister og Karen Ellemann blev udpeget som Indenrigs og Socialminister. Man kunne ikke forvente, at den nye minister for lejelovsområdet på kort tid skulle kunne ændre på den kurs, som hendes forgænger havde lagt. Faktum er imidlertid, at 5 års arbejde risikerer at være spildt som følge af en velfærdsministers nedladende holdning til organisationernes indsats for at forenkle lejelovgivning.

Kære Karen Ellemann. Vi er skuffede over din forgængers beslutning på dette område, men som ny minister har du chancen for at vende skuden. Vi vil gerne give dig et par rigtigt gode råd: Vær realistisk, og husk, at „det bedste er det godes værste fjende“. Lev op til de forventninger din minister-forgænger Eva Kjer Hansen gjorde sig årsag til, da hun igangsatte organisationsforhandlingerne om den private lejelovgivning.

Hvis du gør det, tror vi der kan være basis for en ny positiv dialog mellem dit ministerium og organisationerne på det private lejelovsområde.

Bodil Kjærum
Landsformand

Privat udlejning

Advokatfejl blev dyr for udlejer

Lejer i Ringsted vandt ca 50.000 kroner, fordi udlejerens advokat for anden gang på to år begik den samme fejl.

Af Henrik Stougaard

Det kan være dyrt for en udlejer, hvis den, der administrerer ejendommen, ikke kan sit kram. At bedrive administration af udlejningsejendomme er et „håndværk“, der kræver stor omhyggelighed og præcision.

Det har et firma fra Ringsted måtte sande. I flere år har firmaet, som driver en mindre fabrik, forsøgt at få hævet huslejen hos een af deres lejere, som bor i en beboelsesejendom i tilknytning til fabrikken. To gange har udlejer og lejer mødtes i Boligretten - og hver gang har lejeren vundet.

Det skyldes, at udlejerens advokat ikke har kunnet sit håndværk. I begge tilfælde har advokaten begået så alvorlige procedurefejl, at Boligretten har tilsidesat varslingen som ugyldig.

Første sag

Lejeren, som er medlem af Ringsted og Omegns Lejerforening, har hver gang udnyttet sin ret til at gøre indsigelse gennem sagsbehandleren i lejerforeningen. Den første sag drejede sig om en foreløbig lejeforhøjelse for forbedring, som udlejer varslede til ikrafttræden den 1. marts 2006.

Jeg var sagsbehandler i lejerforeningen i den pågældende sag og på lejerens vegne gjorde jeg rettidig indsigelse inden for den 6-ugersfrist, der er i loven. Reglerne er sådan, at udlejer skal indbringe sagen for huslejenævnet inden for yderligere 6 uger, såfremt han ønsker at gennemføre lejeforhøjelsen. Indbringer han ikke sagen, bortfalder lejeforhøjelsen automatisk.

Det var beregningen af forbedringsforhøjelsen, vi gjorde indsigelse imod, fordi en del af forbedringsarbejderne var vedligeholdelsesarbejder, som lejeren i forvejen betalte til over huslejen. Men samtidig tilbød vi udlejer at forhandle om de enkelte punkter.

Der blev faktisk opnået enighed på nogle punkter, men da udlejerens frist for indbringelse udløb, var vi ikke helt enige med udlejerens advokat. Blandt andet var vi uenige om, hvorvidt

istandsættelse af en tagterrasse skulle medregnes i forbedringsarbejderne eller ej.

Huslejenævnet

Udlejer indbragte ikke sagen for huslejenævnet. I lejerforeningen krævede vi nu, at udlejer anerkendte, at huslejestigningen var bortfaldet. Det ville udlejerens advokat ikke, og sagen blev indbragt for huslejenævnet i Ringsted. Nævnets afgørelse i sagen var klar: Udlejerens krav var bortfaldet, fordi sagen ikke var indbragt i tide, og nævnet ville derfor ikke realitetsbehandle spørgsmålet om forbedringsforhøjelsen.

Boligretten

Derpå ankede udlejerens advokat sagen til boligretten. Han påstod nu, at lejerforeningen havde afgivet en indsigelse under forudsætning af at udlejer ikke kunne acceptere lejerforeningens indvendinger. På den baggrund mente advokaten, at lejelo-vens frist var „suspenderet“.

Lejerens advokat fremførte, at der ikke var truffet nogen aftale om suspension, og at forhandlinger mellem lejer og udlejer efter retspraksis ikke suspenderer udlejerens pligt til at indbringe lejeforhøjelser.

Boligrettens dommere gav lejeren ret, og udlejer gik derfor glip af lejeforhøjelsen.

Anden sag

Året efter varslede udlejerens advokat den endelige forbedringsforhøjelse, som skulle træde i kraft den 1. september 2007. Men også denne gang gik det galt for udlejerens advokat.

Vi gjorde på ny indsigelse mod huslejeforhøjelsen inden for lejerens frist. Denne gang var der problemer med selve beregningen af huslejeforhøjelsen. Beregningen var så uklar, at selv jeg som sagsbehandler vanskeligt kunne gennemskue den.

Der var ingen forhandling, og advokaten indbragte sagen for Ringsted Huslejenævn inden for udlejerens frist - troede han.

Problemet var bare, at huslejenævnet ikke opfattede, at hans brev var en indbringelse af en ny sag. Der stod intet

sted i brevet om, at det var en indbringelse og lejerens navn og adresse var ikke anført. Han havde heller ikke vedlagt indsigelsen. Endelig havde han påført et sagsnummer fra en anden huslejenævns sag i samme ejendom.

Derfor gjorde huslejenævnets sekretær ikke noget for at høre lejeren, som man skal efter boligreguleringsloven. Først en måned senere opdagede man fejlen, som derpå blev rettet med et nyt brev fra advokaten.

Nævnets fejl

Vi påstod nu, at lejevarslingen var indbragt for sent, fordi udlejerens frist var overskredet. På trods af vor protest behandlede huslejenævnet sagen sammen med en tilsvarende sag for en anden lejer, og flertallet i nævnet gav udlejer medhold i, at forbedringsforhøjelsen kunne opkræves. Vi ankede sagen til boligretten.

Da sagen for nylig blev behandlet af retten i Roskilde blev sagen endeligt sat på plads. I en enstemmig dom gav retten os fuldstændig medhold i, at sagen ikke var indbragt for huslejenævnet i tide. Dermed bortfaldt huslejeforhøjelsen.

Det betyder, at lejer skal have knap 50.000 kr. tilbage, fordi hun havde betalt huslejeforhøjelsen.

Lejerens advokat i begge sager var advokat Morten Tarp, København



Almen udlejning

Beboerdemokratiet under pres

En deputation fra Højbjerg Andelsboligforening havde i forbindelse med behandlingen af Lov 208 foretræde for Folketingets boligudvalg. Samtidig havde de sendt en skriftlig henvendelse, som vi gengiver herunder. De udtrykte på mødet dyb bekymring omkring de indskrænkninger i beboerdemokratiet, der er indeholdt i lovforslaget.

*Af Annie Villadsen
m.fl.*

Vi tænker her i særlig grad på muligheden for at tilside-sætte beboernes beslutnings-

gerne vil denne tendens skærpes og beboerne vil i øget grad opleve sig som klientgjorte. Vi skal derfor bede om, at man ikke indsætter de foreslåede bestemmelser stk.

Vi beder derfor udvalget medtænke muligheden for etablering af et mere uafhængigt tilsyn, og hvor det er muligt for at styrke beboerklagenævnenes kompetence.

afdelingernes demokratiske ret til at beslutte sig for at indhente støtte fra en lejerorganisation andre steder modarbejdes.

Særligt når der tænkes gen-

telsen af beboerindflydelse vil forstærke.

Indsæt derfor i loven bestemmelser, der ligestiller lejerne i almene boliger med lejerne i de private boliger,

Debat

Vi gengiver herunder nogle reaktioner fra aktive lejere på styringsloven, Lovforslag 208. Indlæggene står for forfatterens egen regning og dækker ikke nødvendigvis Danmarks Lejerforeningers synspunkter.



kompetance ved renoveringer, boligsociale projekter mv. Ændringer som det nuværende beboerdemokrati under pres og repræsentativt underskud ikke vil overleve.

Vi oplever i praksis allerede eksempler på, at man på nuværende i for høj grad anser beboernes inddragelse som noget, man ikke tager tilstrækkeligt alvorligt.

Noget der skader målsætninger om at beboerne skal følge sig hjemme i bebyggelserne og sikringen af en bredere beboersammensætning.

Gennemføres lovændrin-

46 i § 37 i Lov om almene boliger.

Uafhængigt tilsyn

Vi har derudover en opmærksomhed på, at det tætte samspil mellem kommune og boligorganisationer forstærkes. Et styrket samarbejde, der forudsat at beboerne ikke tilsidesættes fra deltagelsen, kan være positivt.

Det rejser imidlertid et alvorligt problem m.h.t. uafhængigheden af det tilsyn med driften af almene boligorganisationer, som kommunerne også forestår.

Uafhængig rådgivning

Endeligt skal vi pege på behovet for at sidestille lejerne i almene boliger med lejerne i privatejede udlejningsboliger m.h.t. deres ret til at indhente uafhængig rådgivning og hjælp fra en lejerforening.

I de private udlejningsboliger er der en ubetinget ret til at stifte en beboerrepræsentation og til at en sådan beboerrepræsentation kan vælge at indgå en aftale med en lejerorganisation.

I den almene sektor udsættes vi for forskellige tolkninger nogen steder respekteres

nemført regler, der indskrænker lejernes beslutningsret, bliver dette vigtigt. Lovforslagets indhold m.h.t. tilføjelserne i § 37 vil jo i alle større beslutninger reducere lejerne fra at være de besluttende til kun at have indflydelse via deres evne til at artikulere deres positioner og forhandle med boligorganisationerne.

Frarøves lejerne i den situation muligheden for at indhente hjælp, bliver de negative aspekter med en oplevelse af klientgørelse og umyndiggørelse forstærket. En udvikling som tilsidesæt-

m.h.t. at kunne træffe beslutning om at indhente hjælp fra en lejerorganisation.

Henvendelsen til Folketingets boligudvalg er udfærdiget af tre personer, der alle er aktive beboere i Højbjerg Andelsboligforening. Annie Villadsen og Peter Villadsen er henholdsvis bestyrelsesmedlem og bestyrelsesformand for afdeling 30 Rundhøj II. Einar Jakobsen er bestyrelsesformand i afdeling 15, Kalkærparken,

Med kikkerten for det blinde øje

Af Lars Vestergaard

De snakker såmænd med alle sammen rundt om bordet, men de ved ikke hvad de taler om sagde ejendomsinspektøren om afdelingsbestyrelsen!

Inspektørens baggrund er en fortid som radiomekaniker, politibetjent, skolelærer, bibliotekar, fængselsbetjent, mejerist, kontorassistent, ejendomsmægler, eller reserveofficer, kun yderst sjældent løber man på en bygningsingeniør, arkitekt eller bygningskonstruktør!

Når nu beboerne, kommunerne og boligselskaberne er glade og tilfredse med samarbejdet om fleksibel anvisning og kombineret anvisning og andre boligsociale tiltag til ramte almene afdelinger, hvorfor brokker de sig så når samarbejdet og forhandlingslinien udvides til alt muligt andet?

Anvisning

Det var kommunerne, der skabte ghettoerne ved at anvise bestemte grupper til bestemte byggerier. Derfor er der god logik i at kommuner og selskaber nu enes om at kontra-anvise.

Der er tale om et samarbejde om anvisning ud fra socioøkonomiske kriterier, som gavner kommunen og lokalområdet. Kommunen er den første til at registrere problemerne og derfor selvskeven til at medvirke.

Hvorfor protesteres der så nu?

Ejendomsinspektørerne

L 208 sætter kikkerten for det blinde øje!

L 208 fokuserer på en flytning af beslutningskompetencen og ikke på den afgørende rådgivning, vejledning og administration, som ude i marken varetages af ejendomsinspektørerne.

Uanset om en beslutning forelægges og evt. træffes på et beboermøde, afde-

lingsbestyrelsesmøde eller lægges frem for en selskabsbestyrelse, hvor alle beslutningstagere er lige forudsætningsløse, er det i sidste ende ejendomsinspektøren, der har skrevet oplægget og mange gange fremlægger det.

I selskabsbestyrelsen er det vel forretningsføreren / direktøren, der fremlægger, men stadig ud fra et oplæg fra ejendomsinspektøren, evt. med hjælp fra anden side.

De almene direktører og forretningsførere er fantastisk overbevisende talere, og deres gode hensigt skal ikke betvivles her, men de er ofte cand.scient.pol. cand.scient.adm. eller civiløkonomer, måske var de bare heldige at være i direktionssekretariatet, da den gamle direktør gik eller blev fyret! Jeg kender kun 1 forretningsfører, der er ingeniør, og det er ikke nødvendigvis den rigtige uddannelse for chefen.

Men det er pinedød nødvendigt for ejendomsinspektørerne, og de er sjældent relevant uddannede!

Byggetekniske problemer

Når alle beslutningsforslag er tilrettelagt af inspektøren /

forretningsføreren, og beslutningstagerne sædvanligvis er forudsætningsløse bliver beslutningerne som administrationen foreslår, - uanset på hvilket niveau beslutningerne træffes.

Så skulle alt jo være godt? Nej!

Hovedparten af sager i afdelingsbestyrelserne og selskabsbestyrelserne vedrører bygningsdrift, bygningstekniske forhold, fejl og mangler, der skal udbedres, planlægning af vedligeholdelse og renoveringer, samt tilhørende økonomistyring og henlægninger.

Hovedparten af sager i nyere afdelinger stammer fra konstruktionsfejl, fejlagtige materialekombinationer, uholdbare konstruktioner og simpelt byggesjusk, som burde være opdaget og stoppet af de rådgivende og tilsynsførende arkitekter og ingeniører længe før byggeriet var kommet ret langt.

Der svigtes, og beboerne får problemerne og regningerne.

Konflikterne opstår når hverken afdelingsbestyrelserne eller medarbejderne har forudsætninger for at hånd-

tere sagerne, og ingen vil påtage sig ansvaret og betale regningerne.

Uvidenhed

Man hører om de mest vilde og fantasifulde løsningsforslag fra såvel bestyrelsesmedlemmer som inspektører, pga. uvidenhed om de tekniske og økonomiske forhold.

Når bygningerne har nået en vis alder og beboerne har vægret sig ved at betale for den nødvendige vedligeholdelse, lyder budskabet:

Det er billigere at rive lortet ned og bygge noget nyt, end at renovere det! Så har snæversynet og uvidenheden vundet fordi ejendomsinspektørerne ikke har magtet opgaven - eksempelvis AABs Højhuse i Rødovre.

Seriøst uddannede ejendomsinspektører vil kunne spare beboerne, Landsbyggefonden og samfundet som helhed for milliarder af kroner.

For at sikre kontrollen med inspektørerne, for at kunne frasortere brodne kar, og for at sikre deres autoritet i dagligdagen, skal der indføres en autorisation svarende til den for VVS- montører, el-instal-

latører, kloakmestre og ejendomsmæglere.

Mere oplysning

Man skal ikke flytte beslutningskompetencen fra de mennesker det vedrører.

Nærdemokrati betyder at de mennesker, der skal bære konsekvenserne også er dem, der skal træffe beslutningerne.

Men man skal give dem et solidt og seriøst grundlag, så de kan træffe beslutningerne på et korrekt oplyst grundlag.

Når konflikterne går i hårdknude skal der være et juridisk og bygningsteknisk tilsyn, som kan fungere som uvildig opmand, og det har vi i dag i det kommunale tilsyn, så svagt det end er mange steder pga. underbemanding, men det skal hverken svækkes eller afskaffes, men styrkes!

Det er ikke det som L 208 lægger op til.

Lars Vestergaard er mangeårig beboer og fhv. afdelingsbestyrelsesformand i AKB.



Foto: Lars Vestergaard

Privat udlejning

Hvem var lejerer?

En forening var lige ved at miste deres lejemål, fordi der opstod tvivl om hvem der var lejerer: foreningen eller de enkelte underskrivere på lejekontrakten

Af Jakob Lindberg

I en usædvanlig sag fra København havde udlejer ophævet lejemålet med den begrundelse, at de oprindelige lejere var fraflyttet.

Der var tale om et erhvervslejemål, som huser en forening, Kunst og Farver i Oehlenslagergade i København. Foreningen driver en café, men lejemålet havde også været benyttet af foreningens stifter, den algeriske kunstner

Mustapha Tafat som bolig.

I lejekontrakten stod der som lejer: "Kunst og Farver, v. Nanna Clemmensen" og Mustapha Tafat var noteret som medlejer.

Ophævelse

I en periode havde Nanna Clemmensen været bortejst og dermed ude af foreningens ledelse. Mustapha Tafat var død.

De to ting i forening bevirke- kede, at udlejerer - et århu-

siansk ejendomsfirma - ville ophæve lejemålet med den begrundelse, at de oprindelige lejere var fraflyttet.

I retten hævdede udlejerens advokat at betegnelsen "Kunst og Farver" var en firmabetegnelse eller lignende for Nanna Clemmensen personligt. At der ikke klart stod, at der var tale om en forening, bevirkede at udlejer havde en stærk sag.

Frifundet

Den nuværende udlejer havde ikke ejet ejendommen, den gang lejemålet blev indgået, og kunne derfor ikke oplyse sagen.

Men heldigvis kunne lejerne fremlægge en omfattende brevveksling mellem den daværende ejendomsadministration og lejerne, som klart viste at ejendomsadministrationen opfattede lejerne som en forening.

Nanna Clemmensen afgav også forklaring om, den forhandling, der havde fundet sted dengang lejekontrakten blev underskrevet. Hun havde spurgt ejendomsadministrationen om, hvorfor det kun var hende der skulle stå som lejer. Derpå var Mustapha Tafat blevet tilføjet som lejer med håndskrift. Denne forklaring lagde



dommerne vægt på i deres afgørelse.

Kunst og Farver blev derfor frifundet for ophævelsen.

Unik udsmykning

Kunst og Farver er et spændende sted - en café i Oehlenslagergade med en helt unik udsmykning. Mustapha Tafat,

som var murer og stukatør, kom som flygtning fra Algerie og startede stedet som et mødested for herboende algeriere. Han dekorerede lokalerne med et væld af farvestrålende relieffer.

Da han i 1999 kom i økonomiske vanskeligheder på grund af sygdom, trådte en gruppe unge til med en beskedent kapital, således at lejemålet kunne fastholdes og Tafats kunstværk bevares.

Det var denne redningsaktion, som nær havde været forgæves, hvis det var lykkedes for udlejer at ophæve lejemålet, på grund af en uklar formulering i kontrakten.

Lejerne var i Københavns Byret repræsenteret af advokat Jakob Busse.



Fotos: Christian Selmer

Lovens fader kløjs i det

Det gik stærkt, da Folketinget lynbehandlede lovforslaget til den nye styringslov.

Så stærkt, at een af lovens fædre kludrede i det, da han skulle forsvare bestemmelsen om boligorganisationernes overtrumfningsadgang.

Af Jakob Lindberg

Et af de medlemmer af Folketinget, der haft størst indflydelse på lovforslaget er formentlig den radikale Morten Østergård. De Radikale har været de mest ivrige tilhængere af, at den hidtidige

regelstyring skulle afløses af mål- og aftalestyring.

Ved 1. behandlingen i Folketinget talte Morten Østergård begejstret om, at lovforslaget var "tillidsreform", hvor man bevægede sig "væk fra et kontrol- og tilsynsregime og i retning af et sam-

arbejds- og dialogbaseret regime"

Den nye styreform skal sikre, at de kommuner, der har ansvaret for den boligsociale opgave, og de boligorganisationer, der i praksis skal løse den, er i et samarbejde om lokalt at udforme politikken.

Overtrumfning

Frank Åen, Enhedslisten kritiserede under debatten at boligorganisationerne får adgang til at underkende afdelingsmødet, hvis lejerne stemmer nej til et renovationsprojekt.

Det kommenterede Morten Østergaard således:

.. den enkelte afdeling også må anerkende, at de er i et fællesskab, der nogle gange betyder, at beslutningerne træffes på et højere niveau. Der kan vi jo så glæde os over, at også kommunerne er en slags demokratisk fællesskab.

Bemærkningen kan kun læses på den måde, at Morten Østergaard mener, at det er kommunerne, der kan overtrumfe afdelingen i forbindelse med den nye paragraf 37 i

almenboligloven.

Dette er fejlagtigt. Af lovforslaget fremgår det klart, at det er boligorganisationens øverste ledelse, som får den nye beføjelse.



Almen udlejning



En skamplet på Folketingets arbejde

Trods tre års forarbejde blev den nye styringslov hastet igennem Folketinget

Af Jakob Lindberg

I dette nummer af bladet kan man læse udførligt om den nye styrings- og finansieringslov for det almene byggeri. Grunden til den megen spalteplads skyldes dels, at lovens er til skade for de almene lejere og for det danske samfund. Dels er loven et godt eksempel på, hvordan lovgivningsarbejdet ikke bør finde sted.

Stik imod dansk tradition for lovgivning fremsætter man et lovudkast, som er blevet til uden deltagelse af de lejerorganisationer, der repræsenterer de borgere, der efterfølgende skal leve under loven.

Loven er en udmøntning af den boligaftale fra 2006 mellem regeringen, Dansk Fol-

keparti og De Radikale, som muliggjorde det såkaldte tyveri af Landsbyggefondens midler. Denne aftale var starten på et usædvanligt lovgivningsarbejde, der sluttede med vedtagelsen af Lovforslag 208, den 29. maj 2009.

Lejerne udelukket

Et er, at boligaftalen og det efterfølgende udvalgsarbejde kun havde opbakning af et snævert flertal i Folketinget. Noget andet er, at kommissoriet for udvalgsarbejdet blev udformet sådan, at det bevidst udelukkede repræsentanter for lejerorganisationerne fra at deltage i væsentlige dele af arbejdet. Lejerorganisationerne fik således kun sæde i et underudvalg, som beskæftigede sig med beboerdemokrati.

Med undtagelse af behandlingen af ganske få spørgsmål var dette underudvalg i holdningen til beboerdemokratiet delt skarpt op, således at repræsentanterne for ministeriet, for kommunerne og for Boligselskabernes Landsforening dannede flertallet, mens Danmarks Lejerforeninger og Lejernes Landsorganisation udgjorde mindretallet.

Lejerorganisationerne forsøgte forgæves at få indsigt og medindflydelse på det udvalgsarbejde, der foregik i det overordnede udvalg, men forgæves. Forhandlingerne blev holdt hemmelige helt frem til udgivelsen af den endelige rapport „Den almene boligsektors styring“, i juni 2008.

Taktisk træk

Nu ventede man knapt et

år, med at omsætte rapportens mange forslag til lov. Man slog styringsforslaget sammen med en finansieringsreform, som var blevet forberedt i et andet hemmeligt udvalg. Det var taktisk klogt, fordi man så tvang oppositionen til at sige nej til de positive elementer, der lå i finansieringsforslaget, hvis de sagde nej til styringsforslaget.

Men da forberedelsen af finansieringsforslaget trak ud, endte det med, at Folketinget kun fik 5 uger og een dag til at behandle den mest vidtrækkende reform af det almene byggeri siden 1970. Høringsfasen for de berørte organisationer, som ligger lige før forslagens fremsættelse, var på kun 14 dage - endda henover påskeferien. På den

måde gjorde man høringen til en parodi.

Lastværk

Men hastværk er lastværk. Folketingets behandling af lovforslaget viser klart, at mange af de folketingsmedlemmer, der stemte for forslaget ikke rigtig har vidst, hvad de gjorde. Det gælder også een af de centrale ophavsmænd til loven, den radikale Morten Østergaard, som udstillede sin uvidenhed under 1.behandlingen.

Loven er nu vedtaget. Men den holder ikke længe. Socialdemokratiet, Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten stemte imod. Når denne regering er faldet, vil det stå en ny regering frit for at lave om på makværket.

Lejernes forhold skal styres ved aftaler i lukkede forhandlinger

Styringsloven betyder en farlig deregulering og et svækket tilsyn.

Høringssvar

De lokale boligorganisationer skal fremover i høj grad styres ved hjælp af såkaldt mål - og aftalestyring. Dette indebærer for det første, at dele af den hidtidige regelstyring af den almene sektor ophører, og dernæst, at kommunalpolitikkerne og topfolken i boligorganisationerne i lukkede fora kan aftale hvilke initiativer der skal tages på det boligpolitiske område i kommunen. Denne mulighed for lukkede aftaler og magtmisbrug vil true demokratiet og den samfundsgavnige opgave som de almene lejerboliger i øjeblikket repræsenterer.

Deregulering - en risiko

I det fælles høringssvar fra Danmarks Lejerforeninger og Lejernes LO pegede organisationerne på, at en sådan deregulering af den almene boligsektor vil indebære en risiko for, at det vil gå på samme måde som den internationalt gennemførte dereguleringen af finans og bankområdet, en deregulering, som verden over har kastet millioner af boligejere ud i fattigdom.

Som udgangspunkt er den danske almene boligsektor forholdsvis sund. Boligsektorens er sund fordi, der findes forholdsvis snævre grænser for, hvad boligorganisationernes ledere kan gøre på egen hånd. Dels skal lederne respektere beboerdemokratiet, dels skal lederne overholde de statsligt fastsatte regler, og endelig kan de kommunale tilsynsmyndigheder gribe ind over for misbrug. Disse gavnlige kontrolmekanismer vil i vidt omfang blive sat over styr, hvis lovforslaget bliver gennemført.

Det kommunale tilsyn er lemfældigt

Dermed ikke være sagt, at lejerorganisationerne er tilfredse med den nuværende lovgivning. Vi finder f.eks. at det kommunale tilsyn er for lemfældigt. I langt de fleste

kommuner fører man f.eks. ingen kontrol med, om balancelajeprincippet bliver overholdt. I det hele taget er det kommunale tilsyn mange steder præget af mangel på økonomisk indsigt i den almene sektors forhold. Et fagligt inkompetent tilsyn udgør en potentiel risiko for, at lejerne kommer til at betale for meget i leje. I andre tilfælde fører inkompetencen til at der opkræves for lav leje, f.eks. fordi der henlægges for lidt til vedligeholdelse og fornyelse.

Lejerorganisationerne foreslår derfor, at tilsynet overgår til et statsligt tilsyn med økonomisk indsigt.

Egenkontrol

Det foreslås, i bemærkningerne (side 23), at „boligorganisationernes egenkontrol skal styrkes herunder arbejdet med forvaltningsrevision og kvalitetsstyring“. Der er ingen af lovforslagets konkrete bestemmelser, der angiver hvordan styrkelsen af egenkontrollen skal finde sted.

Al erfaring fra bankvirksomhed til fødevarer virksomhed - viser, at „egenkontrol“ er virkningsløst, hvis det ikke suppleres af ekstern kontrol. Ministeriet er tilsyneladende helt klar over dette, i det man i bemærkningerne skriver (side 25):

„Det vil endvidere blive overvejet, hvorledes ekstern kontrol heraf mest hensigtsmæssigt kan tilrettelægges, herunder om kontrollen skal udøves af boligorganisationens revisor som led i forvaltningsrevision eller eventuelt skal overlades til et certificeringsorgan“

Kravene til egenkontrollen er altså ikke på plads. Sandsynligheden taler for, at der kan gå flere år før man bliver enige med Boligselskabernes Landsforening og Kommunernes Landsforening om dannelsen af et certificeringsorgan. Alligevel er man parat til at opgive det nuværende kontrolsystem uden at have noget at sætte i stedet.

Uanset hvordan kontrollen

med egenkontrollen kommer til at foregå vil det kræve at ministeriet udsteder meget detaljerede regler i form af bekendtgørelse eller vejledning.

Selvangivelse

På samme måde foreslår ministeriet, at boligorganisationerne rapporterer til kommunen i form af en såkaldt selvangivelse indeholdende evaluering af egen indsats, vurdering af udfordringer, redegørelse for eventuelle initiativer. Selvangivelsen skal eventuelt også indeholde temaanalyser, nøgletal, benchmarking mv.

Desværre er denne selvangivelse ikke beskrevet nøjere. Selv om hensigterne fra ministeriets side sikkert er de bedste, må det anses for tvivlsomt, om denne del af kontrolsystemet nogensinde bliver virkeliggjort.

Den manglende kontrol ser lejerorganisationerne som en katastrofe, idet manglende kontrol i bare en kort periode kan få katastrofal indvirkning på alle de opgave den almene bolig sektor er god til at løse.

Lejerorganisationerne foreslår derfor, jævnfør afsnit 6 nedenfor, at tilsynet med den almene boligsektor overdrages til en statslig enhed, som samtidig får til opgave at stå for revisionen af regnskaberne, udarbejdelse af diverse statistikker, så politikker, boligorganisationerne og lejerne får et mere kvalificeret grundlag at lægge budget på.

Artiklen er et bearbejdet uddrag af det fælles høringssvar, som Danmarks Lejerforeninger og Lejernes Landsorganisation fremsendte til ministeriet i anledning af fremsættelsen af L 208. Det fulde høringssvar kan ses på Folketingets hjemmeside: www.folketinget.dk. Klik på Dokumenter; Udvalgsdokumenter; Boligudvalget. Bearbejdningen er foretaget af Jakob Lindberg

Lejenedsættelse i nybyggeriet

Regeringens finansieringsreform vil betyde, at lejen i nybyggeriet sænkes med 7 %, hvilket svarer til 500-600 kr om måneden for almindelige familieboliger

Af Jakob Lindberg

Regeringen og forligspartierne har med lovforslaget forsøgt at løse det store problem, som i de senere år næsten har sat det almene familiebyggeri helt i stå: den høje starthusleje i nybyggeriet.

Det har man gjort på forskellig måde. Herunder er beskrevet de enkelte elementer og med fed skrift er angivet den månedlige lettelse, der vil være resultatet, hvis man lejer en *lejlighed på 90 kvadratmeter* i nybyggeriet.

Lettelsen er i forhold til, hvad huslejen ville være, hvis lejligheden var finansieret efter de gældende regler.

1) Nedsat startleje

Den del af kapitaludgifterne (renter og afdrag), som beboerne skal betale nedsættes fra 3,4 % til 2,8 % om året. Dette betyder, at staten fra starten skal betale en større del af kapitaludgifterne end efter de nuværende regler. For at undgå for store statslige udgifter hertil foreslås, det at de 2,8 % hvert år forøges med en højere takt (fuld inflationsregulering) end efter de nuværende regler (trekvart inflationsregulering). Efter 45 år vil huslejen komme til at ligge 2 % over huslejen efter de gældende regler.

For den nye lejer betyder det en **månedlig lettelse på 860 kr.**

2. Justering af maksimumsbeløbet

For at undgå, at statens udgifter til finansiering af byggeriet løber løbsk, er der et maksimumsbeløb for hvad en almen bolig må koste. Beløbet er forskelligt for forskellige typer af boliger (familieboliger, ældreboliger, ungdomsboliger) og for de forskellige dele af landet (dyrest i hovedstaden, billigst i mindre provinskommuner). Disse maksimumsbeløb foreslås sat op, for overhovedet at mulig-

gøre, at der kommer gang i byggeriet. Efter forhøjelsen på godt 1.000 kr. pr kvadratmeter, vil maksimumsbeløbet for familieboliger ligge på ca. 20.000 kr. pr kvadratmeter i hovedstadskommunerne og ca. 16.000 kr. i de mindre provinsbyer. Da denne forøgelse betyder højere husleje, daler den månedlige lettelse med 230 kr.

Herefter er den **månedlige lettelse på 630 kr.**

3. Indførelse af energitillæg

Der vil i fremtiden blive stillet krav om bedre isolering og lignede. De nye regler er et resultat af regeringens klimastrategi og vil træde i kraft i begyndelsen af 2010.

For at sikre, at det almene byggeri kan leve op til de skærpede energikrav, bliver maksimumsbeløbet forøget med 230 kr. pr kvadratmeter. Dette vil betyde en månedlig forhøjelse på 200 kr. i lejrens betaling.

Dermed daler den **månedlige lettelse til 430 kr.**

4. Varmebesparelse

Heldigvis fører den forbedrede isolering også til en besparelse på varmeudgifterne. Denne besparelse kan ansættes til 110 kr. pr kvadratmeter

Alt i alt bliver den månedlige lettelse på **530 kr. for en lejer i nybyggeriet.**

Den årlige leje

- bliver i dette eksempel 941 kr. pr kvadratmeter. Efter de gældende regler ville den være godt 1000 kr. pr kvadratmeter

Forudsætninger for beregningen

Huslejeeffekterne er afrundet til nærmeste 10 kr. Boligen er opført til en afskaffelsessum på 19.090 kr. pr m² (eksklusiv justering af maksimumsbeløb og energitillæg. Energitillægget for varmesparelsen er opgjort for et fjernvarmeopvarmet rækkehus. Der er forudsat 100 % udnyttelse af energitillægget og 90 % udnyttelse af justeringen af maksimumsbeløbet. De øvrige driftsudgifter er anslået til 325 kr. pr kvadratmeter.



Afdelingsdemokrati afløses af topstyring

Boligorganisationernes ledelse kan tvinge beboerne til at betale for fritidsaktiviteter og kommunale og social service i forbindelse med en helhedsplan

Af Jakob Lindberg

En af de mest skadelige paragraffer i den nye lov er almenboliglovens § 37, stk. 4-6, hvor boligorganisationerne gives adgang til at underkende beslutninger på afdelingsmøder i sager om større renoveringsarbejder mm.

Principielle betragtninger
Umiddelbart vil det mest skadelige ved denne adgang til at overtrumfe afdelingsmødet være signalværdien. Signalet fra boligorganisationens ledelse til beboerne vil være dette:

„Vi har nu lavet et større renoveringsprojekt. Det skal nu til afstemning på et afdelingsmøde. I skal stemme for! Hvis ikke I gør det, så gennemfører vi det alligevel“

Det behøver ikke blive sagt udtrykkeligt. De beboere, der kender lovgivningen vil vide, at overtrumfningsadgangen er en realitet. Den naturlige

konsekvens vil være at blive væk fra afdelingsmødet for hvorfor spille sin tid på at deltage i et pseudo-demokratisk skuespil?

Den langsigtede pris for denne undergravning af beboerdemokratiet vil være, at man mister én af de mest værdifulde aktiver i den almene sektor, nemlig beboernes medleven og engagement.

Men indrømmet. Tingene bliver lettere for boligorganisationernes ledelser. Og tænk, hvis man overførte overtrumfningsadgangen på nationalt plan. Så ville der aldrig mere være problemer med tilslutningen til EU-traktaterne. Hvis folket stemmer nej, så kan regeringen gennemføre det alligevel.

Arbejder og aktiviteter
Man har helt bevidst gjort bestemmelsen meget bred. Der tales om „arbejder og aktiviteter“. De to ord lapper sprogligt over hinanden. Et renoveringsarbejde er f.eks. også en aktivitet, og en fritidsaktivitet kan være et arbejde, f.eks. „frivilligt socialt arbejde“.

Men der er tale om en udvidelse af boligorganisationernes handlemuligheder i forhold til de muligheder, der i forvejen findes i loven. I bemærkningerne til bestemmelsen står der:

„...forslaget giver mulighed for også at iværksætte aktiviteter, de ikke har karakter af arbejder, når disse aktiviteter tager sigte på at styrke områdets konkurrenceevne.“

Pligt til at betale
Bemærkningen ovenfor skal formentlig forstås på den måde, at boligorganisationen kan påbyde afdelingerne at iværksætte og betale for fritidsaktiviteter, uanset om et flertal på et afdelingsmøde har sagt nej hertil, hvis bare fritidsaktiviteterne indgår i en boligsocial helhedsplan og de er med til at gøre afdelingen konkurrencedygtig over for andre afdelinger.
Der er tilsyneladende ingen grænser for hvilke fritidsak-

tiviteter, der kan indgå. Man kan derfor stille følgende spørgsmål:
· Kan en boligorganisation tvinge en afdelings beboere til at betale for afholdelse af kurser i vinsmagning, pilefletning, yoga og lignende, hvis disse aktiviteter indgår i en boligsocial helhedsplan?
· Kan en boligorganisation tvinge en afdelings beboere til at betale for udstationering af støttepersoner til socialt udsatte beboere i afdelingen, blot dette projekt indgår i en boligsocial helhedsplan?
· Kan en boligorganisation tvinge en afdelings beboere til at betale for afholdelse af kunstudstillinger, blot udstillingerne indgår i en boligsocial helhedsplan?
Kommentar
I Danmarks Lejerforeninger har vi intet imod de aktiviteter der er omtalt ovenfor. Men i det omfang de pågældende personer ikke kan eller vil betale for dem, må de enten opgives eller også må kommunen betale. At tvinge lejerne til at betale over deres

husleje er et udtryk for diktatur.
Ingen eksempler
Når Folketinget laver en lovændring, plejer det at ske på baggrund af et reelt og veldokumenteret problem. I dette tilfælde er lovændringen blot sket på baggrund af et ønske fra Boligselskabernes Landsforening, som ønsker at boligorganisationernes topledelser skal have mere magt over afdelingerne.
I forbindelse med lovens behandling blev ministeren spurgt, om ministeriet havde kendskab til større renoveringsprojekter, som var blevet forkastet på et afdelingsmøde. Ministeren svarede, at ministeriet ikke havde kendskab til sådanne tilfælde.
Svaret rejser to nye spørgsmål:

- Har ministeren foreslået en lovændring på baggrund af et problem, som slet ikke eksisterer?
- Mener Folketingets flertal, at det er rimeligt at lovgive på baggrund af løse rygter?

Lejerorganisationernes kommentarer

Danmarks Lejerforeninger og Lejernes Landsorganisation afgav et fælles høringssvar. Vi bringer her et uddrag af kommentarerne til finansieringsreformen

Høringssvar

Lejerorganisationerne finder, at det prisværdigt, at aftaleparterne har indset, at det er nødvendigt at gøre det almene nybyggeri billigere, og at det kommunale initiativ skal forbedres ved at nedsætte det kommunale grundkapitaltilskud. Det er positivt. Men lejerorganisationerne kan ikke støtte, at forslaget indebærer, at 25 pct. af statens udgifter til ydelsesstøtte i 2009-2010 dækkes af bidrag fra Landsbyggefonden. Det fremgår heller ikke, hvad der her er planen på længere sigt.
Lejerorganisationerne finder dernæst, at en huslejenedsæt-

telse fra 7.590 kr. pr måned for en 90 kvm. lejlighed til 7060 kr. om måneden (eller 941 kr. pr kvm. om året) ikke er tilstrækkeligt til at sikre, at lavindkomsterne har råd til en almen bolig. Vi vil fortsat have en fattigdomsklemme i det nyere almene boligbyggeri. I en situation, hvor der forventes en voldsom stigning i arbejdsløsheden, som først og fremmest vil ramme lavindkomsterne, er det afgørende, at lavindkomsterne har råd til at bo, ikke mindst i det almene nybyggeri. Hvor ellers?
Lejerorganisationerne forslår derfor, at statens ydelsesstøtte til de almene boliger forbedres, således at bolig-

omkostningerne i boligejerformerne ligestilles, og at det almene nybyggeri løbende får samme statssubsidier som ejerboligbyggeriet. Dette vil ligestille det almene nybyggeri i konkurrencen med ejerboligbyggeriet. Allerede nu, efter kun to års ejerboligkrise, annoncerer banker og ejendomsrådgivere med at det er billigere at købe end at leje.
Dernæst forslår lejerorganisationerne, at den individuelle boligstøtte, her især boligsikringen, opreguleres, således at lavindkomstfamilierne har råd til at bo i nyt alment boligbyggeri, uanset familien rammes af arbejdsløshed, sygdom eller lignende.

Lejerorganisationer kan ikke støtte, at reguleringen af beboerbetalingen i de første 20 år af byggeriets levetid forøges fra ¾ af inflationstakten (valsetaktsregulering) til fuld inflationsregulering.
Den hidtidige regulering har sikret, at der gik længere tid, for beboerne skulle betale den fulde ydelse, og dette har alt andet lige sikret de almene boliger en bedre konkurrencesituation i en tid, hvor regeringen har lettet ejerboligbyggeriets finansiering, og hvor boligejerne, hver gang renten er faldet, ensidigt har taget gevinsten.
Lejerorganisationer beklager slutteligt, at lovforslaget

på ingen måde medvirker til, at det eksisterende højlejebyggeri i den almene udlejningssektor sikres en lavere leje.
Lovforslaget sikrer heller ikke, at kommunerne bygger det almene boligbyggeri, som samfundet har behov for

Artiklen er et bearbejdet uddrag af det fælles høringssvar, som Danmarks Lejerforeninger og Lejernes Landsorganisation fremsendte til ministeriet i anledning af fremsættelsen af L 208. Det fulde høringssvar kan ses på Folketingets hjemmeside:

... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Delebolig

? Jeg står og skal flytte til Århus til sommer og skal bo sammen med to veninder i en lejlighed vi skal dele.

• Jeg kunne godt tænke mig at vide om der er nogle specielle regler og tips eller smart ting vi kan gøre, når vi er 3.

Hvem skriver under på hvad, og hvad sker der hvis den ene ligepludselig vil flytte osv.

Jeg håber du kan hjælpe mig.

På forhånd tak.

! Jeg kan råde jer til at overveje én af følgende to løsningsmuligheder:

• - Enten, at én af jer står som lederen ifølge lejekontrakten, og de andre så får fremlejekontrakter på enkeltværelser. Det hele underbygget af en skriftlig

aftale jer imellem om økonomi og brug af lejlighedens fællesrum.

- Eller, at I alle står med som lejere på selve kontrakten. Dette bør i givet fald suppleres af en aftale, hvor I nedfælder, hvad der skal ske med depositum og en fremtidig fraflytningsregning, hvis en af jer flytter før de andre. (Dette kan tilsyneladende ligne en enkel måde at klare det på, men pas på, for der er rigtig mange der har brændt sig gevaldigt på denne model, fordi de ikke har haft aftalerne om del-fraflytning tilstrækkeligt på plads, eller fordi udlejer ikke har accepteret aftalerne).

Men det afhænger af jeres individuelle situationer mv., så der er ikke nogle enkle „patentsvar“. Under alle omstændigheder vil jeg anbefale at I opsøger nærmere rådgivning og assistance hos en lokal lejerforening.

Du kan læse om fremleje på vores hjemmeside:

- <http://dklf.dk/index.php/rettigheder/stikord>. Klik derefter på "Fremleje"

Med venlig hilsen
Henrik Stougaard



Fortrydelse

? Hej. Jeg havde mulighed for at flytte ind i en lejlighed og jeg har betalt 10.000,— i depositum. Men jeg har ikke underskrevet nogen lejekontrakt. Nu har jeg fortrudt på grund af uoverensstemmelser med hensyn til lejlighedens størrelse. Lijekontrakten og de mundtlige forhandlinger gik ud fra 60 m², men der er i virkeligheden kun ca. 45. Jeg fik lejligheden professionelt opmålt. De 45 m² er indvendige mål, mens de 60 m² skulle være udvendigt mål, men det stemmer ikke. Der er et indhak indvendig i lejligheden på ca. 15 m², som jo så burde trækkes fra. På den måde er lejligheden langt mindre, end jeg nogensinde vil kunne håndtere. Desuden har udlejer på min foranledning malet lofterne i stue og køkken, det skulle jeg så betale Kr. 3000,— for. Nu vil han tilbagebeholde 5000 kr., hvis jeg ikke flytter ind. Kan han det? Hvad er min situation?

• grund af uoverensstemmelser med hensyn til lejlighedens størrelse. Lijekontrakten og de mundtlige forhandlinger gik ud fra 60 m², men der er i virkeligheden kun ca. 45. Jeg fik lejligheden professionelt opmålt. De 45 m² er indvendige mål, mens de 60 m² skulle være udvendigt mål, men det stemmer ikke. Der er et indhak indvendig i lejligheden på ca. 15 m², som jo så burde trækkes fra. På den måde er lejligheden langt mindre, end jeg nogensinde vil kunne håndtere. Desuden har udlejer på min foranledning malet lofterne i stue og køkken, det skulle jeg så betale Kr. 3000,— for. Nu vil han tilbagebeholde 5000 kr., hvis jeg ikke flytter ind. Kan han det? Hvad er min situation?

! Hvis du ikke har underskrevet nogen lejekontrakt, ikke er indflyttet, ikke har indbetalt husleje og lejeperioden efter lejeaftalen ikke er påbegyndt, - så står din sag rigtig godt.

• Du kan altså sandsynligvis hjælpes, så du slipper ud af lejemålet, men det kan ikke klares pr. brevkasse. Du skal derfor opsøge assistance i en lokal lejerforening.

Med venlig hilsen
Henrik Stougaard



Lejerforeningerne under
Danmarks Lejerforeninger

Find dem på internettet:

<http://dklf.dk/index.php/lejerforeninger>

Kan mor opsiges?

? Min mor bor i dag til leje i et lille hus, hvor der i lejekontrakten er aftalt et opsigelsesvarsel på 3 måneder

• uden begrundelse af både min mor og udlejer. Nu har hun dog snart boet i huset i 2 år, og jeg er blevet fortalt, at det skulle give hende bedre rettigheder fx at udlejer skal give længere opsigelsesvarsel???

Grunden til udlejers ønske om kort opsigelsesvarsel, er den, at de ønsker at flytte eller rive huset ned og bygge nyt hus så snart de har solgt deres gamle hus.

Med venlig hilsen
Louise

! Ligegyldigt hvor længe man har boet i lejemålet, gælder der samme opsigelsesvarsel. Se evt. artiklen om opsigelse og ophævelse om **Opsigelse** her på opslaget.

Det dine „rådgivere“ har fået lidt galt fat i, er nok de særlige vilkår der gælder, hvis man har boet væsentligt over tiden i et tidsbegrænset lejemål.

Forøvrigt vil jeg anbefale, at du/I opsøger videre assistance i en lokal lejerforening.

Med venlig hilsen
Henrik Stougaard

... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Andelsovertagelse

Hej. Den bygning jeg bor til leje i er sat til salg og alle lejere har derfor fået tilbudt at købe lejlighederne som andelsboliger. Lige nu er der en initiativgruppe i gang med at undersøge de forskellige forhold og der vil i begyndelsen af juni blive afholdt beboermøde og kort tid herefter den stiftende generalforsamling, hvis der er opbakning nok til at stifte en andelseforening. Inden jeg fik tilbuddet om andelsovertagelse nåede jeg at opsiges min lejlighed, og skal fraflytte i løbet af juli, men jeg er egentlig meget interesseret i at købe min lejlighed som andel. Mit spørgsmål er derfor om jeg stadig har mulighed for at købe andelen og blive boende i lejligheden (og opsigelsen dermed annulleres) eller om jeg ikke kan få lov/har ret til at købe andelen fordi jeg har opsagt lejligheden?

Afklaringen om der vil blive stiftet en andelseforening vil som sagt ske i løbet af juni, mens jeg stadig bor i lejligheden og betaler husleje (huslejen tages fra de 3 måneders forudbetalt husleje, som jeg indbetalte sammen med depositum ved indflytningen).

Desværre: Når du rent faktisk har opsagt lejemålet er det mildt sagt tvivlsomt om du har RET til at indgå som kommende andelshaver, men det er da bestemt en mulighed, at andelsboligforeningen under stiftelse gerne vil have dig med. - De har LOV til at tage dig med, hvis andelsboligforeningen som kommende ejer accepterer at du trækker opsigelsen tilbage.

Jeg vil anbefale at du opsøger nærmere rådgivning og assistance hos en lokal lejerforening. De vil også kunne hjælpe dig med et forsøg på at trække din opsigelse tilbage.

Med venlig hilsen
Henrik Stougaard



Rotter

Da jeg flyttede ind i min lejlighed, fik jeg ikke noget at vide om, at der var rotter, men ude på trappen hang der en pose med rottefælder. Et par dage senere begyndte jeg at høre nogle lyde i køkkenskabet under vasken. Min kæreste kendte hende der havde boet tilleje før mig, og hun fortalte, at hun havde haft store problemer med rotter.

Kommunen har været oppe rigtig mange gange og de har bare sat fælder op og lavede røgtester, men det har vi slet ikke fået noget ud af. Jeg har nu fanget 3 rotter i skabet og 2 på loftet og det har stået på over et halvt år. Ham der ejer huset virker lige glad både med det jeg siger og kommunen siger. Jeg kan ikke lide at bo her, da jeg både kan høre rotter kravle inde i væggen og alt muligt. Er der noget jeg kan gøre og hvad med de penge jeg har betalt i indskud.

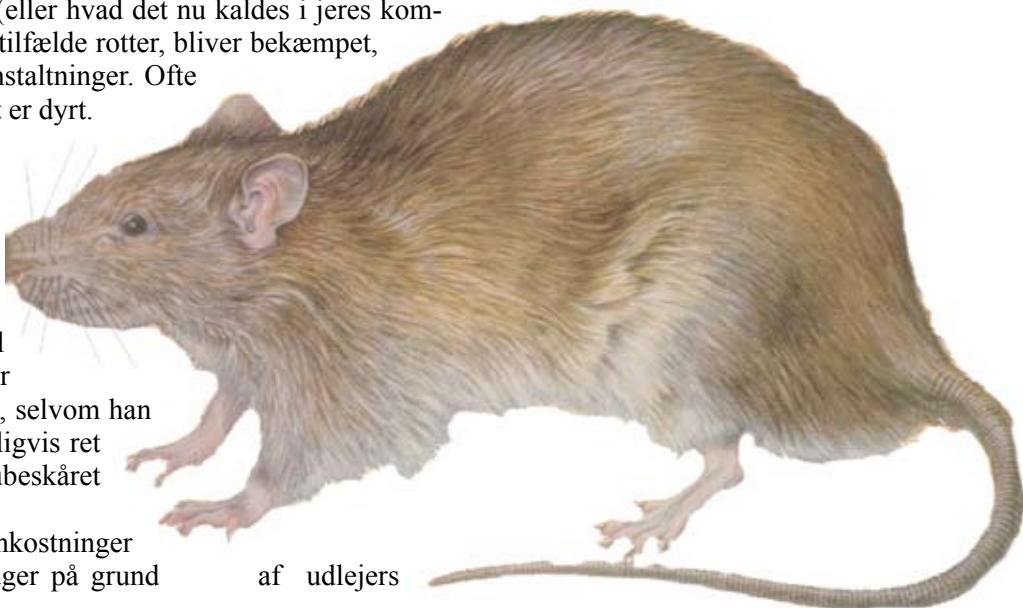
Du har to klagemuligheder, og en „træk i håndbremsen“-mulighed: Den ene klagemulighed er kommunens tekniske forvaltning (eller hvad det nu kaldes i jeres kommune): Kommunen har pligt til at sikre sig at skadedyr, i dette tilfælde rotter, bliver bekæmpet, og de har beføjelser til at give din udlejer pålæg om konkrete foranstaltninger. Ofte handler det om, at kloakkerne skal renoveres gennemgribende, og det er dyrt.

Den anden klagemulighed er huslejenævnet. Også nævnet kan pålægge udlejer at drage omsorg for, at rotteplagen fjernes, og de kan evt. nedsætte huslejen indtil dette sker. (Det forringer selvsagt det lejedes værdi, at der er rotteplage).

Nødbremsen

Det med „at trække i nødbremsen“ handler om, at det er en mangel ved det lejede, at det ikke er holdt frit for skadedyr. En mangel der har været skjult for dig, og som udlejer ikke har formået at afhjælpe, selvom han er blevet gjort opmærksom på det. På den baggrund har du sandsynligvis ret til at ophæve lejemålet. I den forbindelse bør du have dit depositum ubeskåret ubetalt.

Du kan evt. søge at kræve skadeserstatning for så vidt de flytteomkostninger du bliver påført på grund af denne flytning, som du jo kun foretager på grund af udlejers forsømmelighed med hensyn til rottebekæmpelsen.



Opsigelse fra udlejer

Af Henrik Stougaard

Under normale forhold kan udlejer som oftest kun bruge én bestemmelse. Den siger, at en udlejer kan opsiges en lejer, hvis udlejer selv vil bo i lejligheden. Men det gælder kun for udlejer helt personligt, og det er en betingelse, at udlejer faktisk flytter ind.

Bemærk, at udlejer kun må have én bolig i kommunen (hovedstads- området regnes for én kommune).

Hvis udlejer opsiges dig efter denne bestemmelse, skal du have ét års varsel.

Hvis man er opsagt, og der indenfor opsigelsesfristen eller 3 måneder efter, bliver en anden lejlighed ledig i ejendommen, har man krav på at få den tilbudt.

Herudover kan du kun blive opsagt i helt ekstraordinære tilfælde, såsom hvis huset af kommunen bliver erklæret for „uegnet til menneskeboliger“, hvis det skal byfornyes eller lignende, og da har du oftest krav på genhusning - du skal altså have tilbudt en anden lejlighed.

Ophævelse

Ophævelse betyder, at lejemålet stopper omgående.

Du har som lejer blandt andet ret til at ophæve lejemålet, hvis det lejede ved overtagelsen eller under dets beståen lider under væsentlige mangler i forhold til, hvad der må kræves ud fra retsforholdet mellem lejer og udlejer. Og udlejer undlader at udbedre mangelen straks efter påkrav herom, eller den kan ikke afhjælpes indenfor rimelig tid.

Udlejer kan ophæve dit lejemål - uden opsigelse, hvis du er bagud med huslejen eller varmebetalingen, og ikke betaler inden 3 dage efter udtrykkeligt at være blevet rykket for betalingen.

Ophævelse kan dog kun ske, hvis der rykkes skriftligt, og der i brevet gøres opmærksom på, at manglende betaling vil medføre ophævelse af lejemålet.

Udlejer kan også ophæve dit lejemål, hvis du groft forsømmer andre forpligtelser end betaling eller er til gene for de andre beboere, men også her skal du normalt have modtaget mindst én skriftlig advarsel først.

Det kan ikke understreges for meget: Kontakt ALTID og hurtigst muligt lejerforeningen, hvis dit lejemål bliver ophævet uønsket.

Privat udlejning

Baggrund

Højesteret: Lejeindtægter skal ikke oplyses i varslingen

En varsling af omkostningsbestemt huslejeforhøjelse blev erklæret gyldig. Selve huslejeforhøjelsens størrelse skal nu behandles af huslejenævnet.

Af Jakob Lindberg

Den 8. juni afgjorde Højesteret en sag, der tog sin begyndelse i Randers Huslejenævn i 2004.

En udlejer i byen havde varslet huslejeforhøjelse for 9 ud af ejendommens 16 lejere. Udlejeren havde i varslingskrivelsen udelukkende givet oplysninger om ejendommens udgifter, men ikke om indtægterne..

Beregningskravet

På den baggrund havde huslejenævnet erklæret varslingen for ugyldig, fordi den ikke opfyldte betingelserne i Boligreguleringslovens § 12. Denne bestemmelse siger, at varslingen skal indeholde "oplysninger om lejeforhøjelsens størrelse og *beregning*". Huslejenævnet mente, at denne pligt både omfattede ejendommens udgifter og ejendommen indtægter, i det der ikke kan foretages en korrekt beregning uden at begge oplysninger foreligger.

Huslejenævnets fortolkning var blevet godkendt i både Boligretten og i Landsretten.

Højesteret udtalte derimod, at

"der ikke foreligger det fornødne sikre grundlag til at fastslå, ..[at kravet om beregning].. omfatter en pligt til at oplyse om ejendommens lejeindtægter."

Kommentar

Oplysningerne om lejeindtægterne er af stor vigtighed, hvis man skal håndhæve det såkaldte spis-op-princip. Se artiklen her på denne side. Huslejenævnet vil fortsat have pligt til at kontrollere at indtægter og udgifter stemmer overens, og nævnet har ret til at kræve disse oplysninger udleveret.

De udlejere, der gerne vil "snyde på vægten" har fået bedre muligheder efter højesterets dom. Mange lejere vil opgive at protestere, når de får en varsling, hvor det reelt ikke er muligt at efterkontrollere beregningen.

Unødvendige sager

Men der vil også være tilfælde, hvor helt korrekt beregnede lejeforhøjelser bliver til sager, fordi lejeindtægterne ikke bliver oplyst. Mange lejere vil tro, at udlejer skjuler noget.

Når oplysningerne ikke skal medsendes ved varslingen, vil lejerne være nødt til at gøre indsigelse mod huslejeforhøjelsen for derved at gennemtvinge en huslejenævns sag.

Hvis huslejenævnet ikke vil gøre dette vil lejeren være nødt til at anke huslejenævnets afgørelse til Boligretten. På denne måde vil Højesterets forsigtige tolkning af bestemmelsen i § 12 føre til en række unødvendige huslejenævns- og boligretssager, som kunne undgås, hvis der var åbenhed om både indtægter og udgifter i en ejendom.

Det vigtige spis-op-princip

Hvis en lejer skal kunne kontrollere om huslejen er korrekt er det nødvendigt, at man kan se alle indtægter og udgifter, når udlejeren varsler omkostningsbestemt husleje. Derfor knæsatte Højesteret i 2002 det såkaldte "spis-op-princip"

Af Jakob Lindberg

Når udgifterne i en ejendom stiger, vil en udlejer naturligvis gerne have dækning for udgiftsstigningen hos lejerne. Dette kan ske ved at varsle huslejestigning.

Men må han det?

Det afhænger af situationen. Hvis lejeindtægterne ikke er store nok til at dække de forøgede udgifter, så må han godt. Hvis lejeindtægterne derimod er større end udgifterne må han ikke.

Lad os tage to eksempler:

Udlejer N. Øjsom

I denne ejendom har udlejeren været omhyggelig med at varsle omkostningsbestemt leje løbende - og han har været ærlig. Ingen indtægtsposter eller udgiftsposter er blevet glemt. Hver gang lejerne har gjort indsigelse, har han kunnet dokumentere sine tal. Lad os antage at *lejeindtægterne* pr 1. december 2008 var 1. mio for hele ejendommen. Nøjagtig det samme var ejendommens *udgifter*. I udgifterne er medregnet det såkaldte "lovbestemte afkast" som var 150.000 kr.

For 2009 kommer der nu en række merudgifter. Standardbeløbene - de såkaldte normtal for den pågældende kommune - til vicevært og administration stiger med virkning fra 1. januar 2009. Det samme gør det vedligeholdelsesbeløb, som udlejeren i følge Boligreguleringsloven må opkræve. Endelig er ejendommens forsikringer steget i pris.

Udlejer N. Øjsom kan dokumentere, at udgifterne i 2009 stiger med 30.000 kr. - fra 1.000.000 kr. til 1.030.000 kr. Han er i sin gode ret til at kræve at den samlede lejeindtægt også sættes op til 1.030.000 kr. Han kan altså varsle en huslejestigning på 3 %.

Han får på den måde dækket alle sine udgifter, men får stadig "kun" et afkast - eller profit om man vil - på 150.000 kr. om året.

Udlejer G. Rådig

Lige ved siden af ligger en anden ejendom af samme størrelse og af samme årgang. Men udlejeren er af en anden type. Udlejer G. Rådig varsler ikke omkostningsbestemt husleje hvert år. I stedet forhøjer han lejen, hver gang en ny lejer flytter ind i en af lejlighederne. Han tager "markedsleje" selv om det er forbudt i følge Boligreguleringsloven.

Han slipper ikke godt afsted med det hver gang. Nogle lejere har klaget til huslejenævnet, som derefter har sat huslejen ned. Men mange protesterer ikke og de ved ikke engang, at deres leje er for høj. Derfor betaler hans lejere vidt forskellig husleje.

Nogen betaler 4.000 kr om måneden for 60 kvadratmeter. Andre betaler kun 2.000 for en lejlighed af samme størrelse.

Derfor har G. Rådig en samlet lejeindtægt på 1.300.000. Da han hidtil ikke har lavet noget udgiftsbudget for ejendommen, kan man ikke vide, hvad hans udgifter er.

Huslejeforhøjelse

Men i 2009 bliver G.Rådig alligevel fristet til at lave en omkostningsbestemt huslejeforhøjelse. Der er nemlig 10 af hans 32 lejere, der betaler en - efter hans mening - alt for lav leje. I gennemsnit betaler de 2.200 kr om måneden. Det svarer til 440 kr pr kvadratmeter om året.

Han regner sig frem til at hans udgifter er det samme som i N. Øjsoms ejendom, nemlig 1.030.000 kr.. Da der er 2.000 kvadratmeter i ejendommen svarer det til 515 kr pr. kvadratmeter.

Med henvisning til hans udgiftsbudget varsler han nu stigning for disse 10 lejere, således at den kommer op på 515 kr/kvadratmeter. De lejere, der betaler mere end 515 kr får ingen varsling om huslejestigning.

Hvis han får lejen forhøjet for de 10 lejere vil det give

en ekstraintægt på 45.000 kr om året. Hans samlede indtægt stiger derfor til 1.345.000 kr, mens udgifterne er 1.030.000. Hans merleje stiger dermed fra 300.000 kr til 315.000 kr. Det er også værd at tage med.

Mens N. Øjsom har en arbejdsfri indtægt på 150.000 kr om året har G. Rådig en arbejdsfri indtægt på 150.000 plus 315.000 kr eller i alt 465.000 kr om året.

Spis-op-princippet

I 2002 faldt der dom i Højesteret i en sag, der svarer til forholdene i G. Rådigs ejendom. Her fik lejeren som var een af dem der betalte en lav leje i den pågældende ejendom medhold i at udlejeren ikke kunne varsle omkostningsbestemt leje, *før* de samlede udgifter i ejendommen var nået op på samme størrelse som de samlede indtægter.

Indtægterne skulle altså "spises op" før der kunne blive tale om nye indtægter. Derfor er princippet siden blev kaldt *spis-op-princippet*

Hvem er hvem?

Det var Lejerforening Fyn, der startede den vigtige sag i Odense Huslejenævn, som senere endte i Højesteret. I Boligretten og Landsretten blev lejerne sag ført af advokat Søren Ramsing, som er medlem af Danmarks Lejerforenings daglige ledelse. Søren Ramsing havde ikke møderet for Højesteret.

I højesteret var lejerne repræsenteret af advokat John Bjerre Andersen, som på det tidspunkt førte mange sager for lejrersiden.

I den sag, der nu er afgjort af Højesteret stod John Bjerre Andersen på udlejrersiden, mens lejerne var repræsenteret af advokat Lars Helms.

I boligretten var lejerne repræsenteret af advokat Bjarne Overmark. Sagen blev startet i Huslejenævnet af Randers Lejerforening som er medlem af Danmarks Lejerforeninger.



Privat udlejning

Udlejerne misbruger boligstøtten

Når en lejer betaler for meget i husleje, er det ikke kun lejeren selv, det går ud over. Ofte får lejeren individuel boligstøtte fra kommunen. Når lejen er for høj, vil lejeren som regel få dækket en del af denne overleje af kommunen. Derved havner en del af boligstøtten - uberettiget - i udlejerens lommer. Ingen har undersøgt, hvor meget det drejer sig om. Et kvalificeret - men forsigtigt - gæt vil dog være ca 2 milliarder kroner hvert år alene i den privat udlejningssektor.

Af Jakob Lindberg

Den individuelle boligstøtte - også kaldet boligsikring og boligydelse - har eksisteret i ca. 50 år. I 2008 blev der udbetalt 11,3 milliarder kroner i individuel boligstøtte i alt i både den private og almene boligsektor. Ordningen blev indført for at sikre lejerne mod pludselige huslejestigninger. Takket være støtteordningen har også fattige familier kunnet opretholde en ordentlig bolig uanset om deres indkomst egentlig har været for lav til at betale den opkrævede husleje. Ordningen har været indrettet sådan, at en lejer betaler hele huslejen op til en vis grænse. Kommer lejen længere op betaler kommunen et støttebeløb til lejeren. Denne grænse er afhængig af lejeren indkomst. Hvis man har en høj indkomst, vil grænsen ligge højere end hvis man har en lav indkomst. En familie med en lav indkomst vil derfor få et større beløb i støtte

end familie med en højere indkomst. Der er også særlige regler, som bevirker, at børnefamilier får mere end barnløse familier og at pensionister får mere end ikke-pensionister. Hvis lejen er for høj Det er dog ikke alle, der kan få beregnet individuel boligstøtte ud fra den leje, de faktisk betaler til udlejerne. Efter Boligstøttelovens § 11 kan kommunen nedsætte det lejebeløb, der gives tilskud til, såfremt lejen er væsentlig højere end for andre lejligheder af tilsvarende størrelse, eller hvis lejen må anses for delvis betaling for luksuriøst udstyr eller beliggenhed. Hvis kommunen ønsker at nedsætte den leje, der beregnes efter, og dermed reducere støttebeløbet, skal kommunen dog indbringe sagen for Huslejenævnet for at få kontrolleret huslejen. Derved sikres det, at lejeren ikke kommer til at hænge på en høj husleje samtidig med, at boligstøtten bliver formindsket.

Svag kontrol Mange kommuner benytter slet ikke muligheden for at kontrollere huslejen. Andre kommuner kontrollerer usystematisk, dvs. hvis en enkelte sagsbehandler synes, at huslejen ser for høj ud. Nogle få kommuner kontrollerer systematisk alle ansøgninger Misbrug Danmarks Lejerforeninger har nu henvendt sig til beskæftigelsesminister Inger Støjberg for at få stoppet den ulovlige boligstøtte til de private udlejere. Midlet skal være at kommunerne får pligt til at kontrollere huslejerne.



Eksempel fra Haderslev:

Kommunen gør intet

Haderslev Kommune kan spare rigtig mange penge på boligstøtte, samtidig med at lejerne sparer i husleje og lejemålene bevarer deres standard.

Af Leif Truelsen

På bestyrelses mødet for et par måneder siden, kunne vi konstatere, at lejerne i flere tilfælde havde fået huslejen nedsat meget betragteligt. Vores økonomiske beregninger viste, at lejerne i huset med 14 lejemål ville få ca. 468.000 kr. mere til forbrug, samt at Stat og Kommunen kunne spare et beløb på op til ca. 350,000 kr. i boligstøtte. Derfor besluttede vi, at jeg skulle anmode om et møde med Økonomiudvalget i Haderslev Kommune, hvor vi kunne fremlægge vores oplysninger og vores forslag til, hvordan det forøgede forbrug og besparelserne kunne opnås. Brev til byrådet Vi fandt, at oplysningerne har en sådan karakter, at det er det politiske niveau, der skal have oplysningerne. Det er en kendsgerning, at det er politikkerne, der skal beslutte

om Boligstøttekontoret skal anvende den mulighed, der ligger i Boligstøtteloven § 11, stk. 2., (Kommunalbestyrelsen kan indbringe spørgsmålet om huslejens størrelse for Huslejenævnet). Derfor valgte vi at stile brevet til byrådet og sende det til Borgmesteren og 1. Viceborgmesteren. Den 30. marts 2009 sendte vi anmodningen og omkring den 16. april 2009 var der lidt korrespondance, men siden har vi IKKE hørt fra Kommunen. Hvis man ikke vidste bedre, kunne man få den opfattelse, at Haderslev Kommune har masser af penge, men sådan er det desværre ikke. Du må selv gætte grunden til, at Økonomiudvalget IKKE ønsker at mødes med os. Leif Truelsen er kasserer i Haderslev og Omegns Lejerforening og medlem af Danmarks Lejerforeningers hovedbestyrelse.

Du kan selv beregne din boligstøtte

Gå ind på *borger.dk*. Klik på *Bolig og flytning*. Klik på *Boligstøtte*. Klik på *Boligsikring*. Klik på *Beregn din boligstøtte*. Følg vejledningen og udfyld rubrikkerne.

Hvis der er ikke er overensstemmelse mellem det beløb du kommer til og det beløb, du får udbetalt af kommunen, så få sagen undersøgt i kommunen een gang til. Hvis du stadig ikke mener, at beløbet er korrekt, så klag videre i systemet. Kommunen skal yde dig klagevejledning.

Eksempel

Det er ikke usædvanligt, at man i huslejenævnene kommer ud for, at huslejen dobbelt så høj som den burde være.

I dette eksempel kan man se, hvor meget lejeren sparer og hvormeget det offentlige sparer, hvis huslejenævnet sætter lejen ned fra 800 kr pr kvadratmeter til 400 kr pr kvadratmeter

- Lejeren
- Lejeren er pensionistægtepar.
 - Parret har en samlet indkomst på 300.000 kr.
 - De har ingen formue eller private pensioner

- Lejligheden
- 3-værelser i privat udlejningsbyggeri.
 - Størrelsen er 70 kvadratmeter. Fjernvarme (Københavns Kommune).
 - Lejer har den fulde indvendige vedligeholdelse.
 - Udlejer har den fulde udvendige vedligeholdelse.
 - Den eneste forskel er huslejen, som er dobbelt så høj for B som for A

	Husleje før nedsættelse	Husleje efter nedsættelse
Husleje pr måned	4.667	2.333
Svarer til	800 kr pr. m2 årligt	400 kr pr. m2 årligt
Månedlig boligydelse (det offentliges sparer)	1.053	0
Forskel i egenbetaling: (familiens sparer)	1.280	0

En omvej

Velfærdsministeriet har 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 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 nævnene 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.



Skimmelsvamp?

Mould fungus?

Küf mantar?

عفن فطري؟

کھمبی؟

Skimmelsvamp?

Informationsmateriale til beboere, udlejere og kommuner finder du på www.vfm.dk.

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

Mould fungus?

Information material for tenants, landlords and local authorities is available at www.vfm.dk.

Küf mantar?

Sakinler, ev sahipleri ve belediyeler www.vfm.dk sayfasından bilgi edinebilir.

عفن فطري؟

تتوافر المعلومات للمستأجرين والمالكين والسلطات المحلية على الموقع الإلكتروني

کھمبی؟

کرائے دار، کرائے دہندہ اور بلدیوں کے لیے معلوماتی مواد www.vfm.dk پر دستیاب ہے

VELFÆRDSMINISTERIET

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

Pjecer med gode råd kan findes på hjemmesiden: www.skimmel.dk

Almen udlejning

Konkurs eller overlevelse for Samsø Ældreboligselskab

Den lille boligorganisation på Samsø kæmper for sin overlevelse. Beboerne har nu engageret en advokat til at varetage deres interesser.

Af Jakob Lindberg

Samsø-skandalen udvikler sig stadig. Den midlertidige tvangsadministration af Samsø Ældreboligselskab er ophørt og Boligkontoret Danmark er ikke mere administrator for selskabet. Men ledelsen af selskabet er endnu ikke genetableret, idet Boligkontoret Danmark - formentlig efter aftale med kommunen - ikke har villet overdrage pengene, arkiverne og andre papirer til det beboerstyrede repræsentantskab.

Det administrationsselskab, Domea, der administrerede selskabet før tvangsadministrationen, vil ikke genindtræde. Boligkontoret Danmark opkræver stadig husleje, selv om de ikke mere er administratorer.

Inden Boligkontoret fratrådte, gennemførte de en reel opløsning af selskabet idet man med kommunens godkendelse udskilte to afdelinger med i alt 24 ældreboliger til et særligt selskab, Samsø Boligselskab, der administreres af Boligkontoret. Denne beslutning anser beboerne i den sidste afdeling af Samsø

Ældreboligselskab for at være ulovlig.

Konkurs

Rolf Nielsen, der er beboernes talsmand, vurderer at den kaotiske situation er skabt af Samsø Kommune med det formål, at få Samsø Ældreboligselskab til at gå konkurs. Denne vurdering støttes af, at kommunalbestyrelsen har besluttet at sætte 4 millioner kr. af til at dække kommunens forpligtelser i forbindelse med en konkurs.

Som modtræk har beboerne hyret advokat Bjarne Overmark til at repræsentere sig. Bjarne Overmark har skrevet et brev til Socialministeriet, hvor ministeriet opfordres til: *"straks at overtage tilsynsforpligtelsen med Samsø Ældreboligselskab, idet Samsø Kommune gentagne gange har demonstreret både manglende evne og manglende vilje til at føre et sagligt og korrekt tilsyn med Samsø Ældreboligselskab"*

Ulovligheder

Advokaten nævner som eksempler på kommunens ukorrekte tilsyn blandt andet:

- sagen om det ulovlige frasalgs af 6 boliger i Nordby, der blev gennemført uden forudgående beslutning i repræsentantskabet i Samsø Ældreboligselskab.

- den ulovlige indsættelse af Boligkontoret Danmark som administrator

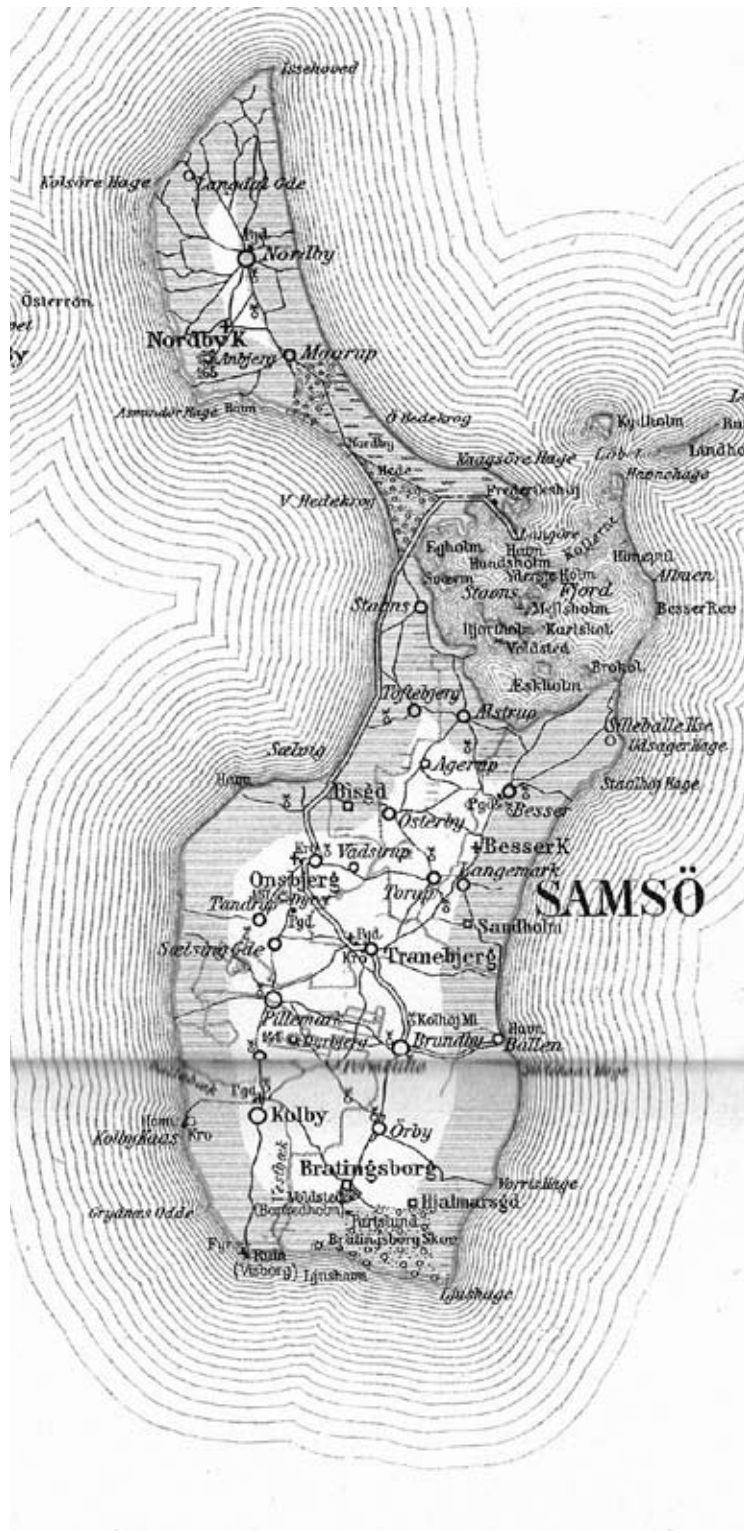
- det mangelfulde tilsyn med byggeriet i afdeling 2 (Skoleparken i Brundby), hvor der fortsat er omfattende ulovligheder i henhold til Byggeloven mm.

- den ulovlige beslutning om at opløse Samsø Ældreboligselskab og lade to afdelinger udtræde.

Hurtigt indgreb

Ministeriet opfordres til straks at stoppe kommunens beslutning om tvangsopløsning af selskabet.

Socialministeriet og Statsforvaltningen Midtjylland opfordres desuden til at sørge for genetableringen af en lovlig administration, idet der er betydelig risiko for tab, blandt andet fordi der ikke er nogen brandforsikring i enendommen efter den 1. oktober 2009.



Begik regeringen løftebrud

Administration af fast ejendom bliver momspligtigt med virkning fra 1. januar 2011. Dermed stiger huslejen for mange lejere.

Af Jakob Lindberg

Konsekvenserne af en momspligt for fremmed administration er, at administratorerne nu også bliver berettigede til at fradrage momsen på deres udgifter, og samtidigt slipper de for at betale den såkaldte lønsumsafgift.

Det bliver dog normalt dyrere for ejerforeninger, andelsboligforeninger og mange almene boligorganisationer at få foretaget ejendomsadministration af eksterne administrationsfirmaer, da de ikke er berettiget til at trække momsen fra på administrationsudgiften når loven træder i kraft.

Hvad med skattestoppet?

Lovændringen er en del af regeringens forårspakke, som blev vedtaget af Folketinget den 28. maj. Foruden spørgsmålet om moms på administration omfattede loven også en begrænsning af rentefradragsretten for boligejere.

I betænkningen fra Skatteudvalget i Folketinget gjorde regeringen meget ud af at lovprise skattereformen. Den gjorde særligt meget ud af at forklare, hvorfor ændringerne i rentefradragsreglerne var skånsomme over for boligejerne. Regeringen sluttede anprisningen med følgende:

"VKO har siden 2001 stået vagt om boligejernes situa-

tion. Det står partierne fortsat ved, og derfor kan boligejerne fortsat sove trygt om natten."

Oppositionen havde en andet syn på lovforslaget. Enhedslisten og Liberal Alliance stemte imod forslaget. Socialdemokratiet, Socialistisk Folkeparti og De radikale stemte hverken for eller i mod lovforslaget. Deres begrundelse var blandt andet:

Citat fra betænkningen

"Regeringen har oplyst, at den samlede skattereform medfører en lettelse på ca. 5.400 kr. for ejere, men kun ca. 2.800 kr. for lejere. Ved at lægge moms på ejendoms-

administration sker der en reduktion af skattelettelserne for lejere og en yderligere uddybning af forskellen mellem ejere og lejere.

Dertil kommer, at Venstre under valgkampen lovede, at der ikke ville blive tale om fri huslejeregulering for landets lejere i den private udlejningssektor, og at regeringen ingen planer havde om at huslejen skulle stige....

Med loven kommer huslejen til at stige for 40 pct. af lejerne i Danmark, hvilket regeringen ikke engang har villet tage højde for i sine fordelingsberegninger.

Det er korrekt, at Venstre fortsat overholder sin garanti

om, at huslejereguleringen ikke sættes fri. Men med dette lovforslag har skatteminister erkendt, at huslejen stiger for lejerne som en konsekvens af fjernelse af momsfrigtagelsen for ekstern ejendomsadministration.

Med den indrømmelse er det klart, at regeringen begår løftebrud overfor landets lejere."

Privat udlejning

Højesteret sagde nej til udlejervenlig fortolkning

Lejelovens regler om forbedringer er tvetydigt formuleret, hvilket har betydet, at udlejersiden gennem flere år har haft held med at få godkendt en meget restriktiv fortolkning af lejerens adgang til at gøre indsigelse. Denne udlejervenlige fortolkning har Højesteret nu stoppet.

Af Jakob Lindberg

Højesteret afgjorde den 25. marts 2009 en sag, der startede 7½ år tidligere.

Sagen drejede sig om en forbedringslejerforhøjelse efter at en udlejer i 2001 havde gennemført en forbedring i en småhusejendom på Amager. Indførelse af fjernvarme og installering af vand og varmemålere.

I marts 2001 var der blevet varslet en foreløbig lejerforhøjelse på 830 kr. om måneden. Lejeren havde ikke gjort indsigelse mod den foreløbige lejerforhøjelse.

Da udlejeren den 27. november 2001 varslede den endelige lejerforhøjelse, gik lejeren til Amager Lejerforening, som på lejers vegne indbragte sagen for huslejenævnet.

Syv års krig

Derpå indledtes en syvårs krig ikke om selve forbedringen eller beregningen af huslejerforhøjelsen, men om det formelle spørgsmål:

- Har en lejer, der ikke har gjort indsigelse mod en foreløbig lejerforhøjelse ret til at

få sagen bedømt ved huslejenævnet, hvis han ikke kan acceptere den endelige huslejerforhøjelse.

Udlejeren mente nej. Han

dede på lejerens vegne det modsatte synspunkt.

Fem instanser.

I korthed forløb sagen således:

Huslejenævnet: Lejeren vandt. - Københavns



Ankenævnet: Udlejeren vandt. - Københavns by-

ret: Udlejeren vandt. - Østre Landsret: Udlejeren vandt. Endelig vandt lejeren ved Højesteret. I alt er sagen blevet behandlet i 5 instanser.

Højesteret

Højesteret lagde i sin dom

vægt på, at det først er efter udførelsen af forbedringsarbejderne og efter at have fået kendskab til de faktiske udgifter, at en lejer har mulighed for at vurdere om den endelige lejerforhøjelse er berettiget. Først på dette tidspunkt kan lejeren vurdere, om der er grundlag for at gøre indsigelse mod huslejerforhøjelsen.

Selv om den endelige lejerforhøjelse ikke overstiger den foreløbige lejerforhøjelse, har lejeren alligevel ret til at gøre indsigelse og få sagen behandlet ved Københavns Ankenævn.

Uenighed

4 af højesterets dommerne, Per Sørensen, Poul Søgaard, Poul Dahl Jensen og Vibeke Rønne fandt derfor, at sagen skulle hjemvises (dvs. sendes tilbage) til ankenævnet.

En af dommerne, Asbjørn Jensen mente, at udlejerens endelige varsling var ugyldig, fordi udlejeren ikke ved den endelige varsling havde

overholdt formkravene i Lejelovens § 59, stk. 2, jævnfør stk. 5.

Sagen blev derfor hjemvist.

Det betyder, at Ankenævnet nu skal realitetsbehandle sagen, dvs. tage stilling til om forbedringsforhøjelsen skal nedsættes. Dette kan betyde, at en ny sag starter ved domstolene.

Garanti for sagsomkostninger

Amager Lejerforening og Danmarks Lejerforeninger har i fællesskab stillet garanti for sagsomkostninger i sagen. Uden en sådan garanti ville sagen aldrig være blevet ført helt til tops.

Lejerne var i Højesteret repræsenteret af advokat Jakob Busse.



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).