

Hvem er de værste?

Lejerbo, Boligkontoret Danmark og Boligforeningen VIBO topper listen over de boligorganisationer, der er de værste til at opkræve for store overskud. Samtidig overtræder VIBO konsekvent reglerne for tilbagebetaling af overskud.

Af Jakob Lindberg

Vi har ud fra statistikken i Landsbyggefonden udvalgt de ca. 200 afdelinger, der har det største overskud, Top 204

I top 204 optræder Lejerbo med 19 afdelinger fordelt på flere lokale boligorganisationer. Boligkontoret Danmark og VIBO har henholdsvis 17 og 16 afdelinger på listen. I gennemsnit har VIBO for de 15 afdelinger opkræves ca. 28,6 mio. Kr. i opsamlet overskud. Det svarer til 281 kr./m².

Lejerbo har opkrævet 34,5 mio. kr. svarende til 232 kr./m². Boligkontoret Danmark har opkræves 11,9 mio. svarende til 271 kr./m².

VIBO vinder dysten fordi de opkræves det største overskud pr kvadratmeter. Dertil kommer at VIBO som det eneste administrations-

selskab konsekvent undlader at tilbageføre det opsamlede underskud til lejerne, som reglerne foreskriver. Derfor har VIBO fortjent betegnelsen som det "værste" administrations-selskab.

Mange små afdelinger

Ellers er Top 204 præget af mange små afdelinger. Som eksempel kan nævnes de 8 afdelinger i Boligselskabet af 1942 Nykøbing Sjælland. Den største af afdelingerne har 54 lejemål, den mindste 20 lejemål. Denne boligorganisation har 16 afdelinger i alt, hvoraf halvdelen optræder på listen. Det kunne tyde på, at princippet om balanceleje og profitfri boliger ikke er slået i gennem i Nykøbing Sjælland.

fortsættes side 2

Overskud i almene boligafdelinger

At almene boliger skal drives uden profit er hjerteblod for hele sektoren. Det er også afgørende for befolkningens tillid til de almene boligorganisationer og deres ledere. I denne artikelserie sætter vi fokus på de boligorganisationer og afdelinger, der overtræder denne grundlov ved at opkræve ulovlige overskud.

POST
DANMARK
PP
B

Retureres ved varig adresseændring

Afsender:
Haderslev Lejerforening
Højgade 6
6100 Haderslev

Tema: Overskud
i almene
boligafdelinger



Side 3-5

Huslejudviklingen
og boligmanglen i
København



Side 6-7

Hvordan er det nu,
det er?



Side 8-9

SP passede sin vagt !



Side 10

Ny knopskydning på
lejelovgivningen



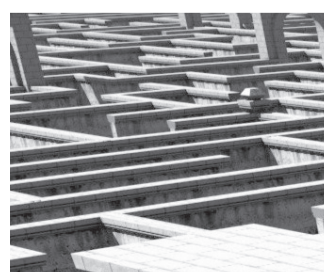
Side 11-12

Partiernes stilling til
huslejereguleringen



Side 13

Opsigelsesreglerne
er blevet endnu
mere komplicerede



Side 14

Opsigelse blev
underkendt



Side 15

LEJER I HADERSLEV OG OMEGN**Nr. 51 Efterår 2015**

Udgivet af Haderslev og Omegns Lejerforening, i samarbejde med Danmarks Lejerforeninger. Lokal udgave af "Lejer i Danmark".
Oplag: Ca. 7.500 for alle udgaver.
Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.
Redaktion: Jakob Lindberg (ansvh.), Bodil Kjærum og Henrik Stougaard.

Redaktionen af dette blad er afsluttet 1. november 2015

Forår 2016, deadline: 15. marts 2016

Haderslev og Omegns Lejerforening:

Højgade 6, 6100 Haderslev
Telefon 74 52 17 80 - besvares i vores åbningstid.
Kontoret er åbent: Onsdage kl. 15.30 til 17.30

Mobil 61 65 22 45

Træffetider på mobil:

Mandag til torsdag fra kl. 17.00 til 21.00

Fredag fra kl. 13.00 – 21.00

Lørdag og søndag fra kl. 10.00 - 18.00

- Der svares ikke tilbage på telefonsvarer, så ring igen, hvis der ikke svares.

haderslev-lejerforening@hotmail.com

Bestyrelse

Formand Jan Leth

Næstformand Ulla Grønholm

Kasserer Heidi Kjær

Medlem Jørgen Matthiasen

Medlem Lars Nielsen

Sagsbehandlere

Jan Leth

Casper Hovmand

Lars Nielsen

Heidi Kjær

Knud Fischer

Kontingent

Kontingent 2016

Medlemmer: 300,00 kr.

Pr. Sag: 500,00 kr.

Sager behandles i den rækkefølge, de modtages.

Eksisterende medlemmer prioriteres højest

Medlemskab og kontingent for almene boligafdelinger og større private beboerrepræsentationer, afdelingsbestyrelser o.l. aftales med bestyrelsen

Betaling

Kontingent betales på det fremsendte indbetalingskort eller overførsel via netbank.

Med oplysning om navn, adresse og mailadresse, evt. telefonnummer.

Frøs Herreds Sparekasse:

Reg.nr. 9737, Kontonummer 0001105582.

Eller: Via SWIPP 61 65 22 45

Husk at angive navn og adresse på overførslen.

Bemærk!

Næste år vil opkrævning af kontingent blive sendt ud snarest efter generalforsamlingen.

Nyt fra sagsbehandlerne

Der er intet nyt i dette nummer.

Nyt fra bestyrelsen

Der er intet nyt i dette nummer.

**Medlemmer hjælper medlemmer med:**

- Råd og vejledning om „alt“ inden for den private og almene Lejelovs område.
- Check af lejekontrakt - helst før den er underskrevet.
- Varme-, vand- og antenneregnskaber. Bemærk at der er tidsfrister som skal overholdes.
- At beregne om udlejerens krav om lejeforhøjelse er inden for lovs rammer.
- Hvis du skal sige op eller bliver sagt op bør du altid kontakte Lejerforeningen.
- Vi deltager i flyttesyn og gennemgår fraflytningsafregningen.
- Sagsbehandlerne skriver - efter fuldmagt fra dig - brev til udlejeren, Husleje - eller Beboerklagenævn.

Hvem er de værste?

Fortsat fra forsiden

Se de 20 værste afdelinger i tabellen nedenfor

Antal afdelinger i top 204	
Lejerbo	19
Boligkontoret Danmark	17
VIBO	16
KAB	13
Domea	11
Boligselskabet af 1942 i Nykøbing Sj.	8
AKB	7
Boligselskabet Sjælland	7

Boligkontoret Fredericia	5
DAB	5
Fyns almennyttige Boligselskab	5
Boligforeningen AAB	4
AAB i Odder	4
ALBOA, Aarhus	4
Nykøbing F. Boligselskab	4
Tårnbyhuse	4
Andre med højst 3 afdelinger	71
I alt	204



Lejerbo

Det mest omtumlede ministerium: Boligministeriet

Intet andet politikområde, med væsentlig betydning for stor en andel af landets husstande, har fået så besynderlig en behandling, som lejerbolig-politikken, udmøntet med boligministeriets skæbne under borgerlige regeringer.

Efter Folketingsvalget i 2001 blev det flere generationer gamle og hæderkronede

boligministerium nedlagt af den ny-tiltrådte borgerlige regering under Anders Fogh Rasmussen. Socialdemokraten Lotte Bundsgaard fik den vemodige opgave at lukke og slukke. Vi skrev leder herom i Lejer i Danmark dec. 2001. Her beskrev vi også Anders Fogh Rasmussens løfte til lejerne, som kort gengivet gik på at regeringsskiftet og ministeriets nedlæggelse ikke ville betyde at lejelovgivning blev forringet for lejerne. I de 10 år med borgerlig regering fra 2001 frem til 2011, var der imidlertid ikke noget selvstændigt boligministerium, ikke nogen boligminister.

Efter valget og regeringsskiftet i oktober 2011 blev boligministeriet genetableret i form af Ministeriet for By- Bolig- og Landdistrikter med Carsten Hansen som minister. Denne udgave af boligministeriet eksisterede frem til sommeren 2015, hvor et nyt folketingsvalg bragte en borgerlig regering til magten, som endnu engang nedlagde ministeriet.

Carsten Hansen fortjener respekt for at have taget opgaven som boligminister seriøst. Bl.a. har han fået vedtaget en ny lejelov. Det er sket i et bredt politisk forlig der indeholder løfte om efterfølgende sammenskrivning af de to leje-love på det private område. Flere steder er der imidlertid bestemmelser i den ny lejelov som er ret upræcise, og hvor reglerne skal udmøntes nærmere via en bekendtgørelse fra boligministeren. - Der savner vi nu virkelig en minister som har boligområdet som sit primære område.

Den minister som skal forestille at passe boligpolitikken, er Udlændinge og Integrationsministeren, altså Inger Støjberg. Det bliver godt nok hendes opgave på regeringens vegne at sikre boliger og ordentlige boligforhold for de mange flygtninge, men så hører sammenhængen også op. Udlændinge og integration er områder som Inger Støjberg har beskæftiget sig en del med. Noget hun er meget optaget af. Boligområdet har Inger Støjberg aldrig vist nogen interesse for. Slet ikke for lejerne.

Vi må derfor som lejerbevægelse indstille os på, at der ikke længere, mellem os og ministeren, er den hidtidige delvise enighed om visse overordnede mål for boligpolitikken. I lejerbevægelsen arbejder vi selvfølgelig fortsat både for ordentlige tidssvarende boliger til priser der også er til at betale for husstande der ikke har de store indtægter; og for en god og gennemskuelig lejelovgivning, som beskytter lejerne effektivt mod urimelige huslejestigninger, usikre boligforhold og de overgreb der ses fra en del udlejerers side.

Lejerbevægelsen må vi nu ruste os til at lægge endnu flere kræfter i, og være endnu mere vedholdende. En af vores umiddelbare opgaver bliver en grundig opfølgning i forhold til den nye lejelov. Vi skal følge retspraksis nøje, da denne får betydning for hvordan lovændringerne i praksis kommer til at virke på længere sigt. Vi skal selv være udfarende med at forfølge sager hele vejen gennem systemet. Vi skal med andre ord være udfarende for at præge retspraksis maksimalt til lejernes fordel. Og så er vi nødt til at blive endnu skarpere på - løbende - at holde øje med, hvad regeringen går og sysler med på lejelovsområdet.

Bodil Kjærum, Landsformand



Overskud i almene boligafdelinger

De 200 største overskud

Den almene boligsektor skulle være profitfri. Men det er en sandhed med modifikationer. For det første opkræves der lovlige overskud. For det andet opkræves der ulovlige overskud. I nogle tilfælde meget store overskud – både i afdelingerne og i boligorganisationerne og administrationselskaberne. Læs her.

Af Jakob Lindberg

De lovlige overskud kaldes ”bidrag til dispositionsfond” og ”bidrag til arbejdskapitalen”. I begge tilfælde er der regler i lovgivningen for, hvordan disse overskud skal anvendes, og hvor store de må være.

Men der er også de ulovlige eller utilsigtede overskud, som opstår når et administrationselskab på en afdelings vegne bevidst eller ubevidst opkræver for høj leje i forhold til afdelingens udgifter.

Små overskud eller underskud hvert år er ikke ulovlige, for man kan aldrig ramme helt plet, når man lægger et budget.

Men når der er tale om store overskud, der hober sig op år efter år, så har det almene byggeri et problem. Så mister det sin uskyld og kan ikke mere kalde sig profitfri.

Hvis ophobning af overskud fortsætter og bliver mere udbredt, vil det almene byggeri på et tidspunkt blive for dyrt, og samtidig vil det miste den politiske velvilje, det i øjeblikket nyder godt af.

Overblik over overskuddet

De almene afdelinger offentliggør løbende deres regnskaber i den såkaldte regnskabsdatabase i Landsbyggefonden. Jeg har undersøgt regnskaberne i ca 4.500 af de over 7.000 almene afdelinger. Undersøgelsen drejer sig kun om de afdelinger, der har mindst 20 familieboliger.

Det samlede overskud	
Ophobet i perioden 2010-2014 i afdelinger med mindst 20 boliger.	
Kilde: http://regnskab.lbf.dk	
For alle afdelinger med overskud	1,769 mia kr.
For afdelinger med overskud over 5.000 kr. (i en lejlighed på 80 m ² – 62,5 kr./m ²)	1,271 mia kr.
For afdelinger med overskud over 15.000 kr. (i en lejlighed på 80 m ² – 188 kr./m ²)	0,276 mia kr.

Nu er 1,7 mia ikke noget usædvanligt højt tal, især ikke når man ved, at det er ca. 3.500 lejere, der har bidraget til resultatet. Ifølge BT findes der 50 milliardærer i Danmark, der har en personlig formue på 1,7 mia eller mere.

Men dels er det opsamlede overskud kun en del af den formue, der er samlet sammen i den almene boligsektor, dels der det samlet sammen i løbet af kun 4 år. Endelig er tallet bemærkelsesværdigt, fordi overskuddet er utilisitet eller ulovligt.

I tabellen ovenfor er afdelingerne opdelt efter overskuddets størrelse pr. m². For at gøre tallene konkrete, er det omregnet til overskuddet i en lejlighed på 80 m², som er en meget almindelig lejlighedsstørrelse. En lejlighed på 80 m², som har et overskud på 5.000 kr., svarer til et overskud på 62,5 kr./m². En lejlighed på 80 m², som har et overskud på 15.000 kr. svarer til 188 kr./m².

Top 200

De 204 afdelinger der har et opsamlet overskud på mere end 188 kr. pr m² om året, har jeg udvalgt til en nærmere granskning.

De 204 afdelinger havde ved udgangen af regnskabsåret 2014 et opsamlet overskud på 256 mio kr. De samlede udgifter i 2014 var 898 mio. Det opsamlede overskud var altså 29 % af årets udgifter. For at få et begreb overskuddets størrelse, så svarer det til at afdelingerne i gennemsnit kunne unklade at opkræves husleje i mindst 3 måneder af 2015, hvis de brugte det opsamlede overskud til at betale udgifter med.

Overskud pr bolig

Et opsamlet overskud på 188 kr./m² svarer til 15.000 kr. om året for en bolig på 80 m² – et betydeligt beløb. Men i mange tilfælde er det endnu værre.

Der findes f.eks. 10 afdelinger spredt over hele landet, hvor det opsamlede overskud er mindst 399 kr./m². Det svarer til mindst 31.907 kr. for en lejlighed på 80 m².

De værste syndere

Lad os se nærmere på et par af disse 10 afdelinger.

Den afdeling med det største overskud, er afdeling 16 i Hjørring Boligselskab. I denne afdeling er det opsamlede overskud 562 kr./m². Det svarer til 44.960 kr. Så meget har en gennemsnitslejer betalt for meget gennem de senere år, hvis det offentliggjorte regnskab er korrekt.

Det er det heldigvis ikke. En nærmere granskning afslører, at regnskabet er fejlbehæftet. Korregerer man fejlen viser det sig, at det opsamlede overskud kun er 190 kr./m², svarende til 15.222 kr. Dermed glider Hjør-

fortsættes på næste side

De 200 største overskud

Fortsat fra forrige side

ring Boligselskab-afdeling-16 et stykke ned ad listen, men er dog stadig med blandt de 200 værste syndere.

Stjerneparken

Nummer 2 på listen er Stjerneparken 2 i Himmelev i Roskilde Kommune – en lille afdeling med 64 boliger, opført i 2004. Huslejen er over 1000 kr. pr. m².

I Stjerneparken har man 4 år i træk haft betydelige overskud og det opsamlede overskud er vokset støt, som det kan ses af skemaet herunder.

	Opsamlet overskud kroner/m ²	Så meget har en lejlighed på 80 m ² betalt for meget ved slutningen af året
2011	81	6.480
2012	139	11.120
2013	216	17.280
2014	495	39.600

En gennemsnitslejer, der har boet i Stjerneparken i hele perioden, startede med at betale 6.480 kr. for meget i 2011. Ved udgangen af 2014 havde hun betalt 39.600 kr. for meget.

Der har i alle 4 år været overbudgetteret. Året 2014 er dog lidt specielt. Her får afdelingen en ekstraordinær indtægt på 2,2 mio. Denne ekstraordinære indtægt er ikke nærmere beskrevet, men den er den væsentligste årsag til den høje overskudssaldo.

Men også ved udgangen af 2013 var det opsamlede overskud for højt. Det er derfor berettiget, at Stjerneparken kommer på Top-200-listen.

Vognvænget

De fleste af de afdelinger, der er i Top-200 er små afdelinger med færre end 100 lejemål. En undtagelse er Vognvænget, som ligger på Nørrebro i København og er en del af boligorganisationen, VIBO. Vognvænget har 234 boliger.

Ved udgangen af 2011 havde afdelingen et opsamlet underskud på 806.000 kr., men i de tre følgende år får Vognvænget overskud, således at de ved udgangen af 2014 har et opsamlet overskud på 5,04 mio kr. Dette svarer til 305 kr. pr. m²

	Opsamlet overskud kroner/m ²	Så meget har en lejlighed på 80 m ² betalt for meget ved slutningen af året
2011	-49	
2012	64	5.120
2013	173	13.840
2014	305	24.400

Som det ses af tabellen har en lejer i en 80 m²-bolig betalt over 24.000 kr. for meget i løbet af de sidste 4 år. I Vognvængets tilfælde er der ikke tale om, at der er kommet ekstraordinære indtægter, som kan forklare de store og systematiske overskud.

Overskuddene skyldes tilsyneladende, at administrationen i VIBO i de fleste tilfælde overvurderer udgifterne.

Regler overtrædes

Det værste er, at denne skæve udvikling fortsætter i Vognvænget. Dette skyldes, at VIBO ikke overholder reglerne for afvikling af overskud. Reglerne i driftsbekendtgørelsen siger, at et overskud, der konstateres f.eks. i 2012, skal indtægtsføres i budgettet med en tredjedel i hvert af årene 2014, 2015 og 2016. Da der i 2012 var et overskud på 1,3 mio, skulle budgettet i 2014 (på konto 203.6) have indeholdt en indtægt på 434.000 kr. Det var ikke tilfældet.

På samme måde skal budgettet for 2015 indeholde en indtægt på 1,08 mio kr. VIBO skulle have nedsat huslejen i 2015 med 63 kr./m². I stedet har man fastholdt lejen på samme niveau som i 2014.

Formentlig ender 2015 også med et millionoverskud, og derved skubber man overskuddet foran sig.

Nu har disse regler været i kraft siden 2010. Alligevel bliver de ikke overholdt at et stort og professionelt selskab som VIBO

Det kalder på et indgreb fra Københavns Kommune som tilsynskommune.



Overskud – hvad siger loven?

Af Jakob Lindberg

I en almen boligafdeling gælder princippet om balanceløje. Det betyder at de samlede lovlige udgifter og de samlede lovlige indtægter skal være lige store. Det fremgår af § 66 i den såkaldte driftsbekendtgørelse (Bekendtgørelse om drift af almene boliger, mv.)

- § 66, stk. 2. I driftsbudgettet for en afdeling af en almen boligorganisation eller en selvejende institution skal lejen for afdelingens boliger og øvrige lokaler være fastsat således, at der er balance mellem samtlige udgifter og indtægter i afdelingen, jf. § 76, stk. 1.

Men ét er budgettet. Når regnskabsåret er slut, viser det sig altid, at resultatet er blevet anderledes end man regnede med. Hvis der er underskud, overføres dette til en såkaldt "resultatkonto" som et minusbeløb. Hvis der er overskud, skal man først modregne det i eventuelle "underfinansieringer". Det vil sige gældsposter, der er opstået som følge af at man har optaget for lidt i lån til at dække en investering.

Hvis der ikke er sådanne underfinansieringer overføres overskuddet til resultatkontoen som et plusbeløb.

Dette får konsekvenser næste gang der skal lægges budget. Herom står der i driftsbekendtgørelsen:

- § 66, stk. 3. Eventuelle indeståender på afdelingernes resultatkonto, jf. § 74, skal budgetteres afviklet over højst 3 år.

Disse meget udførlige regler blev indført som følge af en sag i Nordjylland, der begyndte i en af Danmarks Lejerforeningers lokalforeninger.

Skandalen om overskud

Skandalen startede med at Køge Lejerforening klagede over store overskud i nogle bestemte afdelinger. Dette fik to journalister fra Nordjyske Stiftstidende til at lave en undersøgelse i Nordjylland, som viste, at systematiske overskud var vidt udbredte.

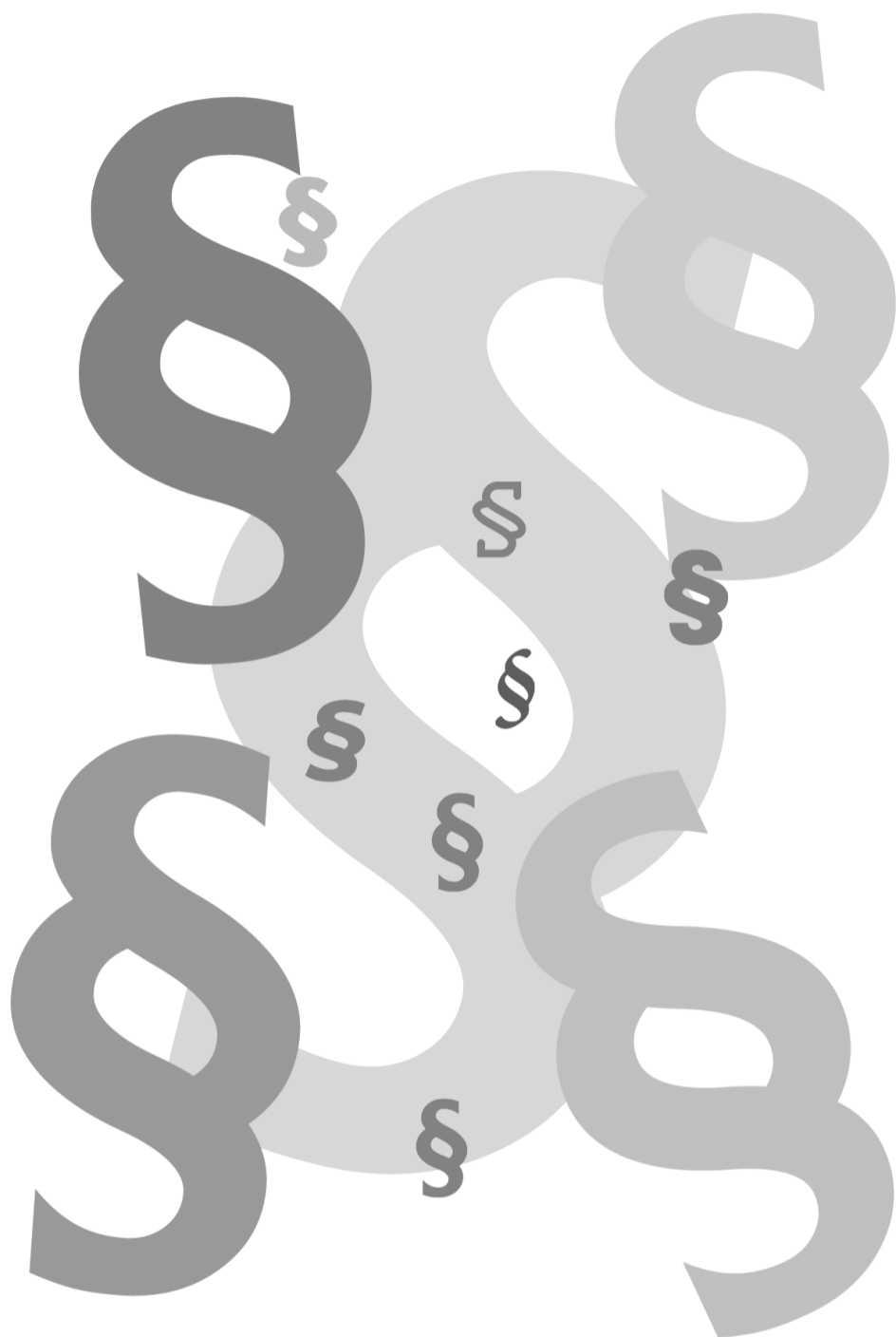
Det fik Socialministeriet til at undersøge problemet på landsplan. Undersøgelsen bekræftede, at systematiske overskud var vidt udbredte. Resultatet blev at man ændrede reglerne således, at overskuddene blev mere synlige ved at de skal fremgå af resultatkontoen.

Systematiske overskud

I ministeriets undersøgelse viste man denne tabel.

Procentvis overskud tre år i træk	Antal afdelinger	Procent af alle afd.
0	3.645	52
1	2.065	30
2	1.359	19
3	915	13
4	602	9
5	409	6
6	278	4
7	178	3
8	123	2
9	91	1
10	73	1

Tabellen viste hvor stor en procentdel af landets afdelinger, der havde systematiske overskud af forskellig størrelse. Af tabellen fremgår det f.eks., at 915 afdelinger eller 13% af alle afdelinger havde haft et overskud på mindst 3 % i alle de tre undersøgte regnskabsår. Man kan også se, at 278 afdelinger svarende



til 4 % af alle afdelinger, havde et overskud på mindst 6 % i alle tre år.

Socialministeriet drog ikke i denne undersøgelse nogen klar konklusion om, hvorvidt en bestemt overskudsgrad er for høj eller ej. Men de skrev indirekte, at et systematisk overskud på 3 % er for højt.

Nye regler

Sagen fra Nordjylland førte til, at Socialministeriet ændrede reglerne, således som det er beskrevet i indledningen til denne artikel. Før disse regler trådte i kraft i 2010, skulle et eventuelt overskud lægges oven i henlæggelserne. På den måde forsvandt de tidligere års overskud ud af regnskaberne.

Nu kan man følge saldoen på kontoen for opsamlet overskud (resultatkontoen). Samtidig pålægges boligorganisationerne at tilbageføre overskuddene. På den måde er et overskud i 2015 med til at mindske den husleje-forhøjelse, der kommer i 2017. I visse tilfælde kan boligorganisationerne være tvunget til at sænke huslejen.

Som det fremgår af en anden artikel i dette tema, så er der en del boligorganisationer, der ikke følger reglerne, f.eks. fordi man undlader at tilbageføre overskuddene.

København er på vej til at blive en enklave for velhavere

Dagbladet Politiken har sommeren i gennem bragt en artikelserie om markedet for lejeboliger i de største danske byer, Storkøbenhavn, Århus og Odense. Serien har givet et portræt af en hovedstad der bliver stadig mere skævvredet

Af Jakob Lindberg

Endnu engang er det blevet fastslået, at markedet har drevet huslejerne så højt op, at nye lejere har meget svært ved at finde en lejebolig. Studerende fra provinsen må ofte betale 3-4.000 kr. for et værelse og 7-8.000 kr. for en toværelseslejlighed.

Det er der hovedsagelig tre årsager til:

1. Spekulative modernise-

ringer af lejligheder

2. Omdannelse af billige kommunale lejligheder til andelsboliger
3. Manglende vilje i Københavns kommune til at bygge almene boliger.

Spekulative moderniseringer

En spekulativ modernisering er en modernisering, der sker for at udlejeren kan tjene flere penge. Udlejeren behø-

ver ikke være en grim bolig-spekulant af den årsag. Det er efter de flestes mening helt respektabelt at søge at blive rigere.

Desværre skabte Folketinget i 1996 en lovændring, der på den mest uheldige måde giver udlejeren et incitament til at dyre og uhensigtsmæssige moderniseringer.

Det var den såkaldte § 5, stk. 2 i boligreguleringsloven, hvor man gav udlejeren

mulighed for en ekstra husleje-forhøjelse, hvis en forbedring var dyrere end et vist beløb, som står i loven.

Læs mere herom i artiklen, "Grim lov fører til ..."

Ind med velhavere – ud med de fattige

I 70-erne og 80-erne var Københavns Kommunes økonomi under pres. Skattegrundlaget var for lille – dvs. borgerne var for fattige. Bystyret startede derfor en bevidst politik for at tiltrække mere velhavende borgere – hvilket omvendt betød, at man ville af med de fattige. Et af midlerne var solget af de kommunalt ejede ejendomme til andelsboliger. Som følge af denne politik,

forsvandt tusinder af billige lejligheder fra markedet.

Det har været en økonomisk fordel for kommunekassen. I dag har Københavns Kommune et meget bedre skattegrundlag.

Prisen er betalt af de mennesker, der ikke kan få en betalelig bolig i byen.

Begrænset alment byggeri

For at forhindre, at nye fattige bosatte sig i Københavns Kommune lagde man begrænsninger på byggeriet af almene boliger. Læs Lars Vestergaards artikel herom på linket nedenfor.

<http://dklf.dk/artikler/kobenhavns-kommune-skal-bygge-mere-almnt/>



København, Gentofte m.fl. skal ændre politik

Artiklerien dokumenterer, at Københavns Kommunes boligpolitik skævvrider samfundet og truer med at gøre hovedstaden til et afsondret levested for velhavere. Sådan har det i mange år været i Gentofte, Lyngby-Tårnbæk, Hørsholm og flere andre kommuner i det såkaldte whisky-bælte.

Disse kommuner nyder frugterne af uligheden i det danske samfund. Helt bevidst overlader man det til kommunerne på den københavnske vestegn at skaffe boliger til de politibetjente, sosuassistenter, butiksekspedienter, pædagoger mm. som skal betjene den velstillede kreative klasse.

Det må der laves om på. De snyltende kommuner må tvinges til at bygge almene boliger – enten gennem f.eks. et landsplandirektiv, eller gennem kraftige tvangsbidrag til de kommuner, der påtager sig at huse de mindrebemidlede.

København "skylder" lavindkomstgrupperne 44.000 lejligheder

Københavns kommunes nedlæggelse af små boliger, uden at bygge erstatninger, har reduceret antallet af små boliger under 60 m² med 25.505 siden 1983. Samtidig blev 19.000 kommunale boliger til husvilde solgt i 90-erne.

Af Lars Vestergaard

Dermed "skylder" København i alt 44.000 billige boliger til folk med små indkomster, studerende og enlige.

Dette er hovedårsag til de vildt stigende priser på små elendige andels- og ejerboliger i København. Købene bliver finansieret ved hjælp af kreditværdige familiemedlemmers familiekøb mens de, der ikke er kreditværdige bliver husvilde – hjemløse.

I stedet for at nedrive og modernisere eksisterende boliger, bør beskæftigelsen i byggeriet, sikres ved at fremme opførelse af tusinder af mindre almene boliger, bl.a. kollegier og ungdomsboliger og "skæve boliger" rundt om i Hovedstaden, fortrinsvis i de 5 kommuner, der er underforsynede med almene boliger.

5 uansvarlige kommuner

Hovedstadens underforsyning med almene boliger omfatter flg. 5 kommuner: København har kun 20,17 % almene boliger, Gentofte 4,17 %, Vallensbæk 7,44 %, Frederiksberg 13,46 % og Dragør 15,6 %.

Disse 5 viser alle stor modvilje mod at bygge støttet byggeri. – Derimod har de veldrevne omegnskommuner langt flere almene boliger; men det hjælper ikke de boligsøgende i de 5 kommuner, og det lægger et urimeligt stort socialt pres på de almene afdelings ledelser gennem den sociale boliganvisning.

20 % almene er utilstrækkeligt.

Den tidligere regering proklamerede som 2020-mål at mindst 80 % skal være gode

til at læse og regne. Men hvad med resten?

Når der i de 5 rige hovedstadskommuner kun er mellem 4 % og 20 % almene boliger til de dårligst fungerende, og disse skal vælge afdelingsbestyrelser til at lede juridiske, tekniske og økonomiske forhold, så kan det let gå galt.

Lektor Lotte Jensen, KU, advarede i hendes mursten af en Ph.d. afhandling i 1997 helt som Stig Eriksen, AKB om problemet: Afdelingsbestyrelserne har fået mange beføjelser, samtidig med at beboersammensætningen på grund af det sociale pres bliver ringere og ringere.

"Når beboerdemokratiet bliver repræsentativt for beboersammensætningen, så vælter det hele."

Når mentale handicap og

"udfordringer" overskygger afdelingsbestyrelsernes opgaver, så bliver de ansatte nærmest alene om ansvaret og magten.

Beboerdemokratiet

Beboerdemokratiet i den almene boligsektor, er selskabernes øverste politiske ledelse, og den lider under den skæve befolkningsudvikling. Den almene boligsektor står i stigende grad tilbage med de svageste beboere. Det hjælper de blandede ejerformer ikke på.

At blande bebyggelser af ejere med bebyggelser af lejere sikrer nok et bredt kundeunderlag til butikkerne og et bedre skattegrundlag; men beboerdemokratiet bliver ikke hjulpet, før der bliver gjort plads til en del af de 80 % velfungerede blandt de socialt anviste.

Derfor er der behov for langt mere end 20 % almene boliger i samtlige hovedstadens kommuner, helst mindst 30 %, så de velfungerende kan medvirke til at styrke beboerdemokratiet, og den politiske ledelse.

Et forslag:

De kommunale grundkapital-indskud, i de 5 kommuner kunne som forsøg sænkes, under forudsætning af at disse 5 kommuner lover at bygge væsentligt mere end 20 % alment byggeri årligt, ind til de når 25-30 % almene boliger i de enkelte kommuner.

Et andet forslag:

Skitseforslag til variable kommunale indskudslån til grundkapital (se tabellen nedenfor).

Det samlede boligbyggeri årligt:		0-15.000	15.000-20.000	20.000-25.000	25.000 -
Almennyttig tomgang i den enkelte kommune (ledige boliger i promille af samtlige almene boliger i kommunen)	0-1 promille Fuldt udlejet	0%	5%	10%	15%
	1-5 promille Delvis udlejet	5%	10%	15%	20%
	5 – promille Mange ledige boliger	10%	15%	20%	25%

Det bør være billigere for kommunerne at bygge, hvis der er fuldt udlejet. Om laveste grænse skal være helt nede ved nul eller 0,5 eller 1,0 promille kan diskuteres. Derimod må det være rimeligt at kommunerne skal betale, hvis de insisterer på at bygge trods en tomgang over 5 promille.

Modellen ville under den seneste bolig-boble 2003-2008 have medført et krav om grundkapital på 15-20-

25 %, og altså højere end de daværende 14 %, og dermed have været en bedre dæmper på byggeaktiviteten.

Til gengæld vil modellen i tider med lav byggeaktivitet gøre det ekstra billigt at dække behovet for boliger i kommuner uden tomgang.



... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Absurd høj husleje

? Jeg skal tirsdag klokken 18 ind og se på en lejlighed i Roskilde og da jeg har haft svært ved at finde en lejlighed i Roskilde

- er jeg meget tilbøjelig til at takke ja til den. Dog vil jeg gerne forhøre mig om, hvordan jeg skal forholde mig til lejeprisen. Lejligheden er samlet 65m², fordelt således at jeg får 25m² (et værelse og en stue), en anden lejer får 12m² og de resterende 38m² er så fælles for os. Det giver mig en andel på 39m² af det samlede areal.

Huslejen er fra udlejers side fastsat til 5.600 for mig og 4.600 for anden lejer, hvilket giver en årlig kvadratmeterpris på 1.723 for mig og 2.123 for anden lejer, hvis vi vel og mærket betaler for halvdelen af fællesarealet hver. Jeg synes at det lyder absurd højt for en lejlighed i Roskilde, som ligger lige over 20 minutters gang fra station og gågade og næsten en halv time på cykel fra universitetet.

Da jeg ikke er flyttet, er jeg ikke medlem af lejerforeningen, men melder mig gerne ind ved tilflytning. Bør jeg sige ja tak til lejligheden og bagefter bede om huslejenedsættelse eller hvordan skal jeg forholde mig til tilbuddet? Er selvfølgelig bange for, at jeg ikke får lejligheden, hvis jeg nævner huslejens niveau for udlejer inden lejekontrakten er underskrevet, men vil heller ikke gå bag om ryggen på udlejer.

Spørger

! Du skal i hvert fald ikke have moralske skruper over at gå bag om ryggen på udlejer. En udlejer, der kræver så høj leje, har i mine øjne stemplet sig selv som bolighaj.

- Hvis jeg var dig, ville jeg skrive under på kontrakten og straks derefter gå til huslejenævnet og kræve lejen nedsat. Du kan godt melde dig ind i lejerforeningen, før du flytter til Roskilde og dermed få gavn af deres rådgivning.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

Ingen adgang til bad under renovering?

? Hej. Vores ejer vil have badeværelset renoveret. Vi kan i disse dage ikke benytte vores bad. Har vi krav/rettigheder? Altså skal ejer sørge for, at der er adgang til et andet bad under renoveringen?

Camilla

? Jeg står i lignende situation. Det er så to måneder uden bad på grund af vandskade. Hvad gør jeg?

Rebekka

! Der er ikke nogen præcise regler der giver udlejer en pligt til "erstatningsbad". Hvis der er tale om nogle få dage, må man som lejer tåle det. Hvis der er tale om flere måneder, har man krav på økonomiske kompensation, i form af forholdsmæssigt afslag i huslejen, så længe den manglende bademulighed forringer lejlighedens værdi for lejer. (Lejelovens § 11, stk. 2)

Meld jer ind i en lejerforening og få bistand.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg



... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Ikke altid pligt til genhusning, når ens bolig skal nedrives

Det kan være svært for lejerne, at få ordentlige vilkår, når en ejer beslutter sig til at huset skal nedrives. I Lejerbrevkassen på Danmarks Lejerforeningers hjemmeside har der i sommer været en debat, om det rimelige i, at lejerne kræver genhusning.

! Vi bor til leje i et hus som skal rives ned til fordel for 2 større varehuse. Hvad er der af opsigelsesfrist, og skal køberne genhuse os? Hvilke rettigheder har vi i en sådan situation? Udlejer har sagt, at der er 1 års opsigelse samt at køber skal finde noget tilsvarende til os. Men vi har også hørt noget om 3 måneders opsigelse samt at de ikke skal genhuse?

! Jeres retsstilling kommer an på flere forhold, som ikke er oplyst i jeres henvendelse.

Lejeloven giver en udlejer mulighed for at opsiges en lejer, hvis ejendommen skal nedrives (lejelovens § 83, stk. 1, litra b). Det er en betingelse at udlejer dokumenterer at ejendommen skal nedrives. Ejeren skal altså sende lejer kopi af relevante papirer, fx en nedrivningstilladelse fra kommunen.

Et nedrivningsprojekt kræver en tilladelse fra kommunen (byggeloven). Hvis der nedrives en bolig, kræves også en tilladelse fra kommunen (boligreguleringslovens § 46). I den forbindelse kan kommunen stille visse betingelser, herunder at udlejer sørger for genhusning eller sørger for at tilbyde lejer en erstatningsbolig. Hvis projektet er en del af en byfornyelsesbeslutning, vil enten udlejer eller kommunen normalt også være forpligtet til at genhuse lejerne (byfornyelsesloven). Pligt til at tilbyde lejer en erstatningsbolig kan også påhvile udlejer i henhold til lejeloven, nemlig hvis der bliver en anden lejlighed ledig i samme ejendom eller hvis der efter ombygning/genopførelse sker udleje af lejligheder (lejelovens § 85). Hvis projektet er en følge af ekspropriation, vil kommunen være forpligtet til at genhuse lejerne (lejelovens § 85 a).

Opsigelse skal i alle tilfælde ske skriftligt, og opsigelsen skal indeholde visse oplysninger for at være gyldig (lejelovens § 87).

I lejelovens § 86, stk. 2, står der, at opsigelsesvarslet ved nedrivning er tre måneder.

I har som lejere en god mulighed for at forhandle jer til en tilfredsstillende løsning. I kan nemlig gøre indsigelse mod den opsigelse, I får. Det betyder, at udlejer skal indbringe sagen for boligretten, før han kan tvinge jer til at flytte. Hvis I taber sagen i boligretten, kan I anke til landsretten, og først hvis I også taber i landsretten kan I blive tvunget til at flytte.

En sådan proces ved domstolene tager som regel mindst 1-2 år. I al den tid kan køberen ikke komme i gang med at nedrive ejendommen og opføre de nye varehuse. En udsættelse på op til to år kan blive så bekostelig for køberen, at han formentlig hellere vil indgå et forlig med jer om frivillig fraflytning. Ved sådanne forligsforhandlinger kan I stille krav om genhusning, erstatning for flytteudgifter mm.

Meld jer ind i en lejerforening og få bistand.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

! Danmarks Lejerforeninger i en nøddeskal: hvis ejendommen skal nedrives, så sørg for at chikanere ejer mest mulig. Hvilken moral siger jeg bare...

Mr X

! Svar til Mr. X

! Det synspunkt skal du have lov at have.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

! Mr. X rammer plet, og svaret fra lejerforeningen er en smule arrogant. Også jeg er af den opfattelse, at lejerforeningen stort set altid giver lejeren alle rettigheder.

• Virkeligheden er dog en anden. Bevares – der findes udlejere som ikke er for pæne i kanten og der støtter jeg, at lejerforeningen “går til dem”.

Men det modsatte findes også – altså lejere som mener at have alle rettigheder og ingen pligter.

I bund og grund er det jo et samspil mellem udlejer og lejer, hvor der er opsat regler for samspillet. Og hvis begge følger dem og opfører sig fornuftigt og rimeligt, så fungerer samarbejdet.

Det vil derfor være rart, at lejerforeningen svarer lejere en smule mere nuanceret. Så får man da indtryk af at man ikke kun har til hensigt at trykke udlejere, men i stedet rådgiver under hensyntagen til både lovgivning og almindelig sund fornuft, dvs. rimelighed.

Orla Simonsen

! Svar til Orla Simonsen

! Når det drejer sig om opsigelser, er vi i lejerforeningerne ganske rigtigt meget unuancerede. Det er trods alt lejerens bolig, det drejer sig om. Det er ikke lejeren, der vil tvinge udlejeren til at flytte ud af sin bolig – det er omvendt.

Når ens bolig er på spil, må man som lejer bruge alle de midler, som lovgivningen stiller til rådighed. Derfor er det min pligt som rådgiver, at gøre lejeren opmærksom på de muligheder, lejeren har for at tvinge udlejeren til forhandlingsbordet.

Hvis du læser mit oprindelige svar til spørgeren, kan du se, at jeg netop peger på, at løsningen skal findes ved forhandling. Men enhver forhandling starter med, at parterne stiller krav. Og kravene skal bygge på en korrekt forståelse af lovgivningen. Det er det, vi hjælper lejerne med.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

SP passede sin vagt !

Nekrolog. Søren Peter Laursen (SP). 2. december 1936 – 28. maj 2015

Af Kim Kristensen og Bjarne Overmark

Søren Peter Laursen, bedre kendt som SP, døde torsdag d. 28.5.2015 efter længere tids sygdom.

SP var gennem mere end 30 år formand for Randers Lejerforening, hvor han som frivillig sagsbehandler har hjulpet titusindvis af lejere med problemer i forhold til udlejere. Hver eneste tirsdag og torsdag aften i mere end 30 år mødte SP på sin vagt i lejerforeningens åbningstid.

SP blev formand for Randers Lejerforening i 1976 – kort efter at han var blevet enkemand med 6 børn, da hans kone Tritte døde – efter at to formandsforgængere døde med kort tids mellemrum.

SP blev som formand for lejerforeningen involveret i den lokale kamp mod udstykning af fupmoderniserede ejerlejligheder i ældre private udlejnings-ejendomme, som spidsede til da udenbys udlejere ville ”modernisere” ejendommen Borggaarden på Mariagervej 75-79B.

Sagen udviklede sig med fysiske blokader fra morgen til aften i over 6 måneder i 1976-1977, 400 anholdte demonstranter og blokadevagter, demonstrationer mod den daværende formand for teknisk udvalg, som havde givet tilladelse til fupmoderniseringen – og som konsekvens et meget stort antal medlemsudmeldinger af det lokale Socialdemokrati.

I forbindelse med kampen om Borggaarden, var vi mange yngre fra den politiske venstrefløj, der for første gang stod skulder ved skulder med en pæn, lidt ældre mand med slips, der mødte hver morgen på blokaden, før han tog videre til sit arbejde hos DSB. SP's betydning for den lokale politiske venstrefløj i perioden fra 1956 til sin død har været me-

get stor – hvor der skete noget var SP med – typisk som den der kunne læse og skrive, få lavet et referat og opstillet vedtægter. Men også som den der kunne sætte sig ind i emne, holde et politisk foredrag og komme med forslag til relevante lovgivningsinitiativer eller udenomsparlamentariske aktiviteter. Altid uegennyttigt og for fællesskabet.

Mesterlære

Vi lærte SP at kende som alvidende, ikke mindst om arbejderbevægelsens historie lokalt, nationalt og internationalt, lejelovgivningens kringelkroge og det lokale politiske system. Nogen af os kom i ”mesterlære” hos SP, som lærte os betydningen af juridisk rådgivning og skriftlig sagsbehandling kombineret med pligten til stabilitet og til at passe sine vagter i lejerforeningen.

Uden SP's uegennyttige indsats ville hverken den lokale eller nationale lejerbevægelse være det, som den er i dag, og da organisatorisk og politisk turbulens i LLO resulterede i at en række lejerforeninger, herunder Randers, i 1995 gik ud og dannede landsorganisationen Danmarks Lejerforeninger, var det naturligt at SP blev valgt som næstformand i den nye landsorganisation.

Beboerlisten

I 1992 tog SP initiativ til, at Randers Lejerforening opstillede sin egen liste, Beboerlisten, til kommunalvalget i november 1993.

Og indtil kræfterne slap op, mødte SP troligt til alle møder i Beboerlistens baggrundsgruppe og som tilhører til samtlige byrådsmøder – og SP stod altid last og brast uanset hvilke storme og hetzkam-pagner, Beboerlistens byrådsgruppe gennem årene

blev udsat for.

SP's målsætning var, at når vi sagde hm-hm ved mødebordet i Randers Lejerforening, så skulle de slå kolbøtter andre steder – og det er gennem årene lykkedes i betydeligt omfang, intet nævnt, intet glemt.

SP var en af byens originaler i ordets bedste betydning. En mand som var klar over, at det kun er de døde fisk, der driver med strømmen og lugter grimt, og som med særlig foragt talte om lokale letvægtere, herunder byrådsmedlemmer, der lever efter mottoet ”andres tanker, var dem mere end nok – stemte altid sammen med den største flok.”

Jernbanedrift

SP var en interessant nørd med sin verdensomspændende interesse for alt, men især jernbanedrift, som jævnligt resulterede i lange foredrag om fjerne staters jernbane – for ikke at nævne foredrag, han holdt om lokale, for længst nedlagte mergelspor, når chaufføren under vores rejser til møder og konferencer pludselig blev kommanderet ned af en sidevej, hvor vi så stod og kiggede på en pløjemark.

SP sled sig op for den politiske venstrefløj, Randers Lejerforening og Mariager-Handest Veteran-jernbane – samtidig med sit skifteholdsarbejde gennem mere end 40 år hos DSB

De stadig levende har en tung arv at løfte efter SP, og han bliver ikke hverken den første eller sidste, som slider sig op i arbejdet for samfundets svageste – men i en hver betydning af ordet kan vi sige: SP passede sin vagt.

SP satte med sit liv en standard, som må anspore alle efterfølgere.

Æret være SP's minde.



Der skal fremover anvendes indflytnings- og fraflytningsrapporter

Det vedtog folketetinget ved den ændring af lejeloven, der trådte i kraft den 1. Juli 2015. Læs detaljerne her.

Af Jakob Lindberg

De obligatoriske indflytnings- og fraflytningsrapporter var blandt de positive nydannelser ved lejelovsændringen. Forhåbentlig kan disse rapporter være med til at fjerne den tvivl, der ofte opstår, når en lejer skal flytte fra sin lejlighed.

Grundregel

En lejer kan ikke forpligtes til at sætte lejligheden i bedre stand, end den var ved indflytningen. Sådan lyder grundreglen i lejeloven.

Problemet er, at det tit er svært at dokumentere, hvordan lejligheden så ud ved indflytningen. Det er dette problem, folketetinget har søgt at løse ved at gøre indflytningsrapporten obligatorisk.

Indflytningsrapporten

Det er udlejers pligt, at syne lejligheden ”i forbindelse med indflytningen”. Desuden skal udlejer indkalde lejeren til synet. Desværre står der ikke i loven noget om tidsfrister. Hvis synet eksempelvis først finder sted

7 dage efter lejerens indflytning, kan lejeren nå at have lavet så meget om, at det kan blive svært at lave en præcis indflytningsrapport.

Det kan også stille lejeren ringere, hvis han f.eks. bliver indkaldt mundtligt til synet med 1 dags varsel, da lejer i så fald har meget dårlige muligheder for at forberede sig, f.eks. ved at søge rådgivning i en lejerforening.

Skadevirkning for udlejer

Rapporten skal udleveres ved synet, medmindre lejer nægter at skrive under på at have modtaget den. Hvis lejer nægter eller ikke er tilstede, skal rapporten tilsendes til lejer senest 2 uger efter synet.

Undlader udlejer at opfylde reglerne om indkaldelse, bortfalder hans krav på istandsættelse ved fraflytning, med mindre kravet skyldes misligholdelse – dvs. skader, som lejer er ansvarlig for.

Eksempel

En udlejer glemmer at afholde indflytningssyn. Da le-

jer skal fraflytte, mener udlejer, at gulvet trænger til en let slibning og lakering, fordi der efter flere års brug er kommet overfladiske ridser, som følge af normal brug af lejligheden.

Da udlejer ikke har indkaldt til indflytningssyn, kan han ikke kræve, at lejeren skal betale for istandsættelse af gulvet.

Havde gulvet været ødelagt af dybe mærker, fordi lejeren havde brugt lejligheden som værksted, ville der have været tale om misligholdelse, som lejeren skal betale for uanset, at udlejer ikke havde indkaldt til indflytningssyn.

Fraflytning

Tilsvarende regler gælder ved fraflytning.

- Synet skal finde sted senest 2 uger efter, at udlejer har fundet ud af, at lejeren er flyttet.
- Lejer skal indkaldes skriftligt til synet med mindst 1 uges varsel.
- Rapporten skal udleveres ved synet, medmindre lejer nægter at skrive under

på at have modtaget den. Hvis lejer nægter eller ikke er tilstede, skal rapporten sendes til lejer senest 2 uger efter synet.

- Hvis et istandsættelsesarbejde ikke står i fraflytningsrapporten, skal lejer ikke betale for det.

Også her bortfalder udlejers krav mod fraflytteren, såfremt ovenstående regler ikke er overholdt. Det gælder alle krav, uanset om der er tale om misligholdelse eller genopretning efter manglende vedligeholdelse.

Redskab for huslejenævnet

Hvis rapporter er tilstrækkeligt detaljerede og oplysende, kan det blive nemmere for lejer og udlejer at blive enige.

Bliver parterne ikke enige, kan rapporter blive et godt redskab for huslejenævnet, når det skal afgøre, hvor meget lejer skal istandsætte ved fraflytningen.

Erfaringer fra det almene

I den almene lejelovgivning har der i snart 30 år været regler om fraflytningssyn

mm., der svarer til de nye regler for den private sektor.

I den almene sektor er reglerne dog endnu mere detaljerede. Der er ligeledes skadevirkninger for udlejer, såfremt de ikke overholdes.

Fars hammer

Nogle beboerklagenævner overholder ikke ugyldighedsreglerne konsekvent. Af og til synes nævnene, at det er urimeligt, at en lejer skal undgå at betale for istandsættelsen, blot fordi udlejer har overtrådt en formel regel, f.eks. at udlevere fraflytningsrapporten ved synet.

Denne tolerance er dog helt misforstået – specielt når det gælder de nye ændringer i den private lejelov. Det har netop været en gennemgående hensigt, med lovændringen, at fjerne alle de regler, der ikke var sanktioneret. Dermed har folketetinget samtidig tilkendegivet, at når reglerne overtrædes, skal ”fars hammer falde”.



Ny knopskydning på lejelovgivningen

Grim lov fører til dyre moderniseringer og udstødning af lejere

Af Jakob Lindberg

I de seneste 20 år har man kunnet konstatere en stigende mangel på billige boliger – specielt i København og Århus. Resultatet kan ses på antallet af hjemløse, og kæmpeproblemer med at finde bolig for f.eks. studerende og andre med lav indkomst. En af årsagerne er § 5, stk. 2 i boligreguleringsloven, som har ført til omdannelse af tusinder af billige lejeboliger til meget dyre lejeboliger. Derved presses folk med lave indkomster ud af disse byer.

I 1996 ændrede man paragraf 5, stk. 1 i boligreguleringsloven. Det blev slået fast, at den huslejestigning en udlejer kunne kræve ved en modernisering af en ældre lejlighed, skulle beregnes efter faste regler. Det skulle nu være forbedringsudgiftens størrelse, der var afgørende for huslejestigningen. Men der blev dog lavet en undtagelse: Den såkaldte § 5, stk. 2.. Det er den, jeg kalder “den grimme lov”

I følge denne bestemmelse kan en udlejer beregne sig en meget større husleje-forhøjelse, såfremt lejligheden bliver gennemgribende moderniseret. Der blev fastsat nogle kriterier i form af beløbsgrænser for, hvornår en lejlighed er gennemgribende moderniseret: Hvis en forbedringsudgift i 2015 enten er større end 249.807 kr. eller større end 2.184 kr. pr. kvadratmeter anses lejligheden for gennemgribende moderniseret.

I dette tilfælde kan udlejerens fastsætte lejlighedens værdi efter det meget luftige begreb, “det lejedes værdi”. Ved det lejedes værdi forstås den leje, der er almindelig i kvarteret eller byen for lejligheder af tilsvarende størrelse og kvalitet.

Ekstra afkast

I byer, hvor der er en meget stor efterspørgsel på lejeboliger, vil det ofte resultere i en meget højere husleje, hvis lejen fastsættes efter § 5, stk. 2 end efter § 5, stk. 1.

Lad os tage et eksempel.

En lejlighed i den indre by i København, som ikke er moderniseret, koster f.eks. 3.000 kr. om måneden i ren leje for en lejlighed på 72 kvadratmeter. Hvis udlejerens ved genudlejning forbedrer lejligheden for f.eks. 160.000 kr. kan han efter § 5, stk. 1 beregne sig en husleje-forhøjelse på 8% af 160.000 om året. Det giver en årlig husleje-forhøjelse på 12.800 kr. eller 1.067 kr. om måneden (De 8 % er den ydelse, huslejenævnet normalt godkender for lån til forbedringsarbejder) Derved kommer lejen for den 72-m² store lejlighed op på 4.067 kr. om måneden. Det svarer til 678 kr./m² om året

Hvis udlejerens derimod bruger § 5, stk. 2. kan han udmærket sætte den samlede leje til f.eks. 9.000 kr., hvilket svarer til 1.500 kr. pr m² om året, som er det niveau, lejligheder ofte udlejes til i København. Udlejerens får derfor mere end dobbelt så meget i husleje ved at bruge § 5, stk. 2 fremfor § 5, stk. 1.

Forskellen i lejeindtægt i de to tilfælde er ca 5.000 kr. om måneden – en merleje på ca. 60.000 kr. om året. Den får udlejerens i al fremtid. En sådan gevinst er en meget stor fristelse for de fleste udlejere. Det er et voldsomt incitament til at gøre forbedringerne dyrere end de behøver at være.

Udgifter pustes op

Forudsætningen for at kunne bruge § 5, stk. 2 er, at udlejerens kan nå op på en forbedringsudgift på over 157.248 kr. i dette tilfælde – nemlig 72 m² * 2.184 kr.

Der skal temmelig store forbedringer til, at nå op på en sådan udgift, især hvis lejligheden i forvejen har et fungerende køkken og badeværelse med brus. Så skal han rive de eksisterende køkken og bad ned og erstatte det med nyt og forbedringsudgiften skal være over 157.248 kr.

Dertil kommer, at det ikke er hele ombygningsudgiften der kan medtages når man regner forbedringsudgiften

ud.

Den del af ombygningsudgiften, som udlejerens får til at vedligeholde den nuværende standard i lejligheden, betaler lejerne i forvejen, gennem vedligeholdelsesudgiften i budgetlejen. Her er der ofte afsat 150 kr./m² om året, hvilket svarer til 900 kr. om måneden for en lejlighed på 72 m². Hvis udlejerens derfor fik dækning for hele ombygningsudgiften, ville han få betalt vedligeholdelsesudgiften 2 gange. Derfor trækker huslejenævnet ofte en vis procentdel fra i såkaldt “sparet vedligeholdelse” Hvis der trækkes 25 % fra, skal ombygningsudgiften være helt oppe på 188.698 kr. for at komme op på en forbedringsudgift på 157.248 kr.

Derfor er mange udlejere kreative. For at komme over de 157.248 kr. kan han f.eks. anvende nogle meget dyre fliser i stedet for standardfliser på badeværelset. Han kan også puste lønudgifterne op ved at aftale med håndværkeren, at der skrives ekstra timer på regningen. Det giver ham ganske vist en merudgift på kort sigt. Men på langt sigt er det en fordel, fordi forbedringsudgiften kommer op over den magiske grænse.

En tredje metode er at lave om på skillevejene. Det er dyrt, men de fleste huslejenævne anerkender en ændret værelsesfordeling som en forbedring.

Til skade

Boligreguleringslovens § 5, stk. 2 har ført til en massiv stigning i huslejeniveauet i de store byer i Danmark. Samtidig har det undermineret boligreguleringsloven til skade for lejerne og for samfundet. Derfor er det en grim lov.

Trappeleje-forhøjelser afskaffes

I de senere numre af Lejer i Danmark har vi forholdt os meget kritisk til den nye knopskydning på lejelovgivningen, som folketingsret vedtog i foråret. Nu er løbet kørt og derfor gælder det om at informere lejerne så godt som muligt om de positive ændringer, der er sket i lovene. Et af de positive elementer er, at det nu er forbudt at aftale trappeleje-forhøjelser ved lejemålets indgåelse.

Af Jakob Lindberg

Ved trappeleje forstår man en aftale i en lejekontrakt, der over en årrække optrapper lejen. Oprindeligt var trappeleje tænkt som en mulighed, udlejerens kunne bruge, når det af én eller anden grund ikke var muligt at få lejet en lejlighed ud til den leje, udlejerens kunne kræve efter de normale regler om leje-fastsættelse.

En midlertidig stilstand på lejemarkedet kunne f.eks. betyde, at en udlejer ikke kunne få dækket den omkostningsbestemte leje, fordi det i en periode var svært at leje nye boliger ud.

I en sådan situation kunne udlejerens aftale med lejerens at lejen steg gradvis, indtil man nåede op på den omkostningsbestemte leje.

Misbrug

Men i virkeligheden udviklede tingene sig anderledes. I de fleste byer betød knapheden på lejeboliger, at markedslejen langt oversteg den omkostningsbestemte leje. På et tidspunkt undtog folketingsret nybyggeri efter 1991 for reglerne om omkostningsbestemt leje. Derfor kunne udlejerne frit fastsætte lejen til den maksimalt opnåelige markedsleje.

Ved at kombinere en høj startleje med årlige faste stigninger over en 20-årig periode, kunne udlejerne sikre sig en jævnt stigende indkomst.

Risikoen var, at lejerne blev trætte af trappelejestigningerne og sagde op. Men mange udlejere så det som en mulighed for at udskifte lejerne med jævne mellemrum. På den måde kunne udlejerens drage fordel af en ny stigning i markedslejen.

Pristalsregulering

Det er slut nu. Ændringen af lejeloven forbyder udlejerens at indsætte klausuler om trappeleje i kontrakter der indgås 1. Juli 2015 og derefter. Fremover er det kun muligt at anvende den såkaldte regulering ved nettoprisindeks.

I øjeblikket, hvor pristallet kun stiger langsomt, er det en fordel for lejerne, at trappeleje-forhøjelserne er blevet erstattet af pristalsregulering.

Vær opmærksom

Men denne fordel er kun noget værd, hvis lejerne er opmærksomme på lovændringen. Hvis du flytter ind i en ny lejlighed fremover, og du kommer til at skrive under på en lejekontrakt, der indeholder trappeleje, skal du straks henvende dig til en lejerforening. Den kan hjælpe dig med at indbringe sagen for huslejenævnet, som kan erklære trappelejestigningen for ugyldig.

Gamle kontrakter

Det er kun i nye lejekontrakter at det bliver forbudt med trappeleje-forhøjelser. Trappelejeklausuler der er aftalt før 1. Juli 2015 er stadig gyldige. Bor du i en kommune hvor boligreguleringslovens regler i kapitel II-V er gældende kan du dog få lejen nedsat, hvis din leje er kommet op over den omkostningsbestemte leje.

Søg rådgivning i din lejerforening.

Partiernes stilling til huslejereguleringen

Folketingsvalget i juni gav et nyt politisk flertal. Her kan du se folketingskandidaternes syn på om huslejereguleringen skal bevares.

Socialdemokraterne, SF, Enhedslisten og Alternativet er de eneste partier, hvor et flertal af partiets kandidater svarer klart nej til et spørgsmål om ophævelse af huslejereguleringen. Spørgsmålet er stillet af ”Altinget” i en omfattende kandidat-test, som er besvaret af 91 % af de opstillede 799 kandidater.

Afskaffes huslejereguleringen er der udsigt til lejeforhøjelser på 61,8 % gennemsnitligt i de pt. huslejeregulerede kommuner. (For København isoleret er

det en gennemsnitlig stigning på 100,9 %). Kilde: ”Dreamgruppen”, gruppe af uafhængige forskere. Rapport for Real Dania / Boligøkonomisk videncenter, september 2012.

Skemaet herunder beskriver kandidaternes svar på spørgsmålet, som er nr. 19 af i alt 20 i Altingets kandidattest ”Kend din kandidat”: ”Huslejereguleringen skal ophæves?”.

Kandidaternes svar på spørgsmålet: ”Huslejereguleringen skal ophæves?”

Procent	Helt enig	Delvis enig	Hverken eller	Delvis uenig	Helt uenig
A. Socialdemokraterne	0%	1%	6%	38%	55%
C. Konservative	28%	17%	23%	11%	21%
B. Radikale Venstre	1%	22%	15%	39%	22%
F. Socialistisk Folkeparti	1%	0%	6%	7%	86%
K. Kristendemokraterne	4%	2%	51%	24%	18%
I. Liberal alliance	94%	4%	1%	1%	0%
O. Dansk Folkeparti	2%	6%	40%	20%	31%
Ø. Enhedslisten	0%	3%	4%	4%	90%
V. Venstre	7%	17%	14%	20%	42%
Å. Alternativet	0%	2%	20%	18%	60%
Løsgængere	11%	0%	56%	0%	33%

Kandidaternes individuelle besvarelser ses via www.altinget.dk/kandidater/ft15/ ”Se din stemmeseddel”.

Sådan virker boligreguleringsloven

Af Jakob Lindberg

Boligreguleringsloven er en god lov i samfund som det danske, hvor vi tilstræber en høj grad af lighed. Af følgende årsager:

1. Loven begrænser de arbejdsfrie indkomster.
2. Udlejerne får, hvad de skal have, men heller ikke mere.
3. Lejerne er sikre på, at deres huslejer ikke løber løbsk.

Det sker fordi, huslejen kun kan sættes i vejret, hvis udlejers driftsudgifter stiger. Når udlejer vil have en husleje-forhøjelse skal han udarbejde et udgiftsbudget for ejendommen. Hvis lejerne i en ejendom gør indsigelse mod husleje-forhøjelsen, skal udlejer dokumentere udgifterne i budgettet over for huslejenævnet. Kan han det skal, nævnet godkende husleje-forhøjelsen.

Hvis dokumentationen der-

imod ikke er i orden, kan huslejenævnet afvise husleje-forhøjelsen helt eller delvis.

De udgifter som udlejer kan få dækning for er: 1) skatter og afgifter, 2) vedligeholdelsesudgifter, 3) forsikringer, 4) eludgifter og lignende. 5) varmeregnskabshonorar og lign. 6) Udgifter til vicevært.

Desuden får udlejer dækket sine udgifter til administration, hvis han har folk til at gøre arbejdet. Hvis han selv laver administrationen, kan han få et standardbeløb – 2.500-3.000 kr. pr. lejemål pr år.

Forbedringer

Hvis han har forbedret lejemålet, kan han få dækket udgifterne hertil gennem et såkaldt forbedringstillæg, som dækker renter og ydelser på et 20 årigt lån til forbedringen. Et eksempel på et sådant forbedringstillæg er følgende:

Udlejer forbedrer en lej-

lighed med et nyt køkken til 50.000 kr. De 20.000 af disse, tager han fra ejendommens opsparingskonto til vedligeholdelse og fornyelse. De står på den såkaldte § 18 konto – som er en konto lejerne hvert år betaler til over huslejen.

De resterende 30.000 er forbedringsudgiften. Lejer skal betale et årligt forbedringstillæg, som afhænger af rentens størrelse. Op igennem 0-erne var det praksis, at fastsætte det til 10 % af forbedringsudgiften. Hvis køkkenet har en levetid på 20 år, vil udlejer få 60.000 kr. tilbagebetalt. Det må siges at være en ganske udmærket forretning for udlejer.

Boligreguleringsloven giver dermed udlejerne et godt incitament til at forbedre boligerne.

Arbejdsfri indkomst

Men udlejerne får også en arbejdsfri indkomst, det såkaldte afkast. Dette bereg-

nes som 7 % af ejendommens værdi ved den 15. almindelige vurdering i 1973. Folketinget valgte den gang denne procentsats, fordi det var en sædvanlig forrentning for et obligationslån. Man fastlåste samtidig den ejendomsværdi, som de 7 % skulle beregnes ud fra til værdien ved den 15. almindelige vurdering.

Tankegange var, at lige stille ejendomsejeren med en obligationsejer. En obligation har også den samme pålydende værdi, uanset hvor længe man har ejet den

Men hvad får udlejer så ud af at eje en udlejnings-ejendom. Lad os tage et eksempel.

En udlejningsejendom med 10 lejligheder havde f.eks i 1973 en værdi på 1 mio kroner. Det årlige afkast ville være 70.000 kr. eller 7.000 pr lejemål. Der er siden gået 42 år. I den tid har udlejer altså haft en arbejdsfri indtægt på $(70.000 * 42) = 2,94$

mio kr. – alene i afkast. Dertil kommer at hans ejendom er steget måske 15 gange i værdi.

Så kom ikke og sig, at udlejer ikke bliver belønnet.

God for lejerne

Men boligreguleringsloven er også god for lejerne. For hvis der ikke var dette loft over afkastet, som beskrevet ovenfor, ville udlejerne kunne udleje lejligheden efter hvad boligmarkedet kan bære. Lejlighederne ville blive udlejet efter deres værdi i dag. Lejlighederne i ovennævnte eksempel ville f.eks. være 1,5 mio kr. værd. pr. stk.

En udlejer ville f.eks. kræve en forrentning på 4% af de 1,5 mio – eller 60.000 om året i afkast, hvor han efter boligreguleringsloven kun kan få 7.000 kr.

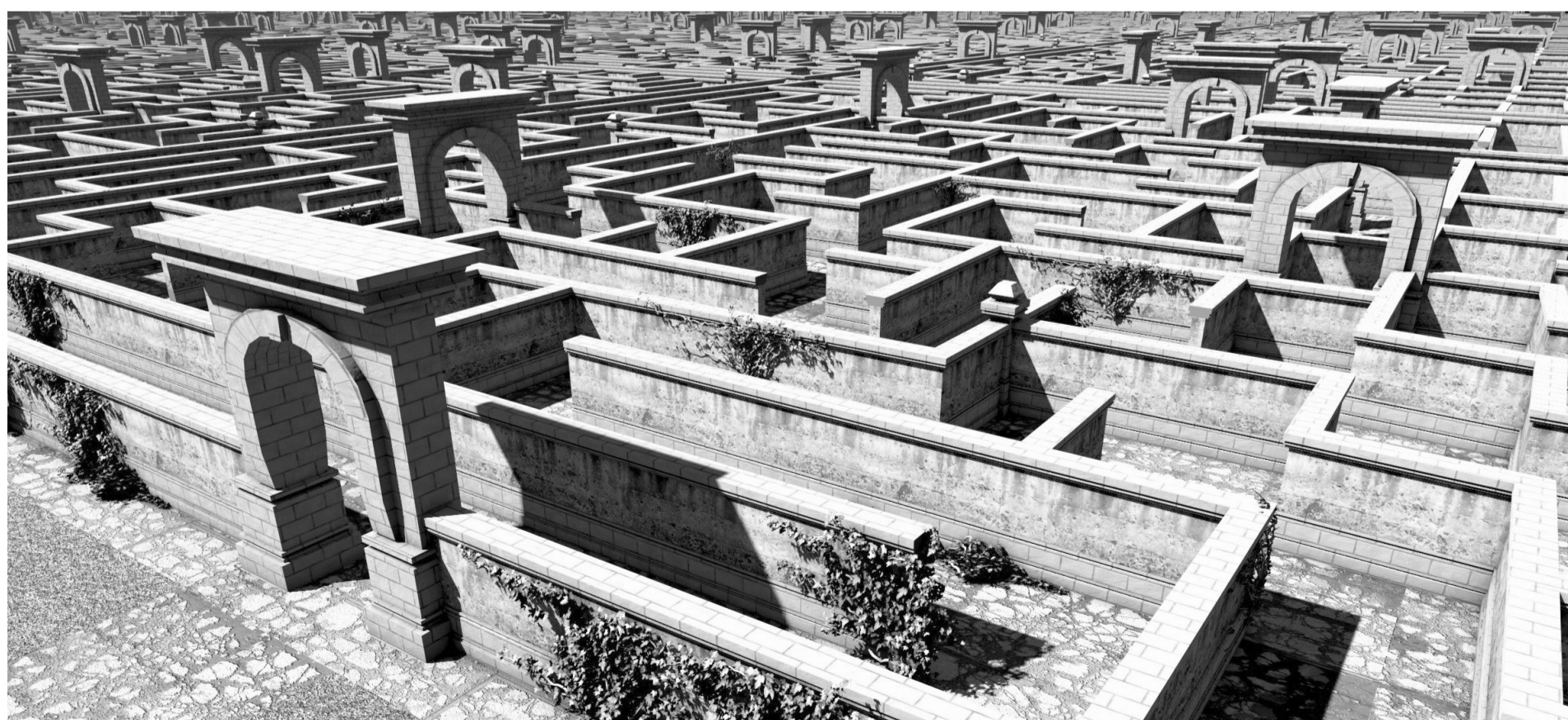
På den måde er boligreguleringsloven med til at sikre en rimelig balance i samfundet.

Opsigelsesreglerne er blevet endnu mere komplicerede

Opsigelsesreglerne for lejere, der bor i udlejede ejerlejligheder og andelslejligheder har i mange år været særdeles komplicerede. Efter den sidste knopskydning på reglerne, er reglerne blevet endnu sværere at overskue. Vi bringer her et opdateret skema, hvor reglerne er stillet systematisk op. Følg teksten i skemaet og se, om du kan siges op

Du bor i en udlejet ejerlejlighed/andelslejlighed

Lejemålet er indgået den 1. Juli 2015 eller senere		Lejemålet er indgået før den 1. Juli 2015				
Udlejer opsiger dig med den begrundelse, at han selv ønsker at bo i lejligheden		Udlejer opsiger dig uden den begrundelse, at han selv ønsker at bo i lejligheden.	Udlejer opsiger dig uden den begrundelse, at han selv ønsker at bo i lejligheden.	Udlejer opsiger dig med den begrundelse, at han selv ønsker at bo i lejligheden		
Udlejer ejede lejligheden da lejemålet blev indgået				Dit lejemål er indgået før ejendommens udstykning i ejerlejligheder	Dit lejemål er indgået efter ejendommens udstykning i ejerlejligheder.	
Udlejer ejede ikke andre ejerboliger på tidspunktet for opsigelsen	Udlejer ejede andre ejerboliger på tidspunktet for opsigelsen	Udlejer ejede ikke lejligheden da lejemålet blev indgået	Din udlejer har selv boet i lejligheden		Din udlejer har ikke selv boet i lejligheden	
			Ved lejeforholdets start blev du gjort bekendt med , at lejligheden var en ejerlejlighed, og at opsigelse kunne ske efter leje-lovens § 83 litra a	Ved lejeforholdets start blev du ikke gjort bekendt med at lejligheden var en ejerlejlighed og at opsigelse kunne ske efter leje-lovens § 83 litra a	Dit lejemål er indgået før 1. juli 1986	Dit lejemål er indgået efter 1. juli 1986
Opsigelsen er gyldig	Opsigelsen er ugyldig		Opsigelsen er gyldig , men boligretten kan tilsidesætte den, hvis den er urimelig.	Opsigelsen er ugyldig	Opsigelsen er gyldig , men boligretten kan tilsidesætte den, hvis den er urimelig	Opsigelsen er ugyldig



Opsigelse blev underkendt

Det sker af og til at udlejerne tror, at værelseslejere ikke er beskyttet på samme måde som lejere af lejligheder, og at de derfor kan opsiges vilkårligt med 1 års varsel. Grunden kan være, at opsigelsesreglerne for ejerlejligheder er meget komplicerede. I mange tilfælde viser det sig, at opsigelsen er ugyldig.



Af Jakob Lindberg

Fire unge studerende flyttede i 2011 og 2012 ind i hvert deres værelse i en ejerlejlighed i Århus. Der var tale om en stor 6-værelses lejlighed med bad, toilet og køkken. Den var ejet af en privatperson.

Den pågældende havde ondt i økonomien og var endt i en konkurs. To af lejerne havde derfor kontrakt med ejeren, mens de to sidst ankomne havde indgået lejekontrakt med konkursboet.

Af alle 4 lejekontrakter fremgik det, at lejerne kunne opsiges med 3 måneders varsel. Dette korte varsel var af udlejeren begrundet i, at han havde søgt Århus Kommune om tilladelse til at sammenlægge værelserne til én lejlighed.

Lejligheden blev i 2014 solgt af konkursboet til en forsikringsmand og hans kæreste. De nye ejere fik deres advokat til at sende opsigelser med 1 års varsel til de 4 unge mænd. Det skete efter den bestemmelse i lejelovens § 83 a, som giver en udlejer ret til at opsige en lejer, hvis udlejeren selv ønsker at bo i lejligheden.

Boligretten

Århus Lejerforening gjorde indsigelse mod opsigelsen på lejerne vegne og fremtvang dermed en sag ved boligretten.

Her begrundede lejerne advokat sine klienters indsigelse med, at udlejerne ikke kunne opsige lejerne, fordi de ikke selv havde boet i lejemålet, jf. lejelovens § 84, stk. 1, litra d.

Ved boligrettens behandling af sagen viste det sig, at de 4 værelser slet ikke var godkendt af kommunen til udlejning som separate enkeltværelser, men kun til samlet udlejning som én lejlighed.

Udlejers advokat forsøgte at drage fordel af den ulovlige udlejning, da sagen blev procederet i retten. Han hævdede, at da lejligheden ikke var udlejet som en ejerlejlighed, men som 4 separate værelser, kunne lejerne ikke påberåbe sig den beskyttelse mod opsigelsen, som står i § 84, stk. 1, litra d.

Dommen

Dette blev underkendt af boligrettens dommere. Da hverken den oprindelige konkursramte udlejer

eller konkursboet havde boet i lejligheden, kunne ingen af dem have opsagt lejerne. Det er et almindeligt princip, at en senere ejer af en ejendom ikke kan få en bedre retsstilling over for sine lejere end den udlejer, der ejede ejendommen, da lejeaftalerne blev indgået.

Derfor gav boligretten lejerne medhold i at opsigelsen var ugyldig.

Landsretten

Udlejer ankede sagen til Vestre Landsret. Her slog dommerne fast, at beskyttelsesreglen i lejelovens § 84, stk. 1, litra d også gælder når en ejerlejlighed er udlejet som flere enkeltværelser. Lejerne fik derfor medhold.

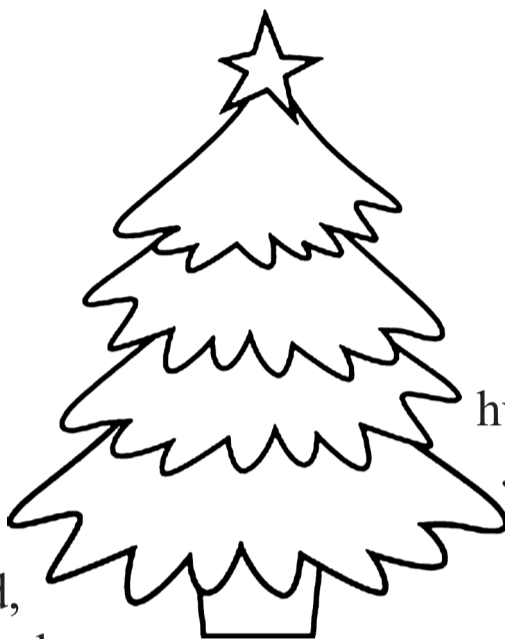
Kilde: Vestre Landrets dom af 28. Oktober 2015, (VL B-0501-15).

Lejerne var repræsenteret af advokat Lasse Hummelhof Frandsen, Videbæk

Sikken voldsom trængsel og alarm

Sikken voldsom trængsel og alarm,
 jeg har fået ondt i højre arm.
 Her blandt kjolestof og linge
 søges gaven til min kolibri.
 Hun er glad for silkeundertøj,
 men at finde det er ingen spøg.
 De her snore med lidt klude på
 kan dog aldrig om min kone
 nå, nå, nå, nå, nå, nå, nå
 kan dog aldrig om min kone nå.

Nu kan bønderne blot gøde løs,
 sir regeringen, mens folket gøs.
 Kernevælgerne skal tjene godt,
 de skal pusles om i stort og småt.
 Skidt med fiskene i fjordens vand,
 de må svømme væk fra Løkke-land.
 Dog nu sænker julefreden sig,
 og så glemmer vi hans svinestreg,
 streg, streg, streg, streg, streg, streg
 og så glemmer vi svinestreg.



Tidens mand er vist en farlig ka'l
 han tror selv, at han er genial.
 Når på julefrokost han blir budt,
 bru'r han løs af både sex og sprut.
 Han tar bilen hjem i sne og slud
 før han får promillen regnet ud.
 Hvis patruljevognen fjolset tar,
 så må julen fejres uden far,
 far, far, far, far, far, far,
 så må julen fejres uden far

I som skal til denne skønne fest,
 hvad der båder jer det ved jeg bedst,
 Jeg har hørt om mange frække ting
 så hvis I skal ha' et sidespring:
 tænk jer om, før I får gjort fortræd
 - det er spild af livets gode sæd.
 Og sku' ham der komme op at stå,
 sæt for alt i verden dimsens på,
 på, på, på, på, på, på,
 sæt for alt i verden dimsens på.

Sokrates

Tip et medlem

Hører du om en ven, bekendt, kollega, familie eller andre, som har problemer med deres udlejer, så riv hjørnet af bladet og giv ham eller hende det.

Du må også gerne fortælle, hvor gode sagsbehandlerne er til at hjælpe.

Haderslev og Omegns Lejerforening
 Højgade 6, 6100 Haderslev
 74 52 17 80 eller 61 65 22 45

Vi er på kontoret onsdage fra kl. 15.30-17.30

Skriv til os !



Har du en god, sjov eller dårlig oplevelse med en udlejer eller andet, du synes, du vil dele med medlemmerne af lejerforeningen, er du meget velkommen til at sende et indlæg.

Du må skrive i hånden eller på maskine, som det passer dig bedst. Vi renskriver gerne.

Indlæg sendes til:

Haderslev og Omegns Lejerforening,
 Højgade 6, 6100 Haderslev.