

# Lejer i Haderslev og Omegn



NR. 60 - Vinter 2018

MEDLEMSBLAD FOR HADERSLEV OG OMEGNS LEJERFORENING

## Borgerforslag – en ny form for demokrati

Boligpolitik

Hjemmesiden, [www.borgerforslag.dk](http://www.borgerforslag.dk) bør have stor opmærksomhed. Borgerforslag er både alternativ og supplement til partiernes egne resolutioner.

*Af Lars Vestergaard*

Hovedparten af vælgerne står uden for partierne, og derfor uden indflydelse ad den vej.

Borgerforslag er derfor en fænomenal mulighed for at fremsætte og støtte gode, velargumenterede forslag.

Kravet om mindst 50.000 støtter til Borgerforslag for at blive taget alvorligt er meget højt, når partiernes medlemstal tages i betragtning.

I 2015 var der 4.145.105 vælgere, som afgav 3.518.987 gyldige stemmer.

Partiernes medlemstal var i 2016: Soc. 40.000, Venstre 36.000, DF 16.000, og de øvrige 6 partier tilsammen ca. 51.000 medlemmer, i alt 143.000. De lave medlemstal giver kun begrænset baggrund for resolutioner og forslag.

Borgerforslagene viser derimod klart hvor mange vælgere, der støtter forslagene.

<https://www.borgerforslag.dk> har de første 6 måneder haft 1.630.181 besøg, hvor 230.578 borgere

har afgivet 494.589 støtter til forslagene.

Der er altså 230.578 borgere, der har støttet et eller flere forslag, mod kun 143.000 organiserede partimedlemmer. Derfor bør borgerforslagene følges med større interesse af både vælgere og partier.

### Fire forslag fik over 50 tusinde støtter

Foreløbig har 4 forslag fået støtte fra over 50.000, som er betingelsen for at forslagene bliver bragt op i Folketinget, mens 48 forslag er slettet af mangel på støtte.

Desværre har de 4 første forslag med over 50.000 støtter mødt modstand blandt MF'erne.

De meget seriøse forslag om forbud mod omskæring, som støttes af godt 50.600, samt forslaget om automatisk organ donation, med ca. 56.000 støtter møder modstand i Folketinget.

Det afslører desværre at MF'erne er mere optaget af at forhindre, at der skæres i de døde, end, at der skæres i de levende drenges forhud, på trods af at de skal leve med smerten hele livet.

### Flere gennemarbejdede forslag

[www.borgerforslag.dk](http://www.borgerforslag.dk) omfatter flere gennemarbejdede forslag:









Et af de mest presserende forslag er borgerforslag.dk FT-01508 om kun én patientjournal, der pt. støttes af godt 10.300.

Forslaget om én patientjournal er simpel logik, da udvikling og vedligeholdelse af flere IT-systemer, til identiske opgaver, er molbo-arbejde og spild af ressourcer.

### Sundhedsplatformen er en kostbar vildfarelse.

Når Region Sjælland og Hovedstaden ikke kan erkende, at det er dobbelt arbejde, med forskellige patientjournaler, der skal kunne det samme, bør Folketinget tage beslutningen, da det er Regering og Folketing, der har kvajet sig ved at dele opgaven ud til regionerne, på trods af, at der naturligvis kun bør være ét journalsystem for hele landet, så vi,

*Fortsættes side 2*

<p>POST DANMARK PP</p> <p><b>B</b></p> <p>Retureres ved varig adresseændring</p> <p>Afsender: Haderslev Lejerforening Højgade 6 6100 Haderslev</p>	<p><b>N</b>ej til nedrivning Nog salg af almene boliger</p>  <p>Side 3</p>	<p><b>N</b>edrivninger af Nalmene boliger splitter rød blok</p>  <p>Side 4-5</p>	<p><b>H</b>vad er der galt med pistoerne?</p>  <p>Side 6-7</p>	<p><b>L</b>andsmøde 2018</p>  <p>Side 8-10</p>
	<p><b>E</b>r der politisk slagside i huslejenævnene?</p>  <p>Side 11</p>	<p><b>H</b>vordan er det nu, det er?</p>  <p>Side 12-13</p>	<p><b>R</b>anders: Lejere fik 47.000 kr retur i for meget betalt leje</p>  <p>Side 14</p>	<p><b>D</b>atabeskyttelse giver problemer for beboerdemokratiet</p>  <p>Side 15</p>

**LEJER I HADERSLEV OG OMEGN****Nr. 60 Vinter 2018**

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. december 2018**  
**Forår 2019, deadline: 1. marts 2019**

**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 Casper Hovmand

Medlem Jørgen Matthiasen

Medlem Jeanette D. Hansen

**Sagsbehandlere**

Jan Leth

Casper Hovmand

Heidi Kjær

Knud Fischer

**Kontingent****2018**

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.**

**Borgerforslag – en ny form for demokrati***Fortsat fra forsiden*

som patienter, kun registreres i en og samme journal uanset hvor i landet vi bliver syge.

Læger og sygeplejersker bør tilsvarende kunne skifte arbejdsplads uden at skulle oplæres forfra.



Lars Vestergaard. Foto: Jakob Lindberg

**De oversete forslag**

Blandt de oversete forslag, som langt fra opnår tilstrækkelig støtte er forslag FT-00925, Bevar FM-båndet i Danmark, i stedet for at nedlægge FM-senderne.

Planerne om at nedlægge FM-senderne vil, hvis det gennemføres, gøre vore 10 millioner FM-radioer uanvendelige og sende borgerne på indkøb af mængder af nye DAB+ radioer, hvilket vil give en enorm omsætning til radio- og elektronik-branchen. Udelukkende for at staten kan spare små udgifter til FM-senderne, og give plads til reklamekanaler.

Muligvis er planerne foreløbig udskudt, men forslaget har kun fået 3.171 støtter.

Endnu ringere er det med forslag FT-00300 Genindførelse af revisionspligten, der nåede 146 støtter og FT-01453 Statsfinansiering af havdiger, der støttes af 91.

Borgerforslag, der vækker stærke følelser, om liv og død, smerte, uretfærdighed og misundelse kan opnå stor opmærksomhed og mange støtter.

De mere tekniske og nørdede forslag får ingen opmærksomhed, og bortfalder, uanset hvor fornuftige de er.

## Hvor KAN fredløse lejere bo ?



Her i bladet er en del artikler, som på forskellig måde beskriver, hvordan den rædselsfulde og grundlovsstridige lov L38 vil udsætte et stort antal lejere for retslig forskelsbehandling. Mange vil blive fredløse boligøssigt. Betegnelsen "fredløse" vil nogen måske studse over, men at det ikke er nogen misvisende betegnelse vil fremgå af følgende.

Når et boligområde har stået på regeringens, med et grimt ordvalg, såkaldte "ghetto-liste" i en kortere årrække, skal bebyggelsen efter den ny lovgivning omdannes, så de almene familieboliger maksimalt udgør 40%. Som det fremgår andetsteds i dette blad, kan en stor andel af beboere på overførselsindkomster (altså pensionister, arbejdsløse og studerende) gøre at en bebyggelse havner på regeringens "ghetto-liste".

Denne type bebyggelser er blot ét eksempel, men de findes adskillige steder i landet, opført som almene boligafdelinger med 100% almene familieboliger.

Det er ikke nogen lille gruppe danskere, der er på overførselsindkomster. De udgør tilsammen 2,1 mio. indbyggere, eller ca. halvdelen af Danmarks voksne befolkning. Det er ikke dem alle der bor i alment byggeri, men dem der ikke gør, kan få brug for det på et senere tidspunkt.

Mange af de bebyggelser der er i "ghetto-liste"-farezonen, er velfungerende og nyligt renoverede boligafdelinger med lave huslejer. Det tiltrækker naturligvis beboere som førnævnte pensionister, arbejdsløse og studerende, der ikke kan betale så høj husleje og som samtidig er udelukket fra ejerboligmarkedet på grund af manglende kreditværdighed. Resultatet er, at disse bebyggelser får en meget høj andel af beboere på overførselsindkomster. Dermed vil sådanne boligafdelinger ofte risikere at komme på "ghetto-listen". Når det så sker, at en bebyggelse kommer på listen, og er der i fire-fem år, vil den ny lovgivning bevirke at lejerboligandelen skal mindskes, og der vil blive færre billige boliger tilgængelige. Lejere, der ikke må flytte ind i afdelingen, eller som bliver opsagt, kan ikke flytte til en anden tilsvarende boligafdeling. Partierne bag L 38 har nemlig samtidig vedtaget anden lovgivning, som forhindrer alle folk på overførselsindkomst i at flytte ind i boligafdelinger, der er på listen. Folk på overførselsindkomst har simpelt hen ikke længere fri bevægelighed når det handler om hvor man kan bosætte sig.

Denne lovgivningsmæssige misfoster skaber to store problemer.

Det ene problem er en selvforstærkende spiralproces som trykker flere og flere eksisterende almene bebyggelser over på "ghetto-listen". En tilbageværende boligafdeling med billige huslejer, som endnu ikke måtte være havnet på listen, bliver automatisk til et boligøssigt tilflugtssted for folk på overførselsindkomster. Dermed stiger afdelingens andel af beboere på overførselsindkomst, og risikoen øges voldsomt for at bebyggelsen ryger over på listen.

Det andet problem er helt konkret, at folk på overførselsindkomster ikke vil kunne finde boliger de kan betale. På trods af mange pæne ord og løfter fra mange politiske niveauer, om flere billige boliger, sker der nemlig reelt det modsatte: Der har i snart mange år været et stabilt fald i antallet af billige boliger. Nu har regeringen så - med støtte fra Socialdemokratiet, DF og SF - udelukket folk på overførselsindkomster fra en meget stor andel af de i forvejen alt for få billige boliger.

Alt dette rammer i virkeligheden ikke alene folk på overførselsindkomster men også de øvrige befolkningsgrupper som regnes med i "ghetto-liste"-sammenhæng. (Heriblandt folk uden uddannelse og folk af anden etnicitet). Dermed har man skabt en gruppe af reelt bolig-fredløse borgere. Som nævnt er mindst halvdelen af Danmarks voksne befolkning i risiko for at blive ramt. Den gruppe der aktuelt rammes vil vokse lige indtil vi får stoppet og tilbagerullet disse grundlovsstridige tendenser i dansk lovpraksis.

Fra Danmarks Lejerforeninger tror vi på, at dette kan lykkes. Både på grund af, at nye aktive grupper er kommet på banen, og fordi de der er i farezonen for at rammes udgør mere end halvdelen af vælgerne.

Bodil Kjær, Landsformand

## Nej til nedrivning og salg af almene boliger

Boligpolitik

Danmark kan ikke undvære 10.000 billige boliger. Hverken i København eller i de større provinsbyer. Efter al sandsynlighed vil nedrivningerne og salget føre til endnu flere hjemløse

Af Bodil Kjær, Landsformand

Boligpolitikken er blevet lammet af frygt. Angsten for udlændinge har i de sidste 17 år været afgørende for samarbejdet mellem de gamle borgerlige partier og Dansk Folkeparti. Selv liberale folketingsmedlemmer fra Venstre og Konservative har bøjet sig for DF's absurde værdipolitiske krav.

Hvis det kun drejede sig om burkaforbud, smykkelov og lignende symbolske tiltag, kunne Danmark godt overleve. Men nu truer udlændingefrygten også med at ramme det almene byggeri.

### Samfundsødelæggende plan

Med den såkaldte "ghetto-plan" (også kaldet en pistolplan) er der lagt op til nedrivning og salg af 10.000 almene lejligheder, hvoraf en del tænkes omdannet til private ejerlejligheder. Desværre har Socialdemokratiet og SF til-

sluttet sig denne samfundsødelæggende plan i et forlig med regeringen.

De to oppositionspartiers tilslutning kan alene forstås som et manglende mod til at stå i mod de udlændingefjendske holdninger i blå blok.

Ikke nok med at forligspartierne vil rive gode boliger ned. For at kunne gennemføre planen er det nødvendigt at sætte beboerdemokratiet ud af kraft. Ingen ansvarlige bestyrelser i boligorganisationerne og deres afdelinger vil af sig selv tillade, at deres bebyggelser blev splittet op, samtidig med at det vigtige boligsociale arbejde blev spoleret.

Danmark kan ikke undvære 10.000 billige boliger. Hverken i København eller i de større provinsbyer. Efter al sandsynlighed vil nedrivningerne og salget føre til endnu flere hjemløse. Det har Danmark ikke råd til.

### Imod grundloven

Danmarks Lejerforeninger opfordrer politikerne til at besinde sig. Samtidig opfordrer vi Danmarks Almene Boliger (BL) og ledelserne i de almene boligorganisationer til at afvise kravet om nedrivning og salg af lejlighederne. Det kan gøres med henvisning til den private ejendomsret i Grundloven. Regeringen ejer ikke de almene boliger. Det gør de almene afdelinger selv. Regeringen kan derfor kun rive boliger ned ved ekspropriation og mod fuldstændig erstatning.

Beboerne i det almen byggeri opfordres til at lægge maksimalt pres på deres ledelser for at forhindre "ghettoplanen" i at blive realiseret.

Kilde:  
Udtalelse fra Danmarks Lejerforeninger på sit årsmøde, afholdt på Langeland den 27. oktober 2018



# Nedrivninger af almene boliger splitter rød blok

Lars Løkke kan med tilfredshed se tilbage på forløbet af hans stormløb mod den almene boligsektor. Han fik Socialdemokraterne og SF med på vognen. Lov 38 blev vedtaget og Socialdemokratiet måtte tage al kritikken fra resten af rød blok.

Af Jakob Lindberg

I slutningen af november var der 3. behandling af Lov 38 i Folketinget. Loven kaldes populært for Ghetto-loven, men burde kaldes loven om parallelsamfund.

Loven blev vedtaget af et flertal bestående af blå blok (Venstre, Konservative, Dansk Folkeparti og Liberal Alliance) med tilslutning af Socialdemokratiet og SF fra rød blok. Radikale, Alternativet og Enhedslisten stemte imod.

Formålet med loven er at foretage en udskiftning af beboerne i visse almene bebyggelser, som regeringen har udnævnt til at være "ghettoer". Men loven har også et andet formål, nemlig at fremstille beboerne i de pågældende områder som synderbukke. Det drejer sig specielt om de beboere der er af ikke-vestlig oprindelse.

I den forstand er loven et led i regeringens udlændingepolitik, der dirigeres af Dansk Folkeparti, og hvis formål er at sætte skel i befolkningen mellem hvide og brune borgere. Dansk Folkepartis drøm er at alle beboere af ikke-vestlig oprindelse skal sendes ud af landet.

## Antisemitisk tradition

Helt op til 2. verdenskrig var det almindeligt i Europa

at gøre jøderne til synderbukke for al dårlighed i samfundet. Derfor samlede man f.eks. i Venedig alle jøderne i en bydel, som hed Ghetto. Bydelen blev spærret af om natten for at undgå, at jøderne skulle blande sig med den øvrige befolkning

Ved at bruge ordet "ghetto" i en dansk lov, har Folketinget fortsat denne antisemitiske tradition for at brænde mærke minoriteter i befolkningen. I dag er det dog ikke jøderne, der er skydeskive, men generelt borgere af ikke-vestlig oprindelse.

Da jeg ikke ønsker at deltage i denne form for kollektiv mobning, vil jeg i det følgende kalde de områder, som L 38 handler om, for PISTO. Ordet står for "Projektområder for Integration, Sammenhængskraft, Tryghed og Orden".

## Begrænsning af skaderne

Under 3. behandlingen spurgte *Torsten Gejl fra Alternativet* om Socialdemokratiet mente det var passende at anvende ordet "ghetto"

*Kaare Dybvad (Socialdemokratiet)* forklarede, at da Socialdemokratiet sad i regering kaldte man det for "udsatte boligområder", som han synes var en mere dækkende betegnelse. Socialdemokratiet gik ind i forhandlingerne for at begrænse skaderne:

*"For os var det mest afgørende, at regeringen havde planer om at tage 19 mia. kr. ifølge Landsbyggefonden fra den såkaldte ydelsesstøtte. Men hvis man havde fået lov til at tage de 19 mia., [...] ville det have ødelagt den almene boligsektor. Og det var det, som var vores hovedprioritet, nemlig at sikre den almene boligsektor, mere end hvilket udtryk, der blev brugt i den her lovpakke"*

Han hentyder dermed til den alliance, der opstod under forhandlingerne mellem Socialdemokratiet, SF og Dansk Folkeparti. Dette forhindrede at lovpakken ville blive finansieret med 19 mia fra Landsbyggefonden, som er penge, der er betalt af lejerne i det almene byggeri.

Til gengæld måtte Socialdemokratiet og SF acceptere betegnelsen "ghetto".

## Bygger loven på viden eller fordomme?

Under Folketingets 3. behandling, kom det til en debat mellem især *Enhedslistens Søren Egge Rasmussen*, *Alternativets Roger Courage Matthisen* og socialdemokraterne *Kaare Dybvad* og *Mattias Tesfaye*.

*Søren Egge Rasmussen (Enh.)* havde indledt sin ordførertale med at lykønske boligminister *Ole Birk Olsen (Liberal Alliance)* med sejren. *Ole Birk Olsen* er kendt som tilhænger af privatisering af blandt andet det almene boligbyggeri og han har nu fået, hvad han har ønsket. "En ladeport er åbnet til privatisering af almene boliger, som er bygget i fællesskabet af fællesskabet og nu risikerer at blive privatiseret", sagde *Søren Egge Rasmussen*.

Han kritiserede hele det faglige og videnskabelige grundlag for loven:

*"Der findes ikke begrundelser, evidens eller forskning, der underbygger, at 60 procent nedrivning, nedlæggelse medfører det, man har tilsigtet. Men derimod findes der*

## Hvad betyder

### Ghetto – Pisto – Parallelsamfund

De tre ord drejer sig om det samme, nemlig byområder som magthaverne mener frembyder særlige problemer.

### GHETTO

En **ghetto** er en bydel med en ensartet befolkning, typisk med en bestemt etnisk baggrund eller fra en bestemt samfundsklasse.

Ordet stammer fra italiensk. I 1500-tallet samlede myndighederne i Venedig alle jøderne i en bydel, som hed Ghetto. Bydelen blev spærret af om natten for at undgå, at jøderne skulle blande sig med den øvrige befolkning (se wikipedia).

### PISTO

Ordet er et initialord, hvor de enkelte ord stammer fra følgende sætning: "Projektområder for Integration, Sammenhængskraft, Tryghed og Orden"

### PARALLELSAMFUND

Ordet betegner et område, hvor beboerne lever et isoleret liv. De følger egne normer og regler, der er anderledes end det øvrige samfunds.



En ghetto i Venedig – 500 år efter.

*evidens for, at nedrivning, ekspropriation, nedlæggelse eller salg af boliger i de stigmatiserede boligområder spreder og flytter problemerne til andre lignende områder. Lokale netværk og social kapital ødelægges, hvilket modvirker løsninger af de sociale problemer, man politisk har signaleret, at man gerne vil afhjælpe."*

*Mattias Tesfaye (S)* undrede sig over *Søren Egge Rasmussen's* kritik af, at man med loven søger at sprede de sociale problemer. Det er net-

op spredning af problemerne, der er formålet med loven:

*"Vi skal ikke koncentrere de sociale og integrationsmæssige udfordringer, vi har i vores samfund, men vi skal bede hele det danske samfund om at være med til at løfte de sociale opgaver og integrationsmæssige opgaver, så det ikke er de samme daginstitutioner, de samme skoler, det samme lokalsamfund, de samme fodboldklubber og de samme spejderfor-*



Kaare Dybvad. Foto: Steen Brogaard



Roger Courage Matthisen. Foto: Steen Brogaard

eninger, der skal bære hele integrationsopgaven.”

Denne tråd tog Roger Courage Matthisen (Alternativet) op. Han kritiserede påstanden om at en spredning ville føre til en mindsning af de sociale problemer:

”Interaktionen mellem socialt og kulturelt forskellige beboere inden for det samme boligområde er begrænset. Så når man tvangsflytter folk i andre boligområder, fordi de skal ud og lære andre folk at kende, som har en højere social klasse og en højere indkomst, så er der ikke meget kontakt. I et langsigtet perspektiv medfører boligområdemæssig omplacering ikke et socialt mik, men i stedet en erstatning af resourcesvage befolkningsgrupper med mere resourcestærke grupper. Det er ikke mig, der siger det, det er forskningen, der siger det. Og jeg synes det er rigtigt, rigtigt ærgerligt, at vi sidder den forskning og emperi overhørig”

#### For mange nedrivninger?

Søren Egge Rasmussen kritiserede, at den dispensationsmulighed, som i sidste

øjeblik var blevet indføjet i loven var alt for begrænset idet den kun gav mulighed for at lade højst 60 % af boligerne i en af de berørte afdelinger blive stående. Dermed forhindrer man lokale løsninger som f.eks. afhjælp områdets sociale problemer uden nedrivninger

Kaare Dybvad (Socialdemokratiet) imødegik kritikken ved at påpege, at nedrivninger af almene boliger ikke var noget nyt, og at Enhedslistens repræsentanter i f.eks. Aarhus, Odense og Høje Taastrup har været med til at stemme planer i gennem, hvor tusinder af almene boliger bliver revet ned.

”Hvad mener Enhedslisten egentlig om nedrivninger? For det er som om man i Enhedslisten, når man står herinde på Christiansborg, er principielt og strengt imod det, men når det rammer virkeligheden, stemmer man alligevel for det.”

Hertil svarede Søren Egge Rasmussen, at Enhedslisten ikke er imod at en lokal boligorganisation finder frem til at der skal nedrives boliger, men imod, at man tvinger boligorganisationer til at nedrive boliger, man lige har brugt

flere hundrede mio kr. på at renovere, som det er tilfældet med Sundparken i Horsens.

Kaare Dybvad kritiserede Enhedslisten og Alternativet for at overdrive faren for nedrivninger.

”Bliver der revet for mange boliger ned? Svaret er, at det kommer meget an på, hvordan man vedtager det lokalt. I boligområderne Gellerupparken, Bispehaven, Vollsmose, Taastrupgaard og Tingbjerg er man allerede på vej med planer for at ændre de boligområder. Det er områder, som har 27.000 ud af de 46.000 indbyggere, som bliver omfattet i de her 16 boligområder. Og hvis man Søren Egge Rasmussen på, hvad der er vedtaget der, ligger det på omkring 1.200 boliger, som skal enten nedrives eller sælges. Så når ordførerne kommer herop og siger, at der skal fjernes 11.000 boliger, så kan jeg ikke få det til at gå op. Hvis der i de områder, som omfatter over halvdelen af beboerne, allerede er lavet planer og de planer kun omfatter 1.200 nedrivninger eller salg, så svarer det til, at samtlige af de øvrige boliger på den her liste skal nedrives. Det er der vel ikke nogen der for alvor tror på.”

#### Et historisk tilbageblik

Kaare Dybvad greb i sit indlæg tilbage i dansk boligpolitik historie. Han trak paralleller til debatten om sneringslovene i midten af 1900-tallet, som Socialdemokratiet gennemførte. Hans argument mod kritikken fra Enhedslistens var, at partiets forgænger, Danmarks Kommunistiske Parti den gang havde taget fejl, da de kritiserede totalsaneringerne i Den Sorte Firkant og Borgergadekvarteret i København. I dag er disse tidligere arbejderkvarterer blevet til velstillede middelklassekvarterer, hvor



Søren Egge Rasmussen. Foto: Steen Brogaard

en fireværelses ejerlejlighed snildt koster 4 mio. kr.

#### Kommentar

Kommunisterne fik meget mere ret, end de anede. Sneringerne blev gennemført med store offentlige tilskud. Det medførte, at Københavns arbejderkvarterer blev invaderet af middelklassen, som nu scorer værdistigningerne på ejerlejlighederne.

Københavns fattige måtte flytte ud til forstadskommunerne, hvor de fik lejligheder

i blandt andet de kvarterer, som Venstre-regeringen nu stempler som “ghettoer”. Den sociale klassedeling på boligmarkedet blev ikke formindsket, men forøget.

Og nu bliver vi, der er fattige – pensionister, kontanthjælpsmodtagere og ikke-vestlige indvandrere - stemplet som andenrangs borgere, der ikke må nyde de samme rettigheder som andre.



Mathias Tesfaye. Foto: Steen Brogaard

Besøg Danmarks Lejerforeningers hjemmeside:

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

# Hvad er der galt med pistoerne?

Folketingets flertal begrundede deres nedrivningsordre med, at en analyse fra regeringens egne embedsmænd dokumenterer, at pistoerne udgør en slags "parallelsamfund". Analysen viser sig dog at være et amatørisk makværk.

Af Jakob Lindberg

Den saglige begrundelse for Lov 38 finder man i publikationen, "Parallelsamfund i Danmark. Økonomisk Analyse nr. 30" udgivet af regeringen i februar 2018.

I debatten er analysen blevet omtalt som en forskningsrapport, og man kunne derfor forvente at den levede op til de krav, der gælder for forskning. I det følgende vil jeg vise, at dette ikke er tilfældet. For det første er den udarbejdet af anonyme forfattere. For det andet er den af en kvalitet, som ville blive dumpet på sociologistudiet, hvis den skulle forsvares som en studieopgave.

Den væsentligste kritik, der kan rettes mod analysen er, at den helt mangler en klar definition af, hvad man forstår ved begrebet *parallelsamfund*.

## Hvad er et parallelsamfund?

Formålet med analysen har formentlig været at dokumentere, at områderne på regeringens pisto-liste er parallelsamfund eller ved at udvikle sig til parallelsamfund.

På første side i analysen angives det, at et parallelsamfund er et boligområde, hvor der bor mange personer af ikke-vestlig oprindelse. Men dette er ikke nok til, at et område bliver et parallelsamfund.

I normal sprogbrug bruges parallelsamfund om områder, hvor der gælder særlige normer og regler, som ikke findes i det store samfund udenfor. Det er aldrig nogensinde blevet påvist, at der findes sådanne områder i Danmark.

Jeg bor selv i et område, der tidligere har været på regeringens pisto-liste. Her bor et stort mindretal af fortrinsvis tyrkiske indvandrere, men også af andre mindretal af ikke-vestlig oprindelse.

Men det store flertal af os – uanset oprindelse – lever stort set efter de samme regler. Vi

- anerkender og overholder danske love. (der bor nemlig ingen bankdirek-

tører og aktiespekulanter i mit boligområde)

- anerkender og overholder ordensreglerne i boligområdet
- er ikke kriminelle
- er i arbejde eller i uddannelse
- har børn gående i folkeskolen
- bruger det danske sundhedsvæsen

Folk, der bor i pistoerne, har ikke separate domstole eller separat politi.

Der er kun to måder hvor vi beboere i pistoerne adskiller os fra hinanden: Religion og hudfarve. Nogle af os er ateister, andre er kristne, atter andre er muslimer, buddhister, hinduer osv. Og i huden er nogen af os hvide, andre sorte, brune eller gule.

Men da vi har religionsfrihed og ikke diskriminerer på grund af hudfarve, må disse to kriterier udgå af definitionen på et parallelsamfund.

Dermed opfylder pistoerne ikke kriterierne for at være parallelsamfund.

## Bevis

For at bevise, at der findes parallelsamfund i Danmark, indfører de anonyme forfattere bag analysen denne definition:

*"Et parallelsamfund er fysisk eller mentalt isoleret og følger egne normer og regler, uden nogen nærværdig kontakt til det danske samfund og uden ønske om at blive en del af det danske samfund."*

(side 1, min fremhævnings)

Denne definition er noget vrøvl. Et boligområde kan ikke være "mentalt isoleret", for et boligområde har ingen psyke eller sjæl. Et boligområde kan heller ikke være "uden ønske", for et boligområde kan slet ikke ønske.

Det er kun individerne i boligområdet, der kan være mentalt isolerede, og ønske noget. Da der bor over 1000 mennesker i hvert boligområde på regeringens pisto-liste, er der naturligvis stor forskel på, om de er mentalt isolerede eller ej. Det må også antages at deres ønsker er meget forskellige.

Mange mennesker i Danmark er "mentalt isolerede", dvs ensomme. Men ensomhed findes overalt i samfundet ikke blot blandt borgere af ikke-vestlig oprindelse. Denne egenskab ved parallelsamfundet bliver da heller ikke omtalt senere i analysen.

Men selv om de anonyme forfattere åbenbart ikke ved, hvad de taler om, er de allerede på side 1 i stand til at konkludere følgende:

*"Det (altså parallelsamfundet) udfordrer det danske samfunds sammenhængskraft, der er opbygget og udviklet gennem generationer via blandt andet foreningslivet, fælles undervisnings- og uddannelsesinstitutioner, godt naboskab og samarbejde med kollegaer på arbejdspladsen."*

(side 1. Min parentes)

Denne påstand er helt udkommenteret.

## De ikke-vestlige indvandreres bosætning

I stedet for at gøre os kloge på de mystiske parallelsamfund koncentrerer undersøgelsen sig om at beskrive gruppen af ikke-vestlige indvandrere. Det gør man ved at beskrive på hvilke måder de ikke-vestlige indvandrere adskiller sig fra vestlige ind-



vandrere og danskere.

En af indikatorerne er bopæl. Undersøgelsen kigger nærmere på de 6% af de danske sogne, hvor der bor flest mennesker af ikke-vestlig oprindelse, idet man regner med, at det er dér, man finder de påståede parallelsamfund. Det drejer sig om 132 sogne ud af de 2.201 sogne, som findes i Danmark. Der står ikke hvor mange mennesker i alt der bor i de 132 sogne og hvor mange der bor i alment byggeri.

Derimod har man talt sig frem til, at 142.000 personer med ikke-vestlig oprindelse bor i afdelinger, hvor mindst 25% er af ikke-vestlig oprindelse. En tredjedel af disse – 35.400 personer – bor i en almen bebyggelse med over 50% beboere af ikke-vestlig oprindelse. Dette svarer nogenlunde til det antal mennesker, der bor i de 22 områder på regeringens pisto-liste. (36.200 personer).

Analysen siger ikke noget om, hvorvidt der er sammenfald mellem de områder, der er omtalt i analysen og områderne på pisto-listen.

Denne statistik dokumenterer heller ikke, at der er tale om parallelsamfund.

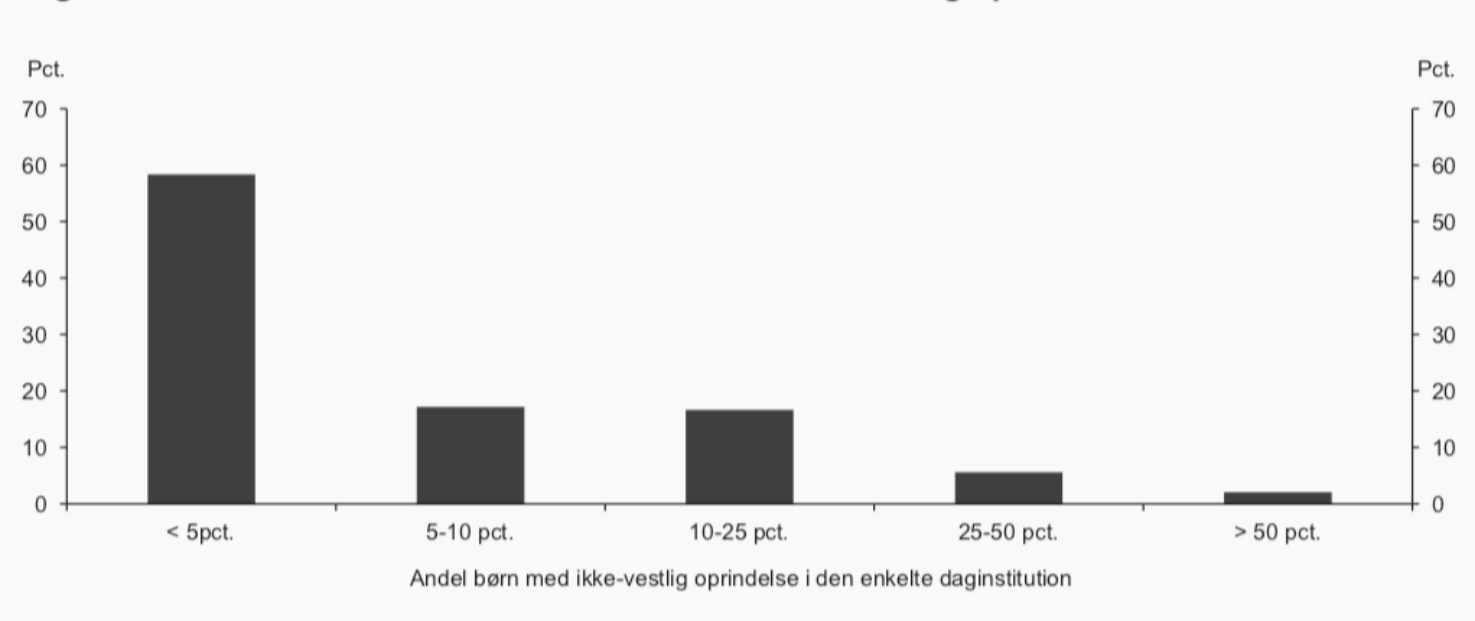
### Børnepasning

Et af kritikpunkterne mod pistoerne er, at folk med ikke-vestlig oprindelse holder deres børn ude af daginstitutionerne. Denne antagelse holder sandsynligvis ikke stik. Der findes ganske vist ikke tal vedrørende børnepasning for de 22 pistoer på regeringens liste.

Men tallene for landet som helhed styrker ikke påstanden om, at indvandrerbørnene holdes hjemme. Tværti-

Figur 18

### Daginstitutioner fordelt efter andelen af børn med ikke-vestlig oprindelse



mod. Langt de fleste børn over 1 år er i dagtilbud, over 80%, både blandt danske familier og familier af ikke-vestlig oprindelse. Se figur 16.

Forskellene mellem danskere og indvandrere er små og kan f.eks. skyldes, at der er lidt flere hjemmegående husmødre blandt folk af ikke-vestlig oprindelse, som måske sparer på daginstitutionsudgifterne. Men overordnet dokumenterer tallene, at indvandrerfamilierne har taget daginstitutionerne til sig.

### Skæv fordeling

En anden kritik af pistoerne går på, at det er skadeligt, når børn af ikke-vestlig oprindelse kommer i daginstitutioner, hvor flertallet af børnene er af ikke-vestlig oprindelse. Det er kun 2-3% af daginstitutionerne, der har over 50% børn af ikke-vestlig oprindelse, se figur 18.

Det drejer sig om 3.100 børn, der går i disse institu-

tioner. Men der er ikke tale om at disse børn af den årsag ikke lærer at tale dansk, eller at de på anden måde bliver tabere. Det kan man ikke se af rapporten.

Man kan udmærket have som politisk mål, at kommunerne bliver bedre til at fordele børnene af ikke-vestlig oprindelse, for derved at forbedre integrationen. Men at det skulle være nødvendigt at rive tusinder af almene boliger ned af den årsag er uforståeligt.

### Skoler

Analysen viser, at på 2 ud af 3 grundskoler er mindre end 5% af eleverne af ikke-vestlig oprindelse. Omvendt er der 7,5% (i alt 155) af landets grundskoler, hvor mindst hver fjerde elev er af ikke-vestlig oprindelse.

Indvandrerbørnene er dermed meget skævt fordelt. Det vil være rimeligt, at der sættes initiativer i gang for at få en mere jævn fordeling af indvandrerbørnene.

Men at dette skulle nødvendiggøre nedrivning af tusinder af boliger, er udokumenteret.

### Kriminalitet

Områderne på regeringens pisto-liste bliver ofte fremstillet som områder med meget høj kriminalitet, hvilket tilskrives beboere med ikke-vestlig oprindelse.

Analysen indeholder dog ikke nogen tal for pistoområderne, men kun for landet som helhed.

Figur 37 viser at det er knap 2% af danske mænd mellem 15 og 64 år der bliver dømt efter straffeloven, mens det er 4% af mænd med ikke-vestlig oprindelse. Begge procenter er altså beskedne.

Figuren skulle således vise,

at mænd med ikke-vestlig oprindelse dobbelt så ofte er kriminelle i forhold til danske mænd. Analysen konkluderer frejdigt: ”Unge mænd med ikke-vestlig baggrund begår flest lovovertrædelser”

Al kriminalstatistik lider imidlertid af den svaghed, at kriminaliteten blandt brune, sorte og gule mænd overvurderes. Det sker fordi brune, sorte og gule mænd oftere bliver stoppet i rutinetjek end hvide mænd. Dette blev dokumenteret af DR i en udsendelse for nylig. Derfor bliver de også oftere dømt for forseelser som f.eks. besiddelse af hælverar eller af lommeknive, som ofte opdages ved politiets rutinetjek.

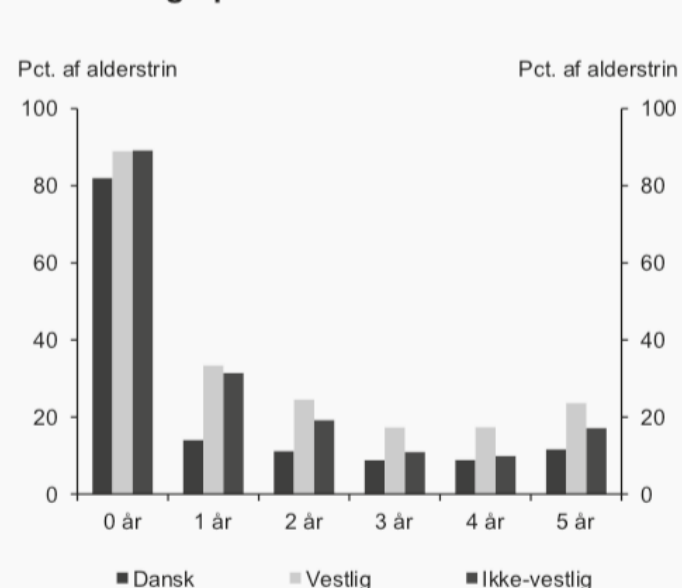
Hyppigheden af domfælder er derfor ikke nødvendigvis et resultat af, at den reelle kriminalitet er forskellig, men at risikoen for at blive opdaget er større blandt mænd af ikke-vestlig oprindelse end blandt danske mænd.

### Konklusion

Parallelsamfundene findes ikke – kun som tankespind hos fordomsfulde politikere.

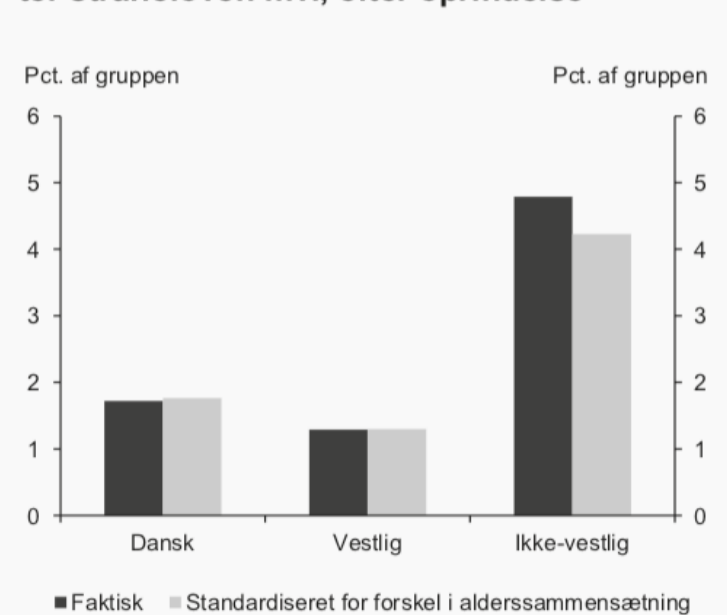
Figur 16

### Børn, som ikke er i et dagtilbud, opgjort efter alder og oprindelse



Figur 37

### 15-64-årige mænd, der årligt bliver dømt efter straffeloven mv., efter oprindelse



## Landsmøde

Hovedbestyrelsens politiske beretning på Danmarks Lejerforeningers landsmøde i 2018 kom i høj grad til at stå i pisto-debattens tegn. Den blev formuleret i syv fokuspunkter som kan læses her på siderne

## Stop heksejagten på lejerne

Regering og folketingsflertal truer med at gennemføre en lovgivning, der vil indføre voldsom forskelsbehandling - med karakter af diskrimination - af de mennesker, der bor til leje i bestemte boligbebyggelser. Nærmere betegnet de særlige boligområder, som regeringen udpeger og med meget dårligt ordvalg betegner som "ghetto-områder".

### Af Danmarks Lejerforeninger

Ikke nok med at der med disse planer lægges yderligere begrænsninger på, hvilke befolkningsgrupper, der må bosætte sig bestemte steder; der indføres i givet fald også særlige retsplejebestemmelser med dobbelt straf for mennesker, der bor i særlige bydele.

Hertil kommer den påtæn-

te negative forskelsbehandling af de almene boligselskaber der ejer de pågældende ejendomme. "Systemet" er i gang med at agere, som om det er stat og kommune der kan disponere over de pågældende grunde og ejendomme. Hvis de gør alvor af det, er der tale om ekspropriation.

Desværre ser vi at en del kommuner allerede er i gang med at disponere ud fra regeringens erklærede hensig-

ter, helt uden hensyn til, at de omfattende lovændringer, der i givet fald kræves, ikke er tilnærmelsesvis på plads og næppe bliver det på denne side af et folketingsvalg.

De involverede politiske aktører omfatter, ud over regeringspartierne, desværre både partierne DF, SF og Socialdemokraterne.

Aktiviteterne der indgår i deres "ghetto-hysteri" sker tilsyneladende uden at nogen

af aktørerne bekymrer sig om at overholde menneskerettighedskonventioner, endsige grundlovsbestemmelser, om lige ret for loven.

Aktørerne er simpelt hen i gang med generelt at gøre folk der bor til leje til andenrangsborgere. De knapt 40 % af landets husstande som bor til leje, bliver i givet fald den ny tids fredløse, hvis aktørerne får lov til at fortsætte med deres uhyrlige planer.

På denne meget dystre og negative baggrund, er der imidlertid ét positivt træk, vi byder velkommen, nemlig at der for første gang i snart mange år er fremvokset en ny bevægelse af boligaktivister: "Almen Modstand".



## Dødsspiralen for alment byggeri

Tre elementer spiller sammen om at true det almene byggeri fortsatte eksistens.

### Af Danmarks Lejerforeninger

**Det første element** er, at regeringen med sine såkaldte ghetto-planer (støttet af DF, Soc.Dem. og SF) har planer om at reducere antallet af lejeboliger i en del almene boligafdelinger. Samtidig vil de gøre boligerne utilgængelige for husstande som ikke er "ressourcestærke".

**Det andet element** består i, at mange af det almene byggeris egne renoveringsprojekter har som fællestrek, at man ønsker at ændre beboersammensætningen. Mange små billige boliger bliver sammenlagt, og de renoverede byggerier vil indehol-

de langt flere store og mere familie-egne boliger, som man satser på kan tiltrække nye ressourcestærke beboere.

**Det tredje element** har bestået længe. Det handler om kontrasten mellem boligøkonomien i alment byggeri, og boligøkonomien i ejerboliger. Her består en virkelighed, som mildt sagt er meget lidt omtalt:

#### Ejerboligen støttes mest

De offentlige subsidier, der samlet ydes til ejerboligerne, er langt langt større end støtten til det almene byggeri. Dette er den grundlæggende årsag til, at boligøkonomien er voldsomt skæv mellem ejerboliger og almene boli-

ger. For to sammenlignelige boliger, hvor den ene er en ejerbolig, og den anden er en almen lejebolig, er boligøkonomien absolut bedst i ejerboligen.

Altså fordi det offentlige støtter ejerboligen mest.

- De to første elementer har angiveligt baggrund i et ønske om at få flere ressourcestærke beboere til at tilvælge almene boliglejligheder. Men det alternativ man i givet fald skal få disse mennesker til at fravælge, er ejerboligerne, og her vil det tredje element om boligøkonomien gøre sin virkning, så praktisk talt alle der kan, vil holde sig til ejerboligerne.

Man er dermed i fuld gang

med at skabe en situation med ledige almene lejligheder, som påstås at være forbeholdt ressourcestærke husstande. Den tilstand vil imidlertid ikke få nævneværdigt flere ressourcestærke til at vælge de almene lejeboliger. Økonomien trækker alt for kraftigt den anden vej.

Sådan vil det fortsætte med at være, så længe økonomien er så dramatisk skæv til fordel for ejerboligerne. Indenfor overskuelig fremtid er der næppe noget folketingsflertal, der tør gøre noget ved denne skævhed.

#### Ond spiral

Det er så her den onde spiral sætter ind for alvor. Vi vil

opleve, at det almene byggeri kommer ind i en udvikling, hvor de såkaldte "ghetto-planer" og helheds-renoveringsplaner får en helt anden virkning end det erklærede mål. Det politiske svar herpå kan desværre forventes at blive endnu mere af samme skuffe, som stadig ikke virker efter sigten.

Dette KAN forhindres, men det kræver at det i tide lykkes at samle et folketingsflertal som effektivt vil genåbne det almene byggeri for de befolkningsgrupper der helt fra start har udgjort formålet med overhovedet at have et alment boligbyggeri.



# Fasthold nuværende billige private lejeboliger

Antallet af husstande med meget lave indkomster er stærkt sigende. Derfor ser vi et markant øget behov for billige boliger.

## Af Danmarks Lejerforeninger

Hidtil har det politiske fokus været koncentreret omkring tilvejebringelse af nye billige boliger. Det er godt, men der mangler politisk fokus på den meget store afgang af billige private lejeboliger, der sker hvert eneste år.

Det er tre punkter i lejelovgivningen, der er årsagen. De tre punkter giver så stor afgang, at det langt overstiger den tilgang af nye billige boliger man pt. arbejder med. De tre punkter fortjener naturligvis en uddybning:

### 1. Lejeforhøjelser ved genudlejning/modernisering

Med denne lovbestemmelse åbnes for voldsomme hop i huslejeniveau, hvor tre- eller fire-dobling ikke er usædvanlige. Der er ikke fuldkommen frit slag i lovgivningen til at gennemføre disse forhøjelser, for der er en række betingelser og forudsætninger, der formelt set skal være opfyldte. I praksis oplever vi imidlertid særdeles ofte i lejerforeningerne, at disse formaliteter ikke efterleves.

Derfor vil der kunne sikres fastholdelse af et betydeligt antal billige lejeboliger, allerede gennem formelt beskudne tilretninger i lovgivningen, der "blot" styrker efterlevelse af de nugældende lovbestemmelser:

### 2. Lejlighedssammenlægninger og -nedlæggelser.

Boligreguleringslovens kapitel VII giver kommunerne adgang til at tillade sammenlægning og nedlæggelse af boliger. En meget stor andel af ansøgningerne har kommunerne adgang til at afslå, men det gør de alt for sjældent. Så der

kan sikres opretholdelse af flere billige lejeboliger allerede gennem en lovtilretning, der styrker efterlevelse af intentionerne bag de nugældende lovbestemmelser.

### 3. Andelsovertagelser.

Mest typisk kender vi fænomenet via tilbudspligten, jfr. Lejelovens kapitel XVI, hvor lejerne i forbindelse med salg af en udlejningsejendom skal have tilbud om andelsovertagelse. En stor del af de andelsovertagelser, der bliver realiseret, sker netop i ejendomme med billige lejemål. Fælles for alle former for andelsovertagelser er imidlertid, at flertallet af lejlighederne med ét slag fjernes fra udbuddet af lejeboliger. På dette punkt er der, i modsætning til de to foregående, næppe meget at hente i små elegante lovtilretninger. Det, der hermed skal opfordres til, er at Folketinget lukker helt af for enhver form for andelsovertagelser af bolig-udlejningsejendomme. I hvert fald så længe vi i Danmark har udtalt mangel på billige lejemål.

### Massiv tilbagegang

Det er ikke små "sivninger" der er tale om med ovennævnte tre kilder, men massiv tilbagegang. Hvis ikke der foretages en total kursændring på de angivne områder, så vil den nuværende ret store private andel af billige boliger simpelt hen forsvinde over få år.

For de offentlige kasser vil det være omkostningsfrit at forebygge gennem fasthol-

delse af status quo som beskrevet. Alternativet vil være "helbredelse" med støttefinansiering af mange ti-tusinder yderligere nye billige boliger, og det vil blive ekstremt dyrt.



# Der er brug for mange flere billige almene lejeboliger

Boligpolitikken er præget af to problemer, dels at der ikke nyopføres et tilstrækkeligt antal billige boliger og dels at de billige boliger løbende fjernes i stort antal.

## Af Danmarks Lejerforeninger

Sidstnævnte handler både om nedrivning af hele bebyggelser, såkaldte "overflødige almene boliger" og om de renoveringsprojekter / "helhedsplaner", hvor boligselskaber i stor stil sammenlægger små boliger, så antallet af billige små boliger reduceres til fordel for større og væsentligt dyrere lejligheder.

Nedrivning af "overflødige almene boliger" er en misvisende betegnelse. For indfaldsvinkelen er mange steder reelt, at man ønsker at

ændre beboersammensætningen så der kommer en højere procentdel af ressourcestærke husstande. Dette uanset om der i området/kommunen rent faktisk er lavindkomst-familier, der står på venteliste til den pågældende type af boliger.

### Sværere at finde bolig

Disse nedrivninger og sammenlægninger er derfor generelt ikke til gavn for de mennesker i samfundet, der er mest afhængige af det almene byggeri. Tværtimod bliver det generelt sværere for alle landets lavindkomst-husstan-

de at finde en bolig, de kan betale. For mange af de nuværende beboere i de almene områder fører bolig-sammenlægninger og nedrivninger endvidere til store husleje-forhøjelser, som tvinger dem ud af deres boliger.

For en del fører dette til hjemløshed. Danmark har en stor udfordring i at tilvejebringe boliger for blandt andre studerende, fraskilte, flygtninge, og – i stigende grad – hjemløse.

Det er blevet sværere og sværere at løse dette problem i de sidste 10 år. De små billige lejligheders andel af den

samlede boligmasse er blevet mindre. Den udvikling skal vendes.

### Ideer til at imødegå udfordringerne

Som en start kan der – for at udfordringerne ikke skal vokse mere end højst nødvendigt – bremses op for sammenlægninger og nedrivninger indenfor det almene byggeri.

Fremadrettet kan der lovgivningsmæssigt sikres, at en væsentligt større andel af de nyopførte almene boliger bliver (små og) billige. Dette kan blandt andet fremmes

ved at indføre økonomiske finansieringsmodeller, der tilskynder til at opførelse af nye almene boliger, generelt indeholder en vis minimums-andel af billige boliger, som der evt. kan visiteres til ud fra særlige kriterier.

Akut afhjælpning kan derudover ske ved at åbne maksimalt for billige "midlertidige boliger".

## Stop statens misbrug af midlerne i Landsbyggefonden

Det er beboerne i det ældre almene boligbyggeri der indbetaler midlerne til Landsbyggefonden. Billige boliger fjernes løbende.

### *Af Danmarks Lejerforeninger*

Det sker gennem et bidrag der forhøjer deres huslejer væsentligt. (/Fastholder huslejerne på et kunstigt højt niveau, efter at opførelseslånene er betalt ud). På denne måde er beboerne i det ældre

almene byggeri i dag reelt pålagt en særskat, hvis midler anvendes til generelle boligsociale formål.

Dette har i høj grad social slagside – idet det overvejende er de svageste lavindkomst-husstande der bor i det almene byggeri.

### **Ideer til at imødegå udfordringerne:**

Staten skal ophøre med at trække penge ud af Landsbyggefonden.



## Lejelovgivningningen skal forenkles

Landsmødet pegede på behovet for en sammenskrivning af lejelovene.

### *Af Danmarks Lejerforeninger*

Lejelovgivningningen er alt for kompliceret, med meget svært forståelige lovttekster: Lovgivningningen består af to hovedlove plus nogle bilove. For almindelige dødelige (heriblandt ikke-specialiserede advokater), er det komplet uigennemskueligt, hvordan disse forskellige love gælder for et konkret lejemål i en konkret situation, - hvordan de enkelte bestemmelser fletter sig ind og ud af hinanden.

Der derfor i meget høj grad behov for en sammenskrivning af lovene, så gældende ret kan læses direkte af loven. Sammenskrivningen er et af de væsentligste punkter, om ikke hovedpunktet, i det ud-

spil ("enighedslisten"), som de fem organisationer på boligområdet i enighed indstillede til ministeren.

### **Udfordringen for forligspartier**

Som det nok er bekendt, blev en sådan lovsammenskrivning da også et element i forligsaftalen, og aftaleelementet er omtalt i bemærkningerne til den senest vedtagne pakke af lejelovsændringer i 2015. Udfordringen består i, at forligspartierne bag ændringerne skal huske aftalen, og de skal formå at få ministeriets embedsværk til at gennemføre den.

## Indfør reelt beboerdemokrati

Der er stærkt behov for reelt beboerdemokratiet i det almene byggeri.

### *Af Danmarks Lejerforeninger*

Teoretisk, på papiret, består der et nydeligt lokaldemokrati, hvor den enkelte boligafdeling har udstrakt selvbestemmelse over egne forhold. I praksis fungerer det imidlertid ikke sådan ret mange steder, og det er der to hovedårsager til, som for øvrigt forstærker hinanden:

#### **Formynderi og stavnsbinding**

Den ene årsag er, at boligselskabets øverste ledelse /hovedbestyrelse for en årrække siden blev tillagt kompetence til at tilsidesætte stort set alt, hvad den enkelte afdeling måtte beslutte.

Den anden årsag er, at den enkelte boligafdeling reelt er stavnsbundet til boligselskabet. Eller med andre ord: Lige gyldigt hvor utilfreds man er med sin administrator, kan man i praksis ikke skifte administrationselskab.

#### **Ideer til at imødegå udfordringerne**

Dels bør stavnsbåndet ophæves indenfor det almene boligbyggeri: Der bør i stedet indføres en reel adgang til, at den enkelte boligafdeling kan skifte boligselskab (administrationselskab) via en demokratisk proces.

Dels bør der fjernes den bestemmelse som siger, at en afdelings demokratiske beslutninger kan tilsidesættes/annulleres af selskabsbestyrelsen.



# Er der politisk slagside i huslejenævnene?

Privat udlejning

Det har vakt opsigt, at der er forskel på, hvor ofte lejere vinder sager i huslejenævnet i socialdemokratiske kommuner i forhold til borgerlige kommuner.

Af Jakob Lindberg

Forskellen i afgørelserne i huslejenævnene skyldes sandsynligvis ikke politisk pres. Virkeligheden er mere kompliceret.

Huslejenævnene afgør sager, hvor lejere og udlejer er uenige om f.eks. huslejens størrelse. Derudover er der en lang række andre sagstyper, som f.eks. tvister om vedligeholdelse, om varmeregnskaber, om tilbagebetaling af depositum ved fraflytning, osv.

For at undersøge om der er politisk slagside i huslejenævnenes afgørelser har DR-journalisten, Klaus Buster Jensen offentliggjort en statistik, der viser hvordan afgørelserne falder ud i kommuner, der er ledet af Socialdemokratiet i forhold til kommuner, der er ledet af borgerlige borgmestre.

Tendensen i tallene er, at huslejenævnene i socialdemokratiske kommuner oftere træffer afgørelser til fordel for lejere, end huslejenævnene i borgerlige kommuner. I socialdemokratiske kommuner får lejere medhold i 48% af sagerne, mens de i konservative kommuner kun får medhold i 32% af sagerne.

Hvis hypotesen om politisk slagside i huslejenævnene skulle være korrekt, kan det skyldes to ting:

1. at borgmesteren eller hans embedsmænd blander sig i huslejenævnenes afgørelser.
2. at det politiske flertal i kommunerne bestemmer hvem, der skal være formand for huslejenævnet.

## Armslængdeprincippet

Mulighed 1 er meget usandsynlig. Huslejenævnene er organisatorisk adskilt fra kommunernes forvaltning, og afgørelserne træffes af tre medlemmer, der ikke kan pålægges nogen ordrer fra den kommunernes forvaltning. Den eneste indflydelse en borgmester eller andre kommunalpolitikere eventuelt kunne øve på huslejenævnet er via den sekretær, som huslejenævnet får stillet til rådighed af kommunen. I mine 24 år som medlem af huslejenævnet i Køge har jeg aldrig

oplevet forsøg på politisk indblanding i konkrete afgørelser – hverken fra socialdemokratiske eller konservative borgmestre. Generelt er kommunalpolitikere gode til at overholde holde lejesagerne ude i strakt arm fra deres eget politiske virke.

## Udpegning af formænd

Mulighed 2 kan måske have betydning. Huslejenævnene udpeges for fire år ad gangen, når der har været kommunevalg. Lejerrepræsentanten og udlejerrepræsentanten udpeges ef-

ve, at man lavede en undersøgelse af formændenes politiske holdninger inden de første gang blev udpeget.

## Politisk slagside eller juridiske princip

Jeg har i Køge huslejenævn samarbejdet med fire forskellige formænd gennem de 24 år. Jeg har aldrig konstateret nogen politiske holdningsforskelle over for lejere blandt

nes lokale styrke. Paradoksalt nok kan tilstedeværelsen af en stærk lejerforening i en kommune betyde, at lejere sjældnere får medhold end i kommuner, hvor der ingen lokal lejerforening er.

Hvis lejerforeningen er meget aktiv vil den indbringe mange sager. Både sager, hvor det er oplagt, at lejeren er blevet dårligt behandlet, men også mere tvivlsomme sager, hvor juraen er mere uklar.

Hvis det er tilfældet, vil lejere sjældnere vinde sagerne 100%.



ter indstilling af de lokale eller landsdækkende lejerforeninger og grundejerforeninger. Hvis der kommer indstillinger fra sådanne foreninger, følger byrådene som regel denne indstilling.

Formanden, som skal være jurist, udpeges af statsamtet efter indstilling af byrådene. Her kunne man forestille sig, at byrådene i borgerlige kommuner oftere indstiller jurister, der er positivt indstillet over for udlejernes interesser. Omvendt vil socialdemokratiske byråd oftere indstille jurister, der var positive over for lejernes interesser.

En sådan tendens kan ikke afvises. Men den vil være svær at bevise. Det ville kræ-

dem. Derimod var der måske en lille forskel i, hvordan formændene betragtede lejelovgivningens formål.

Lejelovgivningens formål er at udgøre en beskyttelse af lejere. Den formand, der tog dette princip mest alvorligt, var en tidligere politimester, som vistnok var konservativ. Han blev i øvrigt udpeget første gang på et tidspunkt, hvor det politiske flertal var socialdemokratisk og genudpeget da flertallet skiftede over til de borgerlige. Ved alle udpegninger foregik det i enstemmighed i byrådet.

## Alternativ teori

En anden forklaring på forskellene i tallene har at gøre med lejerforeninger-

## Eksempel 1: Lejer klager selv

En lejer, der er fraflyttet en lejlighed klager til huslejenævnet over, at han ikke har fået sit depositum på 15.000 kr. retur. Huslejenævnet tager derefter kun stilling til dette spørgsmål. Under sagsbehandlingen viser det sig, at udlejer ikke har overholdt fristerne i lejeloven om udsendelse af fraflytningsrapport.

Dette medfører, at huslejenævnet træffer beslutning om, at depositum skal tilbagebetales ubeskåret til lejeren. Lejeren har derfor vundet 100% og vinder 15.000 kr.

## Eksempel 2: Lejerforeningen klager for lejeren

Hvis lejeren havde fået kompetent hjælp i en lejerforening, ville sagen i mange tilfælde blive udvidet.

Lad os antage at sagsbehandleren opdager flere andre fejl. F.eks. kan det være at lejeren ulovligt er blevet opkrævet for renovation (200 kr om måneden) ved siden af huslejen. Da lejeren har boet der i 11 måneder har lejeren yderligere krav på tilbagebetaling af (200 kr. \* 11) = 2.200 kr

Det kan også være, at lejen har været for høj. Lejerforeningen forlanger derfor også lejen nedsat fra 8.000 kr. til 4.000 kr. om måneden. (4.000 \* 11), altså 44.000 kr.

Da sagen bliver afgjort i huslejenævnet, får lejerforeningen ikke helt medhold i spørgsmålet om huslejens størrelse. Nævnet nedsætter kun lejen til 5.000 kr. om måneden. Lejeren skal derfor have tilbagebetalt (3.000 \* 11), altså 33.000 kr.

Det samlede resultat blive i dette tilfælde, at lejeren vinder (15.000 + 2.200 + 33.000) = **50.200 kr.**

Resultatet af sagen er 35.200 kr. mere end hvis lejeren selv havde indbragt sagen.

## Statistikken

Men huslejenævnets statistik tager ikke hensyn hertil. I statistikken vil sagen i eksempel 1, blive klassificeret som en afgørelse til fordel for lejeren, fordi han har fået 100% medhold, mens sagen i eksempel 2 bliver klassificeret som en delt afgørelse, fordi lejeren ikke fik 100% medhold i spørgsmålet om huslejens størrelse.

Den officielle statistik kan derfor ikke bruges til at konkludere, at der er politisk slagside i huslejenævnenes afgørelser. Det ville kræve en meget mere nuanceret statistik.

Dette kan være årsagen til at lejere får oftere ret i kommunerne Thisted, Bornholm og Kerteminde, hvor der ikke er nogen lokal lejerforening end lejere i kommuner som Hørsholm, Faxe, og Frederiksberg, hvor der findes lejerforeninger.

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

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

## Privat udlejning

### Bolig er skadet og skaden kan ikke udbedres

? Sagen er den, at jeg er værge for en ung mand, som 1/4-2018 flyttede ind i et lejet hus ejet af et Invest-firma.

Allerede 23/7-18 gør vi udlejer opmærksom på, at væggene i huset har slået store revner. Udlejer kommer forbi og rekvirerer efterfølgende håndværkere og forsikringsfolk. Man har herefter fundet ud af, at kloaken under huset er faldet sammen og at huset derfor har "sat" sig ca. 10 cm i den ene side. Badeværelsesgulvet har været gravet op den seneste måned og beboerne må nu benytte en toiletvogn ude i gården.

Siden primo august har der været et rend af håndværkere, forsikringsfolk osv. Huset er konstant møgbeskidt grundet alle håndværkerne og de store sprækker i væggene som smider støv og flager af sig.

Nu har vi netop fået meddelt, at skaden ikke kan udbedres, da huset vil falde sammen, hvis man skal grave under det – hvordan skal vi forholde os til det?

– I forvejen har lejerne været meget generet af sagen de seneste 2-3 måneder og nu har de udsigt til at stå uden bolig. Hvad med indskud, husleje osv?

Hjælp  
JK



! Hej JK

Sandsynligvis skal bygningen kondemneres. Det betyder at der bliver forbud mod at bo i lejemålet, og så skal lejerne genhuses. Hvis det sker, ophører pligten til at betale husleje samtidig, med mindre det er udlejer, der sørger for genhusning.

Det er kommunen, der kan beslutte, at bygningen skal kondemneres. Lejerne har krav på at få deres depositum retur, og de har krav på erstatning for eventuelle ødelagte møbler, flytteomkostninger mm.

Kontakt kommunens tekniske forvaltning.

Lejerne bør også melde sig ind i Lejerforening Lolland for at få rådgivning og bistand under denne svære proces.

## Privat udlejning

### Må vand og renovation opkræves særskilt ved siden af huslejen?

? Hej,

Jeg har modtaget en efterregning for "vand". Vi har ikke individuelle vandmålere. Betaler dog a conto vand. I regnskabet (som er mangelfuldt) er der anført udgifter for hele ejendommen for vand leveret. Og for "vand ud".

Men har fået at vide af udlejer mundtligt at "vand ud" også omfatter udgifter til dagrenovation. Dette har forsyningsselskabet som står for vandafledning samt dagrenovation bekræftet overfor mig. Er det virkelig lovligt at opkræve dagrenovation særskilt fra huslejen? Og "gemme" det under "vand" i regnskabet?

Med venlig hilsen  
Forvirret Lejer

! Hej Forvirret Lejer

Nej, det er klart ulovligt at opkræve renovation som et særskilt beløb ved siden af huslejen. Det er også ulovligt at opkræve betaling af vand på denne måde, når der ikke er individuelle vandmålere i hver lejlighed. Begge de to udgifter betaler du over din husleje.

Du kan kræve alle acontobeløbene tilbagebetalt for de seneste 3 år.

Der er sandsynligvis også andre ting galt med dit lejeforhold. Meld dig derfor ind i Randers Lejerforening, som er den nærmeste lokalforening i vores organisation.

Lejerforeningerne i Danmarks Lejerforeninger kan findes på:

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

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

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

## Privat udlejning

### Fast huslejestigning

? Jeg bor i et lejemål der hver den 1/1 har en huslejestigning på 2,5%. Hans begrundelse er at han må sætte lejen op med 5% årligt, men det synes han er for meget, så derfor 2,5%. Der er ingen slutdato på. Det kan sagtens ske at udgifterne til ejerforeningen stiger og han derfor ser sig nødsaget til at tage mere – men skal det ikke begrundes? Og må han bare hæve huslejen hvert år på den måde?

! Hej Heidi  
Efter al sandsynlighed er denne huslejestigning ugyldig. Hvis lejekontrakten er indgået før 1/7 2015 er det gyldigt at aftale såkaldte "trappeleje-forhøjelser". Men en trappeleje-forhøjelse skal være angivet i kroner – ikke i procent. Og der skal være angivet en slutdato. Hvis lejekontrakten er indgået den 1/7 2015 eller derefter er trappelejeklausuler forbudt. Du bør melde dig ind i Randers Lejerforening og få bistand. Måske betaler du allerede nu for meget i leje.



## Privat udlejning

### Udskiftning af hårde hvidevarer

? Hej jeg har nu boet til leje i ca 3,5 år. Da jeg flyttede ind var der et el/gas komfur, køleskab og opvaskemaskine. Alle 3 dele havde nogle år på bagen, og nu er de begyndt at skrante. Der står i kontrakten, at disse tilhører udlejer. Men at lejer/mig har pligt til at vedligeholde disse. Men, hvis de helt skal udskiftes fordi de ikke kan repareres, så er det vel udlejer der skal have den udgift når disse ting tilhører hende? Jeg vil gerne vide om det er udlejer, der skal købe nyt, hvis jeg kan "bevise" at disse ting ikke kan repareres, eller at reparation vil koste mere end at købe nyt?

! Hej Elsebeth  
Efter ændringen af den private lejelov, der trådte i kraft den 1. juli 2015, er det udlejer, der har pligten til at vedligeholde og forny alle tekniske installationer i lejligheden. Det eneste en lejer kan pålægges at vedligeholde er en eventuel have. Hvis du har underskrevet lejekontrakten før denne dato, afhænger det af formuleringen i din lejekontrakt. Her kan du muligvis have påtaget dig vedligeholdelsen, men formentlig ikke fornyelsen. Da det er meget sandsynligt, at der er andre ugyldige vilkår i din kontrakt, vil jeg anbefale, at du melder dig ind i Amager Lejerforening og får rådgivning og bistand.



Med venlig hilsen  
Elsebeth Lesmeister

Med venlig hilsen,  
Jakob Lindberg

# Randers: Lejere fik 47.000 kr retur i for meget betalt leje

Vestre Landsret foretog en opsigtsvækkende fortolkning af begrebet sammenligningslejemål. Enfamilieshuse kan sammenlignes med etageboliger

Af Jakob Lindberg

Et par fra Randers havde ejet et rækkehus i det nordøstlige del af byen. For et par år siden gik de fra hinanden, og ingen af dem havde den gang råd til at overtage huset. Hvis de solgte huset ville de tabe penge. De besluttede sig derfor til at leje huset ud.

I sommeren 2015 flyttede et andet par ind som lejere. De havde aftalt at betale 7.700 kr. om måneden for 92 m<sup>2</sup>, hvilket svarede til 1.004 kr pr kvadratmeter. Det er en temmelig høj leje i Randers.

Efter indflytningen oplevede de forskellige problemer med huset. Opvaskemaskinen gik i stykker, der var problemer med varmen, vandet til toiletet begyndte at løbe, osv. De forsøgte at få udbedret manglerne ved at klage til huslejenævnet, men nævnet gav dem ikke medhold.

## Huslejenedsættelse

I 2016 gik de endnu en gang til huslejenævnet og klagede denne gang over huslejens størrelse. Her fik de medhold. Huslejenævnet nedsatte lejen fra 7.700 kr til 5.942 kr. om måneden.

Rækkehuset hører til det, man i lejeloven kalder "mindre ejendomme", dvs. ejendomme med mindre end 7 lejemål. De kaldes også småhuse. Her skal huslejen fastsættes ved sammenligning med andre lejemål i samme område og af samme kvalitet, hvor lejen er fastsat som omkostningsbestemt leje.

Hvis der ikke findes omkostningsbestemte lejemål i området kan huslejenævnet beregne huslejen ved at opstille et såkaldt skyggebudget, der viser indtægter og udgifter i ejendommen.

En del huslejenævn afholder sig konsekvent fra at anvende skyggebudgetter. I stedet søger de at strække elastikken til det yderste, når de skal finde sammenligningslejemål.

## Sammenlignede med etageboliger

I dette tilfælde valgte huslejenævnet at sammenligne rækkehuset med 3 lejemål, der var beliggende i etageejendomme i samme område. Derved nåede de frem til 5.942 kr./måned.

Det ville udlejerparret ikke acceptere. De indbragte hus-

lejenævnets afgørelse for Boligretten i Randers.

## Boligretten

Ved boligretten nedlagde udlejer påstand om, at retten skulle godkende den oprindelige aftalte leje på 7.700 kr om måneden. Lejerne påstod, at retten skulle stadfæste huslejenævnets afgørelse.

Udlejerne argumenterede for at de tre lejemål fra etageejendommene ikke var sammenlignelige, og pegede på, at rækkehuset havde en højere kvalitet end sammenligningslejemålene, men de påpegede ikke, at "der var fejl og mangler ved Huslejenævnet afgørelse..".

Dette var overraskende, idet huslejenævnet tilsyneladende ikke havde taget stilling til spørgsmålet om, hvorvidt der overhovedet fandtes sammenlignelige ejendomme i Randers Kommune, hvilket er en klar fejl fra huslejenævnets side.

Flertallet af dommerne afgjorde på den baggrund, at lejerne skulle have medhold. De to dommere fandt efter at have besigtet lejemålene, at etageboligerne kunne sammenlignes med rækkehuset

og stadfæstede dermed huslejenævnets afgørelse.

En af dommerne gav udlejer ret i, at de fire boliger ikke kunne sammenlignes.

Udlejer ankede sagen til landsretten.

## Landsretten

I Vestre Landsret udviklede sagen sig til en strid om jureraen.

Det afgørende punkt kom til at dreje sig om, hvorvidt et rækkehus kunne sammenlignes med etageboliger, når man skal fastsætte det lejes værdi. Lejernes sejr i boligretten ville kun blive stadfæstet, hvis landsrettens dommere nikkede ja til det spørgsmål.

Hvis dommernes svar var nej, ville udlejer få ret. Vejen ud ad dette dilemma var at kræve sagen hjemvist til huslejenævnet, hvis landsrettens dommere ikke kunne godkende boligrettens afgørelse.

At "hjemvise" en sag betyder, at sagen skal sendes tilbage til en tidligere instans. I dette tilfælde skulle sagen behandles én gang til af huslejenævnet. Huslejenævnet skulle så udarbejde et skyggebudget og derudfra fastsætte huslejen.

## Oversigt

Lejernes advokat havde som bilag fremlagt en oversigt over ejendomme med omkostningsbestemt husleje, udarbejdet af Grundejernes Investeringsfond. Denne oversigt viste, at der ikke fandtes nogen rækkehuse eller parcelhuse i Randers med omkostningsbestemt husleje. På baggrund af dette bilag udtalte landsrettens dommere:

"Det er [...] sandsynliggjort, at der ikke findes relevante sammenligningslejemål beliggende i rækkehuse eller fritliggende enfamilieshuse omfattet af reglerne om huslejeregulering mv."

På den baggrund skulle man forvente, at landsretten havde hjemvist sagen til huslejenævnet, men det skete ikke.

I stedet skrev dommerne følgende:

"Det forhold, at de tre påberåbte lejemål, [...] er beliggende i etageejendomme kan ikke i sig selv føre til, at de er uanvendelige som sammenligningslejemål."

Derefter gav dommerne lejerne ret og stadfæstede boligrettens dom. Lejerne fik 47.475 kr tilbage svarende til en månedlig lejenedsættelse på 1.758,33 kr igennem 27 måneder.

## Uklare præmisser

Dette er en ny fortolkning af hvad et sammenligningslejemål er. Traditionelt har juristerne betragtet lejemålstypen (etagebolig kontra enfamiliebolig) som den vigtigste parameter ved sammenligningen.

Man må fortolke landsrettens afgørelse således, at der skal mere til end forskellig lejemålstype, før to lejemål ikke kan sammenlignes. I dette tilfælde kom landsrettens elastiske fortolkning af loven lejerne tilgode.

## Konsekvenser

Det kan dog give bagslag i andre sager – f.eks. i sager om huslejen i gennemgribende forbedrede lejemål. Her vil udlejerens side kunne bruge et højere huslejeniveau i parcelhuse som løftestang til at forhøje lejen i etageboliger.

Kilde:  
Dom afsagt den 11. juni 2018 af Vestre Landsret. Lejerne var repræsenteret af advokat Bjarne Overmark



Advokat Bjarne Overmark

# Databeskyttelse giver problemer for beboerdemokratiet

**Forretningsførerorganisation nægtede afdelingsbestyrelsen og dirigenten ret til at deltage i adgangskontrollen.**

*Af Jakob Lindberg*

En strid mellem afdelingsbestyrelsen i bebyggelsen Bellahøj I og II på den ene side og Danmarks største administrationsselskab, KAB har givet hovedbrud for både Københavns Kommune og Trafik-, Bygge og Boligstyrelsen.

Det sker, at der opstår utilfredshed mellem en afdelingsbestyrelse og et administrationsselskab. I Bellahøj I og II har der gennem længere tid været uenighed om en række forhold, f.eks. om KABs håndtering af skimmelsvampeproblemer i bebyggelsen, flytning af et ejendomskontor, KABs afskedigelser af medarbejdere, løbsk økonomi og manglende udbud af arbejder i bebyggelsen.

Måske er det på grund af disse konflikter, at andet problem blev indbragt for beboerklagenævnet i Københavns Kommune. Det drejede sig om hvorvidt afdelingsbestyrelsen måtte deltage i adgangskontrollen til afdelingsmøder.

## Adgangskontrol

På afdelingsmøderne bliver der valgt afdelingsbestyrelse og der vedtages budgetter og godkendes regnskaber. Det er derfor vigtigt, at der foregår en nødvendig kontrol med hvem, der har adgang til et afdelingsmøde. Efter regler-

ne er det kun voksne beboere, der har stemmeret på afdelingsmøder.

Ved et møde med 150 deltagere i Bellahøj-afdelingen 27. oktober 2015 nægtede repræsentanterne fra KAB, som stod for kontrollen, at medlemmer af afdelingsbestyrelsen og dirigenten måtte deltage i adgangskontrollen. Det er normalt afdelingsbestyrelsen, der står for indskrivningen og KAB, der som det ansatte administrationsselskab bistår. Efter mødet nægtede KABs repræsentanter at udlevere listerne med navnene til dirigenten, så han kunne kontrollere om mødet var foregået korrekt. Det var afdelingsbestyrelsen utilfreds med og klagede til beboerklagenævnet.

Grunden til indkaldelsen af mødet var, at to medlemmer af afdelingsbestyrelsen var udtrådt. Derpå havde KAB indkaldt til et ekstraordinært møde, med henblik på suppleringsvalg. Med fem tilbageværende bestyrelsesmedlemmer var det imidlertid stadig en funktionsduelig bestyrelse.

## Ikke neutral

KAB havde i øvrigt i samarbejde med en af de udtrådte bestyrelsesmedlemmer ændret koden til afdelingsbestyrelsens hjemmeside, så afdelingsbestyrelsen ikke kunne kommunikere med beboerne. Dette blev benævnt en IT-kri-

minel handling og resulterede hurtigt i, at koderne blev tilbageleveret til afdelingsbestyrelsen.

På det ekstraordinære afdelingsmøde var KABs formand mødt op sammen med en jurist og en kundechef fra KAB. Både KABs formand og kundechefen talte aktivt imod bestyrelsen på mødet.

Et af de udtrådte medlemmer stillede på mødet et mistillidsvotum til resten af bestyrelsen. Mistillidsvotummet blev nedstemt, hvorefter det udtrådte bestyrelsesmedlem forlod mødet sammen med repræsentanterne fra KAB. Den siddende bestyrelse tolkede deres udvandrings på den måde, at KAB havde støttet mistillidsforslaget og ikke havde forholdt sig neutralt.

Selv om den siddende bestyrelse havde vundet afstemningen, fandt de, at KAB's handle måde havde været forkert. For at undgå gentagelse af forløbet havde de klaget til beboerklagenævnet. Beboerklagenævnet mente ikke, at nævnet havde hjemmel til at afgøre dette spørgsmål og sendte derfor sagen videre til det kommunale tilsyn.

## Tilsynet

Københavns kommunes tilsyn vurderede, at det var i strid med lovgivningen, at de to repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen ikke fik adgang til at overvære indskrivningen på afdelingsmødet.

Endvidere afgjorde kommunen, at KAB skulle udlevere et eksemplar af den afkrydsede liste med indskrevne mødedeltagere til dirigenten og afdelingsbestyrelsen. Kommunen vurderede, at navnelisterne kunne være en forudsætning for, at dirigenten og afdelingsbestyrelsen kunne sikre, at mødet blev retmæssigt afholdt.

KAB påstod derpå, at de havde henvendt sig derpå telefonisk til Datatilsynet, som angiveligt havde svaret, at KAB ikke måtte videregive navnelister, som efter KABs egen mening indeholdt personfølsomme oplysninger. Derefter trak Københavns Kommune i land og accepterede at KAB var bundet af deres vurdering af hensynet til datasikkerhed.

Det kom senere frem, at Datatilsynet ikke havde registreret nogen telefonisk forespørgsel fra KAB.

## Utilstrækkelig kontrol

Det er meget betænkeligt, hvis en afdelingsbestyrelse ikke må deltage i adgangskontrollen. Det betyder i praksis en svækkelse af adgangskontrollen ved store afdelingsmøder, hvor der kommer mange personer, og deltagerne ikke kender hindanden.

Som oftest sker kontrollen ved, at deltagerne ved indgangen til mødet fremviser et sygesikringskort, hvor adressen står. Det kan være

svært nok for en afdelingsbestyrelse, at sikre sig, at der ikke kommer udvedkommende beboere ind til mødet. Det kan f.eks. være et problem, hvis en beboer, der ikke kan deltage i mødet, udlåner sit sygesikringsbevis til et familiemedlem eller en bekendt, som ikke bor i afdelingen.

Men kontrollen vil blive helt utilstrækkelig, hvis den skal udføres af en ansat i et administrationsselskab, som slet ikke kender beboernes udseende.

## Personfølsom oplysning

I tilfældet fra Bellahøj har KAB forsvaret deres hemmeligholdelse med, at en liste over deltagere ved et afdelingsmøde skulle være en personfølsom oplysning. Det er svært at se, hvori det personfølsomme skulle bestå. Et afdelingsmøde er normalt led i en boligafdelings daglige liv. På hvilken måde kan det være en følsom oplysning at en bestemt beboer har deltaget i et sådant møde? Det er jo ikke tale om en oplysning om hvem, beboeren har stemt på.

Beboerdemokratiet er sårbart. Det kan kun fungere, hvis beboerne har tillid til at det kun der de stemmeberettigede, der deltager i beslutningsprocessen. Hvis man svækker kontrollen, svækker man også beboernes tillid, og så syner beboerdemokratiet hen.

## Historisk dom: Lejefordeling blev ændret i almen boligafdeling

**Der blev skrevet historie, da 5 lejere i en lille etageejendom fik dom for, at deres leje skulle nedsættes med 10.000 kr. om året, samtidig med at huslejen hos 20 andre i ejendommen skulle sættes op**

*Af Jakob Lindberg*

Det er så vidt vides første gang, en gruppe lejere har tvunget et boligselskab til at lave om på lejefordelingen.

De 5 lejere havde anlagt sagen mod Afdeling 134 under Lejerbo Køge Bugt fordi lejefordelingen mellem de 12 lejere i etageejendommen og de 20 lejere i rækkehusene gennem mange år var blevet mere og mere skæv, når man tager hensyn til kvaliteten af

lejlighederne i de to dele af afdelingen.

I takt med de huslejstigninger, der var blevet gennemført i afdelingen var huslejen for etageboligerne i oktober 2016 nået op på 1039 kr. pr kvadratmeter om året, mens lejen for rækkehusene kun var på 756,73 kr. pr kvadratmeter.

Denne forskel var urimelig især i betragtning af, at rækkehusene havde private haver, mens etageboligerne kun

havde altan. Rækkehusene havde desuden et større privatereal end etageboligerne. Samtidig blev etageboligerne vedligeholdelse konsekvent forsømt.

Forskelsbehandlingen var blandt andet sket ved at den lokale afdelingsformand, Finn Holten gennem mange år havde sørget for at forfordele rækkehusene på etageboligerne bekostning.

Han havde gang på gang fået administrationsselskabet

til at ændre på lejefordelingen, således at huslejstigningerne blev større i etageboligerne end i rækkehusene.

## Retssag

I 2016 havde 5 af de 12 beboere i etageboligerne fået nok. De ville ikke finde sig i at betale mere i husleje, samtidig med, at deres boliger havde en lavere brugsværdi end rækkehusene.

Med hjælp fra Køge Lejerforening anlagde de sag ved

Retten i Roskilde

Sagen endte med, at lejen for etageboligerne pr 1. oktober 2016 blev nedsat med 10.000 kr om året, pr. lejemaal.

*Læs mere om detaljerne i sagen på hjemmesiden: <https://www.dklf.dk/artikler/historisk-dom-lejefordeling-blev-aendret-i-almen-boligafdeling>*

# Sangen om Danske Bank

Du Danske Bank  
Her er en sang  
fra din pengetank

Det' en fiks fidus  
at vaske hvidt  
Det gir profit

Dit hvidvaskeri  
gør Putin rig  
Men du går sikkert fri



En bank i krise – aktiefald!  
Hvem skal dog betal'?  
Da ikke chefens gratial'  
men en kunde – en by

Et-tusind-fem-hundrede milliarder  
er lige te'  
at overse.

Det er lovligt at regn',  
så bankens top  
hænges ikke op

Men en hjemløs person,  
som tigger sig til en kron'  
får fængsel fjorten dag'

Men Thomas Borgen  
han går fri  
for bedrageri  
Et gyldent håndtryk får han os', fordi  
at gi hånd, det er dansk

*Melodi og tekst: Satiregruppen Magt  
Søg på: "Magt - Du Danske Bank - Youtube"*



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

