

Lejer på Midtsjælland

NR. 132 - Forår 2019

MEDLEMSBLAD FOR RLE &
ROSKILDE LEJERFORENING



Indkaldelse til

Roskilde Lejerforening for Enkeltmedlemmers ORDINÆRE GENERALFORSAMLING 2019



Tid : Mandag d. 29. april 2018, kl. 19.30
Sted: Sankt Peders Stræde 2¹, 4000 Roskilde

RLE's Beretning-
finder du på
side 15.
Regnskabet på side 2

1. Valg af ordstyrer, referent og stemmetællere
2. Bestyrelsens beretning
3. Regnskab for RLE
4. Regnskab for RLE's kampfond
5. Fastsættelse af kontingent og kampfondsbidrag
6. Indkomne forslag
7. Valg jfr. vedtægternes §6
 - Valg af kasserer frem til 2021
 - Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer, frem til 2021
 - Valg af 4 bestyrelsessuppleanter, frem til 2020
 - Valg af 1 revisor, frem til 2021
 - Valg af 2 revisorsuppleanter, frem til 2020
8. Foreningens fremtidige virksomhed
9. Eventuelt

I henhold til vedtægternes § 8 skal forslag der ønskes behandlet på generalforsamlingen, være et bestyrelsesmedlem i hænde senest otte dage før generalforsamlingen.

RLE vil byde på en øl eller vand.

Vel mødt! / RLEs BESTYRELSE



Roskilde Lejerforening

indkalder hermed til

ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2019

Tid : Onsdag den 10. april 2019, kl. 19:30

Sted: Sct. Peders Stræde 2¹; Lejerforeningens lokaler

Dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere
2. Bestyrelsens beretning
3. Regnskab for 2018
4. Budget, samt fastsættelse af kontingent
5. Indkomne forslag
6. Valg i henhold til vedtægterne
7. Foreningens fremtidige virksomhed
8. Eventuelt

Vel mødt!
Bestyrelsen

RLs Beretning finder du på side 16

Returneres ved varig adresseændring

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



Lejer på Midtsjælland

Nr. 132 Forår 2019

Bladet er en lokaludgave af „Lejer i Danmark“, og udgives i samarbejde med Danmarks Lejerforeninger.

Oplag: Ca. 7.500 for alle udgaver.

Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.

Redaktion: Jakob Lindberg (ansvh.),
Bodil Kjærum og Henrik Stougaard.

Lokalredaktion i Roskilde:
Jens Juul, Jan Sylvest og Henrik Stougaard

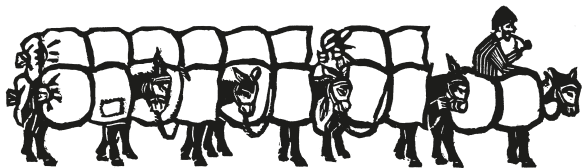
Danmarks Lejerforeninger:
Fax: 33 33 99 41
Hjemmeside: www.dklf.dk
Postadresse: Sankt Peders Stræde 2, 1., 4000 Roskilde

Roskilde Lejerforening
Sankt Peders Stræde 2, 1., 4000 Roskilde
Hjemmeside: roskilde.dklf.dk
Træffe- og telefontid: Tirsdage og Torsdage, kl. 19-21
Telefon: 46 36 18 19

Redaktionen af dette blad er afsluttet 1. marts 2019
Sommer 2019, deadline: 1. maj 2019

REGNSKAB FOR RLE 2018		
DRIFT	UDGIFTER	INDTÆGTER
Kontingent (*)		95.310,00
Indmeldelsesgebyr + ukendte indbetalinger		6.850,00
Renter		8,54
Kontingent Roskilde Lejerforening	42.000,00	
Kampfond	3.000,00	
Dampradio		
Porto og PBS-opkrævning	3.506,26	
Kopiering	1.456,25	
Kuverter, brevpapir, kontorartikler		
Annoncer		
Husleje samt varme	26.263,92	
Telefon	3.405,70	
Diverse omkostninger	1.356,00	
Omkostningsgodtgørelse	3.500,00	
Ialt	84.488,13	102.168,54
Overskud	17.680,41	
Balance	102.168,54	102.168,54

(*) Regnskabet dækker 300 medlemmer. (135 almindelige og 165 pensionister). Der kom i 2018: 44 nye medlemmer



RLE's regnskaber for 2018

Kirke Saaby d. 7. marts 2019
Jan Sylvest, Kasserer

REGNSKAB FOR RLE'S KAMPFOND 2017		
DRIFT	UDGIFT	INDTÆGT
Kontingent		3.000,00
§ 4 tilskud (2 sager)		4.910,62
Renter		11,44
Sagsudgifter (2 sager)	45.625,00	
Nævnsgæbyrer (13 sager)	5.682,00	
Administration	200,00	
Ialt	51.507,00	7.922,06
Underskud		43.584,94
Balance	51.507,00	51.507,00

STATUS	AKTIVER	PASSIVER
Bankbog	72.466,06	
RLE mellemregning		23.253,51
Wahren mellemregning	62.464,83	
Formue 1/1-18	155.262,32	
Underskud	43.584,94	
Formue 31-12-2018		111.677,38
Balance	134.930,89	134.930,89

STATUS FOR RLE PR. 31-12-2017		
KONTO	AKTIVER	PASSIVER
Kasse		438,00
Bankbog	254.138,30	
Giro	24.330,37	
Depositum på lejemål	12.500,00	
Mellemregning Kampfond	23.253,51	
Anden gæld		10.200,00
Formue 1/1-18	285.903,77	
Overskud	17.680,41	
Formue 31-12-2018		303.584,18
Balance	314.222,18	314.222,18

Regnskabet er ikke revideret. Regnskabet vil foreligge revideret til generalforsamlingen.

FT-valg / 2019 / Stem som / Lejer !



Dette nummer af bladet er sidste DL-blad inden Folketingsvalget bliver udskrevet. Valget skal nemlig holdes senest 17. juni i år, og det skal udskrives senest tre uger før. Det kan dog sagtens ske tidligere. Nemlig når som helst statsministeren finder det hensigtsmæssigt. Valgkampen er så småt i gang, og endnu engang taler de fleste partier om boligpolitik på en måde, som om alle vælgere bor i ejerboliger. Vi fra lejerbevægelsen har endnu engang opgaven med at få flere af de store gamle partier til at genopdage, at det faktisk er ca. 40 % af landets husstande, der bor til leje.

For lejerne i de almene boliger er det meget vigtigt, hvilken boligpolitik de ind-valgte folketingsmedlemmer vil føre fremover. Dette blandt andet vedrørende økonomien i boligafdelingerne, styrkelse eller svækkelse af det reelle beboerdemokrati, samt tilvejebringelse og fastholdelse af tilstrækkeligt med små billige lejeboliger. Hertil kommer hele den gruppe af emner med negativ forskelsbehandling af alment byggeri og dets beboere, som ligger i det lovarbejde, vi har kommenteret en del i de senere udgaver af dette blad. Det, der med et meget dårligt ordvalg er blevet kaldt "ghettopakken".

For lejerne der bor i privatejede udlejningsboliger, er absolut det vigtigste, at være opmærksom på, hvilke politiske partier der går ind for, at "boligregulerings-bestemmelserne" skal fastholdes og forbedres. Altså at der fremover skal være ordentlige regler for fastsættelse og regulering af huslejen m.v. Dette først og fremmest fordi ureguleret (såkaldt "fri") huslejefastsættelse vil betyde meget store lejeforhøjelser for lejerne. En regeringsrapport konkluderede for nogle år siden at huslejen ville stige mindst 40 %, men det bliver reelt mindst det dobbelte. Det viser de praktiske erfaringer fra de kommuner der lokalt har eksperimenteret med at sætte reglerne ud af kraft.

Sådanne stigninger vil naturligvis presse lejernes økonomi voldsomt på landsplan. For det mindretal af lejerne der får boligstøtte, vil denne afbøde virkningen noget, men det bliver for alle ramte en meget barsk omgang. Ureguleret huslejefastsættelse vil medføre en voldsom omfordeling af penge, således at ejerne af udlejningsejendomme tjener enorme arbejdsfri summer. Dem der skal betale, dem der rammes økonomisk, er lejerne i den private boligmasse, samt alle kommunerne der skal betale for de voldsomt forøgede udgifter til boligstøtte.

Hvem støtter så lejerne? - Ja, partimæssigt er det forholdsvis enkelt, for graden af reel opmærksomhed omkring lejernes interesser følger overordnet det traditionelle højre-venstre billedet i dansk politik: De borgerlige partier er overvejende udlejervenlige, og venstrefløjen er overvejende lejervennlig. For nogle af højrefløjs-partiernes kandidater, samt for mange af kandidaterne fra de midt-søgende partier (socialdemokraterne, SF, alternativet og de radikale), kan der imidlertid være store forskelle. Mange af disse kandidater er forbavsende uvidende om lejerbolig-spørgsmål. Disse kandidater er ofte potentielt modtagelige for gode argumenter.

Blandt andet derfor har vi som lejere mulighed for at gøre en stor og afgørende forskel, ved at få lejer-boligspørgsmålene sat mest muligt på dagsordenen i valgkampen. Dette er en opgave for Danmarks Lejerforeninger som landsorganisation, men vi opfordrer også lokale foreninger og de enkelte medlemmer til at gribe de muligheder der måtte komme i valgkampen. Når valget udskrives, vil vi fra DL forsøge at gå de enkelte partiers politik efter og nøje granske, hvad deres kandidater svarer på de kandidat-spørgsmål, som et vigtigt for lejerne. Dette kan evt. ligesom ved forrige valg danne baggrund for landsdækkende valg-annoncer fra Danmarks Lejerforeningers side. For øvrigt har avis-annoncer fra lejerbevægelsen tidligere været effektive i forhold til at skille fårene fra bukkene lejerpolitisk, og en enkelt gang er valgets udfald tilskrevet sådanne annoncer.

Under alle omstændigheder vil vi anbefale, at spørgsmålet om den kommende boligpolitik indgår i overvejelserne, inden man som lejer beslutter hvor krydset skal sættes. Rigtig mange væsentlige ting vedrørende lejernes boligforhold står på spil. Vi opfordrer med andre ord til, at enhver vælger der bor til leje stemmer - og stemmer som lejer!

Bodil Kjærø / Landsformand

Et etnisk nedrivningsprojekt

Enhedslistens repræsentant i Århus Byråd, Keld Hvalsø kom med en kraftig kritik af flertallet på byrådsmødet i den 16. januar. Vi bringer uddrag af hans tale.

Af Keld Hvalsø

Denne sag handler efter sin ordlyd om genhusning af tvangsflyttede og den handler også om kvoter til fremtidig alment boligbyggeri. Vi synes, at det er en sammenblanding, som var unødvendig – at blande de to spørgsmål sammen. Vi er helt indforståede med, at vi skal have kvoter til den almene boligsektor, men ser ikke denne her sammenblanding som naturlig.

Vores spørgsmål er derfor: Hvad er det her for en magtudøvelse, der bliver lavet, når man laver denne sammenblanding? Vi spørger også, om medlemmerne i organisationerne under BL's 5. kreds er enige i at hjælpe Byrådet med projektet? Er de blevet spurgt? Vi har noteret os, at Brabrand Boligforening tager afstand fra aftalen mellem kreds 5 og Borgmesteren. Det er i øvrigt den boligforening, der rammes allerhårdst af nedrivningsplanerne. Andre boligforeninger er utilfredse, men har valgt at støtte kreds 5's formand i aftalen. Vi kan kun gætte på, om det skyldes en frygt for, hvordan de kvoter, der så i øvrigt ligger i aftalen, skal fordeles. Men vi har noteret, at i hvert fald borgmesteren i København har haft en anden tilgang. Vi har noteret, at man i Tingbjerg har valgt at byg-

ge sig ud af de her krav, som Folketinget og regeringen har lagt på dem, og ikke rive ned.

Aftalen gør etnicitet til et kriterium i Aarhus Kommunes registrering af almene boligområder. For nu at sige det lidt pænt: I Danmark plejer vi hidtil ikke at bruge etnicitet som kriterie og det håber jeg heller ikke, at vi skal gøre i Aarhus, men der er jo noget, der tyder på det.

Aftalen stiller beboerne ringere end selv den tidligere helhedsplan gjorde. Aftalen indeholder intet om rettigheder for dem, der tvangsflyttes. Aftalen indeholder intet om flyttehjælp? Der er intet om forhandlingsmuligheder? Der er intet om de stærke beboere i området, om de kan blive boende eller om de også skal tvangsflyttes? Aftalen ændrer trykingsgarantien for beboerne, men vi ved ikke hvordan – eller måske kan vi få svar på, hvordan?

Vi stiller også spørgsmål ved, om de her kvoter overhovedet er nok i forhold til de ventelister, der er? Vi har konstateret, at der er 58.000 på landsplan på venteliste til almene boliger. Vi kunne godt tænke os at høre lidt om: Hvad er tallene i Aarhus? Aftalens 1000 erstatningsboliger bliver til 1-, 2- og 3-værelsesboliger, mens mange af

de planlagte tvangsnedrevne boliger i Gellerup vil være 4- og 5-værelseslejligheder. Aftalen løser ikke efterslæbet på Brabrand Boligforenings nedrivninger i helhedsplanen.

Enhedslisten siger nej til nedrivninger af gode boliger. Enhedslisten siger nej til aftalen 'Stop for almene ungdomsboliger' og vi siger nej til indførelse af etnicitet i kommunens registrering af forholdene i de almene byggerier. Vi siger nej til etnisk registrering.

Enhedslisten opfordrer alle beboere i de truede blokke, beboere i hele den almene boligsektor og folk i Aarhus med hjerte for den almene boligsektor, til at gå til modstand mod et etnisk nedrivningsprojekt.

Hvis det her kor af partier i Byrådet – altså Alternativet, Radikale, Liberal Alliance, Venstre og Socialistisk Folkeparti, Dansk Folkeparti, Konservativt Folkeparti – fortsætter nedrivningsvandringer, ja så bliver der et genhusningsbehov. Aftalen her er intet andet end en trædesten i vandringer og Enhedslisten går ikke den vej.



Keld Hvalsø, Enhedslisten. Medlem af Aarhus Byråd. Foto: Aarhus Kommune

Opråb fra "ghettoen" - Det er vores hjem, I taler om.

Tingbjerg i København er efter regeringens mening en "hård ghetto". I artiklen går forfatteren kriterierne for dette skræmmende stempel efter i sømmene

Af Pernille Høholt

Tingbjerg er et af de boligområder, der er stemplet som værende en hård ghetto, hvilket betyder at beboerne og boligselskaberne bliver mødt med nogle helt særlige krav. Kravet om at, der højst må være 40% almennyttige familieboliger i området.

Selvom der ligger planer om at bygge mange nye private boliger i Tingbjerg og vores bydel sandsynligvis hurtigt ville ryge ud af Ghettolisten, vil vi alligevel blive fastholdt på ghettolisten frem til år 2030 og således stadig blive mødt med kravet om de 40%. Udelukkende fordi Tingbjerg er en hård ghetto.

Hvorfor en hård ghetto

Hård ghetto lyder jo skræmmende, og det inviterer ikke just til at man har lyst til at flytte til Tingbjerg, vel? Hvad tænker man, når man hører hård ghetto? En ghetto er karakteriseret ved at det er en ensartet befolkning der bor på et afgrænset område.

Men når man så sætter hård foran? Er det et sted man ikke kan færdes i på grund af kriminalitet? Er det et slumområde med dårlige boli-



ger eller hvad er det der gør Tingbjerg til en hård ghetto?

Et indbydende boligområde

Hvis man går kriterierne efter i sømmene, så finder man ud af, at kriminaliteten ikke

er høj og der er ikke tale om et slum. Det er derimod et indbydende boligområde tegnet af en berømt arkitekt Steen Eiler Rasmussen.

Hvordan stemmer det så overens med, at man bruger

ghettobetegnelsen hård ghetto om Tingbjerg? Når man betegner et område som en hård ghetto, er det kun fordi området har været på ghettolisten i 4 år.

Tingbjerg er på ghettolisten

på grund af, at der bor mange indvandrere eller efterkommere af indvandrere med ikke vestlig baggrund.

Uddannelses- og indtægts-

Fortsættes på næste side

Hvad skal der til for at et boligområde bliver brændemærket som en ghetto?

Her er ministeriets officielle definitioner med en politisk kommentar.

Af Jakob Lindberg

A. Området skal have mindst 1.000 beboere, hvor andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande overstiger 50 pct.

Desuden skal mindst to af følgende fire kriterier være opfyldt:

1. Andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse, overstiger 40 pct. opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.
2. Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst 3 gange landsgennemsnittet opgjort som gennemsnit over de seneste 2 år.
3. Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grunduddannelse, overstiger 60 pct. af samtlige beboere i samme aldersgruppe.
4. Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området (eksklusive uddannelsessøgende) er mindre end 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

Kommentar: Det etniske kriterium (A) er det vigtigste, hvilket bringer hele lovgivningen på kant med den europæiske menneskeretskonvention.

Kriterierne 1-4 er sekundære kriterier. I årenes løb har regeringerne ændret disse kriterier alt efter, hvad der passede ind i den aktuelle situation

Fortsat fra forrige side

niveau spiller også en rolle, men lad os antage, at Tingbjerg lå i Holbæk, så ville Tingbjerg ikke være på ghettolisten. Det skyldes at Københavnerne i gennemsnit tjener mere end man gør i f.x. Holbækområdet og at man sammenligner indtægtsniveauet i Tingbjerg med det øvrige København.

Områdeafgrænsning

Et andet element i kravene, er den såkaldte ”områdeafgrænsning”. I områdeafgrænsningen udpeger man de matrikler, der hører med til Tingbjerg. Som det ser ud nu er f.x. kollegiet og ældreboligerne ikke med. Hvorfor undtager man disse to grupper beboere? De er jo beboere i Tingbjerg! Men når man undtager dele af Tingbjerg, og i dette tilfælde beboere, der ville slå ud på den positive side, bliver kravene fra regering og folketing sværere

at imødekomme. Man kunne få den tanke, at det ikke er en tilfældighed.

Det er vores hjem, I kalder Ghetto

Som beboer og beboerdemokrat bliver jeg ked af, at man på Christiansborg laver politik, som stigmatiserer boligområder og de mennesker der bor i Tingbjerg på grund af etnicitet og indkomstforhold.

Hvorfor tale om vores hjem som en ghetto, hvem har gavn af det. Vi har i hvert fald ikke.

Vi prøver som beboere at bidrage konstruktivt til hvordan vi får et bedre Tingbjerg med en mere differentieret beboersammensætning. Vi gør vores bedste, men et bredt flertal i folketinget gør det ikke nemt for os.

Politikernes retorik er et problem

Vi kan frygte at beboere i Tingbjerg må forlade den

base, de kalder for deres hjem, deres skole etc. fordi nogle politikere har opstillet nogle kriterier, der set fra vores synspunkt virker urimelige og vilkårlige.

Jeg mener, at politikernes retorik om ghettoer og hårde ghettoer er en del af problemet, fordi der ikke er noget positivt at hente i den måde at se vores boligområde på.

Hvad er en hård ghetto?

Hvis et område har opfyldt kriterierne for ghettoet 4 år i træk, kalder ministeriet det for et ”hårdt ghettoområde”.

For disse områders vedkommende får kommunerne ekstra muligheder for at påbyde salg og nedrivninger i disse områder, hvis der ikke kan opnås enighed med boligorganisationens bestyrelse om hvordan man kan nedbringe antallet af almene boliger til 40%.

Kommentar: Det udlændingepolitiske hysteri har åbenbart nået et stade, hvor Folketingets flertal er klar til at bryde grundlovens bestemmelser om privat ejendomsret. Et påbud om salg eller nedrivning af boliger er grundlovsstridigt.

Vi er bange for, at vi er blevet og fortsat bliver brikker i et spil om næste valg.

Tingbjerg er et smukt område omgivet af dejlig natur. Vi tænker og bygger nyt. Der er plads til både børn, voksne og gamle, vi har forretninger, kulturhus og kirke. Med andre ord har vi så mange ressourcer, som gør Tingbjerg til et rart sted at bo. Så kære politikere, tænk over, at det er vores hjem I taler om.

Pernille Høholt er formand for boligorganisationen, SAB Tingbjerg



Kombineret udlejning i Århus

Almen udlejning

De skærpede regler om kombineret udlejning i Gellerupparken vil gå ud over handicappedes muligheder for at få en egnet bolig

Af Jakob Lindberg

Foruden modstanden mod aftalen om genhusning, har Brabrand Boligforening også sat hælene i på et andet punkt: Man har sagt nej til kommunens plan om at bruge den såkaldte kombinerede udlejning i de udsatte boligområder.

Kombineret udlejning består i, at en del af boligerne i en bebyggelse udlejes til ressourcestærke borgere, dvs.

f.eks. lønmodtagere eller pensionister, mens resten anvises af kommunen. Der foregår derfor ingen udlejning efter ventelister. Århus kommune ønsker endog at kunne bruge denne anvisningsret til at kunne afvise uønskede tilflyttere.

Det har Brabrand Boligforening modsat sig af to årsager:

1. Boligforeningen har med støtte fra Landsbyggefonden

indrettet mange såkaldte tilgængelighedsboliger til handicappede og andre med særlige fysiske behov. Med Århus kommunes skærpede udlejningsregler bliver det ikke muligt at reservere disse boliger til dem, de er bygget for. Kommunen ønsker at kunne bruge alle lejlighederne til ressourcestærke tilflyttere. De millioner af kroner der er brugt på tilgængeligheds-

boligerne risikerer dermed at blive spildt. Det vil Brabrand Boligforening ikke acceptere.

2. Århus kommune ønsker at kunne suspendere den interne venteliste for at sikre udskiftningen af uønskede borgere med mere ressourcestærke. Dette har Brabrand Boligforening også modsat sig. Kommunen har svaret, at det kun er i en enkelt afde-

ling, Skovgårdsparken, at man vil praktisere denne særlige form for diskrimination for at undgå, at Skovgårdsparken kommer på regeringens sorte liste i 2020.

Om diskrimination

Der foregår i disse dage en udansk diskrimination af landets svageste borgere, hvad enten du er af dansk eller udenlandsk herkomst. Er du uden job, er du for syg til at arbejde, er du ny i Danmark, ja så er det bag i køen. Flere tusinde mennesker står til enten at miste deres hjem eller få frataget retten til at bestemme, hvor de vil bo.

LO-formand Ole V. Christiansen og FO-skolelederen i Aarhus Stiftstidende

Løsningen er ikke at nægte arbejdsløse adgang til en almen bolig. De udsatte boligområder har gjort en række gode erfaringer og er inde i en god udvikling, hvor flere kommer i arbejde og får en uddannelse.

Vi skal ikke diskriminere mennesker – uanset om det er på grund af deres etnicitet, handicap eller manglende beskæftigelse eller uddannelse. I stedet for at nægte arbejdsløse en billig, almen bolig skal vi hjælpe dem med at få en bolig, de har råd til. Et sted at bo er en vigtig forudsætning for at få en uddannelse eller et arbejde.

Peter Iversen, aktiv i Almen Modstand og bestyrelsesmedlem i Brabrand Boligforening,

De almene boligers historie

Almen udlejning

I et meget engageret interview har museumsdirektør for Nationalmuseet, Rane Willerslev givet startskuddet for et spændende projekt. Det går ud på at indsamle de almene lejerers vidnesbyrd om, hvordan det er at bo i alment byggeri.



Rane Willerslev. Foto: Nationalmuseet

Af Jakob Lindberg

I interviewet peger han på, den store betydning de almene boligforeninger har haft for udviklingen af den danske velfærdsstat.

I samarbejde med Danmarks Almene Boliger (BL) opfordrer Nationalmuse-

et alle lejere til at svare på spørgsmål som f.eks.:

- Hvad vil det sige at ha et godt naboskab?
- Hvad vil det sige at have en god bolig?
- Hvilke drømme har I for fremtidens bolig?

Rane Willerslev fortsætter:

- Det er en afgørende del af Danmarkshistorien, men det er også en afgørende del af, hvordan vores samfund skal bevæge sig fremadrettet. Der er pres på boliger overalt i verden – også i Danmark. Mange steder er det sådan, at almindelige mennesker ikke kan bo i storbyer, fordi boli-

gerne simpelthen er for dyre.

Så denne dokumentation for, hvordan almene boligforeninger er opstået, hvordan de har organiseret sig selv og formet vores samfund, er ekstremt vigtig ikke bare for Danmark men for resten verden, som kigger til Danmark

for at få ideer til, hvordan de skal løse deres boligproblemer.

Hele videoen kan ses her:

<https://bl.dk/politik-og-analyser/temaer/bl-fylder-100-aar/nationalmuseet-indsamler-din-bolighistorie/>

På BL's hjemmeside kan du også få vejledning i hvordan du kommer i gang med at fortælle om dine egne oplevelser med det almene byggeri.

Besøg Danmarks Lejerforeningers hjemmeside:

www.dklf.dk



Den syge 5-2 fidus

Privat udlejning

De såkaldte ”gennemgribende moderniseringer” på det private boligmarked er skadelige for den klimatilpasning, der er så hårdt brug for på det danske boligmarked.

Af Jakob Lindberg

Danmark har brug for, at vore boliger bliver forbedret på en sådan måde, at vi sparer på energien og undgår CO2-udslip. Metoden hertil er bedre isolering af lofter og vægge, energibesparende vinduer og mere effektive opvarmningsformer, der bruger vedvarende energi.

Det kniber desværre med at få opgraderet den gamle boligmasse til et lavere energiforbrug. Hvis huslejen i forvejen er høj har udlejerne intet incitament til at lave isoleringsarbejder og andre klimaforbedringer, fordi det kan være svært at få lejerne til at betale den husleje-forhøjelse, der skal til for at finansiere disse arbejder.

En af grundene hertil er, at man i 1996 gav udlejerne en mulighed for at forhøje lejen helt op til smertegrænsen ved at lave nogle kosmetiske forbedringer af køkkener og badeværelser. Det skete ved den såkaldte § 5, stk. 2 i boligreguleringsloven. Desværre er denne paragraf ikke blevet brugt til energimæssige forbedringer. Til gengæld nærmer lejen sig for moderniserede lejemål 1.500 kr. eller mere pr. m² om året. Det svarer til en månedlig husleje på 10.000 kr for en lejlighed på 80 m².

Hvis lejerne derudover skal betale for energirenoveringer kommer lejen så højt op, at det kan blive svært at leje lejlighederne ud, med mindre det offentlige vil yde massive tilskud til lejerne.

Hvad gik galt?

§ 5, stk. 2 i boligreguleringsloven blev skabt ved et lejelovsforlig i 1995. Forud for dette var gået en udvikling, hvor det sunde princip om omkostningsbestemt leje var blevet undermineret af spekulanter. Indtil da, var der ikke nogen regel i boligreguleringsloven, der bestemte, hvordan lejen skulle fastsættes på det tidspunkt, hvor en ny lejer flyttede ind i en ejendom.

Der var regler for, hvordan lejen skulle beregnes, hvis en udlejer ville varsle leje-forhøjelse. Her skulle udlejeren dokumentere, at den gældende leje var for lav til at dæk-

ke udlejerens omkostninger og det lovbestemte afkast, samt afkast af eventuelle forbedringer.

Men dette gjaldt ikke ved genudlejning. Her kunne en udlejer f.eks. kræve en meget højere leje af den nye lejer i stuen til højre, end den husleje der blev betalt af lejeren i stuen til venstre.

Lovændring

Dette hul i loven var mange udlejere begyndt at udnytte, hvorved princippet om ligebehandling af lejerne i en ejendom blev undermineret. Det blev der sat en stopper for ved en lovændring, der trådte i kraft den 1. juli 1996.

Efter den nye formulering af bestemmelsen, skal lejen ved lejemålets indgåelse beregnes efter samme principper som gjaldt ved lejefor-

højelser – altså som omkostningsbestemt leje med tillæg af det oprindelige afkast og tillæg for senere forbedringer.

Men som det tit sker ved studehandler i Folketinget, så fik de borgerlige partier indført en undtagelse til § 5, stk. 1, der lød således:

”§ 5, stk. 2. Ved lejeaftalens indgåelse må lejen for lejemål, som er gennemgribende forbedret, ikke fastsættes til et beløb, der væsentligt overstiger det lejes værdi efter § 47, stk. 2, i lov om leje,

En ”gennemgribende forbedring” blev defineret som en forbedringsudgift, der oversteg enten 1.600 kr/m² eller i alt 183.000 kr. Hvis dette krav blev overholdt, kunne udlejeren få et meget større tillæg for forbed-

ringen end hvis forbedringens værdi skulle beregnes efter § 5, stk. 1.

Beregning efter § 5, stk. 1

Lad os tage et eksempel: I en toværelses lejlighed på 50 m² i den gamle boligmasse, hvor der ikke var bad, beslutter udlejeren at etablere et sådant. Alle er enige om, at det er en forbedring. Forbedringsudgiften var 100.000 kr. som gav udlejer ret til et forbedringstillæg, som kunne lægges oven på lejen. Men hvor stort skulle dette tillæg være?

Hvis man beregnede det efter § 5, stk. 1, skulle tillægget være 10% af 100.000 om året – 10.000 kr. -, fordi reglerne siger, at afkastprocenten skulle svare til ydelsen på et

ikke at beregne noget. Så kunne man i stedet fastsætte den nye leje ved at sammenligne med tilsvarende to-værelses lejligheder i kvarteret, hvor der var bad i lejligheden.

Dengang lå kvadratmeterlejen i København for lejligheder i den gamle boligmasse med installationsmangler ofte på under 200 kr/m², hvis lejen var beregnet som omkostningsbestemt husleje.

Derimod var det ikke ualmindeligt, at lejere i ejendomme, hvor man ikke beregnede lejen efter omkostningerne, betalte f.eks. 600 kr/m² for en toværelses, hvis der var bad i lejemålet.

I dette tilfælde ville leje-forhøjelsen blive (600-200)*50 = 20.000 kr om året.

Derfor blev § 5, stk. 2 en populær fidus i udlejer kredse. Hvorfor nøjes med at få 10.000 kr. om året, når man kunne få 20.000 kr.

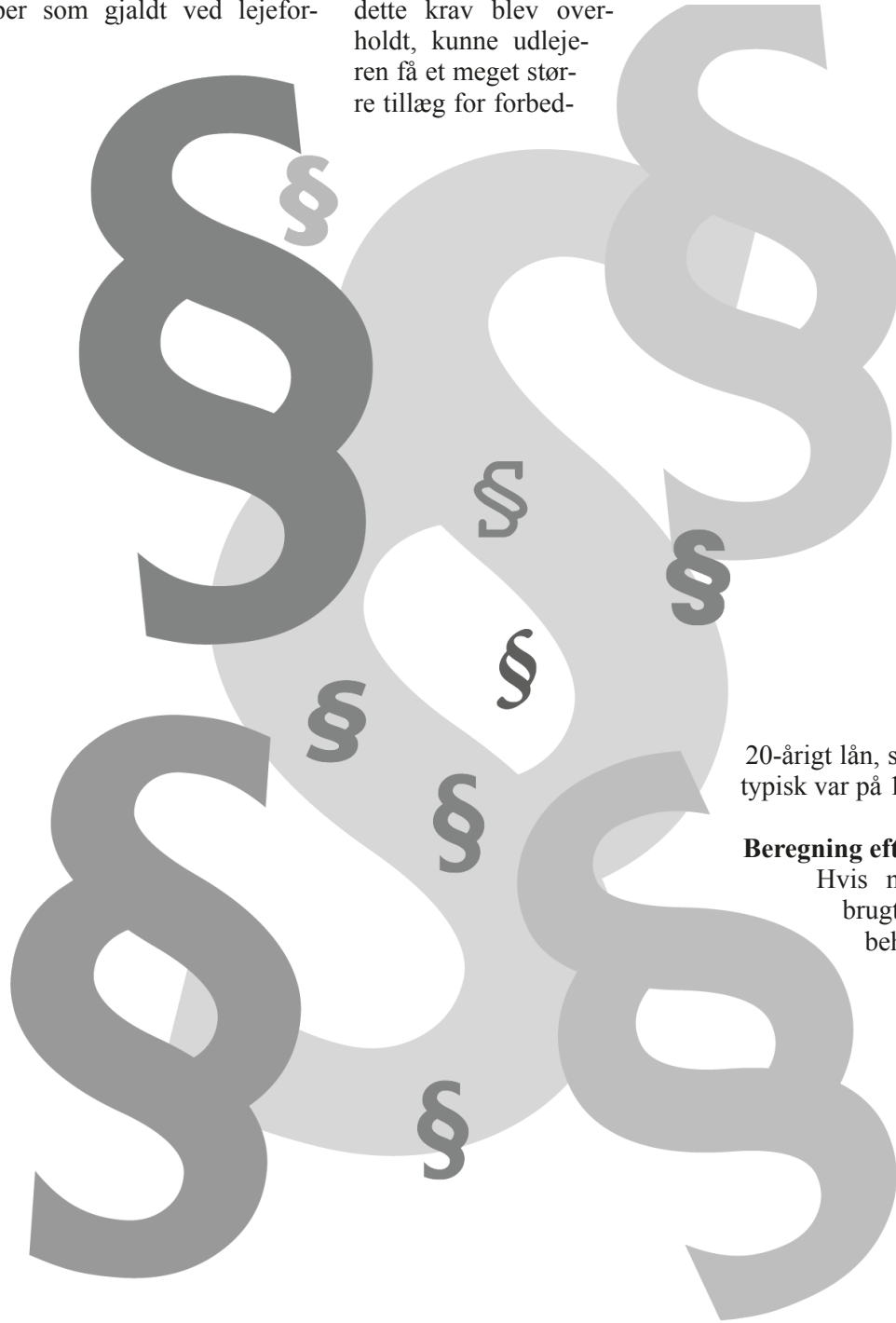
Fidusen løb af sporet

Heldigvis ser det ud til at folkettinget er ved at indse, at 5-2-fidusen er løbet af sporet. I 2014 lavede man en ændring af § 5, stk 2, således at man kun kunne anvende paragraffen, hvis ejendommen var blevet forbedret så meget, at den havde energimærke A-D.

Tanken var, at hvis en ejendom kun havde energimærke E eller F, så ville udlejer måske forbedre isoleringen, før han begyndte på de mere kosmetiske forbedringer af køkken og bad. Ræsonnementet er logisk nok, men det hjælper ikke tilstrækkeligt. Også de mange tusinder af lejligheder med energimærke D bør gennemgå en energirenovering, før udlejerne får bevilget ekstra afkast ved kosmetiske forbedringer.

Så længe liberalisterne i Venstre, Liberal Alliance og Konservative er ved magten, skal vi ikke forvente, at den syge paragraf bliver afskaffet. Socialdemokraterne kunne heller ikke få den afskaffet da de havde magten mellem 2011 og 2015, fordi de Radikale blokerede for det. Men måske er politikerne blevet klogere.

Man har lov at håbe.



20-årigt lån, som den gang typisk var på 10%.

Beregning efter § 5, stk 2

Hvis man i stedet brugte § 5, stk. 2, behøvede man

Omkostningsbestemt leje, det lejedes værdi og markedsleje

Privat udlejning

Her er en forklaring på de svære begreber og hvad de betyder for en almindelig lejlighed i privat udlejningsbyggeri

Af Jakob Lindberg

Denne artikel omhandler lejefastsættelsen i den ældre del af det private udlejningsbyggeri, dvs. ejendomme der er opført før 1. januar 1992.

Omkostningsbestemt leje

Når huslejen er omkostningsbestemt betyder det, at den er beregnet ud fra de udgifter udlejeren har til at drive ejendommen. Dertil kommer henlæggelser til vedligeholdelse, afkast til udlejeren og eventuelt et beregnet forbedringstillæg efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1

En typisk årlig husleje for en lejlighed på 80 m² i en ejendom opført før 1970 i Storkøbenhavn kan være sammensat således.

Hvad indgår i lejen – eksempel

Budgetudgifter: Skatter og afgifter, fælles eludgifter, forsikringer, mm. - 250 kr. pr. m²

Hensættelser til vedligeholdelse: 150 kr. pr. m²

Afkast: 50 kr. pr. m²

Forbedringstillæg for ældre forbedringer 100 kr. pr. m²

I dette tilfælde vil lejen være 550 kr./m² om året. Dette svarer til en årlig leje på 44.000 kr. – eller pr måned 3.667 kr.

Hvis der gennemføres en ny gennemgribende modernisering med en forbedringsværdi til 300.000 kr. kan lejen forøges med et tillæg på 1.875 kr. til 5.542, kr.

Det lejedes værdi

I de ejendomme, hvor lejen er omkostningsbestemt, er det i nogen tilfælde muligt at udleje en lejlighed til en højere leje end den beregnede omkostningsbestemte leje.

Hvis lejen er gennemgribende moderniseret, kan lejen fastsættes efter det lejedes værdi. Det er den leje, der er almindeligt gældende i kvarteret for lejemaal af tilsvarende kvalitet og størrelse.

Det lejedes værdi fastsættes af huslejenævnene, ankenævnene og boligretterne efter et skøn. I de senere år har f.eks. ankenævnet i København ofte godkendt at det lejedes værdi er 1.300 - kr./pr kvadratmeter for gennemgribende moderniserede lejligheder. For en lejlighed på

80 kvadratmeter betyder det en månedlig leje på 8.667 kr. om måneden.

Markedsleje

Det er svært at sige hvad markedslejen ville være for ældre ejendomme fra før anden verdenskrig. Da der ikke er noget marked for uregulerede beboelsesejendomme opført før 1992 i de store byer, kan man kun gætte sig til hvad markedslejen ville være hvis lejen blev givet fri.

Jeg beskrev i afsnittet om omkostningsbestemt leje en lejlighed på 80 kvadratmeter. Efter en gennemgribende forbedring på 300.000 kr. beregnede jeg den forhøjede leje til 5.542 kr.

Hvis der var markedsleje så ville samme lejlighed

formentlig kunne udlejes til 10.000 – 15.000 kr. i København, Frederiksberg og Gentofte – alt afhængigt af beliggenhed. Det skyldes, at der netop i disse kommuner er en meget stor knaphed på lejelejligheder.



... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Moderniseringstillæg

? Hej
Min husleje er pt. 9155,-/md. Den er på 5 år steget fra 8013,- altså 1142,-
Jeg vil høre om det virkelig er lovligt at den må stige med denne hastighed?
Derudover betaler jeg månedligt et beløb på 310,- for "forhøjet leje-modernisering" der dækker over et klædeskab og en skillevæg der var monteret da jeg indgik lejemålet.
Kan boligforeningen blive ved med at opkræve dette beløb?
Jeg glæder mig til at høre fra jer.

Med venlig hilsen, G.

! Hej G
Der er ikke nogen overgrænse for, hvor meget lejen kan stige over en længere periode.
Men forslag til arbejder eller forbedringer, der medfører huslejeforhøjelser på mere end 15 %, kan kun gennemføres, hvis det er gyldigt vedtaget på et afdelingsmøde. Se § 37, stk 3 i Almenboligloven (Se boks)
Det lyder også voldsomt med et forbedringstillæg på 310 kr månedligt for en skillevæg og et skab. Et sådant tillæg skal bortfalde når tilbagebetalingen er gennemført (sædvanligvis 10 år)
Meld dig ind i Randers Lejerforening og få dem til at vurdere, om der er noget at gøre.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

Almenboligloven § 37, Stk. 3. (Uddrag)

Medfører et arbejde eller en aktivitet leje-forhøjelse, der overstiger 15 pct. af den gældende årsleje, skal godkendelse ske ved urafstemning blandt afdelingens boligtagere, når krav herom fremsættes af det i vedtægterne fastsatte nødvendige antal stemmeberettigede deltagere på afdelingsmødet. Antallet kan i vedtægterne højst fastsættes til at udgøre 25 pct. af de fremmødte stemmeberettigede deltagere.

Kogeplade sprunget

? Jeg kom hjem efter at havde været på arbejde og havde handlet og stiller mine varer op på køkkenbord og kogeplade (småt køkken) hvor der ikke går mere end 10 sek. Så springer kogepladen ud af den blå luft!

Jeg kontakter boligselskabet dagen efter, hvor jeg må ringe ind og forklarer hvad der er sket. Medarbejderen mener, at der må have været en brist eller en fabriksfejl. Og efter jeg indsendte billede af skaden og serie nummer for de kunne bestille et nyt, så skriver de, at det er selvforskyldt!

Jeg henviser til vores vedligeholdelse reglement ordning A, hvor de har pligt til at ordne komfur m.m. Og kun hvis der er begået misligholdelse af det lejede, kan de sige jeg selv skal betale for skaden.

Selvom jeg har forklaret og henvist til reglement, så afviser de stadig, da de siger det er selvforskyldt!

Skal jeg nu bare spørge dem om, hvordan de kan bevise deres påstand? Eller tage dem direkte i huslejenævnet? Jeg har vidne på det er sket uden jeg har gjort noget. (Min kæreste var til stede)

De kan vel ikke bare sige det er selvforskyldt uden at kunne bevise det?

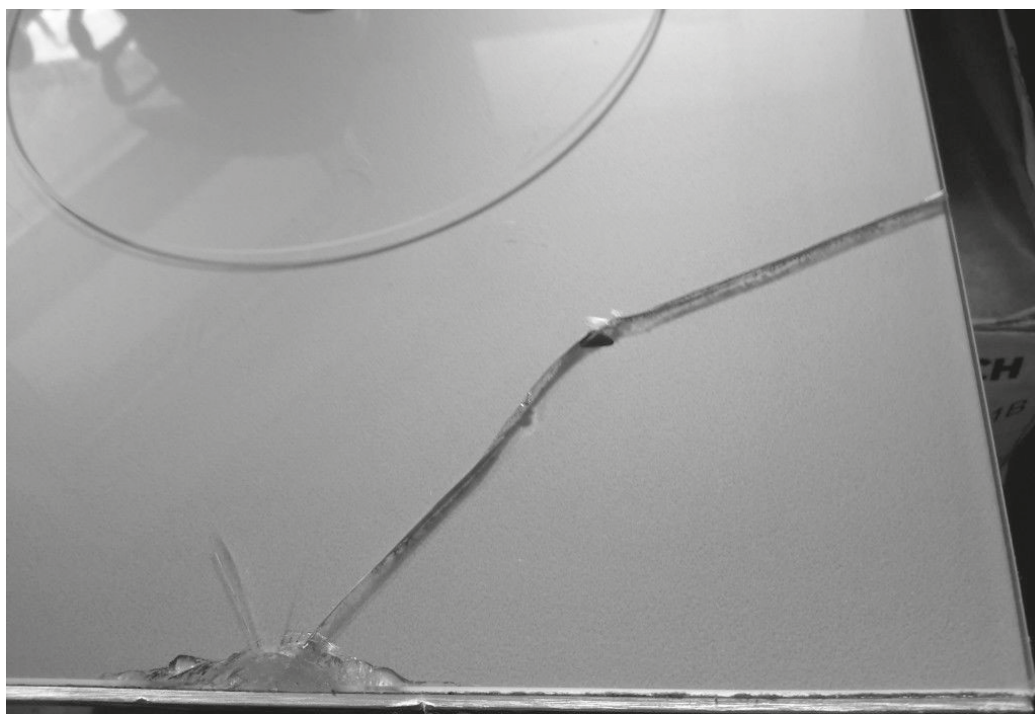
Venlig hilsen
En fortvivlet lejer

! Du har ret i, at det er boligselskabet, der skal bevise, at der er tale om misligholdelse.

• Du kan indbringe sagen for beboerklagenævnet i kommunen, som kan give udlejer påbud om at reparere eller udskifte komfuret.

Hvis du får brug for bistand til sagen bør du melde dig ind i Roskilde Lejerforening, Se kontaktoplysninger i menuen på hjemmesiden - Lejerforeninger.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg



Lejerforeningerne i Danmarks Lejerforeninger kan findes på:

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

... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Dødsbo-reparation

? Håber du kan hjælpe med et svar.
Sagen er den at, jeg bor på 7. år til leje, min udlejer afgik desværre ved døden i foråret, og der er derfor advokater på dødsboet, meningen er at ejendommen som indeholder 3 boliger (2 lejeboliger) skal sælges med tilhørende lejere.

Der har så i rigtig lang tid været problemer med nogle af vinduerne i min bolig, noget som jeg også drøftede med min daværende udlejer. Henover sommeren blev det så bare endnu værre med dem så nu kan de hverken lukke eller noget, de er utætte ved karmen og vejr og vind står lige ind. Jeg bad boets advokat om at få dem udskiftet, det ville de ikke, da det kostede for meget og det måtte være op til den nye ejer/udlejer.

Jeg oplyste dem om at jeg så vil have en huslejenedsættelse, da jeg ikke vil betale fuld pris for noget der ikke er i orden. Det fik jeg så, og et fint tillæg til min kontrakt hvori der stod at huslejenedsættelse vil vare i 6 mdr. gældende pr. November 2018.

Der har så netop været sendt en arbejdsmand ud for at skrue og hamrer lidt på vinduerne, det har hjulpet lidt, men de kan stadig ikke lukkes helt. Advokaten har så efter at arbejdsmanden har været her, trukket tillægget om huslejenedsættelsen tilbage med øjeblikkelig virkning. Og nu mit spørgsmål, kan han det? Problemerne med vinduerne er jo ikke løst, men man har prøvet at udbedre det lidt.

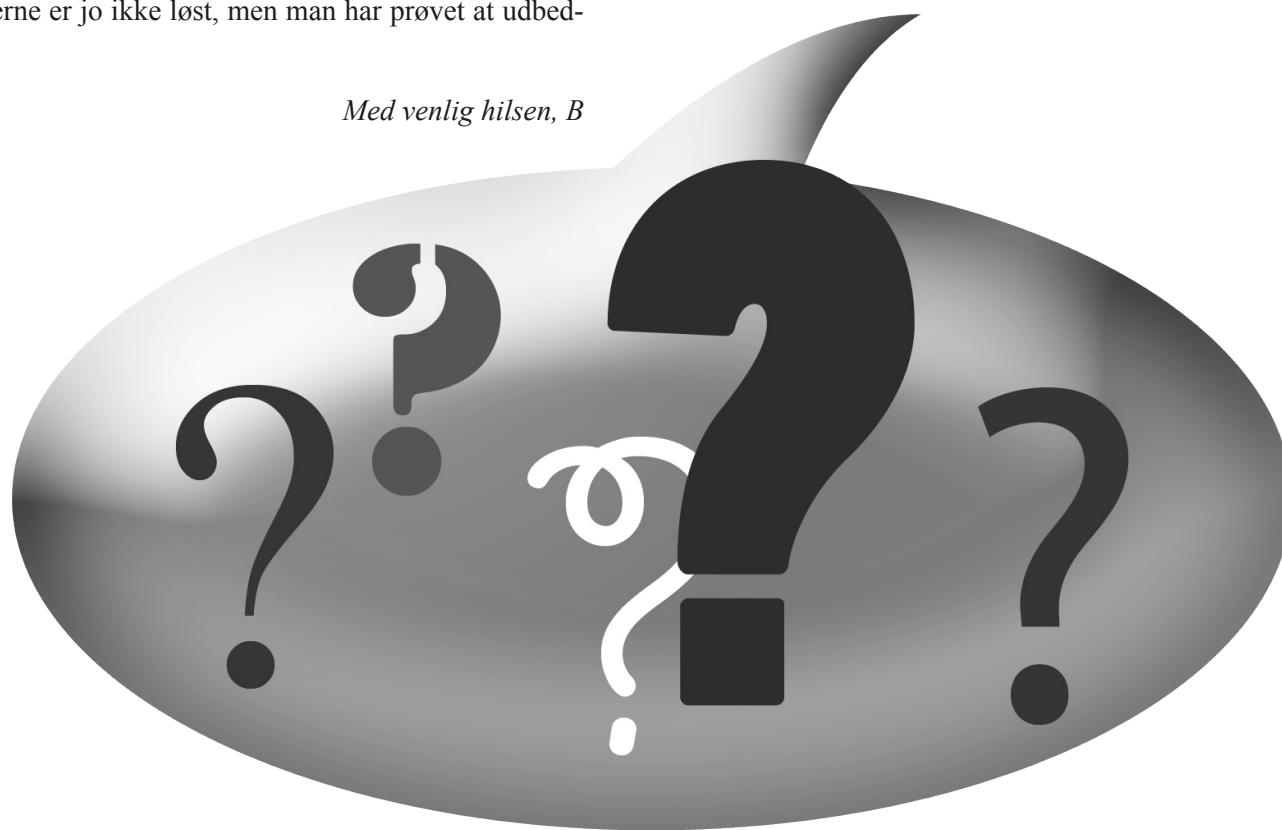
Med venlig hilsen, B

! Lejeloven gælder også, selv om din udlejer er et dødsbo. Huslejenævnet kan give udlejeren påbud om at reparere eller udskifte vinduet. Huslejenævnet kan også nedsætte din husleje, hvis du betaler for meget. Huslejenedsættelsen skal først bortfalde, når reparationen er foretaget på den håndværksmæssigt korrekte måde.

Meld dig ind i Roskilde Lejerforening og få bistand i sagen.

Du finder kontaktoplysningerne i menu-bjælken under Lejerforeninger

Med venlig hilsen
Jakob Lindberg



Gebyr for inspektion af lejlighed

? Hej,
Vi takkede nej til udlejerens bud på 21.000 kr for at få malet nogle af væggene i vores 65m² lejlighed, det lød meget for dyrt.

Vi kontaktede et par forskellige malere der alle var enige, og at det skulle koste mellem 10-15.000 kr for at male HELE lejligheden.

Vi fik en aftale med en af malerne der havde tid, og han har nu malet hele lejligheden, så der intet er at komme efter.

Vi får at vide der ved fraflytnings inspektion skal betales 500 kr i gebyr til at udlejers malermester som inspicere lejligheden.

Er det normalt? Jeg synes ikke at kunne finde det i vores lejekontrakt.

! Hej Niclas
Der kan ikke opkræves gebyr for at inspicere en lejlighed ved fraflytning uanset om det er udlejer, der gør det eller hans maler.

Denne opgave er en del af udlejers normale pligter, og man kan ikke opkræve penge for at gøre sin pligt.

Det er fastslået ved flere domme i højesteret vedrørende lignende gebyrer.

Med venlig hilsen,

Jakob Lindberg

Hilsen Nicklas

Udlejer måtte tilbagebetale 8.400 kr, som ulovligt var opkrævet for renovation

Privat udlejning

Betaling for renovation er en del af huslejen og må ikke opkræves særskilt

Af Jakob Lindberg

I en lille by i Vesthimmerland kommune ejede en udlejer 5 rækkehuse, som han lejede ud.

For at forbedre indtjeningen opkrævede udlejer foruden husleje også aconto vand samt et beløb på 225 kr. om måneden til renovation. Denne ekstraopkrævning havde den ene af lejerne betalt lige siden han i 2011 flyttede ind. På et tidspunkt blev lederen klar over, at dette ikke var lovligt.

Samtidig var lederen blevet utilfreds med, at familien betalte strømmen til den kloakpumpe, der fjernede spildevandet fra alle boligerne. Det skyldtes at de fem lejermål havde hver deres afregning over for elværket. For at få strøm til kloakpumpen havde udlejer tilslettet denne til det ene lejermål.

Huslejenævnet
Lederen gik nu til huslejenævnet for at få afgjort denne uenighed. Lederen henviste til at Højesteret i 2009 havde bestemt, at der kun må opkræves særskilte bidrag i de tilfælde, hvor der var udtrykkelige tilladelse i lejeoven til at opkræve sådanne bidrag. Der er ikke nogen tilladelse i lejeoven til at opkræve betaling for renovation. (Se boks her på siden).

sen her på siden).

Udlejers svar

Udlejer forsvarede opkrævningen med at lederen til gengæld havde betalt for lidt for vandafledning:

”Vi erkender, at det i årene 2016 og 2017 formentlig havde været mere retvisende at tilbagebetale beløbet for renovation for derefter at sende en ekstra-regning vedr. vandforbrug, vandafgifter mv. Men som det fremgår af den tidligere fremsendte opgørelse, er det endelige beløbsmæssige resultat blevet det samme, hvorfor lejer efter vores me-

ning ikke har betalt mere, end det han har været forpligtiget til.”

taget et beløb på 800 kr som kompensation for strømforbruget.

Kloakpumpen

Leder krævede, at udlejer skulle dokumentere det faktiske forbrug for vandafledningspumpen, samt fremadrettet sørge for at lejer alene betaler strøm for sit eget forbrug. Udlejer skulle dermed fremover selv afholde udgiften for fællesforbruget af strøm til kloakpumpen.

Udlejer forsvarede sig med, at lederen fra starten havde været klar over at kloakpumpen var tilslettet til hans elmåler, og at han havde mod-

Huslejenævnet

Nævnet gav lejer medhold på begge punkter.

Acontobidragene til renovation skulle tilbagebetales og udlejer fik påbud om at sørge for særskilt strømafregning for kloakpumpen.

Hvad må en udlejer opkræve?

Husleje

Det omfatter alle former for ydelser og driftsomkostninger, herunder:

- Administration, PBS-gebyrer og lignende
- Grundskatter
- Faste afgifter til renovation og rottebekæmpelse
- Forsikring
- Renholdelse af fællesarealer
- Vedligeholdelse af bygninger, varmeanlæg mm.
- Udgift til udarbejdelse af varmeregnskab, vandregnskab, el-regnskab
- Strøm til varmeanlæg og belysning af fællesarealer
- Afkast (profit) til udlejer
- Vandforbrug, hvis der ikke er individuelle vandmålere i lejlighederne

Ved siden af huslejen må udlejer opkræve følgende bidrag, hvis det er aftalt i lejekontrakten:

Aconto varme

Hvert lejermål skal betale et særskilt bidrag til varmen til dækning af indkøb af olie, naturgas, fjernvarme eller elektricitet. En gang om året skal udlejer aflægge et varmeregnskab og tilbagebetale en del af de opkrævede beløb til de lejere, der har betalt for meget. Har en lejer betalt for lidt i løbet af året, kan udlejer kræve efterbetaling.

Aconto vand

Hvert lejermål skal betale et særskilt bidrag til betaling for vandforbrug og for afledning af spildevand. En gang om året skal udlejer aflægge et vandregnskab og tilbagebetale en del af de opkrævede beløb til de lejere, der har betalt for meget. Har en lejer betalt for lidt i løbet af året, kan udlejer kræve efterbetaling. OBS.: Opkrævning af aconto vand forudsætter, at der er vandmålere til alle lejligheder i ejendommen.

Aconto el

Hvis udlejer leverer elektricitet til andet end varme – f.eks. fra solceller på ejendommen, må udlejer opkræve el-bidrag. Der skal aflægges el-regnskab ligesom ved vandbidrag. OBS.: Opkrævning af el-bidrag forudsætter, at der er el-målere til alle lejligheder i ejendommen.

Antennebidrag

Såfremt der findes en fællesantenne, kan udlejer kræve at lejerne betaler et antennebidrag til dækning af udlejers udgifter hertil.

Højesteret om betaling ved siden af huslejen

Efter at der i mange år havde været usikkerhed om retten til at opkræve aconto vand ved siden af huslejen til refusion af udlejers udgifter, blev sagen forelagt for Højesteret

I præmisserne beskrev Højesteret først det generelle princip:

Lejelovgivningen indeholder for leje af lejligheder til beboelse ufravigelige regler om fastsættelse og regulering af lejen, der ikke åbner adgang til som tillæg til legebetalingen at lade lejerens dække udlejerens driftsudgifter ved refusion, jf. herved lejelovens kapitel VIII med bestemmelsen om ufravigelighed i § 53, stk. 1 og 2, samt boligreguleringslovens kapitel II om omkostningsbestemt leje. En adgang for udlejerens til at udskille dele af lejen til særskilt betaling ved refusion kræver derfor lovhjemmel, som f.eks. lejelovens kapitel VII om varmebetaling mv., hvorefter udlejerens udgifter til varmesforsyning dækkes ved en refusion som tillæg til legebetalingen.

Dernæst udtalte dommerne følgende om vandbetaling:

Ved lov nr. 419 af 1. juni 1994 blev der i lejeloven indsat et nyt kapitel VII B om udgifter til vand mv., hvorefter lejerens betaling for vandforsyning kan ske i form af refusion af udlejerens udgifter hertil, således at fordelingen af udgiften sker på grundlag af forbrugsmålere, jf. lejelovens § 46 j, stk. 1. Efter bestemmelsens ordlyd og bemærkningerne i lovforslaget finder Højesteret, at adgangen til særskilt betaling for vand som tillæg til lejen er betinget af, at den enkelte lejers betaling opgøres på grundlag af lejerens forbrug i henhold til individuel forbrugsmåling. § 46 j, stk. 1, kan ikke fraviges ved aftale, jf. § 46 p, stk. 1.

Herefter finder Højesteret, at en ordning som den foreliggende om særskilt betaling for vand, hvor den enkelte lejers betaling opgøres som en andel af flere lejers forbrug fordelt efter areal, er ugyldig som stridende mod de nævnte ufravigelige bestemmelser i lejelovgivningen.



Kilde: Højesterets dom af 30. juni 2009 (TBB 2009.631H)

Værelseslejer fik nedsat lejen fra 7.800 til 4.500 kr. om måneden

Privat udlejning

Den store mangel på lejeboliger i Københavns kommune har drevet huslejerne i vejret – også på værelser. Mange gange betaler man det samme for et enkeltværelse, som man betaler for en 4-værelses lejlighed.

Af Jakob Lindberg

Den 1. marts 2017 flyttede en mand ind i et værelse på Vesterbro i København. Ifølge lejekontrakten skulle han betale 7.800 kr om måneden i husleje for et værelse på 14 m² med adgang til køkken, bad og stue, som han delte med lejlighedens faste beboer.

Huslejen svarede til 6.686 kr pr. m². årligt, beregnet ud fra 14 m².

Udover husleje skulle værelseslejeren betale i alt 674 kr. hver måned til varme, vand, el og internet.

Fraflytning

I slutningen af august 2017 flyttede lejeren ud efter kun 6 måneder. Det var formentlig fordi han fandt en anden bolig, der var billigere eller større – eller begge dele. Der blev lavet et fraflytningssyn, hvor lejer og udlejer sammen noterede, at der var nogle mindre skrammer på soveværelsesdøren, på væggene og på vindueskarmen.

Lejer flyttede først de sidste 15. september og tømte først kælder-rummet den 8. oktober.

Den 16. november sendte udlejer en facebookbesked til lejeren, hvor han krævede 14.532 kr. som betaling dels for istandsættelsen, dels for manglende husleje i anden halvdel af september. Lejeren skyldte også nogle mindre beløb i husleje i juli og august 2017. Udlejer tilbageholdt derfor det indbetalte depositum på 15.600 kr.

Lejeren kunne ikke acceptere udlejers krav – blandt andet fordi der var flyttet en ny lejer ind uden at skrammerne var blevet udbedret. Lejer indbragte derfor sagen for huslejenævnet i København.

Huslejenævnet

Nævnet afgjorde sagen efter en besigtelse af boligen. Der var tale om et såkaldt accessorisk enkeltværelse – altså et værelse, der var en del af udlejers egen bolig. Sådanne værelser er ikke omfattet

af reglerne om omkostningsbestemt leje, men derimod efter reglerne om ”det lejedes værdi” efter reglerne i lejelovens § 47

Derfor fastsatte nævnet lejen ud fra erfaringerne med tilsvarende værelser i København, og nåede frem til at lejen skulle nedsætte til 4.500 kr. om måneden – i alt 19.800 kr. for hele bopérioden

Nævnet nedsatte også det beløb, som udlejer måtte fratrække fra depositum, således af lejer skulle have 11.632 kr tilbage sammen med de 19.800 kr. i huslejenedsættelse.

Kommentar: Mindre grådighed efterlyses

Sagen er et godt eksempel på de groteske forhold, der i sær hersker på boligmarkedet i de store uddannelsesbyer, hvor efterspørgslen efter små boliger langt overstiger udbuddet. Her har boligejerne i praksis frie hænder til at tvinge de boligløse til at betale hvad som helst, bare de kan få tag over hovedet.

Det giver et usundt marked for værelser og små lejligheder, som lejes ud midlertidigt. Mange lejere indgår lejeaftaler på skrømt. Man ved, at man ikke får værelset, hvis man brokker sig over lejens størrelse. Derfor skriver man under på, at man vil betale en leje, som er 2 eller 3 gange så høj som boligen er værd. Så snart man finder noget billigere flytter man igen og kræver lejen nedsat med tilbagevirkende kraft.

Dette kan lade sig gøre fordi vi i Lejelovens § 49 har et middel til at få nedsat lejen hvis den er urimeligt høj.

Jagten på den arbejdsfrie indkomst

Ville det ikke være bedre, hvis udlejerne kunne tøjle deres grådighed? Det ville i hvert fald give mere stabilitet og mindre konflikt mellem udlejer og lejer.

Men grådighed er ikke et psykologisk fænomen hos nogle få udlejere. Den er indbygget i vores samfundsstruktur. Vi elsker og hader

grådigheden på samme tid. Vi lader os underholde af programmer som Hammerslag, der viser, hvordan parcelhus-ejere bliver millionærer på at samfundsudviklingen har fået huspriserne til at stige.

Vi hylder de dynamiske ledere, der er i stand til at samle store formuer – lige indtil vi opdager, at formuerne er skabt gennem hvidvask af penge eller bedrageri over for statskassen. Så bliver de fyret – men får alligevel et par millioner med i fratrædelses-godtgørelse.

Hvad kan der gøres?

Grådigheden på boligmarkedet kommer vi aldrig af med. Men det står i politiker-nenes magt at sørge for at der bliver bygget tilstrækkeligt med billigt byggeri, herunder ungdomsboliger og ældreboliger.

Huslejekontrol, omkostningsbestemt husleje og opsigelsesbeskyttelse er ikke sex- et. Men det er nødvendigt.

Kilde: huslejenaevn.dk



Sagen om værelseslejeren foregik i kvarteret Vesterbro i København

RLE's BERETNING FOR 2018

Dette er RLE-bestyrelsens korte skriftlige beretning for den forløbne periode fra april 2018 til februar 2019. I beretningen indgår ikke nogle lejerpolitiske betragtninger, idet vi vil overlade dette til Roskilde Lejerforening.

Bestyrelsen

Efter den ordinære generalforsamling d. 11. april 2018 har RLE's bestyrelse bestået af, Bodil Kjærum, Bodil Damgaard, Jens Juul, Gunver Hagbang, Kurt Vedsmand, Regnar Jacobsen og Julie Hoff Sørensen (de 3 sidstnævnte er på valg), samt kasserer Jan Sylvest og formand Tomas Jacobsen. Udover bestyrelsen har suppleant Per Holdrup deltaget aktivt i bestyrelsesarbejdet og Henrik Olsen har været aktiv som sagsbehandler i RLE.

Medlemsudviklingen

I 2018 har RLE haft 300 medlemmer, hvilket er 3 mindre end sidste år, så vi har i år haft en mindre medlemsnedgang. Vi har i 2018 fået 44 nye medlemmer, og selvom det er en del flere nye medlemmer end sidste år, har ikke været tilstrækkeligt til at øge medlemstallet. Vi har i år haft annoncer i lokal aviserne i Roskilde og Ringsted. Vi har prøvet at gøre lidt ved RLEs Facebook side, men det har ikke givet det store antal besøgende. I samarbejde med RL er der planlagt en medlemskampagne, hvor vi bl.a. vil holde et offentligt møde om lejer forhold i Byens Hus i marts måned. Vi håber på den måde at kunne gøre lejerforeningen mere synlig, og øge vores medlemstal, selvom der bliver færre og færre lejere.

Kontoret og sagsbehandlingen

Vi har i år haft åbningstid tirsdag og torsdag som vi plejer i Roskilde. Vi har i løbet af året startet 34 nye sager i 2018, dette er lidt mindre end i de foregående år. Vi har ligesom tidligere indbragt mange sager for nævnene i år.

De aktive sagsbehandlere haft nok at se til, og der er ikke meget ledig kapacitet til sagsbehandling i bestyrelsen. Vi får på vagterne mange henvendelser på telefon eller ved fremmøde fra lejere der ønsker svar på alle typer leje spørgsmål, det er både fra medlemmer og ikke medlemmer, og det viser at der stadig er brug for RLE.

Huslejenævnet for Roskilde og Lejre kommuner har stadig har meget lange behandlingstider for nogen sager, mens de for andre sager har forbedret deres behandlingstider og vi håber denne udvikling fortsætter, så sagsbehandlingstiden for almindelige sager om lejens størrelse og varmeregnskaber efterhånden kan komme ned under 6 måneder. Beboerklagenævnet i Roskilde har fået rimelige behandlingstider på omkring 5 mdr. Med den lange behandlingstid af sagerne, har sagsbehandlerne mange forskellige kørende sager at holde styr på. Dette har kunnet lade sig gøre fordi RLE fortsat har et antal frivillige sagsbehandlere, men i øjeblikket kan vi kun lige akkurat dække vagtplanen ind. Vi skal derfor gøre en særlig indsats for at få flere aktive sagsbehandlere i foreningen. Ud over vagterne og sagsbehandlingen, udfører RLEs sagsbehandlere et stort arbejde som lægdommere i boligretten, samt som lejerrepræsentanter i huslejenævn og beboerklagenævn.

Oplysning

"Lejer på Midtsjælland" udkommer stadig som et omslag til Danmarks Lejerforeningers blad. Bladet udkommer 3 gange årligt.

RLE og Roskilde Lejerforenings egen hjemmeside på internettet bliver fortsat opdateret og vi vil i den kommende tid prøve at "modernisere" designet af siderne, da vi tror at hjemmesiden bliver mere og mere vigtig for at få kontakt til nye lejere med lejeretsproblemer. Adressen til hjemmesiden er <http://roskilde.dklf.dk/>. Det er også muligt at e-maile til RLE på adressen roskilde@dklf.dk, men man kan ikke forvente at få startet sager over nettet, det kræver stadig at man møder op på kontoret. Leje spørgsmål kan dog skrives til Danmarks Lejerforeningers brevkasse på adressen www.dklf.dk.



Samarbejdet med andre

Vi har, som tidligere haft samarbejde med forskellige lejerforeninger.

Vi har også haft et glimrende samarbejde med bestyrelsen i Roskilde Lejerforening. I Danmarks Lejerforeninger (DL) er foreningen repræsenteret ved formand Bodil Kjærum.

Økonomi

RLE har en sund økonomi og er kommet ud af 2018 uden at have måttet bruge af formuen som vi ellers havde budgetteret med. I budgettet for de kommende år ser det også ud til at foreningens økonomi kan balancere. Formuen udgjorde ved udgangen af 2018 ca. 280.000 kr.

Kampfonden har i 2018 haft sagsudgifter på 45.625,00 kr. til retssager, og udgifter på 5.682,00 kr. til nævnsgemyr, svarende til at der er indbragt omkring 20 sager for nævnene. Indtægterne fra § 4 har været på godt 4.910,62 kr. Alt i alt har kampfonden i 2018 haft et underskud på ca. 43.584,94 kr.

Formuen er på 111.677,38 kr. ved udgangen af 2018.

Afsluttende bemærkninger

Bestyrelsen skal afslutningsvis konstatere at vi finder den forløbne periode alt i alt har været tilfredsstillende for RLE som forening. Vi har haft budgetteret forsigtigt, så økonomien er stadig god. Hvis vi skal have flere nye medlemmer og dermed også flere nye sager, er det nødvendigt at vi får flere aktive sagsbehandlere i foreningen. Vi vil sammen med RL prøve at få sat gang i en medlemskampagne for at skaffe flere medlemmer til lejerforeningerne.

Vi vil på generalforsamlingen supplere denne skriftlige beretning med en kort mundtlig, besvare spørgsmål og indgå i så bred en beretnings diskussion som de fremmødte medlemmer måtte ønske. Vi håber på et stort og veloplagt fremmøde.

VEL MØDT!

BESTYRELSEN

Beretning til RLs generalforsamling 2019

Arbejdet i bestyrelsen

Arbejdet i bestyrelsen har fungeret godt – vi har afholdt de planlagte møder, der har været et pænt fremmøde og vi har efter bedste evne gennemført de aftalte aktiviteter.

Medlemsforhold og økonomi

Medlemstallet er rimeligt stabilt. Vores medlemsforeninger i lejemålene i ejerlejlighedsejendomme har jo i sagens natur et vigende medlemstal. Vi har hen over året haft diverse kontakter med lokale beboergrupper fra såvel alment som privat byggeri – det har givet enkelte nye medlemsforeninger og vi har aktuelt også henvendelser, der tegner til nyt medlemskab.

Lejernes LO har været udsat for en splittelse som følge af forsøg på centralisering af organisationen. Vi har lokalt og i Danmarks Lejerforeninger i øvrigt kontakt til nogle af de ”frafaldne LLO afdelinger” som vi håber at kunne samarbejde med til gensidig gavn.

Økonomisk sejler vi i smult vande uden nævneværdige overraskelser. Vores medlemsforeninger betaler deres kontingent og vi betaler videre til Danmarks Lejerforeninger.

Lokale lejerforhold

Små og billige boliger var en af parolerne fra det flertal, der vandt kommunalvalget for godt et år siden. Nu venter vi spændt på, at de fine hensigtserklæringer omsættes i praksis. En undersøgelse af det stigende problem med hjemløse i 2018 viste, at Roskilde Kommune har en særlig udfordring på dette område. Det er simpelt hen voldsomt svært at finde en bolig, der er til at betale i Roskilde, hvis du er uddannelsessøgende eller ikke har en fast god arbejdsindtægt.

Der bygges rundt om i byen: i Trekroner, på

Musicon, på Slagterigrunden, men hvem bygges der til? Vi forventer at løfterne fra kommunalvalgkampen efterleves.

Det faldende antal lejemål i ejerlejlighedsejendomme fremskynder tendensen yderligere.

Vi har en række store spillere på udlejningsmarkedet – så som Frandsen Ejendomme og ikke mindst alle pensionskasse-ejendommene.

Pensionskaseejendommene er præget af administrativ professionalisme og et klart fokus på et godt afkast til medlemmerne. En typisk metode til dette er modernisering af de enkelte lejemål = stigende lejeniveau/beboerudskiftning. Vi oplever i disse år en målrettet aktivitet hos udlejerne i forhold til gennemgribende at modernisere lejemålene. Typisk i forbindelse med genudlejning.

Udlejerens organisation klandrer lejerbevægelsens modstand for at være ”slumromantik” - at gå imod fremskridtet og den løbende modernisering af boligmassen. Lejerbevægelsen er på ingen måde modstandere af moderniseringer som sådan, men når lejerne skal betale store permanente lejestigninger til moderniseringssarbejder, som ofte er forårsaget af manglende løbende fornyelse/vedligeholdelse af typisk bad og køkken, er der tale om en grov udnyttelse af sælgers (udlejers) marked i disse år. Det er en betingelse for at kunne gennemføre en gennemgribende modernisering, at prisen på moderniseringen ligger over et minimumsbeløb. Det er yderligere et incitament til at sætte prisen så højt som overhovedet muligt. Så er det jo også belejligt, at kunne bruge egne håndværkere!

Andelsboliger

Lejerbevægelsen har i mange år anset andelsbol-

igerne for at være et godt alternativ til de private udlejningsboliger – forholdsvis billige, spekulationsfrie og selvstyrende ejendomme. Beboerne tager i fællesskab hånd om såvel bygningerne som det sociale liv i ejendommen og ingen skal tjene penge på ejendommen. Desværre formåede den blå side i Folketinget at åbne for individuel belåning af andelene og dermed presse vurderingen og prisen på ejendommen op. Konsekvenser er, at stadig flere andelsboligerne er blevet wan-nabe-ejerlejligheder og dermed er såvel de billige og spekulationsfrie boliger en saga blot.

Ghettoplanen

Vi fik i året løb en såkaldt ghettoplan. Officielt skulle man løse problemer med, at der i visse almene boligområder er øget kriminalitet, arbejdsløshed, folk på sociale pensioner, stor andel af beboere med anden etnisk baggrund, ringe uddannelsesbaggrund. Midlerne er at rive boliger ned, sælge almene boliger og sortere kommende beboere, så kun de ”rigtige” kan flytte ind.

Når vi nu har set hvordan de fattige presses ud af de øvrige private udlejningsejendomme, kan det jo ikke undre at denne befolkningsgruppe koncentrerer i visse boligområder med et ”blakket ry”. Ikke fordi de målrettet har valgt dem – men fordi de er udelukket fra alternativerne.

Løser man så de anførte problemer ved at gennemføre ghettoplanen? Nej, man flytter dem blot rundt til andre almene afdelinger eller ud-kantsområder. Det er heller ikke meningen – det er symbolpolitik, der skal vise politisk ansvarlig handlekraft, hvor man kan slå to fluer med et smæk – indvandrere/flygtninge og de eneste spekulationsfrie boliger, den almene boligsektor.



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

