



### Strid om nedrivningerne i Gellerupparken

Vedtagelsen af parallelsamfundspakken er blevet modtaget vidt forskelligt i de kommuner, hvor der er mange såkaldte ghettoer (pistoer), og hvor kravet til nedrivning er aktuelt.

*Af Jakob Lindberg*

I Horsens har kravet om at reducere antallet af almene familieboliger til 40 %, mødt protester fra både boligorganisationer og fra borgmesteren.

I Århus derimod har et bredt flertal – alle partier minus Enhedslisten – accepteret kravet om nedrivninger. Det anslås, at der skal nedrives 1.000 boliger for at opfylde regeringens diktat. Det hører med i billedet, at man allerede før vedtagelsen af parallelsamfundspakken havde arbejdet med planer om nedrivninger bl.a. i Gellerupparken

#### Genhusning

Men nedrivning af 1.000 boliger kræver, at der er tilstrækkeligt med genhusningsmuligheder andre steder i det almene byggeri. Derfor har kommunen forhandlet med 5. kreds i Danmarks Almene Boliger for at få de århusianske boligorganisationer til at medvirke til denne genhusning. Det har bestyrelsen i 5. kreds sagt ja til.

Som modydelse har kommunen lovet at godkende bygning af 1.000 boliger til erstatning for de nedrevne. Aftalen er godkendt af alle boligorganisationer med undtagelse af den vigtigste, nemlig Brabrand Boligforening, hvorunder Gellerupparken hører.

Der har nu cirkuleret rygter om, at der bag aftalen ligger en slags underhåndsaftale om, at kun de boligorganisationer, der tilsluttede sig aftalen ville få del i de forøgede byggekvote. En sådan aftale fremgår dog ikke af den godkendte aftale.

#### Nej til etnisk diskrimination

Byrådets planer for nedrivninger og boliganvisning er nu løbet ind i et principielt problem. Kommunen har planer om at ændre deres anvisningsregler, så de effektivt kan holde uønskede borgere ude af f.eks. Gellerupparken. Man kalder de nye regler for "håndholdt balanceret anvisning"

Ordet er pænt, men indholdet er problematisk. Det blev påpeget af Peter From Jacobsen i nyheds-



*Fortsættes side 2*

B  
POST  
PP  
DANMARK

Returneres ved varig adresseændring

Afsender:

**E**t etnisk nedrivningsprojekt



Side 3

**O**pråb fra "ghettoen" - Det er vores hjem, I taler om.



Side 4-5

**D**e almene boligers historie



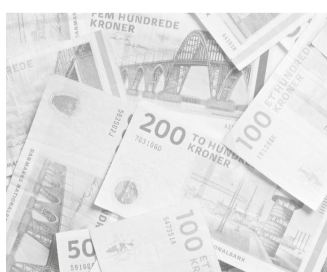
Side 7

**D**en syge 5-2 fidus



Side 8

**O**mkostningsbestemt leje, det lejedes værdi og markedsleje



Side 9

**H**vordan er det nu, det er?



Side 10-11

**U**dlejer måtte tilbagebetale 8.400 kr, som ulovligt var opkrævet for renovation



Side 12

**V**ærelseslejer fik nedsat lejen fra 7.800 til 4.500 kr. om måneden



Side 14

## LEJER I DANMARK Nr. 75 Forår 2019

Udgivet af Lejerforeningen Sydfyn  
Udgivet i samarbejde med Danmarks Lejerforeninger.  
Oplag: Ca. 7.500.  
Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.  
Redaktion: Jakob Lindberg (ansvh.),  
Bodil Kjærøum og Henrik Stougaard.

### Danmarks Lejerforeninger:

Telefon: 33 33 99 25; Fax: 33 33 99 41  
Hjemmeside: [www.dklf.dk](http://www.dklf.dk)  
Postadresse: Sankt Peders Stræde 2, 1., 4000 Roskilde

### Lejerforeningen Sydfyn

Færgevej 13, st, 5700 Svendborg  
Telefon: 62 22 27 73  
Fax: 62 20 27 73  
Kontortid 1. og 3. tirsdag/md. 17 - 19  
Bestyrelse i Lejerforeningen Sydfyn:  
Søren Ramsing, formand  
Vivi F. Gedde, kasserer  
Bestyrelsesmedlemmer:  
Børge Hansen, Jan Christensen, Jørgen Jørgensen,  
Henning Thesbjerg og Gerda Frederiksen  
Tilsluttet Danmarks Lejerforeninger.

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



## Hjælp andre lejere Oplys lejerforeningen om din husleje !

Lejerforeningen har stor gavn af at godt kendskab til huslejerne rundt omkring i sit område. Flere og flere sager om huslejens størrelse afgøres nemlig ud fra sammenlignings-princippet: "Det lejedes værdi". Derfor vil foreningen gerne kende *din* husleje.

Hvis du kører sag, eller for nylig har kørt sag gennem lejerforeningen, så har vi allerede de nødvendige oplysninger. Men har du ikke kørt sag igennem længere tid, vil andre lejere kunne få glæde af, at du indsender husleje-oplysningerne.

*I sagens natur er det især de forholdsvis billige huslejer, der vil være gode som sammenlignings-huslejer.*

#### Send disse oplysninger til lejerforeningen:

- Lejlighedens størrelse i m<sup>2</sup>
- Lejlighedens månedlige husleje (excl. varme mv.)
- Er der i lejligheden:  
Centralvarme?, Eget toilet?, Bad?, To-lags vinduer?, Nyere forbedringer?
- Lejlighedens adresse
- Lejers navn

### KORT OM DANMARKS LEJER- FORENINGER

Danmarks Lejerforeninger blev stiftet i 1995. Organisationen er uafhængig af partipolitiske interesser. Vi betragter det som én af vore opgaver, at sikre de bedst mulige betingelser for det frivillige, ulønnede arbejde i lokalforeningerne. Derfor sker indmeldelse altid gennem den nærmeste lejerforening, der er tilsluttet Danmarks Lejerforeninger. Det er også i lokalforeningerne, at rådgivning og sagsbehandling foregår. Aktiviteterne i Danmarks Lejerforeninger omfatter:

- Gratis kurser
- Udgivelse af dette blad
- Udsendelse af informationspjecer om lejernes rettigheder
- Drift af hjemmeside, herunder Lejerbrevkassen
- Påvirkning af folketing og embedsapparatet med henblik på forbedring af lejernes vilkår
- Økonomisk og juridisk støtte til gennemførelse af principielle retssager.

Dette blad sendes gratis til medlemmer af Danmarks Lejerforeninger, medlemmer af folketing, huslejenævn, ministerier mfl.  
Tidligere numre af bladet kan læses på <http://www.dklf.dk/bladet/>



## Strid om nedrivningerne i Gellerupparken

### Fortsat fra forsiden

mediet Vores Brabrand den 18. februar.

Det fremgår af artiklen, at kommunen har stillet følgende spørgsmål til Trafik og Boligministeriet: "Kan en kommune f.eks. "skele" til andel beboere med ikke-vestlig herkomst, når den kommunale anvisningsret udnyttes?"

Svaret fra ministeriet var, at det må man ikke:

*"Der må dog ikke ske diskrimination over for bestemte grupper begrundet i race, hudfarve, afstamning eller national eller etnisk oprindelse eller lignende, når der aftales udlejningskriterier, der giver fortrinnet for særlige grupper af boligsøgende".*

Kommunen spurgte også

Justitsministeriet, som kom til samme konklusion:

*"Det vurderes i forbindelse med anvisning til udsatte boligområder ikke at være sagligt at lægge vægt på de pågældende persons statsborgerskab eller deres oprindelse".*

Svarene fra de to ministerier har forståeligt nok skabt usikkerhed i Århus Kommune. Ministerierne har svaret ud fra deres kendskab til en dom fra Østre Landsret i 1990-erne, som Ishøj kommune tabte fordi en tilsvarende anvisningspolitik den gang blev kendt ulovlig.

Men problemet rækker meget videre. Hvordan skal man overhovedet kunne gennemføre parallelsamfundspakken, hvis man ikke må diskriminere efter etnisk oprindelse. Hele regeringens liste over de såkaldte ghettoer (pistoer)

bygger netop på et hovedkriterium, der udsætter boligafdelinger med mange beboere af ikke-vestlig oprindelse for diskrimination.

Det blev vedtaget på et byrådsmøde den 16. januar, at man skulle søge en afklaring med ministerierne. En sådan afklaring er endnu ikke kommet.

*Note: Ordet "ghetto" bør erstattes af ordet "pisto". Det er et initialord, som betyder Projektområde for Integration, Sammenhængskraft, Tryghed og Orden."*

## 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") husleje fastsættelse 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 husleje fastsættelse 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 lejervenlig. 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 færene 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.

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.

**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.

*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 lejeres 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 Nationalmuseet

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.dkklf.dk**



# Den syge 5-2 fidus

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 CO<sub>2</sub>-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. m<sup>2</sup> om året. Det svarer til en månedlig husleje på 10.000 kr for en lejlighed på 80 m<sup>2</sup>.

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 i 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 lejedes værdi efter § 47, stk. 2, i lov om leje, ....

En ”gennemgribende forbedring” blev defineret som en forbedringsudgift, der oversteg enten 1.600 kr/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 toværelses 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/m<sup>2</sup>, 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/m<sup>2</sup> 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 udlejerkredse. Hvorfor nøjes med at få 10.000 kr. om året, når man kunne få 20.000 kr.

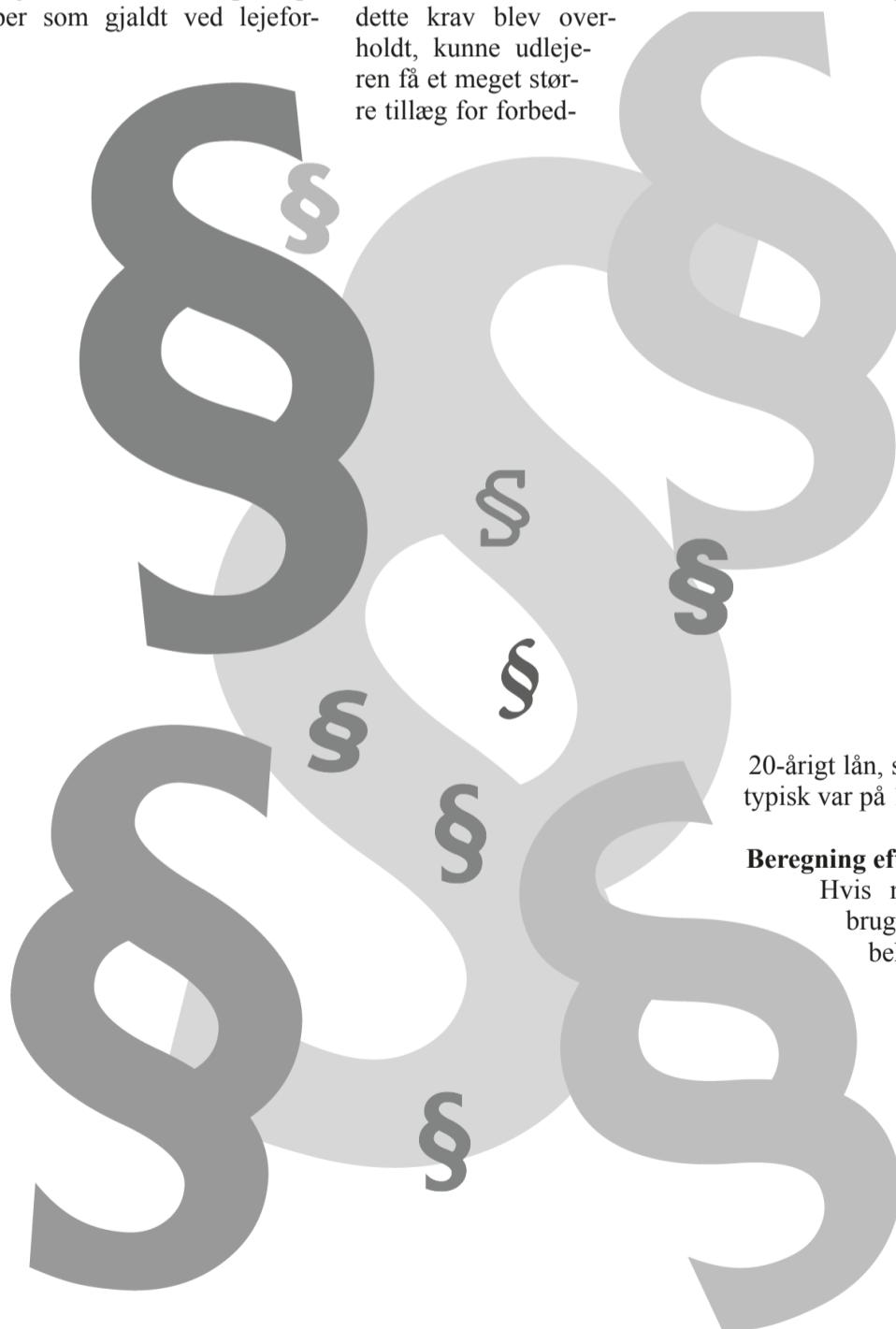
## Fidusen løb af sporet

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 m<sup>2</sup> 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. m<sup>2</sup>

Hensættelser til vedligeholdelse: 150 kr. pr. m<sup>2</sup>

Afkast: 50 kr. pr. m<sup>2</sup>

Forbedringstillæg for ældre forbedringer 100 kr. pr. m<sup>2</sup>

I dette tilfælde vil lejen være 550 kr./m<sup>2</sup> 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 lejligheder.



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

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

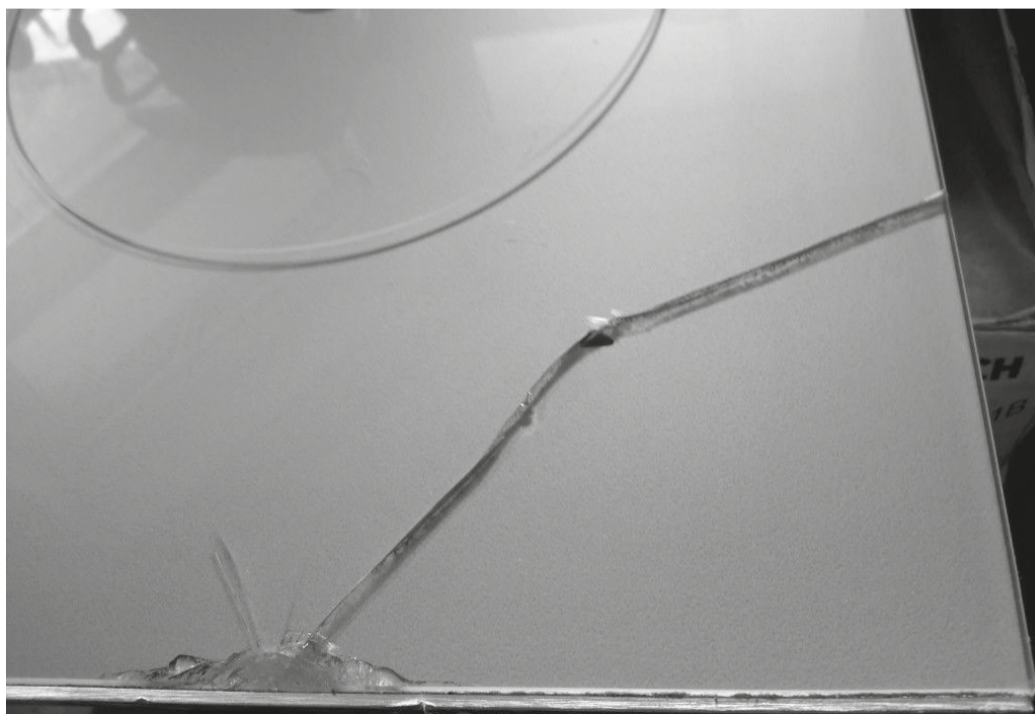
Venlig hilsen  
En fortvivlet lejer

! 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](http://www.dklf.dk)

## Dødsbo-reparation

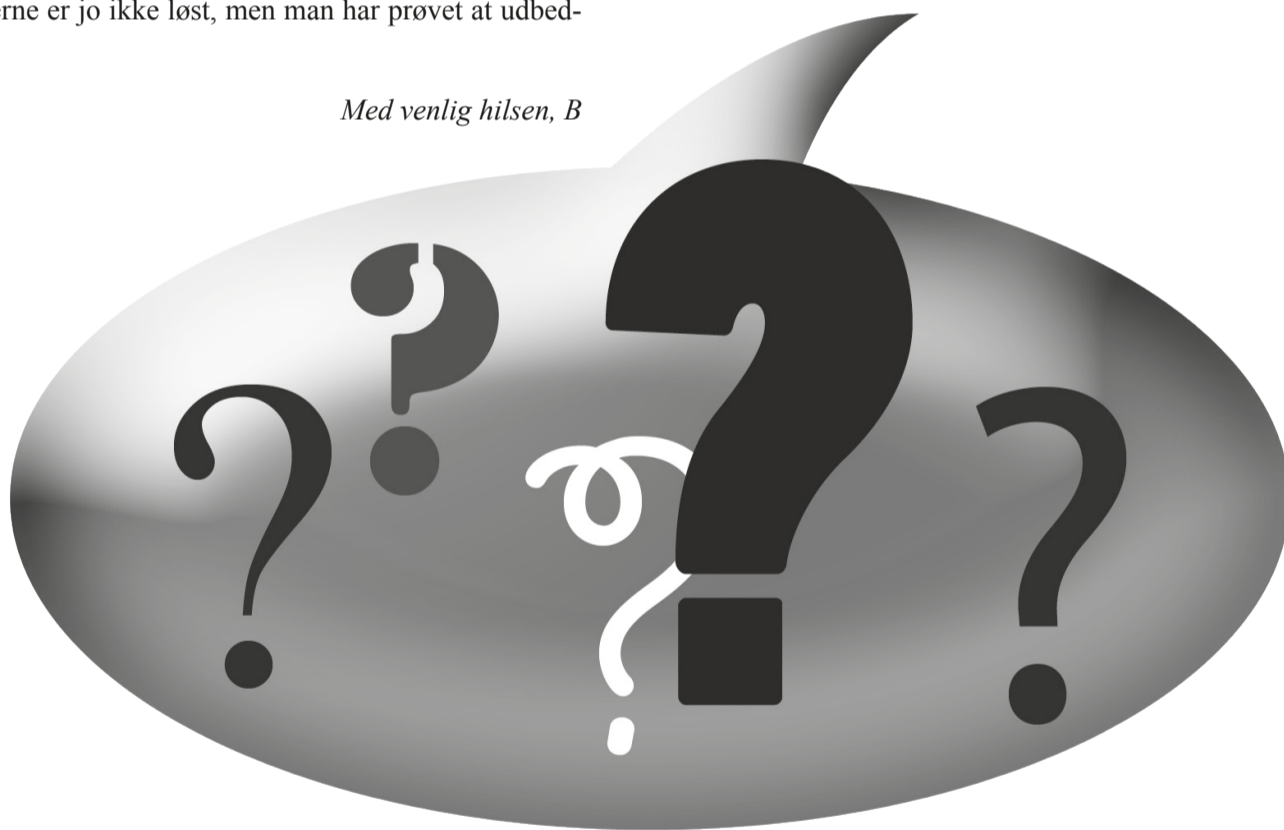
**?** Håber du kan hjælpe med et svar.  
Sagen er den at, jeg bor på 7. år til leje, min udlejer afgik desværre ved døden i foråret, og der er derfor advokater på dødsboet, meningen er at ejendommen som indeholder 3 boliger (2 lejeboliger) skal sælges med tilhørende lejere.

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 65m<sup>2</sup> 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

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 lejere havde hver deres afregning over for elværket. For at få strøm til kloakpumpen havde udlejer tilsluttet denne til det ene lejemål.

**Huslejenævnet**  
Lejeren gik nu til huslejenævnet for at få afgjort denne uenighed. Lejeren henviste til at Højesteret i 2009 havde bestemt, at der kun må opkræves særskilte bidrag i de tilfælde, hvor der var udtrykkelige tilladelse i lejeloven til at opkræve sådanne bidrag. Der er ikke nogen tilladelse i lejeloven til at opkræve betaling for renovation. (Se bok-

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 ekstraregning 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.

## 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.

## Kloakpumpen

Lejer 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 tilsluttet til hans elmåler, og at han havde mod-

## 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 lejemål 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 lejemål 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 udlejerens 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 lejebetalingen at lade lejerens udgifter til vand og varme 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 varmforsyning dækkes ved en refusion som tillæg til lejebetalingen.*

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 lejeres 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 m<sup>2</sup> med adgang til køkken, bad og stue, som han delte med lejlighedens faste beboer.

Huslejen svarede til 6.686 kr pr. m<sup>2</sup>. årligt, beregnet ud fra 14 m<sup>2</sup>.

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 kælderrummet 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 boprocessen

Nævnet nedsatte også det beløb, som udlejer måtte fratække 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 parcelhusere 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 fratrædelsesgodtgørelse.

## Hvad kan der gøres?

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

Huslejekontrol, omkostningsbestemt husleje og opsigelsesbeskyttelse er ikke sexet. Men det er nødvendigt.

Kilde: huslejenaevn.dk



Sagen om værelseslejeren foregik i kvarteret Vesterbro i København

## Forskellige regler for leje af værelser

Et værelse er i lejelovgivningens forstand et lejemål, hvor der ikke er noget køkken i selve lejemålet – i modsætning til en beboelseslejlighed, hvor der skal være et køkken med afløb.

Der skelnes i lejelovgivningen mellem to typer af værelser:

**Accessorisk enkeltværelse:** Et sådant værelse er en del af den beboelseslejlighed, som udlejer selv bor i. Lejeren og udlejeren deler dermed køkken. Et accessorisk enkeltværelse kan derimod udmærket have sit eget toilet og bad.

Lejefastsættelsen sker efter reglerne om det lejedes værdi i lejelovens § 47-49. Mange udlejere kræver det maksimale, de kan få – dvs. markedsleje, men huslejenævnet kan nedsætte lejen efter skøn.

**Separat enkeltværelse:** I et separat enkelt værelse deler lejeren køkken med andre lejere, men ikke med udlejeren. Denne type værelse kaldes ofte for ”klubværelse”.

Lejefastsættelsen skal i regulerede kommuner ske efter reglerne om omkostningsbestemt husleje i boligreguleringsloven, hvilket som regel vil føre til en markant lavere leje end for accessoriske værelser.

Når man vurderer lejen for enkeltværelser, skal man tage hensyn til at lejen for værelset dækker et større areal end selve værelset.

**Eksempel:** En ejer af en 5-værelses ejerlejlighed på 120 m<sup>2</sup> beslutter sig til at leje lejligheden ud til 4 værelseslejere, der hver lejer et værelse på 15 m<sup>2</sup> – i alt 60 m<sup>2</sup>. Resten af lejlighedens areal – køkken, bad, toilet, gang og stue er fælles areal. Da ejeren ikke selv bor i lejligheden er der tale om separate enkeltværelser. Lad os antage at den omkostningsbestemte leje er 800 kr/m<sup>2</sup> om året. Det svarer til 96.000 kr. om året. De 4 lejere skal hver betale ¼ af 96.000 kr = 24.000 kr årligt eller 2.000 kr pr. måned.

Beregnet efter privatarealet betaler lejerne altså (24.000 kr/15m<sup>2</sup>) = 1.600 kr./m<sup>2</sup>. Beregnet efter privatarealet og fællesarealet betaler de (24.000 kr./30m<sup>2</sup>) = 800 kr./m<sup>2</sup>.

# Ny aftale i blå blok om udlejning af almene boliger

## Et surt opstød om den fordomsbaserede boligpolitik i kongeriget Danmark

### Af Jakob Lindberg

Den snart forhenværende boligminister, Ole Birk Olsen er en rigtig karrieropolitiker. Derfor mener han, at de almene lejere har samme karaktertræk som ham selv. Han har nu fået den fikse idé, at når en almen lejer gerne vil forbedre sine boligforhold, må det være fordi lejeren vil gøre ”karriere” inden for det almene byggeri.

Men hvor det at gøre karriere er godt i politik, så er det slemt, hvis det er lejere, der gør det.

Derfor vil han begrænse de almene lejerers mulighed for at få en anden lejlighed gennem de interne ventelister

Han har nu fået spredt sit misundelsesfrø til de andre partier i blå blok og fået dem med til at lave følgende aftale:

Partierne Venstre, Liberal Alliance, Det Konservative Folkeparti og Dansk Folkeparti er

*”enige om en ny model, hvor hovedreglen bliver, at hver anden ledige almene bolig fordeles direkte til boligsøgende på den eksterne venteliste, og de øvrige ledige almene boliger uændret fordeles til boligsøgende på den interne venteliste. Det betyder, at personer som i dag står opskrevet på eksterne ventelister uden at have boet i en almen bolig i årtier, i højere grad end i dag vil få adgang til attraktive almene boliger. Samtidig vil modellen bidrage til en mere blandet beboersammensætning i områder, hvor der er ventelister.”*

Begrundelsen bærer Ole Birk Olsens særlige fingeraftryk:

*”I dag bliver ledige almene familieboliger, som ikke omfattes af den kommunale anvisningsret, som udgangspunkt udlejet efter et ventelistesystem – en intern venteliste (opryknings-*

*ventelisten) og den eksterne venteliste. Lejere som er opskrevet på den interne venteliste, og som ønsker en anden bolig i en af boligorganisationens afdelinger, har med den interne venteliste fortrinsret i forhold til boligsøgende på den eksterne venteliste.”*

*”I praksis betyder det, at den gruppe af lejere, som har fået foden indenfor, er mere privilegerede end dem udenfor. Dermed kan en almen bolig blive til en ”karriere-boligform”, hvor personer, der er skrevet tidligt op, over tid kan rykke op og eksempelvis nå én bestemt attraktiv boligafdeling.*

Ja, man kan også sige at mennesker der har fået foden inden for i Folketinget er mere privilegerede end dem udenfor. Og hvad så?

Jeg burde egentlig ikke være så sarkastisk over for forslaget. Jeg har selv kritise-

ret det nuværende ventelistesystem for at være urimeligt over for de borgere, der står på den eksterne venteliste. Specielt har jeg været kritisk over for de såkaldte ”fleksible udlejningsregler” som har gjort det næsten umuligt for en person på den eksterne venteliste at få en bolig i de attraktive afdelinger.

Så egentlig burde jeg vel give Ole Birk Olsen et venligt skulderklap – men jeg kan bare ikke holde hans fordomme ud.

På grund af hans uvidenhed tror han, at det er oprykningsventelisten, der har ødelagt den eksterne liste. Det er forkert. Det er de fleksible udlejningsregler, der er årsagen.

I øvrigt har forligspartierne ikke tænkt sig ordentligt om. Der er ikke kun to former for ventelister. Der er mindst **fire**:

1. Den interne liste (oprykningsventelisten)
2. Den eksterne liste

3. Listerne over favoriserede personer ifølge den lokale fleksible udlejningsaftale mellem kommune og boligorganisationen

4. Kommunens akutliste  
Med parallelsamfundspakken får vi også fremover en sortliste – nemlig listen over de borgere, der ikke får lov til at flytte ind i visse områder. Når liste 1 og liste 2 skal have 50 % hver, hvor mange ledige boliger skal der så fordeles efter liste 3 og liste 4.

Det er lykkedes den nuværende regering at ødelægge skatteopkrævningen og inddrivelsen af den offentlige gæld. Den har også haft held til at kvæle jobskabelsesindsatsen og sundhedssystemet i regeltyranni.

Nu kommer turen til boligområdet.

Tak for kaffe!

# Hvem skal nu vaske min formue hvid?

Melodi: Hjemmebrønderiet

Jeg bor her i Holte – en velhaverby  
og nyder mit ego, min status, mit ry.  
Hvordan mine penge er tjent, ved jeg godt.  
Mit speciale er spekulativ bankerot.

*De folk i Nordea har altid forstå't  
at vaske min cash ud'n at spørge om no't  
Det' vigtigt at vise sig pæn og solid  
Sig mig, hvem skal nu vaske min formue hvid?*

At handle med rønner og tjene på plat,  
at udnytte fjolser og snyde i skat,  
betragter jeg kun som et sjovt tidsfordriv.  
Det er brændstof til hverdagens lokomotiv.

*De folk i Nordea har altid forstå't ...*

Men nu er det slut. Da jeg ringed' i går,  
skul' jeg svare på spørgsmål om hvad og hvornår.  
Så nu er det slut, nu har jeg fået nok  
af misundelse, mistillid, myndighedsbrok.

*De folk i Nordea har hidtil forstå't ...*



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

