

Lejer på Midtsjælland

NR. 133 - Sommer 2019

MEDLEMSBLAD FOR RLE & ROSKILDE LEJERFORENING



ISSN 1395-9751

Stop profitrenoveringerne for klimaets skyld

Folketingsvalget blev et klimavalg. De partier, der ønsker fuld fart på den grønne omstilling blev styrket og har nu et solidt flertal i folketinget. Det må føre til en helt ny politik – også på boligområdet. I det private udlejningsbyggeri skal de såkaldte “gennemgribende moderniseringer” stoppes, hvis lejerne skal have råd til at betale for de energirenoveringer, der skal gennemføres i det private udlejningsbyggeri

Af Jakob Lindberg

Alle sektorer i samfundet må bidrage til at nedbringe CO2 udledningerne – også lejeboligsektoren. I det almene byggeri er man i gang med at lave bekostelige energibesparelser, men det ældre private udlejningsbyggeri halter bagefter.

Her er udlejerne mest optaget af at udnytte et hul i boligreguleringsloven til at foretage ”såkaldte gennemgribende moderniseringer” af køkkener og badeværelser. Disse modeprægede moderniseringer har sjældent nogen energibesparende effekt. De bliver foretaget udelukkende for at udlejerne kan forhøje lejen og mangedoble deres profit.

De private udlejere – herunder de danske pensionskasser – har flittigt benyttet disse profitmuligheder. Dermed har de vist vejen for de store amerikanske kapitalfonde som Blackstone. Blackstone er



i gang med massive opkøb i København.

Hullet i boligreguleringsloven hedder ”§ 5, stk. 2” – og det skal stoppes NU. Ellers risikerer vi at alle lejernes penge bliver brugt til at betale for renovering af køkken- og badeværelse. Disse leje-

forhøjelser er evige. Dermed bliver der ikke penge til de helt nødvendige energirenoveringer, som skal foretages fremover.

Fortsættes side 2

Retureres ved varig adresseændring

B POST DANMARK **PP**

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

Udenlandske opkøb kan føre til indgreb mod huslejeforhøjelser



Side 3

Gennemgribende moderniseringer – en skadelig pengemaskine




Side 4-5

Hvis de private udlejnings-ejendomme skal gøres bæredygtige kræver det et indgreb...



Side 6-7

Hvordan er det nu, det er?




Side 8-9

Arhus Kommune på diskriminationens glidebane




Side 10-11

Oversigt over nedrivninger og salg af almene boliger




Side 13

Stop for spekulation i ældre ejendomme



Side 14

Referater – generalforsamlinger i RL og RLE



Side 15

Lejer på Midtsjælland Nr. 133 Sommer 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 Kjærsum 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. juni 2019

Efterår 2019, deadline: 1. november 2019



KORT OM DANMARKS LEJERFORENINGER

Danmarks Lejerforeninger blev stiftet i 1995.

Stiftelsen skete på baggrund af en række lejerforeningers ønske om en landsdækkende organisation, som er uafhængig af partipolitiske interesser.

Indmeldelse i Danmarks Lejerforeninger sker altid gennem en lokalforening: Den nærmeste lejerforening, der er tilsluttet Danmarks Lejerforeninger.

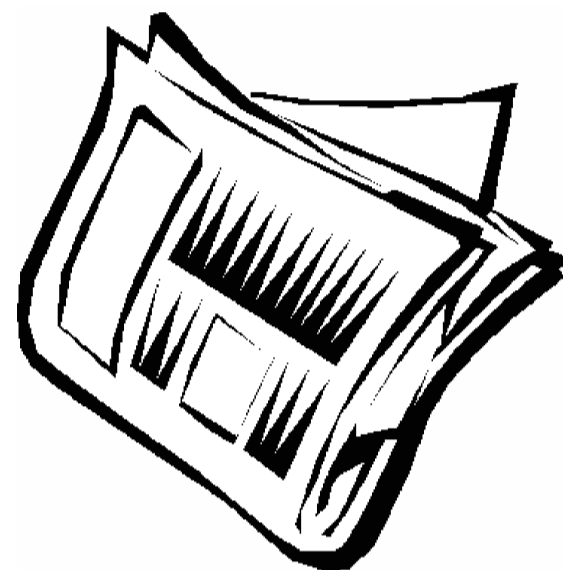
Danmarks Lejerforeninger betragter det som een af sine opgaver, at sikre de bedst mulige betingelser for det frivillige ulønnede arbejde i lokalforeningerne. Aktiviteterne omfatter derfor blandt andet:

Gratis kurser, udgivelse af bladet „Lejer i Danmark“ og udsendelse af informationspjecer om lejernes rettigheder.

Skulle man ønske yderligere informationer, eksempelvis Danmarks Lejerforeningers Love eller Princip & Arbejdsprogram, kan disse findes på www.dklf.dk/DL, men man er også velkommen til at kontakte os.

ABONNEMENT PÅ LEJER I DANMARK

Dette blad – Lejer i Danmark, eller lokaludgaver heraf – sendes gratis til medlemmer af Danmarks Lejerforeninger, samt til en række relevante institutioner, organisationer og personer. Hvis man ikke er blandt disse, og ønsker at modtage bladet uden samtidig at blive medlem af Danmarks Lejerforeninger; kan man tegne abonnement på bladet ved henvendelse til hovedkontoret. Prisen for et helt år er 120 kr.



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 m²:
- Lejlighedens månedlige husleje (excl. varme mv.)
- Er der i lejligheden:
Centralvarme?, Eget toilet?, Bad ?, To-lags vinduer?, Nyere forbedringer?
- Lejlighedens adresse:
- Lejers navn

Stop profitrenoveringerne for klimaets skyld



Fortsat fra forsiden

På langt sigt er der behov for en opdatering af lovgivningen for at gøre boligerne klimavenlige og bæredygtige

Men lige nu skal § 5, stk. 2-renoveringerne stoppes, så politikere og eksperter kan få tid til at finde en varig løsning.

Du kan læse mere om Danmarks Lejerforeningers forslag i følgende artikler:

<https://www.dklf.dk/artikler/indgreb-mod-udlejernes-hoeje-afkast/>

<https://www.dklf.dk/artikler/en-skadelig-pengemaskine/>

Ønsker til den ny regering



Når dette blad modtages er der muligvis dannet ny regering, men i skrivende stund er det endnu ikke sket. Til gengæld forekommer det ret sikkert hvem vi får som ny statsminister. Så et stort tillykke herfra til Mette Frederiksen ! Men til hele den ny regering, og til det ny folketingsflertal, har vi fra Danmarks Lejerforeninger en række lejerpolitiske ønsker. Her og nu vil vi fremhæve de to højt-prioriterede ønsker, som vi slog mest på under folketings-valgkampen. De to ønsker har begge baggrund i den meget beklagelige kendsgerning, at der er stor mangel på lejeboliger som er til at betale for almindelige mennesker, samtidig med at antallet af sådanne billige lejeboliger svinder foruroligende hurtigt. Der er flere grunde til denne udvikling, men de to helt store syndere er dels den såkaldte "ghettopakke" der rammer det almene byggeri, og dels det hul i den private lejelovgivning der kaldes "boligreguleringslovens § 5.2".

"Ghettopakken" rummer mange elementer vi fra Danmarks Lejerforeninger må betegne som uhyrlige. Dette har vi udførligt beskrevet i flere artikler i de senere udgaver af bladet, og et af disse elementer er, at partierne bag lov-pakken har planlagt at fjerne et meget stort antal billige almene boliger. Derfor et ét af vores ønsker, at dette ruller tilbage !

"Boligreguleringslovens § 5.2." er en meget skadelig bestemmelse i lejelovgivningen, som griske ejendomssejere kan udnytte til at iværksætte fuldstændig overflødige ombygningsarbejder inde i lejlighederne. Hermed kan de få lejeniveauet til at stige mange-dobbelt. De gode billige lejligheder forsvinder for altid. "Tryllesnummeret" udgør så ekstremt god en forretning, at det har fået store udenlandske kapitalfonde til at blande sig i det danske boligmarked. De billige lejligheder er derfor virkelig kommet under pres.

Hertil kommer, at der er også er en stærk klima-vinkel på § 5.2: Praktisk talt alle de ejendomme, hvor der foretages de såkaldte "individuelle § 5.2 moderniseringer", halter nemlig langt bagefter i energitilstand. Ejendommene trænger stærkt til energirenovering, men her er udlejerne kun optaget af at investere i § 5.2 lejelovshullet, der mangedobler deres profit.

- Derfor et det andet af vores øverst prioriterede ønsker, at "§ 5.2" lov-hullet skal stoppes NU !

Et meget vigtigt skridt for at kunne opnå en indfrielse af lejerbevægelsens ønsker er, at vi igen får en rigtig boligminister. - Ikke et ministerium hvor adskillige store områder er bunket sammen og boligpolitikken udgør en nedprioriteret biting, men et ministerium og en minister som har regeringens boligpolitik som sin væsentligste opgave.

For både folk i ejerboliger og for de snart 40 % af landets befolkning der bor til leje, er vores bolig fundamentet for vores daglige tilværelse. Derfor bør boligpolitik fremover få langt større opmærksomhed end vi har set det gennem de senere år.

Bodil Kjær, Landsformand

Tema: Skadelige moderniseringer

Udenlandske opkøb kan føre til indgreb mod huslejekforhøjelser

Det har vakt politisk opsigt, at en stor amerikanske kapitalfond, Blackstone er begyndt på massive opkøb af gamle ejendomme i København og Frederiksberg kommuner.

Af Jakob Lindberg

Fonden er muligvis verdens største ejendomsforvalter, med samlede investeringer på mere end 3.000 milliarder kroner.

To journalister fra Berlingske, Henrik Jensen og Michael Alsen har i en fremragende artikelserie kulegravet fondens indtog på det københavnske boligmarked. Blackstone har opkøbt 145 ejendomme med 1.900 lejemål gennem deres samarbejdspartner, firmaet 360 North, der ledes af en tidligere lykkeridder fra finanskrisen, Niels Jansson. 360 North ejes af Niels Janssons to mindreårige døtre.

Værdien af ejendomsporteføljen er ifølge Berlingske tæt på 10 mia. kroner.

Læs artikel fra Berlingske her

Gennemgribende moderniseringer

Blackstones strategi er at opkøbe ejendomme, hvor lejen er billig, fordi den er fastsat efter princippet om omkostningsbestemt leje. Motivet er, at man vil foretage de såkaldte gennemgribende moderniseringer, hvorefter lejen ofte kan fordobles, og dermed give et højt afkast til Blackstone.

Blackstones indtog på det københavnske boligmarked har skabt politisk panik. I

Folketinget blev der talt om et hasteindgreb for at sætte en stopper for udenlandske kapitalfondes opkøb i Danmark.

Resultatet blev, at regeringen og flere oppositionspartier har nedsat en ekspertgruppe der skal se på behovet for at ændre på boligreguleringsloven, i sær § 5, stk. 2.

Investeringsobjekt eller bolig

Kaare Dybvad (S) er en af de politikere, der er stærkt kritisk over for de udenlandske opkøb. Til Berlingske udtalte han:

Er en københavnsk ejendom først og fremmest en bolig for danskerne i deres hovedstad? Eller er det et investeringsobjekt for en udenlandsk kapitalfond?

Ifølge Kaare Dybvad kan vi ende med stockholmske tilstande, hvor det er praktisk talt umuligt at komme ind på boligmarkedet for almindelige mennesker.

Kommentar

Men inden vi lader forargelsen over de grimme amerikanere få frit løb, skal vi minde os selv om historien bag den forhadte § 5, stk. 2.

Læs mere om § 5, stk 2 i artiklen Gennemgribende moderniseringer – en ska-

delig pengemaskine.

Det var under en socialdemokratisk regering i 1996 og under et dygtigt lobbyarbejde fra Ejendomsforeningen Danmark, at man skabte denne undtagelse fra de fornuftige regler i boligreguleringsloven.

Efterfølgende var det pæne danske udlejere, herunder de lønmodtagerejede pensionskasser, der opdyrkede fidusen med at score et abnormt højt afkast gennem de såkaldte "gennemgribende" moderniseringer.

Nu får de pæne danske udlejere konkurrence fra en kapitalfond, der er meget større og stærkere end dem selv.

Men godt, hvis Socialdemokraterne og andre partier endelig vil lytte til lejerbevægelsen i dette spørgsmål. Det skal blive spændende at se, om vi endelig får aflivet denne samfundsskadelige spekulationsmulighed.



Gennemgribende moderniseringer – en skadelig pengemaskine

Med 25 års forsinkelse er det gået op for mange toneangivende meningsdannere, at liberalismen gør mere skade end gavn

Af Jakob Lindberg

Liberalisme som politisk princip betyder mange ting, men denne artikel handler om den form for liberalisme, der går ind for fjernelse af alle de kontrolmekanismer, der forhindrer de rige i at blive endnu rigere.

En af disse kontrolmekanismer er boligreguleringsloven og lejeloven, som sætter grænser for hvor meget huslejen må stige både i eksisterende lejemål og ved genudlejning.

Omkostningsbestemt husleje

I 1974 vedtog Folketinget en ændring af boligreguleringsloven. Man indførte det, der kaldes omkostningsbestemt husleje. Hovedformålet ved loven var, at begrænse det afkast, som udlejere af boliglejemål kunne få ved udlejning.

Afkastet er en arbejdsfri indkomst, som udlejer kan kræve af lejer, fordi han ejer en ejendom. Folketinget besluttede den gang, at værdien af en ejendom skulle sidestilles med værdien af en obligation. Man besluttede, at det årlige afkast skulle være

det samme – 7 procent – som på en obligation den gang. De 7 procent skulle beregnes af ejendommens værdi ved den 15. almindelige vurdering i 1973.

Derudover skulle en udlejer have dækning for alle driftsudgifter, der var forbundet med at drive og udleje ejendommen.

Afkastet fastlåst

Der var tre grunde til at man låste afkastet fast.

For det første ville man beskytte lejerne mod alt for store lejestigninger, som ville komme på grund af tilstrømning af mennesker til byerne.

Når mange mennesker flytter til en by, bliver efterspørgslen efter boliger i byen større, og udlejerne kan derfor kræve højere leje, hvis der er fri lejefastsættelse.

For det andet er investeringer i fast ejendom en passiv form for investering, der ikke fører til højere produktion i et samfund – og folkettinget mente derfor ikke, at man skulle præmiere investeringer i fast ejendom i forhold til aktive investeringer i obligationer og aktier.

For det tredje ville det føre til forøget inflation, hvis man gav udlejerne ret til at få et stadig forøget afkast. Hvis

man f.eks. beregnede afkastet af den seneste ejendomsvurdering, ville huslejen stige, uden at der var sket nogen forbedring i ejendommen.

Udlejernes forøgede indtjening ville føre til at priserne på de bestående ejendomme ville stige. Dette ville føre til at ejendomsvurderingerne også steg, og dermed huslejerne. Når huslejerne steg, ville udlejerne få en endnu bedre indtjening, som igen ville føre til prisstigninger på udlejningsejendommene og stigende ejendomsvurderinger. En ond spiral af inflation

Fortsættes side 5



Fortsat fra side 4

ville være følgen, og lejerne ville komme til at betale prisen i form af lejestigninger – uden at der lå nogen forøgelse af brugsværdien til grund herfor.

Derfor var det et forstandigt indgreb, at man låste afkastet fast.

Hvordan virker boligreguleringen?

Betød indførelsen af den omkostningsbestemte husleje, at lejerne slap for huslejestigninger? Nej – for selvfølgelig skulle lejerne betale den del af lejen, der dækker ejendomsskatter og driftsomkostninger. Deraf betegnelsen, ”omkostningsbestemt husleje”

Lad os forstille os et hus på 140 m² i én af vore større byer. Det var opført i 1950 og havde ved ejendomsvurderingen i 1973 en værdi på 200.000 kr. Ejeren af huset finder i 1974 en lejer, der gerne ville leje det til en årlig leje på 24.000 kr, eller 2.000 kr om måneden. Dette var den omkostningsbestemte husleje for dette hus på dette tidspunkt

Lejen fordelte sig således i 1974:

Afkast: 7 % af de 200.000 – dvs. 14.000 kr om året.

Andre udgifter: 10.000 kr om året

Årlig leje i alt: 24.000 kr om året eller 2.000 kr. om måneden

Andre udgifter omfattede skatter og afgifter, samt alle driftsudgifter: vandforbrug, forsikringer, vedligeholdelse, administration osv. Disse udgifter stiger år for år, og stigningerne fik udlejeren løbende dækket ved hjælp af huslejustigninger.

Lad os antage, at disse udgifter i løbet af de efterfølgende 44 år blev 6-doblet. Ved at følge boligreguleringsloven ville den omkostningsbestemte husleje i 2018 være:

Afkast: 7% af 200.000 = 14.000 kr

Andre udgifter: (6*10.000) = 60.000 kr

Årlig leje i 2018: 74.000 kr. – eller 6.167 kr om måneden.

Hus uden forbedringer

I 1974 var 2.000 kr om måneden en dyr husleje. I 2018 – 44 år efter – ville det være et scoop at finde et hus til leje for 6.167 kr om måneden. Men man skal gøre sig

klart, at i dette eksempel er der tale om en bolig uden forbedringer. Den er blevet vedligeholdt, træværket er blevet malet, taget er måske blevet udskiftet og oliefyret er blevet udskiftet. Men køkkenet og badeværelset er det samme som i 1974. Der er ikke foretaget isoleringsarbejder.

Alle vedligeholdelsesarbejderne er betalt af de skiftende lejere gennem huslejen. I de følgende beregninger vil jeg se helt bort fra udlejers udgifter til skatter, afgifter og driftsudgifter, herunder vedligeholdelse. Det skyldes at boligreguleringsloven sikrer, at en udlejer til enhver tid kan få dækning for stigende udgifter af den art. Det er afkastet, der er emnet for denne artikel.

Forbedringer efter § 5, stk. 1

Ved et lejerskifte i 2018 beslutter udlejeren sig til at gennemføre en forbedring af huset. Han kan f.eks. benytte sig af de regler, der er for huslejestigning ved genudlejning i boligreguleringslovens § 5, stk. 1.

Forbedringen består i nyt køkken, nyt badeværelse med gulvvarme, isolering af loft og vægge, og nye energiruder. Huslejenævnet godkender en forbedringsudgift på 600.000 kr.

Efter reglerne kan udlejer nu beregne sig et forbedringstillæg på 6 % af de 600.000 kr. eller 36.000 kr. årligt. De 6 % svarer til ydelsen i dag på et 20-årigt kreditforeningslån. Derfor kan udlejeren nu lovligt leje huset ud til (74.000 + 36.000) = 110.000 kr om året – eller 9.167 kr. om måneden.

§ 5, stk. 2 – en fandens undtagelse

At man skulle kunne leje et moderniseret en-families hus på 140 m² i en storby til 9.167 kr om måneden virker utroligt, når man kigger på de faktiske lejpriser i dag. De fleste ville forvente en husleje på nærmest dobbelte.

Eksemplet er helt realistisk og følger reglerne i boligreguleringslovens § 5, stk. 1. Men i 1996 vedtog folkettingen et uforsigtigt øjeblik en undtagelsesregel – den såkaldte § 5, stk. 2 i boligreguleringsloven.

Ifølge denne paragraf kan en udlejer lave en gennemgribende modernisering af en lejlighed. Derved forstås en



forbedring, der har en værdi på mere end 311.920 kr i 2018. Vælger udlejeren det, skal han ikke overholde § 5, stk. 1 ved genudlejning, men kan leje ud til det, der hedder det lejedes værdi. Derved forstås den leje, der er almindelig i det pågældende område i de seneste par år op til udlejningen.

Hermed forlader man princippet om et fast afkast. Nu afhænger afkastet ikke af ydelsen på et realkreditlån, men af udbud og efterspørgsel i det konkrete område. Da efterspørgslen efter lejligheder i de store byer er meget høj, kræver mange udlejere en månedlig leje på 16.000 eller mere for en ældre lejlighed på 140 m².

Vi kan nu opstille følgende regnestykke:

De 118.000 skal ses i forhold til en investering på i alt 600.000. Udlejeren fået et årligt afkast på 118.000 kr ved at investere 600.000 – altså ca 20 % om året.

Det er meget højt i forhold til både bankrenter, aktier og obligationer.

Vedligeholdelse af forbedringen

Der er nogle løbende vedligeholdelsesudgifter ved enhver forbedring, men de er ret begrænsede.

Isoleringen er der ingen vedligeholdelse ved, hvis ellers den oprindelige klima-

skærm er tæt. Vedligeholdelsesudgifterne på de nye vinduer vil formentlig være mindre end på de gamle. Det samme gælder fliserne i badeværelset, som har erstattet vådrumsmalingen. Der kan blive behov for at udskifte en køkkenlåge, en vask eller en skuffe i ny og næ. Mere end 4.000 om året kan det ikke blive til.

Afkast over 20 år

Efter retspraksis har en udlejer ret til at få dette høje afkast til evig tid. Men lad os nøjes med at regne på afkastet set over en 20 årig periode. I nedenstående tabel har jeg forsigtigt forudsat, at markeds lejen/det lejedes værdi kun stiger 0,5% mere end inflationen. Udlejeren kan dog kun høste denne ekstra gevinst, hvis lejeren flytter og der flytter en ny lejer ind

I nedenstående eksempel har jeg derfor forudsat, at der sker lejerskifte hvert 4 år. Desuden har jeg forudsat, at der i år 1 skal bruges 4.000 kr på ekstra vedligeholdelse af forbedringen og at denne udgift stiger i samme takt som det lejedes værdi.

Den nederste linje viser, at udlejeren over 20 år få et nettoafkast på over 2,4 millioner kr blot ved at investere 600.000.

Det er ikke underligt, at de store kapitalfonde er vilde

efter at finansiere opkøb af danske ejendomme

Læs her om udenlandske opkøb i København

Boligreguleringslovens § 5, stk. 2, er en helt lovlig pengemaskine, der gør de rige endnu rigere på lejernes bekostning.

Småhuse

Adgangen til at lave gennemgribende forbedringer efter § 5, stk. 2, gælder kun i ejendomme, hvor der er mere end 6 lejemål. Alle øvrige ejendomme betegnes småhuse.

Her fastsættes lejen ved sammenligning med større ejendomme, hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje. Dette princip blev indført i 1994 for at fritage ejerne af småhusene for de besværlige regler om beregning af lejen efter § 5, stk. 1 ved lejemålets indgåelse og reglerne om varsling af huslejestigninger.

Denne svækkelse af reglerne har i mange kommuner ført til, at lejligheder i attraktivt beliggende småhuse udlejes til huslejer, der langt overstiger den omkostningsbestemte husleje – men det er en anden historie.

Hvis du vil se beregningerne bag dette eksempel kan du skrive til denne mailadresse

Hvis de private udlejningsejendomme skal gøres bæredygtige kræver det et indgreb mod udlejernes høje afkast

De høje afkast ved gennemgribende moderniseringer spærrer for investeringer i udvendig isolering og andre forbedringer, der kan gøre de ældre ejendomme bæredygtige

Af Jakob Lindberg

I denne valgkamp er klimaspørgsmålet for første gang kommet på dagsordenen. Der er enighed mellem eksperter om, at der skal ske en nedbringelse af Danmarks CO₂-udslip. Alle sektorer i samfundet skal bidrage hertil – også boligsektoren.

Men boligsektoren har det problem, at det ikke kan lade sig gøre at rive alle nuværende bygninger ned og erstatte dem med nye energivenlige boliger inden for den korte årrække, vi har til at sænke CO₂-udledningerne. Vi må i stort omfang affinde os med de boliger vi har, og i stedet gøre dem bæredygtige.

En mulighed er at basere opvarmningen på vedvarende energikilder, f.eks. el produceret ved hjælp af vindenergi, solenergi og fyring med træpiller, halm og lignende. Fjernvarmeværkerne er i gang med denne omstilling, men den kan ikke stå alene.

Boligerne må også renoveres, således at de forbruger mindre energi. Det kan ske ved isolering af vægge, lofter, kældre og varmerør samt ved udskiftning af vinduer, så vi nedsætter behovet for op-

varmning ved hjælp af kul, olie og naturgas.

Problemet er, at det kræver meget dyre investeringer i renovering af den gamle boligmasse, hvis man skal spare så meget på opvarmningen.

Vinduesudskiftninger

De billigste tiltag er udskiftning af vinduer. I en ældre privat ejendom kan dette finansieres ved lejeforhøjelser efter reglerne i boligreguleringslovens § 5, stk. 1 uden at det jager lejerne fra hus og hjem. Ofte sparer lejerne lige så meget på varmeregningen, som huslejen stiger.

Andre billige tiltag er teknisk isolering af varmerørene i ejendommen. De kan ofte tjene sig hjem gennem besparelser på varmeregningen.

Isolering af lofterne i forbindelse med tagudskiftninger kan som regel også gennemføres på denne måde, fordi udlejerne gennem huslejindtægterne allerede har sparet op til udskiftning af taget. Det er derfor kun den forbedrede isolering, der skal finansieres ved hjælp af lejeforhøjelser.

Udvendig isolering

Det store problem er isole-

ring af ydervægge. Byggeteknisk er det en fordel, at isolere på ydersiden af muren, f.eks. ved at opføre en skalmur og lægge 30 cm glasuld mellem den gamle mur og skalmuren. Indvendig isolering er problematisk, fordi det kan medføre skimmelsvampproblemer, hvis det ikke udføres korrekt. Desuden formindsker det boligens indvendige areal og forringer dermed dens brugsværdi.

Det er også et problem, at det kan være vanskeligt, at få plads til udvendig isolering i de centrale bykvarterer, hvor bygningerne ligger helt ude ved fortovet.

Udvendig isolering er i visse tilfælde så bekostelig, at det for en ejendomsinvestor kan være mere tiltrækkende at bygge nye boliger frem for at isolere de gamle.

Økonomien

Men den vigtigste barriere for energirenovering af ældre udlejningsejendomme er udlejernes krav til afkastet. Afkastet er den arbejdsfrie indkomst, en udlejer har ved at eje en ejendom. Siden 1974 har vi haft bestemmelser i boligreguleringsloven, der

begrænser udlejernes afkast af ejendomsinvesteringer.

Det lykkedes udlejerne i 1996 at få fjernet begrænsningen i afkastet for lejemaal i større ejendomme, således at afkastets størrelse ikke afhæng af lejlighedens brugsværdi, men af markedsforholdene.

Enhver, der følger med i DR-programmet *Hammer* slag ved, at ejerlejligheder i Hovedstadsområdet ofte er dobbelt så dyre som ejerlejligheder i Vestjylland eller på Lolland. Det gælder uanset lejlighedernes størrelse og kvalitet. Prisen afhænger først og fremmest af beliggenheden, dernæst af de synlige forbedringer i køkkenet og badeværelset. Det er f.eks. nemmere at få en god pris for en ejerlejlighed med et nyt smart, moderigtigt køkken end med et fuldt funktionelt køkken, der er 10 år gammelt.

Derimod betyder ejendommens energimæssige tilstand sjældent ret meget for en køber.

Sådan er det også med udlejede lejligheder, hvor lejen ikke er omkostningsbestemt

Derfor er huslejen for en mellemstor lejlighed i Ho-

vedstadsområdet ofte 10.000 kr om måneden, hvor den for en tilsvarende lejlighed i en jysk provinsby kun er 5.000 kr., selv om begge lejligheder er gennemgribende moderniserede. Det skyldes, at efterspørgslen efter boliger i Hovedstadsområdet er så stor, at de boligsøgende vil skrive under på næsten hvad som helst.

For store lejligheder (140 m² og derover) i København, Frederiksberg og Gentofte er det ikke usædvanligt med huslejer på 16-17.000 kr. pr måned.

Gennemgribende forbedringer

Det eneste udlejer skal gøre, at forbedre køkken og bad, når en af de gamle lejere flytter. Forbedringsudgiften skal være mindst 258.000 kr. For denne beskedne investering kan han hvert år få en forøget lejeindtægt på eksempelvis 40.000 kr.

Den forøgede lejeindtægt stiger i takt med prisudviklingen på fast ejendom i det pågældende område, fordi udlejer lovligt kan forøge lejen hvergang lejligheden bliver fraflyttet og lejet ud til en ny lejer.

Markedslejen og det lejedes værdi

Overgrænsen for lejeindtægten, er det lejedes værdi, som er den markedsleje, der var gældende i området 1-2 år før genudlejningen. I øjeblikket ligger det lejedes værdi i Hovedstadsområdet i intervallet på ca 1.200 – 1.500 kr. pr m².

Der er to ting, som afgør, om en udlejer vil foretage en gennemgribende forbedring af en lejlighed, der er udlejet til den omkostningsbestemte leje:

Hvad er lejen før forbedringen, f.eks. 529 kr pr m²

Hvad kan lejligheden udlejes til, f.eks. 1.400 kr m²

Lejlighedens størrelse, f.eks. 140 m²

I dette tilfælde kan en udlejer, der foretager en gen-



Fortsat fra side 6

nemgribende forbedring på 600.000 kr. få et årligt afkast på 118.000 kr. Det svarer til en simpel tilbagebetalingstid på 5 år, hvilket er meget favorabelt for udlejer.

Den årlige lejeforhøjelse er i dette tilfælde 122.000 kr, og denne lejeforhøjelse skal i princippet betales til evig tid. Over en 20-årig periode vil lejeren komme til at betale ca 2,44 mio. kr. for forbedringen.

Det samlede afkast bliver 2.409.000 kr. Derudover vil udlejer kunne vedligeholde forbedringen for ca. 84.000 kr.

Læs mere om eksemplet i denne artikel: <https://www.dklf.dk/artikler/en-skadelig-pengemaskine/>

Ikke plads til energirenovering

Det eksempel, jeg har beskrevet ovenfor er fuldt lov-

ligt. Men når en udlejer kan opnå et afkast på over 2,4 mio. kr. blot ved at investere 600.000 kr, så er der ingen tilskyndelse til at investere yderligere i energibesparelser. Hvis en udlejer blot sørger for at vedligeholde forbedringen, f.eks. ved at udskifte hvidevarerne med jævne mellemrum, kan han score huslejeforhøjelsen til evig tid.

Dermed vil der være lukket af for de energirenoveringer, der er så nødvendige i årene fremover.

Da man i 2015 reviderede boligreguleringslovens § 5, stk. 2 var folketing klar over dette problem. Man gjorde det til en forudsætning for at anvende § 5, stk. 2, at ejendommen mindst havde opnået Energimærke D. Dette er et meget u-ambitiøst krav.

Tilsyneladende forestiller man sig, at udlejerne først vil bruge en masse penge på at isolere ejendommen så den

kan opnå Energimærke D, og samtidig laver forbedringer af køkken og bad og dermed får ret til at fastsætte lejen efter det lejedes værdi. Der er desværre ikke tegn på at dette sker.

Danmarks Lejerforeninger har stillet krav om, at kun ejendomme, der er blevet energirenoveret til Energimærke A, kan omfattes af § 5, stk. 2.

Hvis du vil se beregningerne bag dette eksempel kan du skrive til denne mailadresse:

koege@dklf.dk

Aarhus – 600 lejligheder rives ned til skade for Gellerups fremtid

Med 50 stemmer mod 44 vedtog repræsentantskabet i Brabrand Boligforening den 27 maj 2019 at godkende en plan for nedrivninger i Gellerupparken. Det skete under trussel om statslig overtagelse af området

Af Brabrand Boligforening

Nedrivninger af boliger og tvangsflytning af udsatte borgere løser ingen problemer. Derfor tager vi afstand fra den såkaldte ghettolovgivning i almindelighed og fra Aarhus byråds nedrivningsplan i Gellerup og Toveshøj i særdeleshed!

Brabrand Boligforening og Aarhus Kommune vedtog i 2011 en visionær og ambitiøs plan for udviklingen af Gellerup og Toveshøj. Det var en plan, som skulle forandre et udsat boligområde til en attraktiv blandet bydel i Aarhus.

Selvom den plan omfattede nedrivninger af 350 boliger, var der lokal opbakning og ejerskab i området, fordi nedrivningerne havde en funktion og gav mening. I de seneste år har tilliden til og troen på den gode udvikling givet grundlag for talrige private investeringer samtidig med, at det går fremad med uddannelse, beskæftigelse, kriminalitet, sundhed etc. Helhedsplanen for Gellerup var ved at udvikle sig som et af de mest vellykkede initiativer til at skabe en bedre social balance i et udsat boligområde – i Europa!

Positiv udvikling sættes i stå

På grund af regeringens såkaldte ghettolov, men først og fremmest Aarhus Byråds stramme kurs, er der desværre udsigt til, at den positive udvikling går i stå. Et unødvendigt stort antal nedrivninger, en visionsforladt byplan-

lægning og et kritisabelt forhandlingsforløb risikerer at skræmme investorerne bort og fjerne den lokale tillid til, at projektet vil føre til noget godt.

Brabrand Boligforening fremlagde i december et forslag, som byggede videre på den oprindelige vision, men kun med nedrivning af 200 boliger. Forslaget indfrie de lovens krav, men Aarhus Kommune har fastholdt at nedrive langt mere, end Folketinget besluttede.

Desværre er der nu udsigt til, at 600 familier i Gellerup og Toveshøj mister deres hjem og går en usikker fremtid i møde – og uden udsigt til, at det fører noget godt med sig.

Helt paradoksalt er der en overhængende fare for, at udviklingsplanen for Gellerup ikke fremmer udviklingen, men i stedet sætter den i stå. Unødvendig brutalitet, fraværet af hensyn til beboerdemokratiet samt kommunalt bureaukrati risikerer at sætte de seneste års fremskridt over styr.

Trussel om statslig overtagelse

Et flertal i Brabrand Boligforenings repræsentantskab har i aften med stemmetallene 50 for og 44 imod besluttet at godkende aftalen med Aarhus kommune – ikke med glæde eller begejstring – men alene fordi alternativet er en trussel om en statslig overtagelse af området, formentlig endnu flere nedrivninger, og at yderligere flere tusinde mennesker skulle miste deres hjem.



... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Fugtskade i køkkenet

? Hej.
• Vi er tre der bor til leje sammen hos privat udlejer (uopsigelig lejekontrakt).

For 2 år siden havde vi vandskade i køkkenet, der skyldes en utæt tagryg, der forårsagede de dryppede fra køkkenloftet og ind over vasken i køkkenet.

Vi tog kontakt til udlejer og tagryggen blev udskiftet. Desværre havde de store mængder vand ligget inde under tapetet og dermed lavet et stort hul, hvor vandet dryppede ned fra.

Vi har forgæves prøvet at få dem ud for at fikse problemet, uden held. Nu kan jeg så konstatere at der er kommet en form for svamp indenunder tapetet (på loftet over køkkenet).

Mit spørgsmål er nu, kan jeg hæfte for skaden? Kan jeg kræve de kommer ud og ser på det indenfor to ugers tid? Jeg er ret nervøs for den er en skadelig svamp, der kan påvirke hos fysisk.

Mvh. S

! Udlejeren har pligt til hurtigst muligt at udbedre manglen, dvs. tætte taget og reparere loftet.

• Hvis han ikke gør det, når i anmoder ham om det, kan I klage til huslejenævnet i kommunen.

Måske betaler I også for meget i husleje.

Meld jer ind i Amager Lejerforening og få bistand. Se kontaktoplysninger under menuen, Lejerforeninger på www.dklf.dk.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

Manglende/forkert varmeregnskab

? Mit varmeregnskab slutter 28. februar. Ved modtagelse af varmeregnskabet for 2017/18 fandt jeg ud af, at jeg de seneste tre år har modtaget en anden lejers regnskaber. Da det med stort besvær lykkedes mig at overbevise udlejer om, at jeg havde fået det forkerte regnskab modtog jeg et korrigeret for det seneste år i august måned. For alle tre år er jeg blevet opkrævet efterbetalinger. Mine ihærdige protester resulterede i, at jeg har fået noget af efterbetalingerne tilbagebetalt – også for de to forgående år.

Har jeg krav på, at få hele efterbetalingerne tilbagebetalt og hvorledes skal jeg i givet fald forholde mig? For et par måneder siden rettede jeg henvendelse til ejendommens administrator med en forespørgsel herom. Trods rykker for svaret har jeg ikke opnået nogen reaktion.

! Du skal helt klart have efterbetalingerne tilbage for alle tre år.
• Du kan muligvis blive ramt af den almindelige tre-årige forældelsesfrist for det ældste af varmeregnskaberne.

Du bør hurtigst muligt sende en klage til Københavns Huslejenævn herom.

Meld dig ind i Amager Lejerforening og få yderligere rådgivning.

Se foreningens adresse under Lejerforeninger i menubjælken på www.dklf.dk.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

Allonge for hundehold?

? Jeg bor i et privat ejet boligkompleks, hvor jeg er tilfreds med at bo. For ca ½ år siden, flyttede jeg fra en lejlighed til en anden i samme kompleks, og samtidigt var der ejerskifte.

I den første lejlighed, var det ikke tilladt at have husdyr, da jeg så flyttede ind i den nye lejlighed med lille have, spurgte jeg den nye ejer om muligheden for at have en lille hund.

Svaret blev ja, men kun en hund på max 8 kg (ca). Og der skulle underskrives en allonge og huslejen ville så stige med 350 kr/md.

Jeg så ikke anden udvej end at betale, men synes det virker noget besynderligt, at man skal betale for at have en hund boende, hvis ellers alle regler overholdes.

Jeg har også min søn boende, men det koster ikke ekstra, og hvis jeg havde været gift, kunne vi også begge bo her uden øget husleje.

Min husleje er sat efter at køkkenet var blevet udskiftet kort før min indflytning.

Men hvad kan forsvare, at der skal ydes 350 kr/md for at have en hund?

! I følge lejeloven er det ulovligt at opkræve betaling ved siden af huslejen, medmindre det udtrykkeligt står i loven, at det er tilladt. De ydelser en udlejer normalt kan opkræve betaling for ud over huslejen er:

- varme og afkøling
- (i visse tilfælde) el
- vand
- antenne

Der er ikke nogen tilladelse til at opkræve betaling for hundehold. Som udgangspunkt er en aftale herom (f.eks. i en allonge) ugyldig. Med mindre der gør sig særlige forhold gældende, har du krav på at få pengene tilbage.

Det kan også være, at du i det hele taget betaler for meget i husleje. Før du starter en sag, bør du søge bistand i en lejerforening. Den nærmeste lejerforening i vores organisation er Kolding Lejerforening.

Se kontaktoplysningerne under Menuen, Lejerforeninger på www.dklf.dk.

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

Moderniseringstillæg

? Hej
 • Jeg bor i et alment boligbyggeri (mindre rækkehus, 115 m²)
 • 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.
 Vh Ghita*

! Hej Ghita

• Først undskyld for den lange svartid.
 Der er ikke nogen overgrænse for, hvor meget lejen kan stige over en længere periode. Men forslag til arbejder eller forbedringer, der medfører husleje-forhøjelser på mere end 15 %, kan kun gennemføres, hvis det er gyldigt vedtaget på et afdelingsmøde. Se § 37, stk 3 i Almenboligloven (nedenfor)

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.

*Mvh.
 Jakob Lindberg*

UDDRAG

Almenboligloven § 37, Stk. 3.

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.

Udlejer opkræver penge 2 år efter fraflytning

? Jeg har 11/4-2019 fået en regning fra et opkrævningsfirma vedr. flytteopgørelse, fik en snak med dem og de lukkede sagen og skrev til udlejer.
 • Udlejer skriver så en mail til mig, den 9/5-2019

Hej Thomas

Vi har fået besked fra Kreditor om at, du har lavet en indsigelse på den rykkerskrivelse der er blevet fremsendt.

Vi kan fortælle dig og dokumentere at, den 17/1-2017 har Charlotte sendt en mail til dig... Den har du IKKE svaret på.

Den 1/3-2017, er der fremsendt en flytteopgørelse, med alle bilag vedhæftet, samt mailen fra Charlotte. Denne har du heller ikke besvaret.

Du valgte at fraflytte lejemålet, uden at deltage i det lovpligtige fraflytningssyn. Ved deltagelse i dette havde du fået tilbud fra maleren, som du så kunne have gjort indsigelse over.

Ifølge fraflytningsrapporten, så er både tæpper og vinyl slidt og har pletter.

Så derfor udskiftes disse.

Vi har forsøgt flere gange at få fat på dig, uden held.

At de har forsøgt at kontakte mig tror jeg ikke på!
 Jeg har aldrig fået et eneste opkald, sms, mail eller brev eller andet fra udlejer.
 Jeg flyttede 10/1-2017, kan de kræve penge så lang tid efter???

! En udlejer kan ikke opkræve istandsættelsesudgifter, når der er forløbet mere end 2 uger fra flyttesynet eller fra fraflytningsdagen. Denne frist er overskredet i dit tilfælde. Med mindre særlige omstændigheder gør sig gældende, kan udlejer ikke tvinge dig til at betale. Hvis du har betalt, kan du kræve pengene tilbage.

Kontakt Kolding Lejerforening, som de den nærmeste lejerforening i vores organisation. Se kontaktoplysningerne i menuen, "Lejerforeninger" på www.dklf.dk.

*Med venlig hilsen,
 Jakob Lindberg*



Aarhus Kommune på diskriminationens glidebane

Ni personer med interesse for boligområdet har bedt Folketingets ombudsmand om at vurdere om Aarhus Byråd har overtrådt forbuddet mod diskrimination i Den europæiske menneskerettighedskonvention

Af Jakob Lindberg



Klagen drejer sig om Aarhus Kommunes praksis med hensyn til anvisning af lejligheder i udsatte boligområder – specielt de såkaldte ghettoområder eller pistoområder, som de burde kaldes.

Spørgsmålet er, om det er lovligt at anvende statsborgerskab som kriterium ved tildeling af almene lejligheder, således som Aarhus i årevis har gjort. Desuden ønsker klagerne, at ombudsmanden tager stilling til, om det er lovligt at anvende et etnisk kriterium. Ved anvendelse af et etnisk kriterium vil man fremover forsøge at forhindre ansøgere fra ikke-vestlige lande i at flytte ind i de boligområder, som regeringen har defineret som ghettoer.

Se listen over ghettoområder i Danmark her:

<https://www.regeringen.dk/nyheder/ny-ghettoliste-klar/>

Spørgsmålet er nu blevet aktualiseret af de nedrivningsplaner som byrådet har vedtaget for Gellerupplanen i Aarhus.

Nedrivningsplanerne vil betyde, at 600 boliger forsvinder fra lejeboligmarkedet i Aarhus. Det vil gøre det markant sværere for mindrebemidlede lejere at finde en ny bolig, og specielt vil det blive svært for lejere, der kommer fra et ikke-vestligt land.

Er forskelsbehandlingen lovlig?

I dette tilfælde består forskelsbehandlingen i, at borgere, der ikke har dansk baggrund, forhindres i at leje lejligheder i Gellerupparken.

Klagerne ønsker, at ombudsmanden tager stilling til om denne form for forskelsbehandling er lovlig i forhold til de internationale konventioner, som Danmark har underskrevet. Den vigtigste konvention er Den europæiske menneskerettighedskonvention, som jeg herefter vil kalde EMRK. EMRK har en status der svarer til Grundlovens, hvilket betyder at love, der ikke lever op til kravene i denne konvention, er ugyldige.

EMRK udelukker ikke, medlemslandene kan udøve forskelsbehandling mellem borgerne. Det kan dog kun ske, såfremt der er meget vægtige grunde til det. Som eksempel på en vægtig grund kan være hensyn til ansøgenes økonomi.

Klagerne mener ikke, at der i dette tilfælde findes en sådan vægtig grund. Som følge heraf er forskelsbehandlingen af ansøgere til boligerne i Gellerupparken ulovlig.

Menneskerettighedsmuren

Problemstillingen er ikke ny. I 1991 afgjorde Østre Landsret en lignende sag. Ishøj Kommune havde den gang en administrativ praksis, der bevirkede, at boligsøgende uden dansk statsborgerskab i et antal tilfælde alene med baggrund i de pågældendes nationalitet ikke var blevet indstillet eller godkendt til en lejlighed.

Landsretten fandt forskelsbehandlingen ulovlig. I præmisserne til dommen skrev dommerne, at det ikke gjorde nogen forskel, at kommunens formål med forskelsbehandlingen var

”at varetage hensyn til en rimelig integration af fremmedsprogede tilflyttere og til en løsning af stigende økonomiske problemer hos boligselskaberne.”

Dommen kom som et chok for Ishøj Kommune og for Boligselskabernes Landsforening. Landsforeningens daværende formand, Gert Nielsen udtalte bagefter, at man var stødt på ”menneskerettighedsmuren”.

Som følge af dommen ændrede Ishøj Kommune sin anvisningspraksis, således at alle almene boliger skulle udlejes via kommunens boliganvisningskontor. Samtidig opgav man etnicitet og statsborgerskab som kriterium for tildeling af bolig og anvendte i stedet ansøgenes økonomiske forhold som kriterium.

Det gav en mere blandet beboersammensætning i de almene afdelinger, og

siden da har der været stille om fænomenet forskelsbehandling i Ishøj. I dag har Ishøj ingen bebyggelser på regeringens diskriminationsliste.

Holder muren?

Men Ishøj-sagen forhindrede ikke andre kommuner i at fortsætte med forskelsbehandling ved tildeling af boliger i det almene byggeri. I 1996 vedtog Aarhus byråd en målsætning om, at der skulle tilstræbes en beboerandel på 25 % af flygtninge og indvandrere. Denne beslutning blev i årene derefter praktiseret således at ikke-danske statsborgere ikke kunne anvises en bolig i områder med høj andel af beboere med ikke-dansk baggrund.

Det betød samtidig at personer med ikke-vestlig baggrund godt kunne anvises en bolig i disse områder, hvis de har opnået dansk statsborgerskab. Derved ville de ikke påvirke andelen af ikke-vestlige i området.

Hvis et voksent barn af et tyrkisk ægtepar, der boede i Gellerupparken, var født i Danmark og havde fået dansk statsborgerskab, kunne han eller hun godt få en lejlighed i samme område og dermed bevare sit familienetværk.

Parallelsamfundspakken

Dette ændrede sig med vedtagelsen af den såkaldte parallelsamfundspakke (Lov 48) i folketinget i foråret 2018. Her bed et flertal bestående af Liberal Alliance, Venstre, Konservative, Dansk Folkeparti, Socialdemokratiet og Socialistisk Folkeparti hovedet af al skam. De vedtog en lov baseret på det gamle antisemitiske begreb, ghetto.

I dagens Danmark bebos ”ghettoerne” ikke af de før så forhadte jøder, men af f.eks. følgende kategorier af borgere: tyrkere, arabere, afrikanere, pakistane-re, afghanere, tamiler, kinesere, vietnamesere osv. blandet op med danskfødte kontanthjælpsmodtagere og førtidspensionister. Alle disse befolkningsgrupper bliver nu set som en trussel mod det danske samfund.

Derfor skal ”ghettoerne” afvikles.

Målet med parallelsamfundspakken er at afskaffe ”ghettoerne” i 2030. Illustrationen herunder er fra regeringens hjemmeside

<https://www.regeringen.dk/nyheder/aftaler-om-indsats-mod-parallelsamfund/>



Den viser tre mulige lovindgreb:

- Skærpede strafzoner i ghettoområderne
- Fysisk forandring af ghettoer
- Stop for tilflytning af borgere på kontanthjælp

I publikationen, *Ét Danmark uden parallelsamfund* har man konkretiseret en række af lovinitiativerne, som ses i illustrationen på næste side.

Punkt 4-8 drejer sig om tilflytning til ghettoområder og udsatte boligområder. Som det kan ses undgår regeringen at nævne etniske eller racemæssige kriterier. I stedet retter indgrebene sig ”ydelsesmodtagere”, dvs. modtagere af kontanthjælp, integrationsydelse og førtidspension. Da mange af de uønskede borgere af ikke-vestlig herkomst er på enten kontanthjælp eller integrationsydelse, vil disse stramninger oftere ramme udlændinge end etniske danskere.

For borgere, der er på integrationsydelse er indgrebet særligt kontant. Her skal der ske et fuldstændigt stop for tilflytning. Men regeringen har været klog

Tema: Parallelsamfundspakken og diskriminationen

Regeringen foreslår:

Fysisk nedrivning og omdannelse af udsatte boligområder

1. Fysisk forandrede boligområder
2. Nye muligheder for fuld afvikling af de mest udsatte ghettoområder
3. Adgang til at opsigse lejere ved salg af almene boliger i udsatte boligområder

Mere håndfast styring af hvem der kan bo i udsatte boligområder

4. Stop for kommunal anvisning til udsatte boligområder for ydelsesmodtagere
5. Obligatorisk fleksibel udlejning i udsatte boligområder
6. Lavere ydelse for tilflyttere til ghettoområder
7. Stop for tilflytning af modtagere af integrationsydelse
8. Kontant belønning til kommuner, der lykkes med integrationsindsatsen

Styrket politiindsats og højere straffe skal bekæmpe kriminalitet og skabe mere tryghed

9. Styrket politiindsats i særligt udsatte boligområder

10. Højere straffe i bestemte områder (skærpet strafzone)
11. Kriminelle ud af ghettoerne

En god start på livet for alle børn og unge

12. Obligatorisk dagtilbud skal sikre bedre danskundskaber inden skolestart
13. Bedre fordeling i daginstitutioner
14. Målttede sprogprøver i 0. klasse
15. Sanktioner over for dårligt præsterende folkeskoler
16. Styrket forældreansvar gennem mulighed for bortfald af børnecheck og enklere forældreplæg
17. Bedre fordeling af elever på gymnasier
18. Kriminalisering af genopdragelsesrejser
19. Hårdere kurs over for vold i hjemmet
20. Tidlig opsporing af udsatte børn
21. Skærpet straf for brud på den særligt udvidede underretningsspligt

Regeringen følger op på indsatsen mod parallelsamfund

22. Tre særlige ghetto-repræsentanter med de nødvendige kompetencer

nok til ikke at nævne kriterier som ”borgere af ikke-vestlig herkomst” eller ”ikke-danske statsborgere”.

Aarhus Byråd plumpede i

Aarhus Byråd var ikke ligeså fintfølede som regeringen. I et forlig mellem alle byrådets partier med undtagelse af Enhedslisten, har kommunen den 19. juni 2018 besluttet at indføre præcis den samme slags forskelsbehandling, som Østre Landsret underkendte i Ishøj.

Man vil ”opdatere administrationsgrundlaget” således at ikke-vestlige boligansøgere ikke anvises til områder med høj andel af ikke-vestligebeboere. Der ved erstattes statsborgerkriteriet med et etnisk kriterium.

Efter det nye kriterium vil en dansk statsborger, der har levet hele sit liv i Danmark, ikke kunne få anvist en bolig i et af Aarhus kommunes ghettoområder, hvis begge hans forældre er født i Tyrkiet.

Omvendt vil en australsk statsborger, der har opholdstilladelse i Danmark, kunne leje en sådan bolig, fordi Australien betragtes som et vestligt land.

Forligspartierne i Aarhus Byråd var således enige om at erstatte dagældende praksis, hvorefter der forskelsbehandles på baggrund af nationalitet, med en ny praksis, efter hvilken der skal forskelsbehandles på baggrund af etnicitet.

Grønt eller rødt lys

Klogeligt nok undlod Aarhus kommune at sætte den nye anvisningspraksis i gang, før man havde fået grønt lys fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen og fra Justitsministeriet. Betænkkeligheden blev udtrykt således i et notat til byrådet:

I dag tager den håndholdte afbalancerede anvisning afsæt i den boligsøgendes behov og beboersammensætningen i den boligafdeling, som den boligsøgende anvises til. Anvisningen sker med baggrund i borgerens statsborgerskab.

Med regeringens udspil ”Ét Danmark uden parallelsamfund – Ingen Ghettoer i 2030” er der lagt vægt på, at andelen af ikke-vestlige borgere ikke må overstige 50 % i de almene boligområder. Derfor er det under afklaring med Justitsministeriet om anvisning efter borgerens statsborgerskab kan erstattes af ikke-vestlig herkomst. Anvisningens praksis fortsætter som hidtil, indtil der foreligger en afklaring på dette.

København

Også Københavns Kommune har leget med tanken om at indføre et etnisk kriterium. Man stillede følgende spørgsmål til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen og til Justitsministeriet:

Københavns Kommune spørger ministeriet om, det vil være lovligt at anvende de følgende kriterier i forbindelse med udmøntning af § 60, stk. 4. Københavns Kommune ønsker at anvende 5 supplerende kriterier, som vil give fortrinsret til personer, som foruden at være i fuldtidsbeskæftigelse eller under uddannelse også:

1. Ikke inden for de seneste 2 år har været på offentlig forsørgelse (gælder

personer mellem 18-64 år)

2. Ikke inden for de seneste to år er dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer
3. Har mere end grundskoleuddannelse (gælder for personer mellem 30-59 år)
4. Har en gennemsnitlig bruttoindkomst på mindst 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst (gælder for personer mellem 15-64 år)
5. Har mindst én forældre født i vestligt land og vestlig/dansk statsborgerskab

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen svarede blandt andet således:

Kommunalbestyrelsen skal således beslutte den nærmere udformning af de konkrete anvisningskriterier. Der kan fastsættes anvisningskriterier, der nøje afspejler de lokale forhold og behov i et område. Formålet er at styrke beboersammensætningen i udsatte boligområder.

Af ministeriets vejledning om fleksible udlejningsregler og beboermaksimum fremgår, at da de særlige udlejningskriterier bl.a. vil afhænge af lokale forhold, er der ikke bindinger med hensyn til, hvilke kriterier der kan aftales. Der må dog ikke ske diskrimination over for bestemte grupper begrundet i race, hudfarve, afstamning eller national eller etniske oprindelse eller lignende, når der aftales udlejningskriterier, der giver fortrinsret for særlige grupper af boligsøgende.

Justitsministeriet

I svaret fra Justitsministeriet referer man Den Europæiske Menneskerettighedsdomstols praksis med hensyn til i hvilke former for forskelsbehandling staterne kan udøve uden at komme i konflikt med artikel 14 i Den Europæiske Menneskerettighedskonvention (EMRK).

Justitsministeriet skelner mellem forskelsbehandling på grundlag af nationalitet og etnisk forskelsbehandling. Det kræver meget vægtige grunde for, at Domstolen vil kunne anse forskelsbehandling alene på grundlag af nationalitet for forenelig med konventionen. Derimod er Justitsministeriet helt klare i mælet, når det gælder etnisk forskelsbehandling:

I bl.a. dom af 24. maj 2017, Biao mod Danmark, har Domstolen endvidere fastslået, at ingen forskelsbehandling baseret alene eller i afgørende grad på en persons etniske oprindelse kan begrundes i et nutidigt demokratisk samfund, og at der må anføres tvingende eller meget tungtvejende grunde for at begrunde indirekte forskelsbehandling på baggrund af etnisk oprindelse.

Om Aarhus kommunes forslag konkluderes:

Det vurderes i forbindelse med anvisning til udsatte boligområder ikke at være sagligt at lægge vægt på de pågældende personers statsborgerskab eller deres oprindelse. Der kan endvidere ikke umiddelbart peges på sådanne grunde.

Ombudsmanden

Klagerne har derfor bedt ombudsmanden om at tage stilling til lovligheden både af det nye forslag om etnisk forskelsbehandling men også til lovligheden af den gældende aarhusianske anvisningspraksis, hvor der forskelsbehandles på baggrund af nationalitet.

Som et særskilt punkt har klagerne bedt ombudsmanden om at tage stilling til om forvaltningen i Aarhus Kommune har fejlinformeret byrådets medlemmer i sagen. Fejlinformationen er sket ved, at man under behandlingen af forslaget om de ændrede kriterier, har undladt at informere byrådet om blandt andet Justitsministeriets kritiske bemærkninger.

Hvem er klagerne

Følgende enkeltpersoner har skrevet under på klagen til ombudsmanden:

Peter Ussing, cand.psych. John Graversgaard, socialrådgiver Solveig Munk, Peter Iversen, sociolog Jakob Lindberg, advokat Morten Tarp, advokat Niels-Erik Hansen, advokat Bjarne Overmark, stud.jur. Kasper Fuhr Christensen.

Kasper Fuhr Christensen har skrevet klagen.

Bjarne Overmark, Morten Tarp og Jakob Lindberg er medlemmer af Danmarks Lejerforeningers hovedbestyrelse.

Den uforkortede klage til ombudsmanden kan læses her:

<https://www.dklf.dk/artikler/klage-til-folketingets-ombudsmand-over-aarhus-kommunes-anvisningspraksis/>

Konspirationsteori baseret på uvidenhed

Professor på Aalborg Universitets Center, Hans Skifter Andersen mener, at parallelsamfundspakken – også kaldet ”ghettopakken” er begrundet i en konspirationsteori, som er uden baggrund i den danske og internationale forskning om integrationsproblemer

Af Jakob Lindberg

I kronikker i Berlingske Tidende og Politiken har Hans Skifter Andersen fremsat nogle særdeles kritiske kommentarer til loven om bekæmpelsen af parallelsamfund, som nu er ved at blive gennemført. Hans kritik bygger på mere end 20 års forskning i udsatte boligområder

I kronikken i Berlingske forklarer han at, udsatte boligområder opstår på steder, hvor de, der har valgmuligheder på boligmarkedet, ikke vil bo. Herved opstår der et tomrum, hvor de dårligst stillede grupper – f.eks. indvandrere – kan flytte ind. De har få valgmuligheder og er derfor ofte henvist til at bo i almene boliger.

De køber sjældent ejerboliger, fordi de har lav indkomst og problemer med at få lån. De har også svært ved at få adgang til privat udlejning og andelsboliger.

Ifølge Skifter Andersen har de udsatte boligområder svært ved at tiltrække ’almindelige mennesker’, hvorfor de i stor udstrækning anvendes af personer udenfor arbejdsmarkedet og af indvandrere. Mange af disse boligområder har været inde i en negativ spiral, hvor de sociale problemer blandt en del af beboerne skaber dårlig medieomtale og gør det endnu sværere at tiltrække boligsøgende.

I nogle få tilfælde er områderne også præget af høj kriminalitet. Synlige sociale problemer kan også skabe utryghed og medvirke til øget fraflytning.

Fravalg

Der er ifølge Skifter Andersen en tendens til, at danske boligsøgende fravælger boligområder med mange indvandrere. Det starter allerede når andelen er over 20 pct., hvilket den er i mange alme-

ne boligområder, idet indvandrere i gennemsnit udgør mere end 20 pct. af beboerne i almene boliger.

De konkrete problemer i de udsatte boligområder er:

- dårligt omdømme,
- arbejdsløshed
- sociale problemer
- negativ social arv hos børnene
- utilpassede og kriminelle unge
- skoler og institutioner der er belastede af mange tosprogede og socialt belastede børn.

Skifter Andersen dokumenterer, at kommuner og boligselskaber med en stor indsats har haft succes med at inddæmme og mindske disse problemer. Der er dokumentation for, at der er relativt færre problemer i danske områder end mange steder i udlandet.

Den fraværende stat

Staten har ikke gjort ret meget for at løse disse problemer siden starten af nulterne. Skifter Andersen mener, at regeringerne siden da har gjort indsatsen sværere ved at bruge nedgørende betegnelser som ’ghettoer’, og ved gentagne gange at sætte bestemte bebyggelser i en gabestok.

Den metode, man har valgt til at udpege bebyggelser som ghettoer, er stort set uden sammenhæng med de konkrete problemer i bebyggelserne. Det synes at være tilfældigt, om det er arbejdsløshed, andel indvandrere, uddannelse eller domme for kriminalitet, der er afgørende for, om et område udpeges. I nogle tilfælde er der tale om, at områder kommer på eller af listerne, når blot et lille antal beboere bliver arbejdsløse eller kommer i arbejde.

Konspirationsteori

Hans Skifter Andersen skriver:

– Den opfattelse af problemerne, som ghettoplanen bygger på, er baseret på nogle forkerte påstande om årsagerne til at de udsatte boligområder er opstået og hvad problemerne er i dem. Man kan sige, at planen bygger på en slags konspirationsteori. Påstanden er, at beboerne, og specielt indvandrerne, er søgt sammen i områderne for at danne såkaldte parallelsamfund og isolere sig fra det danske samfund. Det er en skarp og helt udokumenteret anklage, som står i modsætning til det vi ved fra forskningen.

Hans Skifter Andersen peger på, at mindre end 2 pct. af ikke-vestlige indvandrere i områderne ønsker at bo et sted med et flertal af indvandrere. Den viser også, at mere end 80 pct. har danske venner og bekendte. Der har også været en omfattende europæisk forskning som viser, at man ikke bliver mere arbejdsløs af at bo i sådanne områder. Man bor der derimod, fordi man er arbejdsløs, og mange flytter væk, når de får arbejde.

Ødelæggende plan

Det mest ødelæggende element i planen er ifølge Skifter Andersen at kravet om at reducere andelen af almene boliger til 40 pct. Det betyder i værste fald at op til 10.000 almene boliger skal nedlægges, enten ved nedrivning, ved salg som ejerlejligheder eller ved omdannelse til andre boligformer.

Da det kan være meget svært at få solgt et så stort antal boliger inden for kort tid uden tab, er der stor risiko for, at man bliver nødt til

at rive dem ned. De vil være en katastrofe for en by som København, hvor manglen på billige boliger er høj.

Urealistisk målsætning

Den formulerede målsætning for ghettoplanen, at ’der ikke skal være ghettoer i Danmark i 2030’ er urealistisk ifølge Hans Skifter Andersen.

– Man kan sige med meget stor sikkerhed, at der også i 2030 vil være boligområder med mange sociale problemer og mange indvandrere. Der har altid været områder i byerne, hvor de fattigste og socialt svage bliver opsamlet og hvor flertallet ikke vil bo. Selv om det skulle lykkes at ændre nogle af de nuværende udsatte boligområder markant, så vil de blive afløst af nye, skriver Hans Skifter Andersen.

Han fortsætter:

– Erfaringerne fra nedrivninger i Holland i områder, som havde langt større problemer end de danske, har vist, at de fordrevne sociale problemer i meget stor udstrækning genopstår i andre udsatte områder. Der er mange andre almene boligområder som også har en stor andel beboere på overførselsindkomst, men som ikke er på Regeringens liste over udsatte boligområder. De vil skulle modtage de udsatte boligsøgende der er forment adgang til områderne på ghettolisten og vil blive fremtidens udsatte boligområder.

Skifter Andersen peger på, at det er i disse mindre belastede områder, at kommunerne må bruge deres bo-

ligsociale anvisningsmuligheder og genhuse beboere fra ’ghettoerne’. Regeringen forbyder kommunerne at bruge alle de områder, der er kategoriseret som udsatte, hvilket er en meget stor del af de almene boliger.

Flere hjemløse

Skifter Andersen peger på, at ’ghettoplanen’ vil betyde en væsentlig indskrænkning af boligmulighederne for de svageste i samfundet og give kommunerne store problemer med at løse boligsociale problemer. I de store byer vil det betyde flere hjemløse og at sociale problemer eksporteres til omegnen og yderkommuner. Løsningen på problemerne med de udsatte boligområder er ikke at nedlægge almene boliger, men tværtimod at øge antallet, så man kan fordele mennesker med sociale problemer over flere områder. Erfaringerne viser netop, at kommuner som Ballerup, Brøndby og Albertslund, med mange almene boliger, har færre problemer med udsatte boligområder.

Skifter Andersens konklusion

– Ghettoplanen er et helt uhørt politisk tiltag i Danmark, hvor meget drastiske foranstaltninger gennemtvinges baseret på løst sagte forestillinger om de problemer man vil løse og uden samarbejde med de involverede kommuner og boligselskaber. De bombastiske krav om nedbringelse af antallet af almene boliger, og truslen om ekspropriering, bør fjernes. I stedet bør man overlade det til kommuner og boligselskaber at afgøre hvad der bedst for den enkelte bebyggelse.

Kilde: Kronik af Hans Skifter Andersen i Berlingske Tidende den 23. oktober 2018

Oversigt over nedrivninger og salg af almene boliger

Efter loven om parallelsamfundspakken skulle boligorganisationer og kommuner med de såkaldte "ghettoområder" fremsende planer om nedbringelser af almeneboliger senest den 1. juni 2019

Her ses listen:

Bebyggelse	Ialt almene familieboliger	Nedrivning	Salg	Ommærkning
Mjølnerparken, Kbh.	510	0	260	0
Tingbjerg/Utter-slevhuse, Kbh.	2.404	0	0	0
Tåstrupgård, Høje Taastrup	917	266	0	60
Gadehavegård, Høje Taastrup	986	260	75	105
Agervang, Holbæk	600	0	88	132
Ringparken, Slagelse	868	212	0	59
Motalavej, Slagelse	732	164	?	?
Vollsmose, Odense	2.872	966	0	0
Stengårdsvej, Esbjerg	579	116	0	156
Sundparken, Horsens	520	0	139	0
Munkebo, Kolding	561	36	36	50
Skovvejen/Skovparken, Kolding	821	243	35	88
Finlandsparken, Vejle	529	0	0	0
Bispehaven, Aarhus	871	318	0	0
Gellerupparken/Toveshøj, Aarhus	2.400	600	0	0
I alt	16.170	3.181	633	650

Kommentar

Det kunne være gået værre. Selvom loven gav mulighed for op til 10.000 nedrivninger er det lykkedes mange af boligorganisationerne og kommunerne i fællesskab at udforme ansøgningerne således, at der i alt kun skal nedrives 3.181 familieboliger. Der vil blive solgt 633 boliger mens 650 boliger bliver ommærket således at de fremover kan bruges som pensionistboliger eller ungdomsboliger.

I alt indbærer planerne at 4.464 almene boliger går tabt.



Stop for spekulation i ældre ejendomme

Forfatteren anviser 3 farbare muligheder for at forhindre spekulation i gamle ejendomme

Af Lars Vestergaard

For tiden drukner medierne i sager om fredning, bevaring eller spekulation, og om beboernes husleje og leve-vilkår.

Utallige pensionskasser er fyldt med "tålmodige", langsigtede penge, som forsøges forrentet. Bankerne giver ikke renter, og Nationalbanken kræver betaling for at modtage indskud.

Pengerigeligheden skyldes et politisk ønske om at fremme det private forbrug for at holde "hjulene" og beskæftigelsen i gang.

Pensionskasser køber gamle ejendomme til overpris

En del af pengene, som altså også er vores egen opsparing anbringes i fast ejendom til vi engang i fremtiden skal have dem tilbage med renter.

For at kunne få investeringerne forrentet køber pensionskasser og projektmagere gamle ejendomme, som endnu ikke er omdannet til ejer-/ andelsboliger, ofte til overpris, da det fremmer de hidtidige ejeres lyst til at sælge ejendomme, som i generationer har fungeret, som billige boliger til forskellige befolkningsgrupper, fattige, studerende, kunstnere osv.

19.000 billige boliger forsvandt

Fonde og foreninger med velmenende bestyrelsesmedlemmer uden kendskab til bygningsdrift og husleje-regler, har langsomt ført mange ejendomme i forfald.

Københavns Ejendomme med ca. 19.000 billige og dårligt vedligeholdte boliger, måtte sælges i 1990-erne, fordi kommunen ikke forstod at drive og vedligeholde dem inden for gældende regler

Der forsvandt 19.000 billige boliger fra det københavnske leje-marked på kort tid. Der var sandelig også mange tusinde, der fik hurtige skattefri kapitalgevinster på de nye andelsboliger, men derefter blev det langt dyrere for andre at få tag over hovedet.

Større afkast

Uanset om ejerne er fonde, kommuner eller private, så medfører manglende ekspertise i bygningsdrift, at bygningerne forfalder, og at et salg før eller siden bliver en fristende løsning.

Investorerne, de nye ejere, sætter eksperter til at "udvikle" ideer til hvordan bygninger og boliger kan renoveres, og sikre bedre afkast i fremtiden. Større afkast til ejerne er større huslejer for lejerne.

Større udbytte kan komme ved at indrette og bygge flere kvadratmeter i og ovenpå hu-

sene, samt ved de berygtede "gennemgribende moderniseringer jfr. § 5 stk. 2". som kun kræver "dokumentation" for store udgifter, men ingen tekniske kvalitetskrav.

Muligheder for at stoppe spekulation

Der er måske 3 politisk farbare muligheder for indførelse af stop for spekulation i ældre ejendomme:

Hvis kommuner, byråd og tekniske forvaltninger ville fastholde de gamle byggeplaner og bygningshøjder, i stedet for at fortætte og forhøje, i en uendelighed, ville der fortsat være lys og luft til mennesker mellem huse, og spekulationerne blive bremset..

Indførelse af tekniske krav om at bygningerne mindst skal bringes til at overholde BR 82 eller BR 95 for at huslejerne må stige jfr. § 5 stk.2, kunne formentlig bremse de såkaldte "fup"-moderniseringer.

Hertil kommer forslaget om at indføre bevarende lokalplaner.

FUP eller ikke-fup

Jeg har tidligere omtalt nogle "dygtige" mænd, der hver for sig havde "entreprenør virksomhed" i én skuffe på kontoret og ejendomsselskab i én anden skuffe. Når så den smarte mand og nogle

hjælpere havde smukkeseret en indkøbt ældre ejendom, sendte bogholderen fine fakturaer fra den ene skuffe til den anden. Fra entreprenøren til udlejeren. Naturligvis med forskellige navne og adresser, men bogholder og bogholderi var samme sted.

Alle de store udgifter til gennemgribende moderniseringer fremgik af fine fakturaer og alle huslejestigninger blev godkendt efter reglerne.

Fordi der ikke stilles krav om bygningsteknisk kontrol og dokumentation for noget som helst.

Energimærker som fri fantasi

Tilsvarende baseres oplysninger om Energimærke ved ejendomshandel på sælgers udsagn. Energimærker kan være baseret på fri fantasi.

Der må og skal indføres krav om teknisk kontrol med alle oplysninger om energimærkning og bygningstilstand ved ejendomshandel og ikke mindst ved husleje-forhøjelser,

Der skal være en grænse for hvornår, der kan tillades "moderne" huslejer.

Den store skillelinie i lejelov og boligregulering går ved ibrugtagning før eller efter 31.12 1991. Efter 1991 er der stort set fri husleje.



Lars Vestergaard. Foto: Jakob Lindberg

Manglende isolering

Etageboliger, der er opført længe før 1991, ofte med massive mure, opfylder stort set aldrig de simpleste isoleringskrav, som kom ind i Bygningsreglementerne efter oliekriserne i 1976 & 1979.

BR 82 og endnu bedre BR 95 kræver isolering i kældre, lofter og ydervægge. Disse krav var ukendte i etagebyggeri før oliekriserne, og de er ofte umulige eller ekstremt kostbare at opfylde ved efterisolering senere.

Netop derfor bør der trækkes en grænse for forhøjede huslejer, når og hvis bygningerne ikke lever op til BR 82.

Kan man ikke ved termografering dokumentere at der er isoleret, bør huslejen ikke kunne forhøjes væsentligt.



Referat af RL's generalforsamling 10. april 2019

I generalforsamlingen deltog 15 medlemmer der repræsenterede følgende medlemsforeninger:

Sillebroen, Rosagården, Neergårdsvej, Ejboparken og RLE (Roskilde Lejerforening for Enkeltmedlemmer).

Valg af dirigent, referent og stemmetællere

Henrik Stougaard blev valgt som dirigent uden modkandidat og Bodil Kjærum blev valgt som referent ligeledes uden modkandidat. Henrik og Bodil blev valgt som stemmetællere.

Henrik startede med at konstatere at generalforsamlingen var lovligt indkaldt pr. brev til samtlige medlemsforeninger samt ved annoncering i bladet "Lejer på Midtsjælland".

Bestyrelsens beretning

Foreningens formand Jens Juul henviste til den skriftlige beretning i bladet og supplerede mundtligt med blandt andet følgende emner:

Det har været et godt år med sædvanligt konstruktivt

samarbejde med en række af medlemsforeningerne specielt omkring konkrete problemstillinger som lejeforhøjelser og salg af ejendommen.

I en årrække har vi afholdt et årligt medlemsmøde, men i år har vi erstattet dette med et offentligt møde i marts afholdt i Byens Hus. Her var alle medlemsforeninger naturligvis inviteret men idet mødet var arrangeret sammen med RLE var det også muligt for enkelt lejere at møde frem. Der var to temaer – lejefastsættelse og opsigelse/ fraflytning – og der var en god dialog herom men også andre for forsamlingen relevante emner blev berørt. Det var en god aften, og vi vil sandsynligvis indkalde til et lignende møde i løbet af det kommende år.

Foreningens medlemstal har været vigende gennem de sidste ca 5 år idet det er faldet fra omkring 1000 til omkring 800. Dette skyldes at der i udstykkede ejerlejlighedsejendomme og andelsboligforeninger er sket et salg af lejligheder i forbindelse

med fraflytning. Udviklingen er dog vendt indenfor de sidste måneder idet to nye medlemsforeninger har meldt sig ind. Det er tale om Fasanhaven i Korsør med 342 lejelmål og en beboerrepræsentation med 12 beboelseslejelmål i Algade 30 – 32 i Roskilde.

Generelle lejerpolitiske forhold blev omtalt, og ikke mindst den amerikanske kapitalfond Blackstones indtog på det danske boligmarked med voldsomme lejeforhøjelser til følge.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

Regnskab for 2018

Foreningens kasserer Bodil Damgaard gennemgik det udsendte regnskab for kalenderåret 2018, som rummer kontingentindbetalinger fra i alt 792 medlemmer, balancerer med et overskud på 4.069 kr, og udviser en slut-formue på 223.671 kr.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Budget og kontingent

Kassereren fremlagde et

budget for 2020 som på baggrund af en nylig indmeldelse af pænt stor lokalforening i Korsør baseres på ca 1000 medlemmer, og herudfra balancerer fint med uændret kontingent på 140 kr. pr. medlemshusstand pr. år.

Enstemmigt godkendt, at kontingentet fortsætter uforandret.

Indkomne forslag

Der forelå ingen indkomne forslag.

Valg jfr. Vedtægter

a) Valgt som kasserer for 2 år: Bodil Damgaard.

b) Valgt som bestyrelsesmedlemmer for 2 år: Bodil Kjærum, Nicolai Baumbach og Lise Justesen.

c) Valgt som bestyrelses-suppleanter for 1 år: Gunver Hagbang og Martin Jensen.

d) Valgt som revisor for 2 år: Kirsten Lorentzen.

e) Valgt som revisor-suppleant for 1 år: Birgitta Holmquist.

Alle valg skete enstemmigt uden modkandidater.

Fremtidig virksomhed

Der blev blandt andet fremhævet: * Intensivere arbejdet på at hverve flere medlemmer. * Gøre en aktiv indsats i forbindelse med det forestående folketingsvalg, først og fremmest i samarbejde med DL. * Overveje at skabe synlighed omkring foreningen via de sociale medier.

Endeligt blev det efterlyst at vi fortsætter den i år igangsatte praksis med et offentligt lejer-møde, men meget gerne også suppleret med et traditionelt kursus-betonet møde for medlemsforeninger.

Eventuelt

Det blev oplyst at omdelingen af foreningens blad her den seneste gang har svigtet et par steder.

Det blev aftalt at foreningens blad, til hhv. Silleboren og til Kalundborg, fremover sendes som en samlet pakke til hver af de to lokalbestyrelser, som så selv står for den lokale detailomdeling.

Referent: Bodil Kjærum

Referat af RLE's generalforsamling 28. april 2019

Generalforsamlingen foregik i lejerforeningens lokaler i Sankt Peders Stræde 2, hvor formanden Tomas Jakobsen kunne byde velkommen til 14 fremmødte medlemmer.

Møde-formalia

Til ordstyrer blev valgt Henrik Stougaard og som referent Jens Juul. Stemmetælleropgaven blev også overladt til disse to.

Ordstyreren konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Beretning

Formanden, Tomas, fremlagde bestyrelsens beretning. Henviste til den skriftlige i bladet og fortalte i øvrigt at foreningen har fungeret fint i det forløbne år: Vi har be-

mandet alle vores vagter i løbet af året og startet en række nye sager. Det er stadig de sædvanlige sager der præger arbejdet. § 5. 2 i boligreguleringsloven (gennemgribende modernisering og kraftig øget husleje) præger en del ejendomme i byen, hvor vi kører og har kørt en række sager.

Desværre ofte med et dårligt udfald.

Den almindelige drift i foreningen har fungeret fint. Alle sagsbehandlere har fået deres egen lejerforeningsmail – det fungerer fint. Meget lille medlemstilbagegang – 3 mindre end sidste år. Offentligt møde i marts måned var en pæn succes, hvor en del medlemmer og kommende medlemmer mødte frem og fik god behandling.

Særlig orientering om § 5.2. sager og deres betydning.

Vigtigt at vi får flere medlemmer men også, at vi kan behandle de sager vi får ind ad døren på ordentlig vis. Det kræver tilstrækkeligt med sagsbehandlere.

Beretningen blev godkendt enstemmigt.

Foreningens regnskab

Jan Sylvest, foreningens kasserer fremlagde regnskabet. I gang med reklamer både på Facebook og i de lokale aviser. En stor del af kontingentet betales videre til Roskilde Lejerforening og Danmarks Lejerforeninger, hvor en stor del går til med-

lemsbladet og kursusaktivitet. Stabil husleje i mange år.

Årets overskud på 17.000,- kr.

Regnskabet blev godkendt enstemmigt.

Fondsregnskabet

Kassereren fremlagde ligeledes Kampfondens regnskab. Dette udviser denne gang et underskud (altså for 2018) på 43.500,- kr., men formuen taget i betragtning er dette ikke urovækkende.

Regnskabet blev godkendt enstemmigt.

Budget og kontingent

Forslag til budget baseres på 300 medlemmer og flere penge til annoncering. Det budgetterede underskud håber vi at kunne vende til overskud. Diskussion om evt. at øge indmeldelsesgebyret så det afspejler den øgede gebyr til huslejenævnet. Forslaget om at ændre på indmeldelsesgebyret behandles af bestyrelsen og denne vil evt. fremsætte forslag til næste års generalforsamling.

Forslag om fastholdelse af kontingentet og kampfonds-

bidraget blev herefter godkendt enstemmigt.

Satserne er således fortsat: Pensionister / unge under uddannelse: 280 kr/år.

Erhvervslejelmål og kollektiver: 650 kr/år.

Ordinært medlemsskab: 350 kr/år.

Kampfondsbidrag udgør af hvert medlemskontingent: 10 kr/år.

Indmeldelses-gebyr: 130 kr/medlem.

Indkomne forslag

Der var ikke indkommet forslag.

Valg jfr. Vedtægterne

a) Valg af kasserer: Jan Sylvest genvalgt.

b) Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år: Kurt Vedsmand, Regnar Jacobsen og Julie Hoff Sørensen genvalgt.

c) Valg af 4 suppleanter for 1 år: Henrik Olsen, Per Holdrup, Alex Flitner og Frederik Messmer valgt.

d) Valg af én revisor for to år: Lise Justesen genvalgt.

e) Valg af to revisorsuppleanter for ét år: Poul Struve og

Rie Brix genvalgt.

Alle valg skete enstemmigt uden modkandidater.

Foreningens fremtidige virksomhed

Det blev fremhævet: * At vi skal holde fast i vores kerneaktivitet, men være mere udfarende i forhold til mulige medlemmer. * Arbejde med de sociale medier i forhold til de unge. * Lidt offentlig aktivitet i forhold til det kommende folketingsvalg. * Vi skal sikre at vi overholder persondatalovgivningen. Dette handler først og fremmest om gennemgang af og evt. revision af fuldmagten. Vi bør i øvrigt konsultere Danmarks Lejerforeninger om hvordan medlemsforeninger bedre kan sikre at man håndterer persondataforordningen korrekt.

Ordstyreren takkede for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen.

Referent: Jens Juul



For 25 år siden tog aktive lejerforeningsfolk fra Randers, Haderslev, Roskilde, Køge og Amager initiativ til at danne Danmarks Lejerforeninger. Året efter - den 22. januar 1995 - blev organisationen stiftet, og samme år begyndte bladet, Lejer i Danmark og de lokale udgaver at udkomme.

I næste nummer gør vi status og bringer en række beretninger om de begivenheder, der førte frem til Danmarks Lejerforeningers oprettelse.



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

