



### Kreative udlejere underminerer forbud mod nyistandsættelse ved fraflytning

Privat udlejning

Hvis man ikke ser sig godt for som lejer, kan man risikere at være stavnsbundet til en dyr lejlighed i flere år

Af Jakob Lindberg

En sagsbehandler i Aarhus Lejerforening, Carl Aage Jønsson har skrevet en artikel i Information om manglen på studieboliger.

I artiklen gør han opmærksom på et interessant problem, der er blevet større efter den sidste leje-lovsændring i 2015. En af ændringerne har medført, at udlejerne ikke kan kræve nyistandsættelse efter en kort boperiode. Det betyder, at udlejerne taber penge, fordi de selv må betale for malerarbejdet ved fraflytningen. Men hvad gør de kreative udlejere så? Jo, de indfører en stavnsbindende aftale i lejekontrakten om, at lejerne ikke kan opsiges lejligheden det første år eller to.

Når først en lejer har boet et eller to år i lejligheden kan udlejer kræve nyistandsættelse med maling og gulvbehandling.

Stavnsbindingen er blevet et mere alvorligt pro-

blem i de senere år, hvor lejen i nybyggeriet er blevet så høj, at mange lejligheder står tomme. I den situation kan en aftale om uopsigelighed blive dyr for lejerne ved fraflytning, fordi de kan blive tvunget til at betale husleje for den lejlighed de er flyttet fra i flere måneder og måske år.

Er en sådan aftale gyldig? Både ja og nej.

#### Ugyldig kontrakt

Selve kontrakten kan være ugyldig, fordi den ikke overholder de formelle regler der står i lejelovens § 4 til 5. Reglerne er meget komplicerede, og jeg vil ikke i detaljer beskrive dem her, bortset fra en enkelt af dem:

Hvis en udlejer har brugt en forældet standardblanket og har skrevet i den, at lejemålet er uopsigeligt, så gælder denne del af lejekontrakten ikke. Det skyldes at der i lejelovens § 5, stk. 2 står, at man kun må bruge de statsautoriserede standard-



Fortsættes side 2

Retureres ved varig adresseændring

POST DANMARK  
PP

B


Afsender:  
Haderslev Lejerforening  
Højgade 6  
6100 Haderslev

**D**e rige bliver stadig rigere - og lejerne betaler regningen




Side 3

**A**irbnb – velsignelse eller forbandelse



Side 4-5

**B**oligminister! Hold fast - § 5-2 skal væk




Side 6

**Ø**nskes: Retfærdige forbedringstillæg




Side 7-8

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



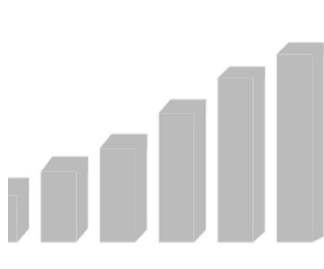
Side 10-11

**T**a'r regeringen klimaproblemerne alvorligt?




Side 12

**S**ore ulovlige Overskud i den almene sektor



Side 14

**B**etalte 18.000 for meget for almen bolig



Side 15

**LEJER I HADERSLEV OG OMEGN****Nr. 63 Vinter 2019-20**

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

**Redaktionen af dette blad er afsluttet 1. december 2019**  
**Forår 2020, deadline: 1. marts 2020**

**Haderslev og Omegns Lejerforening:**

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

Mobil 61 65 22 45

Træffetider på mobil:

Mandag til torsdag fra kl. 17.00 til 21.00

Fredag fra kl. 13.00 – 21.00

Lørdag og søndag fra kl. 10.00 - 18.00

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

haderslev-lejerforening@hotmail.com

**Bestyrelse**

Formand Jan Leth

Næstformand Ulla Grønholm

Kasserer Casper Hovmand

Medlem Jørgen Matthiasen

Medlem Jeanette D. Hansen

**Sagsbehandlere**

Jan Leth

Casper Hovmand

Heidi Kjær

Knud Fischer

**Kontingent****2019**

Medlemmer: 300,00 kr.

Pr. Sag: 500,00 kr.

Sager behandles i den rækkefølge, de modtages.

Eksisterende medlemmer prioriteres højest

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

**Betaling**

Kontingent betales på det fremsendte indbetalingskort eller overførsel via netbank.

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

Frøs Herreds Sparekasse:

Reg.nr. 9737, Kontonummer 0001105582.

Eller: Via SWIPP 61 65 22 45

Husk at angive navn og adresse på overførslen.

**Bemærk!**

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

**Nyt fra sagsbehandlerne**

Der er intet nyt i dette nummer.

**Nyt fra bestyrelsen**

Der er intet nyt i dette nummer.

**Medlemmer hjælper medlemmer med:**

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

**Kreative udlejere underminerer forbud mod nyistandsættelse ved fraflytning**

blanketter. I 2015 kom der en ny standardblanket (A 9. udgave), og derved blev tidligere blanketter gjort ugyldig. Efter den 1. oktober 2015 må udlejere ikke mere benytte standardblanket A 8.

**Forskelsbehandling**

Hvis lejerer bor i en ejendom med mere end 6 lejemål i en reguleret kommune, er aftalen om uopsigelighed i de fleste tilfælde ugyldig, med mindre bestemmelsen om uopsigelighed gælder for alle lejere i ejendommen. Efter boligreguleringslovens § 5, stk. 9, må en udlejer nemlig ikke indføre aftaler i lejekontrakten, der efter "en samlet bedømmelse" er mere byrdefulde for lejerer end de aftaler, der gælder for de andre lejere i ejendommen.

Lejerer kan gå til huslejenævnet, som kan træffe aftale om, at der foreligger ulovlig forskelsbehandling. Men hvis udlejer ikke vil efterkomme huslejenævnets afgørelse og anker sagen til boligretten, er det lejerer, der skal bevise forskelsbehandlingen, f.eks.

ved at indhente en masse lejekontrakter fra de andre lejere og fremlægge dem for boligretten. Det er svært, fordi der skal ske en "samlet bedømmelse".

Det er ikke alene vilkåret om uopsigelighed, der skal sammenlignes. Hvis lejerer samtidig har en lavere husleje end de øvrige lejere, eller hen har andre vilkår der er mere gunstige, skal dommerne veje æbler og agurker op mod hinanden, og så bliver resultatet af sagen som regel helt uforudsigeligt.

**Aftaleloven**

Lejerer kan også forsøge at bruge aftaleloven. I denne lovs paragraf 36 står der: "En aftale kan ændres eller tilsidesættes helt eller delvis, hvis det vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre den gældende."

Personligt er jeg ikke i tvivl om, at det er "helt urimeligt og i strid med redelig handlemåde", at tvangsbinde en lejer til at bo i flere år i en meget dyr lejlighed. Men et er at ha' ret, noget andet er at få

ret. Domspraksis om denne bestemmelse i aftaleloven er så restriktiv, at der nærmest skal være tale om slaveri eller lignende førend dommerne i boligretten vil tage den i anvendelse.

**Lav loven om**

Det er lejelovgivningen det er galt med. Det kan ikke være rigtigt, at lejerne skal bruge aftaleloven for at undgå at blive tvangsbundet til en dyr lejlighed. Det enkleste vil være at lave lejeloven om, således at det bliver forbudt at træffe aftale om at et lejemål er uopsigelig fra lejers side.

## Fedt ikke på bremsen !



Problematikken omkring boligreguleringslovens famøse § 5.2 fylder med rette meget i debatten for tiden. Også her i bladet har emnet fyldt meget, og gør det fortsat. Den udfordring der ligger bagved har hele tiden været, at der er alt alt for få af de relativt billige lejeboliger, til at dække behovet for den store befolkningsgruppe, for hvem disse boliger er eneste økonomiske mulighed. For at imødegå den udfordring er § 5.2 det vigtigste indsatsområde.

Et andet indsatsområde der imidlertid også er vigtigt, men pt nok lidt overset, er behovet for at bremse de alvorligt negative virkninger af korttidsudlejning af helårs-lejeboliger. Eksempelvis 'Airbnb'-udlejning. Med dette som erklæret hensigt vedtog folkettingen 9. april 2019 et sæt lovændringer. Lovændringerne har til hensigt at dæmme op for uhensigtsmæssig brug af internetbaseret hotel-agtig udlejning af helårsboliger.

Set ud fra lejer-interesser består det uhensigtsmæssige først og fremmest i, at folk der har relativt billige lejeboliger, som de egentlig kunne fraflytte, kan være økonomisk fristet til at undlade fraflytning. I en række lidt større byer kan det nemlig være en overordentlig lukrativ forretning at NET-udleje sin bolig på korttidsbasis. Dermed bliver boligsøgende til billige lejeboliger snydt for en lejlighed. For den pågældende bolig overgår ikke til nye faste lejere. Det er en trafik der belaster mange større byer i hele Europa, og i stigende grad også danske byer. De pågældende boliger er reelt udtaget af puljen af relativt billige lejeboliger. Dette forværrer boligmarkedet for husstande med lav- og mellemindkomst. En mangel som i forvejen er problematisk stor i alle landets større byer.

Det konkrete indhold af det sæt lovændringer Folketinget vedtog i april omfatter to punktændringer af love. En ændring i boligreguleringsloven og en ændring i sommerhusudlejningsloven. Den samlede virkning kan beskrives i følgende tre trin. Første trin er, at den helt fri mulighed for korttidsudlejning begrænses til maksimalt 30 dage om året. Andet trin består i en mulighed for lovligt at udleje i længere tid, nemlig op til maksimalt 70 dage om året, under forudsætning af, at '... udlejningen ... er formidlet af en virksomhed, som indberetter lejeindtægten efter skatteindberetningslovens § 43'. Tredje trin består så i, at de lokale byråd og kommunalbestyrelser kan beslutte at slække på bremsen overfor korttidsudlejning. Det kan de ved at hæve trin2-loftet fra 70 dage til 100 dage årligt.

Desværre ser det ud til, at der er en række byråd og kommunalbestyrelser i landet, der ikke har forstået meningen med dette lovsæt. I hvert fald er der eksempler på byer der, på trods af deres størrelse, har slækket maksimalt på bremsen og tilladt udlejning op til de 100 dage årligt.

Hermed har vi en vigtig oplysningsopgave for Lejerforeningerne i de pågældende byer: Forsøg at få jeres byråd til at omgøre den åbenlyst forkerte beslutning.

Det vil i givet fald være et fortrinligt nytårsforsæt for lokalpolitikkerne.

Bodil Kjær, Landsformand

## Boligpolitik

# De rige bliver stadig rigere - og lejerne betaler regningen

Den nye regering vil bryde den negative spiral på det danske boligmarked, der gør det sværere og sværere for folk med små indkomster at bo i de store byer i Danmark. Held og lykke. Meget tyder på, at det bliver op ad bakke

Af Jakob Lindberg

I 2007 kom den vestlige verden ud for endnu en af de kriser, som åbenbart er et tilbagevendende træk ved det kapitalistiske samfundssystem. Den manglende regulering på boligmarkedet var denne gang skyld i at millioner af boligejere havde købt ejendomme, som de ikke havde råd til at sidde i.

### Pyramidespillet

Nu kunne de ikke betale deres afdrag. Det satte en kædereaktion i gang: Bankerne begyndte af stramme op og ville ikke mere låne penge til deres kunder og til hinanden. Dernæst kom virksomhederne i vanskeligheder, fordi de ikke kunne betale lønninger, når de ikke kunne låne penge i bankerne. Mange virksomheder måtte dreje nøglen om, hvorefter lønmodtagerne havde endnu færre penge til at betale deres boliglån med. Det endte med, at staterne måtte træde til og forhindre storbankerne i at gå konkurs ved hjælp af bankpakker, betalt af skatteyderne.

Mange af os håbede, at denne krise ville blive startskuddet til at politikerne gjorde op med dette syge pyramidespil. Men det var naivt. Man gjorde ikke op med den grundlæggende skavank i det kapitalistiske samfund: at boligejerne får lov til at berige sig på resten af samfundets bekostning. Det sker ved at de får lov til at score de

kæmpe arbejdsfrie gevinster, der kommer når deres boliger stiger i værdi

Politikerne gjorde intet for at stoppe gældsætningen. Tværtimod. Man førte en økonomisk politik, der presede renterne i bund. Man stimulerede, at boligejerne optog nye lån til at betale de gamle tilbage. Det har fået boligpriserne til at stige igen efter et kortvarigt fald i de sidste år af nullerne. Dermed har man lagt grunden til en ny krise og man har forstærket ulighederne i samfundet.

### Ulighed

Finansanalytikeren Frank Hvid Petersen har i Politiken givet en glimrende fremstilling af denne deprimerende udvikling. Han skriver, at politikerne fører en såkaldt "trickle-down-politik", hvilket betyder at hvis man sørger for, at de rige får en indkomst stigning på 10%, så falder der nok 1% af til de fattige. Det er en dyr kur, især for de fattige. Han fortsætter:

"Et simpelt regneeksempel viser, at det på ulighedsfronten ikke er småpenge, vi taler om. Den private boligmasse i Danmark er ifølge Danmarks Statistik over 4.000 mia. kr. værd. Det vil sige, at for hver 1 procent boligpriserne i Danmark stiger, gør det boligejerne 40 mia. kr. rigere, og det gør det 40 mia. kr. dyrere for lejere

at komme ind på ejerboligmarkedet. Antages det forsigtigt, at de rekordlave renter og den førte 'trickle-down'-politik har løftet boligpriserne herhjemme med 10 procent siden 2009, hvilket nok er lavt sat, så har det gjort boligejerne 400 mia.kr. rigere og gjort det 400 mia. kr. dyrere for alle andre at komme ind på ejerboligmarkedet.

Udviklingen har skabt social uro i flere lande og øget opmærksomheden blandt politikere, økonomer og centralbanker om problemet med dyre boliger, ulighed og segregering.

Men så længe hovedtankegangen bag en stor del af den førte økonomiske politik i EU, USA og Asien er at holde renterne nede og boligpriserne oppe, bliver det svært at vende udviklingen.

Måske det var på tide, at politikerne gav centralbankerne nogle nye mål at styre efter, f.eks. at de skal arbejde imod øget ulighed og segregering i stedet for at holde hånden under boligpriserne."

(Politiken den 1. november 2019)

Godt brølt løve!

### Krisen og grisen

Da den store økonomiske krise startede i 1929 tog den svenske arbejderleder Per Albin Hansson op til Nordsverige for at forklare sine vælgere, hvad det var der var ved at ske. På et stort massesemøde råbte han ud til forsamlingen: "Nu står verdens største krise for døren!" En gammel tungør arbejder troede det var en gris, han talte om, og sagde begejstret: "Jamen det er godt, for kartofler det har vi jo selv."



Kan I ha' en rigtig god jul

# Airbnb – velsignelse eller forbandelse

Airbnb er en tjeneste på internettet, der tilbyder turister og andre rejsende overalt i verden mulighed for privat indlogering i kortere tid. Tjenesten er en del af den såkaldte deleøkonomi, som har gjort det muligt for private boligejere at udleje deres egen bolig, når de ikke selv bruger den. Airbnb og andre lignende tjenester har dermed været med til at puste til den økonomiske vækst i hundreder af storbyer verden over - på godt og ondt.

## Af Jakob Lindberg

Navnet, *Airbnb* er en forkortelse af Air-Bed-and-Breakfast, der bedst kan oversættes til "Luft-Madras-og-Morgenmad".

Tjenesten blev oprettet i 2008 af to studerende i San Francisco, USA, som havde svært ved at klare huslejen i deres dyre lejlighed. De fandt på at tjene lidt ekstra penge ved at tilbyde overnatning og morgenmad i deres egen lejlighed.

Bed-and-Breakfast har som fænomen eksisteret i århundreder, men har udviklet sig i takt med udviklingen af internettet. I mange år har man f.eks. kunnet booke sommerhuse og ferielejligheder på nettet uden at skulle være afhængig af postvæsenet og telefonen som mellemlid mellem en rejsende kunde og en udlejer.

Med udviklingen af online betaling på verdensplan blev

det i begyndelsen af 0-erne endnu nemmere for både kunde og udlejer at gennemføre aftaler om ophold. Det var disse teknologiske muligheder, som de to studerende udnyttede, da de skabte Airbnb.

Airbnb ejer ikke værelser og lejligheder, men fungerer som mægler mellem kunden og udlejer. Airbnb har fastsat nogle spilleregler for de to parter, og som betaling herfor modtager Airbnb et honorar.

### Vækst

Tjenesten blev i løbet af få år en kæmpe kommerciel succes. I februar 2011 passerede man den første million overnatninger. På det tidspunkt havde fænomenet spredt sig fra USA til andre verdensdele. Der blev oprettet kontorer i masser af hovedstæder – herunder København - og i juni 2012 meddelte Airbnb, at de første 10 mio

overnatninger var nået. Heraf var 75 % fra markeder uden for USA.

Airbnb var så stor en succes, at man var i stand til at opkøbe konkurrerende virksomheder. Senest har man i marts 2019 overtaget HotelTonight, et website for sidsteøjeblikks-bestillinger af hotelværelser. Prisen var 400 mio dollars. Airbnbs markedsværdi er i 2019 ansat til 38 mia dollars eller ca 259 mia kroner.

### Turisme skaber efterspørgsel

Bag firmaets kommercielle succes ligger udviklingen i den globale turisme. Velstandsudviklingen overalt i verden har gjort det økonomisk overkommeligt for hundreder af millioner mennesker at rejse til andre verdensdele. Medvirkende hertil har været billiggørelsen af flyrejser og liberalisering af reglerne for udrejse og ind-

rejse i de fleste lande.

Før 1990 var det et særsyn at se russiske og kinesiske turister i Danmark. De eneste asiater, der kom til Danmark i større tal, var japanere. Det ændrede sig med murens fald og med den økonomiske opblomstring i Kina, Indien og andre asiatiske lande.

Denne udvikling har skabt et kolossalt behov for korttidsovernatning i hele Europa og særligt i hovedstæderne og de største byer. Samtidig har realisering af det indre marked i EU skabt behov for boliger til migranter, hvilket yderligere har presset efterspørgslen efter korttidsovernatning.

### Bagsider af medaljen

Enhver efterspørgsel skaber sit eget udbud. I dette tilfælde er udbydere beboere i de store byer, som har lejligheder og værelser, de ikke udnytter fuldt ud. Beboerne kan være lejere, andelshavere,

ejerlejlighedsejere eller ejere af enfamiliehuse. De har gennem Airbnb fået et forum, hvor de kan udbyde deres lokaler. Fælles for udbydere er formentlig, at de selv sidder så dyrt i det, at de har behov for at få turisterne til at dække en del af boligudgiften.

Men det er ikke uden problemer at udleje gennem Airbnb. Korttidsudlejning skaber ofte problemer i forhold til naboer, udlejere og myndigheder.

### Husordensproblemer

Et af problemerne er turisternes overtrædelse af de husordensregler, der gælder i en etageejendom. Når turisterne kun skal bo i en lejlighed i kort tid, har de ingen motivation for at tage hensyn til naboerne. Ansvarsfølelsen er omvendt proportional med opholdets længde. Samtidig er turisterne på ferie og opfører sig ofte derefter med hen-



## Turisme

syn til alkohol, støj og roderi.

Er man på hotelferie, bor man et sted, hvor den slags adfærd er almindelig. Et hotel har ansat personale, der kan skride ind over for husordensovertrædelser, hvis de bliver et problem for hotellets øvrige gæster.

**Skadedyr**

Et andet problem ved den voksende turisme er spredning af smitsomme sygdomme og skadedyr. Et eksempel herpå er problemerne med væggelus.

Væggelus er en lille blod-sugende insekt, som om natten overfalder sovende mennesker. I sig selv er insektet ikke sundhedsfarligt, og i modsætning til f.eks. skovflåten er den ikke kendt for at bære på sygdomsfremkaldende bakterier eller virus. Men væggelus er en alvorlig plage, og de er særdeles svære at komme af med.

Væggelus gemmer sig om dagen i hulrum og sprækker i lejligheder, men også i madrasser, møbler, kufferter og lignende. Specielt det sidste medvirker til en global spredning af problemet.

Eksempelvis kan en turist have væggelus med i sin kuffert. Når han ankommer til sit midlertidige sted på rejsen – et hotelværelse eller et Bed-and-Breakfast – vil nogle af lusene sprede sig i lejligheden og angribe de efterfølgende brugere af rummet. Hvis der i en periode ikke er beboere i rummet, har man eksempler på, at væggeluse- ne vandrer gennem sprækker i huset og angriber beboere i andre lejligheder.

Det er meget bekosteligt at bekæmpe væggelusene, hvis de først er kommet, fordi

man ikke kan bruge gift, så længe en lejlighed er beboet. Som regel kræver en effektiv bekæmpelse, at beboeren midlertidigt genhuses i en anden lejlighed.

Som regel vil et angreb af væggelus medføre, at man må kassere indbo og tøj for tusinder af kroner.

**Boligpriserne presses i vejret**

Airbnb og andre tjenester inden for dele-økonomien har medført en ny dynamik i turismeerhvervet. Pludselig har hotellerne fået konkurrence fra de private boligejere. Samtidig er der blevet skabt en åbning for, at spekulanter kan tjene penge på korttidsudlejning ved at opkøbe lejligheder eller villaer og udleje værelser på korttids-basis.

De nye muligheder for boligformidling har også gjort det nemmere for danske arbejdsgivere at tiltrække udenlandsk arbejdskraft. Airbnb mfl. har gjort det nemt for arbejdsgiverne at komme i kontakt med boligejere, der gerne vil udleje deres boliger i kortere eller længere perioder.

Sandsynligvis er det denne faktor, der ligger bag ved det store efterspørgselspres på boliger, der på ny har sendt boligpriserne på himmelflugt. Jo flere erhvervsvirksomheder der importerer arbejdskraft, jo større bliver efterspørgselen på boliger og jo højere bliver prisen på ejerlejligheder og enfamilieshuse. Erhvervslivet vil bifalde denne udvikling, som er med til at nedbryde den barriere for vækst, som knapheden på boliger udgør.

En analyse fra Københavns Kommune har vist, at antallet

af besøgende i København, der overnatter via Airbnb, fra 2012 til 2016 er steget fra godt 20.000 til godt 450.000 personer. Det fik dengang Københavns overborgmester Frank Jensen (S) til at advare om, at de mange udlejninger kan presse boligmarkedet i København.

**Boligpolitik**

Denne udvikling har skabt en ny skillelinje i dansk boligpolitik.

De vækstorienterede partier som Venstre, Konservative, Liberal Alliance, og de Radikale støtter udviklingen af deleøkonomien, mens partier som Socialdemokratiet og Dansk Folkeparti er mere forbeholdne ud fra en *udlændingekritisk holdning*.

SF, Enhedslisten og Alternativet har et modsigelsesfyldt forhold til denne udvikling. På den ene side er man kritisk over for dyrkelsen af vækst som den vigtigste parameter i politik. På den anden side ønsker man ikke at støtte Dansk Folkepartis brændemærkning af udlændinge som folkefjender.

Denne politiske skillelinje blev tydelig, da regeringen i 2017 fremlagde et forslag om lettere vilkår for deleøkonomi. I følge forslaget skulle en ejer kunne udleje sin bolig 90 dage om året. Lejeindtægten skulle være skattepligtig, men bundfradraget blev forøget.

I 2018 indgik VLAK-regeringen forlig med Socialdemokratiet, hvorefter tidsbegrænsningen blev nedsat til 70 dage om året.

**Et eksempel på boligspekulation**

En migrant-arbejder havde

lejet et værelse i et parcelhus, beliggende i en af Københavns omegnskommuner. Parcelhusets ejer havde lejet det ud til en erhvervsvirksomhed, som havde EU-borgere ansat. Virksomheden videreudlejede huset som bolig for sine ansatte.

En af lejerne klagede efter sin fraflytning over huslejens størrelse. Det skete 10 måneder efter indflytningen, og sagen blev derefter indbragt for huslejenævnet af en lejerforening som krævede huslejen nedsat med virkning fra lejrens indflytning. Lejeren havde betalt 8.000 kr om måneden – eller 96.000 for et af de tre værelser i huset med adgang til fælles køkken, stue mm.

Huset var på knap 147 m<sup>2</sup>, og da lejerens andel var 1/3 deraf, rådede lejeren derfor over derfor 49 m<sup>2</sup>. Kvadratmeterlejen kan dermed udregnes til 96.000/49 = 1.959 kr/år ekskl. forbrug. En sådan kvadratmeterleje er langt over det lejedes værdi for et parcelhus af denne art i den pågældende kommune.

Da huslejenævnet fik sagen til behandling viste det sig, at lejeren ifølge lejekontrakten havde lejet *hele huset* og ikke kun et værelse. Hvis dette var rigtigt, ville kvadratmeterlejen kun være 653 kr pr år, hvilket ikke overstiger det lejedes værdi.

Lejerforeningen påpegede at lejekontrakten ikke var i overensstemmelse med de faktiske forhold, idet der beviseligt boede andre lejere i huset. Lejerforeningen påstod, at disse andre lejere også betalte husleje til udlejeren.

Det bestred udlejerens advokat. Han fastholdt, at det

var den klagende lejer, der alene havde rådighed over hele huset, og at det måtte være den klagende lejer, der havde videreudlejet værelser til andre af virksomhedens ansatte.

Det lykkedes ikke huslejenævnet at komme til bunds i sagen. Nævnet forsøgte gennem lejerforeningen at skaffe dokumentation for, at de andre lejere også havde betalt leje til deres arbejdsgiver. Dette lykkedes ikke, og huslejenævnet måtte opgive at træffe afgørelse i sagen.

Som medlem af det pågældende nævn er jeg overbevist om, at lejerforeningen havde ret. Formentlig har den klagende lejer ikke forstået, hvad han har skrevet under på, grundet manglende kendskab til det danske sprog.

**Airbnb og flygtningene**

Tendensen til at Airbnb medfører stigende boligpriser og huslejer er ikke kun et amerikansk og dansk fænomen. Det kan formentlig konstateres i alle europæiske lande.

I USA er Airbnb blevet inddraget i striden om landets indvandringspolitik, som efter valget af Donald Trump er blevet endnu mere højspændt og giftig end før.

Da Trump i 2017 annoncerede sit forslag om indrejseforbud for statsborgere i en række muslimske lande gik Airbnbs leder direkte ind i debatten og tilbød gratis overnatning til migranter og turister, der var strandet i lufthavne som følge af forbuddet.

*Artiklen har tidligere været bragt i online-tidsskriftet, Kritisk Debat*

**Links**

Artikel i Wikipedia

<https://en.wikipedia.org/wiki/Airbnb>

Artikel af Rachel More i tidsskriftet Slate, februar 2014: More Guests, Empty Houses

<https://slate.com/business/2014/02/airbnb-gentrification-how-the-sharing-economy-drives-up-housing-prices.html>

The Washington Post, 29 januar 2017: Airbnb offers free housing to refugees...

<https://www.washingtonpost.com/news/the-intersect/wp/2017/01/29/airbnb-offers-free-housing-to-refugees-and-others-in-limbo-after-trumps-executive-order/>

Artikel i Altinget, 14 marts 2017: Airbnb er en del af Københavns boligpolitik

<https://www.alinget.dk/by/artikel/frank-jensen-airbnb-regulering-er-en-del-af-koebenhavns-boligpolitik>

Artikel i Netavisen Pio, 16 maj 2018: Tilfredshed i København med loft over Airbnb-udlejning

<https://piopio.dk/tilfredshed-i-koebenhavn-med-loft-over-airbnb-udlejning>

# Boligminister! Hold fast - § 5-2 skal væk

Regeringen er under hårdt pres fra udlejerorganisationerne og de danske pensionskasser for at få lov til at fortsætte udplyndringen af lejerne i de store byer. Men regeringen bør stå fast. Den nuværende situation er ubærlig og vil medføre en stigende ulighed i befolkningen

Af Jakob Lindberg

Miraklet er sket. Vi har fået en boligminister - Kaare Dybvad Bek – der ønsker at gøre noget ved den uholdbare huslejudvikling inden for det private boligmarked.

Han er bekymret over de kraftige huslejestigninger i Storkøbenhavn og Aarhus, som i stigende grad forhindrer mennesker med almindelige mennesker i at bosætte sig i de to byer.

Derfor nedsatte han i foråret en hurtigt arbejdende ekspertgruppe, der skulle beskrive problemerne med den grimme § 5-2 i boligreguleringsloven og komme med forslag til ændring af lovgivningen.

I denne og andre artikler om dette emne vil vi omtale paragraffen som § 5-2.

Arbejdsgruppens rapport er nu kommet og skal nu omsættes til politik. Men først en opdatering.

## Hvad er der galt med § 5-2?

Paragraffen blev indført i boligreguleringsloven i 1996, som en økonomisk gulerod til de store udlejere, herunder pensionskasserne. Som følge af denne paragraf er 60.000 lejligheder blevet undtaget fra det sunde princip i boligreguleringsloven, der sætter et loft over huslejestigninger som følge af moderniseringer af ældre lejligheder.

5-2-moderniseringer kaldes også gennemgribende moderniseringer. Så snart en udlejer har gennemført en sådan modernisering kan lejen den pågældende lejlighed i al fremtid sættes op i takt med markedslejen, hver gang en lejer flytter og en ny skal flytte ind.

På grund af det store pres på lejlighedsmarkedet i København og Aarhus har det betydet huslejer på 9.622 -15.482 kr pr måned for 100 kvadratmeter (tallene angiver henholdsvis 25% fraktilen og 75% fraktilen)

Fortsætter § 5-2 moderniseringerne vil de gamle billige lejligheder helt forsvinde og det private lejlighedsmarked blevet lukket land for almindelige lønmodtager-familier og pensionister.

Dette kan ses af nedenstående tabel, som bygger på tallene i ekspertgruppens rapport. Tabellen viser udviklingen i månedslejen og den disponible indkomst for en gennemgribende moderniseret lejlighed, der skifter lejer hvert tredje år.

## Lejudvikling i København 2017-2026 og lejlighed på 100 m<sup>2</sup>

De 4 lejere er alle enlige forsørgere med erhvervsuddannelse

	Månedlig leje	Disponibel indkomst pr måned	Leje i % af disponible indkomst	Disponibel indkomst efter betaling af leje
2017: 1. lejer flytter ind	12.133	25.731	47	13.597
2020: 2. lejer flytter ind	15.285	27.306	56	12.021
2023: 3. lejer flytter ind	19.254	28.977	66	9.723
2026: 4. lejer flytter ind	24.255	30.751	79	6.496

Note: Skemaet er dannet ud fra ekspertgruppens rapport. Månedlig leje pr m<sup>2</sup> i København: 1.456 kr/m<sup>2</sup>. Den månedlige leje stiger i samme takt som ejerlejligheder 8% pr. år. Lejeren er en enlig erhvervsuddannet forsørger med barn, der har en årsindkomst på 419.822 kr, og en disponible indkomst på 308.769. Disponible indkomst = Indkomst – skat + børnetilskud. Disponible indkomst stiger 2% pr. år

Allerede da den første lejer flytter ind vil familiens økonomi være eget anstrengt, da den kun har 13.597 kr til overs til alle andre faste udgifter i husleje og til mad og øvrige udgifter. Da lejen stiger ved hvert lejerskifte, vil en ny lejer med denne indkomst, som flytter ind i 2026 kun have halvdelen eller 6.496 kr tilbage.



Boligminister Kaare Dybvad. Foto: Steen Brogaard

## Hvor moderne er de?

En af begrundelserne for at indføre § 5-2 var, at det medførte en bedre vedligeholdelse af boligerne. Når udlejerne fik et stadig stigende afkast af forbedringerne, blev de også forpligtet til at vedligeholde dem. På den måde regnede folketingset formentlig med, at boligerne løbende ville blive opdateret.

Den forudsætning holdt ikke. Jeg har været boligdommer i Københavns Byret i gennem de sidste 10 år og være til besigtelse af hundreder af sammenlig-



## Privat udlejning

ningslejemål, som alle er blevet moderniseret efter § 5-2.

Men bliver de ved med at være ”moderne”?

Svaret er nej. Det høje lejeniveau ses typisk for lejligheder, der er moderniseret for f.eks. 10-15 år siden, og hvor køkkenerne slet ikke har den funktionalitet og brugervenlighed som et nyt køkken fra 2018 besidder. F.eks. er det sjældent, at disse halvgamle køkkener har selvlukkende skuffer og skabslåger, som er standard i dag.

Også lejligheder på f.eks. 60 kvadratmeter er blevet moderniseret med fliser i de små badværelser og en håndbruser på væggen. Før kostede de ofte 3-4.000 pr måned. Efter den ”gennemgribende modernisering, og koster de 7.000 kr om måneden og opefter.

Alligevel følger de halvgamle moderniseringer med i huslejernes himmelflugt.

Lejen bestemmes nemlig ikke af kvaliteten af moderniseringen, men af udbud og efterspørgsel på boligmarkedet.

**Truslen fra kapitalfondene**

Senest har DR i flere udsendelser beskrevet, hvordan en stor amerikansk kapitalfond, Blackstone har etableret sig på det københavnske boligmarked og opkøbt tusinder af lejligheder. Udsendelserne dokumenterede, hvordan Blackstone arbejdede.

Med en kombination af pression og tilbud om kontant præmie til lejere, der vil flytte frivilligt, forsøger man at få tømt lejlighederne således at man kan modernisere køkken og bad efter reglerne i § 5-2 og derefter fordoble huslejen.

Jeg har i artikler her på hjemmesiden beskrevet, hvordan § 5-2 virker i praksis. Se f.eks. den tekniske gennemgang i artiklen

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

# Ønskes: Retfærdige forbedringstillæg

Ud med spekulationen og ind med gennemskelighed og retfærdighed ved forbedringer af de gamle boliger

Af Jakob Lindberg

Danmarks Lejerforeninger mener, at § 5-2 helt skal skrottes. I stedet kan udlejerne anvende § 5-1 til at gennemføre moderniseringer. Denne bestemmelse findes i forvejen i boligreguleringsloven, og der er en lang og troværdig retspraksis, der siger hvordan den skal anvendes.

Ved en modernisering efter § 5-1 skal huslejen stige med et beregnet tillæg til den omkostningsbestemte husleje. Beregningen foregår således:

**Eksempel på forbedring efter 5-1**

Vi tager udgangspunkt i en lejlighed på 100 kvadratmeter. Før moderniseringen koster den 779 kr pr kvadratmeter årligt. Det svarer til 6.492 kr om måneden, heraf er det faste afkast til udlejeren, på 1.298 kr.

En udlejer gennemfører en forbedring af køkken og bad samtidig med en vedligeholdelse eller genopretning ved fraflytning, f.eks. maling og gulvbehandling. Omkostningen ved vedligeholdelse eller genopretning medfører ikke huslejestigning, da den enten er blevet betalt af den fraflyttende lejer, eller skal bekostes af udlejer, fordi der er tale om almindeligt slid og ælde. Derimod skal den nye lejer betale et tillæg for forbedring, der beregnes som 6,6 % af omkostningen.

**Hvorfor 6,6 % i forbedringstillæg**

Da man indførte den omkostningsbestemte husleje i 1975 blev det besluttet, at lejerne skulle betale det samme for en forbedring af lejligheden, som de skulle have betalt, hvis de selv skulle have optaget et sædvanligt kreditforeningslån med en tilbagebetaling over 10, 20 eller 30 år.

Da de fleste forbedringsarbejder mister deres værdi over tid, er det blevet praksis i huslejenævnene og boligretterne, at forbedringstillægget normalt skal udgøre ydelsen på et sædvanligt kreditforeningslån med en løbetid på 20 år. Udlejeren må selv bestemme, om hen vil låne pengene eller betale af egen lomme, når regningen skal betales til håndværkeren.

Hvis en udlejer investerer 100.000 i forbedring af lejligheden, kan han opkræve 6.600 kr om året i lejeforhøjelse eller 550 kr hver måned. De 6,6 % er ikke en fast rentesats. I 90-erne var det sædvanligt med en afkastprocent på 10 %

**Hvad koster en gennemsnitlig forbedring**

Emnet for denne artikel er at forklare forskellen mellem en § 5-2 modernisering og en § 5-1 modernisering. Derfor bruger jeg de gennemsnitstal, der fremgår af boligministeriets undersøgelse. Ifølge denne undersøgelse blev der i København forbedret for 4.828 kr pr kvadratmeter i København, 4.313 kr pr kvadratmeter i Aarhus, Aalborg og Odense. I andre provinsbyer med mere end 40.000 indbyggere blev der forbedret for 3.212 kr pr kvadratmeter.



Forsættes på side 8

# Ønskes: Retfærdige forbedringstillæg

Fortsat fra side 7

Vi tager København som eksempel. Lad os sige, at hele istandsættelsen af en lejlighed på 100 m<sup>2</sup> koster 643.733 kr. Deraf er vedligeholdelsen 160.933 kr. Resten – 482.800 kr – er værdien af forbedringen. Det årlige tillæg bliver 6,6 % af dette beløb eller 31.865 kr. Det giver en månedlig husleje-forhøjelse på 31.865:12 – eller 2.655 kr om måneden

## Tillægget ligger fast

Huslejen stiger dermed med 2.655 kr. om måneden. Den nye leje bliver dermed 9.147 kr pr måned (6.492+2.655). Det er overkommeligt for de fleste lønmodtagerfamilier. Selv en enlig lønmodtager med f.eks. to børn vil kunne klare en sådan husleje.

En tilsvarende lejlighed der renoveres efter §5, 2 ville typisk koste 12.133 kr pr måned.

Efter § 5, stk. 1. skal forbedringstillægget ligge fast. Det er retfærdigt og rimeligt også for udlejer. Hvis udlejer i stedet ville købe for 500.000 kr obligationer ville han også kun få et fast afkast (rente) af obligationen.

## Hvor meget belaster forbedringstillægget familiens økonomi

Lad os antage at en enlig erhvervsuddannet forsørger med 2 børn har en disponibel indkomst efter skat på 25.731 kr. (løn og offentlige tilskud). Indkomsten efter skat stiger med 2% om året og det samme gør ejendommens driftsomkostninger. Da familien flytter ind i den nye lejlighed sluger huslejen på 9.147 kr – 35,5 % af indkomsten efter skat. Det vil være hårdt, men overkommeligt.

Men år for år vil det blive en mindre og mindre del af indkomsten, fordi afkastet af forbedringen og det oprindelige afkast ikke stiger. Med en inflation på 2% vil huslejens andel af indkomsten efter skat falde til 33 % efter 10 år. Indkomsten efter skat og husleje vil tilsvarende stige til 67 %.

Tablet 1. Huslejudvikling i lejlighed der moderniseres efter § 5-1

	2017	2026
Disponibel indkomst efter skat	25.731 kr	30.751 kr
Husleje pr måned	9.147 kr (35,5 %)	10.160 kr (33,0%)
Indkomst efter skat og husleje	16.584 (64,5 %)	20.591 kr (67,0 %)

Hermed kan vi sammenligne § 5-1 moderniseringer med § 5-2 moderniseringer.

Tablet 2. Huslejudvikling - sammenligning mellem § 5-1 og § 5-2

Lejlighed i København på 100 m <sup>2</sup> , der forbedres for 482.800 kr.		
	Husleje pr måned i 2017	Husleje pr måned i 2026
Modernisering 5-1	9.147	10.160
Modernisering 5-2	12.133	17.270

Læs mere på side 12-13





## Almen udlejning

## Regler for fraflytning i alment byggeri

### Hvad skal lejer betale for?

1. Lejer skal betale for skader som følge af *misligholdelse* og *normalistsættelse*.
  - Ved *misligholdelse* forstås skader, der er opstået som følge af *uforsvarlig adfærd, forkert brug af lejligheden eller forkert vedligeholdelse*.
  - Ved *normalistsættelse* forstås maling af lofter og vægge. Udgifterne hertil reduceres med 1% for hver måned lejereren har boet i lejemålet.
2. Udlejer skal oplyse lejerne om samtlige regler om vedligeholdelse og istandsættelse ved lejerens indflytning. Hvis denne oplysning ikke er givet, kan lejereren kun afkræves udgifter som følge af *misligholdelse*.

### Flyttesyn og fraflytningsrapport

3. Udlejer skal afholde flyttesyn senest 2 uger efter, at udlejer er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted.
4. Lejer skal indkaldes skriftligt til synet med mindst 1 uges varsel. Udlejer og lejer kan dog aftale et kortere varsel, når lejemålet er opsagt eller ophævet.
5. Fraflytningsrapporten skal indeholde oplysninger om hvilke istandsættelsesarbejder, der er sket som følge af *misligholdelse* og hvilke der er sket som følge af *normalistsættelse*. Udgifter til istandsættelser, der ikke står i fraflytningsrapporten er lejereren uvedkommende.
6. Rapporten skal udleveres til lejereren ved synet eller sendes senest 14 dage efter synet, såfremt lejereren ikke er til stede eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.
7. Hvis der er fastsat et fast normalistsættelsesbeløb skal dette være oplyst i fraflytningsrapporten.

### Foreløbig opgørelse og endelig opgørelse

8. Senest 14 dage efter synet skal lejereren have en *foreløbig opgørelse over den anslåede udgift* til istandsættelse.
9. Istadsættelsesarbejderne skal udføres uden unødigt ophold.
10. Den *endelige opgørelse* skal tilsendes lejereren uden unødigt forsinkelse.
11. Den endelige opgørelse skal indeholde oplysning om, hvilke istandsættelsesarbejder der er udført, og hvad hvert enkelt arbejde har kostet.
12. Den endelige opgørelse skal indeholde oplysning om hvorledes lejerens andel af istandsættelsesudgifterne er beregnet.
13. Det skal udtrykkeligt fremgå af den endelige opgørelse, hvilke arbejder der er udført som følge af *misligholdelse* og hvilke andre istandsættelsesarbejder, der er udført.
14. Hvis den anslåede udgift i punkt 6 er overskredet, skal det udtrykkeligt fremgå, hvordan lejerens andel er beregnet. Overskridelser, der forhøjer lejerens samlede andel af den anslåede udgift med mere end 10 % er lejereren uvedkommende.
15. Ved overtrædelse af disse regler bortfalder udlejerens krav på istandsættelse. Dog ikke såfremt lejereren er fraflyttet uden at oplyse sin nye adresse.



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

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

## Hvordan sikrer jeg, at de ikke snyder mig ved fraflytning?

**?** Bor i nybygget rækkehus, flyttede ind 1/12-2018. Dem der byggede dem, har nu solgt dem alle og dem der har overtaget, har mildest talt et dårligt ry for at "tage ved" ved udflytning. Store og unfair efterregninger. Dette er faktisk en af grundene til, at jeg har sagt lejemålet op.

Jeg har behandlet mit hus ordentligt. Og de låger der har fået et par små hak, dem skifter jeg til nye.

Mit problembar er malerarbejdet. Stuen har loft i kip og huset er 110 m<sup>2</sup>, så jeg kan allerede nu se en KÆMPE regning på det. MEN der er en del fejl i malingen og tapetet. Fejl der har været her fra jeg flyttede ind og som jeg har gjort opmærksom på. Disse fejl er på skrift lovet udbedret ved 1 års eftersyn af gamle ejere og de siger de har videregivet disse oplysninger til ny ejer. Der er fejl i maling / tapet i alle rum. Buler og ujævnheder.

Så, hvordan kan jeg sikre mig at jeg ikke kommer til at betale hele gildet ved udflytning? Hvordan kan jeg sikre at de timer jeg får en regning på ikke har indeholdt deres reparationsarbejde. Og hvordan kan de overhovedet skille de to ting ad?

Spørgsmål til jer:

Hvad er jeres råd – kan jeg sige/gøre/forlange noget i forbindelse med flyttesyn, så de bliver nødt til at forholde sig ordentligt til dette? Og så jeg er sikker på jeg ikke kommer til at betale for udbedringen af fejl der allerede var der og som de alligevel skulle lave.

Kan man betale en af jer for at være med til et flyttesyn? Jeg bor i Randers.

**!** Som du beskriver situationen, så bør du ikke være bange for at blive pålagt store omkostninger til istandsættelse. Jeg går ud fra, at du i lejekontrakten har påtaget dig den indvendige vedligeholdelse. Ved fraflytningen gælder følgende regler:

1. Når du flytter skal lejligheden være i god vedligeholdt stand. Du skal ikke foretage total istandsættelse med maling, da du kun har boet der nogle få måneder.
2. Du skal kun male de vægge og lofter der er blevet forringet under din boperiode.
3. Du kan ikke tvinges til at rette op på mangler, der var tilstede ved indflytningen.
4. Hvis du ved fraflytningen bliver mødt med urimelige krav til istandsættelse, kan du indbringe sagen for huslejenævnet.
5. I forbindelse med en sådan sag skal udlejer specificere sit krav om istandsættelse, således at du ikke kommer til at betale for de oprindelige mangler.
6. Udlejeren skal overholde flere forskellige formelle regler omkring indkaldelse til syn og lignende

Randers Lejerforening kan bistå dig med alle disse spørgsmål. Meld dig ind i foreningen og få adgang til rådgivning og sagsbehandling.

Med venlig hilsen  
Jakob Lindberg

## Nye elektroniske låse

**?** Vi har fået at vide fra vores udlejer, at han ønsker at installere elektroniske låse i alle yderdøre i lejlighederne. Kan han overhovedet det? Som jeg læser lejeloven, er lejer ansvarlig for vedligeholdelse og udskiftning af låse og nøgler (lejeloven §20), og hvis udlejer får sine elektroniske låse, kan han suverænt kontrollere adgangen til ens lejlighed, samtidigt med, han indkasserer en pæn lejeforhøjelse. Jeg er absolut ikke interesseret i, at udlejer har adgang til mit hjem.

**!** Du har helt ret i at det efter lejeloven, er lejer der har forpligtelsen til at vedligeholde og forny låsene. Den eneste undtagelse gælder, hvis der står i lejekontrakten, at denne forpligtelse tilfalder udlejeren.

Det virker som om jeres udlejer er meget kreativ. Jeg vil anbefale jer, at melde jer ind i Amager Lejerforening, som blandt andet kan fortælle jer, om I betaler for meget i husleje, og om I har mulighed for at få nedsat lejen.

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)

## Hvad er reglerne for flytteopgørelse?

? Jeg har fundet artikel om flytteopgørelse? Min udlejer mener ikke det gælder ham, hvis han bare har fakturaerne derpå? Men skal jeg ikke have en samlet opgørelse på det?

! Din udlejer har misforstået noget. Du har krav på at få en endelig flytteafregning, når lejemålet er blevet udlejet til den efterfølgende lejer.  
• Derudover skal udlejer overholde en række regler ved selve fraflytningen, som du kan læse i boksen her på siden.

Med venlig hilsen,  
Jakob Lindberg



### Regler for fraflytning i privat udlejningsbyggeri

For udlejere, der udlejer mere end 1 beboelseslejlighed

1. Udlejer skal afholde flyttesyn senest 2 uger efter at udlejer er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted.
2. Lejer skal indkaldes skriftligt til synet med mindst 1 uges varsel. Udlejer og lejer kan dog aftale et kortere varsel, når lejerforholdet er ophævet eller opsagt.
3. Udlejer kan ikke gøre krav på istandsættelse, når der er forløbet mere end 2 uger fra flyttesynet. Dog kan han gøre krav på istandsættelse af skjulte mangler.
4. Udlejer skal udarbejde en fraflytningsrapport.
5. Udgifter til istandsættelse, der ikke er medtaget i fraflytningsrapporten er lejeren uvedkommende.
6. Rapporten skal udleveres til lejeren ved synet, enten i papirform, eller ved mail eller SMS. Lejeren skal modtage rapporten inden synet afsluttes.
7. Er lejeren ikke til stede ved synet, eller vil lejeren ikke kvittere for modtagelsen af rapporten, skal rapporten sendes til lejeren senest 2 uger efter synet.
8. Ved overtrædelse af disse regler bortfalder udlejerens krav på istandsættelse.



### For udlejere, der kun udlejer 1 beboelseslejlighed

1. Udlejer kan ikke gøre krav på istandsættelse, når der er forløbet mere end 2 uger fra han er blevet gjort bekendt med at lejer er fraflyttet. Dog kan han gøre krav på istandsættelse af skjulte mangler.

Bor du i alment byggeri så læs om fraflytning i boksen på side 9

# Ta'r regeringen klimaproblemerne alvorligt?

**Mange vil svare ja på spørgsmålet, for aldrig har klimaet fyldt så meget i den offentlige debat. Men har man husket boligerne?**

*Af Jakob Lindberg*

Den danske regering har med stor tilslutning fra vælgerne besluttet, at Danmark skal reducere udledningen af klimagasser med 70 % senest i 2030. Man er gået til opgaven med stor energi, og målsætningen er så populær, at selv de klimanølede, borgerlige partier har sluttet op om den.

I denne folketingssamling skal der vedtages en ny klimalov, hvor målet er at politikerne skal binde sig til at opfylde 70%-målet. Derefter begynder arbejdet med at finde ud af, hvordan man kommer derhen.

## Boligsektoren mangler

Diskussionen er allerede begyndt. Der tales om flere vindmøller, der tales om en grønnere varmforsyning, der tales om udskiftning af bilparken og om hvordan landbruget skal gøres mere bæredygtigt. Med hvad med nybyggeriet eller problemet med den gamle boligmasse?

Fire regeringsmedlemmer med Mette Frederiksen i spidsen skrev en kronik den 13 november 2019 en begejstret kronik med titlen Den grønne omstilling er moderne industripolitik. Her fortæller man om dansk industris muligheder for at tjene penge på at løse klimaproblemerne og kommer med opløftende eksempler fra mange brancher.

Men byggebranchen og boligsektoren omtales ikke med ét ord.

## § 5-2 er en barriere for den grønne omstilling

For nylig udgav boligministeriet en rapport om hvordan, man kan ændre lovgivningen for det private udlejningsbyggeri, således at udlejernes afkast ved gennemgribende forbedringer i den gamle boligmasse begrænses.

Problemet er, at den nuværende praksis omkring boligreguleringslovens § 5-2 betyder, at en udlejer ved en beskedent investering i nyt køkken og bad kan forhøje lejen næsten helt op til markedslejen. For at det ikke skal være løgn, har man formuleret

ret loven således, at lejen kan sættes op, hver gang en bolig skifter lejer. Har lejligheden først en gang opnået godkendelse som 5-2-lejemål, så kan huslejen sættes op i takt med, at ejerlejlighedspriserne i området stiger, uden at udlejer behøver at lave yderligere forbedringer.

Det sætter gift for den grønne omstilling. Hvorfor skulle en udlejer investere i f.eks. udvendig isolering af ejendommen for at spare på energien, når hen kan få den samme husleje ind ved ingen ting at gøre? Og så længe den opkrævede leje ligger så tæt på markedslejen, vil lejerne ikke have penge til at betale for den yderligere huslejestigning, som skal finansiere energiforbedringerne.

Det ekspertudvalg, der har udarbejdet boligministeriets rapport, har ikke vurderet denne alvorlige konsekvens, fordi det ikke var blevet bedt om det.

## Udvalgets forslag

Udvalget peger på 4 muligheder for at begrænse udlejernes afkast. Læs gennemgangen i den næste artikel i bladet.

Foruden at afskaffe § 5-2 helt skitserer man 7 muligheder. Kun én af disse løsninger forholder sig til klimaproblematikken.

Det er Model B - Skærpet krav til energistandard ved § 5-2 moderniseringer. Ifølge denne model skal en ejendom leve op til Energimærke C, for at udlejer kan få lov til at bruge § 5-2. Dog skal en udlejer af en ejendom med energimærke D-G kunne blive anerkendt som § 5-2, hvis udlejer investerer et ekstra beløb. Dette beløb er ikke nærmere fastsat i forslaget.

Forslaget er alt for uambitiøst. Som det ses af nedenstående figur fra rapporten, vil det kun forhindre ca. halvdelen af alle lejligheder i at få § 5-2 status. Det er dem, som er mærket med D i figuren.

En del af disse vil alligevel kunne få denne status hvis udlejer betaler et engangsbeløb.

Det værste er, at alle de lejligheder med D-mærke, der allerede er omdannet til § 5-2 lejemål, efter dette forslag fortsat skal kunne hæve huslejen til det lejedes værdi i al fremtid. Det samme gælder de lejligheder der har C-mærke, men endnu ikke er blevet gennemgribende moderniseret. De vil kunne gennemføre moderniseringen og dermed få adgang til at fordoble eller tredoble huslejen.

## Sagen sat på spidsen

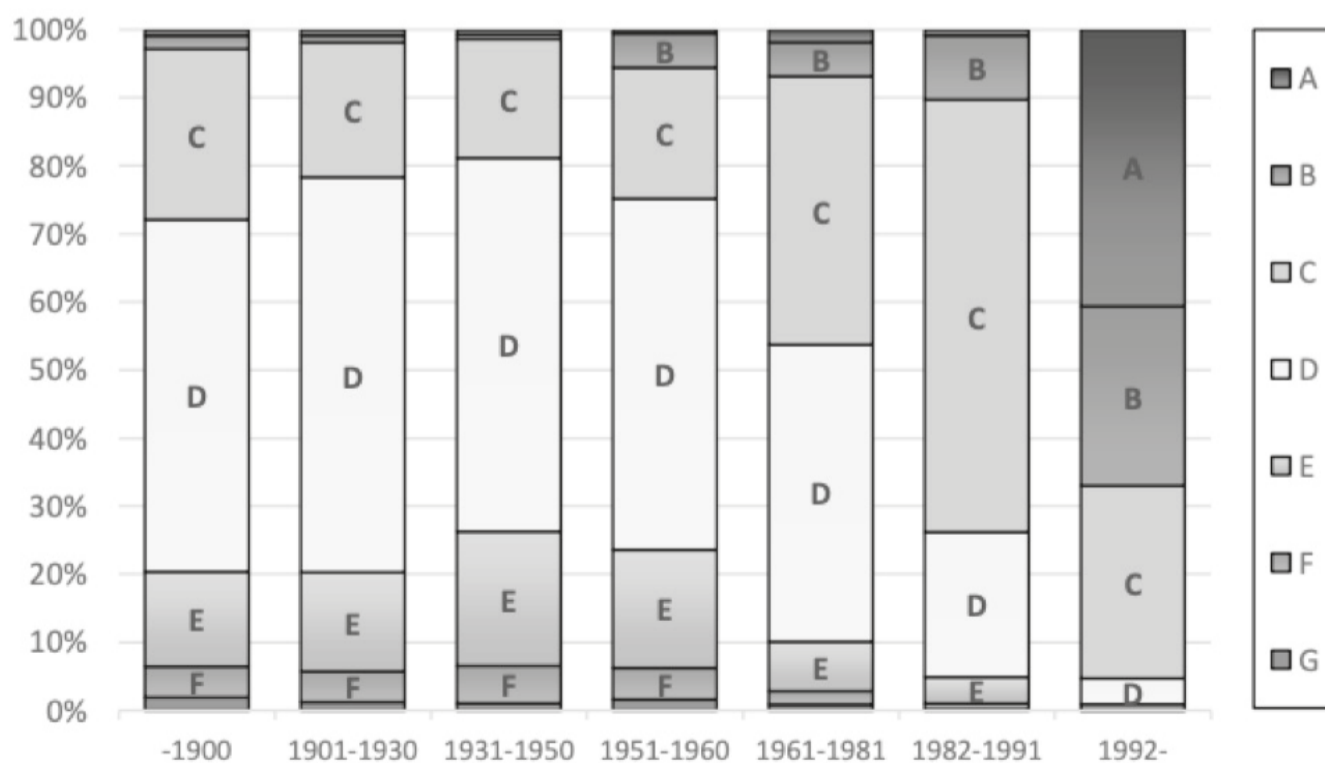
I rapporten nævnes det, at det muligvis vil at krænke den private ejendomsret, hvis man indskrænker udlejernes ret til at hæve huslejen ved hjælp af § 5-2. Tankegangen er, at hvis Folketinget vedtager en lov, der afskaffer § 5-2, så er denne lov i strid med grundloven. Man kan også formulere udlejernes

tankegang således: Hvis man én gang har erhvervet sig en ret til plukke lejerne for penge, så kan det aldrig laves om af Folketinget - ligegyldigt hvor skadeligt det er.

Hvis Ejendomsforeningen Danmark tør, kan de stævne staten for Højesteret. Statens modargument vil så være, at indgrebet er lovligt, fordi det sker af hensyn til almenvellet, Befolkningen har en almen interesse i at forhindre klimakatastrofer. Bevarelsen af § 5-2 vil sandsynligvis betyde, at hundrede tusinder af lejligheder aldrig bliver energirenoveret, og § 5-2 er derfor uforenelig med målsætningen om at begrænse udslippet af drivhusgasser.

En afskaffelse af § 5-2 vil soleklart være begrundet i hensynet til almenvellet. Paragraffen skal derfor ikke alene afskaffes for lejernes skyld. Den skal afskaffes for klimaforbedringernes skyld.

**Figur 5.3 Private udlejningsboliger i større ejendomme (minimum 7 boliger) i regulerede kommuner fordelt efter opførelsesår og energimærke - procentvis fordeling, 2019**



Anm.: Opgørelsen er baseret på data om energimærker for 23.000 private udlejningsbygninger  
 Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens opgørelse på baggrund af samkørsel af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens Boligstatistiske database og data fra Energistyrelsen (Diadem) om bygningers energimærker

## Privat udlejning

# Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens §5-2

Rapporten er udarbejdet af en arbejdsgruppe, der har bestået af

- en universitetsprofessor med kendskab til lejelovgivningen
- en dommer med kendskab til reglernes anvendelse i praksis
- en boligøkonom med kendskab til boligøkonomi og finansiering
- en repræsentant for udlejere (EjendomDanmark)
- en repræsentant for lejere (LLO)

Den indeholder en grundig beskrivelse af det private lejeboligmarked og den nuværende lovgivnings virkning på både lejere og udlejere. Rapporten munder ud i en række alternative forslag til hvad man kan gøre for at løse problemet med de høje huslejer ved gennemgribende moderniseringer:

## Model A. Afskaffelse af boligreguleringslovens § 5-2

Forslaget indebærer, at muligheden for anvendelse af § 5-2, i boligreguleringsloven bortfalder. Fremadrettet beregnes forbedringsforhøjelser efter reglerne i § 5-1, i boligreguleringsloven, hvor leje-forhøjelsen bliver beregnet ud fra omkostningerne til forbedringerne.

Virksomheden vil formentlig være at antallet af gennemgribende moderniseringer falder i København og Århus, hvor disse moderniseringer giver et meget højt afkast til udlejerne. Samtidig vil de meget store genudlejningsforhøjelser forsvinde. I de fleste provinsbyer vil ændringerne være mindre, fordi det i disse byer i forvejen er ligeså rentabelt for udlejerne at modernisere efter § 5-1.

## Model B. Skærpet krav til energistandard ved § 5-2 moderniseringer

Forslaget indebærer, at energimærkningskravet for ejendomme, der kan foretage moderniseringer efter § 5-2, skærpes fra minimum D til minimum C. Det beløb, som en udlejer skal investere for at blive undtaget fra kravet om energimærke C, forøges.

Virksomheden af forslaget vil være at det bliver umuligt, at lave gennemgribende moderniseringer efter § 5-2 for ca 50 % af de boliger der er opført før 1960 med mindre at udlejerne samtidig laver energiinvesteringer. Hvis udlejerne gennemfører de rentable investeringer der er angivet i energimærket for hver enkelt ejendom, kan lejen stige til det lejedes værdi. De rentable energiinvesteringer angives til mellem 53.000 kr og 166.000 kr pr. bolig alt efter hvilket energimærke ejendommen havde før moderniseringen. Det vil forhindre mange gennemgribende moderniseringer og dermed huslejestigninger, men omfanget er uvist.

## Model C. Forhøjelse af beløbsgrænser i boligreguleringslovens § 5-2.

Forslaget indebærer, at muligheden for at anvende boligreguleringslovens § 5-2, fastholdes, men fremadrettet hæves investeringsgrænserne til et beløb politikerne fastsætter

I øjeblikket skal en udlejer lave forbedringer for minimum 2.555 kr pr kvadratmeter for at kunne leje lejligheden ud efter § 5-2. En undersøgelse har vist, at udlejerne i gennemsnit laver forbedringer for 4.675 kr pr kvadratmeter. Politikerne skal derfor sætte investeringsgrænsen for minimum 5.000 kr pr kvadratmeter før det vil få nogen effekt på antallet af § 5-2 moderniseringer.

Antallet af § 5-2 moderniseringer vil formentlig falde betydeligt alle andre steder end i København,



Frederiksberg og Aarhus. I de tilfælde hvor udlejerne vælger at bruge § 5-2 vil huslejestigningerne kunne blive større, fordi udlejerne ved det forøgede investeringsniveau vil gøre lejlighederne mere attraktive.

## Model D. Afskaffelse af § 5-2 samtidig med en forhøjelse af det afkast, som anvendes for forbedringer i forbindelse med lejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 5-1

Forslaget sigter mod at begrænse huslejestigningerne i den ældre del af de private udlejningsmarked, hvor stigningerne som følge af § 5-2 har været størst. Virkningerne vil være de samme som i Model A, dog således at udlejerne kompenseres ved at de får et større afkast, hvis de laver forbedringer efter § 5-1

Derudover har ekspertgruppen beskrevet 3 alternative modeller, som kan læses i selve rapporten, som kan hentes her:

<https://www.trm.dk/media/4322/ekspertgruppens-rapport-om-boligreguleringslovens-5-stk-2.pdf>



Diskussionen om § 5-2 blev udløst af de omfattende opkøb af københavnske ejendomme, som den amerikanske kapitalfond, Blackstone har gennemført. Blackstones danske datterselskab hedder "360 North"

## Store ulovlige overskud i den almene sektor

**Manglende overholdelse af non-profit-princippet truer med at ødelægge den almene boligsektor gode ry. Det opsamlede overskud er steget med 75 % på tre år**

Af Jakob Lindberg

Selvom den almene boligsektor officielt drives på non-profit-basis, opkræves der store overskud i de almene boligafdelinger. Mellem 2015 og 2018 er det årlige overskud steget med 40 %. I 2018 var overskuddet 1,3 mia kroner.

De almene boligafdelinger hober penge op til ingen nytte. Ved udgangen af 2018 var det opsamlede overskud i sektoren på 2,8 mia kroner. Ved udgangen af 2015 var det kun 1,6 mia kroner. Dermed er det samlede overskud steget med 75 % på kun tre år.

### Boligorganisationerne holder på pengene

Efter reglerne skal det opsamlede overskud bruges til at nedsætte huslejen eller mindske eventuelle huslejestigninger.

Mange almene administrationselskaber overholder dog ikke reglerne herom. I stedet holder de på pengene. Dette truer med at ødelægge lejernes og offentlighedens tiltro til at boligorganisationerne drives uden profit-motiv. Derved risikerer administrationselskaberne også at ødelægge den almene boligsektors gode ry.

Danmarks Lejerforeninger har lavet en undersøgelse af regnskaberne for 2015 og 2018, der dokumenterer dette.

### Balancelejeprincippet

Undersøgelsen viser, at der i stort omfang ophobes overskud i de almene afdelinger i strid med det princip om balanceleje, der officielt gælder for sektoren. Med balanceleje menes, at lejen i en almen afdeling (bebyggelse) fastsættes således, at den kan dække de udgifter, der er i afdelingen. Der må således ikke budgetteres med overskud.

Hvis der alligevel kommer et overskud, skal dette tilbageføres til lejerner som en indtægt i de efterfølgende år, hvorved lejestigninger kan undgås eller formindskes.

Undersøgelsen viser, at de almene boligorganisationer, som administrerer afdelingerne, kun i ca. halvdelen af tilfældene opfylder dette princip.

### Det årlige overskud var 1,3 mia kr i 2018.

I 2018 var årets overskud 1,30 mia kr for alle afdelinger tilsammen. I 2015 var overskuddet kun 0,93 mia kr. På tre år var det årlige overskud derfor steget med 40 %, hvilket er langt over den almindelige inflation i samfundet.

De penge, som en boligafdeling får i overskud, skal opspares og bruges til at nedsætte lejen i de følgende år. Mange administratorer foretrækker dog at holde på pengene, således at det kun er en del af dem, som bliver ført tilbage til lejerner.

Dermed stiger det opsamlede overskud år efter år.

### Hvad er opsamlet overskud

Med opsamlet overskud (eller underskud) menes summen af overskud/underskud, siden man begyndte at registrere dette omkring 2010.

I den almene sektor er der fælles regnskabsregler. Efter de fælles regnskabsregler i den almene sektor regler skal det samlede overskud/underskud ved årets slutning bogføres på en konto i passiverne, der kaldes opsamlet resultat.

### Store forskelle mellem boligorganisationerne

I undersøgelsen er det opsamlede overskud for hver enkelt afdeling blevet udregnet. Derudfra er hver afdeling placeret i kategorierne efter hvor stort de opsamlede overskud var. Resultatet ses her:

Overskudskategori	Antal boliger	Andel i % af alle boliger	Opsamlet overskud i gennemsnit pr bolig
3. grads overskud (mindst 15.000 kr/bolig)	31.185	5,4	22.941
2. grads overskud (5.000-14.999 kr/bolig)	221.948	38,7	8.510
1. grads overskud og balance (op til 4.999 kr/bolig)	262.577	45,7	2.179
Underskud	58.334	10,2	-6.376

Det ses at i mere end 31.000 boliger har beboerne over de sidste 10 år betalt 22.941 kr for meget i husleje. Dvs. knap 191 kr for meget hver måned.

Beløbet er et gennemsnitstal. Der findes 3 afdelinger hvor det opsamlede overskud er over 100.000 kr/bolig, og der findes 22 afdelinger, hvor det opsamlede overskud er over 50.000 kr/bolig.

### Årsager

Grunden til de store overskud er, først og fremmest, at administratorerne i forretningsførelseselskaberne finder det bekvemt, at der er overskud på afdelingernes regnskaber. Derfor overbudgetterer de fleste af dem. Det vil sige, at de overvurderer udgifterne og undervurderer indtægterne.

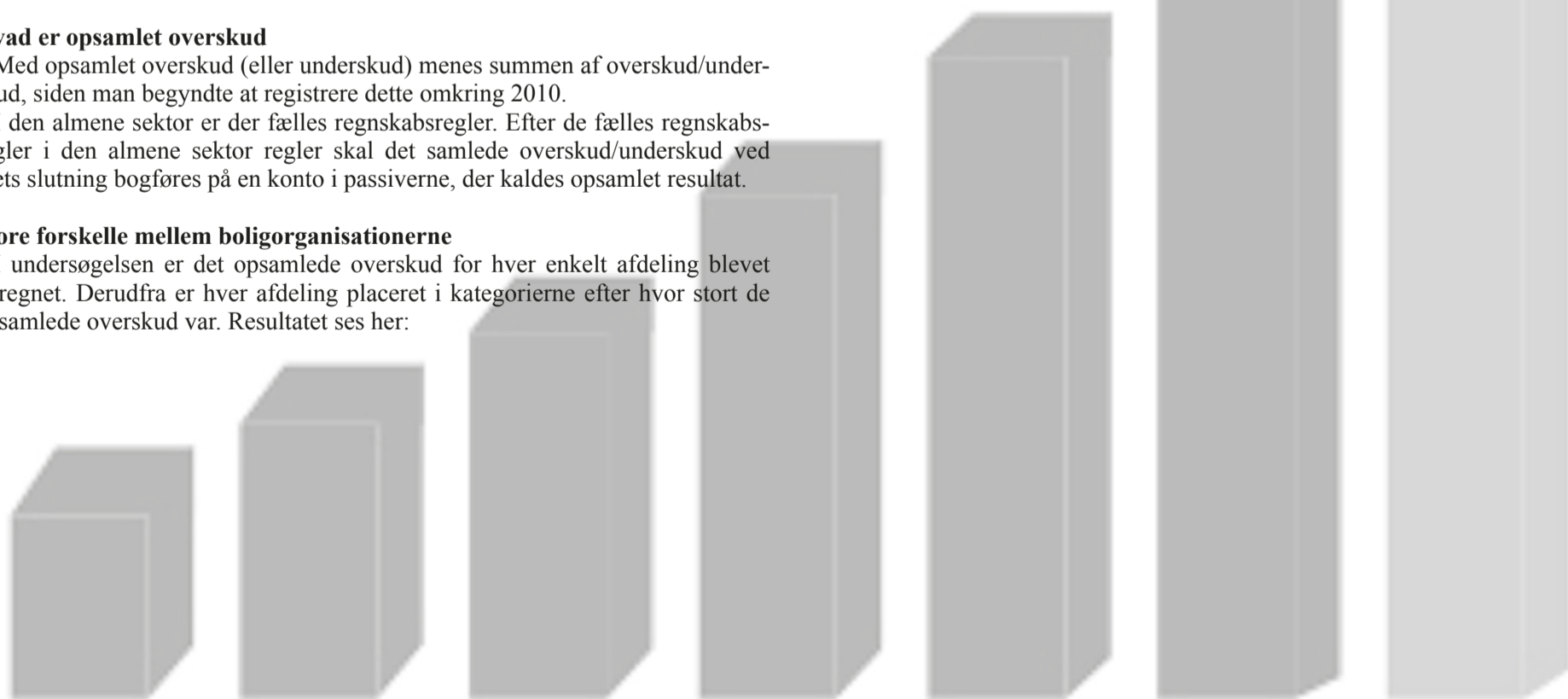
Andre undlader at føre årets overskud tilbage som en indtægt i budgettet, således som reglerne siger.

En anden årsag er, at langt de fleste afdelingsbestyrelsesmedlemmer og mange beboere ikke har indsigt i regnskaberne, og at de derfor vælger at stole på konsulenten fra administrationen, når budgetterne skal godkendes.

En tredje årsag er, at den kontrol, som kommunerne fører med de almene boligorganisationer er meget overfladisk. Tilsynet forlader sig på, at et revisionsfirma har godkendt regnskabet, og revisorerne gør kun meget sjældent opmærksom på overtrædelserne af reglerne om overskud.

Derfor får overtrædelserne af princippet om balanceleje lov til at fortsætte.

*En kopi af undersøgelsen kan rekvireres hos Jakob Lindberg ved henvendelse til koege@dklf.dk*



## Almen udlejning

# Betalte 18.000 for meget for almen bolig

Læs om hvordan administrationselskabet KAB trækker for mange penge op af lejernes lommer

Af Jakob Lindberg

Bebyggelsen Ravensborg ligger i Køge Kommune og er en del af Sydkystens Boligselskab, som administreres af Danmarks største selskab inden for den almene boligsektor, KAB (Københavns Almindelige Boligselskab).

Ravnsborg består af 70 lejemål opført som rækkehus i 2011. I 6-års perioden 2013-2018 har der hvert år været et betydeligt overskud på mellem

2016:	8.303
2017:	5.207
2018:	7.633

Kun i år 2014 ramte KAB plet.



250.000 kr og 650.000 kr. Kun i 2014 var der et mindre underskud på 97.000 kr.

Overskud og underskud opføres på en særlig konto (konto 407) i afdelingens regnskab. Ved udgangen af 2018 stod der 1.298.998 kr på denne konto. Det betyder, at hvert lejemål i tidens løb har betalt 18.557 kr for meget i leje.

Alene i 2018 betalte hver lejer 7.633 kr for meget i leje.

## Balancelaje

Princippet om balancelaje betyder, at afdelingen ikke må opkræve højere leje end det, der kan dække de direkte udgifter til driften samt et beløb til henlæggelse til fremtidig vedligeholdelse. De eneste former for profit, der må lægges oven i, er et lovpligtigt beløb til boligselskabets dispositionsfond og arbejdskapital.

Hvis den opkrævede leje overstiger udgifterne, er der tale om overskud. Administrationselskabets økonomimedarbejder kan aldrig ramme helt præcist, når der skal laves et forslag til budget for afdelingen. Når året er gået, vil der altid være et lille overskud eller et lille underskud.

Men i øjeblikket er inflationen så lav i Danmark, at en erfaren administrator bør kunne ramme plet med en margen på plus/minus 2.000 kr pr lejemål.

## Overbudgettering

Det har imidlertid vist sig, at de administrerende selskaber som f.eks. KAB ikke bestræber sig på at ramme plet, men tværtimod overbudgetterer. Det sker tilsyneladende systematisk.

Overbudgettering forekommer, når man i budgettet sætter udgifterne for højt og indtægterne for lavt.

I tilfældet, Ravensborg ser tallene således ud:

År:	Overskud pr bolig
2013:	9.329
2014:	-1.393 (underskud)
2015:	3.608

## Indtægtsføring af overskud

Hvis der alligevel kommer et overskud, siger reglerne, at det skal indtægtsføres ved den førstkomende budgetlægning efter at regnskabet er færdigt. Derved bliver lejen nedsat, eller stigningen bliver mindre.

Administrator skal indtægtsføre overskuddet over højst 3 år. Det er ikke sket fuldt ud i afdeling Ravensborg. En del af overskuddet stammer fra perioden 2013-15 og burde være helt udlignet. Ved budgettet for 2020 skal der derfor indtægtsføres følgende beløb:

Tal for 70 boliger	Kr
Rest fra perioden 2013-15:	590.028
1/3 af overskud 2016:	193.732
1/3 af overskud 2017:	121.494
1/3 af overskud 2018:	178.097
I alt	1.083.351

Af de 1.083.351 blev 358.000 indtægtsført i 2019. Resten er 725.351, som skal indtægtsføres i 2020. Beløbet er det mindste, man kan indtægtsføre, hvis KAB skal overholde reglerne.

På afdelingsmødet i efteråret 2019 blev det besluttet kun at indtægtsføre 485.000 kr. Der er altså indtægtsført 240.351 kr for lidt. Da der er 70 boliger på Ravensborgvej, betyder det, at de 70 lejere i på Ravensborgvej kommer til at betale 3.434 kr for meget i 2020 eller 286 kr for meget hver måned.

Man ved endnu ikke, hvor stort årets overskud bliver i 2019 og 2020, hvis det bliver lige så højt som gennemsnittet for perioden 2013-18, så vil beboerne ved udgangen af 2020 stadig have betalt 1.158.644 kr for meget eller 16.552 kr pr bolig.

# Den lysegrønne fremtid

Kapitalfonden Blackstones danske afdeling, 360 North, har taget navneforandring til Kereby, fordi de fremover vil signalere, at de ”kerer sig om” deres lejere. Den nye ledelse indrømmer, at der er begået mange fejl i fortiden, og det nye navn skal symbolisere den nye empatiske retning, kapitalfonden vil gå i.

Fantastisk! Selvindsig og positiv tænkning kan vi ikke få for meget af.

Jeg vil derfor bringe en række forslag inspireret af Kereby:

- *Forsvarsministeriet* kunne f.eks. kalde sig *Chefernes Indkøbs Forening*
- *Danske Bank* kunne kalde sig *Mit Smukke Vaskeri*
- Det vil være oplagt, at *Socialministeriet* tager navneforandring til *Brittas Rideskole*.
- *Venstre*, som går ind for inklusion, kunne tage navneforandring til *Det Gale Hus*.
- *Dansk Folkeparti* burde med sit store kreative potentiale kalde sig *Frie Fugles Fakturaværksted*.
- *SKAT* kunne passende kalde sig for *HUA - Hjælpekassen for Udenlandske Aktionærer*

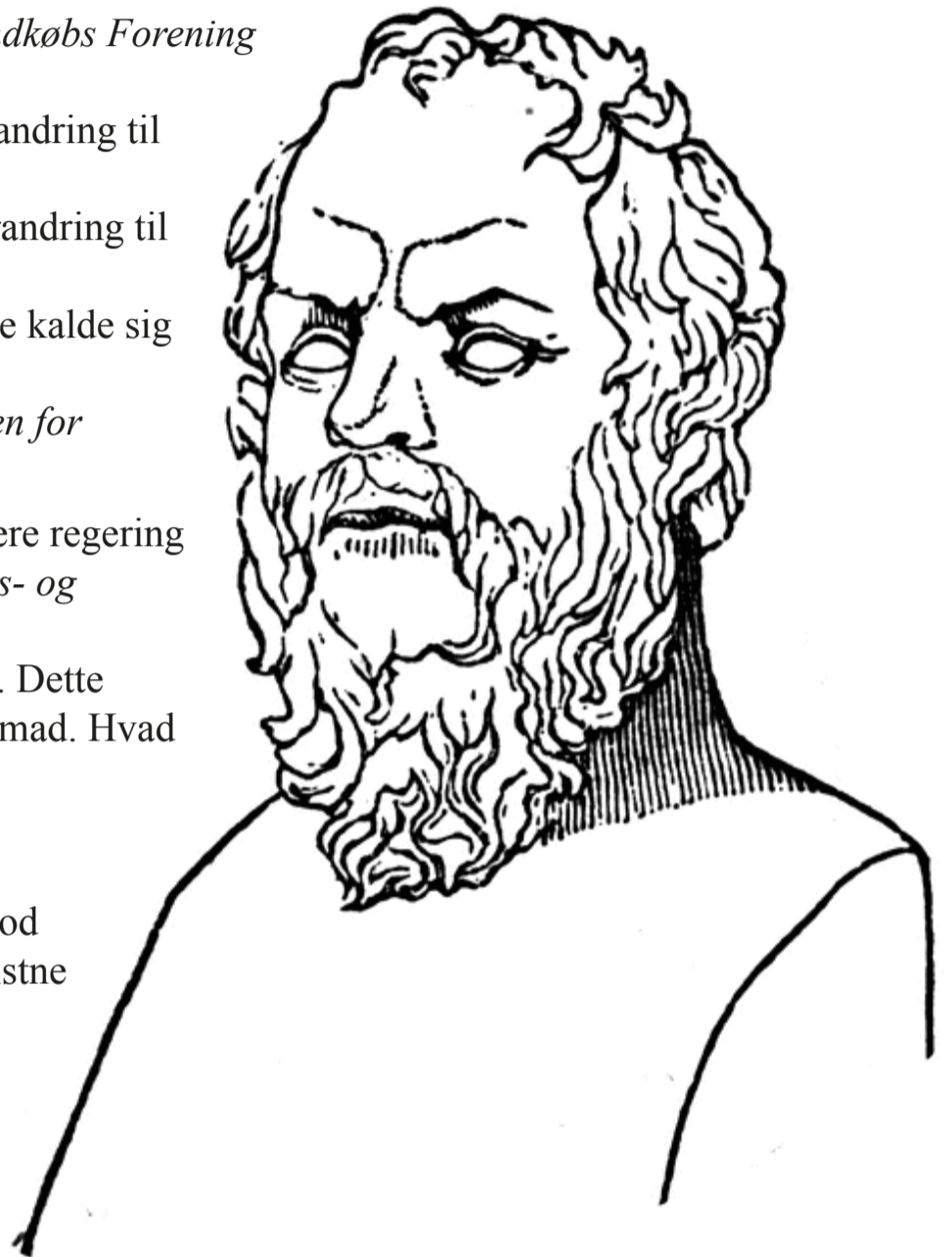
Denne spændende udvikling er allerede i gang. Den tidligere regering har f.eks. fundet på *Moderniseringsstyrelsen* og *Udviklings- og Forenklingsstyrelsen*. Det er da sødt.

Så nu tænker jeg på, hvad vi kunne kalde Boligministeriet. Dette støvede foretagende trænger også til et navn, der peger fremad. Hvad med *Ghetto-Initiativet til Fremme af Trivsel?*

Det forkortes til *GIFT*.

Emnet får mig til at tænke på den indiske statsmand og frihedshelt, Mahatma Gandhi, der under frihedskampen mod Storbritannien blev spurgt om, hvad han mente om den kristne civilisation. Han svarede: ”Det ville være en god idé!”

Godt nytår til jer alle  
Sokrates



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

