



Intet huslejeloft ved byfornyelse

En enlig kvinde med to hjemmeboende børn måtte flytte fra en stor og billig lejlighed, da den skulle forbedres som led i offentlig byfornyelse.

Privat udlejning

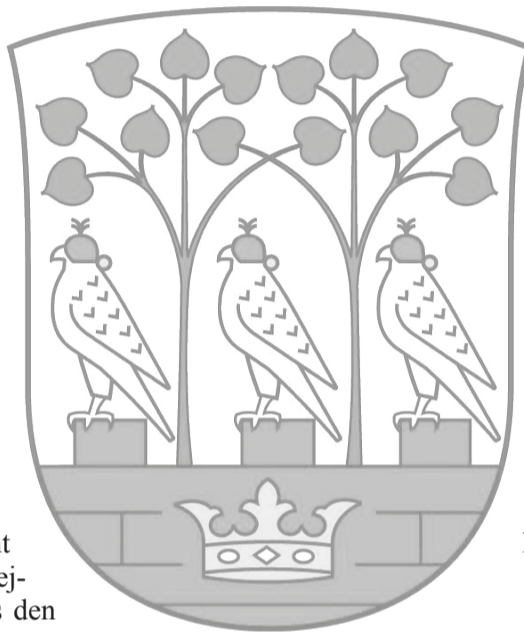
Af Jakob Lindberg

En lejer havde siden 1987 boet i en 4-værelses lejlighed på 95 m² på Frederiksberg i Hovedstaden. Udlejer ønskede gennemføre et byfornyelsesprojekt, som blandt andet ville medføre, at hun måtte fraflytte lejligheden. I 2016 bevilgede Frederiksberg Kommune byfornyelsestilskud efter byfornyelsesloven vedrørende den ejendom, som lejligheden ligger i.

Dette ville medføre en huslejeforhøjelse, som kvinden ikke kunne betale.

Efter byfornyelsesloven skulle Frederiksberg Kommune tilbyde hende en erstatningsbolig i henhold til byfornyelseslovens § 61, stk. 2.

Det overholdt kommunen ved at tilbyde hende en 4-værelses lejlighed på 109 m² i samme kvarter som permanent erstatningsbolig. Den månedlige leje for hendes gamle lejlighed var på byfornyelsestidspunktet 3.790,12 kr., mens den



månedlige leje i den tilbudte erstatningsbolig var på 13.116,33 kr.

Huslejeforhøjelsen på knap 10.000 kr/måned ville blive gradvis optrappet over 10 år

Lejeren afslog den tilbudte erstatningsbolig, da den var for dyr, og hun blev efter byfornyelsen boende i en lejlighed, som hun selv havde skaffet sig, hvor den månedlige husleje var på 6.987,95 kr. Hun ville også få en gradvis optrapning af huslejeforhøjelsen i den lejlighed hun selv havde skaffet.

Huslejeloft

Hvis en privat udlejer vil hæve huslejen i en lejlighed med et vist beløb, kan lejeren efter boligreguleringslovens § 26, stk. 2 fremsætte krav om at udlejer skal tilbyde hende en bolig af passende størrelse, beliggenhed og

Fortsættes side 2

Retureres ved varig adresseændring

Afsender:
Køge Lejerforening
Nørre Boulevard 33, 1.
4600 Køge

POST
PP
DANMARK

B

Kald synderne ved navn




Side 3

Hadefuld sprogbrug truer integrationen i det almene byggeri



Side 4

KAB forsætter Kulovlighederne




Side 5

Udviklingen i det opsamlede overskud fra 2015-2018



Side 6-7

Hvordan er det nu det er?



Side 8-9

Balanceløse i alment byggeri - eksempler



Side

Vestsjællands Almene Boligselskab (VAB)



Side 14

Permatopia - et eksperiment i bæredygtighed



Side 15-16

AKTIV LEJER**Nr. 127 Efterår 2020**

Udgivet af Køge Lejerforening

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.

Lokal redaktion: Jakob Lindberg

Køge Lejerforening:

Adresse: Nørre Boulevard 33, stuen, 4600 Køge

(samme bygning som Ældresagen)

Elektronisk postadresse: koege@dklf.dk

Hjemmeside: www.dklf.dk/koege

Tilsluttet Danmarks Lejerforeninger

Hjemmeside: www.dklf.dk

Postadresse: Sankt Peders Stræde 2, 1., 4000 Roskilde

Redaktionen af dette blad**er afsluttet 15. august 2020****Vinter 2020, deadline: 15. november 2020****BESTYRELSE**Jakob Lindberg, *formand* - John Tegner, *kasserer* - *Bestyrelsesmedlemmer*: Lone Nestved, Arne Eldrup, og Jens Nielsen*Suppleanter*: Anne Ploug-Sørensen, Christina Christensen og Poul-Henri Olsen.**KONTINGENT PR. HUSSTAND FOR 2020**

Enkeltmedlemmer: 350,-

Pensionister og uddannelsessøgende: 250,-

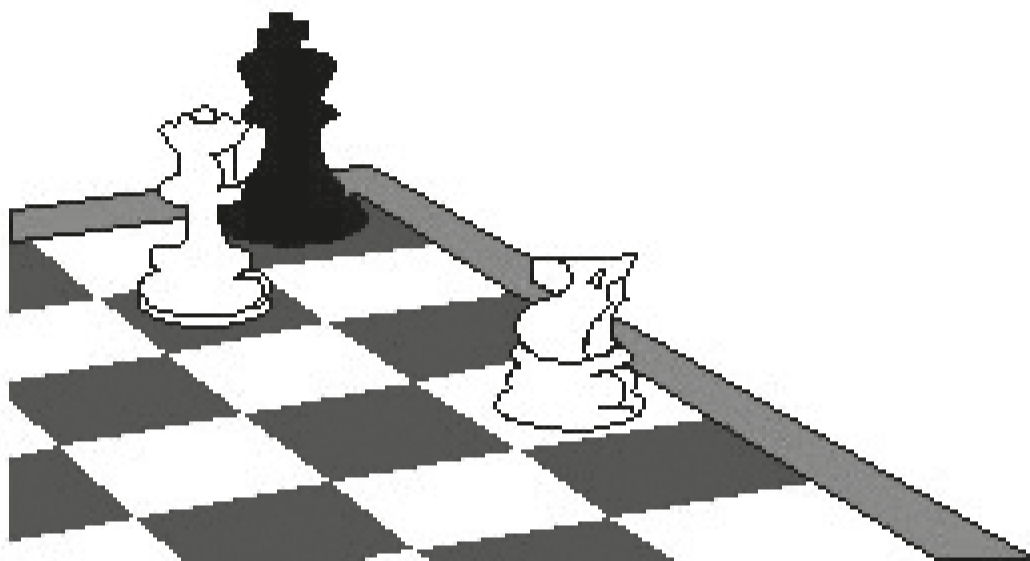
Foreninger med mindre end 26 husstande: 170,-

Foreninger med 26 husstande og derover: 140,-

Foreninger med 201 husstande og derover: 136,-

Indmeldelsesgebyr: 720,- (For pensionister og uddannelsessøgende: 480,-)

Kontingentet dækker kun rådgivning. Alle der har betalt kontingent 2 år i træk, har tillige ret til sagsbehandling. Nye medlemmer kan opnå ret til sagsbehandling ved at betale indmeldelsesgebyr sammen med kontingentet for indeværende år.

**Intet huslejeloft ved byfornyelse****Fortsat fra forsiden**

kvalitet. Lejen for den lejlighed, som udlejer tilbyder må ikke - efter udbetaling af boligstøtte - overstige hendes nuværende leje "væsentligt"

Denne bestemmelse skyldes, at Folketinget ikke ønsker, at private udlejere skal kunne jage eksisterende lejere ud af deres hjem ved at varsle store huslejestigninger. Men denne ret har en lejer ikke hvis hun får tilbudt en lejlighed efter byfornyelseslovens bestemmelser.

Det har Højesteret udtalt i den dom, der blev resultatet af sagen fra Frederiksberg

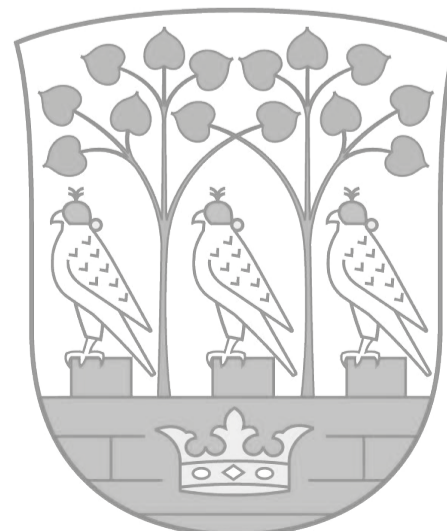
Højesteret udtaler

"Efter ordlyden af byfornyelseslovens § 61, stk. 2, og § 62 og sammenhængen mellem bestemmelserne gælder der ikke et huslejeloft ved en kommunes anvisning af en erstatningsbolig i medfør af § 61, stk. 2. Bestemmelsernes forarbejder og historik indeholder heller ikke holdepunkter for, at bestemmelserne skal forstås således, at der skulle gælde et huslejeloft. § 61, stk. 2, blev oprindeligt indført som § 38, stk. 1, 2. pkt., i lov nr. 300 af 1. juni 1982 om byfornyelse og boligforbedring m.m. Det er anført i Folketingets Boligudvalgs betænkning af 13. maj 1982 vedrørende lovforslaget, at bestemmelsen svarer til boligreguleringslovens § 26.

Lovgiver har imidlertid ikke ved indsæt-

telsen af bestemmelsen indført samme ordning som i boligreguleringslovens § 26, stk. 2, hvor der - ud over krav om passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr - også stilles krav til erstatningsboligens husleje. Dette understøtter, at kommunerne ikke har pligt til at tilbyde lejere en erstatningsbolig, hvor huslejen ikke overstiger anvisningsbeløbet i byfornyelseslovens § 61, stk. 2."

Højesteret tilføjer, at Folketinget har vedtaget en særlige støtteordning i byfornyelsesloven i lovens § 67. Denne støtteordning består af en gradvis optrapning over 10 år af husleje-forhøjelsen. Denne ordning er netop indført med det formål at afbøde de økonomiske konsekvenser for lejerne ved byfornyelse.

**KONTORTID I KØGE:****Personligt:**

Mandag mellem 17.30-19

Telefontid:

Mandag 16-19

Telefon: 56 63 11 90

Kontoret er lukket i juleferien**Danmarks Lejerforeninger på Bornholm**

Kontakt Køge Lejerforeninger på ovenstående telefonnummer



Højesteret om indsigelser



Denne leder handler om en højesteretsdom, som folketinget bliver nødt til at handle på, men først lidt om baggrunden:

Som det nok er de fleste lejere bekendt indeholder Lejeloven bestemmelser om, at det kun er i ganske få specielle situationer at en udlejer kan opsig en lejer. Dette regelsæt omfatter, at hvis en udlejer ønsker at opsig en lejer, så skal det ske skriftligt, og skrivelserne skal begrunde opsigelsen og indeholde bestemte yderligere oplysninger for overhovedet at være gyldig. En af disse oplysninger er oplysningen om, at lejer indenfor 6 uger kan gøre indsigelse, samt at sådan indsigelse skal ske skriftligt. Afgiver lejer sådan gyldig indsigelse bortfalder opsigelsen automatisk, hvis ikke udlejer inden yderligere 6 uger indbringer sagen for boligretten.

Det sæt bestemmelser er selve fundamentet for al den lejerbeskyttelse lovgivningen indeholder, for hvis ikke lejer kan vide sig sikker imod vilkårlig opsigelse, tør lejer ikke påberåbe sig de øvrige af sine rettigheder.

Derfor er det særdeles problematisk, at der den 15.5.2020 er afsagt en højesteretsdom, som i praksis truer lejernes beskyttelse mod opsigelse.

Højesteretsdommen handler om ovennævnte sæt af bestemmelser i kombination med et senere indsat sæt bestemmelser om elektronisk kontra skriftlig kommunikation mellem udlejere og lejere. Det nye sæt bestemmelser siger, at lige præcis når det handler om afgivelse af henholdsvis opsigelse og indsigelse imod opsigelse, så er der pligt til at kommunikationen foregår via gammeldags papirbreve.

Bestemmelsen om papirbreve i forbindelse med opsigelse har været der nogle år, men den er hidtil i vid udstrækning blevet forstået som en beskyttelsesbestemmelse. Altså sådan, at hvis begge parter er enige om at en opsigelse henholdsvis en indsigelse er blevet afsendt rettidigt og af modparten er modtaget og forstået rettidigt, så har man opfattet 'skriftlighed' som opfyldt, selvom kommunikationen er foregået elektronisk.

Med højesteretsdommen fra 15.5.2020 er det imidlertid slut med at tolke bestemmelsen sådan. Dommen betyder, at det med papir-fremsendelsen i sig selv er et stramt formalitetskrav, som kan få hele sagen til at falde for den part der ikke har opfyldt det. Det der oprindeligt var tænkt som ekstra beskyttelse af 'svage' udlejere og lejere er i praksis blevet det modsatte. - En snubletråd der kan gøre at en part som ellers klart har retten på sin side, alligevel taber hele sagen på grund af en teknisk formalitet. Oven i købet en formalitet der selv med almindelig grundighed er nem at overse.

Højesteretsdommen er overraskende også fordi den falder skævt ud i forhold til andre domme som handler om sammenlignelige problemstillinger. For blot at nævne ét eksempel så siger lejeloven som formalitetskrav at lejer i forbindelse med et fraflytningssyn skal have udleveret fraflytningsrapporten elektronisk.

Her siger domspraksis så, at hvis blot det står klart at der er afleveret en fraflytningsrapport, så er det ligegyldigt om den har været i papirform eller elektronisk.

Så man kan sagtens diskutere rimeligheden af højesteretsdommen, men en dom fra Højesteret kan alene 'omstødes' gennem ændret lovgivning. Derfor vil vi opfordre folketinget til snarest muligt at få rettet loven, så denne snubletråd bliver ændret til den beskyttelsesbestemmelse som det oprindeligt var formålet.

Bodil Kjærum, Landsformand

Kald synderne ved navn

Regeringen vil gerne løse manglen på studieboliger i København og Aarhus. Men med den nuværende boligpolitik bliver manglen kun større og større år for år

Af Jakob Lindberg

I de sidste 20 år er det gået tilbage med at få bygget tilstrækkelige almene boliger. Vi har fået flere hjemløse og flere lavtlønnede borgere, der er låst fast i uhensigtsmæssige boliger, fordi der ikke er billige boliger nok. Og hver sommer – når de unge får meddelelse om, at de er optaget på en uddannelse i en af de store byer – kan vi konstatere, at der mangler boliger.

Det er ikke så slemt, hvis man er født i en velhavende familie. Så træder far og mor til og køber en ejerlejlighed til barnet. Men kun få er så heldige. Børn af almindelige lønmodtagere er henvist til at konkurrere om de få ledige kollegieværelser, eller leje sig ind på private værelser, hvor der ofte skal betales 4-8.000 kr om måneden. I stedet for at studere effektivt må de mindrebemidlede unge arbejde mange timer hver uge blot for at kunne betale huslejen.

Et utiltalende og uhensigtsmæssigt træk ved klassesamfundet.

Blå blok har skylden

Det er de siddende regeringer op gennem 0-erne og 10-erne – ledet af Fogh og Løkke, der må påtage sig hovedansvaret for denne misere. Der er dem, der har forsømt at sørge for, at den almene boligsektor kunne få lov at bygge tilstrækkeligt med boliger i de store byer.

Heldigvis har vi nu fået en regering, der har besluttet sig til at føre en socialt ansvarlig boligpolitik. Boligminister Kaare Dybvad har igen og igen påpeget, at regeringens mål er at gøre det lettere for mindrebemidlede borger at få en bolig.

Det vil man gøre ved at stimulere de kommuner, hvor manglen er størst, til at bygge flere almene boliger. Det er godt.

S og SF har et medansvar

Når det er sagt, så kan vi ikke komme uden om, at også nogle af de røde partier har støttet en politik, der forværrer boligmanglen. I 2018 stemte Socialdemokratiet og SF for Parallelsamfundspakken, der med et antisemitisk udtryk kaldes "ghettolovene". Med dette udtryk sammenligner man beboerne i f.eks. Mjølnerparken og Gellerupparken med de jøder, der var spærret inde i de polske ghettoer, inden de blev sendt videre til udryddelseslejrene.

Jeg ved godt, at Lars Løkke og tidligere boligminister, Ole Birk Olesen ikke går ind for at udrydde nogen. Men når de herrer overhovedet kan få sig selv at bruge samme udtryk som nazisterne, så rumsterer der en

syg tankegang i deres baghoved. I stedet for "ghetto" kunne man bruge ordet PISTO, som står for Projektområde for Integration, Sammenhængskraft, Tryghed og Orden.

Nedrivning og salg

Parallelsamfundspakken er endnu ikke gennemført, men den pålægger boligorganisationerne til at lave planer for, hvordan man kan nedrive og sælge tusindvis af billige almene boliger i København, Århus, Odense, Slagelse, Helsingør, Kolding og mange andre byer.

Hensigten med denne destruktive politik er at gøre det sværere for medborgere, der stammer fra ikke-vestlige lande at få en bolig i de såkaldte parallelsamfund. Men da de beboere, der skal opsiges, trods alt ikke skal bo på gaden, er man nødt til at anvise dem boliger i andre almene boligområder. Resultatet er, at der bliver færre boliger til rådighed for andre boligsøgende med lave indkomster.

Og som om dette ikke er nok, tvinger man boligorganisationer til at bære en kostbar administrativ byrde med at udarbejde de såkaldte helhedsplaner. Disse planer vil sandsynligvis være spildt, fordi det alligevel ikke vil hjælpe yderligere på problemerne med integration i de udsatte boligområder.



Boligminister Kaare Dybvad

Hadefuld sprogbrug truer integrationen i det almene byggeri

Er ”ghettolovgivningen” racistisk eller (kun) fremmedhadsk? Artiklen forsøger at præcisere begreberne.

Af Jakob Lindberg

Mordet i USA på den sorte statsborger, George Floyd under en anholdelse, har udløst gigantiske demonstrationer i store dele af verden. Også i Danmark har der været omfattende demonstrationer og heftig debat. Mange mennesker har påpeget, at der foregår ubehagelig mobning f.eks. i det daglige, hvor udtryk som ”perkere”, ”niggere” og ”gedekneppere” rammer borgere, der ser ud til at komme fra Mellemøsten eller Afrika.

I den private boligsektor viser racismen sig ved, at folk med et udenlandsk klingende navn ofte sorteres fra, når de søger bolig. På sammen måde oplever mange, at de aldrig kommer til samtale ved jobsøgning, fordi deres navn ikke er dansk.

Protest mod opsigelser

Men hvad med det almene byggeri og specielt ”ghettolovgivningen”? Er den også racistisk eller fremmedhadsk?

I Helsingør ligger bebyggelsen Nøjsomhedsvej, som er en afdeling af boligorganisationen, Boliggården. Afdelingen er kommet på ”ghettolisten”, først og fremmest fordi der bor mere end 50 % lejere, der kommer fra ikke-vestlige lande. Som følge heraf har Boliggårdens ledelse besluttet at opsigte et stort antal lejere med det formål at nedbringe antallet af ikke-vestlige lejere.

Et stort antal lejere har protesteret mod opsigelserne af deres boliger, hvilket betyder, at beboerne kan blive boende indtil sagerne har været igennem retssystemet. Dette har gjort opsigelsessagerne interessante for medi-

erne og politikerne. I juni 2020 var boligminister Kaare Dybvad på besøg på Nøjsomhedsvej.

Her forsøgte direktøren for Boliggården, Bent Christensen og boligminister Kaare Dybvad at miskreditere de protesterende beboere ved at antyde, at de nok var medlemmer af Hizb ut-Tahrir. Ifølge referatet i Helsingør Dagblad (11. juni 2020) udspandt der sig følgende samtale på rundvisningen:

Kaare Dybvad ville gerne vide, om det er korrekt, at der blandt nogle af beboerne er en tilknytning til det islamiske politiske parti Hizb ut-Tahrir.

– Det har vi en klar formodning om, lød det fra Boliggårdens direktør.

Kaare Dybvad fortsatte:

– Hvis der er en tilknytning til Hizb ut-Tahrir, så er det et tegn på, at nogle af beboerne befinder sig i et parallelsamfund. De anerkender ikke vores folkestyre, de mener at kvinder er mindre værd end mænd, og alt er underlagt religiøse dogmer. Det er nogle værdier, der slet ikke er danske, og det er der grund til at være opmærksom på.

Dette kan kun forstås som et politisk angreb på de lejere, der ikke vil acceptere opsigelserne. På baggrund af en løs formodning – og uden skygge af bevis – sviner boligministeren de protesterende beboere til. Han tillægger dem nogle ubehagelige politiske motiver. Deres værdier er ”slet ikke danske”. Og koblingen til Hizb

ut-Tahrir er endnu mere problematisk. Selv om organisationen kun bruger fredelige metoder, så er brugen af navnet nok til at få læserne til at tænke på terrorisme.

Fremmedfrygt

Ministeren leger med ilden. En beskyldning om terrorisme kan provokere til vold fra begge sider. Måske kommer der indlæg på de sociale medier fra folk, der er bange for, at bomberne begynder at sprænge på Nøjsomhedsvej. Måske bliver muslimer provokeret og sender modindlæg. I bedste fald bliver det ved ordene.

I værste fald fører konfrontationen til, at politikerne på højrefløjen rejser krav på Christiansborg om, at politiet skrider ind og anholder beboere med et udenlandsk navn. En ond spiral af fremmedfrygt kan blive sat i gang. De protesterende borgere skal være glade, hvis de slipper for at blive arresteret.

Under alle omstændigheder har boligministeren stemplet dem som folkefjender.

Man kan ikke frigøre sig fra den mistanke, at Kaare Dybvads motiv er at påvirke dommerne i de kommende retssager. Hvis det er rigtigt, så er han ude på meget dybt vand. En boligminister må selvfølgelig ikke forsøge at lægge pres på domstolene. Kaare Dybvad begår i så fald et lovbrud, der er langt mere alvorligt end det, Inger Støjberg er blevet beskyldt for.

Systemisk fremmedhad

Politikeren har i en leder den 6. juni 2020 betegnet anvendelsen af begrebet ”ghetto” som ”systemisk racisme”. Det ville være mere korrekt at

kalde det ”systemisk fremmedhad”, fordi det, der foregår i Danmark, ikke kun rammer fremmede racer men generelt indvandrere fra ”ikke-vestlige lande”.

Problemet kan bedst illustreres ved to tænkte eksempler.

I boligområde A bor der 51 % beboere, som er sorte, men som kommer fra f.eks. USA, Storbritanien og Frankrig. Til trods for deres hudfarve, vil dette boligområde *ikke* komme på ”ghettolisten” fordi de stammer fra *vestlige* lande.

I boligområde B bor der 51 % af borgere, som er hvide, men som stammer fra *ikke-vestlige* lande som Rusland, Ukraine, Kasakhstan, Serbien, Georgien og Sydafrika eller fra Latinamerika. Dette område kommer på ”ghettolisten”

”Ghettopolitikken” vil jeg dermed betegne som systemisk fremmedhad. Det er *systemisk* – dvs. indbygget i ”systemet” fordi det er blevet en del af dansk lovgivning, at diskriminere mod beboere ud fra deres oprindelse. Men det ville være forkert at kalde det for ”racisme”, fordi kriterierne for diskrimination ikke baserer sig på racebegrebet.

Antisemitismen blev genanvendt

Da man i 2018 vedtog loven om indgreb mod parallelsamfund, genindførte Lars Løkke Rasmussen og den daværende boligminister, Ole Birk Olesen samtidig begrebet ”ghetto”, om de boligområder, der skulle opløses. Derved genanvendte man et ord, som havde været et nøglebegreb for nazisterne under anden verdenskrig i deres forsøg på at udrydde verdens jøder.

Jødeforfølgelserne var 1900-tallets alvorligste forbrydelse mod menneskeheden, og alligevel brugte Løkke og Olesen det som en overskrift på deres boligpolitik. Deres hadefulde lovgivning var ikke rettet mod jøderne, hverken i Danmark eller andre steder. Alligevel vil jeg kalde de to herrer for *systemiske antisemitter*, fordi de har skabt et system, der anvender det antisemitiske begreb ”ghetto”.

Efter sin tiltrædelse sagde Kaare Dybvad, at han ikke selv ville bruge ordet ”ghetto”, men ordet står stadig i loven. Konklusionen er at parallelsamfundspakken er et udslag af systemisk fremmedhad under en antisemitisk overskrift.



KAB forsætter ulovlighederne

For at dække over et alt for stort ophobet overskud har boligselskabet - uden godkendelse på afdelingsmødet - foretaget en såkaldt "ekstraordinær henlæggelse"

Af Jakob Lindberg

I en artikel her i bladet fra december 2019 beskrev jeg, hvordan Danmarks største administrator i den almene boligsektor, KAB opkrævede for meget i leje i den lille almene afdeling, Ravensborg i Køge. Det ophobede overskud ved udgangen af 2018 var på næsten 1,3 mio kroner - svarende til mere end 17.000 kr pr bolig.

Jeg påviste, hvordan KAB forsøgte sig mod princippet om "balanceleje" i de almene boliger ved at ophobe store overskud. Balancelejeprincippet betyder, at en almen udlejer kun må opkræve det beløb i leje, der skal til for at dække de nødvendige omkostninger samt opsparing til den fremtidige vedligeholdelse.

Regnskabet for 2019

Nu er regnskabet for 2019 kommet. Det viser sig, at det ophobede overskud nu kun er 880.997 eller 12.486 kr pr bolig. Det kunne umiddelbart se ud som om KAB havde lært af kritikken. KAB havde brugt 358.000 kr af det opsamlede overskud til at formindske den årlige lejestigning.

Men ak. Så positivt var det desværre ikke. For samtidig med, at KAB med den ene hånd havde nedsat lejen, havde man med den anden hånd overbudgetteret en lang række poster i budgettet. Resultatet var at indtægterne oversteg udgifterne med 368.529 kr.

Smart manøvre

Dette overskud blev dog tryllet væk ved hjælp af kreativ bogføring. Det gjorde KAB ved at udgiftsføre et beløb, som ikke er blevet godkendt af beboerne, da de i 2018 godkendte budgettet for 2019.

I regnskabet for 2019 optræder på konto 120.7 en udgift til "Ekstraordinær henlæggelse" på 368.529 kr. Denne udgift var der ikke budgetteret med, men i kraft af denne post fik man tryllet overskuddet i afdelingen væk

Den ekstraordinære henlæggelse er ulovlig, da alle henlæggelser skal besluttes af beboerne på budgetmødet. På budgetmødet i 2018 blev beløbet på konto 120.7 godkendt med 480.000 kroner, men da regnskabet var afsluttet, lagde KAB 368.529 kroner oven i, således at der i alt blev henlagt 848.529 kr.

Beløbet på 368.529 svarer nøjagtigt til det overskud, der ville have været i 2019, hvis KAB ikke havde "opfundet" denne ekstraordinære henlæggelse.

se.

Hvis KAB havde fulgt reglerne ville det ophobede overskud være steget således:

Saldo ved årets begyndelse	1.238.997
Årets overskud	368.529
Tilbageført til regnskabet	-358.000
Saldo ved årets slutning	1.249.526

Dermed er det reelle ophobede overskud pr. bolig steget fra 17.700 kr til 17.850 kr.

Det sidste ord i denne sag er ikke sagt. Mit råd til beboerne vil være, at stemme nej til regnskabet, og dermed tvinge det kommunale tilsyn til at tage stilling i sagen.

Sydvestens boligselskab

KAB administrerer afdeling Ravensborg på vegne af den lille boligorganisation, *Sydvestens Boligselskab*.

Afdeling Ravensborg er imidlertid ikke den eneste afdeling i Sydvestens Boligselskab, som har alt for store ophobede overskud. Værst er det for de 31 beboere i Baldershus, hvor hver lejer i gennemsnit har betalt 34.199 kr for meget i løbet af de seneste 10 år. Baldershus ligger i Ishøj Kommune.

Også det økologiske bofællesskab, Permatopia i Faxe Kommune har et meget højt opsamlet overskud på 17.172 kr pr bolig - et overskud, som er skabt i løbet af blot 1 år.

Nedenfor ses listen over de 8 afdelinger med opsamlet overskud på mere end 10.000 kr pr. bolig

Baldershus	34.199
Permatopia	17.172
Granhegnet	14.287
Ægirs Kvarter	12.732
Balders Have	12.653
Ravnsborg	12.586
Greveflex	11.751
Enebærhegnet	11.367



De 31 beboere i Baldershus kan nedsætte deres leje i 2021 med 2.850 kr pr. måned.

Hvordan kommer man af med overskuddet?

Efter reglerne i almenboligloven må et opsamlet overskud på konto 407 kun bruges til én ting, nemlig at nedsætte lejebetalingen i de efterfølgende år. Overskuddet må ikke lægges oven i henlæggelserne, og man må heller ikke bevidst underbudgettere i de følgende år. Den eneste lovlige metode er, at indtægtsføre beløbet på konto 203.6, som hedder *Overført fra opsamlet resultat*.

Eksempel Afdeling Ravensborg:

I 2020 betaler beboerne i Ravensborg i gennemsnit 7.682 kr om måneden i leje, svarende til 92.186 kr i husleje pr. år. Hvis de beslutter det på afdelingsmødet, kan de indtægtsføre hele saldoen på konto 407 (1.249.526 kr) på konto 203.6. Dette svarer til 17.850 kr pr bolig.

Derved vil lejen på en gennemsnitsbolig blive nedsat til en årlig husleje på 74.336 kr (92.186-17.850). Den månedlige leje vil derved blive nedsat til 6.194 kr i 2021. Det skal understreges, at der er tale om en engangs-nedsættelse.

Eksempel Afdeling Baldershus:

I 2020 betaler beboerne i Baldershus i gennemsnit 8.438 kr om måneden i leje, svarende til 101.262 kr i husleje pr. år. Hvis de beslutter det på afdelingsmødet, kan de indtægtsføre hele saldoen på konto 407 (1.060.169 kr) på konto 203.6. Dette svarer til

34.199 kr pr bolig

Derved vil lejen på en gennemsnitsbolig blive nedsat til 67.063 kr (101.262-34.199). Den månedlige leje vil derved blive nedsat til 6.194 kr i 2021. Det skal understreges, at der er tale om en engangs-nedsættelse.

Eksempel Afdeling Permatopia

Også i den almene bebyggelse, Permatopia i Faxe kommune er huslejen der et stort ophobet overskud.

I 2020 betaler beboerne i Permatopia i gennemsnit 6.659 kr om måneden i leje, svarende til 79.909 kr i husleje pr. år. Hvis de beslutter det på afdelingsmødet, kan de indtægtsføre hele saldoen på konto 407 (755.587 kr) på konto 203.6. Dette svarer til 17.172 kr pr bolig.

Derved vil lejen på en gennemsnitsbolig blive nedsat til 62.737 kr (79.909-17.172). Den månedlige leje vil derved blive nedsat til 5.228 kr i 2021. Det skal understreges, at der er tale om en engangs-nedsættelse.

Læs mere om Permatopia på side 15.

Balanceleje i alment byggeri

Udviklingen i det opsamlede overskud fra 2015-2018

Den almene sektor fjerner sig mere og mere fra idealet om balanceleje, viser en undersøgelse, som Danmarks Lejerforeninger har foretaget af regnskaberne fra 2015 og 2018

Af Jakob Lindberg

Analysen bygger på regnskabstal fra ca. 7.000 almene boligafdelinger for regnskabsåret 2018, som på analysetidspunktet (28 oktober 2019) havde publiceret deres regnskab på Landsbyggefondens regnskabsdatabase.

Alle afdelingerne blev på baggrund af det opsamlede overskud på konto 407 fordelt i 4 kategorier:

- Afdelinger med overskud af 3. grad: ”En boligafdeling har systematisk overskud af 3. grad, såfremt det opsamlede overskud pr bolig er mindst 15.000 kr pr bolig.”
- Afdelinger med overskud af 2. grad: ”En boligafdeling har overskud af 2. grad, såfremt det opsamlede overskud pr bolig er mellem 5.000 og 14.999 kr pr bolig.”
- Afdelinger med balance eller overskud af 1. grad: ”En boligafdeling har balance eller overskud af 1. grad, såfremt det opsamlede overskud pr bolig er mellem 0 og 4.999 kr pr bolig.”
- Afdelinger med underskud.

Konto 407. Opsamlet overskud 2018 fordelt efter størrelse		
	% af alle afdelinger	% af alle boliger
Overskud af 3. grad: mindst 15.000 kr/bolig	7,6	5,4
Overskud af 2. grad: 5.000 - 14.999 kr/bolig	39,2	38,7
Overskud af 1. grad eller balance: Op til 4.999 kr/b.	40,8	45,7
Afdelinger med underskud	12,4	10,2
7.043 afdelinger med 574.044 boliger	100,0	100,0

Det opsamlede overskud steg mellem 2015 og 2018

En sammenligning af overskud i 2018 med det tilsvarende tal for 2015 viser at der er sket en stigning i antallet af afdelinger og boliger med store overskud i den gennemsnitlige overskudssaldo.

Konto 407. Overskud af 3. grad: mindst 15.000 kr/bolig (i 2018-priser)		
	2015	2018
Antal afdelinger	418	538
Antal boliger	17.991	31.185

I 2015 havde 418 afdelinger med 17.991 boliger et overskud af 3. grad. I 2018 var antallet af afdelinger i denne kategori steget til 538 og antallet af boliger steget til 31.185

Ser vi på andelen af boliger med høje overskud ser vi samme billede som vist i denne tabel:

Konto 407. Opsamlet overskud 2015 og 2018 fordelt efter størrelse		
	% af alle boliger	
	2015	2018
Overskud af 3. grad: mindst 15.000 kr/bolig	3,3	5,4
Overskud af 2. grad: 5.000 - 14.999 kr/bolig	28,2	38,7
Overskud af 1. grad eller balance: Op til 4.999 kr/bolig	50,8	45,7

Note: Beløb i kategorier er i 2018-priser.
Underskudsafdelingerne er udeladt af tabellen

Tendensen er tydelig: Andelen af boliger med 3. grads og 2. grads overskud vokser, mens andelen af boliger med balance eller 1. grads overskud falder. 51 % af alle boliger havde balance eller 1. grads overskud i 2015, mens det kun var tilfældet med 45,7 % af boligerne i 2018. Dette er bekymrende af hensyn til balancelejeprincippet, fordi det kun er afdelingerne og boligerne med balance eller 1. grads overskud, der overholder dette princip.

Specielt er det bekymrende, at andelen af boliger med 3. grads overskud er steget til 5,4 % af alle boliger

Det viser sig også, at det gennemsnitlige opsamlede overskud inden for de to øverste overskudskategorier (3.grad og 2.grad) er steget, mens det er faldet i kategorien overskud af 1 grad eller balance.

Konto 407. Gennemsnitligt overskud i forskellige overskudsgrupper			
	2015	2018	%-stign.
Overskud af 3. grad: mindst 15.000 kr/bolig	21.088	22.941	8,8
Overskud af 2. grad: 5.000 - 14.999 kr/bolig	8.115	8.510	4,9
Overskud af 1. grad eller balance: Op til 4.999 kr/b.	2.252	2.179	-3,2

Note: alle beløb er i 2018-priser. Underskudsafdelingerne er udeladt af tabellen

Tabellen ovenfor viser, at det gennemsnitlige overskud af 3. grad er steget fra 21.088 kr i 2015 til 22.941 kr i 2018 - eller næsten 2.000 kr i faste priser. Stigningen har været 8,8 %, mens det gennemsnitlige 1. grads overskud er faldet med 3,2 %

Konklusion

Når over 44% af alle boliger ligger i afdelinger med et opsamlet overskud af 2. grad (mindst 5.000 kr/bolig) eller 3. grad (mindst 15.000 kr/bolig) må man konkludere, at den almene boligsektor ikke fuldt ud lever op til balancelejeprincippet.

Tværtimod fjerner den almene sektor sig mere og mere fra dette ideal. Det er ikke usandsynligt, at vi ved næste opfølgning af denne undersøgelse i 2021 vil opleve, at det er et flertal af alle afdelinger der har et opsamlet overskud af 2. eller 3. grad.

Det er også bekymrende, at vi ser et stærkt stigende overskud i kategorien Overskud af 3. grad.

Opsamlet overskud på knap 5.000 kr pr bolig i gennemsnit

Afdelingerne havde i gennemsnit havde et opsamlet resultat på 4.888 kr. pr bolig i 2018. Dette tal kunne umiddelbart tyde på, at de almene afdelinger var

Balanceleje i alment byggeri

Fortsat fra foregående side

gode til at overholde balancelejeprincippet, idet et opsamlet overskud på under 5.000 kr må siges at være beskedent.

Desværre dækker gennemsnittet over nogle kolossale forskelle. Der var 21 afdelinger, som havde et opsamlet overskud på mere end 50.000 kr pr bolig. Der var 24 afdelinger som havde et opsamlet underskud på mere end 50.000 kr pr bolig.

Overskud af 3. grad.

Afdelingerne med et overskud på mindst 15.000 kr omfatter 538 afdelinger med knap 31.185 boliger. I denne gruppe var det gennemsnitlige overskud pr. bolig ved udgangen af 2018 22.941 kr. Der er ikke tale om et lille antal afdelinger med en meget afvigende økonomi, idet de 358 afdelinger udgør 7,6 % af alle afdelinger og de har 5,4 % af alle boliger.

Hvis administratorene (administrationsselskaberne, organisationsbestyrelserne og afdelingsbestyrelserne) overholdt balancelejeprincippet, burde der ikke være nogen afdelinger i den overskudskategori. Der er derfor tale om en uacceptabel forsømmelighed fra administrationens og bestyrelsernes side.

At 358 afdelinger har et gennemsnitligt overskud på 22.941 kr pr bolig, viser at de ikke overholder balancelejeprincippet. Der er reelt tale om, at administratorene har pålagt lejerne en tvangsopsparing, der ikke er hensigten med almenboligloven.

Overskud af 2. grad

Afdelingerne med et overskud på mellem 5.000 og 14.999 kr omfatter 2.758 afdelinger med knap 221.948 boliger. Denne gruppe rummer 39,2 % af alle boligerne. Det gennemsnitlige overskud pr. bolig var ved udgangen af 2018 8.510 kr. Også dette tal er uacceptabelt højt.

Overskud af 1. grad eller balance

Denne gruppe udgør 2.877 afdelinger, dvs. 40,8 % af alle afdelinger. Det gennemsnitlige opsamlede overskud i denne gruppe er 2.179 kr, hvilket er acceptabelt.

I praksis er det umuligt at få perfekt balance i regnskabet hvert år. Nogle år vil en afdeling have overskud, andre år vil de have underskud. Men administratorene burde have så meget styr på økonomien, at næsten alle afdelinger lå i kategorien med et opsamlet overskud af 1. grad på højst 4.999 kr.

Denne kategori rummer 225 afdelinger med knap 25.000 boliger hvor regnskabet udviste perfekt balance (0 kr i overskudssaldo).

Det kan skyldes, at administratorene har bestemt, at overskuddet hvert år blev brugt til at afvikle underfinansieringer. Derved opstår der ikke noget overskud, der skal overføres til konto 407.

For overskuelighedens skyld er afdelingerne med balance lagt sammen med afdelingerne der havde overskud af 1. grad.

Afdelinger med underskud

Der er 870 afdelinger (58.334 boliger) med underskud på tilsammen 371 mio kroner. Dette svarer til 6.356 kr. pr. bolig. Jeg vil ikke gå nærmere ind på årsagerne hertil. Den vigtigste årsag til at en boligafdeling får underskud er, at der af og til kommer perioder, hvor boliger står tomme, hvorved de budgetterede indtægter mangler. Det sker særligt i perioder med meget høj mobilitet på boligmarkedet, og det kan medføre, at nogle boligafdelinger bliver økonomisk nødlidende.



... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Tilbagebetaling af ejendomsskatter

? Skatteministeriet har annonceret tilbagebetaling af 13.000 millioner i for meget indbetalte ejendomsskatter. Vi lejere som har indbetalt for meget i husleje til en alment boligselskab som gik konkurs i 2013, men som lejere hos nu en privat udlejer har vi lige fået varslet en huslejestigning på 20.125 pga. højere skatter og afgifter i henhold til lejelovens §§ 50-52.

Såfremt udlejer får tilbagebetalt for høje ejendomsskatter bør det komme lejerne til gode da det er lejerne som har betalt de for høje skatter og afgifter i årevis. Det er jo lejerne som har betalt de høje ejendomsskatter siden 2011 – både som lejere i et dyrt alment boligselskab og hos den nye private udlejer som har fastholdt huslejen siden konkursen.

Vi lejere bør vel også kompenseres når skattemyndighederne har opkrævet for meget i boligskat? Retfærdighed bør vel også gælde for lejere.

Rolf Nielsen, Samsø

! Tak for dit spørgsmål.

• Bortfalder, eller nedsættes, skatter og afgifter der påhviler ejendommen, har lejerne krav på at få nedsat lejen tilsvarende, efter lejelovens § 52. Det er dog udlejer selv der skal opdage dette og meddele det til lejerne, hvilket vi ofte ser blive glemt.

Med hensyn til din mulighed for tilbagebetaling eller nedsættelse, afhænger det af en lang række enkelte forhold ved dit lejemål, som du efter min opfattelse bør få din lokale lejerforening til at hjælpe dig med at kigge på.

Mit endelige svar bliver et sikkert utilfredsstillende “måske”, men jeg er enig i det sidste du skriver.

*Venlig hilsen
Martin G. Laursen*



Defekt lås i badeværelset

? Vi bor til leje i en gammel Københavnerlejlighed. Her gik låsen til badeværelset i baglås, hvor selve låseelementet • knækkede i låst tilstand – så vi kontaktede låsesmed, som borede den op. Han konstaterede at låsen var defekt, og mente at udlejer skulle dække det.

Udlejer påpeger derimod paragraf 20 i lejeloven: “Det er lederen, der står for vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler”.

Er det korrekt at vi, som lejere, som følge af lejelovens paragraf 20, selv skal stå for åbning og installation af ny lås, eller gælder der andre forbehold, når låsen er pludseligt defekt (især med så høj en alder)?

! Hej Herligheden

• Desværre er det korrekt, at vedligeholdelse og fornyelse af låse og nøgler påhviler lejerne. Lejelovens § 20 gælder kun for privat udlejningsbyggeri. I almenlejeloven står den tilsvarende bestemmelse i § 24:

Stk. 3. Lejeren skal i lejeperioden foretage vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler, medmindre det aftales, at udlejer overtager forpligtelsen.

Måske står der i jeres vedligeholdelsesreglement, at pligten er overgået til udlejer.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

Find de enkelte lejerforeninger på:

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

... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Ekstra opkrævning af renovation

? Hej brevkasse

I vores lejlighedskompleks er der opstået problemer med overfyldte affaldskontainere, bl.a. pga. forkert affaldshåndtering af lejerne. Her har udlejer skullet betale et ekstra gebyr for overfyldte containere til renovationsfirmaet. Dette gebyr har de valgt at lægge over op lejerne (100 kr per lejer). Er det lovligt? Hvad kan man gøre for at undgå det?

Jeg har fundet denne side (<https://www.dklf.dk/artikler/renovation-maa-ikke-opkraeves-saerskilt/>), men er ikke sikker på, at den besvarer såkaldte "strafgebyrer" for "dårlig opførsel".

Med venlig hilsen
Ramachan



! Tak for dit spørgsmål.

Udlejer må som udgangspunkt ikke særskilt kræve at lejerne skal betale det faste gebyr for renovation. Dette er en del af ejendommens faste driftudgifter.

Er udlejer blevet pålagt en afgift som følge af overfyldning af ejendommens affaldscontainere, kan denne som udgangspunkt heller ikke kræves betalt af ejendommens lejere.

Hvis udlejer skal kunne kræve afgiften betalt (refunderet) af lejer eller lejerne, skal udlejer have påmindet lejer/lejerne om at overfyldning kan medføre at man skal betale en afgift. Udgiften kan dog kun kræves betalt af lejer/lejerne der er ansvarlige for handlingen (overfyldningen), ikke af alle lejerne. Det er udlejer der har bevisbyrden i denne situationen, både for hvem der er ansvarlig for overfyldningen samt for merudgiftens størrelse.

Venlig hilsen
Martin G. Laursen, sagsbehandler

Opsigelse - hvornår?

? Hej

Jeg står og gerne vil opsig min kontrakt hurtigst muligt da jeg har en anden lejlighed der venter mig allerede 1. August.

Jeg bor sammen med en anden, vi står begge på kontrakten og betaler begge lige meget til vores udlejer (4881,50kr). Jeg betalte et depositum + husleje da jeg flyttede ind (17.331,50kr I alt).

Mit spørgsmål er så:

1. Får jeg mit depositum tilbage på 12.450kr?
2. Min kontrakt siger følgende "(lejer) Kan opsig en lejeaftale med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned..." betyder det, at jeg kan opsig min kontrakt i juni, og så derefter SKAL betale husleje de næste tre måneder frem? Eller kan jeg opsig min kontrakt allerede i juni? og Er der mulighed for ikke at skulle bo og betale 3 måneder frem?

Med venlig hilsen, Esther

! Tak for dit spørgsmål

Svar på spørgsmål 1: Når I begge står på lejekontrakten, er der tale om en aftale mellem 3 parter, udlejer og to lejere der hæfter solidarisk. Som udgangspunkt kan en sådan aftale kun ændres hvis alle 3 aftalparter accepterer ændringen (at du skrives ud/frigøres af aftalen, der herefter så vil være mellem den tilbageværende lejer og udlejer).

Du kan derfor som udgangspunkt heller ikke kræve din del af depositum tilbagebetalt fra udlejer, med mindre der indgås en aftale med udlejer om dette. Du bør henvende dig til udlejer og bede om at du bliver frigjort fra lejeaftalen. Accepterer udlejer dette kan du få dit depositum tilbagebetalt. Afviser udlejer dette kan du eventuelt aftale med den lejer der bliver boende at denne betaler dig dit depositum, så den tilbageværende lejer nu har betalt hele det erlagte depositum.

Svar på spørgsmål 2: Når der står "lejer kan" i lejeaftalen er det i jeres tilfælde ment som begge lejerne, da begge lejere er aftalparter og du kun kan frigøres fra aftalen med udlejer og den anden lejers accept. Det der kan opsiges med 3 måneders varsel er hele aftalen, ikke kun din del af den, med mindre dette sker med udlejer accept, altså efter skriftlig aftale med udlejer og den anden lejer. Med hensyn til lejen skal du bemærke at når der står 2 lejere på lejeaftalen hæfter de solidarisk, hvis du ikke betaler leje kan den manglende leje kræves betalt af den tilbageværende lejer.

Hvis den tilbageværende lejer finder en anden der vil flytte ind istedet for dig, vil du herefter ikke skulle betale leje, men din lejebetalingsforhold i forbindelse med din fraflytning er noget du skal aftale med den tilbageværende lejer.

Din situation er ret kompliceret, og eventuelle svar kan variere efter hvad der i øvrigt står i din lejeaftale. Jeg vil derfor anbefale at du opsøger en lejerforening, som nok vil kunne give dig mere specifik hjælp med problemstillingen.

Venlig hilsen
Martin G. Laursen, sagsbehandler

Balanceleje i alment byggeri

Boligselskabet AKB København og Boligforeningen VIBO

I Københavns kommune findes to forholdsvis store boligorganisationer, der hver for sig har store problemer med opsamlede overskud, AKB København og Boligforeningen VIBO.

AKB, København

Boligselskabet AKB København er stærkt repræsenteret blandt boligselskaberne med høje overskud. AKB, der administreres af Danmarks største boligadministration, KAB har 57 afdelinger med i alt 9.106 boliger.

Af de 57 afdelinger er de 6 med i kategorien, "Afdelinger med overskud af 3. grad", dvs. afdelinger hvor det opsamlede overskud er på 15.000 kr eller derover. Der er i alt 552 boliger i denne kategori

27 afdelinger er med i kategorien, "Afdelinger med overskud af 2. grad" dvs. afdelinger hvor det opsamlede overskud pr bolig er mellem 5.000 og 14.999 kr pr. boliger. Denne kategori omfatter 4.661 boliger.

Resten – 24 afdelinger med 3.893 boliger – har enten et mindre overskud end 5.000 kr./bolig eller underskud.

Boligforeningen VIBO

VIBO administrerer 68 afdelinger med i alt 5.478 boliger i København og Nordsjælland.

Af disse afdelinger har hele 15 af dem et opsamlet overskud på mere end 15.000 kr/bolig. De to afdelinger med størst overskud er *Gartneroftens i Tårnby Kommune* med 54.504 kr/bolig og *Klostervej i Hillerød Kommune* med 54.139 kr/bolig.



Sammenligning

En sammenligning af de to boligorganisationer set i forhold til hele landet ses i nedenstående tabeller.

Opsamlet overskud pr bolig i Boligforeningen VIBO og AKB København. 2018			
Afdelinger med:	Bol.for. VIBO	AKB København	Hele landet
- Overskud af 3. grad: mindst 15.000 kr/bolig	25.130	40.125	22.941
- Overskud af 2. grad: 5.000 - 14.999 kr/bolig	8.978	8.102	8.510
- Overskud af 1. grad eller balance: 0 - 4.999 kr/bolig	2.471	2.485	2.179
- Underskud	-3.893	-4.621	-6.356

Tabellen viser, at både VIBO og AKB, København har højere opsamlet overskud af 3. grad pr bolig end i landet som helhed. Hvad angår overskud af 2. grad og 1. grad er gennemsnittet nogenlunde det samme som for hele landet, mens de to boligorganisationer har et mindre gennemsnitligt underskud end i hele landet.

Der er dog en væsentlig forskel mellem de to boligorganisationer, som det ses af næste tabel.

Fordeling af boliger efter overskud i Boligforeningen VIBO og AKB København			
Afdelinger med:	Bol.for. VIBO	AKB Kbh.	Hele landet
- Overskud af 3. grad: mindst 15.000 kr/bolig	18,9	4,1	5,4
- Overskud af 2. grad: 5.000 - 14.999 kr/bolig	45,6	52,2	38,7
- Overskud af 1. grad eller balance: 0 - 4.999 kr/bolig	21,8	35,6	45,7
- Underskud	13,7	8,0	10,2
Antal boliger: VIBO: 5.478, AKB: 8.921	100,0	100,0	100,0

I VIBO er der en langt større andel af boligerne der har *overskud af 3. grad* end i både AKB og hele landet. Tilsvarende har VIBO færrest boliger liggende i kategorien *overskud af 1. grad eller balance*. I denne kategori - som ideelt set burde rumme alle boliger - befinder sig kun 21,8 % af VIBOs boliger og 34,9 % af AKBs boliger, mens det på landsplan er 45,7 % af boligerne, der ligger i denne kategori.

Det er stærkt kritisabelt, at der slet ikke er styr på overskuddannelsen i VIBO og AKB

Spørgsmålet er hvordan det er kommet dertil. Reglerne for det almene byggeri indeholder dog regler om at de årlige overskud skal tilbageføres som indtægt. Men jeg har foretaget en nærmere analyse af regnskaberne for 5 af afdelingerne i VIBO der alle ligger i kategorien *overskud af 3. grad*. Analysen viser, at de 5 afdelinger i den 9-årige periode har haft et samlet overskud på 28,3 mio kr, men de har kun tilbageført 5,6 mio som indtægt, svarende til ca 20 %.

Top 6 i AKB, København

De seks afdelinger med overskud af 3. grad er:

- 1019.0 Arena Handicap Plejeboliger - Opsamlet overskud på 37.895 kr pr. bolig
- Ørestadens Plejecenter - Opsamlet overskud på 32.730 kr. pr bolig.
- 1001-6 Frederiksholms karré 1 – Opsamlet overskud på 26.018 kr. pr. bolig.
- 1059-1 Olfert Fishers Gade – Opsamlet overskud på 24.405 kr. pr. bolig.
- Ny Ellebjerg familieboliger – Opsamlet overskud på 18.774 kr. pr bolig
- 1001-6 Frederiksholms karré 2 – Opsamlet overskud på 16.821 kr. pr. bolig.

I de følgende afsnit vil jeg omtale de to øverste på listen, som begge ligger over 30.000 kr i opsamlet overskud pr. bolig.

Overskud på 38.000 kr pr bolig i afdeling, Arena Handicap Plejebolig, AKB

Specielt interessant er afdeling *1019-0 Arena Handicap Plejebolig* med 110 almene ældreboliger, der i gennemsnit er på 69 m²

Afdelingen er beliggende i et af de nye boligkvarterer på Vestamager. Huslejen er høj. Hver bolig i afdelingen betalte i gennemsnit 99.509 kr i leje i 2018, svarende til 8.292 kr hver måned

Her er der ophobet et overskud siden 2013 på 37.895 kr. pr bolig. Her har man tydeligvis ikke fulgt regnskabsreglerne, for selv om afdelingen har 6 år på bagen, er det først i 2018, at man begynder at bogføre overskuddet i afdelingen.

Der er tilsyneladende ikke tale om nogen stor ekstraordinær indtægt i 2018, bortset fra at man pludselig har fået renteindtægter på 1,3 mio kr fra AKB. Dette kan dog ikke forklare, hvorfor man ved udgangen af 2018 har et opsamlet overskud på 4.2 mio kroner. Først og fremmest skyldes overskuddet at lejeind-

Balanceleje i alment byggeri

Fortsat fra foregående side

tægterne er langt højere end udgifterne.

Udgiften til prioritetsydelse var i 2018 budgetteret til over 7 mio kr/år, men endte med en udgift på 759.847 kr. Et sådant fald er i den virkelige verden helt urealistisk og indikerer helt klart, at der er tale om grov forsømmelighed fra KAB's side.

Københavns Kommune bør foretage en nærmere undersøgelse af økonomien i denne afdeling og de øvrige KAB-administrerede afdelinger med høje overskud. Desuden bør KAB pålægges at afvikle overskuddet på en gang, hvilket vil medføre en huslejenedsættelse på over 3.000 kr pr. måned for hver bolig.

Overskud på 33.000 kr pr bolig i afdeling Ørestadens plejecenter, AKB

I denne afdeling er den gennemsnitlige husleje for hver bolig været 89.246 kr. årligt eller 7.437 kr./ måned.

Hver bolig har over en 6 årig periode betalt 32.730 kr for meget i husleje. Man kan se af regnskaberne at næsten hele det opsamlede overskud på 3,7 mio kroner skyldes ekstraordinære indtægter i årene 2016 og 2017. I år 2016 drejer det sig om 3,1 mio kr og indtægten bliver i noterne til regnskabet beskrevet som: "Sparede ydelser første år indtægtsført".

Da afdelingen havde sit første regnskabsår i 2013, betyder det, at AKB i tre år uretmæssigt har beholdt 3,1 mio kr., som tilhørte afdelingen. Det fremgår ikke af regnskabet om der er blevet betalt renter til afdelingen af dette beløb.

I 2017 er det igen en ekstraordinær indtægt på over 600.000 kr, som i noterne bliver beskrevet som "Tilbageført afsat grundskyld 2013". Dette kunne tyde på, at KAB ved budgettet i 2013 har overbudgetteret kontoen for ejendoms-skatte. Dette kan ske for selv den mest ærlige, men det virker ikke betryggende, at man venter 4 år før man retter fejlen og fører pengene tilbage til afdelin-

gen.

Under alle omstændigheder bør KAB pålægges at afvikle overskuddet på en gang, hvilket vil medføre en huslejenedsættelse på over 2.700 kr pr. måned for hver bolig



Boligselskabet Sjælland

Boligselskabet Sjælland (BOSJ) er et regionalt boligselskab, som oprindeligt er opstået ved en fusion af to lokale boligselskaber i Roskilde. I dag har BOSJ 129 afdelinger fordelt over de fleste sjællandske kommuner i Region Sjælland. Selskabet er i vækst, blandt andet ved opførelse af flere afdelinger i de sidste 10 år i området omkring Roskilde Universitetscenter.

Afdelingerne i BOSJ ligger i den høje ende, når det gælder ophobning af overskud. I tabellen herunder ses følgende:

- en dobbelt så stor andel af BOSJ's afdelinger har overskud på mindst 15.000 kr pr bolig end i landet som helhed, 11,2 % mod 5,44%.
- det gennemsnitlige overskud i denne gruppe af afdelinger er større end på landsplan, 25.083 kr pr. bolig mod 22.941 kr. for landet som helhed.

Opsamlet overskud i afdelinger af Boligselskabet Sjælland fordelt efter størrelse. 2018				
	% af alle boliger		Saldo v udgang af 2018 pr bolig (kr)	
	Boligs. Sjælland	Hele landet	Boligs. Sjælland	Hele landet
Afdelinger med:				
- Overskud af 3. grad: mindst 15.000 kr/bolig	11,2	5,4	25.083	22.941
- Overskud af 2. grad: 5.000 - 14.999 kr/bolig	44,1	38,7	8.965	8.510
- Overskud af 1. grad eller bal.: op til 4.999 kr/bolig	42,2	45,7	2.761	2.179
- Underskud	2,6	10,2	-434	-6.356
11.019 boliger	100,0	100,0		

Følgende 5 afdelinger toppe listen over afdelinger med højt opsamlet overskud ved udgangen af 2018:

- Rønnebærparkens Ungdomspension, afd.nr. 234. Roskilde, ibrugtaget i 2005 – en lille afdeling med 6 familieboliger og 11 ældreboliger: 86.358 kr. pr bolig
- Sneglebo, afd. nr. 225, Roskilde, ibrugtaget i 1987 - en lille afdeling med 20

familieboliger: 61.699 kr. pr bolig

- Troldehøj, afd. nr. 222, Roskilde, ibrugtaget i 1987 - en mellemstor afdeling med 135 familieboliger: 56.840 kr. pr bolig.
- Oasen, afd. nr. 92, Viby Sjælland, ibrugtaget i 2010 - en lille afdeling med 20 familieboliger: 43.056 kr. pr bolig
- Kapellanvej/Anders Larsensvej/Sejerøvej, afd. nr. 412, Holbæk, ibrugtaget i 1960 – en lille afdeling med 20 familieboliger: 39.410 kr pr bolig

Sneglebo

Økonomiens udvikling i denne afdeling var i perioden 2011-17 typisk for mange afdelinger i Danmark.

Huslejen steg fra ca 5.800 kr pr. måned til ca 7.000 kr pr måned for en 4 værelseslejlighed på 97 m². I 7-års perioden var der overskud hvert år bortset fra 2012. Det årlige overskud varierede mellem 1.621 kr og 6.862 kr. pr bolig. Nettooverskuddet i perioden var ca 450.000 kr og deraf blev ca 2/3 tilbageført til lejerne. Ved slutningen af 2017 havde afdelingen et opsamlet overskud på 235.408 kr, svarende til 11.770 kr pr. bolig.

Allerede på dette tidspunkt overholdt afdelingen ikke balancelejeprincippet.

I 2018 fik afdelingen en ekstraordinær indtægt på 1,1 mio kr, hvilket medførte, at det opsamlede overskud steg til over 1,23 mio kr, svarende til ca 62.000 kr pr bolig. Årsagen til den uventede indtægt var ikke oplyst i årsregnskabet.

5.2.2 Karlemoseparken

Ibrugtaget i 1972. Beliggende i Køge. Afdelingen er en af de største i BOSJ med 629 boliger.

Karlemoseparken havde en dårlig økonomi i perioden 2011-13 med underskud tre år i træk. Ved starten af 2014 havde man oparbejdet et samlet underskud på ca. 1,8 mio kr. Lejen blev forhøjet og driften blev bedre, og i perioden 2014-18 fik afdelingen et samlet overskud 11,7 mio kr.

Størstedelen af dette beløb – ca. 7,5 mio kr - er blevet brugt til ekstraordinært at nedbringe gæld. Derved har man undgået at skulle tilbageføre beløbet som indtægt. Lejen er dermed ikke blevet nedsat. I øjeblikket har afdelingen et opsamlet overskud på 1,1 mio kr. , svarende til ca 1.700 kr pr. bolig.

Balanceleje i alment byggeri

Eksempler fra Hobro, Aarhus, og Randers

Overskud i almene boliger er ikke kun et storbyfænomen.

Af Jakob Lindberg

Som et eksempel på en jysk boligorganisation i en mindre kommune vil jeg nævne Hobro Boligforening. Den består af 36 afdelinger med i alt 1.325 boliger, hvoraf de fleste ligger i Hobro og nogle få i Hadsund og Arden.



Hobro Boligforening

Det er bemærkelsesværdigt, at afdelingerne i Hobro Boligforening har store problemer med for høje overskud. Som det fremgår af tabellen nedenfor ligger 15,3 % af boligerne i kategorien *Overskud af 3. grad*. Det samme gør sig kun gældende for 5,4 % af boligerne på landsplan. Det gennemsnitlige overskud i denne kategori er 21.111 kr/bolig hvilket svarer til landsgennemsnittet.

I kategorien *Overskud af 2. grad* er andelen mindre end på landsplan, men til gengæld er det gennemsnitlige overskud pr. bolig større, nemlig 11.344 kr/bolig mod 8.510 kr/bolig på landsplan.

Tabel 13

Opsamlet overskud i afdelinger af Hobro Boligforening fordelt efter størrelse. 2018				
	% af alle boliger		Saldo v udgang af 2018 pr bolig (kr)	
	Hobro Boligfor.	Hele landet	Hobro Boligfor.	Hele landet
- Overskud af 3. grad: mindst 15.000 kr/bolig	15,3	5,4	21.111	22.941
- Overskud af 2. grad: 5.000 - 14.999 kr/bolig	29,4	38,7	11.344	8.510
- Overskud af 1. grad eller bal.: op til 4.999 kr/bolig	44,7	45,7	2.686	2.179
- Underskud	10,6	10,2	-2.526	-6.356
1.325 boliger	100	100		



Afdeling 4, Krogsvej i Hobro

Nummer 1 på listen over overskudsafdelinger er afdeling 4 Krogsvej i det centrale Hobro med kun 10 rækkehusboliger. Afdelingen er fra 1944 og huslejen er lav, ca. 4.500 kr om måneden. Her er det gennemsnitlige opsamlede overskud over 41.000 kr. pr. bolig. Årsagen til overskuddet er at afdelingen i de sidste 3 år har overbudgetteret kontoen for almindelig vedligeholdelse

I andre afdelinger har vi set at, uventede indtægter har været en medvirkende årsag til højt opsamlet overskud. Dette gælder ikke for afdelingerne i Hobro Boligforening. Her spiller *Korrektioner vedrørende tidligere år* kun en marginal rolle. I 2018 var der kun 2 afdelinger i Hobro, hvor disse uventede indtægter udgjorde mere end 2 % af overskuddet.

Konklusionen er, at administrationen i Hobro Boligforening i deres iver efter at "være på den sikre side" ikke er opmærksom på, at det er ulovligt at opkræve systematiske overskud.



Møllevænget-Storgaarden i Randers

Randers er en by med mange flere lejeboliger end Hobro. Det bevirker, at boligafdelingerne er mere udsat for indbyrdes konkurrence, hvilket presser huslejerne ned. I hvert fald er der forholdsvis få afdelinger fra Randers i kategorien, *Overskud af 3. grad*. (Mere end 15.000 kr/bolig)

Jeg har analyseret resultaterne fra boligorganisationen Møllevænget-Storgaarden, som er en mellemstor boligorganisation med 50 afdelinger og mere end 2600 boliger. Denne boligorganisation har kun 1 afdeling i kategorien, *Overskud af 3. grad*. (>15.000 kr/bolig). Det drejer sig om en afdeling med kun tre boliger. Her er det gennemsnitlige opsamlede overskud 23.193 kr. Dette overskud ligger meget tæt på det gennemsnitlige overskud for hele landet, som er 22.941

Det gennemsnitlige overskud i kategorien, *Overskud af 1. grad eller balance* svarer også meget godt til landsgennemsnittet.

Derimod er det gennemsnitlige overskud i kategorien *Overskud af 2. grad* væsentlig mindre end i landet som helhed (6.548 kr mod 8.510 for landet som helhed)

Dette hænger også sammen med, at fordelingen er anderledes for Møllevænget-Storgaarden end for landet som helhed. Flertallet af boligerne befinder sig i den kategori med det laveste opsamlede overskud. Kategorien *Overskud af 1. grad eller balance* rummer 54,8 % af boligerne mod kun 45,6 % for landet som helhed, se nedenfor

Møllevænget-Storgaarden har også et lavere andel boliger med underskud, kun 5,8% mod 10,2% på landsplan.

Brabrand Boligforening i Aarhus

Situationen i Århus minder også meget om Randers. Der er langt mellem de århusianske afdelinger hvor det opsamlede overskud er mere end 15.000 kr pr.



bolig. Som eksempel kan nævnes den store boligorganisation, Brabrand Boligforening, der har 25 afdelinger. Af dem har kun 3 afdelinger *Overskud af 3. grad* (Mere end 15.000 kr/bolig), mens 10 afdelinger har *Overskud af 2. grad*. Det er især de små afdelinger der har høje overskud.

Brabrand har ingen boligafdelinger med underskud og langt hovedparten af boligerne - 63,4 % - ligger i kategorien *Overskud af 1. grad eller balance*.

Sammenligning mellem Hobro, Randers og Aarhus

I de følgende tabeller har jeg vist de tre østjyske boligorganisationer og sammenlignet dem med landsgennemsnittet.

Tabel 14

Sammenligning ml. tre boligorganisationer i Aarhus, Randers og Hobro				
Afdelinger med:	Opsamlet overskud pr bolig i kr			
	Brabrand, Aarhus	Møllev-St., Randers	Hobro Boligforening	Hele landet
- Overskud af 3. grad: mindst 15.000 kr/bolig	22.107	23.193	21.111	22.941
- Overskud af 2. grad: 5.000 - 14.999 kr/bolig	8.989	6.548	11.344	8.510
- Overskud af 1. grad eller bal.: 0 - 4.999 kr/b.	2.317	1.970	2.686	2.179
- Underskud	0	-3.624	-2.526	-6.356

Alle 4 boligorganisationer har nogenlunde det samme gennemsnit for overskud af 3. grad. Det ligger i intervallet 21.000-23.200 kr. pr bolig. Men de tre boligorganisationer har meget forskellige gennemsnit for *overskud af 2. grad* og overskud af 1 grad.

Randers ligger lavest med henholdsvis 6.548 / 1.970 kr. Hobro ligger højest med 11.344 / 2.686 kr. Århus har gennemsnit på 8.989 / 2.317, der nogenlunde svarer til landsgennemsnittet.

Dermed er Møllevænget & Storgaarden fra Randers den boligorganisation, der bedst lever op til balancелеjprincippet, mens Hobro Boligforening er i klar konflikt med dette princip.

Et lidt andet billede får vi ved at se på fordelingen af boligerne i de tre overskudskategorier:

Fordeling af boliger efter overskud i Aarhus, Randers og Hobro				
Afdelinger med:	%fordeling af boliger efter overskudsgrad			
	Brabrand, Aarhus	Møllev-St., Randers	Hobro Boligforening	Hele landet
- Overskud af 3. grad: mindst 15.000 kr/bolig	3,9	0,1	15,3	5,4
- Overskud af 2. grad: 5.000 - 14.999 kr/bolig	32,7	42,5	29,4	38,7
- Overskud af 1. grad eller bal.: 0 - 4.999 kr/bolig	63,4	51,6	44,7	45,7
- Underskud	0,0	5,8	10,6	10,2
Antal boliger: Brabr: 5.057 - Møl: 2.608 - Hobro: 1.325	100,0	100,0	100,0	100,0

Tabellen viser at der er Aarhus, der lever bedst op til balancелеjprincippet. Brabrand Boligforening har den største andel af boliger i kategorien, *Overskud af 1. grad eller balance*, nemlig 63,4 %. Derefter kommer Randers, hvor Møllevænget-Storgården har 54,8 % i denne kategori, mens Hobro Boligforening ligger under landsgennemsnittet med 44,7 %.

Samtidig scorer Hobro Boligforening højest, når det gælder andelen af boliger, med *overskud af 3. grad*. I denne kategori er Hobro Boligforenings andel 3 gange så høj som landsgennemsnittet.



Balanceleje i alment byggeri

Vestsjællands Almene Boligselskab (VAB)

I 2014 blev lovgivningen lavet om, således at kommunale lejeboliger kunne blive administreret af de almene forretningsførerorganisationer. I nogle tilfælde er disse boliger blevet til pengemaskiner for kommunerne.

Af Jakob Lindberg

VAB er en mindre boligorganisation, der administrerer 163 afdelinger med 4.814 boliger fordelt på en lang række kommuner på Sjælland, først og fremmest Odsherred Kommune, Kalundborg Kommune, Holbæk Kommune og Slagelse Kommune.

Mange af afdelingerne er små - med færre end 20 boliger.

Opsamlet overskud ved slutningen af 2019

En gennemgang af afdelingerne viser, at 16 ud af de 164 afdelinger (10 %) havde et opsamlet overskud på mere end 15.000 kr pr bolig.

Afdelinger i VAB, fordelt efter overskudskategori		
	Antal	%
Overskud af 3. grad: mindst 15.000 kr/bolig	16	10
Overskud af 2. grad: 5.000 - 14.999 kr/bolig	112	68
Overskud af 1. grad eller balance: Op til 4.999 kr/b.	29	18
Underskud	7	4

Kun afdelingerne med *overskud af 1. grad eller balance* lever op til balancelejeprincippet. I VAB udgør denne gruppe af afdelinger kun 18 %. 78 % af afdelingerne havde for højt opsamlet overskud, mens 4 % af afdelingerne havde underskud.

Mange af afdelingerne i VAB er kommunale ældreboliger eller såkaldte lette kollektivboliger, som i 2014 havde fået status af almene boliger.

Eksempel: St. Merløse V, Ørnevej

Denne afdeling er eksempel på en boligafdeling, der er kommunalt ejet.

Afdelingen havde ved udgangen af 2019 et ophobet overskud på 539.639 kr, svarende til 33.737 kr pr bolig. Overskuddet er ophobet over en 6 årig periode, hvilket betyder at hver af de 16 lejere i gennemsnit har betalt 5.621 kr for meget i leje hvert år.

I seks-årsperioden har der været et samlet overskud på 636.192 kr, men kun indtægtsført 178.000 kr

Dette er meget bemærkelsesværdigt. Jeg har derfor spurgt direktør, Inge Nielsen fra VAB, hvad årsagen var hertil. Hun har oplyst, at afdelingen nu er tømt for beboere, idet Holbæk Kommune har ønsket at flytte beboerne til andre boliger, der lå tættere på et nyt plejecenter i Tølløse. Der er nu forhandlinger i gang mellem kommunen, Indenrigsministeriet og Landsbyggefonden om afhændelse af boligerne.

Om overskuddene udtaler Inge Nielsen:

- Baggrunden for at vi de sidste par år har haft overskud i en del af vores afdelinger, skal ses i at vi har formået at oppebære en fornuftig forrentning i forhold til forventet, samt at vi har haft budgetlagt dispositionsfonds bidrag, men grundet dispositionsfondens udvikling, har vi ikke opkrævet bidraget.

Da beboerne nu er flyttet er der ikke mere mulighed for, at de kan få glæde af alle de mange penge, de har betalt for meget, idet man må gå ud fra, at de 540 tusind kr nu vil tilfalde kommunekassen.

Konklusion

Vestsjællands Almene Boligselskab har et meget ubekymret forhold til balancelejeprincippet. Man sørger ikke for konsekvent at indtægtsføre de enkelte års overskud, således at de kommer lejerne tilgode. I stedet for kræver man for meget husleje op til fordel for boligernes ejer - i dette tilfælde Holbæk Kommune.



Bæredygtige boliger

Permatopia - et eksperiment i bæredygtighed

Permatopia er navnet på en lille bebyggelse, der ligger nær landsbyen Karise i den sjællandske kommune Faxe

Af Jakob Lindberg

Boligbebyggelsen er et forsøg på at virkeliggøre en mere bæredygtig boligform end i det traditionelle nybyggeri. Et af eksperimenterne består er blandingen af lejeboliger, andelsboliger og ejerboliger. Permatopia består af 44 almene lejeboliger, 23 andelsboliger og 23 ejerboliger – fordelt i 8 boligklynger á 10-12 rækkehuse.

Karise Permatopias økologiske rækkehuse er åndbare boliger – i videst muligt omfang bygget af giftfri og bæredygtige materialer med lavt økologisk fodspor og efter vugge til vugge-princippet.

Det almene administrationselskab, KAB har deltaget i udviklingen af de almene lejeboliger i Permatopia på vegne af Sydkystens Boligselskab.

Navnet Permatopia er en kombination af de to ord, permakultur og utopia. Ved permakultur forstår man en livsform, der er baseret på en bæredygtig udnyttelse af jorden, vinden og solen og som ikke ødelægger naturen - en ”permanent kultur”. Ordet utopia blev anvendt af den engelske filosof, Thomas More (1478-1535) til at beskrive et drømmesamfund baseret på lighed og fravær af privat ejendomsret.

Jeg gengiver herunder to uddrag fra Permatopias hjemmeside:



Alsidig, økologisk og bæredygtig fødevarerproduktion efter permakultur-principper

Grøntsager, frugt og kød. På marken og i det store drivhus dyrkes mange forskellige grøntsager. Frugter og bær dyrkes i plantager, snart i skovhaver og mellem boliggrupperne. Nødder samles fra

skoven. Høns indgår i det naturlige kredsløb ved både at give og tage. Får og grise er også en mulighed, hvis de ligeledes kan udfylde flere funktioner.

Selvforsyning. Et par år efter indflytningen bliver beboerne i vid udstrækning selvforsynende med fødevarer. Der kommer også en overskudsproduktion, som byttes til andre fødevarer og/eller sælges med fortjeneste i gårdbutikken eller engros. Bytteriet øger graden af selvforsyning, mens salget tillader større rabatter til andelshaverne på andelsselskabets produkter og ydelser.

Samarbejde mellem professionelle landmænd og glade amatører. Landbruget drives af en økologisk landmand og af permakultur-kyndige folk, bosiddende i Karise Permatopia. De får hjælp af Karise Permatopias øvrige voksne og børn fra de husstande, som er andelshavere i Andelsselskabet. Det giver besparelser på fødevarer og skaber et meningsfuldt fællesskab og sammenhold på tværs af familier og generationer – for ikke at glemme frisk luft, motion og nære relationer til naturen og dyrene.

Permakultur og økologi. Landbruget er økologisk – i designet stræbes efter permakulturprincipper. Det er driftsmæssig sund fornuft, godt for naturen og giver fødevarer af højeste kvalitet. I designet af landbruget er vi meget inspireret af amerikaneren, Mark Sheppard og designet af New Forest Farm som han har beskrevet i bogen Restoration Agriculture.

Fortsættes side 16



Fortsat fra side 15

Permatopia - et eksperiment i bæredygtighed

Forsyningsanlægget: Billig og stabil el og varme af vedvarende energi

Næsten 100% selvforsyning. Forsyningsanlægget står for el til elbilerne, fællesgården, landbruget og forsyningsanlæggets jordvarmepumpe bortset fra tidspunkter med spidsbelastning af el, hvor der også trækkes på elforsyningsnettet. (Lovgivningen muliggør ikke at boligerne er koblet til el fra forsyningsanlægget.)

Forsyningsanlægget forsyner boligerne, fællesgården og drivhuset med varme til gulvvarme og varmt vand. Forsyningsanlægget håndterer også affald, regn- og spildevand. Der er en ambitiøs sortering af alt uorganisk affald – kun meget lidt afhentes af Faxe Forsyning. Karise Vandværk leverer vand til boligerne, samt drikkevand til bruser og vandhane i fælleshusene. Det øvrige vandforbrug kommer fra regnvandsopsamling.

Egen vindmølle. Én mindre vindmølle (ca. 46 m høj), med en effekt på 225kW, forsyner Karise Permatopia med strøm.

Køb og salg af el. For at håndtere spidsbelastning og sikre backup kan der trækkes på elforsyningsnettet, og opkoblingen til nettet muliggør også salg af overskydende el.

På sigt også solceller og batteri. Forsyningsanlægget planlægges udbygget med solceller og batteri, når priserne er faldet tilstrækkeligt og elforbruget stiger pga. flere el-biler.

Jordvarme. Hele området opvarmes med jordvarme.

Jordvarmepumpen drives af vindmøllen og er koblet til en varmeakkumulator så varme gemmes til vindstille dage.

Jordvarmepumpen kører på ammoniak er bygget i tæt samarbejde med firmaet NH3 Solutions.

Vi arbejder på at få jordvarmepumpen til at køle vores kølerum i samme cyklus.



Permatopia modtager mange besøgende. Fotos på denne og forrige side er fra en rundvisning i 2019. Foto: Jakob Lindberg



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

