

# LEJER I RANDERS

NR. 90 - Forår 2020

LANDSBLAD FOR DANMARKS LEJERFORENINGER



Ordinær generalforsamling i Randers Lejerforening, onsdag den 30. september 2020

## Skriftlig beretning

af Kim Kristensen, formand

Det er nu et halvt år siden, at jeg skrev denne beretning første gang og satte den i bladet som en del af forberedelsen til den generalforsamling, vi havde planlagt til afholdelse den 18. marts 2020. Det kom så ikke til at gå helt efter planen, landet blev lukket ned, og Randers Lejerforening måtte også lukke den sædvanlige vejledning, hvor medlemmerne møder fysisk op på kontoret og afventer tid hos sagsbehandlerne.

Vi lukkede dog ikke foreningen helt. Sagsbehandlerne lagde deres private telefonnumre ud på hjemmesiden, så medlemmerne kunne kontakte dem telefonisk og hente hjælp den vej rundt. På den måde kunne vi i hvert fald hjælpe med de mest akutte problemer. Men der er ingen tvivl om, at der blev oparbejdet en stor sagspukkel i de måneder - og det mærker vi nu.

Også vores forening blev sat på blund. I flere måneder holdt vi ikke bestyrelsesmøder, og de nødvendige beslutninger blev foretaget af forretningsudvalget - bestående af formand, næstformand og

kasserer.

I virkeligheden et demokratisk problem; ikke bare for vores forening, men for samtlige landets folkelige foreninger - fra sportsforeninger over fagforeninger til de politiske partier - som danner hele grundlaget for landets beslutningsstruktur. Vi er jo mange, som har siddet og bestemt i et halvt år uden at have fået mandat til det af vores medlemmer. Det er jo ikke demokrati. Og selv om meningen fra regeringens side - efter alt at dømme - har været god og reel, er en undtagelsestilstand altid en belastning for et demokrati - fordi det i et vist omfang bliver sat ud af kraft.

### Lejerpolitik

Men selv om karantænen og hele coronadebatten har fyldt rigtig meget i det sidste halve år, er der også sket andet siden Randers Lejerforenings generalforsamling i marts 2019. Og vender vi blikket mod vores egen lille verden har den boligpolitiske debat i den periode været præget af to store lovprocesser:

Ghettoplanen og "Lex Blackstone". Umiddelbart

lyder det som noget, der drejer sig om København, Århus og Odense, men begge dele har konsekvenser, der også kommer til at kunne mærkes i Randers.

### Ghettoloven er et ideologisk opgør med alment boligbyggeri

Planen blev vedtaget under den forrige regering og bliver umiddelbart markedsført som et integrationsprojekt. Grundlæggende er den et udtryk for - først og fremmest - Venstres og Liberal Alliances krig mod de almene boliger. Loven blev vedtaget i 2018 af Venstre, Liberal Alliance, Konservative, DF, SF og Socialdemokratiet.

Et boligområde bliver betegnet som en ghetto, hvis mere end halvdelen kommer fra ikke vestlige lande, og to af følgende kriterier er opfyldt:

- Mindst 40 procent er uden tilknytning til arbejdsmarkedet
- Antallet dømte for kriminalitet er mindst tre gange højere end landsgennemsnittet

Fortsættes side 2

Retureres ved varig adresseændring

Afsender:  
Randers Lejerforening  
Torvegade 14, 1.  
8900 Randers

POST DANMARK  
PP

B

**K**ald synderne ved navn




Side 3

**H**adefuld sprogbrug truer integrationen i det almene byggeri



Side 4

**K**AB forsætter Kulovlighederne




Side 5

**U**dviklingen i det opsamlede overskud fra 2015-2018



Side 6-7

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



Side 8-9

**B**alanceleje i alment byggeri - eksempler



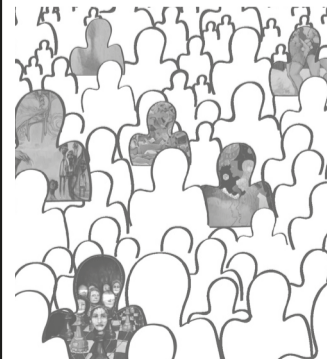
Side

**V**estsjællands Almene Boligselskab (VAB)



Side 14

**I**ndkaldelse til generalforsamling



Side 15

## LEJER I RANDERS

### Nr. 90 Efterår 2020

Lokaludgave af Lejer i Danmark  
Udgivet af Danmarks Lejerforeninger.  
Oplag: Ca. 7.500.  
Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.  
Redaktion: Jakob Lindberg (ansvh.),  
Bodil Kjærums og Henrik Stougaard.

### Danmarks Lejerforeninger:

Telefon: 33 33 99 25; Fax: 33 33 99 41  
Hjemmeside: www.dklf.dk  
Postadresse: Sankt Peders Stræde 2, 1., 4000 Roskilde

### Daglig Ledelse:

Bodil Kjærums (Roskilde), Landsformand.  
Kim Kristensen (Randers), Næstformand.  
Søren Ramsing (Sydfyn), Kasserer.

### Landssekretær:

Henrik Stougaard (Roskilde).

### Kontingent:

Det lokale medlemskontingent mv. fastsættes lokalt.

**Redaktionen af dette blad  
er afsluttet 15. august 2020**

**Vinter 2020, deadline: 15. november 2020**

### Der sker altid noget på Randers Lejerforenings kontor

Der brænder altid lys i Torvegade 14, 1. sal. i Randers midtby. På lejerforeningens kontor sidder der nemlig altid nogle, der er dybt optaget af et eller andet, er ved at diskutere noget, forberede noget eller i gang med at hjælpe nogle borgere, der er kommet i klemme. Der er næsten altid aktivister til stede fra mindst én af de grupper, der holder til på adressen:

**Randers Lejerforening** holder åbent hver tirsdag og torsdag 18.30 – 21.00, samt efter aftale.

Her tager vi os af sager i forbindelse med lejeforhold, fraflytninger, varmeregnskaber, tvist om vedligeholdelse o.s.v.

**Livtagerne** holder åbent onsdage 11.00 – 13.00

Her kan man få hjælp og vejledning i kommunale sager som stop for sygedagpenge, de forskellige former for kontanthjælp, problemer med pensionsafgørelser m.v.

**Lægekonsulent** efter aftale

Her er en læge, som kan hjælpe med at se på dit sygdomsforløb, journaler, røntgenbilleder o.s.v. i sager om pension, arbejdsskader m.v.

**Rådgivning for udlændinge** holder åbent søndage 16.00 – 18.00

Her kan man få hjælp og rådgivning om arbejds- og opholdstilladelse, familiesammenføringer m.v.

Her findes også tolkeservice.

**Den sociale Café** holder åbent torsdage 15.00 – 17.00

Her kan man få hjælp til spørgsmål og jobsøgning, flex-ordninger, udfærdigelse af CV o.s.v. Man er også velkommen til bare at komme og drikke en kop kaffe og få en snak.

**Beboerlistens baggrundsgruppe** mødes søndage før de mandage, der holdes byrådsmøde kl. 19 – 21

Her gennemgår vi morgendagens dagsorden og bestemmer vores politik på mødet.

**Advokatfirmaet Bjarne Overmark** holder åbent hverdage 9.00 – 13.30

Hvis man tale med Bjarne Overmark er det klogt at ringe mellem 9.00 og 13.30 på telefon 86 40 25 44 og lave en aftale

Du er altid velkommen, hvis du har brug for hjælp, eller hvis du har lyst til at give en hånd med. Vi kan altid bruge flere. Du er også velkommen til bare at komme og drikke en kop kaffe. Måske bliver du så lige bedt om at lave den selv – og så lige også lave én til dem, der er travlt optagne, nu du er i gang.

## RANDERS LEJERFORENING

Torvegade 14, 1. sal; 8900 Randers  
www.rlf.dk

### Foreningens kontortider:

Søgne tirsdage og torsdage 18.30 - 21.00  
Samt i øvrigt efter aftale.

Tlf: 86 42 91 14

Fax: 86 41 65 22

### Beboerlisten

v/ Randers Lejerforening,  
Torvegade 14, 1. sal; 8900 Randers  
Tlf: 86 42 91 14  
Fax: 86 41 65 22

### Byrådsgruppen i Randers

**Bjarne Overmark**

Mobil: 22 21 37 55

**Kim Kristensen**

Mobil: 27 21 17 22

**Jens Laursen**

Mobil: 30 67 63 80

### Fortsat fra forsiden

- Mindst 60 procent ikke har anden uddannelse end folkeskolen
- Gennemsnitsindtægten ligger 55 procent under gennemsnittet i lokalområdet

De boligområder, der "opfylder betingelsen" er "hårde ghettoer" og bliver omfattet af et krav om, at de inden 2030 skal have nedbragt andelen af almene familieboliger, så de højst udgør 40 procent. Det får den konsekvens, at flere tusinde lejligheder i en række særligt udsatte områder skal rives ned, sælges til private udlejere eller omdannes til ældre- eller ungdomsboliger. Det rammer især en række pro-vinsbyer, hvor boligforeninger kan blive tvunget til at rive hundredvis af boliger ned, selvom lejlighederne er blevet renoveret for et milliardbeløb de seneste år.

Udover kendte områder som Mjølnerparken, Vollsmose og Gjellerupparken tæller den hårde ghettoli-ste også ni mere upågtede boligkvarterer i Holbæk, Slagelse, Esbjerg, Fredericia, Kolding, Vejle og Horsens. I tre af områderne, Agervang i Holbæk, Korskerparken i Fredericia og Finlandsparken i Vejle, har Landsbyggefonden investeret tilsammen en milliard kroner i renovering siden 2010.

### De fattigste henvises til dyre boliger

Umiddelbart ser det ud til, at Randers går fri, men det gør vi alligevel ikke - for vi lever hele tiden med risikoen for at ryge med næste gang. Og for at undgå det har kommunen accepteret, at der indføres "fleksibel udlejning". Her betyder det helt konkret, at man ikke henviser folk med lav løn, overførselsindkomst eller lavt uddannelsesniveau til boliger, der

ligger i farezonen - typisk de ældste og billigste boliger. De bliver i stedet henvist til nyere og dyrere boliger, fx på "Kærsergrunden", i "Sporbyen" eller andre nybyggerier, hvor huslejen for de billigste boliger ligger på 900 - 1200 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt. Det svarer til mellem 5.500 kr. og 7000 kr. om måneden for en lejlighed på 70 m<sup>2</sup> - og så kommer el, vand og varme oveni.

### Lex Blackstone

Med regeringsskiftet i 2019 fik vi for første gang i mange år en egentlig boligminister, og han giver umiddelbart grund til en forsigtig optimisme. Hans svendeprøve blev lovændringen, der skulle sætte en bremse for den eksplosion i huslejeniveauet i - specielt - København, der var affødt af, at flere og flere udlejningsejendomme blev opkøbt, "moderniseret" og genudlejet af det USA-baserede investerings-selskab, Blackstone.

Blackstone havde sådan set ikke fundet på noget nyt. Vores egne - også lokale - bolig-hajer har længe kendt fidusen med at opkøbe gamle ejendomme, foretage - mere eller mindre omfattende - moderniseringer og på den måde fastsætte huslejer helt uden om den omkostningsbestemte husleje. Det kan de gøre ved at udnytte Boligreguleringslovens undtagelsesbestemmelse, paragraf 5 stk. 2. Det har længe været et problem, og vi har længe forsøgt at få den paragraf fjernet.

### Blackstone tydeliggør lovens problemer

Nu kom så Blackstone og pressede den bestemmelse så vildt, at et politisk flertal på Christiansborg ikke længere kunne bilde sig

## 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 bolig manglen. 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

Politiken 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
<b>Overskud af 3. grad:</b> mindst 15.000 kr/bolig	7,6	5,4
<b>Overskud af 2. grad:</b> 5.000 - 14.999 kr/bolig	39,2	38,7
<b>Overskud af 1. grad eller balance:</b> Op til 4.999 kr/b.	40,8	45,7
<b>Afdelinger med underskud</b>	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
<b>Overskud af 3. grad:</b> mindst 15.000 kr/bolig	3,3	5,4
<b>Overskud af 2. grad:</b> 5.000 - 14.999 kr/bolig	28,2	38,7
<b>Overskud af 1. grad eller balance:</b> 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.
<b>Overskud af 3. grad:</b> mindst 15.000 kr/bolig	21.088	22.941	8,8
<b>Overskud af 2. grad:</b> 5.000 - 14.999 kr/bolig	8.115	8.510	4,9
<b>Overskud af 1. grad eller balance:</b> 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](http://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 lejeren, 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](http://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 "(lejereren 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 "lejereren 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 *Gartneroften 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 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>. 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.



### Mølløvænget-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 Mølløvænget-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 Mølløvænget-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

Mølløvænget-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.

**Tablet 14**

<b>Sammenligning ml. tre boligorganisationer i Aarhus, Randers og Hobro</b>				
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 balanceløseprincipet, 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:

<b>Fordeling af boliger efter overskud i Aarhus, Randers og Hobro</b>				
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 balanceløseprincipet. 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	%
<b>Overskud af 3. grad:</b> mindst 15.000 kr/bolig	16	10
<b>Overskud af 2. grad:</b> 5.000 - 14.999 kr/bolig	112	68
<b>Overskud af 1. grad eller balance:</b> 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.





## RANDERS LEJERFORENING

Stiftet 1918, tilsluttet Danmarks Lejerforeninger

Torvegade 14, 1 • 8900 Randers • Tlf. 86 42 91 14 • Web: www.rlf.dk

Kontortid: tirsdag og torsdag kl. 18.30-21.00

# Ordinær generalforsamling i Randers Lejerforening 2020

Onsdag den 30. september 2020, kl. 19:00

Helligåndshusets stor sal

### Dagsorden:

#### 1. Valg af

- a. **Dirigent:** Bestyrelsen foreslår Kaj Jensen.
- b. **Referent:** Bestyrelsen foreslår Mette Ravnholt-Jacobsen
- c. **Stemmeudvalg**

#### 2. Bestyrelsens beretning

Herunder beretning fra Beboerlistens byrådsgruppe og Danmarks Lejerforeninger

#### 3. Indkomne forslag

- a. Afventes

#### 4. Regnskab for Randers Lejerforening og for Randers Lejeres Støttefond samt budget 2020.

Herunder fastsættelse af kontingent for 2020

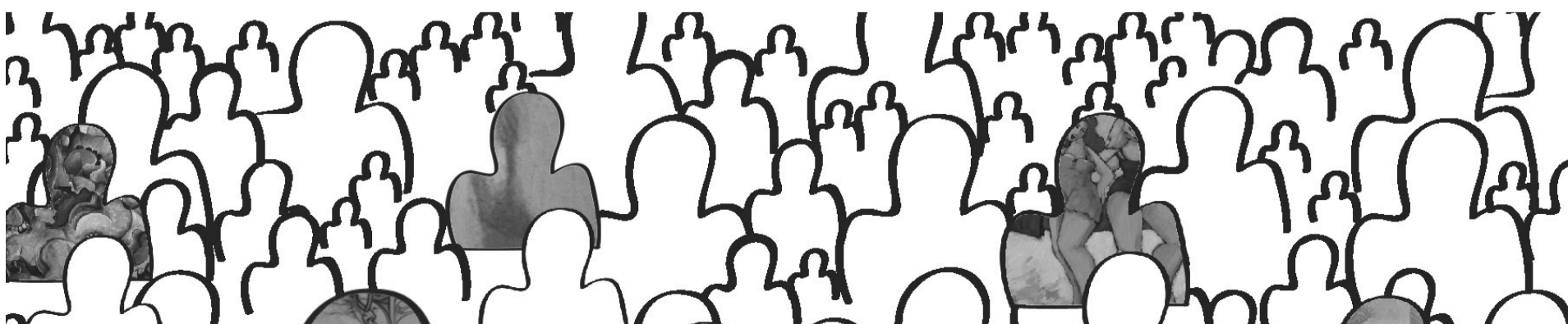
#### 5. Valg af

- a. **Formand vælges for to år.** På valg er Kim Kristensen (modtager genvalg)
- b. **Fire bestyrelsesmedlemmer vælges for to år.** På valg er følgende:
  - Martin Greve Laursen (modtager genvalg)
  - Stefan Heilskov-Rousing (modtager genvalg)
  - Kasper Fuhr Christensen (modtager valg)
  - Susanne Hansen (modtager genvalg)
- c. **Mindst tre suppleanter vælges for ét år.** På valg er følgende:
  - Nicholine Erdman Andersen (modtager genvalg)
  - Lone Donbæk (modtager genvalg)
  - Mette Ravnholt-Jacobsen (modtager genvalg)
  - Hanne Lorentzen (modtager genvalg)
  - Jens Laursen (modtager genvalg)
- d. **Revisor vælges for 2 år.** På valg er Asger Bruun (modtager genvalg)
- e. **Revisorsuppleant vælges for 2 år.** På valg er Kai Jensen (modtager genvalg)

#### 6. Eventuelt

Forslag, der ønskes behandlet under **punkt 3**, skal foreligge skriftligt på Randers Lejerforenings kontor, Torvegade 14, 1. sal, 8900 Randers C, senest 6 dage før generalforsamlingen afholdes

Der vil efter generalforsamlingen, blive serveret øl, vand og smørrebrød.



*Fortsat fra side 2*

selv og vælgerne ind, at de ikke kendte til problemet. Det førte desværre ikke til, at paragraffen blev fjernet, men dens bestemmelser blev dog noget mildnet til lejernes fordel.

Der blev skiftet lidt ud blandt forhandlingsparterne, men det endte med, Socialdemokratiet, DF, Enhedslisten, SF og Alternativet indgik et forlig om en lov, der træder i kraft den 1. juli 2020. Jeg vil i den mundtlige beretning komme nærmere ind på, hvorfor dette faktisk er ret vigtigt.

Hovedpunkterne i aftalen er som følger:

- **Spekulantstop:** Huslejen efter en 5.2-modernisering kan først hæves fem år efter overtagelsen.
- **Huslejebremse:** Lejen i en 5.2-lejlighed skal fremover fastsættes til "det lejedes værdi", hvilket indebærer et prisfald på cirka 10 procent.
- **Energikrav:** For at gennemføre en 5.2-modernisering skal ejendommen løftes op i energiklasse C eller løftes mindst to niveauer
- **Huslejenævn:** Gennemsigtigheden skal øges så det bliver lettere at finde ud af, om huslejen er lovlig.
- **Flyttepenge:** Udlejer må ikke tilbyde lejer penge for at fraflytte lejemålet
- **Besigtigelse:** Huslejenævn skal besigtige en lejlighed inden udlejer iværksætter en 5.2-modernisering
- **Andelsboliger:** Mulighed for at forlænge valuarvurderingen. Sammenlagt ventes værdien af andelsboliger kun at blive påvirket marginalt i kraft af strammere krav til energiforbruget.

**Sagsnedgang**

Lokalt har vi stadig rigtig mange - og mange forskellige typer af - sager,

men vi har haft en nedgang i antallet af sager ved nævnene, og selv om en del af nedgangen skyldes karantæneperioden, kan vi ikke finde hele årsagen her.

Vi kan selvfølgelig vælge at tolke nedgangen positivt: Der er nok ikke så store problemer mere. Udlejerne opfører sig pænt og rimeligt, og lejerne er godt tilfredse med både husleje og vedligeholdelse.

Sådan tror jeg nu ikke, at det forholder sig. Jeg er bange for, at vi har professionaliseret vores sagsbehandling og specielt vores administrative arbejdsgange så meget, at vi har mistet en del af kontakten med vores medlemmer. Kernen i vores arbejde har altid været de mange beboerrepræsentationer og beboerforeninger rundt om i byen. Her har beboerrepræsentanter og beboerforeningsbestyrelser været nøglepersoner, som har holdt kontakten til lejerne. De har været rundt og krævet kontingent op og ved samme lejlighed samlet problemerne op. De har været bindeledet mellem de enkelte lejere og lejerforeningen, og de har sørget for, at når en lejer har vundet en sag, blev den glade nyhed spredt til de øvrige lejere i ejendommen, så disse kunne bruge afgørelsen/dommen i nye sager.

**Et større problem**

På grund af bl.a. overgangen til girokort og PBS går vores kontakt nu direkte til den enkelte lejere, og beboerforeningerne spiller ikke længere den samme store rolle. På den måde mister vi både kontakten - og muligheden for at holde udviklingen i

huslejeniveauet i ro.

Det er et større problem, som vi skal have løst i løbet af den kommende generalforsamlingsperiode. Vi opfordrer stadigt vores medlemmer, der vinder sager, til at dele oplysningerne med deres naboer. Og vi har startet en kampagne for at nå ud til lejerne på nye måder. Vi har lavet en lille pjecce: "Lejer kend din ret", som ligger alle de steder, hvor vi véd, der kommer mange lejere. Vi opfordrer alle vore medlemmer til at dele den ud. Vi trykker det antal, der skal bruges.

Vi startede efter nedlukningen og sommerferien en serie af radiospot på Radio ABC. Og så skal vi have fundet ud af, om vi kan ændre noget ved de administrative arbejdsgange.

Det er stadig vores opfattelse, at vores medlemmer er vores bedste ambassadører.

**Vi er en forening**

Randers Lejerforening er ikke et advokatkontor. Vi er en forening med et medlemstal, der svinger omkring de 2000 - nogle år lidt flere, nogle år

lidt færre. Af dem er der nogle, der laver et stort arbejde. Nogle rundt omkring i byens udlejningsejendomme - nogle på kontoret. Alle er nødvendige - ingen får løn.

På og omkring kontoret er der 20 - 30 personer, der arbejder 5 - 20 timer om ugen for at få det hele til at hænge sammen. Jeg skal benytte lejligheden til at takke dem alle for det store uegennyttige arbejde, de udfører året rundt. Det er en fornøjelse at være formand for denne noget uregelmæssige flok.

*Vi har altid brug for en ekstra hånd - både til sagsbehandling, kontorets drift og forskellige praktiske/håndværksmæssige opgaver. Så hvis nogen skulle have lidt tid til overs, så...*

Med disse ord skal jeg afslutte den skriftlige beretning og i øvrigt henviser til den mundtlige beretning ved generalforsamlingen.



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

