



Skærpet retspraksis i ophævelsessager

Højesteret godkendte, at en familie blev smidt ud af deres almene bolig, fordi en søn havde deltaget i en voldelig episode.

Af Jakob Lindberg

En kvindelig lejers søn blev ved en sag ved Retten i Odense i januar 2016 idømt ubetinget fængsel i 8 måneder for sammen med syv andre tiltalte at have overtrådt blandt andet straffelovens § 119, stk. 1, om vold mod politiet.



Episoden fandt sted i juni 2015 på Bøgetorvet i Vollsmose, Odense. Retten lagde i straffesagen vægt på, at de tiltalte sammen med andre uidentificerede personer uden nogen anledning kastede med sten, andre genstande og flasker med brændende væske mod polititjenestemænd, der var på patrulje i Vollsmose. Retten fandt, at forholdet var planlagt, og anførte, at episoden, der varede mere end en halv time, fandt sted på et meget befærdet område, hvor der også var mindre børn til stede.

Boligretten og landsretten

Få måneder efter at straffesagen var afgjort anlagde Fyns Almennyttige Boligselskab sag an mod den kvindelige lejer med påstand om at hun skulle fraflytte sin lejlighed i Birkeparken på grund af den lovovertrædelse, som hendes søn havde begået.

Som begrundelse brugte boligselskabet Almenlejelovens § 90, stk. 1, der blandt andet siger, at en

udlejer kan ophæve et lejemål, hvis lejerens eller et medlem af lejerens husstand "har tilsidesat god skik og orden og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet" eller hvis "...lejerens i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde at lejerens fjernelse er påkrævet"

Boligretten frikendte lejerens, blandt andet med den begrundelse, at lejerens ikke var tidligere straffet. Boligretten mente også, at det *ikke* vil være i en proportionel følge af Lejers søns lovovertrædelser, at hun skulle miste sit lejemål.

Landsretten stadfæstede boligrettens dom.

Højesteret gav udlejer ret

Et af de omstridte spørgsmål i sagen var om Fyns Almennyttige Boligselskab kunne opsig Lejer, da gerningsstedet ikke lå på boligselskabets matrikel.

Fortsættes på side 2


Returmeres ved varig adresseændring

POST DANMARK
PP

B


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

Regeringen vil gøre det lettere at smide kriminelle ud af deres bolig



Side 3-4

Forbud mod repressalier



Side 5

Retten til at protestere



Side 6

Hvordan er det nu det er?



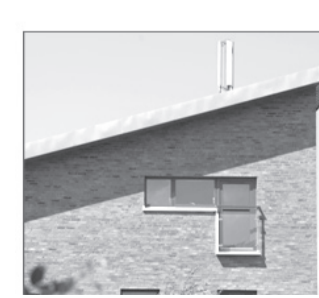
Side 8-9

Højesteret: Lejere kunne ikke få fordel af værdistigninger i deres almene boliger



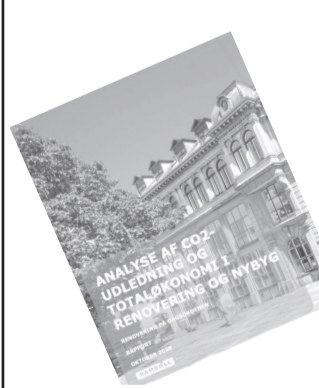
Side 10-11

Betaler du for høj husleje i din almene boligafdeling?




Side 12-13

Hellere renovering end nybyggeri



Side 14

Lejeloven blev erstattet med jungleloven



Side 15

LEJER I DANMARK Nr. 91 Forår 2021

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:

Fax: 33 33 99 41

Hjemmeside: www.dklf.dk

Elektronisk postadresse: dl@dklf.dk

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

Daglig Ledelse:

Bodil Kjærums (Roskilde), Landsformand.

Bjarne Overmark (Randers), Næstformand.

Søren Ramsing (Sydfyn).

Sekretariat:

Organisatorisk sekretær: Jakob Lindberg (Køge)

Landssekretær: Henrik Stougaard (Roskilde)

Kontingent:

Det lokale medlemskontingent mv. fastsættes lokalt.

Lokalforeningernes årskontingent til Danmarks

Lejerforeninger udgør i 2020: 87 kr. pr. husstand.

Redaktionen af dette blad

er afsluttet 1. marts 2021

Efterår 2021, deadline: 1. august 2021



Hjælp andre lejere Oplys lejerforeningen om din husleje !

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

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

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

Send disse oplysninger til lejerforeningen:

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

KORT OM DANMARKS LEJERFORENINGER

Danmarks Lejerforeninger blev stiftet i 1995. Organisationen er uafhængig af partipolitiske interesser.

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

Aktiviteterne i Danmarks Lejerforeninger omfatter:

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

Dette blad sendes gratis til medlemmer af Danmarks Lejerforeninger, medlemmer af folketing, huslejenævn, ministerier mfl. Tidligere numre af bladet kan læses på:

<http://www.dklf.dk/bladet/>



Skærpet retspraksis i ophævelsessager

Fortsat fra forsiden

Bøgetorvet, som var gerningssted for kriminaliteten, hører til boligafdelingen Bøgeparken og ligger på et andet sted i boligområdet Vollsrose end boligafdelingen Birkeparkens ejendom med Lejers lejlighed. Bøgeparken og Birkeparken ejes af forskellige almennyttige boligforeninger. Der er ca. 500 meter fra gerningsstedet til ejendommen med Lejers lejlighed. Det fremgår af flere af de forklaringer, der blev afgivet under straffesagen, at Vollsroses beboere bruger Bøgetorvet som samlingssted til fritids- og afslapningsformål.

Højesteret vurderede, at det ikke udelukker

bestemmelsens anvendelse, at gerningsstedet er beliggende på et andet matrikelnummer end ejendommens, og at matriklerne har forskellige ejere. Højesteret fandt, at den begåede kriminalitet var egnet til at skabe utryghed blandt beboerne i boligområdet og indebærer en misligholdelse af en sådan grovhed, at Fyns Almennyttige Boligselskab havde ret til at ophæve lejemålet.

I dette tilfælde mente Højesteret ikke, at ophævelsen af Lejer var ude af proportion med udlejers interesse i at skabe ro og tryghed i ejendommen.



Covid-19 og lejerne



I marts måned passerede vi årsdagen for Danmarks første corona-nedlukning. I den anledning vil vi se på nogle aspekter af, hvordan nedlukningen har påvirket lejerforeningsarbejdet. I det år der er gået har lejerforeningerne nemlig måttet arbejde markant anderledes end vi har været vant til.

De fleste steder har det i lange perioder ikke været muligt at træffe lejerforeningen ved fysisk fremmøde. Kontakten er i stedet i vid udstrækning ført over på elektronisk kontakt via telefon, email og web. Disse former for kontakt er det ikke alle der er lige begejstrede for. Nogle har rigtig svært ved det.

Denne manglende mulighed for personligt fremmøde har fået en del lejere til at udskyde, eller måske opgive, at involvere lejerforeningen i konkrete problemstillinger og sager. I en del tilfælde er der tale om oplagte vinder-sager for lejerne. Så det er rigtig synd, hvis der slet ikke bliver gjort noget ved dem. Heldigvis er det sådan, at en del sagstyper - f.eks. nogle lejeforhøjelser - faktisk godt kan samles op senere. Det bliver godt nok mere besværligt og bøvlet for lejerforeningen, men det kan altså ofte lade sig gøre.

Hvis man hører til de lejere der ligger inde med sådanne 'corona-hengemte sager', kan det derfor varmt anbefales, at man tager kontakt til sin lokale lejerforening.

En anden Covid-19 -konsekvens består i forsamlingsrestriktionerne. Disse har det meste af tiden gjort det vanskeligt, og i lange perioder helt umuligt, at afholde lejerforeningernes generalforsamlinger. Generalforsamlingerne er derfor i mange tilfælde blevet udskudt til afholdelse i en periode med mere lempelige restriktioner. I andre tilfælde har man afholdt dem web-baseret. Begge dele kan være problematisk: - Måske er det ikke muligt at overholde foreningernes vedtægter med hensyn til tidspunktet for generalforsamlingens afholdelse; eller måske kan en web-baseret generalforsamling udelukke en del medlemmer fra at deltage.

I ejendomme hvor der er etableret beboerrepræsentation, er der tilsvarende udfordringer.

De årlige 'bekendtgørelses-pligtige' beboermøder skal nemlig holdes inden 1. april. Når dette viser sig umuligt på grund af restriktionerne, opstår der konflikt mellem de forskellige regelsæt vi forventes at overholde. Her er vi imidlertid hjulpet af et ministerielt svar vi fra DL fik i maj og august 2020. Kort fortalt er svaret, at når det er de påbudte restriktioner der har nødvendiggjort en udsættelse af et beboermøde, så er det OK. Det får derfor ikke negative retsfølger for beboerrepræsentationen eller beboerrepræsentanterne.

Tilsvarende kan man slutte foreningsretsligt omkring foreningernes generalforsamlinger, når det har været eller bliver nødvendigt at udskyde disse.

Danmarks Lejerforeninger både håber og tror vi på, at der senest efter sommerferien kommer et ophør af i hvert fald de restriktioner, som rammer lejerforeningsarbejdet. - At vi til efteråret kan komme tilbage til normale fremmøde- og forsamlingsmuligheder.

Alt bliver dog næppe 100% som før, for vi har lært noget. Blandt andet er én positiv følge, at vi i nogle af lejerforeningerne, og hos en del af vores medlemmer, er blevet så rutinerede i brug af elektronisk kontakt i sagsbehandlingen, at der fremover kan blive en mere smidig 'fjernbetjening' af medlemmer der bor langt væk fra lejerforeningens kontor.

Bodil Kjærum, Landsformand

Regeringen vil gøre det lettere at smide kriminelle ud af deres bolig

Alment byggeri

En almen udlejer skal have mulighed for at ophæve et lejemål i umiddelbar forlængelse af en straffesag

Af Jakob Lindberg

I de seneste 20 år er der sket en række store eller små ændringer af både lejeloven og almenlejeloven, som har udvidet udlejernes muligheder for at ophæve en kriminel persons lejemål og dermed tvinge den pågældende og hans familie ud af deres bolig.

Stramningerne har næsten altid været af politisk og følelsesmæssig karakter: Man har villet tage hensyn til den utryghed, som det påstås, at naboer føler ved at bo i samme bygning som en kriminel person.

Dette gælder også det forslag, som regeringen nu fremlægger. I forvejen indeholder almenlejeloven en bestemmelse der giver udlejer muligheden for at ophæve et lejemål, hvis en lejer eller medlemmer af lejerens husstand idømmes ubetinget fængselsstraf for utryghedsskabende kriminalitet begået inden for 1 kilometer fra den ejendom, hvor lejemålet er beliggende.

Skærpelsen i 2018

Denne bestemmelse blev skærpet i 2018. Man indførte et princip om lynjustits. Nu skulle der kunne ske ophævelse af lejemål ved en umiddelbar fogedforretning *uden videre bevisførelse end straffedommen*.

Normalt kan man ikke få smidt en lejer ud af sin bolig, blot ved at gå til fogedretten. Fogedretternes rolle i lejelovgivning er først og fremmest at tage stilling til sager om manglende betaling af leje osv. Hvis en lejer ikke betaler sin leje eller lignende på trods af rykkere fra udlejer, kan hen blive sat ud af fogeden.

Men ved skærpelsen i 2018 blev det nu muligt for fogedretten at sætte en lejer ud af sin bolig, blot ved at henvise til at lejer havde fået en dom for en straffelovsovertrædelse.

De overtrædelser, der kan begrunde en ophævelse er vist i boksen til højre.

Proportionalitetsprincippet

Skærpelsen fik dog ikke den ønskede virkning. Dette skyldes at fogedretterne og landsretterne har været tilbageholdende med at bruge bestemmelsen under hensyntagen til det såkaldte proportionalitetsprincip (at en straf skal stå i et rimeligt forhold til forbrydelsens karakter).

Her er Danmark (heldigvis) bundet af Den Europæiske Menneskerettighedskonventions artikel 8 om retten til respekt for bl.a. privatlivet, familielivet og hjemmet. Denne artikel har været anvendt af landsretterne til at begrunde, at man i visse tilfælde har underkendt afgørelser om ophævelse i fogedretten.

Derfor har almene udlejere ikke været tilfredse med den skærpelse, der kom i 2018 og det er baggrunden for den ændring regeringen nu foreslår.

Ophævelse af lejemål

Almenlejeloven § 90, stk. 1, nr. 10 - Lejelovens § 93, stk. 1, litra j

Blandt andet efter disse paragraffer kan en lejer få ophævet sit lejemål:

Når lejer eller medlemmer af lejerens husstand er idømt en ubetinget fængselsstraf eller anden strafferetlig retsfølge af frihedsberøvende karakter for overtrædelse af visse bestemmelser i straffeloven og narkolovgivningen.

De forbrydelser der kan udløse en ophævelse er:

Straffeloven

§ 119 (vold mod offentlige myndigheds personer)

§ 134a (deltagelse i slagsmål og lignende)

§ 180 og 181 (ildspåsættelse)

§ 192a (overtrædelse af våbenloven)

§ 216 (voldtægt)

§ 237 (drab)

§ 244-46 (vold og legemsbeskædigelse)

§ 252, stk. 1 (udsættelse af andre for fare)

§ 260 (frihedsberøvelse)

§ 266 (trusler om vold, mm)

§ 276a (indbrudstyveri)

§ 281 (afpresning af andre for egen vindings skyld)

§ 288 (røveri)

§ 291, stk 2 (groft hærværk)

Narkolovgivningen

(Lov om euforiserende stoffer)

§ 3 (salg og anden form for overdragelse af narko)

Bemærk: Der skal være tale om at personen er blevet idømt en frihedsstraf eller lignende.

Fortsættes på side 3

Regeringen vil gøre det lettere at smide kriminelle ud af deres bolig

Fortsat fra side 3

Lynjustits

Når en person bliver dømt efter straffeloven vil dommen i mange tilfælde blive anket til landsretten og i nogle tilfælde til højesteret. Selv efter skærpsen i 2018 blev de almene udlejere nødt til at vente med at starte en ophævelsessag mod den dømte person indtil dommen var endelig.

De almene udlejere påstår, at det medfører utryghed i blandt de andre beboere i ejendommen, at den dømte fortsat bor i ejendommen, mens sagen verserer ved domstolene. Denne påståede utryghedsfølelse vil regeringen nu kvittere for politisk ved denne ændring af straffeloven og almenlejeloven.

Ændringen indebærer, at i det øjeblik, der ved byretten er afsagt dom i straffesagen, kan udlejeren ophæve lejemålet og om nødvendigt herefter søge at lade lejeren udsætte med fogedens bistand ved en umiddelbar fogedforretning. Det er den almene udlejer, der skal anlægge sagen efter reglerne i almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 10,

Ophævelsen kan ske i umiddelbar forlængelse af en straffesag, når udlejeren efter politiets henvendelse ved tiltaletidspunktet har meddelt anklagemyndigheden, at denne ønsker at

nedlægge påstand om ophævelse.

Derefter vil domstolsbehandlingen ske i umiddelbar forlængelse af straffesagen, men som et almindeligt civilt søgsmål

Ingen opsættende virkning, men erstatning

Hvis byretten godkender ophævelsen skal den træde i kraft med det samme. I normale ophævelsessager og opsigelsessager har begge parter ret til at anke afgørelsen til landsretten. Denne opsættende virkning bortfalder. Hvis ikke lejeren efterkommer byrettens dom, kan hele lejeren husstand blive fjernet ved fogedens hjælp

Hvis grundlaget for ophævelse senere bortfalder som følge af, den dømte senere bliver frikendt i straffesagen ved højere retsinstans, skal udlejeren svare erstatning og tilbyde genhusning til den lejer, som har fået ophævet sit lejeforhold.

Danmarks Lejerforeningers høringssvar

Vi vil kraftigt fraråde at forslaget om at skærpe ophævelsesreglerne gennemføres i den foreliggende form. Dette begrundes vi således:

En ophævelsesadgang som den foreslåede vil ikke alene gå ud over den dømte person, men også vedkommendes familie andre husstandsmedlemmer, hvilket klart strider imod grundlæggende retsprincipper, og i øvrigt er åbenlyst urimeligt og uensigtsmæssigt for samfundet på grund af de boligmæssige konsekvenser for uskyldige personer.

Danmarks Lejerforeninger er generelt modstandere af skærpsen af ophævelsesreglerne i lovgivningen, og således også i almenlejeloven.

Som alternativ foreslår vi:

Foretag i stedet de nødvendige ændringer i straffeloven, således at den anklagede i stedet kan blive idømt opholdsforbud i boligområdet.

Det bør under alle omstændigheder være staten (anklagemyndigheden) der får det fulde erstatningsansvar, såfremt den anklagede bliver frikendt ved en højere retsinstans.

Supplerende bemærkninger

Forslaget knytter sig til Almenlejelovens (ALL) § 90, stk. 1, nr. 10, som blev indsat som en del af ghetto-lovpakken fra 2018. Bestemmelsen er ikke begrænset til de områder, som ellers rammes af ghetto-lovpakken fra 2018. Der blev samtidigt indsat en

tilsvarende bestemmelse i lejeloven. Bestemmelsen giver udlejer mulighed for at ophæve et lejemål, hvis en beboer er idømt frihedsstraf for fx vold, begået inden for en radius af en kilometer fra bopælen.

Vi vil derfor benytte anledningen til at påpege nogle indsigelsespunkter imod dette:

Kollektiv afstraffelse

ALL § 90, stk. 1, nr. 10, er udtryk for kollektiv afstraffelse, fordi hele husstanden kommer til at lide, selvom kun en enkelt beboer er årsag.

Bestemmelsen er udtryk for ekstra straf/negativ retsfølge, som pålægges udover straffen i henhold til straffeloven.

Bestemmelsen er set anvendt i 2020 som følge af domme, der var udløst af nogle personers handlinger under en demonstration imod Rasmus Paludan. En sådan demonstration har intet med ejendommen at gøre. Det giver ingen mening og er klart krænkende for retsopfattelsen, at loven pålægger hårdere konsekvenser for deltagere, som bor i nærheden, mens deltagere langvejsfra slipper billigere.

I øvrigt er en radius af en kilometer fra bopælen uden logisk sammenhæng med formålet / har ikke noget med tryghed i ejendommen at gøre. Mange små provinsbyer ligger inden for en radius af en kilometer.



Coronaen forhindrer fortsat beboerdemokratiet i at fungere

Forbud mod afholdelse af beboermøder og lignende forventes forlænget

Af Jakob Lindberg

Som følge af det generelle forsamlingsforbud udstedte Indenrigs- og boligministeriet i december 2020 en bekendtgørelse, der betød forbud mod afholdelse af beboermøder og lignende i alment byggeri.

Som følge af den nye epidemi-lov skal sådanne fravigelser fra den almindelige lovgivning gælde 4 uger ad gangen. Den nuværende bekendtgørelse mister sin gyldighed den 22. marts 2021.

På nuværende tidspunkt er der ikke truffet beslutning i ministeriet om reglerne skal forlænges. Men da det generelle forsamlingsforbud for indendørs møder stadig står ved magt, må

det forventes, at de midlertidige regler om beboermøder og lignende i de almene boligselskaber også vil blive forlænget.

Ministeriet har orienteret i detaljer om reglerne i ”Skrivelse om forlængelse af midlertidige regler på boligområdet som følge af covid-19”

Denne orientering kan læses på Retsinformation. Skriv følgende i adresse-feltet på din søgemaskine:

<https://www.retsinformation.dk/eli/retsinfo/2020/10094>

Jeg vil orientere om eventuelle ændringer på vores hjemmeside: dklf.dk



Forbud mod repressalier

Alment byggeri

Ghettolovpakken er racediskrimination, da beboerne i en ghetto risikerer tvangsflytning, fordi nogle af beboerne i bebyggelsen kommer fra ikke vestlige lande

Af Morten Tarp

Beboerne i de boligområder, som er ramt af ghettolovpakken, bliver udsat for en ringere behandling end beboere i andre almene boligområder. I en hård ghetto skal antallet af almene boliger reduceres fra 100 % til 40 %, hvilket indebærer, at mange af de nuværende beboere vil blive tvunget til at flytte. I alle andre boligområder bliver man kun smidt ud af sin almene lejlighed, hvis man har gjort noget galt (ikke betalt husleje, spillet høj musik hver nat, slået på naboen osv.).

Den ringere behandling skyldes udelukkende, at boligministeren har udskrevet boligområdet til at være en hård ghetto. Den afgørende betingelse for at stemple et boligområde som ghetto er, at der bor mange beboere med en bestemt afstamning ("ikke-vestlige").

Beboerne får en ringere behandling, og det skyldes nogles beboeres afstamning. Ghettolovpakken fra 2018 iværksætter således negativ forskelsbehandling på grund af afstamning, dvs. racediskrimination.

Så enkelt er det.

Ikke let at være krænker

Krænkerne har svært ved at acceptere kritik af ghettolovpakken. De optræder med en fornærmet mine, som om det var synd for krænkeren, at dennes handlinger bliver udsat for kritik: »Påstår du, at jeg er racist?«. Tænk, hvis en sexkrænker sagde, at det er en personlig fornærmelse at blive kritiseret for at slikke andre i øret. Men sådan er reaktionen altså ofte i sager om racediskrimination.

Argumentationen fra krænkeres side er heller ikke imponerende. Se her en formulering af statens advokat i retssagen om Mjølnerparken:

»Det er heller ikke korrekt, når [beboerne] har anført, at det at blive tvunget til at flytte fra sin bolig, uden videre udgør ringere behandling (...).«

Enhver anden vil sige, at det er en ringere behandling at blive tvunget at flytte, i forhold til selv at kunne bestemme, om man vil flytte eller blive boende.

Verserende retssager og god moral

Hvis et boligselskab forsøger at opsiges en lejeaftale skal det ske efter en særlig procedure, som er foreskrevet i almenlejeloven. Efter loven har lejer mulighed for at protestere mod opsigelsen, og en protest mod opsigelse indebærer, at boligselskabet skal vælge enten at frafalde opsigelsen eller at anlægge en retssag for at fastholde opsigelsen. Indtil retssagen bliver afgjort er opsigelsen kun foreløbig, og lejer har derfor ret til at blive boende, mens sagen verserer.

God moral indebærer, at man afventer rettens dom. Mens sagen verserer fortsætter lejeforholdet. Beboeren stadig lejer og skal selvfølgelig betale sin leje hver måned. Boligselskabet er stadig udlejer og skal indkalde beboeren til afdelingsmøder, udføre vedligeholdelse af lejerens bolig osv.

Boligselskaber og verserende retssager

Jeg oplever desværre jævnligt, at boligselskaber ikke holder sig tilbage, selvom en tvist er indbragt for retten.

På grund af ghettolovpakken verserer der nu en række sager i retssystemet. Der er retssagerne om opsigelser for boligområderne Nøjsomhed i Helsingør og Schackenborgvænge i Slagelse, og der er retssagen om Mjølnerparken. Disse retssager ligger alle i landsretten.

I Ligebehandlingsnævnet ligger et stort antal sager fra boligområdet Vollsmose i Odense samt en sag om Nøjsomhed i Helsingør. I januar 2021 kom en afgørelse fra beboerklagenævnet i Aarhus om boligområdet Bispøghaven. Herudover er der indbragt sager for Datatilsynet og for det kommunale tilsyn med de almene boliger.

Under retssagerne om ghettoopsigelser i Slagelse har jeg flere gange oplevet, at boligselskabet har kontaktet nogle af de familier, som har protesteret mod opsigelsen, og som derfor er part i en retssag om opsigelsen.

Forbud mod repressalier

I retssagerne om ghettoopsigelser har beboerne påberåbt sig bl.a. lov om etnisk ligebehandling. Denne lov giver et særligt værn mod aktører, der ikke har samvittighedsmæssige hævninger. Af lovens § 8 fremgår et forbud at udøve repressalier:

»§ 8. Ingen må udsættes for ufordelagtig behandling eller ufordelagtige følger som reaktion på en klage eller nogen form for retsforfølgning, der iværksættes med det formål at sikre, at princippet om ligebehandling iagttages.«

Beboerens klage over diskrimination må altså ikke besvares af boligselskabet ved, at boligselskabet supplerer den oprindelige krænkende adfærd med efterfølgende repressalier, fx ved at undlade at indkalde beboeren til afdelingsmøder, afvise at udføre vedligeholdelse af lejerens bolig osv.

Bestemmelsen er udtryk for det, som jeg ovenfor omtalte som god moral. Mange aktører i samfundet følger sådanne principper. Et alment boligselskab er desværre kun underlagt den standard, som selskabets ledelses moralske habitus kan formå.

Repressalier i det virkelige liv

I de tidligere omtalte breve har boligselskabet fremsendt et tilbud om en genhusningsbolig. Jeg anser det for kritisabelt at sende et tilbud om en genhusningsbolig til en familie, som boligselskabet fører retssag mod, efter at familien har protesteret mod boligselskabets opsigelse. Disse familier har netop protesteret mod boligselskabets opsigelser, fordi de gerne vil blive boende i deres hidtidige lejligheder.

heder.

I brevene kræver boligselskabet svar på tilbuddet om genhusning, og boligselskabet hævder samtidigt, at en manglende accept fra lejer skulle indebære, at boligselskabet dermed skulle blive frigjort af sin genhusningsforpligtelse.

Det vil sige, at boligselskabet hævder, at beboeren selv må finde sig en anden bolig, hvis beboeren senere taber retssagen. Den konsekvens er boligselskabets eget påfund. Postulatet om konsekvenserne af en manglende accept fra lejer er udtryk for lige præcis den type repressalier, som er forbudt efter ligebehandlingslovens § 8: "ufordelagtig behandling eller ufordelagtige følger".

Sådanne efterfølgende repressalier udgør et særskilt lovbrud, som kan udløse en ny sag. Klage over repressalier indgives til Ligebehandlingsnævnet, og nævnet kan statuere, at repressalierne var ulovlige, og kan tilkende klageren en godtgørelse.

Morale: Kampen mod ghettolovpakken er fuld af spændende udfordringer.

Morten Tarp er advokat med speciale i lejeret



Retten til at protestere

Alment byggeri

Mulighed for at protestere er en vigtig rettighed

Af Morten Tarp

En lejebolig er beskyttet mod opsigelse. Det følger af lejeloven og almenlejeloven, at boligen som udgangspunkt ikke kan opsiges af udlejer. Lejer selv kan derimod normalt frit opsiges lejeaftalen.

Efter almenlejeloven kan en bolig kun opsiges i nogle bestemte tilfælde: Hvis boligen skal nedrives, hvis boligen skal ombygges i stort omfang, hvis lejerer groft har tilsidesat god skik og orden samt hvis boligen er en viceværtlejlighed og lejerer er blevet fyret som vicevært. I 2018 medførte ghettopakken, at flere lejeaftaler vil blive opsagt. Dels blev loven tilføjet en ny opsigelsesgrund, nemlig det tilfælde at ejendommen bliver solgt til en privat investor. Dels indebærer planerne for de hårde ghettoer, at mange almene boliger skal nedrives eller ombygges.

En opsigelse af en lejebolig er et meget mærkbart indgreb i lejerens livssituation. Vi har alle brug for en bolig, og boligen dækker et fundamentalt behov. Boligen er derfor også beskyttet i henhold til både Grundlov og Menneskerettighedskonvention.

En ny tendens

I de seneste par måneder har jeg set eksempler på en ny fremgangsmåde hos visse boligselskaber. Boligselskabet pakker i samme kuvert til lejerer både et opsigelsesbrev og et brev med et genhusningstilbud. Opsigelsen er skrevet efter loven, herunder med oplysning om, at lejer har ret til at protestere inden for seks uger. Genhusningstilbuddet er oplysninger om en konkret bolig, som bliver ledig snart, og som den opsagte lejer kan overtage, hvis lejerer svarer hurtigt. Så

langt, så godt.

Brevet med genhusningstilbuddet indeholder imidlertid en særlig trussel: Boligselskabet skriver, at lejerer kun får dette ene tilbud, og at lejerer selv skal finde anden bolig ved opsigelsesperiodens udløb, hvis lejerer siger nej tak til den foreslåede genhusningsbolig. Denne særlige trussel er oveni købet koblet sammen med en meget kort svarfrist, nemlig en uge.

Den korte svarfrist er sædvanlig ved et genhusningstilbud, for en ledig bolig skal hurtigt kunne gives videre til den næste interesserede person i rækken. Efter loven medfører et nej til et genhusningstilbud imidlertid ikke nogen konsekvenser, andet end at boligselskabet må komme med et nyt tilbud.

Tilbuddets realiteter

Boligselskabet vil åbenbart have lejerer til i løbet af en enkelt uge at tage stilling til genhusningstilbuddet, inklusive den konsekvens at et nej er definitivt. Der er bare det problem, at en protest mod opsigelsen samtidigt vil udgøre en afvisning af genhusningstilbuddet. Ved at påstå, at lejerer kun får dette ene tilbud, bliver lejerer tvunget til på samme tid at tage stilling til både opsigelsen og genhusningstilbuddet.

Boligselskabets kuvert med både opsigelse og genhusningstilbud er dermed reelt koblet sammen til én pakke, der udgør et samlet ultimatum, som lejerer skal tage stilling til inden for én uge. Fremgangsmåden minder om gangsternes tvang i filmen *Godfather* (»give you an offer you can't refuse«).

Det er i forvejen ubehageligt at modtage en opsigelse, og de fleste

bliver chokeret i den situation. Det kan være svært nok at overskue det ene forhold alene. Et brev med både en opsigelse og et tilbud om genhusning kan derfor være uoverskueligt for modtageren, selv hvis de to forhold ikke blev koblet sammen på den måde, som er beskrevet ovenfor.

Særlig procedure ved opsigelse

Hvis udlejer/boligselskab forsøger at opsiges en lejeaftale skal det ske efter en særlig procedure, som er beskrevet i almenlejelovens § 89. Almenlejeloven trådte i kraft i 1998, og proceduren ved opsigelse er kopieret efter lejeloven, som indtil 1998 omfattede både almene lejeboliger og private lejeboliger.

Efter både lejeloven og almenlejeloven har lejer mulighed for at protestere mod en opsigelse, som kommer fra udlejer/boligselskab. En protest mod opsigelse indebærer efter loven, at boligselskabet skal vælge enten at frafalde opsigelsen eller at anlægge en retssag for at fastholde opsigelsen. Indtil retssagen bliver afgjort er opsigelsen kun foreløbig, og lejerer har derfor ret til at blive boende, mens sagen verserer.

Frist til at protestere

Lejerer har en tidsfrist på seks uger til at afgive en skriftlig protest mod opsigelsen. Denne frist blev i 1967 forlænget fra to til tre uger, og i 1980 blev fristen forlænget fra tre til seks uger. Fristen i loven har altså gennem de seneste 40 år haft denne længde: seks uger.

Længden af en tidsfrist er vigtig, og det har afgørende betydning for lejerer. Først bliver man chokeret, så skal man sunde sig, og på et tidspunkt skal man reagere. De fleste kender

ikke loven, så de skal først tale med venner og bekendte om situationen. Nogle lejere aner ikke, at de har ret til at protestere. De skal finde vej til et sted, hvor man kan få juridisk hjælp.

Adgangen til gratis juridisk hjælp er i de seneste år blevet begrænset kraftigt, så nogle lejere finder aldrig en jurist, som de kan tale med. De ressourcer har råd til at skaffe hjælp, kender selv en jurist eller finder vej via internettet. Min erfaring gennem 35 år er, at de svage lejere har brug for samtlige seks uger.

Genhusningspligt

Hvis opsigelsen af en almen bolig skyldes nedrivning, ombygning eller salg har boligselskabet pligt til at skaffe en erstatningsbolig, dvs. genhusning. Denne pligt er uafhængig af, om lejerer protesterer mod opsigelsen. Hvis lejerer protesterer, og hvis den efterfølgende retssag ender med, at opsigelsen stadfæstes, så gælder pligten til genhusning stadigvæk. Genhusningen er ikke en belønning til de lejere, som parerer ordrer. Genhusningspligten er udløst af den opsigelse, som boligselskabet har sendt til lejerer.

Lovens ordning

Ved at gøre genhusningstilbuddet definitivt foretager boligselskabet en sammenkobling af opsigelsesbrevet og genhusningstilbuddet, som ikke stemmer med lovens ordning.

I loven er ikke fastsat noget om, hvor mange tilbud om genhusning et boligselskab skal give til en opsagt lejer. I loven er angivet, at lejerer har krav på at få tilbudt en passende bolig, blandt andet med hensyn til boligens størrelse. Det er derfor boligselskabets egen opfindelse at sige, at boligselskabet kan nøjes med at give ét tilbud.

Sammenkoblingen indebærer, at lejerer reelt skal tage stilling til hele pakken inden for én uge. Dermed har boligselskabet implicit reduceret lejerers opsigelsesadgang til én uge. Det betyder, at kravene i almenlejelovens § 89 (seks ugers adgang til at protestere) ikke er overholdt. Retsvirkningen af at tilsidesætte lovens krav er, at opsigelsen er ugyldig. Ugyldighedsvirkningen er angivet i loven for at markere, at det er vigtigt, at denne regel overholdes.

Husk: Du kan ikke regne med, at lovens regler er blevet fulgt, bare fordi brevet kommer fra et alment boligselskab.



Morten Tarp er advokat med speciale i lejeret

Forskere skal følge omdannelsen af de "hårde ghettoer"

Alment byggeri

Den negative medieomtale kan ødelægge de positive virkninger af omdannelserne i de udsatte boligområder



Af Jakob Lindberg

Forskere fra instituttet BUILD skal over 10 år frem til 2028 følge omdannelserne i de 15 boligområder, der betegnes 'hårde ghettoer' i parallel-samfundspakken. De fire første evalueringer af de gennemgribende omdannelser i henholdsvis Bispehaven, Gellerupparken, Vollsmose og Tastrupgård, peger på nogle spændende tendenser.

Store holdningsforskelle til nedrivninger og genhusning

Forskerne peger på, at beboerne i de undersøgte boligområder har meget forskellige forudsætninger og forholder sig meget forskelligt til de forestående forandringer. Nogle beboere synes, det er en god idé at skabe en mere blandet beboersammensætning. Der er ofte tale om ressourcerstærke beboere, som ser positivt på omdannelserne, og betragter genhusningen som en mulighed for selv at komme videre i livet.

Andre beboere er stærkt kritiske og kæder nedrivninger og tvungne gen-

husninger direkte sammen med, hvad de oplever som en generel fremmedfjendskhed i det danske samfund. Nogle oplever, at de alligevel ikke har noget at skulle have sagt. Mange af dem er mere afhængige af det nære nabofællesskab og bekymrer sig om, hvorvidt de og deres ældre familiedemedlemmer vil blive ensomme, hvis de skal flytte til et andet område.

Seniorforsker Marie Stender udtaler:

"Selv for dem, der bliver genhuset i samme boligområde, kan det være virkelig hårdt at få at vide, at det hjem ens børn er opvokset i, skal rives ned eller sælges som ejerbolig. Når vi spørger til oplevelsen af tryghed i området, er der faktisk mange, der fortæller, at især planerne om nedrivning og genhusning gør dem utrygge. De peger på, at den utryghed, som er relateret til kriminalitet, mere er noget, der optager folk udefra. Mange beboere oplever nemlig, at det er fællesskaberne i området, der gør dem trygge, mens de problemer

med kriminalitet, omverdenen er så optaget af, handler om nogle få utilpassede unge".

Medieomtalen kan få negativ betydning for resultatet

I undersøgelsen skal der også sættes fokus på medieomtalen af de fire boligområder. Det sker fordi negativ medieomtale bidrager til det dårlige omdømme, der er en typisk udfordring i udsatte boligområder.

Medieomtalen er vigtig. Den negative omtale af de udsatte boligområder fokuserer i høj grad på spektakulære begivenheder som f.eks. skudepisoder og uroligheder, mens de positive sider af livet i områderne sjældent omtales. Denne skævhed forstærker offentlighedens billede af områderne "ghetto".

Seniorforsker på instituttet BUILD Mette Mechlenborg udtaler:

"Du kan ændre et områdes fysiske miljø radikalt og sætte store initiativer i gang for at tiltrække nye målgrupper, men hvis stedsidentiteten forbliver negativ, så der er en risiko for at omdannelsen ikke

får den ønskede effekt. Vi kan f.eks. se, at særligt udsatte boligområder som Vollsmose og Gellerupparken omtales i medieklip, der egentlig ikke omhandler dem specifikt, men f.eks. andre boligområder eller politik på området. Det der sker er, at de bliver generaliserede fremstillinger af en ghetto, en slags symbol. Det betyder, at områdets stedsidentitet i højere grad trækker på mediernes – og offentlighedens forståelse end på de faktiske forhold i området. Hvis den tendens fortsætter, kan det blive endnu vanskeligere at forbedre boligområdernes omdømme end at forbedre de reelle forhold i områderne".

Bag projektet står instituttet BUILD, Aalborg Universitet og VIVE, Det Nationale forskningscenter for Velværd. Projektet er støttet af Landsbygefonden.

... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk



Smidt ud af bofæller

? Hej
Jeg står i situationen, at mine 2 roommates har valgt at smide mig ud af vores lejlighed pga. et mindre skænderi. Det hele skete lige pludseligt og jeg forlod lejligheden om natten. Herefter begynder de at skrive til mig, at jeg skal have hentet mine ting næste dag før kl. 16 ellers ryger det til storskrald...

Udover dette, står en af dem på lejekontrakten, og de begynder at true med at jeg ikke vil få mit depositum tilbage, hvis jeg ikke henter det hurtigt. De siger også, at de vil trække min husleje (fra 1. til 10. januar) fra, men jeg er ret sikker på at huslejen betales forud, og ikke bagud. Så bør jeg ikke få 2/3 dele af min allerede betalte husleje tilbage, når jeg ikke har fået mulighed for at bo en måned ud?

Jeg mener jeg læste, at selvom man ikke står på lejekontrakten, har man krav på at have 1 måneds opsigelse eller hvordan?

Jeg synes det er en mega træls situationen, og jeg kan ikke engang hente mine ting uden jeg skal snakke med dem, fordi at de natten over, valgte at få deaktiveret min nøgle.

Hjemløse

! Hej Hjemløse
Dine bofæller har helt klart begået en ulovlighed ved at smide dig ud af lejligheden. Du kan forsøge at melde dem til politiet for ulovlig tvang, men sandsynligvis vil politiet ikke hjælpe dig. Desværre kan du ikke klage til boligselskabet over sagen, for boligselskabet har kun et retsforhold over for den person, der står på lejekontrakten.

Du skal selvfølgelig have 2/3 af lejen for januar retur, og hvis de smider dine ting ud, skal du også have erstatning. Hvis du ikke får det, kan du anlægge en retssag (småsag) mod dine tidligere bofæller.

Meld dig ind i en lokal lejerforening eller kontakt en retshjælp for at få konkret bistand i sagen

*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

Folkeregisteradresse ved udlandsophold

? Jeg bor i en et-værelses lejlighed med min kæreste, hvor vi begge har adresse. Vi skal dog ud og rejse i et års tid og har fundet et kærestepar at leje den ud til. Som vi forstår det, må der kun være 2 personer, der har adresse i lejligheden, da det er en et-værelses lejlighed. Hvad gør de nye lejere med deres adresse, hvis de ikke kan flytte den til vores lejlighed?

NN

! Hvis i flytter til udlandet skal I umiddelbart melde jeres flytning og derefter jeres nye adresse i udlandet. Der er dog ikke efter lejelovgivningen noget krav om, hvor mange der må have adresse i et lejemål, men der er regler om hvor mange der må bo i lejligheden ved fremleje, efter lejelovens § 70.

Venlig hilsen
Martin G. Laursen



Dispensation til hundehvalp

? Jeg bor i almennyttig bolig hvor 2 husdyr, Hund eller kat, er tilladt pr lejemål

• Jeg har to hunde en på 15,5 år og en på 14. Den ældste holder ikke længe og derfor ønsker jeg mig en hvalp, der kan overtage den gamle hunds plads. Jeg kontaktede ejendomskontoret for en dispensation til at få lov at have en lille ny, indtil den gamle er væk. Men det ville ejendoms lederen ikke give mig, da han ikke kan give dispensation, fordi dette ikke står i husordenen.

Jeg tænker! En dispensation. Den kan man jo lave gældende for eksempel for et år.

Jeg har boet i bebyggelsen i næsten 40 år, og har haft hund/hunde alle 40 år, jeg har ALDRIG fået klager omkring mit husdyrhold.

Jeg står lidt uforstående overfor den uvillighed, jeg mødte.

Det skal lige siges, at det er meget svært at få fat i små hunderacer. Men endelig er det lykkedes mig via en venteliste at blive tilbudt en hvalp af lille race.

Jeg er på grund af en meget dårlig ryg på pension, og jeg har brug for disse hundeluftture daglig for at komme ud og få rørt mig.

Tænker jeg får hvalpen hjem om 2 mdr. Så er min gamle hund de 2 mdr ældre, og så må jeg tage den derfra.

Men er der ellers andet jeg kan gøre?

Med venlig hilsen
PJ

Samletank i forhaven. Hvem skal betale?

? Kære brevkasse.
Vi bor til leje i et hus på landet fra 1925.

• Da man ikke længere må have septiktank har udlejer lagt en samletank i forhaven.

Nu har udlejer så pålagt os at betale for etablering af denne samletank ud over at betale for tømning af denne tank.

Kan det være rigtig?

Gælder en samletank, der er mindre end den forhenværende septiktank som en forbedring?

Vi taler om at gå fra årlig tømning til månedlig tømning.

! Kære B
Udskiftningen af en septiktank med en samletank vil nok blive betragtet som en forbedring, uanset størrelsen.

Som udgangspunkt kan udlejer dog ikke vælte betaling for etableringen over på lejeren, da der er tale om en forbedring af det lejede. Udlejer må selv betale for dette (forbedringen) og må herefter varsle en lejestigning svarende til forbedringen.

Såfremt det er aftalt i lejeaftalen, at lejerne betaler for tømning af tanken, skal lejer fortsat gøre dette. Alt efter hvor stor forskellen er på lejers tidligere udgift til månedlig tømning i forhold til årlig, kan denne ændring godt være i strid med hvad parterne har aftalt. Så kan der være tale om en ændring, der er så stor at den ligger ud over, hvad lejeren skal acceptere.

Venlig hilsen
Martin G. Laursen

! Ejendomsmesteren har åbenbart ikke kompetence til at give dispensation. Sådan er det i de fleste bebyggelser. Som regel er det afdelingsbestyrelsen der har opgaven med at tage stilling til sådanne sager. Så jeg synes, du skal prøve at spørge dem.

Der er ikke nogen regler i almenlejeloven at støtte sig til. Hvis du får nej, er der nok ikke andet at gøre end at skaffe sig af med den ældste hund

Med venlig hilsen,
Jakob Lindberg

Højesteret: Lejere kunne ikke få fordel af værdistigninger i deres almene boliger

Lejerne i et almen boligselskab måtte ikke drage fordel af stigningerne på fast ejendom. Det bestemte Højesteret i en dom mellem Boligselskabet Vibevænget og forretningsførerselskabet, KAB.

Af Jakob Lindberg

Danmarks største almene forretningsførerselskab, KAB (Københavns Almindelige Boligselskab) administrerer en lang række lokale boligselskaber. Et af dem er Boligselskabet Vibevænget, som ejer 175 lejligheder i Københavns nordvestkvarter

Boligerne er opført i 1928 på initiativ af KAB før den nuværende lovgivning om alment byggeri blev vedtaget af folketinget. I de oprindelige vedtægter var Vibevænget omtalt som et "parlamentarisk selskab" med egen bestyrelse. KAB var født forretningsfører for Vibevænget.

Lejlighederne var billige selv om de løbende blev moderniseret. En lejlighed på 105 m² kostede i 2019 ca. 5.000 kr i husleje pr. måned

Efter de oprindelige vedtægter var Vibevænget nærmest en mellemting mellem et alment boligselskab, som vi kender det i dag, og en privat andelsboligforening.

Hjemfaldspligt

Da Vibevænget blev opført, havde Københavns Kommune en politik, der gik ud på, at grundene blev solgt med "hjemfaldspligt", således at grundene efter 100 år skulle leveres tilbage til kommunen. Denne politik var begrundet i, at det var kommunen og ikke de private ejere, der skulle have gevinsten ved de almindelige

samfundsskabte værdistigninger på fast ejendom.

Da 100-års dagen for de fleste af disse byggerier nærmede sig kom et et politisk pres på Københavns kommune for at få ophævet denne hjemfaldspligt for andelsboligforeninger og almene boligselskaber. I 2003 fik Vibevænget lov til at frikøbe sig fra Københavns Kommune ved at betale 9,8 mio. kr., som blev finansieret ved et kreditforeningslån

Grundfondsbeviser

Vibevænget var ikke et almindeligt alment boligselskab. Det viste sig ved, at der i vedtægterne stod, at der til hver bolig var tilknyttet et såkaldt "grundfondsbevis". Prisen for de oprindelige grundfondsbeviser, som blev indbetalt af de første beboere var i 1928 kun 832 kr for en to-værelses lejlighed. Grundfonden på ca 191.000 kr blev brugt til at erhverve den grund, bebyggelsen blev opført på. Resten af den samlede anskaffelsessum på 1,6 mio kr blev finansieret ved lån.

Når en beboer flyttede fik hen udbetalt de 832 kr. I mange år blev dette beløb ikke reguleret, men der havde udviklet sig en praksis for, at den ny lejer betalte et beløb på f.eks. 50-100.000 kr til den fraflyttende lejer alt efter hvilke forbedringer, der var udført i lejligheden

I de oprindelige vedtægter fremgik

Vibevænget brød med KAB

Af Jakob Lindberg

Den 1. april 2020 trådte skilsmissen mellem Vibevænget og KAB i kraft. Beslutningen herom blev truffet af Vibevængets ledelse, som konsekvens af udfaldet af landsretssagen om opskrivning af grundfondsbeviserne. Landsrettens dom blev senere stadfæstet af Højesteret.

Det er meget usædvanligt med "skilsmisser" inden for den almene boligsektor.

Normalt antages det, at enkelte afdelinger inden for et boligselskab ikke kan melde sig ud af boligselskabet. I tilfældet Vibevænget, var der ikke tale om en afdeling, men om et datterselskab.

KAB har valgt at acceptere skilsmissen.

det, at værdien af grundfondsbeviset "afhænger af værdien af en bestemt bolig og dennes nuværende og fremtidige lejeværdi". En boligs værdi kan forøges, hvis den får en højere brugsværdi, f.eks. hvis den tilføres en kvalitet, den ikke havde før - for eksempel at der installeres centralvarme i stedet for opvarmning med kakk-

ovn. Boligens værdi kan også forringes, f.eks. hvis den forfalder på grund af dårlig vedligeholdelse.

Men for ejerlejligheders og andelslejligheders vedkommende kan lejeværdien også stige som følge af de almindelige stigninger på grundværdierne. For de private andelsboligers vedkommende legaliserede VK-rege-





Fortsat fra forrige side

ringen i starten af 2000-tallet de såkaldte valuarvurderinger, som førte til at de enkelte andelsboliger steg kraftigt i pris.

Vedtægtsændringer

Det har måske været disse ændringer for andelsboligerne, som inspirerede bestyrelsen i Vibevænget til at ændre deres vedtægter. Det skete i 2015, hvor beboerne på en generalforsamling vedtog at lave boligselskabet om til "Andelsboligforeningen Vibevænget".

En af ændringerne var, at man fjernede omtalen af KAB fra vedtægterne. Dette gjaldt også bestemmelsen om at Vibevængets overskud i tilfælde af boligselskabets opløsning skulle afleveres til KAB. En anden ændring var, at værdien af andelsboligerne skulle reguleres efter reglene i andelsboligforeningsloven.

KAB nægtede at godkende vedtægtsændringerne.

I 2017 besluttede Vibevænget på en ekstraordinær generalforsamling at forøge den samlede værdi af grundfondsbeviserne fra 191.232 kr til ca 142 mio kr. Det betød at hvert grundfondsbevis fik en værdi af 11.963 kr pr m². For en bolig på 105 m² betød det at andelen fik en pålydende værdi af ca. 1,256 mio kr

Landsretten

Landsretten gav KAB ret på alle

punkter.

For det første fandt dommerne at Vibevænget ikke ensidigt kunne lave om på vedtægterne, da det i de eksisterende vedtægter stod, at vedtægtsændringer skulle godkendes af KAB.

Dommerne bemærkede, at KAB's nægtelse af at godkende ændringen af vedtægterne i 2015 hverken var usaglig eller urimelig, og de bemærkede... "at Vibevængets medlemmer på intet tidspunkt havde haft en berettiget forventning om at få ejerskab til Vibevængets samlede formue".

Vedrørende værdien af grundfondsbeviserne fandt landsretten, at Vibevængets grundfond skal udgøre den kapital, som medlemmerne har indbetalt og senere måtte indbetale. Herudover kan grundfonden alene opskrives og reduceres ud fra de forbedringer eller forringelser, som beboerne har foretaget. Derudover kan der ske en nedsættelse af grundfondsbevisernes værdi i tilfælde af fald i huslejen.

Dommerne fandt ikke, at Vibevængets generalforsamling havde lov til at foretage en opskrivning af grundfondsbevisernes værdi. Dommerne forkastede dermed Vibevængets fortolkning af ordene i de oprindelige vedtægter hvorefter værdien var "...afhængig af værdien af en bestemt bolig og dennes nuværende og fremtidige lejeværdi".

Højesteret

Vibevænget ankede landsrettens

dom til højesteret, med påstand om, at KAB skulle anerkende, at opskrivningen af grundfondsbeviserne var gyldig. Men højesteret stadfæstede landsrettens afgørelse. Dette skete udelukkende ud fra en nærlæsning af Vibevængets vedtægt fra 1980, specielt § 7, stk. 2

Opskrivningen af grundfondsbeviserne på den måde, som Vibevænget havde vedtaget, havde karakter af en kursregulering af grundfondsbeviserne. Dermed blev værdien forøget betydeligt, uden at der tilføjes grundfonden flere midler. Det blev oplyst i sagen, at f.eks. et grundfondsbevis på 832 kr. med 2017-opskrivningen vil få en værdi på 619.840 kr.

Efter ordlyden af vedtægtens § 7, stk. 2, er grundfondsbeviserne knyttet til og deres værdi afhængig af "værdien af en bestemt bolig og dennes nuværende og fremtidige lejeværdi",

Højesteret fandt ikke, at det fremgår af vedtægtsbestemmelsen, hvad der menes med "afhænger af", eller hvad der skal forstås ved "fremtidige lejeværdi", men Højesteret fandt, at bestemmelsen drejede sig om lejeværdien af en bestemt bolig og ikke af ejendommen.

Der står der ikke i bestemmelsen at grundfondsbevisets værdi skulle ændres som følge af generelle konjunkturstigninger i ejendommens værdi. Dette taler imod, at medlemmerne skulle have krav på en opskrivning af værdien. Højesteret pegede også på at

Vibevænget ifølge vedtægtens § 1 har til formål bl.a. at skaffe nuværende og fremtidige medlemmer billige boliger og varetage almene boliginteresser, hvilket også taler imod en opskrivning af grundfondsbeviserne til fordel for de nuværende lejere.

Højesterets dommere konkluderede, at vedtægtens § 7 ikke indeholder selvstændig hjemmel til at opskrive grundfondsbeviserne. Derfor blev KAB frifundet.

Betaler du for høj husleje i din almene boligafdeling?

Alment byggeri

Guide: Læs her hvordan du kan undersøge om boligselskabet opkræver for meget i leje

Af *Jakob Lindberg*

Det første du skal gøre er, at se på det regnskab for det sidst afsluttede år, som er blevet omdelt i din boligafdeling. Du har formentlig ikke fået det officielle regnskab, fordi det er en en publikation, der ofte fylder mere end 10 sider.

Men i de fleste boligselskaber viser man regnskabet sammen med budgettet for det kommende

år, når budgettet skal godkendes på afdelingsmødet. Her er regnskabet og budgettet vist i kolonner ved siden af hinanden i forenklet form. Selvom du ikke mere har det papir, så fortvivl ikke - det hele findes på internettet. Dog ikke før det har været indsendt til kommunen. Denne indberetning sker som regel 5 måneder efter regnskabsårets udløb.

Dette er en guide til hvordan du kan finde det *komplette regnskab* på den portal, der hedder

Landsbyggefondens Regnskabsdatabase. I denne database offentliggøres regnskaberne for alle almene boligorganisationer og de enkelte afdelinger. Lad os antage, at du gerne vil finde det sidst aflagte regnskab for afdeling *Ellemarken* i Køge.

1.
I browserfeltet på din computer skriver du *lbf.dk*. Du er nu inde i Landsbyggefondens portal Vælg *Selvbetjening*, nederst tv og derefter Regnskabsdatabasen
Klik på *Selvbetjening*
I det nye skærmbillede vælger du *Se regnskab*



2.
Nu åbnes dette billede, som er en lang liste over alle boligafdelinger i hele landet.

Fritekstsøgning efter regnskab		2019			
Træk en kolonneoverskrift herover for at gruppere efter kolonnen					
LBF	LBF	Organisation	Å	Afdeling	Å
Org.nr	Afd.nr				
0001		Vojens Andels-Boligforening			
0001	001	Vojens Andels-Boligforening		1	
0001	002	Vojens Andels-Boligforening		2	

3.
I Feltet *Fritekstsøgning efter regnskab* skriver du "2019 Ellemarken"
Klik nu på ordet, *Ellemarken*, der står i kolonnen *Afdeling*. Nu kommer forsiden af regnskabet frem
Af skemaet kan du se, at der i afdelingen findes 1.125 almene familieboliger. De første to sider er såkaldte stamoplysninger om bygningerne mm.

Køge almennyttige Boligselskab			Regnskabsår	2019
Regnskab for afdeling Ellemarken			Fra	01-07-2018
			Til	30-06-2019
Boligorganisation	Afdeling	Tilsynsførende kommune		
LBF-nr.: 0067	LBF-nr.: 004	Kommunenr.: 259		
Navn - adresse: Køge almennyttige Boligselskab c/o Finsensvej 33 v/DAB 2000 Frederiksberg	Navn - adresse: Ellemarken c/o Finsensvej 33 v/DAB 2000 Frederiksberg	Navn - adresse: Køge Kommune Torvet 1 4600 Køge		
Telefon: 77320000	Telefon: 77320000	Telefon: 56676767		
Fax: 77320001	Fax: 77320001	Fax: 56655446		
E-postadresse: dab@dabbolig.dk	E-postadresse: dab@dabbolig.dk	E-postadresse: raadhus@koerge.dk		
Hjemmeside: www.dabbolig.dk	Hjemmeside: www.dabbolig.dk			
CVR-nr.: 26384451	CVR-nr.: Status: 1 - Almindeligt driftsregnskab			
LEJEMÅL	Bruttoetageareal antal m ²	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger	86.761	1.125	1	1.125

4.
På side 3 begynder det som hedder *Resultatopgørelsen*. først *Udgifter* (Side 3-6) og dernæst *Indtægter* (Side 7-9)

Køge almennyttige Boligselskab			Regnskabsår	2019	
Regnskab for afdeling Ellemarken			Fra	01-07-2018	
			Til	30-06-2019	
Resultatopgørelse					
Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
RESULTATOPGØRELSE					
UDGIFTER					
ORDINÆR DRIFT					
105.9	*	Nettokapitaludgifter (Beboerbetaling)	4.198.513	5.000	5.000
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER					
106		Ejendomsskatter	3.717.091	3.319	3.836

5.

På side 6 står *Udgifter i alt* og *Årets overskud*.

Det ses, at *Udgifter i alt* var lidt over 66 mio kroner. I konto 140 står *Årets overskud*, som er fordelt på to konti:

- 111.612 kr., som er gået til *Afvikling af underfinansiering*, dvs. tilbagebetale et lån, der tidligere er optaget i afdelingens egne opsavede midler (henlæggelser)
- 4.426,367 kr., som er *overført til opsamlet resultat*

I alt har afdelingen derfor i 2019 haft et samlet overskud på 4.537.959 kr.

Køge almennyttige Boligselskab

Regnskab for afdeling Ellemarken

Regnskabsår 2019
Fra 01-07-2018
Til 30-06-2019

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultatopg. indeværende år	Budget indeværende år (1.000 kr)	Budget næste år (1.000 kr)
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	12.067.869	11.443	18.117
139		UDGIFTER I ALT	66.247.285	70.338	71.964
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	111.612		
		2. Overført til opsamlet resultat	4.426.347		
150		UDGIFTER OG EVT.OVERSKUD I ALT	70.785.244	70.338	71.964

Opsamlet overskud

Ideelt set må der ikke være noget overskud i en almen boligafdeling, men her ser vi et betydeligt overskud, der er kommet på bare 1 år. Da der er 1.125 boliger i afdelingen, svarer det til 4.034 kr pr bolig. Det er det beløb, hver lejer har betalt for meget i 2019 i gennemsnit.

Men hvor mange penge er der så ophobet i overskud. Det kan vi se, hvis vi går ind i *Balancen*. Den står på de følgende sider. *Aktiverne* står på side 8-9.

Det drejer sig dels om værdien af bygningerne, dels de penge og tilgodehavender, som afdelingen råder over.

På side 10-11 står *Passiverne* som er de penge afdelingen skylder væk, f.eks. værdien af de lån der er optaget og henlæggelserne, som er opsparing til fremtidig vedligeholdelse. På en særlig konto (Nr. 407) står *Opsamlet resultat*, hvilket er de penge afdelingen skylder de fremtidige lejere.

Derudover er der opkrævet 13.539.934 kr i *Op-*

samlet resultat. Det svarer til 12.035 kr pr. bolig. De 13,5 mio kr. må kun bruges på *to måder*. (a) Hvis der næste år skulle blive underskud kan pengene dække dette. (b) Det kan bruges til at nedsætte lejen midlertidigt. Beboerne kan ved næste budgetlægning vedtage at beløbet skal indtægtsføres på een gang således at den årlige leje næste år bliver nedsat med ca. 1.000 kr om måneden. Pengene må ikke bruges til forbedringer.

6.

På side 10 står henlæggelserne til vedligeholdelse mm og det opsamlede resultat.

Det ses af konto 406.9 *Henlæggelser i alt*, at afdelingen havde opsparret ca 87,5 mio kr til fremtidig vedligeholdelse. Det svarer til 77.857 kr pr bolig.

Af konto 407 *Opsamlet resultat* kan det ses, at lejerne ved afslutningen af dette regnskabsår havde betalt i alt 13,5 mio for meget i husleje gennem de seneste år.

Køge almennyttige Boligselskab

Regnskab for afdeling Ellemarken

Regnskabsår 2019
Fra 01-07-2018
Til 30-06-2019

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
PASSIVER				
HENLÆGSELSE (AFDELINGENS OPSPARING)				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	82.025.705	75.160
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	4.992.035	5.170
403		Fælleskonto (B-ordning)		
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)		
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	570.940	173
406	*	Andre henlæggelser		
406.9		HENLÆGSELSE I ALT	87.588.680	80.503
407	*	Opsamlet resultat	13.539.934	9.114
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	101.128.614	89.617

7.

Gå nu til *noten til konto 407*, som står på side 21

Her kan man se, at afdelingen i regnskabsåret 2018 havde et overskud på 9,114 mio kr. Oven i det kommer overskuddet fra 2019 på 4,426 mio, hvilket i alt bliver **13,529 mio kr.**

I skærbilledet, der er vist i punkt 3 ses det, at der i alt er 1.125 boliger i Ellemarken. Dividerer vi 13.539.914 kr med 1.125 giver det **12.035 kr pr bolig**. Det er det beløb, hver lejer i Ellemarken har været tvunget til at spare op gennem sin husleje.

Køge almennyttige Boligselskab

Regnskab for afdeling Ellemarken

Regnskabsår 2019
Fra 01-07-2018
Til 30-06-2019

Noter til balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Indeværende år	Sidste år (1.000 kr)
		Saldo ultimo		
407		OPSAMLET RESULTAT		
1.		Saldo primo	9.113.587	
		- Årets underskud (konto 210)		
		+ Årets overskud (konto 140)	4.426.347	9.114
		+ Budgetmæssig afvikling af underskud (konto 133.1)		
		- Overført til drift (konto 203.6)		
		Saldo ultimo	13.539.934	9.114

Hellere renovering end nybyggeri

Klima

Renovering af den eksisterende boligmasse er at foretrække frem for nybyggeri, når vore bygninger skal gøres mere klimavenlige

Af Jakob Lindberg

Firmaet Rambøll har for branchepartnerskabet, Bygge- og anlæg udarbejdet en rapport om, hvordan byggeriet kan gøres mere klimavenligt. I forordet er udfordringen beskrevet således:

Hvis det danske samfund skal opfylde den politiske målsætning om 70% reduktion af drivhusgasser i 2030, er det nødvendigt at byggeriet bidrager markant hertil. Regeringens klimapartnerskab for bygge- og anlæg anslår, at denne sektor alene står for ca. 30 procent af den samlede CO₂-udledning i Danmark, hvis driftsaktiviteterne tælles med. Uanset at energiproduktionen på sigt vil ændre sig fra fossile brændsler til mere vedvarende energikilder med lavere CO₂-aftryk, vil der i flere årtier frem være behov for en aktiv stillingtagen til klimaaftrykket, når vi bygger, renoverer, anlægger og drifter.

Rapporten forsøger at beskrive fordele og ulemper ved forskellige måder at gøre vore bygninger mere bæredygtige. Man har regnet på 4 forskellige metoder til at nå målet:

- Tagrenovering
- Tagrenovering og udvendig isolering
- Tagrenovering, udvendig isolering, forbedrede installationer
- Nybyggeri

Analysen viser, at det bedre kan betale sig at renovere bygningen end at bygge nyt, både når det gælder økonomi, og når det gælder CO₂-udledninger. Det forudsætter at man renoverer både tag og ydervægge. Hvis man vælger kun at renovere taget, er omkostningen væsentlig lavere end ved nybyggeriet, men CO₂-udledningerne lidt større end nybyggeriet.

I rapporten analyserer forfatterne resultaterne for flere forskellige bygningstyper, boliger (parcelhuse, rækkehuse, etageboliger, kontorbygninger, mm. For hver bygningstype har man beskrevet forskellige eksempler.

For hvert eksempel har man udregnet både CO₂-udledninger og kvadratmeterpris for alle fire metoder (dvs. tre typer af renovering samt nedrivning og nybyggeri). I tabellen nedenfor er vist et eksempel på etagebyggeri. CO₂ udledningerne ved byggeriet stammer fra to kilder. Dels den CO₂, der stammer fra produktionen af byggematerialerne, dels den CO₂, der stammer fra driften af huset, først og fremmest varmemeforbruget.

Ved nybyggeri stammer CO₂ udledningen først og fremmest fra produktionen af byggematerialerne, mens varmemeforbruget er relativt lavt.

Ved renoveringsløsningerne stammer CO₂-udledningerne først og fremmest fra opvarmningen, mens CO₂ udledningerne fra produktionen af materialerne er lavere end for nybyggeriet.

Udgiften er udregnet som den såkaldte nutidsværdi af alle de omkostninger, der er ved at opføre,

Klimapåvirkning og nutidsværdi over 50 år i etagebyggeri				
	Tagrenovering alene	Tagrenovering og udvendig isolering	Tagrenovering, udvendig isolering og forbedrede installationer	Nybyggeri, inkl. nedrivning af gammel bygning
CO ₂ -ækvivalenter pr m ²	430	250	230	400
Nutidsværdi (kr/m ²)	5.000	4.000	4.000	13.000
		Laveste udledninger og laveste omkostninger		

vedligeholde og opvarme bygningen over en periode på 50 år.

Tabellen viser, at om-

kostningerne ved at renovere bygningen er meget lavere for alle typer af renoveringer (ca. 4-5.000 kr. pr. kvadratmeter) end for et nybyggeri (ca. 13.000 kr. pr. kvadratmeter). Samtidig er CO₂-udledningerne markant lavere i to af renoveringsscenarierne (tag og ydervæg, samt tag, ydervæg og installation,).



Lejeloven blev erstattet med jungleloven

Privat udlejning

Værdistigninger på storbyernes ejendomsmarked har gjort ejendomsrenoveringer uden offentlig støtte til en lukrativ industri. Lejerne er gjort retsløse.

Af Bjarne Riisgaard

Boligejendommen Dalhusene i Vanløse består af 14 boligblokke på 3 etager, med i alt ca. 300 lejligheder, samt en børnehave. Ejendommen ejes af pensionskassen JØP (der i 2020 fusionerede med ingeniørernes pensionskasse, og siden har heddet P+), og administreres for udlejer af administrationsselskabet DEAS.

I 2019 begyndte udlejer et stort renoveringsprojekt, med tilbygning af ekstra tagetager med nye lejligheder, samtidig med en reduktion af fællesfaciliteterne. Desuden planlægges omfattende ændringer af udendørs fællesarealer, samt afvikling af stuelejlighedernes altaner, der skal ændres til terrasser. Byggegenerne har medført øget fraflytning og givet udlejer mulighed for sideløbende at renovere og genudleje flere fraflyttede lejligheder til markedsleje efter boligreguleringslovens (BRL) § 5 stk. 2, i stedet for den omkostningsbestemte leje efter BRL § 5 stk. 1, som de gamle lejemaal var reguleret efter.

Byggegener som middel til lejerfordrivelse

Byggearbejdet, både renoveringerne og nybyggeriet af taglejlighederne, har medført en mængde gener for lejerne, især på 2. sal lige under det loft hvor de nye taglejligheder opføres. Generne rækker over et vidt spektrum; fra ekstrem støj, tit lige over hovedet på folk, over rystelser der medfører revner i væggene og åbne huller i lofterne, til hyppige strømafbrydelser, ustabil vandforsyning og ekstremt varmemeforbrug på grund af det fjernede tag, eller håndværkere der ustandseligt kræver adgang til lejlighederne. Det har været ekstra belastende under Corona nedlukningerne, hvor mange lejere har måttet arbejde hjemme. Uanset det ville generne med revner og huller i lofter og vægge, snavs, støj, strømafbrydelser og påtrængende håndværkere, dog have været uacceptable for mange af lejerne.

Generne har fremprovokeret en strøm af klager til både udlejer og Københavns kommune. De har hovedsageligt blot medført, at udlejer har tilbudt nogle få lejere hotelovernatning, eller kortvarige hjemmearbejdsmuligheder i byggefirmaets kontorbarak på byggepladsen.

Disse tilbud har været lige så utilfredsstillende som forholdene i lejlighederne, imens entreprenørernes folk hærger boligmiljøet. Københavns kommune har på sin side reageret så passivt, at det af lejerne opleves som total ligegyldighed med hensyn til håndhævelse af miljøreguleringer



overfor entreprenøren. Den forudsigelige konsekvens har naturligvis været en støt flugt af lejere, der fraflytter deres BRL § 5.1 lejligheder, som udlejer derefter får totalrenoveret og genudlejet efter § 5.2.

Reaktionsmuligheder for lejerne

Den umiddelbare reaktion blandt de lejere der først blev berørt var, at henvende sig til udlejer og kræve midlertidig genhusning. Via sin advokat, - Advokatfirmaet AMC-North (tidligere Nomanni & Isaksen), afviste udlejer kravet, bl.a. med henvisning til, at den forventede huslejestigning ikke var stor nok til at berettige genhusning. En senere henvendelse til Københavns kommunes Teknik- og Miljøforvaltning (der har ansat det samme advokatfirma til at administrere genhusningsreglerne for kommunen) gav det svar, at eftersom renoveringsarbejderne ikke modtog offentlig støtte efter byfornyelsesloven, var der intet retsgrundlag for et krav om genhusning.

I stedet forsøgte en gruppe af lejere at organisere en kollektiv sag ved boligretten, om kompensation for byggegener efter lejelovens § 11 stk. 2. Det viste sig imidlertid, at det formentlig ville kræve, at der var tale om præcis samme gener for alle deltagere, og da generne var ret forskellige i de enkelte lejemaal, blev den økonomiske risiko ved sagen dermed for stor for lejerne, til at tilstrækkeligt mange turde deltage.

Efter på den måde 2 gange at have løbet panden mod en mur, er status på situationen blevet tydelig: Kombinationen af flere faktorer har reelt gjort lejerne retsløse ved større bygningsrenoveringsprojekter i storbyerne. Det skyldes særligt 3 forhold:

- Dels en Teknik- og Miljøforvalt-

ning, der som i Københavns kommune er uden evne eller vilje til at håndhæve en miljøregulering på en måde, så den beskytter imod gener fra større bygge- og anlægsprojekter.

- Dels et marked der har udviklet sig så det er profitabelt at gennemføre omfattende bygningsrenoveringer uden offentlig byfornyelsesstøtte.

- Og endelig en lejelovgivning der i praksis gør det umuligt for gennemsnitslejere at kræve kompensation ved boligretten.

Dermed er det blevet jungleloven der hersker. Og de store dyr i junglen, hvad enten de hedder Blackstone, jøp eller P+, - tager for sig af retterne.

Bortset fra konstateringen af det boligretlige tomrum der opstår, når markedet gør renoveringer uden offentlig byfornyelsesstøtte profitable, har forløbet åbenbart et par problemer i den politiske og økonomiske udvikling:

Aktørerne på markedet

At kombinationen af markeds kræfter og huller i miljø- og boliglovgivningen gør det muligt, for institutionelle investorer som Blackstone, jøp, eller P+ at agere som de spekulanter de ifølge deres formål ér, er måske ikke overraskende – I den sammenhæng er det nye blot, at den økonomiske udvikling har gjort det muligt for dem føre sig mere aggressivt frem end tidligere.

Dobbeltrøller og interessekonflikter

Derimod er det overraskende med den dobbelttrølle et advokatfirma som AMC-North kan få i sagen; På den ene side som advokat og rådgiver for en udlejer med en klar økonomisk interesse i, at få udskiftet lejerne i så mange lejemaal som muligt, så de kan genudlejes til en højere leje efter BRL § 5.2 i stedet for det gam-

le § 5.1 lejemaal. På den anden side, men samtidig, som administrator for Københavns kommune af de potentielle midlertidige genhusninger, som deres udlejer klient har en interesse i, ikke bliver aktuelle, fordi de i så fald næppe kunne slippe af med lejerne, som nødvendigt for at kunne genudleje lejlighederne efter BRL § 5.2.

Et spørgsmål til Teknik- og Miljøborgmesteren i København (som er fra Enhedslisten), om hvordan en så åbenlys interessekonflikt kunne være i overensstemmelse med Enhedslistens kommunalpolitiske linie, gav det intetsigende svar fra forvaltningen, at:

"...-Forvaltningen har, efter EU-udbud, indgået en forretningsfører aftale....-med advokatfirmaet AMC North. Denne forretningsfører aftale begrænser ikke AMC North i at indgå andre rådgiveraftaler i forbindelse med private renoveringsprojekter, som med JØP i forbindelse med Dalhusene." - Svaret var suppleret med følgende bemærkning fra borgmesterkontoret: "- jeg mener som borgmester, at det er afgørende, at København er en by, hvor der er gode og billige boliger til alle. - Derfor arbejder Enhedslisten og jeg også for flere almene boliger, da det er Københavns Kommunes bedste redskab til at sikre gode boliger, som folk kan betale."

(!?)

- Lad herefter enhver tænke sit om Enhedslisten og Københavns kommunes Teknik- og Miljøborgmester...

Ghettobegrebet ryger ud, men vi får endnu flere nedrivninger og opsigelser

Af Jakob Lindberg

Regeringen med boligminister Karare Dybvad i spidsen lægger i en pressemeddelelse op til en skærpet konflikt om parallelsamfundslovgivningen. Der er både godt og dårligt at sige om udspillet.

Det gode først: Man vil afskaffe ghettobetegnelsen. Hurra! Denne skamlet på dansk boliglovgivning burde aldrig være indført. For den har kun skabt splid i befolkningen. Betegnelse ghetto skal fremover hedde "parallelsamfund" og hårde ghettoområder skal hedde "omdannelsesområder"

Men de diskriminerende bestemmelser i parallelsamfundslovgivningen bliver der ikke rørt ved.

Forebyggelsesområder

Nu til det dårlige: Man vil udvide diskriminationen, således at endnu flere lejere bliver ramt:

Foruden parallelsamfundene og omdannelsesområderne får vi det,

som regeringen kalder "forebyggelsesområder".

Det er områder, "med mindst 1.000 beboere, som adskiller sig negativt fra det omgivende samfund på kriterier som beskæftigelse, indkomst og kriminalitet og hvor andelen af ikke-vestlige indvandrere og efterkommere overstiger 30 procent."

De såkaldte omdannelsesområder omfatter kun områder, hvor andelen af ikke-vestlige indvandrere overstiger 50 procent. Her bor der 35.000 beboere i 13 områder. Nu udvides loven til også at gælde de udsatte boligområder og forebyggelsesområderne, hvor andelen af ikke-vestlige indvandrere overstiger 30 %. Dermed bliver yderligere 163.000 beboere i 83 områder udsat for indgreb.

Indgrebene er, at et stort antal boliger i alle disse områder skal rives ned eller sælges til private. Beboerne bliver opsagt og skal flyttes med tvang. Men ingen ved hvorhen.

Opgaven med at finde genhusning til de tvangsforflyttede familier er

svær nok i øjeblikket, hvor det kun gælder de 13 omdannelsesområder. Når det pludselig gælder 83 områder bliver opgaven gigantisk.

Forstærket forskelsbehandling

For at styre processen forslår regeringen at alle boligorganisationer skal gøre brug af fleksibel udlejning. Det bevirker, at endnu flere fattige og arbejdsløse mister muligheden for at få en bolig i det almene byggeri.

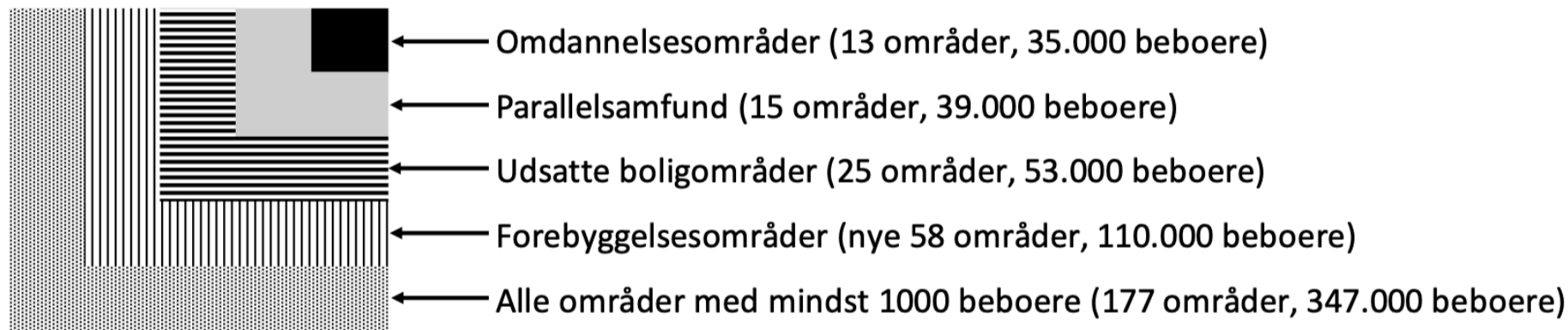
Regeringen vil også stamme reglerne for kommunal anvisning af boliger. Det vil betyde, at kommuner ikke må anvise boliger i de 83 områder til ikke-vestlige indvandrere eller folk på kontanthjælp. Diskriminationen bliver endnu mere omfattende.

Krigserklæring

Forslaget er en krigserklæring til den almene boligbevægelse og de ca 1 mio lejere, der bor i sektoren. "Ghettoloven" har været upopulær. Forebyggelsesloven bliver endnu mere upopulær, fordi endnu flere

mennesker kommer til at opleve dens skadevirkninger.

Kampen kommer til at stå i retssystemet lige fra boligretten til Menneskerettighedsdomstolen. Men den kommer først og fremmest til at afgøre stemmeafgivningen til Folketinget. Det sker, når vælgerne får øjnene op for lovens ødelæggende konsekvenser.



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

