Lejer i Haderslev og Omegn

NR. 68 - Efterår 2021

LANDSBLAD FOR DANMARKS LEJERFORENINGER

Det antisemitiske udtryk "ghetto" bruges stadig i boligministeriets publikationer

Den 15 juni 2021 aftalte et flertal af folketingets partier, at det i almenboligloven skulle være slut med at omtale boligområder som "ghettoer". Allerede den 25 juni modsagde Boligministeriet selv dette løfte ved at udgive publikationen, Redegørelse om parallelsamfund, hvor ordet "ghetto" forekommer hundredevis af gange.

Af Jakob Lindberg

Nuvel. Man må lade de medarbejdere, der har skrevet publikationen, at det kan være svært at omlægge sprogbrugen på 10 dage. Men det skal blive interessant at se, om det lykkes for minister Kaare Dybvad at få udraderet udtrykket ghetto fra de ministerielle publikationer fremover.

Det bliver svært. Ordet "ghetto" er som en ond ånd, der er sluppet ud af en flaske. Det grimme ord har hundreder af år på bagen. Hvordan man får denne ånd ned i flasken igen, er ikke godt at vide.

Hvad vi derimod ved med sikkerhed er, at da tidligere statsminister, Lars Løkke i 2018 genoplivede begrebet med Lov 38 om parallelsamfund pustede han nyt liv i den antisemitisme, som vi her i landet troede var et over-

Fortsættes på side 2



POST DANMARK
B PP

Returneres ved varig adresseændring

Afsender:
Haderslev Lejerforening
Højgade 6
6100 Haderselev

Nye begrænsninger i kommunernes mulighed for at løse boligproblemer



Side 3-4

Modstanden mod nedrivningerne breder sig



Side 5

Er opsigelserne af beboerne udtryk for etnisk diskrimination?



Side 6

Tema: Sognefogedvænget, Rødby



Side 7-9

Hvordan er det nu det er?



Side 10-11

Tema: Sognefogedvænget, Rødby



Side 12-13

Hvad kan lejerne gøre, hvis deres afdeling har for højt overskud?



Side 14

En køber fik ikke lov til at overtage en ejendom til 9,1 mio



Side 16

LEJER I HADERSLEV OG OMEGN

Nr. 68 Efterår 2021

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

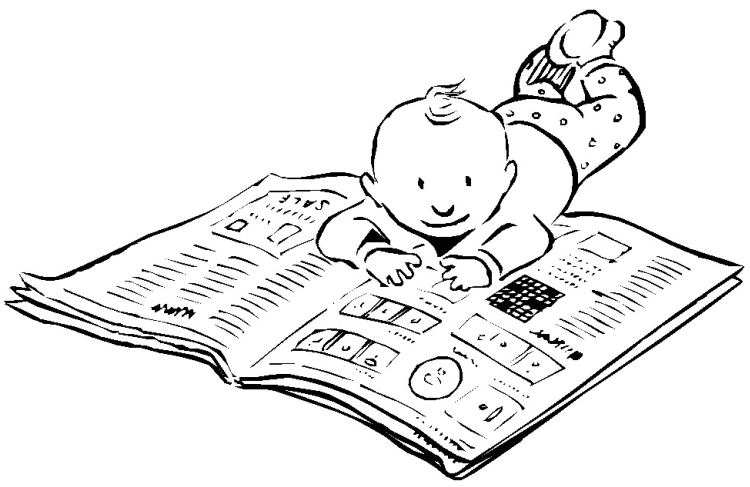
Redaktionen af dette blad
er afsluttet 15. august 2021
Vinter 2021, deadline: 15. november 2021

Haderslev og Omegns Lejerforening:

Adresse: Lavgade 8, kld. 6100 Haderslev
Telefon: 61 65 22 45
Åbningstid: onsdage efter aftale, pga. Corona.
Mail: haderslev-lejerforening@hotmail.com
Hjemmeside: haderslevogomegnslejerforening.dk

Bestyrelsen:

Formand: Jan Leth
Næstformand: Claus Larsen
Kasserer: Heidi Kjær
Sekretær: Jytte Holm Jakobsen
Bestyrelsesmedlem: Birthe O. Andersen



Kontingent

2021

Medlemmer:	300,00 kr.
Pr. Sag:	500,00 kr.

Sager behandles i den rækkefølge, de modtages.
Eksisterende medlemmer prioriteres højest
Medlemskab og kontingent for almene boligafdelinger og større private beboerrepræsentationer, afdelingsbestyrelser o.l. aftales med bestyrelsen

Betaling

Kontingent betales på det fremsendte indbetalingskort eller overførsel via netbank.
Med oplysning om navn, adresse og mailadresse, evt. telefonnummer.
Arbejdernes Landsbank:
Reg.nr. 5386, Kontonummer 0247062.

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



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 folketinget 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 folketinget, huslejenævn, ministerier mfl.
Tidligere numre af bladet kan læses på

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

Det antisemitiske udtryk "ghetto" bruges stadig i boligministeriets publikationer

Fortsat fra forsiden

stået fænomen.

Læs mere om historien bag "Ghetto" her: https://www.dklf.dk/artikler/fra-ghetto-til-pisto/

Uenighed

Det er i øvrigt ikke alle forligspartierne, der enige i, at droppe denne brændemærkning af de ikke vestlige medborgere i vort samfund. I aftalen står:

"Det er ikke en politisk ambition blandt parterne at påvirke sprogbrugen i almindelighed."

Det fremgår ikke af aftalen, hvilke partier, der ikke er enige i at ordet "ghetto" bør undgås.

Helt personligt vil jeg blot sige:

"Jeg respekterer Kim Jung Un. Han har aldrig kaldt Mjølnerparken for en ghetto"



Kommunal-valg den 16. november



Det er ikke alene beslutningerne i Folketinget der har betydning for de ca. 40% af Danmarks husstande der bor til leje. For alle der bor i lejeboliger er det faktisk lige så vigtigt, at de partier og kandidater, der bliver valgt lokalt, går ind for en lejervenlig politik. - En politik der positivt indtænker forholdene for den del af kommunens borgere der bor til leje enten hos private udlejere eller hos de almene boligselskaber.

Det er for eksempel yderst vigtigt, at boligreguleringsloven gælder i kommunen efter valget. Det er nemlig et spørgsmål kommunalbestyrelsen / byrådet tager stilling til. Og vælger byrådets flertal, at loven ikke skal være gældende, kan lejerne i de private udlejningsejendomme se frem til meget kraftige huslejestigninger. Der vil ofte kunne ses frem til mindst en fordobling af huslejen. Gennemsnitligt ligger lejen markant og væsentligt højere i de kommuner hvor loven ikke gælder. Hvis boligreguleringsloven er sat ud af kraft i kommunen, er det for øvrigt ikke alene lejerne der bliver presset økonomisk, men også kommunen, og dermed indirekte alle borgerne, for kommunen får langt større udgifter til boligsikring og boligydelse.

Så orienter dig om, hvilke af de lokale partier og kandidater der går ind for, at boligreguleringsloven skal gælde i din kommune, og hvilke der ikke gør.

Kommunen har også på en række andre områder stor indflydelse på hvordan den samlede udvikling på boligforholdene kommer til at forme sig. I en del kommuner bliver der f.eks. renoveret ældre almene boliger på en måde, så resultatet bliver færre men større nyrenoverede almene boliger. Hvilket betyder huslejer i den absolut høje ende af skalaen. Intentionen er som regel at tiltrække økonomisk resursestærke familier til disse boliger, hvilket som oftest mislykkes. Men under alle omstændigheder bliver en række husstande på denne måde tvunget væk fra bebyggelsen, og over i en meget uvis bolig-fremtid. Dette er naturligvis ikke en lejer-venlig måde at gøre tingene på. Det vil det imidlertid være, hvis der i stedet tages udgangspunkt i at bygge og renovere til gavn for de bestående beboere, og med sigte på, at langt flere borgere får en bolig de selv kan betale. En bolig hvor det ikke er en nødvendighed, at kommunen skal bidrage med store tilskud til boligsikring og boligydelse.

Så orienter dig om, hvilke af de lokale partier og kandidater der har fokus på de fine prestigeprojekter, og hvem der sigter mod at sikre gode betalelige boliger også for borgere med ikke så høje indkomster.

Det har herudover også stor betydning, hvordan de lokale politikere tilrettelægger byplanlægning, tilsyn med boligers standard mv.. Helt konkret er det eksempelvis meget væsentligt, hvordan man lokalt håndterer dårligt vedligeholdte ejendomme, ejendomme og boliger ramt af skimmelsvamp, ansøgninger om sammenlægning og nedlæggelse af lejligheder.

Husk at stemme ved kommunalvalget, nu den 16. november 2021, så vi rundt om i kommuner og regioner kan få indvalgt flest mulige af de lokale politikere, der reelt varetager lejernes interesser.

- Stem som lejer !

Bodil Kjærum
Landsformand

Nye begrænsninger i kommunernes mulighed for at løse boligproblemer

I den nye aftale om parallelsamfund af 15 juni 2021 bliver det gjort vanskeligere for kommunerne at løse boligproblemerne.

Af Jakob Lindberg

Problemerne består i, hvordan man kan genhuse de beboere, der skal opsiges, når tusindvis af boliger bliver nedrevet eller solgt som ejerlejligheder.

Ifølge aftalen skal reglerne for boliganvisning strammes i de såkaldte "forebyggelsesområder". Forebyggelsesområderne er kendetegnet ved at have mindst 1.000 beboere, hvor andelen af indvandrere og efterkommere med ikke-vestlig oprindelse overstiger 30 pct.

Obligatorisk diskrimination af lejere uden for arbejdsmarkedet

I disse områder skal der indføres obligatorisk brug af fleksibel udlejning, der giver fortrinsret til boligsøgende, der opfylder beskæftigelses- og uddannelseskriterier med henblik på at sikre, at der flytter ressourcestærke beboere ind i boligområderne.

Med denne aftale har ordet "fleksibel" fået en helt ny betydning. Før betød det at kommunerne og boligselskaberne kunne udleje lejlighederne uden at tage hensyn til ventelisterne. Fremover betyder det, at pensionister, førtidspensionister og kontanthjælpsmodtagere bliver afskåret fra at flytte ind i tusindvis af almene boliger.

Stramning af reglerne for kommunal anvisning i forebyggelsesområder

Efter aftalen må kommunerne ikke mere anvise boligsøgende til forebyggelsesområderne, såfremt

- de pågældende ikke er statsborgere i EU, EØS-lande eller Schweiz
- de pågældende har en dom og er løsladt inden for de seneste 6 måneder
- de pågældende har fået ophævet deres lejemål som følge af grove husordensovertrædelser

Kommunen må heller ikke anvise ydelsesmodtagere, der de seneste 6 sammenhængende måneder har modtaget integrationsydelse, eller i de seneste 2 sammenhængende år har modtaget kontanthjælp.

Nedrivninger i forebyggelsesområder

Kun på ét punkt vil de nye regler give kommunerne nye muligheder. Aftalepartierne har besluttet at give kommunerne mulighed for at godkende *yderligere nedrivning af boliger* efter samme regler som gælder for udsatte boligområder efter almenlejelovens § 61 a.

For at forstå dette er det nødvendigt, at forklare forskellen mellem udsatte boligområder og forebyggelsesområder

Et udsat boligområde er et område på mindst 1000 beboere, hvor mere end 50 % af beboerne er indvandrere eller efterkommere fra ikke-vestlige lande. I et forebyggelsesområde skal kun 30 % af beboerne komme fra ikke-vestlige lande

Fælles kriterier

I begge tilfælde skal mindst to af følgende kriterier er opfyldt:

1. Andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse, overstiger 40 pct. opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.
2. Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst tre gange landsgennemsnittet opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.
3. Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, overstiger 60 pct.

Fortsættes på næste side



Nye begrænsninger i kommunernes mulighed for at løse boligproblemer

forsat fra foregående side

4. Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området eksklusive uddannelsessøgende udgør mindre end 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

Det betyder, at hvis en boligorganisation beslutter at nedrive eller sælge boliger i en afdeling med mere end 30 % indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande kan kommunen godkende dette. Hidtil har denne mulighed kun været til stede i boligområder hvor mere end 50% var indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande.

Uønskede borgere

I kommuner, hvor man gerne vil af med uønskede borgere - indvandrere, førtidspensionister og kontanthjælpsmodtagere - åbner der sig nu en ny mulighed: Man kan forsøge at overtale et eller flere boligselskaber til at udarbejde en nedrivningsplan for deres afdelinger. Det kræver blot, at afdelingerne indgår i områder, hvor der bor mere end 1.000 beboere og hvor mindst 30 % er indvandrere fra ikke vestlige lande.

Erfaringerne fra nedrivningerne af de såkaldte "hårde ghettoer" er, at som regel lykkes at få boligselskaberne til at makke ret, selv når der er tale om boligområder af høj boligmæssig kvalitet. Det skyldes en kombination af pisk og gulerod.

Pisk: Hvis et boligselskab nægter at medvirke, kan boligselskabet blive straffet ved at kommunen vil fravælge selskabet, når der skal bygges nyt i kommunen.

Gulerod: En nedrivningsplan er ofte et projekt i 100-millioner-kroners klassen. Det giver travlhed i boligselskaberne, men udløser samtidig store byggesagshonorarer til de øverste ledere.

Sorteper ender i de fattigste kommuner.

Nedrivningerne presser de fattigste borgere væk fra de rigere kommuner i hovedstadsområdet og fra de største provinsbyer, som Århus og Odense. Det medfører et forøget pres på kommunerne langt fra de rige kommuner. Flere borgmestre i f.eks. Lolland og Guldborgsund er stærkt utilfredse med at ende med sorteper.

Et eksempel er Guldborgsund Kommune på Lolland-Falster. Her kalder *borgmester John Brædder* til kamp mod den sociale eksport af fattige lejere. I tidskriftet Boligen (7 april 2021) opfordrer han de rige kommuner til at forøge antallet af almene boliger i stedet for at presse borgerne ud:

"Vi vil simpelt hen ikke tage et ansvar for de kommuner, der ikke kan finde boliger til borgerne i en prisklasse, der er tilpasset indkomsten. Dermed sender de borgerne ud af kommunen blandt andet til Sydsjælland, Lolland og Falster. Det kommer vi aldrig til at acceptere og vil bekæmpe med næb og klør".

Fleksible udlejningsregler

I nabokommunen, Lolland har risikoen for social eksport ført til at kommunalbestyrelsen kræver, at alle de lokale boligselskaber fremover indføre såkaldte "fleksible udlejningsregler", hvis de vil have kommunen til at godkende renoveringsplaner.

I et eksempel fra Rødby har man forsøgt at presse bestyrelsen for boligselskabet Sognefogedvænget til at acceptere en renoveringsplan, der vil betyde en halvering af antallet af boliger. Konsekvensen heraf vil være, at de ramte beboere - fortrinsvis pensionister - permanent skal genhuses andre steder i kommunen. Kommunen forlanger, at Sognefogedvænget skal acceptere indførelsen af fleksible udlejningsregler med virkning for alle tilflyttere, herunder for de beboere der er blevet genhuset som følge af renoveringen.

Både boligselskabet og lejerne har afvist kommunens diktat.

Læs artikel om Sognefogedvænget andetsteds i bladet.



Parallelsamfundssager i Slagelse: To områder ramt

Her bringer vi en omtale af de reaktioner, som regeringens parallelsamfundspolitik har ført med sig. I Slagelse er området Ringparken stemplet som ”hård ghetto”. Området består af flere boligselskaber.

Det ene delområde er ejet af: *Fællesorganisationens Boligforening (FOB)*. Det andet delområde, *Schackenborgvænge* var indtil 2020 ejet af Slagelse Almennyttige Boligforening,

På den såkaldte ghettoliste for 2019 blev de to områder vurderet som *ét område*. I det samlede område boede der i 2008 beboere. 57 % af dem havde en ikke-vestlig baggrund, hvilket var højere end hovedkriteriet for stemplingen som ”ghetto” (50 %).

Sekundære kriterier: Andelen af dømte personer 2,07 %, hvilket var mere end end det officielle kriterium (2,03%)

Andelen med grundskoleuddannelse var 70,2%, hvilket lå over det officielle kriterium (60 %).

Kun kriteriet, Gennemsnitlig indkomst var opfyldt i Ringparken, idet 57,7 % af beboerne havde en indkomst på mere end 55 % af gennemsnitsindkomsten i regionen, som var kriterieværdien.

Ringparken, Slagelse. Fællesorganisationens Boligforening

Modstanden mod nedrivningerne breder sig

Beboerne sagde Nej til nedrivninger, men blev underkendt.

Af Jakob Lindberg

Boligselskabet FOB har i 2019 udarbejdet en helhedsplan, der betyder, at 158 ud af 732 boliger skal rives ned. Desuden skal den lokale daginstitution og flere butikker og fælleslokaler fjernes for at give plads til byggegrunde, som FOB vil sælge til privat byggeri.

Beboerne sagde nej

I juni måned blev planerne forelagt beboerne i Ringparken. Med overvældende flertal (242 imod og 107 for) forkastede beboerne helhedsplanen.

Beboernes formand, Hussein Khodr El-khodr udtaler til bladet Arbejderen:

”Afdelingsbestyrelserne blev kørt ud på et sidespor og har ikke været involveret i udviklingen af helhedsplanen. Boligselskabets fokus har ikke været at varetage beboernes interesser, men hvordan man bedst muligt kan tiltrække nye tilflyttere og investorer til området. Beboernes nej er også et udtryk for, at de vil protestere og sende et signal til boligselskabets ledelse om deres manglende forståelse og inddragelse af beboerne.”

Beboernes Nej blev overtrumfet

Boligselskabets øverste ledelse ville dog ikke acceptere dette nej. Man indkaldte boligselskabets repræsentantskab og fik der vedtaget projektet med stemmerne 26 for og 14 imod.

Repræsentantskabet består af delegerede fra alle boligselskabets afdelinger. Repræsentanterne for Ringparken var derfor i mindretal.

Se artiklen andetsteds i bladet om Schackenborg Vænge

Kilde: Dagbladet Arbejderen og FOB



Schackenborgvænge, Ringparken, Slagelse:

Er opsigelserne af beboerne udtryk for etnisk diskrimination?

Institut for menneskerettigheder er indtrådt i sagen på lejernes side.

Af Jakob Lindberg

En række beboere blev i 2019 opsagt fra deres lejligheder med den begrundelse, at lejlighederne skulle sælges til en privat investor. Bebyggelsen var af boligministeriet stemplet som "hård ghetto". For at opfylde ministeriets krav om frasalg eller nedrivning af boliger i hårde ghettoer solgte ejeren Schackenborgvænge til en privat investor.

Ejeren, Slagelse Almennyttige Boligselskab, havde forinden fået godkendt helhedsplanen i Slagelse Byråd. Samtidig havde byrådet fastlagt kriterierne for opsigelserne af de uønskede beboere og for reglerne om fremtidig udlejning.

Kommentar: Et juridisk figenblad

Byrådets kriterier handler om bl.a. kontanthjælp og straffedom, men ikke om afstamning. De opsagte husstande blev ikke udvalgt fordi de stammede fra ikke-vestlige lande. Herved adskiller de anvendte kriterier sig fra hovedkriteriet i loven om parallelsamfund, som netop lægger hovedvægten på beboernes afstamning.

Alligevel er det et faktum, at opsigelserne aldrig ville være sket, hvis området havde været domineret af "hvide mennesker", for så ville afdelingen aldrig være havnet på listen over hårde ghettoer.

Det skal blive spændende at se, om domstolene vil acceptere dette juridiske figenblad fra byrådets og boligselskabets side.

Opsigelserne blev sendt

Sagen medførte, at *35 lejere* skulle tvinges til at flytte. Halvdelen blev genhuset i løbet af efterår/vinter 2019-2020. De øvrige opsigelser blev udsendt i februar 2020.

Otte lejere protesterede mod opsigelserne, og udlejer stævnede de øvrige otte for boligretten i maj 2020. *Tre lejere* frafaldt protesten i de første måneder efter stævningen og lod sig genhuse. Boligselskabet frafaldt opsigelsen mod *én lejer*. Dette skyldes, at der skete en ændring i husstandens indkomst efter stævningen, hvorefter den pågældende ikke mere opfyldte kriterierne for at blive opsagt

Tilbage er *fire lejere*, som stadig protesterer (August 2021)

Østre Landsret

Sagen blev behandlet af boligretten, som på grund af det principielle spørgsmål videresendte sagen til Østre Landsret. Helhedsplanens skæbne afhænger af udfaldet af de retssager, der føres i Østre Landsret om lovligheden af opsigelser.

Her er sagen nu under behandling. Landsretten er første instans i sagen, og det må derfor forventes, at det bliver Højesteret, der kommer til at afgøre sagen i det danske retssystem. Det er ikke usandsynligt, at sagen derefter vil blive behandlet af et internationalt retsorgan, f.eks. Menneskerettighedsdomstolen.

I juni 2021 indtrådte Institut for Menneskerettigheder i sagen som såkaldt biintervenient - dvs. som en støtte for lejerne. Instituttet har interesse i sagen, fordi instituttet har til opgave at overvåge om EU's medlemsstater overholder EU-direktivet om ligebehandling. Grunden til instituttets indtræden i sagen er, at opsigelserne efter instituttets mening er udtryk for ulovlig forskelsbehandling på grund af etnisk oprindelse.

Afgørelsen af denne sag kan blive af meget stor betydning for gennemførelsen af den såkaldte indsats mod ghettoer. Hvis lejerne vinder sagen, fordi opsigelserne bliver betragtet som ulovlig diskrimination får det også betydning for mange andre nedrivnings- og opsigelsessager, der er begrundet i boligområdernes status som "hårde ghettoer".

På grund af den principielle karakter, må man forvente, at sagen kommer til at vare adskillige år.

Kilder
Advokat Morten Tarp, førte sagen for lejerne i boligretten. Ved Østre Landsret er lejerne repræsenteret af advokat, Jytte Lindgård. Institut for Menneskerettigheder er repræsenteret af Ligebehandlingschef Nikolaj Nielssen (se billede herunder).



Almen udlejning

Tema: Sognefogedvænget, Rødby

Beboere kæmper for deres boliger

Lolland Kommune stiller ulovlige betingelser for at godkende et renoveringsprojekt i et lokalt boligselskab: Beboerne skal acceptere permanent genhusning. Beboerne afviser.

Af Jakob Lindberg

I Rødby på Lolland findes et af de mindste boligselskaber i Danmark. Det hedder Boligselskabet Sognefogedvænget og har kun 1 afdeling med 84 boliger. Bebyggelsen er opført i 1977, som Tæt-Lavt byggeri med lejligheder dels i stueplan, dels på 1. sal.

Bebyggelsen virker hyggelig og intim, men alderen på snart 45 år har sat sine spor. Som så mange andre bebyggelser med denne alder virker Sognefogedvænget nedslidt. Derfor satte bestyrelsen en proces i gang, som forhåbentlig vil føre til en gennemgribende renovering af bebyggelsen.

Skift af administrator

Boligselskabet har været administreret af andre boligselskaber. Frem til 2019 var det administrationsselskabet Domea - et landsdækkende selskab, der administrerer mange afdelinger over hele landet med over 35.000 boliger.

I 2019 overgik Sognefogedvænget til at blive administreret af et lokalt boligselskab med hovedsæde i Maribo: *Boligforeningen Lolland*. Skiftet var blandt andet begrundet i Sognefogedvænget ikke var tilfreds med Domeas håndtering af den store renoveringssag.

Desværre blev samarbejdet mellem Sognefogedvænget og Boligforeningen Lolland ikke meget bedre. Efter alt at dømme skyldes det et meget vidtgående krav fra Lolland Kommunes side – først og fremmest kommunens krav om, halvdelen af boligerne skulle nedlægges, og at de genhusede beboere ikke skulle flytte tilbage efter afslutning af renoveringen.

Efter at Sognefogedvænget for flere år siden havde godkendt et skitseprojekt, krævede Lolland kommunes borgmester, *Holger Schou Rasmussen* ændringer i projektet.

50 procent af boligerne skal væk

Der blev efter aftale mellem borgmesteren og administratoren, Boligforeningen Lolland udarbejdet et ny skitseprojekt. Ifølge dette projekt skulle antallet af lejligheder reduceres med 50 %. Samtidig var projektet så omfattende, at det ville kræve at alle beboere skulle genhuses midlertidigt.

Desuden krævede borgmesteren, at Sognefogedvængets bestyrelse skulle acceptere, at ikke alle de berørte beboere kunne flytte tilbage. Nogle af beboerne skulle genhuses permanent andet steds på Lolland eller eventuelt i andre kommuner. Samtidig krævede borgmesteren at der blev indført såkaldte *fleksible udlejningsregler*, når der fremover blev ledige lejligheder i Sognefogedvænget.

Disse ændringer i projektet var blevet aftalt mellem borgmesteren og ledelsen af Boligforeningen Lolland uden at Sognefogedvængets bestyrelse havde givet tilsagn.

Det førte til kritik fra Sognefogedvængets side over for Boligforeningen Lolland. Formanden for Sognefogedvængets bestyrelse, Allan Jørgensen udtalte til Folketidende den 30 marts:

"Vi har Boligforeningen Lolland som administrator. Og de har åbenbart kørt denne her sag uden at informere nogen om noget som helst"

Nej tak

Resultatet var et rungende nej - både fra de bestyrtede beboere og fra Sognefogedvængets bestyrelse. Men situationen var alvorlig. Hvordan skulle de 84 beboere kæmpe både mod deres eget administrationsselskab og Lolland Kommune?

Borgmesterens krav havde karakter af et ultimatum: Enten siger Sognefogedvænget ja til at halvdelen af beboerne skulle opsiges permanent - eller også ville kommunen ikke støtte renoveringssagen i Landsbyggefonden.

Det var et ydmygende krav, som formanden for Sognefogedvænget, *Allan Jørgensen* betegnede som "pistolpolitik". Uden støtte fra Landsbyggefonden ville det blive meget bekosteligt at genoprette og vedligeholde bebyggelsen fremover. Men sagde bestyrelsen Ja til borgmesterens diktat, ville Sognefogedvængets bestyrelse være tvunget til at opsige en stor del af deres medbeboere.

Allan Jørgensen gav Lolland Kommunes krav disse ord med på vejen i Folketidende:

"Man bliver jo lidt flygtning i egen kommune. Vi har nogen, der er blevet flyttet fra Margrethevænget og herned. Og nu kan de prøve det en gang til. Jeg synes det er under al kritik, at man behandler folk sådan."

Allierede

Heldigvis stod beboerne ikke alene med synspunktet om, at borgmesterens diktat var urimeligt. To medlemmer af byrådet i kommunen, *Bente Borreskov* (Enhedslisten) og *Leo Christensen* (Lokallisten) fandt, at borgmesterens krav var urimelige. Desuden trådte *Birthe Lauridsen*, som er kandidat for Enhedslisten ved det forestående kommunevalg ind som støtte for bestyrelsen for Sognefogedvænget.

Det var Birthe Lauridsen, der foreslog at Sognefogedvænget skulle søge hjælp i Danmarks Lejerforeninger.

Medlemskab af Køge Lejerforening

Resultatet blev at afdeling Sognefogedvænget meldte sig ind i Køge Lejerforening. Det blev undertegnede, Jakob Lindberg, som fik opgaven at rådgive bestyrelsen og beboerne.

På det tidspunkt var sagen allerede blevet en betændt politisk sag i Lolland Kommune. Der blev afholdt et møde den 28. april 2021 mellem Sognefogedvængets bestyrelse, borgmesteren og to kommunale embedsmænd samt direktøren for Boligforeningen Lolland. Jeg deltog som bisidder for Sognefogedvænget.

Møde med Borgmesteren

På mødet forsøgte Sognefogedvængets repræsentanter og jeg at komme i dialog med borgmester Holger Schou Rasmussen. Men det lykkedes ikke. Borgmesteren og Boligforening Lollands direktør argumenterede for, at renoveringsprojektet kun kunne gennemføres, hvis bebyggelsen blev *helt* fraflyttet i byggeperioden. Det blev præsenteret som en nødvendighed, der *ikke* kunne diskuteres. Senere udtalte arkitekten bag skitseforslaget, at det ikke var en nødvendighed. Renoveringen kunne udmærket gennemføres i etaper, således at beboerne midlertidigt kunne fraflytte og derefter flytte tilbage.

Borgmesteren forsøgte at sætte trumf på ved at udtale, at den nye renoveringsplan, der indebar en 50 % reduktion af antallet af boliger, var et tilbud, som Sognefogedvænget kunne sige ja eller nej til. Sagde man Nej, ville kommunen ikke støtte renoveringssagen.

Sognefogedvængets repræsentanter sagde forsat *nej*, og mødet endte uden resultat.

Kommentar: Kommunen udøver magtfordrejning

Det er min vurdering, at Lollands borgmester er ude på særdeles tynd is, når han på denne måde vil vride armen om på et selvstændigt boligselskab. Der er tale om, at kommunen forfølger et formål, der er uvedkommende for den sag, man skal tage stilling til, når man godkender en renoveringsplan.

En renoveringsplan drejer sig om at forny nogle boliger på den bedst mulige måde til gavn for beboerne.

Men kommunen har en anden målsætning, der intet har med renoveringen at gøre. Man forsøger at få fjernet de billigste boliger i kommunen for at undgå at fattige lejere fra Hovedstadsområdet skal flytte ind. Samtidig ønsker man at få kontrol over hvem, der i fremtiden skal flytte ind i Sognefogedvænget, når lejlighederne bliver ledige. Dette vil man gøre ved at tvinge boligselskabet Sognefogedvænget til at anvende de såkaldte "fleksible udlejningsregler" i steder for ventelisterne.

Kort sagt: Man blander to formål sammen, som intet har med hinanden at gøre. Det kaldes *magtfordrejning* i det juridiske sprog. I daglig tale ville man kalde det magtmisbrug.

Tema: Sognefogedvænget, Rødby

Almen udlejning

Brev til boligministeriet

En lejer fra Sognefogedvænget sendte et brev til boligministeriet med spørgsmålet, om det kunne være rigtigt, at man kunne bruge reglerne om fleksibel udlejning til at forhindre lejerne i at flytte tilbage til deres bolig efter ombygningen.

Af Jakob Lindberg

Brevet blev besvaret af specialkonsulent Martin Prejsler Knudsen fra boligministeriet.

Han kom ind på konflikten mellem reglerne i almenlejeloven og de specielle regler om anvisning af boliger.

Svaret lød:

"Af almenlejelovens § 86, stk.5 følger endvidere at udlejeren samtidig med opsigelsen skal tilbyde lejeren at leje en bolig af samme art som den opsagte, hvis der ved ombygningen tilvejebringes boliger. Dette indebærer, at lejeren har ret til at få tilbud om at vende tilbage til boligen, hvis den efter ombygning igen udlejes.

Reglerne om lejeres ret til genhusning er overordnede regler, som vedrører et eksisterende lejeforhold mellem udlejeren og lejeren, og som efter ministeriets opfattelse går forud for regler om anvisning af boliger, herunder regler om særlige betingelser om opnåelse af en bolig i henhold til reglerne om fleksibel udlejning.

Det er således ministeriets opfattelse, at lejerens lovfæstede ret til at få tilbudt en ledig bolig i ejendommen eller en ombygget bolig som genhusning efter ombygning efter almenlejelovens § 86, stk. 4 eller 5 ikke kan fortrænges af særlige betingelser i henhold til reglerne om fleksibel udlejning, som den pågældende lejer ikke kan opfylde."

Spørgsmål til Minister Kaare Dybvad

Samtidig aktiverede de lokale medlemmer af Enhedslisten deres repræsentant i Folketinget. Den pågældende, Christian Juhl (EL) stillede følgende spørgsmål til boligminister Kaare Dybvad Bek:

"Vil ministeren redegøre for følgende i lyset af en aktuel sag, hvor en almennyttig boligafdeling, Sognefogedvænget i Rødbyhavn, har søgt Landsbyggefonden om et beløb til at renovere deres boliger og har fået pengene bevilget, og hvor det i forbindelse med renoveringen er nødvendigt, at beboerne midlertidigt fraflytter deres boliger, mens renoveringen pågår, idet byrådet dog har besluttet, at fraflytningen ikke er midlertidig, mens renoveringen pågår, og at beboerne efter renoveringen ikke kan flytte tilbage til deres boligafdeling

Er byrådets beslutning i overensstemmelse med boliglovgivningen?

Hvis ikke, hvad vil ministeren gøre for at sikre beboerne i den aktuelle sag?

Hvordan kan beboerne sikre sig, at fraflytningen kun bliver midlertidig, så de beboere, der ønsker det, kan flytte tilbage i de renoverede boliger? "

Boligministeren svarede således

"Som svar på spørgsmålene 1-3 kan jeg generelt vejledende oplyse følgende:

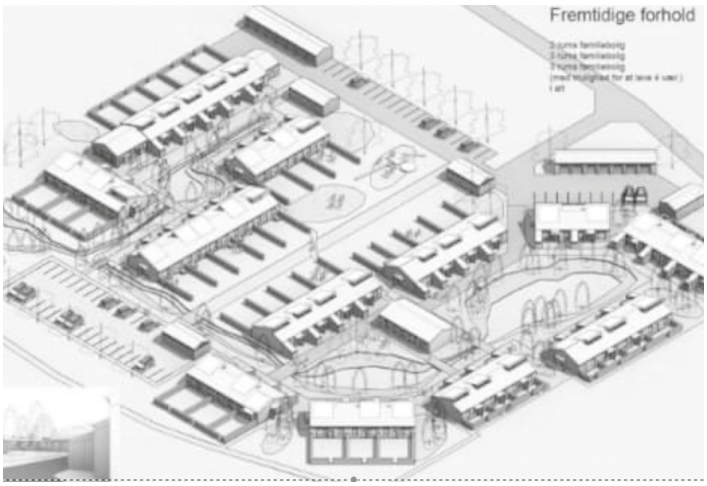
Efter almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 1, kan udlejeren opsige lejeaftalen, når udlejeren dokumenterer, at ejendommen skal nedrives, eller at ombygning af ejendommen medfører, at det lejede må fraflyttes. I almenlejelovens § 86, stk. 1, er fastsat regler om, at opsiges lejeren efter den nævnte bestemmelse i § 85, stk. 1, nr. 1, skal udlejeren tilbyde lejeren en erstatningsbolig.

Det følger endvidere af disse regler, at en genhusning efter udlejerens beslutning kan være enten midlertidig eller permanent, jf. almenlejelovens § 86, stk. 2 og 3. Det er udlejeren, og ikke byrådet, som træffer beslutning herom.

Det følger endvidere af almenlejelovens § 86, stk. 5, at udlejeren samtidig med opsigelse efter almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 1, skal tilbyde lejeren at leje en bolig af samme art som den opsagte, hvis der ved ombygningen tilvejebringes boliger.

Dette indebærer efter Indenrigs- og Boligministeriets opfattelse, at lejeren har ret til at få tilbud om at vende tilbage til en bolig i den pågældende afdeling, hvis der efter ombygning igen udlejes boliger. Eventuel uenighed herom mellem lejeren og udlejeren kan indbringes for boligretten.

Baggrunden for disse regler er, at det er lejerne selv, som via en flertalsbeslutning på afdelingsmødet beslutter, at der skal foretages en ombygning af boligerne. Dette tilsiger, at de lejere, som har godkendt ombygningen på et afdelingsmøde, også skal have glæde af ombygningen efterfølgende.



Sådan ville Sognefogedvænget komme til at se ud, hvis Lolland Kommune fik deres vilje. Antallet af boliger ville bliver reduceret fra 84 til 43

Det er som nævnt udlejeren – det vil sige den almene boligorganisation – som beslutter, om genhusningen i forbindelse med en renovering skal være midlertidig eller permanent.

Hvis beboerne i en boligorganisation er utilfredse med bestyrelsens/ledelsens beslutning om permanent genhusning, kan de indkalde til ekstraordinært repræsentantskabsmøde og beslutte, om genhusning skal være midlertidig eller permanent. De kan også beslutte en anden sammensætning af bestyrelsen. Mødet skal afholdes senest 3 uger efter anmodning fra beboerne er indgivet, jf. § 8, stk. 2, i bekendtgørelse nr. 718 af 13. juni 2016 om normalvedtægter for en almen boligorganisation med almene boligafdelinger. Ekstraordinært repræsentantskabsmøde skal afholdes, når det antal medlemmer af repræsentantskabet, som ifølge vedtægterne er nødvendigt, fremsætter krav herom. Antallet kan højst udgøre 25 pct. af medlemmerne af repræsentantskabet, jf. § 9, stk. 1, i bekendtgørelse om drift af almene boligorganisationer m.v.

Efter almenboliglovens § 164 fører kommunalbestyrelsen tilsyn med de almene boligorganisationer. Det indebærer bl.a., at kommunalbestyrelsen påser, at boligorganisationen overholder de regler, der gælder for almene boligorganisationer, ligesom kommunalbestyrelsen efter omstændighederne som led i sit tilsyn med almene boligorganisationer vil kunne være forpligtiget til at vurdere lovligheden af en almen boligorganisations beslutninger. Kommunalbestyrelsen træffer normalt ikke afgørelser i tvister mellem boligorganisationen og de enkelte lejere. Sådanne spørgsmål afgøres af beboerklagenævnet eller ved domstolene.

Med venlig hilsen

Kaare Dybvad Bek"



Kaare Dybvad. Foto: Steen Brogaard

Almen udlejning

Tema: Sognefogedvænget, Rødby

Lokale reaktioner på borgmesterens ultimatum

Kommunen blev udsat for hård kritik, men der var også indlæg der opfordrede til kompromis.

Af Jakob Lindberg

Da det blev klart for beboerne i Sognefogedvænget, at de risikerede at miste deres bolig, kom der gang i debatten i de lokale aviser. I Folketidende kunne man f.eks. læse blandt andet følgende:

Tvangsflytning

Et indlæg var skrevet af Birthe Lauridsen, byrådskandidat for Enhedslisten. Hun vendte sig mod borgmesterens krav om at der skal anvendes de såkaldte fleksible udlejningsregler. Hun pegede på erfaringerne fra andre renoveringsprojekter og skrev:

"Enhedslisten er imod at borgere på grund af deres sociale status bliver tvangsflyttet fra det ene nedslidte boligområde til det andet og at selvsamme borgere fratages deres muligheder for at vende tilbage til deres lejligheder og netværk".

Af denne årsag har Enhedslisten set sig nødsaget til at stemme imod renoveringsprojektet.

Kriterierne

En beboer, Tina Schandorff Lundgren kritiserede kommunens kriterier for hvem der måtte få lov at bo i Sognefogedvænget

"Og hvad er det så for kriterier, man har opsat? Jo man vil gerne have folk der er i arbejde og studerende. Og så mennesker, der flytter fra ejer- eller andelsbolig - og det er jo nok især folkepensionister. Men de folkepensionister, der bor her i forvejen, og som havde regnet med, at boligen i Sognefogedvænget skulle blive deres sidste hjem, får ikke lov til at blive boende.

Men nu er sagen op til politikerne. Hvis man holder stejlt på sit, er jeg overbevist om, at beboerne i Sognefogedvænget også vil holde stejlt på deres. Og hvis ikke man møder nogen form for imødekommenhed fra kommunens side, tror jeg, at risikoen for, at et besluttende beboermøde vil forkaste planerne er endog meget sandsynlig. "

Muligt kompromis

Et af indlæggene var skrevet af Erling Mortensen, som er beboer i Sognefogedvænget og repræsentantskabsmedlem i boligselskabet. Han påpegede, at det vil være i alles interesse at få løst denne konflikt og at man bør løse den ad frivillighedens vej.

"Man kunne for eksempel starte med at give alle beboerne et rimeligt genhusningstilbud. Jeg kunne forestille mig, at der er mange der ikke kan overskue at flytte til midlertidig genhusning og senere tilbage til den oprindelige bolig, men hellere vil have ro om deres tilværelse så hurtigt som muligt.

De mennesker, der ikke ønsker at flytte, skal så naturligvis genhuses midlertidigt og tilbage til deres bolig. Det er selvfølgelig umuligt at spå om, hvordan resultatet af en sådan tilgang vil blive, men kommunen kunne nå sit mål mål om at ændre beboersammensætningen ved at indføre 100 % fleksibel udlejning ved genudlejning (det vil måske så tage lidt længere tid), og beboerne vil føle, at man respekterer dem.



Og samtidig undgår man, at alle planerne falder til jorden. Er det ikke en win-win situation?"

Kritik af sprogbrugen

Karen Zuhari, som også bor i Rødby, skrev blandt andet:

"Det mest paradoksale er, at man kalder systemet med beboersortering for "fleksibel" udlejning, for samtidig opstiller man en række meget strikse krav, som bestemt ikke er fleksible. Man er endog så ufleksibel, at man ikke vil give de nuværende beboere fortrinsret til deres egne huse, den dag renoveringen er tilendebragt.

At have et trygt nærområde forebygger ensomhed og det er netop de, som kommunen efter sigende gerne vil opnå for borgerne og vel især for de ældre: En tryg hverdag, så man kan forblive aktiv længst muligt, og hvor man har omgangskreds i nabolaget, holder øje med hinanden og hjælper hinanden med småting.

Hvad nytter det at have en forkromet ældrepolitik på papiret, når kommunen i virkeligheden handler stik modsat? Udtrykket "Del og hersk" handler om at splitte og dermed vinde."

Læs mere om Sognefogedvænget på side 12: Boligforeningen Lolland ophævede administrationsaftalen





… hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Salg af almene boliger uden godkendelser fra kommunen eller ministeriet…..

?Efter års kamp for at få efterlevet afsagte kendelser fra beboerklagenævnet om isolering under gulve og i vægge fik de demokratiske valgte igen foretræde for folketingets boligudvalg som bad ministeren sikre, at de afsagte kendelser blev efterkommet. Ministeren pålagde statsforvaltningen at sikre kendelserne blev udført, men det skete ikke. Der blev ikke isoleret under gulve eller i vægge som krævet og både lejerne og folketingets boligudvalg fik en sang fra de varme lande i stedet.

De demokratisk valgte blev sat under tvangsadministration og ejendommen blev solgt på tvangsauktion. Nu viser det sig at der ikke var en godkendelse af salg af de almene boliger fra hverken kommunen eller ministeriet som kræves i henhold til almenboliglovens § 27 Stk. 10 som endda pålægger dommeren at tinglyse disse godkendelser som ikke findes eller kan fremskaffes. Hvilke konsekvenser kan det have såfremt de almene boliger er solgt uden de krævede godkendelser fra kommunen og boligministeriet ?

Rolf Nielsen

!Hej Rolf

Hvis salget er sket uden godkendelse fra de relevante myndigheder, er der tale om en skandale i mange millioners klassen. I yderste konsekvens kan det betyde, at salget er ugyldigt. Jeg vil gerne skrive om sagen. Vil du sende mig yderligere oplysninger om tidspunktet for tvangsauktionen, salgspris mm. Det her skal Samsø Kommune ikke slippe godt afsted med.

Bedste hilsen
Jakob Lindberg



Rolf Nielsen



... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

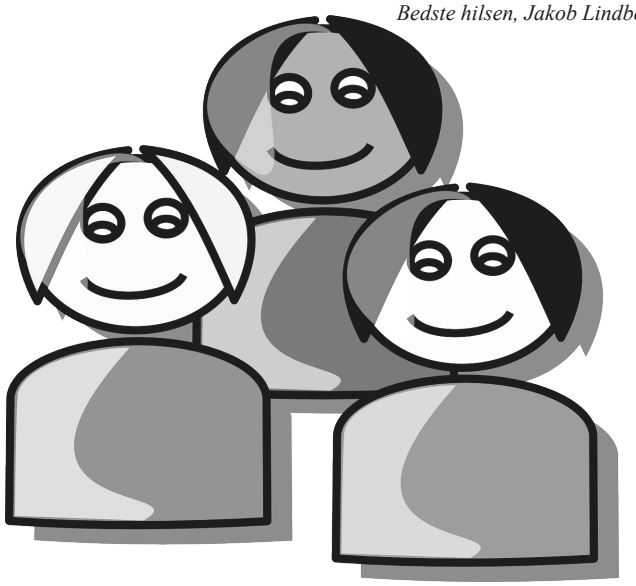
Beboerrepræsentation

? Håber I kan hjælpe med svar på følgende:
I forbindelse med seneste "bekendtgørelse om boligrepræsentation" (1.1.21)
Er det korrekt forstået at man IKKE nødvendigvis skal vælge formand og næstformand blandt de 3 repræsentanter der er valgt til boligforeningen, da alle 3 har lige tegningsret?

StenogStoffer

! Ja, I behøver ikke at vælge formand, næstformand og kasserer. Men I har pligt til at udnævne en af de tre repræsentanter til "kontaktperson" for udlejeren. Det står i "Bekendtgørelse om beboerrepræsentation"
§ 5. Når beboerrepræsentanterne er valgt, påhviler det dem at meddele udlejeren resultatet af valget med angivelse af, til hvem udlejeren med frigørende virkning kan eller skal henvende sig angående spørgsmål, som kan eller skal forelægges for beboerrepræsentanterne.

Bedste hilsen, Jakob Lindberg



Efterkrævning fra udlejer

? Hej brevkassen,
Min kæreste og jeg flyttede pr d. 1. februar 2020 fra vores daværende lejlighed og nu lidt over et år efterfølgende har vi fået en efterkrævning på ca. 4.000 kr, da de har haft lavet et fejl i regnskabet som dækkede bl.a. vores depositum og forudbetalt leje samt forbrug af maler til renovering af lejligheden, da vi flytter fra den. De siger selv at sagen er afsluttet og derfor kan vi ikke betale via betalingsservice.
Spørgsmålet er bare om de har ret til at kræve så mange penge for en fejl, som de selv har lavet? Det skal lige tilføjes at vi på intet tidspunkt har haft noget med de penge at gøre, da vi først ser beregningen efter, at maleren har gjort sit arbejde og tilføjet hans forbrug.

Mvh,
Rasmus

! Hej Rasmus
Som udgangspunkt kan et alment boligselskab ikke kræve ekstra penge af en lejer så lang tid efter, at den endelige opgørelse er fremsendt. For at få et endeligt svar kan du melde dig ind i Køge Lejerforening.

Større lejebolig



? Vi er en familie på 7 der bor i en 3-værelses og skal snart genhuses grundet renovering. Er der noget, man kan gøre i den forbindelse for at komme i en større bolig? Vi er ikke i top-20 på ventelisten endnu

Skahm

! Hej Skahm
I kan prøve at overtale boligselskabet til at tilbyde jer en større bolig end den 3-værelses i har. Jeg går ud fra, at der er tale om permanent genhusning. Her gælder Almenlejelovens § 86, stk 2, som jeg har citeret nedenfor. Desværre er udlejeren ikke forpligtet til at tilbyde jer en større lejlighed end den I flytter fra. I kan måske involvere kommunen. Da sagen drejer sig om opsigelse, vil jeg anbefale jer, at I får hjælp af en lejeretskyndig advokat.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

Almenlejeloven, § 86, Stk. 2.

Har udlejeren efter stk. 1 besluttet, at genhusningen skal være permanent, skal udlejeren opsige lejeren. Udlejeren skal herefter uden unødigt ophold tilbyde lejeren at leje en anden bolig i kommunen. Boligen skal være af passende størrelse, beliggenhed og kvalitet og med passende udstyr. Boligen har en passende størrelse, når den enten har et værelse mere end antallet af husstandsmedlemmer eller samme værelsesantal som husstandens tidligere bolig. Boligen kan være beliggende uden for kommunen, hvis lejeren er indforstået hermed. Udlejeren skal samtidig tilbyde at dække lejerens rimelige og dokumenterede flytteudgifter i forbindelse med flytning til en anden bolig. Udlejeren og kommunalbestyrelsen kan aftale, at kommunalbestyrelsen overtager udlejerens forpligtelser efter 2. pkt.

Tema: Sognefogedvænget, Rødby

Almen udlejning

Boligforeningen Lolland ophævede administrationsaftalen

Den stærke kritik fra blandt andet Sognefogedvængets formand Allan Jørgensen, og den negative omtale i lokalpressen har fået Boligforeningen Lollands direktør til at meddele, at man med virkning fra 1. september 2021 ophører som administrator.

Af Jakob Lindberg

Den 17. juni 2021 modtog Allan Jørgensen, formand for Boligselskabet Sognefogedvænget (herefter SFV) et brev fra Niels Kruse og Carl Dreyer, der er henholdsvis formand og direktør for Boligforeningen Lolland (herefter BFL)

I brevet ophæver BFL administrationsaftalen med SFV pr. 30 september 2021.

Der er tale om et meget drastisk skridt fra BFL's side. I den gældende administrationsaftale står, at aftalen kan opsiges med 1 års varsel til udløbet af et regnskabsår. Under normale omstændigheder ville administrationsaftalen kunne udløbe den 30. september 2022.

En ophævelse er noget andet. Ophævelse kan ske med øjeblikkeligt varsel eller med kortere varsel end 1 år. I dette tilfælde har BFL ophævet aftalen med 2 måneders varsel.

Ved ophævelsen har BFL sat SFV i en svær situation. SFV skal nu skynde sig at finde en anden administrator, der kan tage over allerede den 1. oktober 2021 og allerede på denne dato opkræve husleje, føre regnskab, forestå udlejning osv.

Misligholdelse

Ophævelse af en aftale fra en parts side forudsætter, at den anden part ikke har overholdt sin del af aftalen. Det kaldes misligholdelse.

Hvis en part ophæver en aftale uden at der foreligger misligholdelse, kan parten (i dette tilfælde BFL) blive pålagt at betale erstatning ti den anden part, SFV. I brevet angiver BFL 13 punkter, hvor SFV skulle have misligholdt aftalen. Blandt andet nævnes:

- At SFV har forsøgt at påvirke BFL til ikke at overholde regler og rammer for opgave- og ansvarsfordeling mellem henholdsvis organisationsbestyrelse og afdelingsbestyrelse.
- At SFV har tilsidesat BFLs rådgivning om det lovfæstede beboerdemokrati ved at melde boligselskabet ind i Køge Lejerforening uden en forudgående forelæggelse for og afstemning blandt afdelingens lejere.
- At SFV har oplyst BFL, at man vil vil anlægge injuriesag mod BFL's direktør
- At SFV har valgt løbende at involvere pressen i kritik af BFL fremfor at søge dialog og samarbejde med BFL.



BFL skriver derpå: *"På de eksisterende vilkår og betingelser ser BFL sig ikke i stand til at udføre den administrations- og rådgivningsopgave, der er indgået aftale med SFV om, på forsvarlig vis."*

Erstatning

Hvis ophævelsen fra BFL's side medfører, at SFV lider et tab, kan SFV kræve erstatning. Det kan f.eks. ske hvis lejligheder ikke bliver genudlejet til tiden på grund af det pludselige skift af administrator.

Hvis en sådan situation kommer til at foreligge, må SFV anlægge sag ved domstolene mod BFL. SFV vil dog kun kunne få erstatning, hvis man kan bevise at have lidt et tab. I dette regnestykke indgår også det honorar som man ikke mere skal betale til SFV i forhold til det honorar, man skal betale til den nye administrator.



Ny administrator

Det lykkedes på meget kort tid for SFV at indgå en aftale med en ny administrator. Der blev i begyndelsen af august indgået en administrationsaftale med Boligkontoret Danmark. Boligkontoret Danmark er et landsdækkende administrationsselskab, som i forvejen administrerer nogle få afdelinger i Lolland Kommune.

Boligkontoret Danmark overtager fra 1. oktober 2021 administrationen af Sognefogedvænget

Det er bemærkelsesværdigt, at SFV måske kommer til at spare penge på administratorskiftet. Det skyldes, at det adminisrationshonorar, man hidtil har betalt til BFL er meget højt. nemlig 577.539 kr, ifølge driftsbudgettet for 2021

Ifølge aftalen med Boligkontoret Danmark bliver administrationshonoraret væsentligt mindre, nemlig 295.785 kr. Dertil kommer formentlig en engangsudgift som følge af administratorskiftet.

Det er derfor ikke sikkert, at SFV kommer til at miste penge på administratorskiftet.

Almen udlejning

Tema: Sognefogedvænget, Rødby

Massive overskud i Boligforeningen Lolland

Boligforeningen overholder ikke balancelejeprincippet.

Af Jakob Lindberg

Boligforeningen Lolland er den største boligorganisation i Lolland kommune med ca. 1.200 lejemål fordelt på 34 afdelinger. På samme måde som i resten af kongeriget, har boligforeningen problemer med at overholde balancelejeprincippet.

Balancelejeprincippet siger, at en boligafdeling ikke må opkræve mere i husleje end det beløb, der skal til for at dække afdelingens løbende udgifter plus henlæggelse til fremtidig vedligeholdelse. Den eneste form for overskud, der må medregnes, er de lovpligtige bidrag til boligorganisationens dispositionsfond og arbejdskapital.

I forbindelse med Danmarks Lejerforenings undersøgelse af regnskabstallene fra 2018 har vi kategoriseret alle afdelinger i landet i tre grupper efter størrelsen af det opsamlede underskud:

Overskud af 1. grad (balanceleje) / Overskud af 2. grad / Overskud af 3. grad, samt Afdelinger med underskud

Overskud af 1. grad eller balanceleje

Undersøgelsen viste at *45,7 %* af boligerne lå i afdelinger, der levede op til balancelejeprincippet. Det vil sige at afdelingerne havde et *overskud af 1. grad* (defineret som opsamlet overskud på *under 5.000 kr pr bolig*)

I Boligforeningen Lolland er det kun *6,6 %* af boligerne, der lå i afdelinger, der lever op til balancelejeprincippet. Tallene for Boligforening Lolland stammer fra 2020.

Overskud af 2. grad

Kategorien *overskud af 2. grad* (5.000-14.999 kr/bolig) omfattede 38,7 % af boligerne på landsplan i 2018. I Boligforeningen Lolland lå 40,6 % af boligerne i denne kategori i 2020.

Overskud af 3. grad

Den største overtrædelse af balancelejeprincippet finder vi i den gruppe af afdelinger, der har et *overskud af 3. grad*, dvs. hvor det opsamlede overskud overstiger *14.999 kr pr bolig*. På landsplan er omfattede denne gruppe afdelinger 5,4 % af boligerne (2018). I Boligforeningen Lolland lå 50,4 % af boligerne i denne kategori. (2020)

Afdelinger med underskud

Kategorien *opsamlet underskud* omfattede i 10,2 % af alle boligerne på landsplan (2018). I Boligforening Lolland var det kun 2,4 % af boligerne, der lå i afdelinger med opsamlet underskud (2020)

Tabellen viser den andel af boligerne i henholdsvis Boligforeningen Lolland og Hele landet, som har overskud af forskellig størrelse. I Boligforeningen Lolland ligger langt flere af lejlighederne i afdelinger med et opsamlet overskud af 3. grad, dvs. mindst 15.000 kr pr bolig

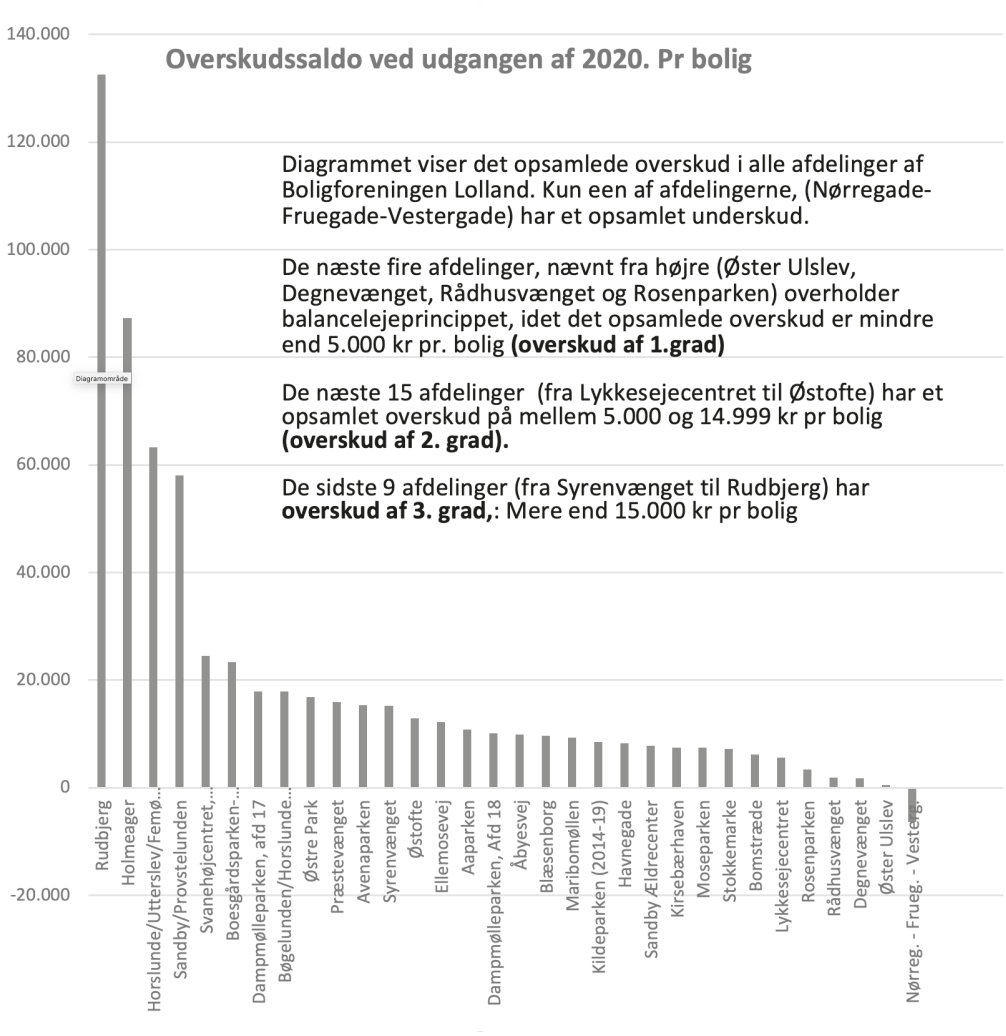
Andelen af boliger der ligger i afdelinger med:	Boligforeningen Lolland (2020) %	Hele landet (2018) %
Overskud af 3. grad: mindst 15.000 kr/bolig	50,4	5,4
Overskud af 2. grad: 5.000 - 14.999 kr/bolig	40,6	38,7
Overskud af 1. grad eller balance: Op til 4.999 kr/bolig	6,6	45,7
Boliger i afdelinger med underskud	2,4	10,2
Boligforeningen Lolland: 34 afdelinger med 1.199 boliger Hele landet: 7.043 afdelinger med 574.044 boliger	100,0	100,0

Fire afdelinger med ekstremt opsamlet overskud

Diagrammet på denne side viser, at der er meget stor forskel på afdelingerne i Boligforeningen Lolland med hensyn til størrelsen af det opsamlede overskud. Fire afdelinger skiller sig ud på den måde, at det opsamlede overskud er flere gange større end i de andre afdelinger.

Specielt i afdeling, Rudbjerg (Vestenskov - Langøparken - Dannemare - Jørgen C Pedersensvej) er det opsamlede overskud ekstremt stort, nemlig 132.524 kr pr bolig. Da det opsamlede overskud efter reglerne i loven skal indtægtsføres i afdelingens regnskab betyder det, at lejerne kan bo huslejefrit i mere end 1 år. Årsagen til at de fire afdelinger nu har

Fortsættes på næste side



Massive overskud i Boligforeningen Lolland

forsat fra foregående side

et så højt overskud er begrundet i, at der i 2019 og 2020 var ekstraordinære indtægter. Indtægterne skyldtes, at lejerne i de forudgående år havde betalt for meget i husleje. Når et sådant forhold opdages, bliver rettelsen bogført i regnskabet som en ekstraordinær indtægt. I regnskaberne for de fire afdelinger kan man ikke se årsagen til disse ekstraordinære indtægter. De er blot blevet benævnt: "Korrektion vedr. tidligere år"

Det må betegnes som en succéshistorie, at disse mange millioner nu føres tilbage til afdelingerne. Dette betyder, at lejerne kan få tilbagebetalt den leje, de har betalt for meget i leje i tidligere år.

Boligforeningens kommentar

Direktør Carl Dreyer, Boligforeningen Lolland oplyser, at den ekstraordinære indtægt skyldes at de fire afdelinger (53, 61, 63 og 91) modtog penge til dækning af huslejetab i forbindelse med en sag med Landsbyggefonden.

Direktøren er dog imod, at lejen nedsættes. Han skriver:

- Ja, man kan nedsætte lejen i ét år, for derefter at hæve den igen i det næste. Det er ikke i lejeres interesse at huslejen på denne måde svinger op og ned. Derimod er det vigtigt, at pengene dels bliver i afdelingen og dels kommer lejerne til gode. Enten ved at sænker lejen over en længere periode eller ved at lade pengene, inden for de regler der findes, gå til renovering, vedligeholdelse mv. så fremtidige huslejestigninger kan reduceres eller udskydes.

I næste nummer af dette blad vil vi nærmere beskrive den sag i Landsbyggefonden, som har udløst den store tilbagebetaling.



Hvad kan lejerne gøre, hvis deres afdeling har for højt overskud?

Man kan på afdelingsmødet beslutte, at hele det opsamlede overskud skal indtægtsføres i førstkommende regnskabsår. Derved vil man i 2022 få en engangsnedsættelse af huslejen..

Af Jakob Lindberg

Lad os tage eksemplet, Boligforening Lolland, afdeling Rudbjerg. Bebyggelsen er opført i 1981, hvor renteniveauet var meget højt, hvilket betød at huslejen også var høj efter lollandske forhold. Gennemsnitslejen var i 2018 knap 4.900 kr om måneden og gennemsnitsstørrelsen på lejlighederne var 63 m^2

Afdelingen har været igennem nogle turbulente år, hvor man havde svært ved at leje alle 53 lejligheder ud. Dette medførte at afdeling Rudbjerg i perioden 2014 til 2018 havde et underskud på ca. 3,18 mio kroner. Selvom lejerne samtidig betalte af på de tidligere underskud, stod man ved udgangen af 2018, med et opsamlet underskud på 3,12. mio.

I 2019 ændrede man økonomien. Man fik reduceret antallet af lejligheder i afdelingen og dermed udgifterne. Samtidig blev lejen sat op til knap 6.000 kr pr måned hvilket bevirkede, at året endte med et overskud på 1,7 mio kr.

Den økonomiske kovending fortsatte i 2020, som endte med et overskud på 5,4 mio kr. Det betyder, at afdelingen nu har en overskudssaldo på 4,24 mio kr., mens man kun har sparet 1,16 mio kr op til fremtidig vedligeholdelse Budgettet for 2021 viser balance ved en husleje på knap 5.000 kr om måneden.

Reglerne for overskud

Ifølge almenboligloven skal et opsamlet overskud indtægtsføres over 1, 2 eller 3 år. Man kan ikke beslutte at strække perioden til f.eks. 5 år. Det kan ikke lade sig gøre at indtægtsføre overskuddet over 1 år, da lejen derved bliver negativ. I de to nedenstående eksempler har jeg forudsat, at det opsamlede overskud indtægtsføres over henholdsvis 2 eller 3 år

Da det er nødvendigt med ekstra henlæggelser til vedligeholdelse, har jeg i nedenstående eksempel indsat et beløb på 1 mio til dette formål, dvs. enten 500.000 eller 333.333 kr hvert år.

Den nødvendige lejeindtægt bliver i de to scenarier henholdsvis 329.611 kr og 759.666. Med 32 boliger svarer lejeindtægten til en månedlig husleje på henholdsvis 857 kr og 1.978 kr.

Efter 2-års perioden eller 3-års perioden er det opsamlede overskud brugt og lejene skal igen betale den samme husleje på ca. 5000 kr som i 2021.



BUDGET FOR 2022	Det opsamlede oveskud indtægtsføres over	
	2 år	3 år
UDGIFTER		
Samlede udgifter i 2022 kan anslås til	- 2.700.000	- 2.700.000
Ekstra henlæggelser (1 mio i alt)	-500.000	-333.333
UDGIFTER I ALT	-3.200.000	-3.003.333
INDTÆGTER		
Overført fra det opsamlede overskud	2.120.389	1.493.667
Tilskud (Driftssikring) og renteindtægter	750.000	750.000
Nødvendig husleje til dækning af udgifterne	329.611	759.666
INDTÆGTER I ALT	3.200.000	3.003.333
Månedlig husleje	857	1.978

Privat udlejning

Tandlægeforening blev frifundet for ulovlig tidsbegrænsning

Lejligheder skal normalt være udlejet uden tidsbegrænsning, men kan være lovlige, hvis begrænsningen er særligt begrundet i udlejers forhold.

Af Jakob Lindberg

Dansk Tandlægeforening har igennem mange år haft en rækkehusbebyggelse, hvor lejlighederne blev lejet ud til pensionerede tandlæger. I slutningen af 90-erne var der ikke nok efterspørgsel efter disse boliger blandt Tandlægeforeningens medlemmer.

En kvindelig lejer fik derfor lov til at leje et af disse rækkehuse tidsbegrænset, først i 1 år, og dernæst i 2 år. I 2003 fik hun endnu en forlængelse på et halvt år, med den besked, at nu kunne det ikke forlænges mere, fordi Tandlægeforeningen ville sælge rækkehuset.

Først på dette tidspunkt klagede lejeren over tidsbegrænsningen og krævede, at den skulle erklæres ugyldig.

Landsrettens dommere mente ikke at Tandlægeforeningen havde haft til hensigt at omgå lejeloven. Desuden lagde dommerne vægt på, at lejeren gennem mange år havde accepteret de gentagne forlængelser og tidsbegrænsninger.

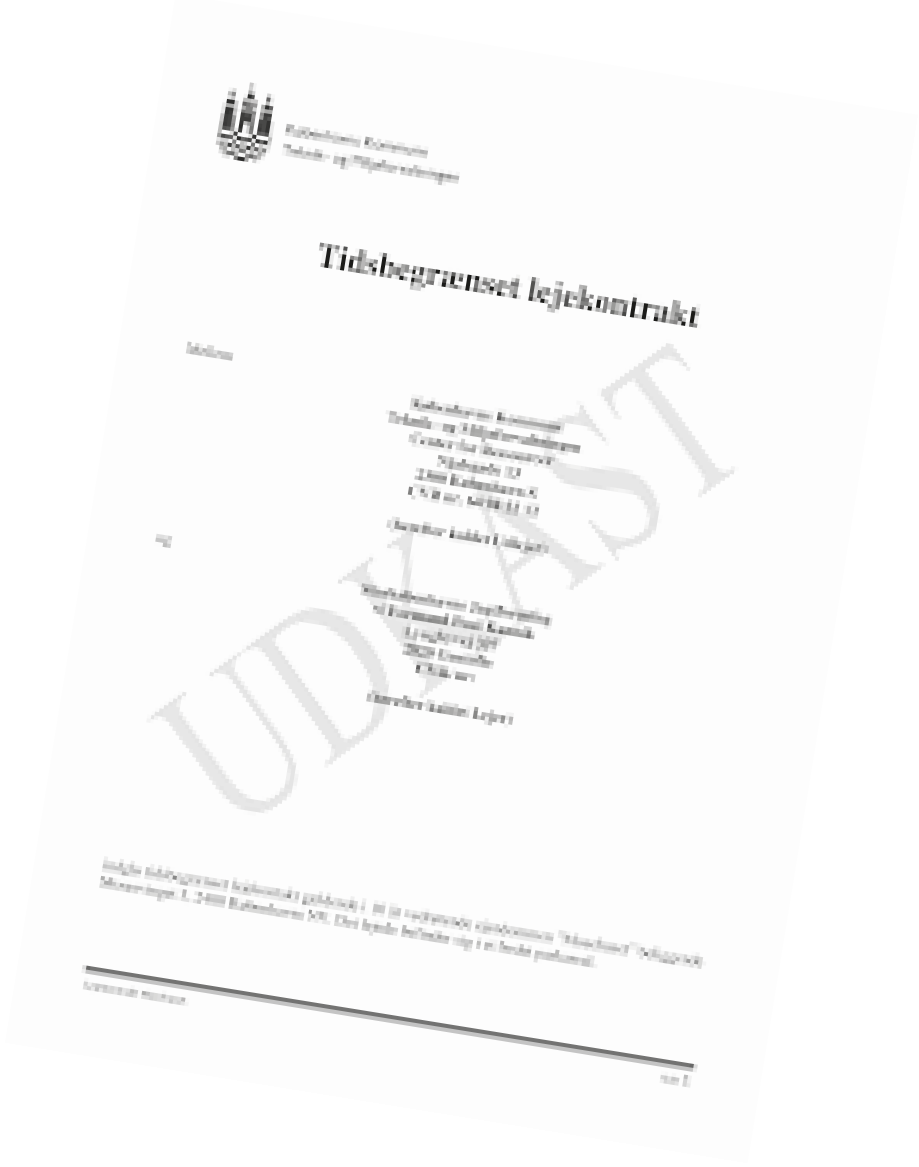
Lejeren havde ved den sidste forlængelse været klar over, at Tandlægeforeningen havde haft til hensigt at sælge huset, og hun havde selv haft overvejelser om at købe det.

Landsretten fandt det heller ikke bevist, at Tandlægeforeningen havde indsat vilkår i lejekontrakterne der efter *"en samlet bedømmelse var mere byrdefulde for lejeren end for andre lejere i komplekset"*. Tandlægeforeningen blev derfor frifundet for overtrædelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 12

Boligret og landsret

Hun fik medhold i boligretten, fordi man antog, at der var tale om en omgåelse af lejelovens opsigelsesbestemmelser. Tandlægeforeningen ankede til Landsretten.

Kilde: Vestre Landsrets Dom af 2 februar 2006. Refereret i T:BB 2006.447 V





Forbudt at forskelsbehandle lejere

I regulerede kommuner tilsidesætter huslejenævnene i nogle tilfælde bestemmelser i lejekontrakten, hvis de er urimelige over for enkelte lejere i større ejendomme.

Af Jakob Lindberg

På Nørrebro i København boede en lejer (FT) til fremleje i en ejendom, hvor lejen var fastsat som omkostningsbestemt leje. FT's første udlejer var selv lejer, men da denne person flyttede, indgik FT en lejeaftale med det anpartsselskab, som ejede ejendommen. Hun fik en lejekontrakt, som var tidsbegrænset til to år.

Selvom FT's lejemål var tidsbegrænset, betalte hun den samme husleje som de øvrige lejere i ejendommen, der boede uden tidsbegrænsning. Det fandt hun urimeligt og klagede derfor til Huslejenævnet. Som lejer af et tidsbegrænset lejemål er man økonomisk dårligere stillet end de andre lejere, fordi man skal spare op til istandsættelse af lejligheden, til de fremtidige flytteomkostninger og eventuelt til nyt depositum.

Flyttede ikke

Hun fik medhold i Huslejenævnet, som sagde at tidsbegrænsningen var et såkaldt "mere byrdefuldt" vilkår. Huslejenævnet henholdt sig til boligreguleringslovens § 5, stk. 12 og tilsidesatte tidsbegrænsningen. FT flyttede derfor ikke.

Udlejer ankede sagen til Ankenævnet i København, som stadfæstede huslejenævnets afgørelse.

Dermed skulle man tro sagen var endt.

Retssag

Udlejeren ville ikke acceptere dette udfald og anlagde en opsigelsessag mod lejeren. Udlejer krævede, at hun fraflyttede og som modydelse tilbød man hende en 10 % lejenedsættelse i hele lejeperioden. Det afviste FT, og sagen gik nu i gennem både Boligretten og Landsretten.

Landsretten gav lejeren medhold. Dommerne fastslog, at der ikke var nogle særlige forhold, som kunne tale for, at udlejer skulle få medhold. Landsretten fandt, at man ikke kunne fratage FT den rettighed hun havde efter boligreguleringslovens § 5, stk. 12.

Udlejers tilbud om lejereduktion blev også afvist af landsretten, fordi reduktionen ikke havde haft virkning under lejemålets beståen.

Boligreguleringslovens § 5, stk. 12

Bestemmelsen lyder:

Ved lejeaftalens indgåelse kan der ikke aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

Ordene "samlet bedømmelse" betyder at huslejen gerne må være forskellig, hvis de lejere, der betaler mest i husleje, bliver kompenseret på anden måde. F.eks. er det tilladt at kræve højere kvadratmeter-leje af de lejere, der har en privat have til deres lejlighed.

Vigtigt

Forbuddet mod forskelsbehandling gælder ikke i uregulerede kommuner og heller ikke for lejemål i ejendomme med mindre end 7 boliger.

Kilde: Østre Landsrets dom af 3 april 2006. Refereret i T:BB 2006.593 Ø

Privat udlejning

En køber fik ikke lov til at overtage en ejendom til 9,1 mio

Lejerne fik medhold i, at de havde ret til at danne en andelsboligforening og købe ejendommen.

Af Jakob Lindberg

Lejerbevægelsen fik i 1976 gennemført, at en ejendoms lejere skulle have ret til byde på den ejendom, de boede i, og købe den som andelsboligforening. Dengang opfattede man andelsboligforeningerne som et tiltag, der skulle medvirke til at demokratisere og billigøre boligmarkedet.

Andelsboligen opstod allerede i 1800-tallet og er siden blevet en attraktiv boligform for folk med små indkomster. Siden da har andelsboligforeningerne spredt sig. I dag er der i Danmark ca. 9.000 andelsboligforeninger, som tilsammen råder over mere end 190.000 andelsboliger.

Tilbudspligt

Lejerbevægelsens rolle i udviklingen var at få indført tilbudspligten i 1976. Tilbudspligt betyder, at en ejer af en privat udlejer skal tilbyde lejerne at købe den ejendom, de bor i, hvis udlejer vil sælge den.

Det har aldrig været meningen, at lejerne skulle have rabat eller anden økonomisk fordel ved at købe ejendommen.

Derfor blev der vedtaget en speciel procedure, der kort kan beskrives således:

1. Den hidtidige ejer, *Sælgeren* har ret til at sælge ejendommen til den *Køber* der byder højst, og træffe aftale med denne om pris og andre vilkår.
2. Derefter skal *Sælgeren* tilbyde en andelsboligforening at købe ejendommen til samme pris som *Køber* har accepteret.
3. Andelsforeningen dannes som regel af lejerne efter, at de har fået ejendommen tilbudt.
4. For at kunne nå, at danne en andelsforening og skaffe garanti for betaling af købesummen, blev det skrevet i loven, at *Sælgeren* skulle give lejerne en såkaldt *acceptfrist* på 10 uger til at få disse ting i orden. Hvis lejerne (andelsboligforeningen) opfylder dette, får de lov til købe ejendommen
5. Afgiver andelsboligforeningen ikke accept inden for de 10 uger, kan Sælger overdrage ejendommen til den Køber, der oprindelig meldte sig.

Lejere skiftede mening

I 2002 havde en udlejer solgt sin ejendom i København til en køber og aftalt en pris på 9,1 mio kr. Sælger og køber havde aftalt, at det var køberen, der skulle stå for proceduren med at tilbyde lejerne at købe ejendommen på andelsbasis.

Køberen sendte den 20. februar 2002 et brev rundt til lejerne med oplysning om tilbuddet. Samtidig vedlagde Køber en blanket, som lejerne kunne underskrive og sende tilbage. Blanketten var en erklæring om, at lejeren ikke ønskede at overtage ejendommen. Den 14. marts havde et flertal på 12 lejere skrevet under på denne erklæring, og Køber betragtede sig derfor som retmæssig ejer af ejendommen, selv om 10-ugersfristen ikke var udløbet.

Andelsboligforening

Den 7. april 2003 blev der stiftet en andelsboligforening af et flertal af lejerne. Blandt dem var flere, som tidligere havde skrevet under på, at de ikke ønskede at overtage ejendommen. De havde skiftet mening og skrev nu til Køberen, at de tilbagekaldte de afkaldserklæringer, de havde indsendt.

Køberen nægtede at give ejendommen fra sig, og Andelsboligforeningen var nødt til at anlægge sag både mod Køber og Sælger for at få lov til at overtage ejendommen.

Sag ved domstolene

I Landsretten fik Køber medhold i, at de afkaldserklæringer, lejerne havde indsendt, var bindende.

Højesteret så anderledes på tingene. Lejelovens § 105 skulle forstås på den måde, at de 10 ugers frist til at acceptere købsvilkårene var ufravigelig. Bestemmelsen kunne derfor ikke fraviges til skade for lejerne. Som følge heraf var afkaldserklæringerne ikke bindende og lejerne havde derfor ret til at indtræde som medlemmer af Andelsboligforeningen.

Derved fik Andelsboligforeningen medhold i, at den skulle have ret til at overtage ejendommen.



Følg os på Facebook

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

