



Indkaldelse til

## Roskilde Lejerforening for Enkeltmedlemmers ORDINÆRE GENERALFORSAMLING 2021

Tid : Onsdag d. 22. september 2021 kl. 19.30, Sted: Orangeriet, Byens Hus, Stændertorvet 1., 4000 Roskilde

Da der stadig var forsamlingsbegrænsninger p.g.a. corona pandemien den 14/4-2021 hvor den ordinære generalforsamling var indkaldt, blev den udsat. Der indkaldes derfor hermed til generalforsamling d. 22/9-2021

1. Valg af ordstyrer, referent og stemmetællere
2. Bestyrelsens beretning
3. Regnskab for RLE
4. Regnskab for RLE's kampfond
5. Fastsættelse af kontingent og kampfondsbidrag
6. Indkomne forslag: Bestyrelsen foreslår at vedtægternes § 4, stk. 5 slettes. (Er dækket af standardfuldmagten)
7. Valg jfr. vedtægternes §6
  - a. Valg af kasserer frem til 2023
  - b. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer, frem til 2023
  - c. Valg af 4 bestyrelsessuppleanter, frem til 2022
  - d. Valg af 1 revisor, frem til 2023
  - e. Valg af 2 revisorsuppleanter, frem til 2022
8. Foreningens fremtidige virksomhed
9. Eventuelt

**R**LEs Beretning-  
finder du på  
side 16.  
Regnskabet på side 2

I henhold til vedtægternes § 8 skal forslag der ønskes behandlet på generalforsamlingen, være et bestyrelsesmedlem i hænde senest otte dage før generalforsamlingen.

RLE vil byde på en øl eller vand. Vel mødt! / RLEs BESTYRELSE



### Roskilde Lejerforening

GEN-indkalder hermed til

### ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2021

Tid : Onsdag d. 29. september 2021 kl. 19.30

Sted: Store Møllevej 5, 2. Motionscenter; 4000 Roskilde

#### Dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere
2. Bestyrelsens beretning
3. Regnskab for 2020
4. Budget, samt fastsættelse af kontingent
5. Indkomne forslag
6. Valg i henhold til vedtægterne
7. Foreningens fremtidige virksomhed
8. Eventuelt

Vel mødt! Bestyrelsen

RLEs Beretning finder du på side 15

Retureres ved varig adresseændring



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

## Lejer på Midtsjælland Nr. 139 Efterår 2021

Bladet er en lokaludgave af „Lejer i Danmark“, og udgives i samarbejde med Danmarks Lejerforeninger.

Oplag: Ca. 7.500 for alle udgaver.

Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.

Redaktion: Jakob Lindberg (ansvh.),

Bodil Kjærøum og Henrik Stougaard.

Lokalredaktion i Roskilde:

Jens Juul, Jan Sylvest og Henrik Stougaard

Danmarks Lejerforeninger:

Fax: 33 33 99 41

Hjemmeside: www.dklf.dk

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

Roskilde Lejerforening

Sankt Peders Stræde 2, 1., 4000 Roskilde

Hjemmeside: roskilde.dklf.dk

Træffe- og telefontid: Tirsdage og Torsdage, kl. 19-21

Telefon: 46 36 18 19

**Redaktionen af dette blad  
er afsluttet 15. august 2021**

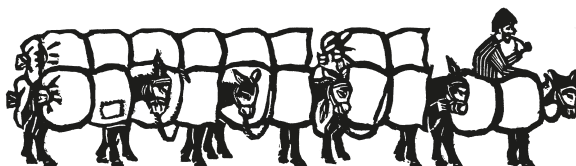
**Vinter 2021, deadline: 15. november 2021**

## REGNSKAB FOR RLE 2020

DRIFT	UDGIFTER	INDTÆGTER
Kontingent (*)		75.185,00
Indmeldelsesgebyr + ukendte indbetalinger		4.360,00
Kontingent Roskilde Lejerforening	33.740,00	
Kampfond	2.410,00	
Dampradio	500,00	
Porto og PBS-opkrævning	4.798,63	
Kopiering		
Kuverter, brevpapir, kontorartikler	1.793,50	
Annoncer	11.441,53	
Husleje samt varme	26.263,92	
Telefon	4.216,28	
Diverse omkostninger (**)	5.356,25	
Omkostningsgodtgørelse	3.150,00	
Ialt	93.670,11	79.545,00
Overskud		14.125,11
Balance	93.670,11	193.670,11

(\*) Regnskabet dækker 241 medlemmer. (98 almindelige, 141 pensionister og 2 erhverv). Der kom i 2020: 30 nye medlemmer

(\*\*) Diverse dækker primært vinduesskilte og støvsuger



## RLE's regnskaber for 2020

Kirke Saaby d. 1. februar 2021  
Jan Sylvest, Kasserer

### REGNSKAB FOR RLE'S KAMPFOND 2020

DRIFT	UDGIFT	INDTÆGT
Kontingent		2.410,00
§ 4 tilskud (2 sager)		42.732,09
Sagsudgifter (1 sag)	34.302,86	
Nævnsgæbyrer (12 sager)	6.133,00	
Administration	275,00	
Ialt	40.690,86	45.142,09
Overskud	4.451,23	
Balance	45.142,09	45.142,09

STATUS	AKTIVER	PASSIVER
Bankbog	71.991,06	
RLE mellemregning		30.671,73
Wahren mellemregning	66.138,78	
Formue 1/1-20	103.006,88	
Overskud	4.451,23	
Formue 31-12-2020		107.458,11
Balance	138.129,84	138.129,84

### STATUS FOR RLE PR. 31-12-2020

KONTO	AKTIVER	PASSIVER
Bankbog	228.595,72	
Giro	16.471,80	
Depositum på lejemaal	12.500,00	
Mellemregning Kampfond	30.671,73	
Til gode	3.596,25	
Anden gæld		830,00
Formue 1/1-20	305.130,61	
Underskud	14.125,11	
Formue 31-12-2020		291.005,50
Balance	291.835,50	291.835,50

## Kommunalvalg 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 resurserstærke 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 boligens 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 boligansvining 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 ressourcerstærke 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 anvisе 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 anvisе 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 rigere 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 pris-klasse, der er tilpasset indkomsten. Dermed sender de borgerne ud af kommunen blandt andet til Syd-sjælland, 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 pensio-

nister - 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 overtruffet

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 stævnedes 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. Institutet 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 bli-

ve 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).*



# 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 domme 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 nyt 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 bestyrte 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 Landsbyggefondens.

Det var et ydmygende krav, som formanden for Sognefogedvænget, *Allan Jørgensen* betegnede som "pistolpolitik". Uden støtte fra Landsbyggefondens ville det blive meget kosteligt at genoprette og vedligeholde bebyggelsen fremover. Men sagde bestyrelsen Ja til borgmesterens diktat, ville Sognefogedvængets bestyrelse være tvunget til at opsiges 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 herved. 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 Lejerforening.

## 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 følger 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 stedet 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 magtmissbrug.



# 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 anvendelse af boliger.

Svaret lød:

"Af almenlejelovens § 86, stk. 5 følger endvidere at udlejer 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 lejerens ret til genhusning er overordnede regler, som vedrører et eksisterende lejerforhold mellem udlejer og lejeren, og som efter ministeriets opfattelse går forud for regler om anvendelse 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 tilbud om at vende tilbage til 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 almenmyttig 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 renove-

ringen 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 udlejer opsiges lejeaftalen, når udlejer 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 udlejer 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 udlejer, og ikke byrådet, som træffer beslutning herom.

Det følger endvidere af almenlejelovens § 86, stk. 5, at udlejer 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 udlejer 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 afde-



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

lingsmøde, også skal have glæde af ombygningen efterfølgende.

Det er som nævnt udlejer – 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 boligorganisati-

oner, 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



# 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 Folketiden kunne man f.eks. læse blandt andet følgende:

## Tvangsflytning

Et indlæg var skrevet af Birthe Lauridsen, byråds kandidat 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 beslutende 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 kom-*



*munen kunne nå sit 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 tryk 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](http://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 millioner 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*

Find de enkelte lejerforeninger på:  
<https://dklf.dk/lejerforeninger/>



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

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

## Beboerrepræsentation

? Håber I kan hjælpe med svar på følgende:  
I forbindelse med seneste "bekendtgørelse om boligrepræsentation" (1.1.21)

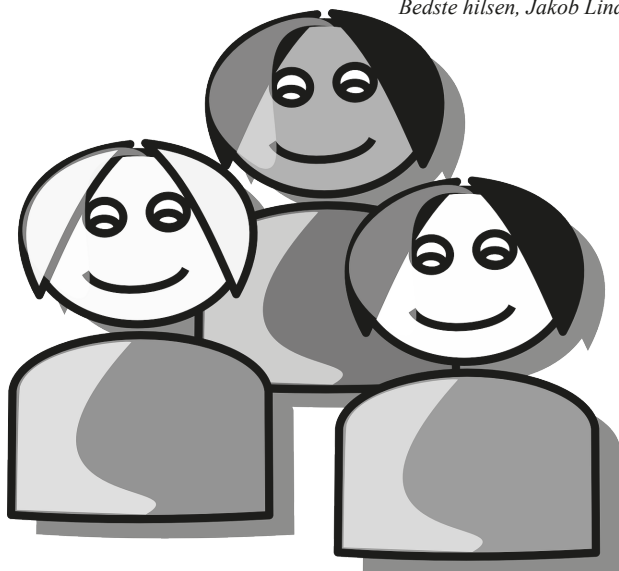
Er det korrekt forstået at man IKKE nødvendigvis skal vælge formand og næstformand blandt de 3 repræsentanter der er valgt til boligforeningen, da alle 3 har lige tegningsret?

*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 betalingservice.

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 opsiges lejer. Udlejeren skal herefter uden unødigt ophold tilbyde lejereren 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 lejereren 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 udlejeren forpligtelser efter 2. pkt.

# 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. ok-

## 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 til 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 BFL's 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 anlægge injuriersag mod BFL's direktør



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.

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 administrationselskab, 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 administrationshonorar, 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.



tober 2021 og allerede på denne dato opkræve husleje, føre regnskab, forestå udlejning osv.

- At SFV har valgt løbende at involvere pressen i kritik af BFL fremfor at søge dialog og samarbejde med BFL.

ske hvis lejligheder ikke bliver genudlejet til tiden på grund af det pludselige skift af administrator.

Hvis en sådan situation kommer til



# Massive overskud i Boligforeningen Lolland

**Boligforeningen overholder ikke balancelajeprincippet.**

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 balancelajeprincippet.

Balancelajeprincippet 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 regnskabs-tallene fra 2018 har vi kategoriseret alle afdelinger i landet i tre grupper efter størrelsen af det opsamlede underskud:

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

## Overskud af 1. grad eller balancelaje

Undersøgelsen viste at 45,7 % af boligerne lå i afdelinger, der levede op til balancelajeprincippet. 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 balancelajeprincippet. 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 balancelajeprincippet 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

underskud (2020)

## Fire afdelinger med ekstremt opsamlet overskud

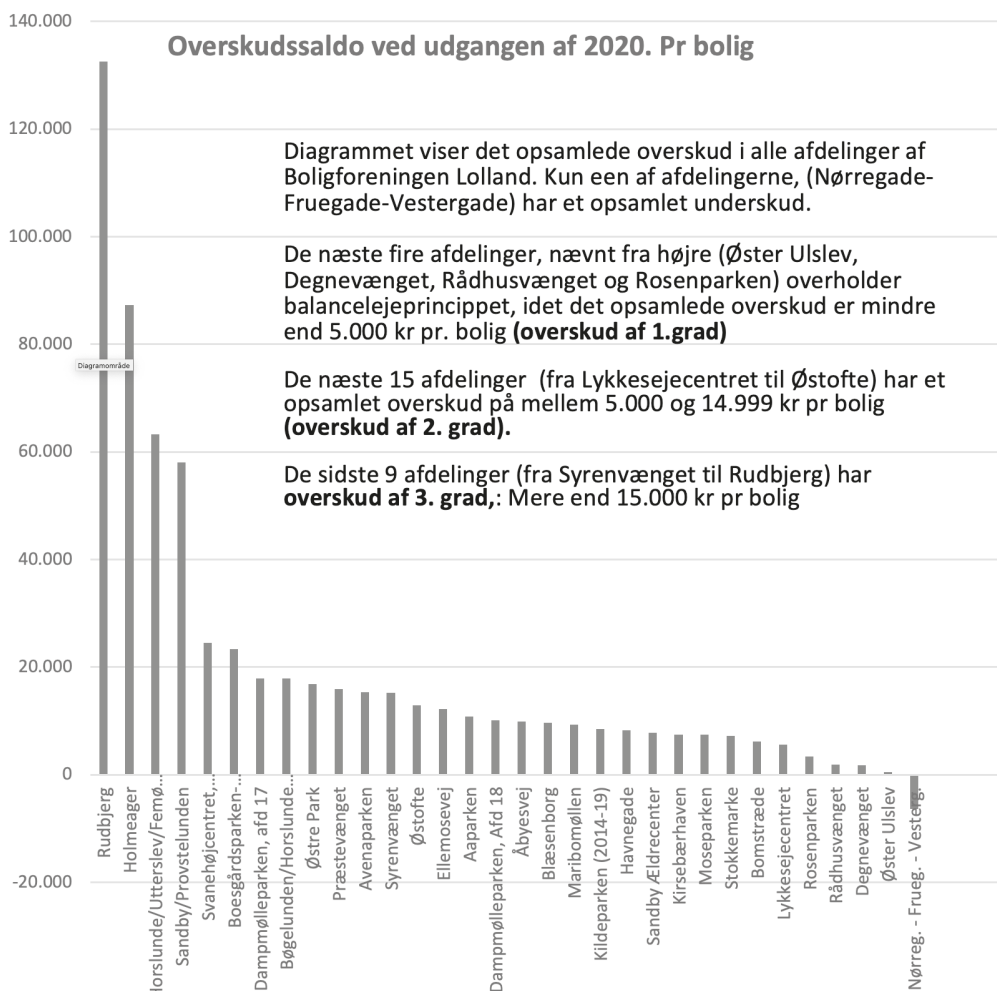
Diagrammet på denne side viser, at der er meget stor forskel på afdelingerne i Boligforeningen Lolland med hensyn til størrelsen af det opsamle-

de 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 - Danne-mare - 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 husleje frit 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 succeshistorie, 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 lejerens 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 sænke 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 førstkomende regnskabsår. Derved vil man i 2022 få en engangsnedsettelse 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<sup>2</sup>

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

de 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 lejerne skal igen betale den samme husleje på ca. 5000 kr som i 2021.



BUDGET FOR 2022	Det opsamlede overskud indtægtsføres over	
	2 år	3 år
<b>UDGIFTER</b>		
Samlede udgifter i 2022 kan anslås til	- 2.700.000	- 2.700.000
Ekstra henlæggelser (1 mio i alt)	-500.000	-333.333
<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b>-3.200.000</b>	<b>-3.003.333</b>
<b>INDTÆGTER</b>		
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
<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>3.200.000</b>	<b>3.003.333</b>
Månedlig husleje	857	1.978



# Roskilde Lejerforening's beretning til generalforsamlingen 2021

Coronapandemien har som for resten af samfundet haft stor indflydelse på lejerforeningens virke i det forgangne år.

Vi havde frem til nedlukningen i marts og i en kort periode i eftersommeren næsten normal aktivitet, mens resten af året var lukket ned for fysiske møder. Vi fik dog afviklet generalforsamlingen i september som et normalt fysisk møde – dog med få fremmødte. Fra efteråret har vi afholdt de planlagte bestyrelsesmøder som videomøder.

Arbejdet i bestyrelsen har trods det fungeret på glimrende vis.

Medlemsforeningerne har på tilsvarende vis været ramt af forsamlingsforbud og har ikke kunnet afholde beboermøder som planlagt. Generelt har vi derfor haft et noget lavere aktivitetsniveau i forhold til foreningerne, men der er da løbende tlf.- og mailkontakt mellem foreningerne og kontaktpersonerne i RLs bestyrelse.

Medlemsmæssigt har året dels været præget af vigende medlemstal i foreningerne i ejendomme med udlejede udstykkede ejerlejligheder og dels af at vi har fået nye store medlemsforeninger – vi fik jo i 2019 et stor medlemsforening i Korsør og en lille på Helligkorsvej og her omkring årsskiftet har vi fået tilgang af en stor forening i Ringsted. Den er

første omgang alene medlem som beboerforening med omkring ¼ af beboerne som medlemmer, men de vil danne en beboerrepræsentation, når pandemien gør det muligt at forsamles i større flok. Roskilde Lejerforening for Enkeltmedlemmer har været ramt af fejl i kontingentopkrævningen i foråret, som medførte af mange af vores medlemmer ufrivilligt blev udmeldt og en del af disse har så ikke fortsat deres medlemskab. Derudover har nedlukningen medført, at vi alene i starten af året og i eftersommeren har kunnet holde åbent på kontoret. Man har dog kunnet ringe i den normale åbningstid og er så blevet omstillet til den, der har vagten eller maile til lejerforeningen. Det har medført færre nystartede sager og færre nye medlemmer.

Arbejdet i nævn og boligret har også været påvirket. Det har kun i begrænset omfang været muligt at foretage besigtigelser i forbindelse med rets- og nævnmøder. Det har medført at en del sager er blevet udsat. Domstolene har faktisk med diverse restriktioner afviklet retsmøder i hele Coronaperioden, mens nævnene har afviklet møderne via video. Det har medført en del bøvl med teknikken, men det er dog stort set lykket at gennemføre.

På det boligpolitiske område har året været præ-

get af urimelighederne i forbindelse med iværksættelsen af ”ghetto-pakken” - nedrivning af gode boliger og opsigelse af lejere i den forbindelse. Forslaget om sammenskrivning af leje- og boligreguleringsloven er forsat ikke endeligt vedtaget, men er på vej gennem behandlingerne i Folketinget.

Vi fik i sommer 2020 en revision af reglerne om gennemgribende moderniseringer – § 5.2. i reguleringsloven. Den medførte en række indgreb særligt rettet mod de spekulative opkøb af udlejnings-ejendomme. Derudover har huslejenævnet fået en mere aktiv rolle. Vi skal i de kommende år arbejde med de nye regler. Vi har i Roskilde primært haft 5.2.-sager i de pensionskasse-ejede ejendomme, og forventer ikke, at de nye regler vil få væsentlig indflydelse på den hidtidige praksis.

Vi håber inderligt, at 2021 bliver året, hvor vi får omend ikke bugt med Corona, men dog så meget styr på den, at vi kan genoptage vores normale liv – ikke mindst at beboerne/lejerne igen kan forsamles til beboermøder.

*På bestyrelsens vegne  
Jens Juul, Formand*





# RLE's BERETNING FOR 2020

Dette er RLE-bestyrelsens korte skriftlige beretning for den forløbne periode fra april 2020 til februar 2021. I beretningen indgår ikke nogle lejerpolitiske betragtninger, idet vi vil overlade dette til Roskilde Lejerforening.

## Bestyrelsen

RLEs ordinære generalforsamling der skulle have været afholdt d. 27/4-2020 blev aflyst p.g.a. corona situationen og forsamlings forbud. Der blev derfor først gennemført en generalforsamling d. 30/9-2020. Den hidtidige bestyrelse fortsatte indtil generalforsamlingen kunne gennemføres. Efter generalforsamlingen d. 30. september 2020 har RLE's bestyrelse bestået af Bodil Kjærum, Bodil Damgaard, Jens Juul, Gunver Hagbang, Kurt Vedsmann, Regnar Jacobsen og Julie Hoff Sørensen, (de 3 sidstnævnte er på valg), samt kasserer Jan Sylvest og formand Tomas Jacobsen. Udover bestyrelsen har Henrik Stougaard Petersen deltaget aktivt som sagsbehandler i RLE. Da bestyrelsen som følge af forsamlings begrænsninger ikke har kunnet mødes fysisk på kontoret har nogle bestyrelsesmøder været aflyst, mens andre har været holdt virtuelt som Zoom møder.

## Medlemsudviklingen

I 2020 har RLE haft 241 medlemmer, hvilket er 52 mindre end sidste år, så vi har i år haft en kraftig medlemsnedgang. En stor del af denne nedgang kan skyldes at der har været problemer med lejerforeningens PBS aftale, således at mange medlemmer fik meddelelse om at de var udmeldt af foreningen og ikke automatisk blev opkrævet kontingent. Problemerne med vores bank aftale skulle nu være løst. En anden årsag til nedgangen skal nok findes i at kontoret i lange perioder har været lukket for fysiske henvendelser p.g.a. coronasituationen. Alligevel har vi i 2020 fået 30 nye medlemmer i foreningen. Vi har i år haft annoncer i lokal avisen i Roskilde ligesom vi hjemmeside og facebook har fortalt om at kontoret var lukket men at vi kunne træffes telefonisk eller på mail.

## Kontoret og sagsbehandlingen

Vi har i år kun haft åbningstid tirsdag og torsdag på kontoret i begrænsede perioder som følge af forsamlingsforbud og corona risiko. Den øvrige del af året har vi haft åbent for telefonisk henvendelse i kontorets almindelige åbningstid. Vi har haft et system hvor lejeforeningens telefonnummer blev omstillet til sagsbehandlerens private telefon og har holdt vagterne hjemmefra. En stor tak til Jan og Jens for at påtage sig opgaven med at omstille telefonen. Der har været meget stor forskel på hvor mange henvendelser vi har fået på de enkelte vagter, men der er stadig mange lejere der ringer med store og små problemer med udlejerne. Vi har i 2020 startet lidt over 20 nye sager og det er ca. en halvering af det antal sager vi har haft de seneste år. Ud over vagterne og sagsbehandlingen, udfører RLEs sagsbehandlere et stort arbejde som lægdommere i boligretten, samt som lejerrepræsentanter i huslejenævn og beboerklagenævn.

## Oplysning

"Lejer på Midtsjælland" udkommer stadig som et omslag til Danmarks Lejerforeningers blad. Bladet udkommer 3 gange årligt.

RLE og Roskilde Lejerforenings egen hjemmeside <http://roskilde.dk/lejerforening/> bliver også fortsat opdateret på adressen [www.dklf.dk/](http://www.dklf.dk/).

## Samarbejdet med andre

Vi har, som tidligere haft samarbejde med forskellige lejerforeninger.

Vi har også haft et glimrende samarbejde med bestyrelsen i Roskilde Lejerforening. I Danmarks Lejerforening (DL) er foreningen repræsenteret ved formand Bodil Kjærum og HB medlem Henrik Stougaard og Jens Juul er valgt som suppleant.

## Økonomi

RLE har en sund økonomi og en formue på godt 280.000 kr. Der har i 2020 været et planlagt underskud på knap 18.000 kr. Selvom vi har mistet mange medlemmer vil der også i de kommende år være tilstrækkelige økonomiske ressourcer til at fortsætte arbejdet for lejerne. Kampfonden har i 2020 haft sags udgifter på ca. 34.000 kr. til retsager, og udgifter på ca. 6.000 kr. til nævns gebyrer, svarende til at der er indbragt 12 sager for nævnene. Indtægterne fra § 4 har været på 42.700 kr. svarende til at lejerne har fået 427.000 kr. til bage ved retssager. Alt i alt har kampfonden i 2020 haft et overskud på ca. 4.400 kr. Formuen er på 107.000 kr. ved udgangen af 2020.

## Afsluttende bemærkninger

Bestyrelsen skal afslutningsvis konstatere at vi på trods af lange fysiske nedlukninger af kontoret p.g.a. corona situationen, og store problemer med PBS betaling er kommet godt igennem 2020. Vi håber at vi i løbet af det kommende år atter kan åbne kontoret regelmæssigt og få flere nye medlemmer og forhåbentlig også flere aktive til bestyrelsen og som sagsbehandlere. Vi vil sammen med RL prøve at få sat gang i en medlemskampagne for at skaffe flere medlemmer til lejerforeningerne.

Vi vil på generalforsamlingen supplere denne skriftlige beretning med en kort mundtlig, besvare spørgsmål og indgå i så bred en beretnings diskussion som de fremmødte medlemmer måtte ønske. Vi håber på et stort og veloplagt fremmøde.

VEL MØDT!  
BESTYRELSEN



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

