



# Lejer undgik udsamidning

Privat udlejning

Udlejer forsøgte at komme af med en af sine lejere, med påstand om, at lejeren ikke havde betalt et tillæg til sin husleje

Af Jakob Lindberg

I slutningen af 2019 opdagede en udlejer i Køge, at en af hans lejere - gennem flere år - ikke havde betalt en såkaldt trappelejerforhøjelse, som han skulle ifølge lejekontrakten. Forhistorien var, at lejer og udlejer tilbage i 2016 havde haft en sag i boligretten, som endte med, at lejeren fik nedsat sin leje til 5.317 kr om måneden.

Derefter troede lejeren, det var det beløb han skulle betale fremover. Det samme gjorde udlejer. Begge parter glemte, at der i lejekontrakten stod, at lejen hvert år den 1. januar skulle forøges med 250 kr om måneden. Det kaldes en trappelejerforhøjelse. Begge parter havde troet, at denne bestemmelse i lejekontrakten var bortfaldet

ved boligrettens dom.

På et tidspunkt får udlejer rådgivning af en advokat, som gør ham opmærksom på forglemmelsen. I en sådan situation har udlejer ret til at kræve betaling af de 250 kr, genoptaget. De forhøjelser, som udlejer har glemt at opkræve i den mellem-liggende periode er derimod tabt.

**Blev kravet sendt?**

Nu bliver der uenighed om sagens forløb. Udlejer påstod at han i december 2019 sendte en mail med et varsel til lejeren, hvor han krævede lejen forhøjet. Lejeren nægtede at have modtaget dette.

Derpå overlader udlejer sagen til sin advokat, der først sender en rykker for beløbet. Da lejeren stadig ikke



betaler, ophæver udlejer advokat lejemålet i december 2020 og kræver at lejer fraflytter straks. Dette ophævelsesbrev kommer heller ikke frem til lejeren, og udlejer går derfor til fogedretten for at få lejeren udsat af lejemålet.

**Udsættelse stoppes**

Lejeren kontakter Køge Lejerforening og fortæller overbevisende, at han aldrig har modtaget ophævelsen fra advokaten. Lejerforeningen overlader sagen til en advokat, og advoka-

*Fortsættes på side 2*

Retureres ved varig adresseændring

Afsender:  
Randers Lejerforening  
Torvegade 14, 1.  
8900 Randers

B POST DANMARK PP

**F**orlig kan føre til flere almene boliger

Side 3

**T**ema: Kamp mod nedrivninger af almene boliger

Side 4-7

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

Side 8-9

**T**ema:: Kommunevalg og boligpolitik

Side 10-11

**E**n stædig kamp mod forringelse af lejevilkår

Side 12

**H**istorien bag den homkostningsbestemte leje

Side 14

**B**oligministeriets topstyring af de almene boligselskaber er groft krænkende

Side 15

**M**assivt nej til nedrivninger

Side 16

## LEJER I RANDERS

### Nr. 94 Vinter 2021-22

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

### Danmarks Lejerforeninger:

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

### Daglig Ledelse:

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

### Landssekretær:

Henrik Stougaard (Roskilde).

### Kontingent:

Det lokale medlemskontingent mv. fastsættes lokalt.

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

**Forår 2022, deadline: 15. februar 2022**

### Der sker altid noget på Randers Lejerforenings kontor

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

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

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

**Livtagerne** holder åbent onsdage 11.00 – 13.00

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

**Lægekonsulent** efter aftale

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

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

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

Her findes også tolkeservice.

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

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

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

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

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

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

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

## RANDERS LEJERFORENING

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

### Foreningens kontortider:

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

Tlf: 86 42 91 14

Fax: 86 41 65 22

### Beboerlisten

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

### Byrådsgruppen i Randers

**Bjarne Overmark**

Mobil: 22 21 37 55

**Kim Kristensen**

Mobil: 27 21 17 22

**Jens Laursen**

Mobil: 30 67 63 80

## Forlig kan føre til flere almene boliger

### Fortsat fra forsiden

ten får stoppet udsættelsesforretningen. Derpå begynder en fogedretssag, som i juli 2021 ender med at lejeren bliver frikendt.

Lejeren begyndte straks efter, at han fik stævningen fra fogedretten at betale tillægget på 250 kr til udlejer. Spørgsmålet er derfor udelukkende om lejerens manglende betaling i 2020 berettiger udlejer til at smide lejeren ud.

### Fogedretten

I fogedretten fremlægger udlejerens advokat sine beviser. Et af dem er en kopi af en mail, som udlejer påstod, han havde sendt til lejeren i december 2019. Kopien ligner ikke de normale mails, som udlejer plejer at sende til lejeren. Standardteksten ser forskellig ud, blandt andet fordi der er anvendt stort bogstav i begyndelsen af et ord, der plejer at stå med lille begyndelsesbogstav.

Under domsforhandlingen fremviser lejeren sin smartphone, hvor man dag for dag kan se alle de mails som lejeren har modtaget. I den periode, hvor udlejerens mail med påkravet skulle være kommet frem, er der ingen mails fra udlejer.

### Forkert adresse

Et andet bevis, som udlejer-advokaten fremlægger er et såkaldt modtagelsesbevis fra postvæsenet. I følge udlejerens advokat viste det, at postvæsenet havde afleveret et anbefalet brev med ophævelsen på lejerens adresse.

Her påviser lejers advokat, at husnummertallet i adressen er forkert angivet. Der skulle

have stået ”22” men der stod ”7”. Desuden er der ingen underskrift på kvitteringen. I stedet stod der blot ”CV 19” måske fordi postbuddet på grund af corona-restriktionerne ikke havde kunnet aflevere brevet.

Et for et smuldrer beviserne i sagen.

### Frikendelse

På grund af disse tvivlsomme omstændigheder lagde fogedretten til grund, at modtagelsesbeviset angav en forkert modtageradresse og at det var uden underskrift af modtageren, fordi ”CV 19” skulle forstås som manglende underskrift på grund af Covid 19.

Da det er udlejer, som skal bevise at påkravet og ophævelsesbrevet er kommet frem til lejer, bestemte fogedrettens dommer, at hun ikke vil fremme udsættelsen. Lejeren blev dermed frikendt.

Udlejer ankede fogedretten kendelse til Østre Landsret, som kom frem til samme resultat som fogedretten.

### Tort

Som følge af frifindelsen bestemte dommeren at udlejer skulle betale 3.000 kr i godtgørelse for tort. Det er en slags erstatning, som skal betales af den person, der uberettiget stævner en anden person ved fogedretten. Der startes mange fogedsager mod lejere på grund af manglende betaling af husleje, hvor det så efterfølgende viser sig, at stævningen var forkert. I et sådant tilfælde skal man som lejer huske at kræve godtgørelse for tort.

*Kilde: Lejeren var under sagen repræsenteret af advokat Morten Tarp*

## En glidebane af diskrimination

**D**anmark har siden vedtagelsen af parallelsamfundsloven i 2018 bevæget sig ud på folkeretlig glidebane, der truer vores internationale anseelse.

Dette er blevet bemærket. F.eks. har FN-komiteen, CERD (Komiteen for Eliminering af Racemæssig Diskrimination) i flere år haft Danmark under observation. I en rapport udsendt den 3. december 2021, sætter komiteen blandt andet fokus på de diskriminerende aspekter af lovgivningen om parallelsamfund. I rapporten vier komiteen en særskilt afsnit til at kommentere brugen af "vestlige" contra "ikke-vestlige lande" i loven.

**D**et er blevet bemærket at "ghetto-pakken" tilføjer et diskriminerende og racemæssigt kriterium til de sociale, økonomiske og uddannelsesmæssige kriterier i lovgivningen. Det sker ved at pålægge udsatte boligområder særligt restriktive regler, hvis der i et område er mere end 50% beboere af ikke-vestlig oprindelse. Dette kan føre til marginalisering og diskriminering af personer, der bliver klassificeret som ikke-vestlige.

Opfordringen fra FN-komiteen er ikke til at misforstå:

*"Afstå fra at bruge procentdelen af immigranter og deres efterkommere fra "ikke-vestlige" lande i et bestemt område som grundlag for at anvende strengere love og foranstaltninger (end i andre boligområder. Min parentes)"*

Som det fremgår af andre artikler i dette blad er regeringen blevet sagsøgt for ulovlig diskrimination. Danmarks Lejerforeninger opfordrer til at regeringen og Folketinget følger FN-komiteens anbefalinger.

**E**tnisk, racemæssig og religiøs diskrimination er ikke kun noget, der hører 2. verdenskrig til. Så sent som i 90-erne startede en krig i Eks-Jugoslavien på baggrund af etniske konflikter. I Rwanda førte etniske modsætningsforhold til et regulært folkemord. Danmark kan ikke sammenlignes hverken med Jugoslavien eller Rwanda. Alligevel viser de to eksempler, hvad der kan blive det tragiske resultat, hvis man sætter kunstige skel i befolkningen.

**O**gså i dag findes autoritære regimer, der bruger forskelsbehandling efter etniske, racemæssige eller religiøse kriterier til at sætte befolkningsgrupper op i mod hinanden. Sådanne regimer skal Danmark ikke ende i selskab med.

Bodil Kjærum, Landsformand



## Boligpolitik

# Forlig kan føre til flere almene boliger

Med midler fra Landsbyggefonden vil et flertal i folkettingen sætte gang i det almene nybyggeri

Af Jakob Lindberg

Den 26 november 2021 indgik regeringen en aftale med Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Kristendemokraterne om et nyt initiativ, der i løbet af de næste 14 år skal tilvejebringe 2.250 billige boliger samtidig med at huslejen sættes ned i 1800 eksisterende almene boliger.

Midlerne hertil skal skaffes ved at opbygge en ny fond, Fonden for blandede byer, som får tilført 10 mia kroner, som tages fra Nybyggerifonden, der er en del af Landsbyggefonden. Af de 10 mia skal de 5 mia bruges i perioden 2022-31 og resten i perioden 2032-35.

Midlerne i Nybyggerifonden kommer fra de almene lejere, der over deres husleje betaler ind til Landsbyggefonden. Landsbyggefonden finansierer foruden nybyggeri større renoveringsprojekter inden for den almene boligsektor. Der er altså ikke tale om, at forliget mellem de fire partier skaffer nye penge til nybyggeri. De penge der skal bruges af Fonden for blandede byer tages fra de midler der ellers ville gå til renovering.

Forligspartierne er blevet enige om følgende arbejdsopgaver for den nye fond:

- Bæredygtige almene boliger
- Ny grundkøbslåneordning til understøttelse af nye almene boliger
- Omdannelse af erhvervsjendomme og boligudlejningsejendomme til almene boliger
- Fortætning med nye almene boliger
- Flere studieboliger og kollegier
- Hurtigere opførelse af almene boliger
- Almene boliger på Christiania
- Flere almene boliger på småøerne og de større øer

### En vej ud af hjemløshed

En særlig del af aftalen er viet *hjemløshed* - et emne, der har redet Christiansborg som en mare i de sidste 10 år. Nu vil forligspartierne gøre noget ved det. De konkrete svar i forligsteksten er følgende:

1. Der afsættes 150 mio. kr. i perioden 2022-23 i Fonden for blandede byer. Pengene skal bruges som et huslejetilskud til midlertidig nedsættelse af huslejen til 3.500 kr./md. i 1.800 eksisterende almene boliger med fuld kommunal anvisningsret.
2. Der afsættes 900 mio. kr. i perioden 2022-2027 i Fonden for blandede byer. Pengene skal anvendes som et engangstilskud, som permanent nedsætter huslejen til 3.500 kr./md. for op til 2.250 nye almene boliger med en maksimal boligstørrelse på 55 m<sup>2</sup>. Boligerne er underlagt fuld kommunal anvisningsret.

### Kommentar

Danmarks Lejerforeninger hilser det velkommen, at man vil nedsætte lejen for de hjemløse. Det giver håb om, at kommunerne og boligselskaberne sammen vil gøre noget for at løse opgaven. Det er uklart, hvorfor der

planlægges to forskellige ordninger, og hvordan de to ordninger adskiller sig fra hinanden. Det er også uklart, hvordan man med et engangstilskud kan nedsætte huslejen i boliger, der først bliver opført i 2027, hvor man ikke kender byggeomkostningerne

Derudover indeholder forliget en lang række af mulige initiativer til effektivisering og forbedring af hjemløseindsatsen. De indledes med ord som "Parterne noterer sig at ...." men uden at parterne tilsyneladende er blevet enige om noget. Offentligheden må derfor vente på konkrete lovforslag eller lignende for at kunne bedømme indholdet.

### Andre initiativer

Endelig indeholder forliget en lang række initiativer med overskrifter som:

*Balance i den geografiske fordeling af tilskudspuljer - Flere ældreboliger - Bedre tilgængelighed for personer med handicap - Bedre udnyttelse af almene boliger til ældre og unge - osv.*

Disse initiativer er (i de fleste tilfælde) ikke konkret beskrevet i forliget. Undtagelserne er f.eks. følgende:

- National arkitekturpolitik
- Forundersøgelse af ombygning af Nationalmuseet

Det er uklart, hvad disse to initiativer har med "blandede byer" at gøre. Begge initiativer skal finansieres over finansloven og ikke af Landsbyggefonden.



Landsbyggefonden

# Regeringen og Aarhus kommune kommer på anklagebænken

En lejer i Bispehaven, Aarhus har - gennem advokat Bjarne Overmark stævnet regering og kommune. Påstand: Plan for nedrivning af boliger er i strid med Grundloven og med internationale konventioner om ligebehandling

Af Jakob Lindberg

Det hører til sjældenheder i Danmark, at en lov bliver dømt grundlovsstridig. Det seneste kendte eksempel var den såkaldte "Tvindlov", som Højesteret underkendte i 1999.

Parallelsamfundsloven, som ofte betegnes "Ghettoloven", kan blive den næste lov, som bliver kasseret af Højesteret. Loven så dagens lys i 2010, men fik sin nuværende form i 2018 og har siden været stærkt omdiskuteret.

Parallelsamfundsloven blev i 2018 vedtaget med stemmer fra Socialdemokratiet, SF, Venstre, Konservative, Dansk Folkeparti og Liberal Alliance. Imod dette kompakte flertal stod kun tre partier, De Radikale, Alternativet og Enhedslisten. Loven har tvunget de almene boligselskaber til at lægge planer for massive nedrivninger af gode og moderne boliger, med det resultat, at tusinder af beboere i de kommende år skal flytte - mere eller mindre frivilligt - hvis planerne føres ud i livet.

Siden vedtagelsen er loven blevet kraftigt kritiseret af lejerbevægelsen - f.eks. Danmarks Lejerforeninger, Lejernes LO, og Almen Modstand. Mange uafhængige kommentatorer har kritiseret den og kun få har kunnet pege på positive træk ved denne lov. Selv organisationen, BL - Danmarks Almene Boliger, som er boligselskabernes brancheforening forholder sig (mildt) kritisk.

Nu bliver regeringen for alvor udfordret: Lejeradvokaten, Bjarne Overmark fra Randers er gået ind i kampen mod loven på lejernes side, nær-

mere bestemt lejerne i Bispehaven i Århus, som er en stor almen boligafdeling med knap 900 familieboliger.

Han har - den 25. oktober 2021 - udtaget stævning ved Retten i Aarhus mod Østjysk Bolig, Aarhus Kommune og Boligministeriet. Temaet for retssagen bliver, om loven på grund af sit diskriminerende indhold er i overensstemmelse med de principper om ligebehandling af borgerne, som findes i grundloven, loven om etnisk ligestilling samt en række internationale konventioner, som Danmark har tilsluttet sig. Hvis lejerne får medhold vil det betyde, at tusinder af boliger slipper for at blive revet ned og deres lejere slipper for at blive tvangsflyttet.

På grund af sagens principielle karakter må det forventes, at sagen bliver henvist til Vestre Landsret. Dette er sket med en række opsigelsessager, der er opstået som følge af Parallelsamfundsloven.

## Lidt om begreberne i denne artikel:

En påstand i en retssag er det resultat, som en af parterne ønsker sagen skal få. Parterne i sagen kaldes henholdsvis sagsøgeren og den sagsøgte. I denne sag er det en enkelt beboer fra Bispehaven, som er sagsøger.

De sagsøgte er dels udlejeren, Østjysk Bolig, dels Aarhus Kommune og Transport og Boligministeriet. I det følgende vil jeg i de fleste sammenhænge angive "Boligministeriet" som den sagsøgte.

Den plan for nedrivning og salg af boliger i Bispehaven, som sagen drejer sig om, benævner jeg Udviklingsplanen.



## Sagsøgerens (lejerens) påstande

Den første påstand er, at en afgørelse i Aarhus beboerklagenævnet af 19 juli 2021 skal sendes tilbage til nævnet og behandles på ny.

I påstand 2 skal Østjysk Bolig anerkende, at beslutningen om godkendelsen af Udviklingsplanen for nedrivningen ikke er gyldig.

I påstand 3 skal Aarhus Kommune anerkende, at godkendelsen af Udviklingsplanen ikke er gyldig.

Påstand 4 er den mest bemærkelsesværdige: alle tre sagsøgte skal anerkende, at Udviklingsplanen for Bispehaven er i strid med Grundlovens § 73, Lov om etnisk Ligebehandling, EU-retten og Danmarks internationale forpligtelser.

## Ejendomsretten

At Udviklingsplanen er i strid med Grundlovens § 73 vil jeg omtale i det næste afsnit. I slutningen af artiklen vil jeg komme ind på spørgsmålet om overtrædelse af Lov om etnisk ligebehandling og de internationale konventioner der knytter sig til problemet om ligebehandling.

I følge påstand 4 skal Boligministeriet anerkende, at Udviklingsplanen er i strid med Grundlovens § 73. Det begrundes af Advokat Bjarne Overmark med, at Bispehaven er en selvstændig økonomisk enhed, ejet af afdeling 6, Østjysk Bolig, med afdelingsmødet og afdelingsmødet som øverste myndighed i relation til omfattende nedrivninger. Advokaten gør gældende, at godkendelsen af Udviklingsplanen ikke har givet sagsøgeren, lejeren rimelig adgang til at udfordre indgrebet i den ejendomsret, der er knyttet til lejemålet. Advokaten gør også gældende, at der ikke forligger en til-

strækkelig offentlig interesse i indgrebet over for Bispehaven (f.eks. nedrivningerne).

Ministeriet skal også anerkende at Udviklingsplanen for området er i strid med EU-retten og Danmarks Internationale forpligtelser.

## Baggrunden for stævningen

Folketinget vedtog den 22. november 2018 Parallelsamfundsloven, som hurtigt blev kendt som Ghettoloven. Her blev begrebet "hårde ghettoområder" indført. Der blev vedtaget en række konsekvenser for de hårde ghettoområder. Den vigtigste var, at hvis et område stemples som en hård ghetto, så skal det boligselskab, der administrerer boligområdet og den kommune, hvor området ligger i, udarbejde en udviklingsplan, der reducerer antallet af almene familieboliger.

Inden 2030 skal antallet være reduceret til højst 40 % i forhold til 2010

Læs næste artikel i dette tema: Parallelsamfundslovens historie

Hvert år offentliggør ministeriet den såkaldte "ghettoliste". Som følge af, at Bispehaven i december 2018 kom på listen, skulle Østjysk Bolig og Aarhus kommune udarbejde en udviklingsplan. Planen blev godkendt den 28. maj af Aarhus Byråd.

Afdelingsbestyrelsen i Bispehaven havde ikke deltaget i udarbejdelsen af udviklingsplanen. På et afdelingsmøde i september 2019 fik beboerne fortalt, at deres formand Leif Scherbeck, som også sad i Østjysk Boligs bestyrelse, ikke havde deltaget i beslutningsprocessen.

En af lejerne i Bispehaven anlagde derefter sag i beboerklagenævnet i Aarhus kommune mod boligselska-



## Tema: Kamp mod nedrivninger af almene boliger

bet. Stridspunktet var om Udviklingsplanen skulle være blevet forelagt afdelingsmødet til godkendelse inden den blev behandlet i Østjysk Boligs bestyrelse.

I januar 2021 traf beboerklagenævnet i afgørelse i klagesagen. Den pågældende lejer fik medhold i beboerklagenævnet.

Dette betød, at det videre arbejde med sagen blev forsinket. I mellemtiden var der opstået en sag om mulig svindel, begået af Østjysk Boligs ledelse. Denne sag er foreløbig endt med, at Aarhus Byråd har indsat Lejerbo som midlertidig ledelse af boligforeningen og den oprindelige organisationsbestyrelse er fjernet.

Lejerbo arbejdede videre med udarbejdelse af en helhedsplan, hvori indgår nedrivning af flere blokke. Denne plan skal forelægges for et afdelingsmøde i Bispehaven i efteråret 2021. Sagsøgeren har dermed fået ret i påstand 1. Resten af denne artikel vil derfor dreje sig om ugyldigheden af Udviklingsplanen

#### Politisk klima

For at forstå retssagen og påstandene om ugyldighed, skal man kende det politiske klima, som parallelsamfundsloven blev født ind i, da den blev vedtaget i 2018. Siden 2001 havde Venstre og Konservative været ved magten i hele perioden, med udtagelse af 2011-15, hvor Socialdemokraterne, SF og Radikale havde regeret.

VK havde regeret med støtte af Dansk Folkeparti, som til gengæld havde krævet og fået støtte til en hård udlændingepolitik. Da valget i 2019 nærmede sig, forsøgte regeringen, som på det tidspunkt bestod af Venstre, Konservative og Liberal Alliance at binde Socialdemokraterne endnu fastere til den stramme udlændingepolitik.

Resultatet var udspillet "Et Danmark uden parallelsamfund - Ingen ghettoer i 2030", hvor regeringen fremlagde 22 initiativer målrettet mod bekæmpelse af parallelsamfund, herunder blandt andet højere straffe i

bestemte områder, obligatorisk dagtilbud for at sikre danskundskaber og målrettede sprog-prøver i 0. klasse.

Udspillet var præget af det tydelige fjendebillede, som prægede udlændingepolitikken i de to første årtier af dette århundrede. Læs blot dette citat:

*Ghettoerne skal helt væk. Parallelsamfundene skal nedbrydes. Og vi skal sikre os, at nye ikke opstår. Der skal én gang for alle tages livtag med den meget store integrationsopgave, hvor en gruppe af indvandrere og efterkommere ikke har taget dansk værdier til sig, og isolerer sig i parallelsamfund.*

Her mærkes inspirationen fra Dansk Folkeparti tydeligt. Citatet ligner en krigserklæring i en værdikrig. Og man fortsætter med at opstille fjendebilleder blandt andet i denne såkaldte "faktaboks":

*Den stærke befolkningsvækst af borgere med ikke-vestlig oprindelse har givet grobund for parallelsamfund, hvor danske værdier og normer ikke er de primære. Det er umuligt at sætte et præcist tal på, hvor mange personer med ikke-vestlig baggrund, der reelt lever deres liv efter andre værdier og normer. Til gengæld er det muligt at opstille en række fakta om personer og familier med ikke-vestlig baggrund, der peger på, at en stor del lever relativt isoleret fra det øvrige samfund. En analyse fra Økonomi- og Indenrigsministeriet viser, at 28.000 familier med ikke-vestlig baggrund kan siges at leve i parallelsamfund. Det drejer sig om etnisk sammensætning i boligområder, på skoler og i daginstitutioner, deltagelse i uddannelse eller beskæftigelse, kriminalitetsrate mv.*

Det lykkedes at få Socialdemokratiet og Socialistisk Folkeparti til at bakke op om dette udspil og resultatet var Parallelsamfundsloven (Ghettoloven) af 2018

Loven er blevet søgt gennemført



med stor konsekvens. I mange større boligområder er der blevet vedtaget helhedsplaner for de såkaldte hårde ghettoer, dvs. ghettområder, der i mere end 4 år har stået på ghettolisten. Det drejer sig blandt andet om Tingbjerg og Mjølnerparken i København, Nøjsomhed i Helsingør, Ringparken i Slagelse, Vollsmose i Odense, Brabrand Boligforening i Aarhus og mange flere.

Et fællestræk ved helhedsplanerne er, at de indeholder planer om nedrivninger af boligblokke kombineret med salg af boliger til private udlejere. Ingen af planerne er endnu ført ud i livet, men i mange af områderne er man begyndt at lokke eller presse beboere til at flytte væk. Blokkene skal tømmes for mennesker, så nedrivningerne kan komme i gang. Mange af de ramte beboere har nægtet at flytte. Det har tvunget boligselskaberne til at anlægge sag mod dem ved boligretterne for at tvinge dem til at flytte. Disse sager er foreløbig strandet i Landsretten.

Tvangsflytninger opleves ofte som meningsløse overgreb hos de mennesker, det går ud over. Kun få kan se det fornuftige i at rive gode, moderne boliger ned, når der er boligmangel i Danmark. Endnu færre kan forstå, at netop deres boligområde, skal være offer i regeringens kamp mod ikke-vestlige indvandrere. Resultatet er at tusinder af beboere i de berørte områder nu engagerer sig i modstanden mod den forskelsbehandling, som Parallelsamfundslovgivningen er udtryk for.

#### Argumenter mod direkte og indirekte forskelsbehandling

Derfor er det også forskelsbehandlingen af borgerne, der er blevet det centrale i den retssag, som Bispehaven nu fører mod Aarhus Kommune og Boligministeriet. Lejernes advokat, Bjarne Overmark har blandt andet anført følgende argumenter i prioriteret rækkefølge:

1. *I første række* er anført, at Udviklingsplanen er udtryk for direkte forskelsbehandling på grund af race og etnisk oprindelse. Dette er i strid med flere bestemmelser i Lov om etnisk ligebehand-

ling, EU-retten og Den europæiske menneskeretskonvention.

2. *I anden række* er anført, at godkendelsen også udgør indirekte forskelsbehandling på grund af race og etnisk oprindelse. Dette er også i strid med de love, der er nævnt ovenfor

3. *I tredje række* gør lejernes advokat gældende, at godkendelsen udgør forskelsbehandling på grund af race og etnisk oprindelse i form af en overtrædelse af instruktionsforbuddet i § 3 i lov om etnisk ligebehandling og EU-retten. Instruktionsforbuddet siger, at det er forskelsbehandling, hvis f.eks. en overordnet myndighed giver en underordnet ordre til at udøve forskelsbehandling på grund af race eller etnisk oprindelse.

4. *I fjerde række* gør lejernes advokat gældende, at godkendelsen udgør en direkte overtrædelse af Den Europæiske Menneskerettighedskonventions artikel 8. Denne artikel drejer sig om retten til familieliv.

Bjarne Overmark gennemgår i processkriftet en lang række domme og afgørelser fra internationale retsorganer som f.eks. Den Europæiske Menneskerettighedsdomstol (EMD) for at påvise at Parallelsamfundsloven er diskriminerende.



*I næste artikel i dette tema vil jeg forklare nærmere, på hvilken måde forskelsbehandlingen af beboere i Parallelsamfundsområder er i strid med lovgivningen.*

## Parallelsamfundslovens historie

Anvendelsen af ghettobegrebet har skiftet i dansk lovgivning siden det i 2010 for første gang blev indført.

Af Jakob Lindberg

I et udspil forud for lovens vedtagelse blev en ghetto karakteriseret ved:

*"en høj koncentration af indvandrere, som betyder, at mange vedbliver med at være tættere knyttet til det land og den kultur, de eller deres forældre kommer fra, end til det danske samfund, de lever og bor i."*

### 2010

Et ghettoområde blev i 2010 defineret som et fysisk sammenhængende boligområde med mindst 1.000 beboere, som opfylder mindst to af følgende kriterier:

1. Andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande overstiger 50 pct.
2. Andelen af beboere i alderen 18-64 år der er uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse, overstiger 40 pct. Andelen bliver opgjort som gennemsnit over de sidste 4 år,
3. Antal dømte for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer pr. 10.000 beboere på 18 år og derover overstiger 270 personer. Antallet bliver opgjort som gennemsnit over de sidste 4 år.

### 2013

I de følgende år blev bestemmelserne flere gange ændret. Da Danmark i

2011 fik en regering bestående af Socialdemokratiet, Radikale og SF gjorde Folketinget kriterierne bredere. I 2013 blev blandt andet tilføjet to nye kriterier:

4. Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grunduddannelse, overstiger 50 pct.,
5. Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området eksklusive uddannelsessøgende udgør mindst 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

Kriterium 5 var en nydannelse i forhold til den oprindelige definition af ghettobegrebet. Dette kriterium lagde vægt på indkomstforskellene i samfundet, i modsætning til de hidtidige kriterier, som lagde mere vægt på etnisk oprindelse, erhverv og kriminalitet.

Formentlig har der været uenighed i forligskredsen om hvilke faktorer, der skulle vægtes højst. I hvert fald blev der i de trykte forarbejder til loven medtaget følgende lovbemærkning:

*De nuværende kriterier er fortsat af afgørende vigtighed: Integration af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestligelande i de udsatte boligområder er et fokuspunkt. (...) En høj koncentration af borgere med anden etnisk herkomst er således et signal om, at der bør være fokus på området*

Denne lovbemærkning viser, at det fortsat var hensigten med lovgivnin-

gen at gøre noget ved "problemet" med de ikke-vestlige indvandrere.

I 2018 - under den seneste Venstre-regering blev kriterierne ændret endnu en gang.

### Nuværende lov 2018

Et ghettoområde er - se Almenboligloven § 61 a - et fysisk sammenhængende område af almene boligafdelinger med mindst 1.000 beboere, hvor kriterium 1 er opfyldt sammen med mindst to af de øvrige kriterier 2-5 er opfyldt:

1. andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande overstiger 50 pct.
2. andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse, overstiger 40 pct. opgjort som gennemsnit over de seneste 2 år
3. antallet af dømte for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer overstiger 2,7 pct. af antallet af beboere på 18 år og derover opgjort som gennemsnit over de seneste 2 år.
4. andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, overstiger 50 pct.
5. 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.

I 2018-loven er der kun ændret lidt i beregningsmetoden, f.eks i nr. 2 og

nr. 3. Andelen af beboere uden for arbejdsmarkedet skal nu beregnes som gennemsnit over 2 år, hvor det før 2018 skulle beregnes som gennemsnit over de seneste 4 år. Desuden er der ændret ved antallet af dømte i kriterium 3, som før 2018 var 270 beboere, mens det nu defineres som 2,7 pct. af antallet af beboere på 18 år og derover.

Disse små ændringer har kun minimal betydning for, hvordan parallelsamfundsloven virker i praksis.

I 2021 blev loven omdøbt til Parallelsamfundsloven, fordi den nuværende regering fandt at ordet "ghetto" var for krænkende. Desuden blev der indført en nye type af udsatte boligområder i loven, de såkaldte forebyggelsesområder.

Regeringen offentliggør hvert år den 1. december en revideret liste over parallelsamfund og udsatte boligområder.

Kilder:

Bjarne Overmark: *Processkrift i sagen mellem lejerne i Bispehaven og Østjysk Boligselskab*  
Indenrigs- og Boligministeriet  
(Retsinformation: LBK nr 1877 af 27/09/2021) Almenboligloven



# Forskellige former for forskelsbehandling

Begreber som oprindelse, race og etnisk tilhørsforhold er uklare. Dommerne kommer på en svær opgave, når de skal finde ud af om beboerne i et Parallelsamfundsområde bliver udsat for forskelsbehandling.

Af Jakob Lindberg

Danmark er forpligtet til at overholde et EU-direktiv fra 2000 om ligebehandling af alle uanset race eller etnisk oprindelse. Dette direktiv er implementeret i dansk ret ved *Lov om etnisk ligebehandling*. Loven gælder for al offentlig og privat virksomhed. Den gælder også for *adgang til og levering af varer der er tilgængelige for offentligheden, herunder boliger*.

Efter § 3 i denne lov, er det ulovligt at udsætte en anden person for direkte eller indirekte forskelsbehandling på grund af vedkommende eller tredjemands race eller etniske oprindelse. I § 3, stk 2 står, at

*”Der foreligger direkte forskelsbehandling, når en person på grund af etnisk oprindelse behandles ringere end en anden person er blevet behandlet i en tilsvarende situation”*

Det er ikke muligt at retfærdiggøre direkte forskelsbehandling, og det er derfor også uden betydning, om der foreligger en ellers saglig grund til forskelsbehandlingen.

Bjarne Overmark påviser i proceskriftet, at Boligministeriets godkendelse af Udviklingsplanen netop udgør en direkte forskelsbehandling som er i strid med § 3, stk. 2, som er citeret ovenfor

Efter almenboligloven har almene boligorganisationer til opgave at stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor til rimelig husleje. En lejer i Bispehaven, der stammer fra et ikke-vestligt land, og som bliver opsagt på grund af, at lejligheden skal sælges eller nedrives, bliver udsat for direkte diskrimination. Det sker fordi vedkommende som følge af Udviklingsplanen bliver behandlet ringere end beboere i andre almene boligområder, der ikke er klassificeret som en ”hård ghetto”.

## Indirekte diskrimination

Tilhængere af parallelsamfundsloven har hævdet, at der ikke foreligger diskrimination på grund af *race* eller *etnisk oprindelse*. De henviser til at det afgørende kriterium ”ikke-vestlige indvandrere og efterkommere” ikke har noget med race eller etnisk oprindelse at gøre. Kriteriet er efter deres opfattelse udelukkende geografisk. Der må godt bo 51% sorte mennesker i et boligområde. Det bliver området ikke et parallelsamfund af, hvis blot de pågældende er født i f.eks. USA eller England. Men sådan er virkeligheden ikke.

Langt de fleste indvandrere fra vestlige lande er hvide, hvorimod de fleste indvandrere fra de ikke-vestlige lande er sorte, gule eller brune.

I Bispehaven udgør personer med ikke-vestlig baggrund 67,2 % af alle beboere. Tal fra 2019 viser, at over halvdelen af alle ikke-vestlige indvandrere og efterkommere i Danmark har en etnisk oprindelse fra Tyrkiet, Syrien, Irak, Pakistan, Bosnien Herzegovina, Afghanistan og Vietnam. Derved vil sorte, gule og brune medborgere blive stillet ringere. Udviklingsplanen indebærer derfor forskelsbehandling i Ligebehandlingslovens forstand.

Bjarne Overmark peger på følgende:

*Efter bemærkningerne til lov om etnisk forskelsbehandling er det ikke et krav, at kriteriet alene berører personer af en enkelt bestemt etnisk oprindelse. Et kriterium, der i praksis stiller personer, som har forskellig etnisk oprindelse, ringere end andre personer, kan også indebære en overtrædelse af forbuddet mod indirekte forskelsbehandling*

## Et sagligt formål

Bjarne Overmark skriver at forskelsbehandling i visse tilfælde kan være lovlig. For eksempel kan det være lovligt at registrere oprindelseslandet for forskellig grupper af indvandrere og efterkommere, for eksempel hvis myndighederne ønsker at forhindre forskelsbehandling. Men det er ikke legitimt at anvende en sådan registrering i lovgivningen.

Efter EU-domstolens praksis skal et indgreb være ”objektivt begrundet i et sagligt formål”. Et sagligt formål er noget der er nødvendigt, f.eks. af sikkerhedsmæssige, sundhedsmæssige eller velfærdsmæssige årsager

Af bemærkningerne til Parallelsamfundsloven fr 2018 fremgår det, at formålet med en udviklingsplan er at gøre området til en såkaldt ”attraktiv bydel” ved at ændre beboersammensætningen, således at der kommer færre beboere med ikke-vestlig baggrund. Men at gøre en bydel ”attraktiv” er nærmest noget kosmetisk. Det er ikke nødvendigt og derfor er der ikke tale om et sagligt formål.

## Boligministerens formål

Kaare Dybvad Bek har i forsvaret for Parallelsamfundsloven ofte brugt følgende argument: et overordnet formål med Parallelsamfundsloven er at sikre en blanding af befolkningsgrup-



Advokat Bjarne Overmark

perne, således at børn og unge af anden etniske herkomst end dansk, i deres hverdag kommer til at møde etniske danskere.

Dette integrations-formål er sympatisk. Spørgsmålet er om det er nok til at overbevise dommerne om følgende: Er hensynet til den fremtidige integration tilstrækkeligt sagligt og nødvendigt til at begrunde det voldsomme indgreb det vil være at tvangsflytte tusinder af beboere.

## En tredje form for forskelsbehandling

I denne sag er spørgsmålet om forskelsbehandling på grund af race og etnisk herkomst det centrale.

Men der findes også en anden form for forskelsbehandling som er væsentlig i diskussionen om Parallelsamfundsloven. Det er forskelsbehandlingen mellem lejere i forskellige typer af boliger.

Hvis du bor i en almenboligafdeling, der står på listen over ”hårde ghettoer” kan du risikere at blive tvunget til at flytte, uanset om du er af dansk eller udenlandsk herkomst. Hvis din boligblok skal rives ned, bli-

ver du - som kommunefarvet dansker - ramt ligesåvel som din nabo, der kommer fra et mellemøstligt land.

Til gengæld bliver du og din nabo forskelsbehandlet i forhold til lejerne i andre almene boligafdelinger, som ikke er på ghetto-listen. I mister jeres bolig og jeres lokale netværk. I får ekstraudgifter til flytning og måske til højere husleje.

Folketingets flertal har erklæret krig mod ghettoerne. Beboerne er de uskyldige ofre uanset deres hudfarve.

## Sagens gang

Sagen er først lige anlagt. I en anden sag om samme emne fra Mjølnerparken i København har Boligministeriet krævet sagerne afvist, hvilket formentlig også vil ske i denne sag. Derfor vil der sandsynligvi gå flere år, før der falder dom om det vigtigste spørgsmål: Har folketinget brudt Grundloven, Ligebehandlingsloven og de internationale konventioner?

Kilder:

Bjarne Overmark: *Processkrift i sagen mellem lejerne i Bispehaven og Østjysk Boligselskab*



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

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



## Binder fejl i lejekontrakt?

Et boligselskab har – da der ikke var ansøgere med tilknytning til lejemål i bebyggelsen – udlejet supplementsrum på selvstændig lejekontrakt, og med løfte om opskrivning på intern venteliste efter 2 år. Lejer har betalt internt opskrivningsgebyr i flere år. Udlejer fjerner – uden at orientere lejer – lejer fra den interne venteliste, og hævder derefter, at det er en fejl i lejekontrakten, at værelset står som selvstændigt lejemål – lejer kan ikke stå på intern venteliste alligevel, fordi der ikke er “eget køkken”. Der er minikøkken i gang og køkkenbordplade med selvstændig køkkenvask på badeværelse.

Kan udlejer uden videre løbe fra løfte og lejekontrakt med selvstændigt lejemål? De er trods alt en alvorlig sag for lejer pludseligt at være sat år tilbage ift. venteliste (er blevet boende i lejemålet i flere år netop for at beholde plads på interne venteliste).

Venlig hilsen, CN

Ja en lejekontrakt er bindende for boligselskabet. Der er mange eksempler på, at boligselskaber har tabt sager vedrørende fejl i lejekontrakten, f.eks. hvis boligselskabet har glemt at skrive et lejetillæg ind i kontrakten, hvorved lejeren har betalt for lidt i leje. Her er boligselskabet bundet af den leje, der står i kontrakten, også selv om de kan dokumentere, at den korrekte leje er højere.

I din sag er der ikke tale om et konkret beløb, og det er derfor svært for dig at dokumentere et økonomisk tab. En sådan sag skal føres i boligretten af en lejeretskyndig advokat. Start med at få råd i en lejerforening. De kan hjælpe dig med at finde frem til den rette.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

## Sætningsskader

Kan det have sin rigtighed at et almennyttigt boligselskab igennem flere år kan negligere en lejers rapporter om sætningsskader, for derefter, ved lejers fraflytning, at anvende størstedelen af den efterladte vedligeholdelseskontos indestående til reparation af de sætningsskader som lejeren har rapporteret?

Jeg er fraflyttet lejligheden for snart 1½ år siden, men har af flere grunde ikke accepteret regning for fraflytning.

Sagen har netop været afgjort i beboerklagenævnet uden at bl.a. ovenstående mangel på reparation af skader og brug af vedligeholdelseskontoens indestående er blevet kommenteret i afgørelsen.

Med venlig hilsen, E

Jeg forstår dit spørgsmål sådan:

Efter din fraflytning er der et indestående på vedligeholdelseskontoen på f.eks. 20.000 kr

Da det er afdelingen, som har den indvendige vedligeholdelsepligt (malerarbejde og gulvbehandling), bliver du ikke opkrævet betaling herfor.

Afdelingen bruger f.eks. 10.000 kr af vedligeholdelseskontoen til malerarbejde. Resten af pengene bruger de til f.eks. sætningsskader.

Det er ikke i overensstemmelse med reglerne, da sætningsskaderne skal repareres på afdelingens regning.

Da du ikke har betalt for disse arbejder, kan du ikke klage over det. Det er den efterfølgende lejer, som lider et tab, og som derfor er klageberettiget.

Bedste hilsen, Jakob Lindberg

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)

## Vandskade i almen bolig

? Vi bor til leje i en to værelses lejlighed. Har boet her i alt ca. 15 år. Det sidste år har der været vandskade to gange i badeværelset og tre gange i køkkenet. Det kommer fra øvre etage og i badeværelset drypper det gennem loftet og i køkkenet drypper det fra overskabene og ned ad væggen. Boligforeningen tager let på sagen og første gang, da der vandskade i køkkenet gik der en måned før det blev lavet. Anden gang da der var vandskade i køkkenet og bad på samme tid, gik der ca. 14 dage. Den her gang hvor der er vandskade i køkkenet og bad, er der indtil nu gået en uge. Vi ved ikke hvornår det bliver lavet.

Spørgsmål: Vi mener, vi burde få huslejenedsættelse for to mdr. i løbet af det sidste år. Kan man det? Og hvordan søger man?

Venlig hilsen, AH

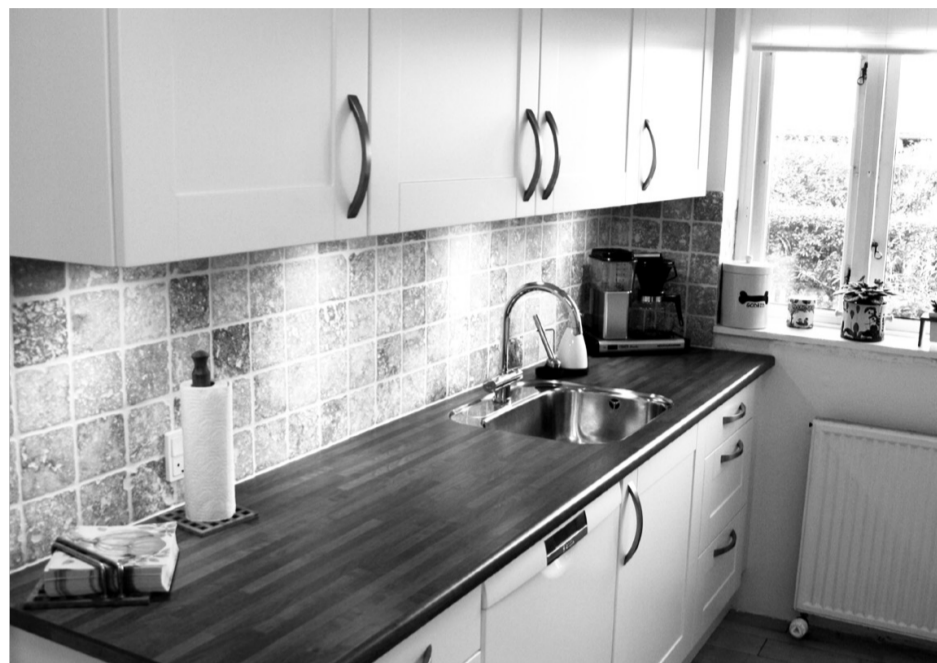
! Efter almenlejelovens § 18 stk 2 har en lejer krav på forholdsmæssigt nedslag i lejen, så længe en mangel nedsætter det lejedes værdi for lejeren. I kan derfor godt stille et sådant krav til boligforeningen. Sandsynligvis vil de afvise at betale. Derefter skal I stævne boligforeningen for boligretten, hvis I vil tvinge dem til at betale, og det bliver derfor op til dommerne at bestemme nedslagsstørrelsen.

Desværre er domstolene meget tilbageholdende med at dømme udlejerne til at betale store beløb. Man vil sjældent få mere end 500 kr i nedslag pr måned. Det vil formentlig kun kunne betale sig for jer, hvis I enten får fri proces fra staten eller forsikringsdækning uden at skulle betale selvrisiko.

Hvis vandskaderne fortsætter er det en anden sag. Så kan det medføre skimmelsvampangreb med sygdomsproblemer, ødelæggelse af indbo osv. I så tilfælde skal I klage til kommunalbestyrelsen,

Gå til en lokal lejerforening og få råd i sagen.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg



## Retablering

? Ifølge hvilken lovbestemmelse kan en almen boligforening kræve at nuværende lejer retablerer tidligere lejers forandring og under hvilke vilkår kan de kræve det?

Eksempel: ved indflytning havde tidligere lejer opsat ekstra overskabe i køkkenet. De var altså opsat ved min indflytning.

Min tanke er så, at boligforeningen må have accepteret den forandring som værende i næste lejers interesse osse at bibeholde, siden foreningen ikke har bedt tidligere lejer om at retablere (at nedtage overskabene igen).

Dermed kan foreningen vel ikke senere kræve ved næste lejer, at han afholder udgifter til retablering?

Hvis jeg flytter ind i en lejlighed i en etablering hvor der forandringer foretaget af tidligere lejer, kan det så nogensinde blive mig der skal retablere?

Venlig hilsen, CN

! Der findes ingen lovbestemmelse, der kan bruges til at tvinge dig til at retablere den tidligere lejers forandring af køkkenet. Du har fuldstændig ret i, at boligforeningen har accepteret forandringen ved at lade den bestå ved din indflytning. Jeg går ud fra, at du ikke ved indflytningen har skrevet under på nogen aftale om, at du har vedligeholdelsespligt eller retableringspligt for de pågældende skabe.

Det er boligforeningen, der skal sørge for at vedligeholde skabene fremover.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg



# Kommunevalget: En kraftig begmand til de udlændingefjendtlige partier

**Kommunevalget har sat gang i selvrangsagelsen i alle de partier, der blev straffet af vælgerne. Mest chokerede er lederne i Socialdemokratiet og Dansk Folkeparti.**

Af Jakob Lindberg

Socialdemokratiet fik et dårligt valg i landets fire største byer med det resultat, at Enhedslisten blev det største parti i Københavns kommune. Dansk Folkeparti blev nærmest slettet fra det kommunale landkort med det resultat at partiets leder, Kristian Thulesen Dahl valgte at gå.

Der er mange årsager til denne tendens, men i denne artikel vil jeg koncentrere mig om boligpolitikken. Netop dette vigtige område er i senere år blevet forurenet af den fremmedfjendskhed, som netop Dansk Folkeparti har gjort til sit varemærke og som Socialdemokratiet har bakket op om.

Politiken bragte den 19. november et læserbrev fra Poul Christensen i Århus, som sætter foden på dette ømme punkt. Han kritiserer Mette Frederiksen for at bejle til Dansk Folkeparti og dermed bragt Socialdemokratiet så langt ud til højre, at mange vælgere i de større byer ikke længere kan følge hende. Han fortsætter:

*"Og se bare på resultatet: Både bejlerne og dem, som hun bejlede til, er styrtdykket. Det har hun fået ud af at have smadret Socialdemokratiet og dets historie til ukendelighed. Blot ærgerligt for de hæderlige socialdemokratiske lokalpolitikere, det er gået ud over."*

Har han ret? Lad os se på tallene.

## Landsresultatet

I tabellen nedenfor kan man se to ting:

- Partiernes stemmeandel ved valget i 2021
- Ændringen siden kommunevalget i 2017

Det ses, at Socialdemokraterne stadig er det største parti i kommunerne med 28,4 % af stemmerne. Men siden 2017 har de tabt 4 % af de 32,4% som de fik i 2017.

Den samme skæbne har ramt Dansk Folkeparti. De fik 8,8 % af stemmerne i 2017. Denne gang er de blevet mere end halveret og har nu kun 4,10 % af de afgivne stemmer

Det mest succesrige parti i 2021 blev De Konservative, som fik 15,3 % af stemmerne - en fremgang på 6,5 %

## De store byer

Forfatteren til læserbrevet har ret. Det blive endnu tydeligere, hvis vi zoomer ind på de store byer.

I København fik Socialdemokratiet kun 17,2 % af stemmerne en tilbagegang på 10,4 %. De blev slået af Enhedslisten, som sejrede stort med 24,6 % - en fremgang på 6,2%.

I København fik Dansk Folkeparti kun 1,9% af stemmerne - en tilbagegang på 3,1 % af stemmerne i forhold til 2017.

## Hvad er årsagen

Et valgresultat er summen af mere

end 3 millioner vælgeres personlige holdninger, og det er altid svært at finde ud af, hvilke emner og problemer, der har været mest udslagsgivende. I tilfældet København er der ingen tvivl om, at boligspørgsmålet i høj grad har påvirket valgresultatet. Socialdemokratiets Sofie Hæstrup Andersen og Enhedslistens Line Barfoed havde dramatiske debatter, hvor de gensidigt gav hindanden skylden for det manglende boligbyggeri i København.

Socialdemokraterne bebrejdede Enhedslisten, at de havde stemt imod boligbyggeri på Amager Fælled. Enhedslisten bebrejdede Socialdemokratiet, at de ikke havde formået at få andelen af almene boliger i nybyggeriet længere op end 10% til trods for, at lovgivningen giver mulighed for 25%.

Valgets resultat tyder på, at Enhedslisten kom sejrtrigt ud af den duel.

## Diskrimination i det almene byggeri

Et andet konflikttema, som har fyldt meget i de seneste 4 år er regeringens kamp mod parallelsamfundene - også kaldet ghettoerne. Her har regeringen forsøgt at få gennemført omfattende nedrivninger af flere tusinde boliger i mange udsatte boligområder. Andre steder har man tvunget eller lokket boligselskaberne til at sælge tusinder af lejligheder.

Det har nu vist sig, mange af disse helhedsplaner er i modstrid med både grundloven og de internationale konventioner, der skal beskytte borgerne mod diskrimination. Da Løkke-regeringen tog initiativ til denne lov i 2018, var man sandsynligvis helt bevidst om, at lovgivningen ville medføre diskrimination.

På det tidspunkt havde Folketingets flertal - anført af Dansk Folkeparti og Inger Støjberg - startet den skærpelse af udlændingepolitikken, som siden har forgiftet det politiske klima i Danmark. Socialdemokratiet havde under Poul Nyrups og Helle Thorning-Schmidt ført en tolerant udlændingepolitik. Efter Mette Frederiksens overtagelse af lederposten skiftede partiet stil. Man efterlignede Dansk Folkeparti for at få fat i deres vælgere.

## Valget i 2019

Som led i dette holdningsskifte ændrede man også partiets boligpolitik. Da parallelsamfundsloven blev vedtaget i 2018 stillede Socialdemokratiets chefidolog, Kaare Dybvad, sig fuldt

og helt bag den diskriminerende lovgivning.

Det lykkedes tilsyneladende over al forventning at stjæle vælgerne fra Dansk Folkeparti. Socialdemokratiet vandt folketingsvalget i 2019 og Dansk Folkeparti tabte. Men for den danske boligpolitik har parallelsamfundslovene været en katastrofe. De almene boligorganisationer og Landsbyggefonden har måttet bruge oceaner af kræfter og millioner af kroner på at få planlagt de nedrivninger og tvangssalg, som blev en følge af parallelsamfundsloven

Værst er det gået udover forholdet mellem de etniske danskere og udlændingene, specielt dem med brun hudfarve. De har nu i lovgivningen fået mærkatet "indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande". De oplever ikke alene at blive diskrimineret på natklubberne. Det er heller ikke nok, at politiet stopper dem i meget højere grad end de lyserøde indbyggere. Nu bliver de også tvangsflyttet fra deres boliger og diskrimineret, når de søger en ny bolig.

## Den nye skillelinje i dansk politik

Dansk Folkeparti og Inger Støjberg har sejret indtil videre. Deres aggressive retorik over for de brune indbyggere her i landet har været populær. Men måske er noget ved at ændre sig. Langsomt distancerer partierne sig fra Dansk Folkeparti.

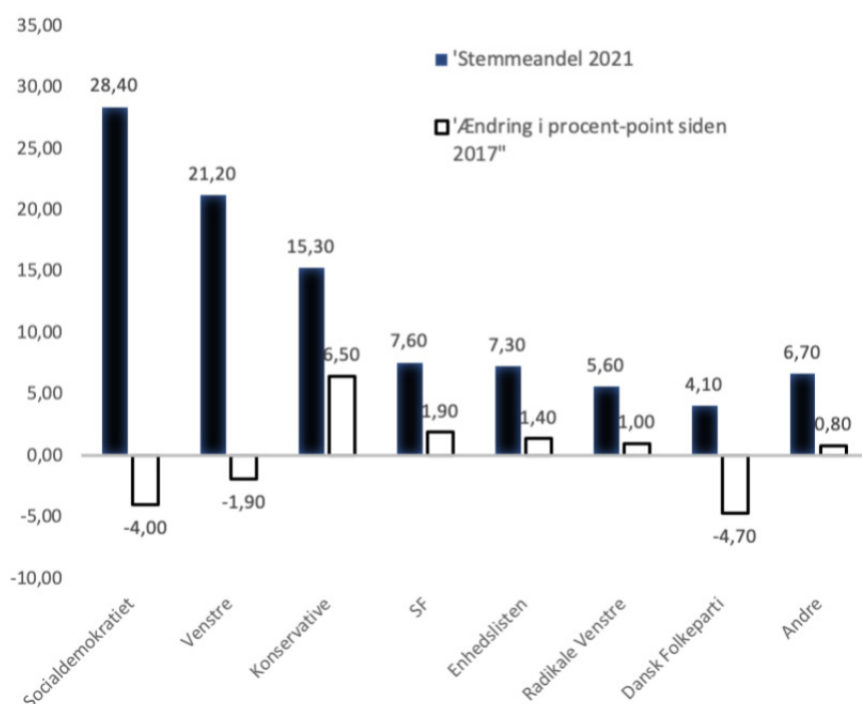
Det ses tydeligt hos de Konservative og hos Liberal Alliance. De Konservative støtter industriens og landbrugets kampagne for at få mere udenlandsk arbejdskraft til Danmark. I den situation er det pinligt, hvis partiet samtidig støtter Dansk Folkepartis indvandrerfjendske linje.

Socialdemokraterne er også i bevægelse omend langsomt. Foreløbig er det lykkedes boligminister Kaare Dybvad at få fjernet ordet "ghetto" fra dansk lovgivning.

SF er også pinligt berørt over, at partiet ved at stemme for parallelsamfundspakken i 2018 er kommet med i den udlændingefjendske blok. Men i andre udlændingepolitiske spørgsmål - f.eks. hjemsendelse af flygtninge - optræder de kritisk over for regeringen.

Enhedslisten, De Radikale og Alternativet er de partier, der mest konsekvent har kritiseret den herskende udlændingepolitik, herunder parallelsamfundsloven.

LANDSRESULTAT AF KOMMUNEVALGET 2021



## Tema:: Kommunevalg og boligpolitik

## Nye blokke

Der tegner sig nu følgende blokke:

- Meget udlændinge-fjendtlige blå partier (Dansk Folkeparti, Venstre, Ny Borgerlige)
- Lidt udlændinge-fjendtlige blå partier (Konservative, Liberal Alliance)
- Udlændinge-fjendtlige røde partier (Socialdemokratiet)
- Udlændinge-venlige blå partier (Kristeligt Folkeparti)
- Lidt udlændinge-venlige røde partier (Socialistisk Folkeparti)
- Meget udlændinge-venlige røde partier (Radikale, Enhedslisten, Alternativet)

Diagrammet viser, at de udlændinge-venlige partier står stærkere i København end i landet som helhed. Dette er ikke så overraskende, da netop Enhedslisten, Radikale og Alternativet traditionelt har haft deres

stærkeste vælgerbase i København. Men det er overraskende, at Socialdemokratiet kun har lidt over 15 % af stemmerne i København, mens de har over 28 % i landet som helhed.

## Ændring siden sidste kommunevalg

Socialdemokratiets store tab er en helt ny udvikling. I diagrammet nedenfor kan man se, hvordan ændringerne i partiernes tilslutning har ændret sig mellem 2017 og 2021.

Af diagrammet kan man se, at Dansk Folkeparti og Socialdemokratiet begge har tabt ca 4 % af deres vælgere på landsplan. For Socialdemokratiet er tabet af vælgere størst i Københavns Kommune -over 10 %-point. Gevinsten for de udlændinge-venlige partier er relativt beskedent, blandt andet fordi Enhedslistens store gevinst i København først og fremmest er sket på bekostning af Al-

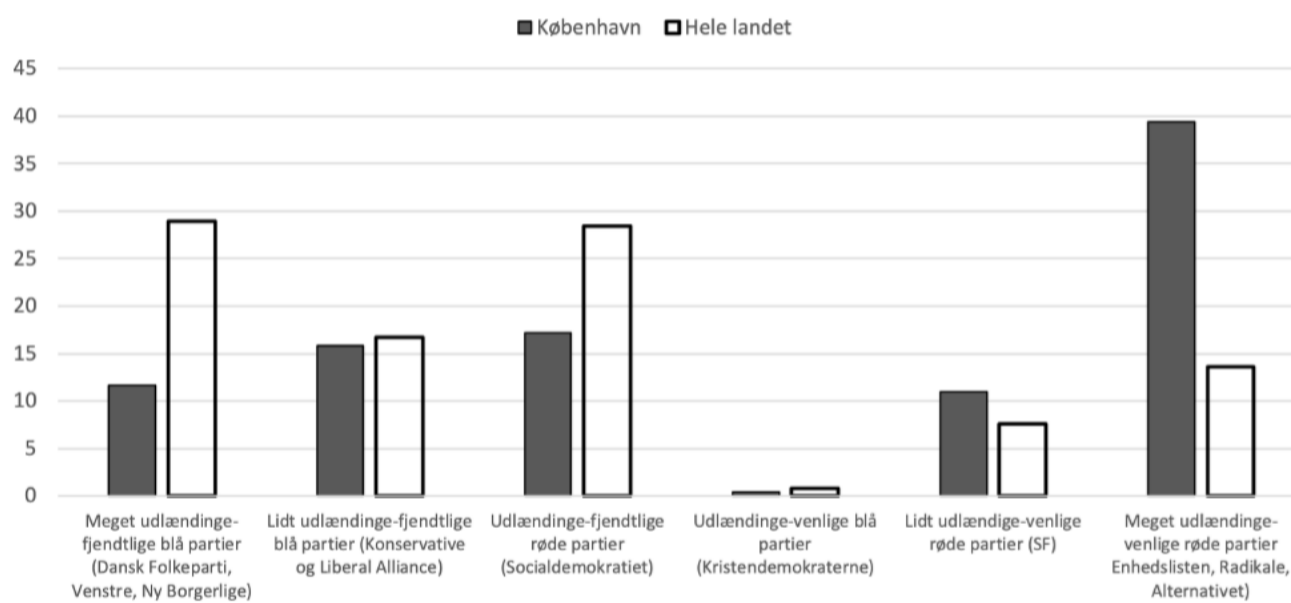
ternativet.

Det er bemærkelsesværdigt er, at gruppen af "lidt udlændinge-fjendtlige partier (Konservative og Liberal Alliance)" er gået kraftigt frem med ca 6 procent-point både i landet som helhed og i Københavns Kommune. Dette stemmer godt overens med, at netop disse to partier er langt mindre ideologiske i udlændingepolitikken end Dansk Folkeparti, Venstre og Ny Borgerlige.

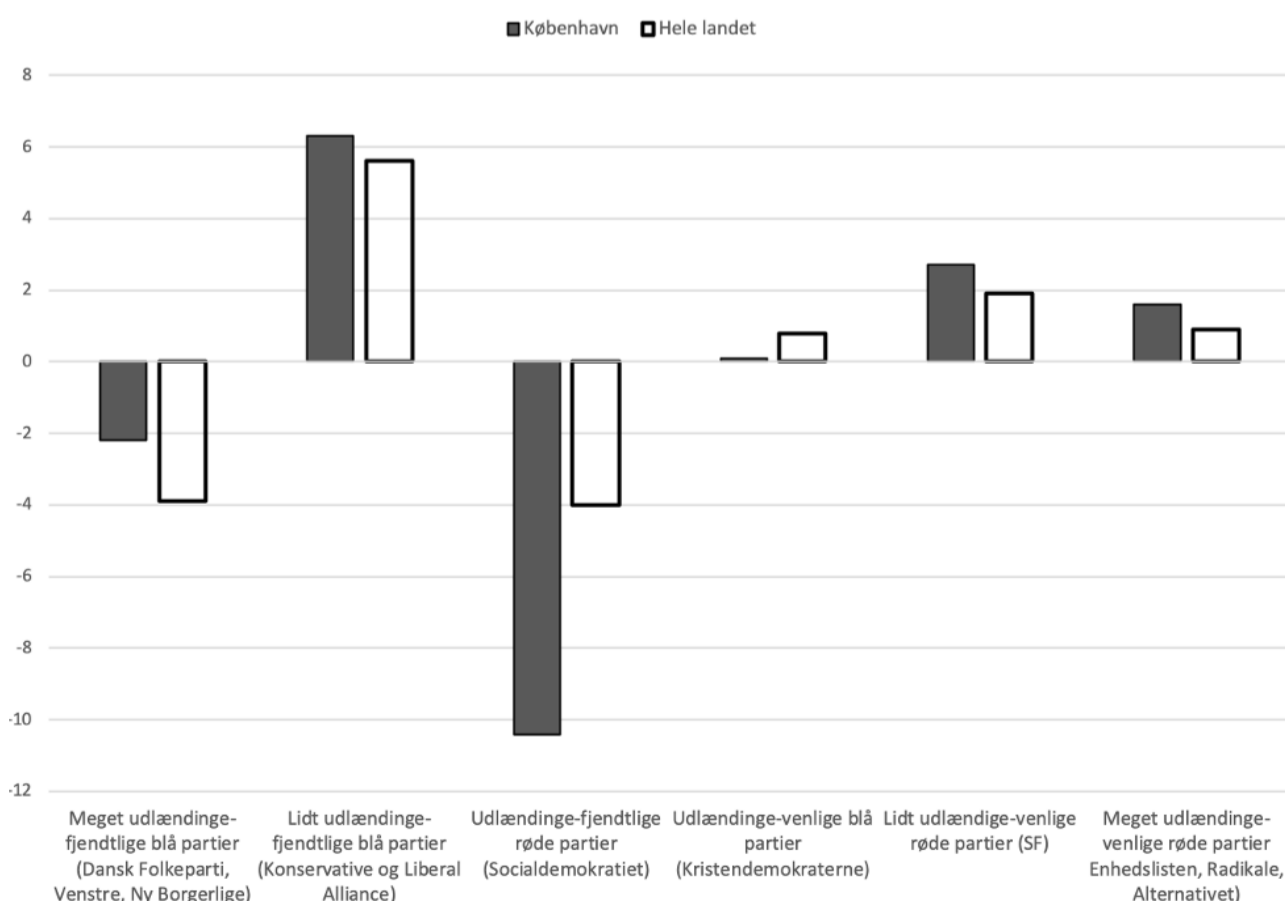
De Konservative er mere lydøre over for erhvervslivets krav om import af arbejdskraft fra lande uden for EU. De har oplevet, at det ikke skader deres parti at lægge afstand til Dansk Folkeparti. På den måde kan kommunalvalget i 2021 blive begyndelsen til enden for den destruktive udlændingepolitik, som har været Dansk Folkepartis varemærke, og som nu videreføres af Socialdemokratiet.

Hvor længe kan Socialdemokratiet holde til at kæmpe for en sag, der på langt sigt vil blive tabt?

Stemmeandele i procent for forskellige partigrupper i henholdsvis København og Hele landet



Procentvis ændring i stemmeandel mellem 2017-21 for forskellige grupper af partier



## Danmarks Lejerforeninger og kommunalvalget

To aktive fra Danmarks Lejerforeninger blev indvalgt ved kommunalvalget 16. november 2021.

Af Bodil Kjærsum

To medlemmer af Danmarks Lejerforeningers hovedbestyrelse har den 16. november 2021 opnået valg til deres lokale kommunalbestyrelser/byråd.

Den ene af disse er Søren Ramsing, der for første gang er indvalgt i kommunalbestyrelsen for Langeland Kommune. Søren er indvalgt for de radikale.

Den anden indvalgte er Bjarne Overmark, som igen i år var opstillet for den lokale beboerliste og derigennem opnåede genvalg til Randers Byråd. Beboerlisten er for øvrigt tæt knyttet til Randers Lejerforening.

Danmarks Lejerforeningers Hovedbestyrelse har også hidtil rummet to kommunalbestyrelsesmedlemmer. Hidtil har disse bestået af Bjarne Overmark og Henrik Stougaard (indvalgt for Enhedslisten i Roskilde). Sidstnævnte stillede imidlertid ikke op ved dette valg, og er altså i denne sammenhæng blevet afløst af Søren Ramsing.

## En stædig kamp mod forringelse af lejevilkår

En almen boligafdeling på Samsø kom på tvangsauktion og blev købt af en godsejer. De fleste lejere fik deres vilkår forringet og huslejen steg. Kun Rolf Nielsen protesterede. Læs om hans kamp og om myndighedernes svigt

Af Jakob Lindberg

Rolf Nielsen bosatte sig for ca 16 år side på Samsø efter at have solgt sit IT-firma. Han flyttede i 2005 ind en tidligere skole i Brundby. Dengang var udlejer Samsø Ældreboligselskab, som var en almen boligorganisation. Ejendommen består af 23 lejligheder. Skolen havde tidligere fungeret som flygtningecenter, og for at undgå at skolen igen skulle fungere som flygtningecenter, blev den ombygget til lejligheder.

Han var selv formand for den afdeling i Samsø Ældreboligselskab, som hans lejemål var en del af, og formand for hele boligorganisationen, som bestod af 3 afdelinger.

Samsø Kommune var tilsynsførende, og der var fra starten problemer med byggesjusk. Af forskellige årsager var lejlighederne svære at udleje, og i lang tid var alene halvdelen af lejemålene udlejet. Som følge heraf var driften forbundet med underskud.

### Tvangsauktionen

Der blev forsøgt en finansiering via Landsbyggefonden, men man måtte give op. Da kreditforeningen ikke fik sine penge, endte det med, at ejendommen blev solgt på tvangsauktion, og selskabet gik konkurs.

Ved tvangsauktionen i 2013 blev det anført i det skriftlige materiale, at ejendommen var delvist udlejet i henhold til lov om leje af almene boliger, og at auktionsskøber var forpligtet til at respektere lejernes rettigheder i forhold til de lejeaftaler, der var indgået.

Rolf Nielsen var interesseret i, at en eventuel køber skulle overholde lejernes rettigheder i henhold til almenlejeloven, og i fogedretten forsikrede dommeren ham om, at lejerne ikke ville blive stillet ringere som følge af tvangsauktionen.

### Nej til ny kontrakt

Den nye udlejer - en godsejer fra Samsø - havde ikke samme syn på sagen som Rolf Nielsen. Han ville have frie hænder til at hæve lejen på længere sigt. Derfor tilbød han lejerne en engangs-nedsættelse af lejen, hvis de skrev under på en ny lejekontrakt, der ikke var omfattet af almenlejeloven. Som den eneste lejer takkede Rolf Nielsen nej hertil.

### Lejeforhøjelse for stigende skatter

Lejeren modtog i 2020 en varsling om huslejestigning, der var begrundet i en stigning i renovationsafgiften til Samsø Kommune. Han gjorde indsi-

gelse, hvorefter udlejer indbragte sagen for Huslejenævnet.

Huslejenævnet afgjorde sagen ud fra reglerne i den private lejelov, som giver en udlejer ret til at varsle huslejestigning, hvis der sker stigning i den kommunale ejendomsskatter eller afgifter. Nævnets afgørelse var pragmatisk. Der var ikke nogen uenighed mellem lejer og udlejer om at renovationsafgiften var steget. Nævnet bestemte derfor, at Rolf Nielsen skulle betale det samme beløb, som udlejer havde krævet af de øvrige lejere, 875 kr årligt.

Nævnet tilsidesatte udlejers krav om, at han skulle betale 1.022 kr årligt.

### Boligretten

I forbindelse med sagen havde lejeren søgt aktindsigt og bedt Samsø Kommune oplyse, om der er sket en kommunal godkendelse af overdragelsen af ejendommen. Han havde fulgt meget med i kommunens gøren og laden, og han havde aldrig hørt om, at kommunen skulle have godkendt overdragelsen af ejendommen til den nye udlejer. En juridisk konsulent fra Samsø Kommune har da også bekræftet, at der ikke foreligger nogen skriftlig godkendelse.

Ifølge § 27 i almenboligloven skal salg af en almen ejendom godkendes af både kommunalbestyrelsen og boligministeren i forbindelse med tinglysningen. Hvis disse godkendelser ikke foreligger, skal den dommer, der godkender tinglysningen, give sælgeren af ejendommen en frist for at fremskaffe disse godkendelser. Bestemmelserne i § 27 var ikke overholdt og salget var dermed sket i strid med loven.

Forud for salget var Samsø Ældreboligselskabs bestyrelse blevet sat under midlertidig administration. Dermed var almenboliglovens bestemmelser om respekt for beboerdemokratiet også sat ud af kraft. I denne situation så tinglysningsdommeren bort fra, at § 27 ikke var overholdt.

### Lejers advokat

I boligretten pegede lejers advokat på, at der aldrig var sket nogen godkendelse af salget fra Samsø kommunes side. Derfor var lejeforhøjelsen ugyldig. Da Rolf Nielsen ikke havde skrevet under på en ny lejekontrakt, skulle sagen afgøres ud fra principperne i almenlejeloven og almenboligloven. Dette medførte, at udlejeren kun kunne forhøje lejen, hvis han kunne godtgøre, at han havde fulgt reglerne og almenlejelovens, kapitel 3

og princippet om balanceleje.

Balancelojeprincippet siger, at indtægterne i en almen afdeling skal svare til udgifterne, herunder opsparing til fremtidig vedligeholdelse mm. Balancelojeprincippet tillader ikke af der opkræves overskud.

I praksis ville dette være umuligt for den nuværende udlejer at hæve lejen, og konsekvensen ville være, at Rolf Niensens leje blev fastlåst i kroner og øre i resten af hans lejeperiode.

### Udlejers synspunkt

Udlejers advokat indrømmede under boligrettens behandling af sagen, at der ved salg af en almen bebyggelse skal ske en godkendelse fra kommunens side efter reglen i almenboliglovens § 27. Advokaten kunne ikke dokumentere at dette faktisk var sket, men han påstod, at de måtte være sket, fordi det står i loven at det skal ske.

Konsekvensen af dette var, at når salget var godkendt efter § 27, så kunne udlejer med hjemmel i § 27 a bruge lejelovens regler til at gennemføre huslejestigninger

### Dommen

Byretsdommer, Hanne Rokkjær Fløe godtog udlejerens argumentation og skrev:

*Uanset der ikke foreligger en skriftlig godkendelse af ejendommens afhændelse jf. almenboliglovens § 27, stk. 1, 1. pkt., finder retten det godtgjort, at afhændelsen de facto er blevet godkendt, hvorefter lejeforholdet må anses for omfattet af lejeloven jf. almenboliglovens § 27 a.*

### Kommentar

Dommerens begrundelse rejser spørgsmålet: "Hvad betyder det, "at afhændelsen de facto er blevet godkendt"?". Enten er noget blevet godkendt eller også er det ikke godkendt. "De fakto godkendt" er der ikke noget, der hedder. Hvis en handling er godkendt af en kommune, så skal der foreligge et dokument, der beviser det.

Hvis man overfører udlejeradvokatens argument til straffelovens område, ville det svare til at en forsvarsadvokat kom med følgende argument: at fordi tyveri af biler er forbudt, så måtte hans klient have købt den bil, han var tiltalt for at have stjålet - selv om den tiltalte ikke kunne bevise, at han havde betalt for bilen.

Rolf Nielsen har søgt om bevilling til at anke sagen til landsretten. Med alle de salg af almene boliger, der kommer til at foregå i de kommende år, er det vigtigt, at almenboliglovens § 27 bliver overholdt. Denne bestemmelse udgør en beskyttelse af de lejere, der bliver ramt af salg til private investorer.

*Kilde: Lejerne var repræsenteret af advokat Lasse Hummelhof Frandsen ved advokatfuldmægtig Kasper Fuhr Christensen*



Retten i Aarhus

## Privat udlejning

## Lejere i småhuse er under pres

## Princippet om omkostningsbestemt leje skrider og fører til urimelige lejeforhøjelser

*Af Jakob Lindberg*

Huslejerne i de såkaldte småhuse er under pres i disse år. Udlejerne udnytter knapheden på boliger i de større byer til at hæve huslejen. Det sker oftest ved genudlejning, dvs. når en lejer flytter ud og lejligheden bliver udlejet til en ny lejer. I hele hovedstadsområdet og i universitetsbyer som Aarhus, Odense og Aalborg er efterspørgslen på lejeboliger så stor, at udlejerne kan opkræve over 1.200 kr pr m<sup>2</sup> om året selv for umoderniserede opført før 1960.

For en småhus-lejlighed på 80 m<sup>2</sup> betyder dette lejeniveau, at den må-

nedlige leje eksklusiv vand og varme bliver 8.000 kr (1.200 \* 80 / 12). Hvis den nye lejer ikke kender noget til lejelovgivningen vil hen acceptere den.

I samme kvarter kan der findes større ejendomme med omkostningsbestemt leje (OMK-leje), hvor lejen for en tilsvarende lejlighed kun koster 4-5.000 kr om måneden 5.000 kr/måned svarer til en årlig leje på 750 kr / m<sup>2</sup>.

Sådanne forskelle i lejeniveauet er urimelige. Forskellen skyldes at der ikke er den samme tætte kontrol med lejefastsættelsen i de såkaldte småhuse i sammenligning med større ejendomme

Et småhus er en ejendom, der har færre end 7 beboelseslejligheder.

**Mindre kontrol**

I 1995 indførte man en regel om, at lejen i småhuse ikke mere skulle følge de regler for lejefastsættelse, der gjaldt i større ejendomme. I en større ejendom skal udlejeren beregne lejen efter reglerne om omkostningsbestemt husleje (OMK-leje). Udlejeren af lejligheden i et småhus, kan derimod frit fastsætte lejen til et vilkårligt beløb. Kun hvis lejer efterfølgende indbringer sagen for huslejenævnet, kan udlejer blive tvunget til at sætte den ned.

Huslejenævnet skal så fastsætte lejen ved en sammenligning med lejligheder i større ejendomme, hvor reglerne for OMK-leje bliver anvendt. Hvis der ikke findes sammenlignelige lejemål med OMK-leje kan huslejenævnet selv lave en beregning af, hvad huslejen skal være - et såkaldt skyggebudget

**Eksempel fra Køge**

Huslejenævnet i Køge brugte tidligere skyggebudgetmetoden i vid udstrækning. Nedenfor er vist et eksempel på hvordan beregning af OMK-lejen ser ud

<b>Skyggebudget for ejendom med 3 lejemål:</b>	Kr.
Ejendomsskat, vandafgift, renovation, rottebekæmpelse, skorstensfejning	25.552
Forsikring af ejendommen	1.629
Udarbejdelse af varmeregnskab	2.500
Kapitalafkast 7% af 15.alm.vurdering (210.000 kr) samt tillæg	17.124
Administration (3 lejemål)	7.800
<b>Udgifter for ejendommen i alt</b>	<b>54.605</b>
Driftsudgifter pr m <sup>2</sup> (226 m <sup>2</sup> ) 54.605:226	242
Henlæggelse til vedligeholdelse	151
<b>I alt pr m<sup>2</sup></b>	<b>393</b>
Forbedringstillæg for nye vinduer mm. Pr m <sup>2</sup>	143
Leje i alt pr m <sup>2</sup>	536

Da den pågældende lejlighed var på 98 m<sup>2</sup> blev den månedlige leje sat til (98\*536/12): 4.374 kr



# Historien bag den omkostningsbestemte leje

I de sidste 46 år har princippet om omkostningsbestemt husleje - også kaldet OMK-leje - været et værn mod lejestigninger i den ældre boligmasse i privat udlejningsbyggeri.

Af Jakob Lindberg

OMK-lejen blev indført i 1975 i Boligreguleringsloven for at beskytte lejerne mod vilkårlige lejestigninger i store og mellemstore byer. I byerne var der en stor efterspørgsel efter lejeboliger som pressede huslejen i vejret. Derfor indså Socialdemokratiet og SF, at der skulle laves en ny form for huslejeregulering.

Før den tid bestod huslejereguleringen i at lejen ved hver genudlejning skulle godkendes af huslejenævnet. Ved reformen i 1975 afskaffedes denne obligatoriske kontrol og i stedet blev der i boligreguleringsloven indført en regel om, at lejens størrelse ved varsling af lejeforhøjelser skulle beregnes ud fra et budget over ejendommens indtægter og udgifter. Dette regelsæt er siden blevet kaldt omkostningsbestemt leje (OMK-leje) eller budgetleje.

## Besværlige varslinger

Der blev også indført detaljerede regler for, hvordan en udlejer skulle varsle huslejestigninger. Reglerne var så komplicerede, at mange ikke-professionelle udlejere opgav at varsle huslejestigninger. Ofte vandt lejerne sagerne i

huslejenævnet og fik nedsat huslejen med tilbagevirkende kraft, f.eks. hvis udlejer havde glemt at medsende et vedligeholdelsesregnskab sammen med huslejevarslingen.

I 1995 blev reglerne lavet om, således at ejere af småhuse med mindre end 7 lejemål blev fritaget for disse varslingsregler i Boligreguleringsloven. I stedet skulle lejen i småhusene varsles efter reglerne i Lejeloven ved at sammenligne dem med tilsvarende ejendomme med lignende kvalitet inden for samme område.

## Lejeniveauet skulle ikke stige

Det var ikke meningen, at lejeniveauet skulle stige som følge af denne forenkling. Derfor indsatte Folketinget i Boligreguleringslovens § 29 c, at lejen i småhusene "ikke væsentligt (kan) overstige den leje, der betales for tilsvarende ejendomme ..... hvor lejen er reguleret

efter § 7" (OMK-leje).

Alligevel skete der det, som ikke måtte ske: I mange kommuner har lejeniveauet i småhusene løst sig fra OMK-lejen. Det skyldes flere ting:

For det første er der i de fleste små og mellemstore kommuner ikke ret mange ældre ejendomme, hvor der anvendes OMK-leje. I mange af disse ejendomme har udlejerne ikke fundet det umagen værd, at varsle huslejestigninger, fordi de lave prisstigninger kun har haft en lille indfyldelse på huslejberegningen. Derfor er de lejen i mange større ejendomme, der kan bruges som sammenligningslejemål med småhusene, ikke blevet opdateret.

Det har medført at nogle huslejenævne er begyndt at se bort fra Boligreguleringslovens § 29 c. I stedet anvender huslejenævnets formand og udlejerrepræsentanten i en del huslejenævne et frit skøn. Denne

subjektive metode er kun sjældent til lejerne fordel.

## Obligatoriske skyggebudgetter

I Bornholms kommune er der ingen større ejendomme med OMK-leje. Derfor bliver alle afgørelser i huslejenævnet truffet på baggrund af et skyggebudget.

I 2012 foreslog Danmarks Lejerforeninger og Lejernes LO, at reglerne i Boligreguleringsloven skulle laves om, således at det blev obligatorisk at udarbejde skyggebudgetter både i huslejenævn og boligret.

Desværre er dette forslag ikke blevet til lov.



# Muligt indgreb mod spekulation i andelsboliger

I forbindelse med forliget om blandede byer har forligspartierne indgået en interessant aftale

*Af Jakob Lindberg*

Andelsboliger var oprindeligt tænkt som et billigt alternativ til ejerboligen. Fogh-regeringen indførte i begyndelsen af 0-erne nye regler, der har givet andelsboligforeninger mu-

lighed for at anvende valuarvurderinger. Det har medført stigende priser for andelsboliger og dermed færre billige andelsboliger.

Nu vil forligspartierne (Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og

Kristendemokraterne) gøre noget ved dette problem.

## Forligspartiernes aftale

”Parterne er enige om, at der igangsættes et arbejde, som har til formål at undersøge mulighederne for etab-

lering af en særlig andelsboligform, hvor anskaffelsessummen fastholdes som grundlag for værdiansættelsen. Arbejdet afsluttes ultimo 2022.”

## Debat

# Boligministeriets topstyring af de almene boligselskaber er groft krænkende

Kommentar til regeringens nedrivningspolitik og borgmestres misbrug af deres magt

*Af Rolf Nielsen*

Almenboligloven lægger stor vægt på, at de demokratisk valgte varetager lejerne interesser vedrørende deres almene boliger. Desværre optræder tilsynsmyndigheden som om, at de ikke har skyggen af respekt for de demokratisk valgte og som om at tilsynsmyndigheden kan bestemme, hvem som skal bo i de almene boliger.

Det tilkommer ikke tilsynsmyndigheden at påtvinge de demokratisk valgte politiske holdninger, som er de demokratisk valgte uvedkommende. At en tilsynsmyndighed vil bestemme hvem, som efter renovering kan flytte tilbage til deres renoverede bolig er magtmisbrug, som bør indbringes for Ankestyrelsen eller Boligministeriet.

Det er ikke tilsynsmyndigheden, som skal kunne tilsidesætte de demokratiske organisationers helt rimelige ønsker om renovering af deres boliger ved at stille politiske krav om fraflytning af socialt svage borgere i boligområdet. Tilsynsmyndigheden skal sikre de demokratisk valgte overholder love og regler, men ikke udøve magtmisbrug overfor de demokratisk valgte.

Når boligministeriet kræver at øverste myndighed i den almene boligorganisation skal godkende f.eks. salg af almene boliger, er det groft krænkende at tilsynsmyndighederne ikke efterlever lovgivers - det vil sige Folketingets - intentioner.

## Borgmestre går over stregen

Meningen med loven er, at de demokratisk valgte repræsentanter skal have indflydelse på egne forhold og at tilsynsmyndigheden kun skal kontrollere, at de demokratisk valgte overholder love og regler. Det har aldrig været meningen, at tilsynsmyndighederne skulle ændre på indholdet i de afgørelser, som de demokratisk valgte har truffet.

Der er flere eksempler på at borgmestre tror de kan underkende lovlige demokratiske beslutninger, som det passer borgmestrene. Men det er ikke kommunens boliger, så borgmestrene går over stregen.

Når tilsynsmyndigheden misbruger sin magt til at gennemtvinge urimelige krav overfor de demokratisk valgte, skal det have konsekvenser. At tilsynsmyndigheden vil bestemme hvem, som kan indflytte og ikke indflytte i de renoverede almene boliger har aldrig været meningen med almenboligloven.

Læs eksemplet med Boligselskabet Sognefogedvænget i Lolland Kommune:  
<https://www.dklf.dk/artikler/beboere-kaemper-for-deres-boliger/>



# Massivt nej til nedrivninger

Beboerne i Bispehaven nedstemte forslag til helhedsplan

*Af Jakob Lindberg*

På et ekstraordinært afdelingsmøde den 30. november sagde et stort flertal af de fremmødte beboere nej til helhedsplanen. Der var 177 stemmer imod og kun 31 stemmer for forslaget til helhedsplan, som vil medføre nedrivninger af 310 boliger i 6 boligblokke, omdannelser blandt de resterende boliger med huslejestigninger til følge samt finansiering via afdelingens optagelse af massive lån.

Da Østjysk Bolig er sat under administration på grund af en verserende sag om underslæb, er Lejerbo af Aarhus Kommune blevet indsat som midlertidig forretningsfører i Østjysk Bolig. Derfor var det den administrerende direktør i Lejerbo, Palle Adamsen, der skulle overtale beboerne til at stemme Ja til helhedsplanen. Det lykkedes ikke.

Afdelingsbestyrelsens formand, Alex Young Pedersen beskriver resultatet som en klar tilkendegivelse af, at beboerne ikke ønsker at gå den vej, som helhedsplanen er udtryk for

og at de ikke ønsker at stemme for yderligere tvangsflytninger i området samt højere husleje.

## Repræsentantskabsmøde

Det sidste ord er dog ikke sagt i sagen. Efter en bestemmelse i almenboligloven har repræsentantskabet i Østjysk Bolig mulighed for at vedtage helhedsplanen, selvom beboernes flertal er imod. Repræsentantskabet holder møde herom den 16. december 2021.

Siger repræsentantskabet også Nej, lander bolden hos Indenrigs- og Boligministeriet, som kan omgøre beslutningen. Ydermere afhænger helhedsplanens skæbne af de retssager om parallelsamfundslovgivningens gyldighed, som nu verserer ved domstolene. Siger repræsentantskabet Ja vil helhedsplanen blive gennemført, med mindre den når at blive underkendt af domstolene.



*Alex Young Pedersen*



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

