LEJERE PÅ AMAGER

NR. 94 - Forår 2022

LANDSBLAD FOR DANMARKS LEJERFORENINGER

En forenkling af lejeloven - historien bag loven

En ny lejelov

I 2006 blev lejer- og udlejerorganisationerne indbudt af den daværende boligminister til forligsforhandlinger med det mål at blive enige om en sammenskrivning af boligreguleringsloven og lejeloven

Af Jakob Lindberg

Siden 2. verdenskrig har Danmark haft to lejelove. Boligreguleringsloven, som efter 1973 var baseret på omkostningsbestemt lejefastsættelse og lejeloven som var baseret på at lejer og udlejer frit kunne aftale lejens størrelse ved lejemålets indgåelse.

Dette dobbelte system gjorde det ikke ligefrem nemt at være lejer og udlejer - undtagen for de store udlejere, der kunne drage fordel af den frie aftaleret i lejeloven. Lejerne kunne tilsvarende drage fordel af de snørklede regler i boligreguleringsloven, hvis de vel at mærke kendte deres rettigheder eller havde en dygtig lejerforening at støtte sig til.

Man kan ikke sige, at systemet fungerede godt. Intet samfund kan være tjent med, at lovene er så indviklede, at man skal være ekspert for at forstå dem - og derfor var der god mening i, at forenkle lovgivningen, således at man i det mindste kun skulle slå op i én lov i stedet for to.

Forligsforhandlinger

I begyndelsen af 2000-tallet startede forhandlingerne mellem på den ene side Ejendomsforeningen Danmark og Danske Udlejere og på den anden side Lejernes LO, Danmarks Lejerforeninger og Bosam. Boligministeriet skulle fungere som sekretariat.

Fortsættes på side 2



Efter mange års forarbejde er en sammenskrevet lejelov nu på vej til at blive vedtaget på Christiansborg . Foto: David Kahr

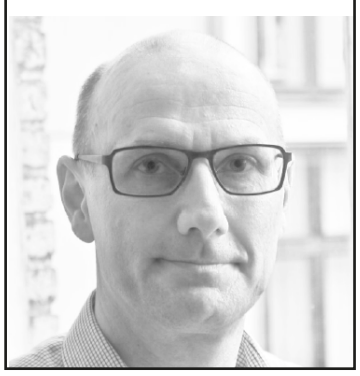
B POST PP DANMARK

Returneres ved varig adresseændring

Afsender:
Amager Lejerforening
Ved Amagerport 5, 3. sal tv.,
2300 København S

Hvornår er man et problem for samfundet?

Side 3



Tema: En ny lejelov

Side 4-6



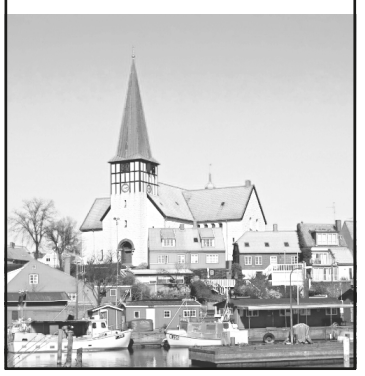
Huslejestigninger i småhuse

Side 7



Lejen nedsat med 1.000 kr pr måned

Side 10



Absurde regler for lejefastsættelse i småhuse

Side 11



Ulovlige, lovstridige eller utilsigtede overskud

Side 12



Mindeord ved Henrik Stougaards død

Side 13



Indkaldelse til generalforsamling

Side 16



LEJER PÅ AMAGER
Nr. 94 Forår 2022

Udgivet af Amager Lejerforening,
i samarbejde med Danmarks Lejerforeninger
Oplag: Ca. 7.500.
Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.
Redaktion: Jakob Lindberg (ansvh.) og
Bodil Kjærum.
Danmarks Lejerforeninger:
Fax: 33 33 99 41
Hjemmeside: www.dklf.dk
Elektronisk postadresse: dl@dklf.dk
Postadresse: Sankt Peders Stræde 2, 1., 4000 Roskilde

Amager Lejerforening

Ved Amagerport 5, 3. sal tv., 2300 København S
Kontortid: Tirsdag og torsdag 15.30-17.30
Telefon (kun i kontortid): 3295 5492

Kontingent for 2022:

Enkeltmedlemmer:	510,-
Pensionister:	390,-
Foreninger pr. lejemål (mindst 20):	320,-
(mindstebeløb 5.800,-)	
Indmeldelsesgebyr person:	250,-
Indmeldelsesgebyr, kollektivt:	4.000,-
(Mindst 20 medlemmer).	

Redaktionen af dette blad
er afsluttet 15. februar 2022
Sommer 2022, deadline: 1. maj 2022



KORT OM DANMARKS LEJERFORENINGER

Danmarks Lejerforeninger blev stiftet i 1995. Organisationen er uafhængig af partipolitiske interesser.
Vi betragter det som én af vore opgaver, at sikre de bedst mulige betingelser for det frivillige, ulønnede arbejde i lokalforeningerne. Derfor sker indmeldelse altid gennem den nærmeste lejerforening, der er tilsluttet Danmarks Lejerforeninger. Det er også i lokalforeningerne, at rådgivning og sagsbehandling foregår.
Aktiviteterne i Danmarks Lejerforeninger omfatter:

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

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

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

En forenkling af lejeloven - historien bag loven

Fortsat fra forsiden

Arbejdet gik trægt, for begge sider var naturligt nok optaget af, at deres egne interesser blev tilgodeset. Man blev derfor enige om, at slutresultatet skulle blive neutralt. Det måtte ikke forrykke balancen mellem lejere og udlejere. Målet var, at nå til en principiel enighed, som derpå kunne omformes til et lovforslag.

Forhandlingerne var vanskelige, og efter et stykke tid mistede Boligministeriet interessen for at være fødselshjælper. Det blev ikke bedre af, at ministeriet ofte skiftede sekretærer ud. Den ene uerfarne jurist afløste den anden, og de fleste af dem havde meget lidt forstand på boligjura.

Til sidst meldte ministeriet sig helt ud af processen.

Forhandlingerne fortsatte

Men lejer og udlejerorganisationerne blev enige om at fortsætte forhandlingerne. Også på udlejersiden blev forhandlerne skiftet ud ind i mellem. Den mest gennemgående person i forhandlingerne var nu afdøde Henrik Stougaard fra Danmarks Lejerforeninger. Han blev sekretær for forhandlergruppen. Hans force var hans stædighed, hans faglige overblik og hans store troværdighed. Selv udlejersidens forhandlere anerkendte hans indsats.

Resultatet af forhandlingerne blev døbt Enighedslisten - ikke at forveksle med partiet Enhedslisten. Enighedslisten var et imponerende arbejde - en liste på 51 punkter, som blev accepteret af både udlejerne og lejerne. Den lagde grunden til den mest gennemgribende forenkling af lejelovgivningen siden 2. verdenskrig. Og det er dette forlig, der ligger til grund for det forslag til lejelov, som nu er tæt på at blive vedtaget i folketinget. Organisationerne forhandlede gennem 8 år og først i 2014 kunne der sættes punktum i forliget.

Forkastede resultatet

Så skulle man tro, at den ged var barberet. I 2011 var Socialdemokraterne, Radikale og SF kommet til magten og hvad skulle være mere oplagt end at gennemføre et forlig, der rakte hen over midten. Men sådan skulle det ikke gå. Den nye boligminister hed Carsten Hansen og han havde som uerfaren minister ikke tilstrækkelig pondus til at få embedsmændene til at makke ret.

Af uransagelige grunde var Boligministeriets embedsmænd kritiske over for Enighedslisten, måske fordi de havde følt sig overflødiggjort af organisationerne. I stedet lavede Carsten Hansen et forslag til forskellige punktvise ændringer til både boligreguleringsloven og lejeloven. Den blev vedtaget i 2015.

Derved gik Danmark glip af den samlede lejelov, som organisationerne havde lagt op til med Enighedslisten. Den var et grydeklart udkast til en væsentlig reform for den private udlejningsektor, som det havde taget organisationerne 8 år at forhandle sig frem til. Først da boligminister Carsten Hansen og hans embedsmænd havde skudt den i sænk, sprængte Lejernes LO enigheden og støttede Carsten Hansens lejelovsændring.

Forliget

I Danmarks Lejerforeninger kritiserede vi både forløbet og resultatet, blandt andet fordi man indførte pristalsregulering af huslejerne. Men forliget om Carsten Hansens lejelovsændring førte én vigtig ting med sig:

Der blev i forbindelse med 2014 loven indgået et forlig mellem et stort flertal af folketingets partier (Socialdemokratiet, Venstre, Dansk Folkeparti, Radikale, SF og Enhedslisten). I dette forlig forpligtede regeringen sig til at lave en sammenskrivning af lejeloven, som skulle gennemføres senere.

Et centralt element i forliget var følgende:

”Forligsparterne .. er på den baggrund enige om at gennemføre en samlet forenkling og modernisering af lejelovgivningen. Det er i denne sammenhæng et vigtigt hensyn, at den retlige og økonomiske balance mellem udlejere og lejere ikke forrykkes”

Det var præcis det samme hensyn, som havde gjort det muligt for lejer- og udlejerorganisationerne at blive enige om Enighedslisten.

Ny regering

Regeringsmagten skiftede i 2015. Løkke-regeringen havde ingen interesse i forenkling af lejeloven. Inger Støjberg blev en overgang både boligminister og integrationsminister og så begyndte den forurening af boligpolitikken med udlændingepolitikken, som i 2018 kulminerede med vedtagelsen af parallelsamfundsloven (ghettoloven)

I 2019 genvandt Socialdemokraterne regeringsmagten og Kaare Dybvad Bek blev boligminister. Han levede op til løftet om, at sammenskrive lejeloven og boligreguleringsloven, og det er den sammenskrivning, der nu er ved at blive vedtaget.

Krigen i Ukraine og boligpolitikken

Den første krig i Europa i dette århundrede er i fuld gang, og sympatien samler sig om de mennesker, der har forladt deres hjem som flygtninge.

I dag kan ingen spå om hvilken fremtid, der venter dem. Heller ingen aner hvor mange, der i de næste måneder og år bliver boligløse og skal forsøge at stable et nyt liv på benene i et andet land. Ukraine har over 40 mio indbyggere og med mindre kampene stopper i den nærmeste fremtid, kan vi forudse, at flygtningene skal tælles i millioner frem for i tusinder. Det er ikke urealistisk, at forvente f.eks. 5 mio flygtninge i Vesteuropa. Og hvor mange kommer Danmark til at tage sig af. 10.000, 20.000 eller 50.000?

Hvor skal de bo, og hvor skal de arbejde? Som det europæiske arbejdsmarked ser ud nu, bliver beskæftigelsen måske det mindste problem. Men boligerne og integrationen ligner på forhånd en næsten umulig opgave.

Vi må indstille os på, at der skal skaffes boliger til mange tusinder. I forvejen er boligmarkedet for folk med små indkomster under stærkt pres. Bortset fra udkantskommunerne er der ingen ledig reserve i den eksisterende boligmasse. Ventelisterne i det almene byggeri er eksploderet samtidig med, at mange enlige ældre er tvunget til at blive boende i alt for store lejligheder, fordi der ikke er andre steder, de kan flytte hen.

Alligevel fastholder regeringen, at tusinder af gode almene boliger skal rives ned som led i kampen mod de såkaldte parallelsamfund, som indtil for et halvt år siden blev kaldt "ghettoer".

Med det kommende rykind af flygtninge fra Ukraine er der tale om et vanvittigt sisyfosarbejde. Vi har brug for flere boliger, både midlertidige og permanente - ikke færre, hvis vi vil undgå at skulle anbringe tusinder af fattige danskere og udlændinge på herberger og i teltlejre.

Kære Statsminister - Se virkeligheden i øjnene og drop nedrivningspolitikken. Og kom så i gang med at bygge boliger, folk kan betale.

Bodil Kjærum, landsformand



Almene boliger

Hvornår er man et problem for samfundet?

Ghettoreglerne opfattes af de fleste i befolkningen som noget, der rammer boligområder med mange kriminelle, mange arbejdsløse og mange udlændinge. Ingen er opmærksom på de to andre socioøkonomiske kriterier: kort uddannelse og lav indkomst

Af Morten Tarp

Pr. 1. december er der kommet nye lovregler om parallelsamfund og nye ghettolister med boligområder.

Ghettoreglerne opfattes af de fleste i befolkningen som noget, der rammer boligområder med mange kriminelle, mange arbejdsløse og mange udlændinge. Ingen er opmærksom på de to andre socioøkonomiske kriterier: kort uddannelse og lav indkomst.

Socio-økonomiske kriterier

De to kriterier (kort uddannelse og lav indkomst) er blandt de fire forhold, der i henhold til ghettoreglerne er defineret som socio-økonomiske problemer for et boligområde. Men hvorfor er kort uddannelse og lav indkomst et problem?

Kriminalitet er kritisabelt i ethvert samfund, og det bliver derfor straffet i henhold til straffeloven. Nogle politikere synes, at en dømt person stadig – selv efter at den dømte har udstået sin straf – er et problem for samfundet. Arbejdsløshed betragtes af nogle politikere som udtryk for dovenskab. Disse to kriterier kan dermed forklares med politikernes opfattelse af individets rolle i samfundet.

De to andre kriterier (kort uddannelse og lav indkomst) kan derimod ikke forklares med nogen politikeres synspunkter. Der mangler en forklaring på, hvorfor disse politikere mener, at kort uddannelse og lav indkomst er et problem for et boligområde.

Konkrete boligområder

Et boligområde som Tingbjerg i København er ramt af ghettoreglerne. Tingbjerg opfylder følgende kriterier: mange beboere med ikke-vestlig baggrund, kort uddannelse og lav indkomst. Tingbjerg opfylder derimod ikke kriterierne om mange kriminelle og mange arbejdsløse. Tilsvarende forhold gælder for boligområderne Aldersrogade i København og Tåstrupgård i Høje-Taastrup.

Hermed rammes boligområder, hvor beboerne passer deres arbejde, men ikke tjener mange penge. Beboerne har en kort uddannelse, så de kan ikke få andet end dårligt betalt arbejde. Nogle arbejder som selvstændige med en lille butik, men ikke tjener mange penge. Til gengæld er beboerne ikke dømt i stort omfang, så man kan ikke kalde dem kriminelle. De er heller ikke arbejdsløse, så man kan ikke kalde dem dovne. De er altså flittige samfundsborgere, som overholder loven. Normalt ville et samfund rose sådanne borgere.

Hvor er den sunde fornuft?

Det er virkelig grotesk, at nogen som helst politikere kan stemme for en lov, der udpeger det som et problem, at nogle beboere passer deres arbejde og overholder loven. Al fornuft er parkeret uden for døren.

En oplagt forklaring er, at de racistiske undertoner giver politikerne mudder i hovedet. Hver gang man taler om udlændinge (læs: muslimer) er der en påfaldende mangel på rationel tænkning hos politikerne. Det primære med ghettoreglerne er at ramme områder med mange muslimer. Dermed er alle andre forhold uden betydning. Sund fornuft, forskning, fakta og den slags er tabu i enhver racistisk problemløsning. Al fornuft er parkeret uden for døren.

Det politiske flertal har et stiltiende, men indlysende formål med de racistiske indgreb om parallelsamfund: Hensigten er at genere muslimer. Alle grundregler kan i den forbindelse overtrædes af politikerne (konventioner og egen forfatning, grundprincipper om retsstat, lighed osv.). Det er også ligegyldigt, om indgrebet faktisk er samfundsgavnligt i praksis. Al fornuft er parkeret uden for døren.

Kun én regel er vigtig for det racistiske flertal at overholde: På overfladen skal indgrebet lyde, som om det har et samfundsgavnligt formål. Man vil ikke vedstå sig sin racisme.

Faktiske formål

På den måde kan man alligevel finde en forklaring på lovens kriterier: Kriterierne er ikke udvalgt, fordi de kendetegner boligområder med faktiske problemer. Problemer er bare et emne, som politikerne nævner for at det lyder pænt. Den reelle forklaring er, at kriterierne passer perfekt til at ramme områder med mange af dem, som politikerne gerne vil ramme. Loven er lavet for at genere nogle bestemte befolkningsgrupper. Pyt med, om de er flittige og overholder loven. Det vigtige er, at de er muslimer.

Føj, hvor er det vammelt, at det danske parlament har et stort politisk flertal for en klart racistisk agenda.



Morten Tarp

En ny lejelov

En giftig manipulation

Lejeloven og boligreguleringsloven vil blive skrevet sammen i én lov - men boligministeriets embedsmænd har smuglet en giftslange ind i lovforslaget, som truer med at sprænge forliget

Af Jakob Lindberg

En lovbemærkning er en tekst, der forklarer, hvordan en konkret bestemmelse i loven skal forstås. Sådan er det også med den nye lejelov. Selve lovteksten fylder 30 tætskrevne sider, mens lovbemærkningerne fylder 300 sider.

I forslaget er der en opsigtsvækkende bemærkning til § 32, som omhandler lejeregulering i småhuse.

Her har embedsmændene skrevet følgende:

"Er det omtvistede lejemål gennemgribende moderniseret således at lejen, såfremt ejendommen havde været omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje, kunne være fastsat til det lejedes værdi, jf. lovforslagets § 19, stk. 2, kan der sammenlignes med gennemgribende moderniserede lejemål i storejendomme. Dette kræver dog, at lejen for disse efterfølgende har været forhøjet efter lovforslagets § 23."

Dette har givetvis været sød læsning for de udlejere, der i de sidste 25 år har tjent store penge på at lave gennemgribende moderniseringer i storejendomme. De har derved løftet lejlighederne ud af systemet med omkostningsbestemt leje. Nu får de mulighed for at gøre det samme med småhusene, hvis huslejenævnene og domstolene tror, at den kursiverede lovbemærkning ovenfor er udtryk for gældende ret.

Danmarks Lejerforeningers protest

Allerede tidligt i det lovforberedende arbejde protesterede Danmarks Lejerforenings formand, Bodil Kjærum mod dette forsøg på at liste § 5, stk. 2 ind ad bagdøren for småhusenes vedkommende. Hun skrev den 22 september 2021 sammen med Henrik Stougaard et brev til ministeriet med blandt andet følgende tekst:

"Danmarks Lejerforeninger (DL) anbefaler de lejervenlige partier i boligforliget at gå imod forslagets fremlæggelse. Skulle forslaget alligevel blive fremlagt, anbefaler vi at stemme imod det.
Dette er en præcisering, som vi har fundet nødvendig, idet vi har forstået, at det er den fremherskende opfattelse, både i ministeriet og i udvalget, at Danmarks Lejerforeninger skulle støtte gennemførelse af sammenskrivnings-lovforslaget i den skikkelse, det nu foreligger."

Milliardstore lejeforhøjelser

Bodil Kjærum dementerer dermed, at Danmarks Lejerforeninger støtter lovforslaget. Hun skriver videre:

Ét sted har vi ekstra understreget denne kritik, og det er vedrørende spørgsmålet om adgang til boligreguleringslovens § 5.2 -lejefastsættelse i småhus-lejemål. Her går bemærkningerne i lovforslaget nemlig direkte imod, hvad der er gældende retspraksis ifølge konklusionen fra en tidligere ministeriel ekspertgruppe. Samtidig hersker



Henrik Stougaard har spillet en stor rolle under tilblivelsen af den nye lejelov. Her ses han sammen med Danmarks Lejerforeningers hovedbestyrelse og suppleanter i 2012. Fra højre mod venstre: Søren Ramsing, Sydfyn - Bjarne Hilsløv (afdød), Lolland - Kasper Hovmand, Haderslev - Henrik Stougaard (afdød), Roskilde - Jan Leth, Haderslev - Bodil Kjærum, Roskilde - Kim Kristensen, Randers - Bjarne Overmark, Randers - Morten Tarp, Køge - John Tegner, Køge - Jakob Lindberg, Køge. *Læs mindeord om Henrik Stougaard på side 13.*

En ny lejelov



Rasmus Stoklund
Boligordfører for Socialdemokraterne
foto Steen Brogaard



Søren Egge Rasmussen
Boligordfører for Enhedslisten
foto Steen Brogaard



Halime Oguz
Boligordfører for SF
foto Steen Brogaard



Susan Kronborg
Boligordfører for De Radikale
foto Leitorp Vadskær

der ikke nogen seriøs tvivl om, at den usikkerhed, der fra dele af udlejersiden rejses omkring denne retspraksis, vil blive afklaret med samme konklusion som ekspertgruppens. Dette dog forudsat, at vi undgår den omtalte 'påvirkning via lovforslags-bemærkninger'.
Bliver lovforslaget gennemført med de omtalte bemærkninger, vil der nemlig ikke være megen tvivl om, at dette vil påvirke retspraksis, så der reelt sker den ændring i retspraksis, som bemærkningerne i lovforslaget udtrykker.
Noget sådant vil skabe en åben ladeport for at BRL § 5.2-lejeniveau vil blive rullet ud over samtlige landets småhus-lejemål. Disse småhus-lejemål udgør vel at mærke mellem 25 % og 33 % af samtlige landets private udlejningsboliger. Det er således også kvantitativt en særdeles overvældende skadevirkning, set fra et lejersynspunkt. På landsplan taler vi om milliard store mer-lejeforhøjelser."

Udvalgsbehandling i folketinget

Lejernes LO havde i høringsfasen fremsat den samme kritik som Danmarks Lejerforeninger.

Ved udvalgsbehandlingen i folketinget anbefalede blå blok og Socialdemokratiet lovforslaget. Derimod fulgte tre partier, Enhedslisten, SF og Radikale op på lejerorganisationernes kritik. Det kom frem, da der efter 2. behandling af lovforslaget skulle skrives en såkaldt betænkning fra Boligudvalget om lovforslaget.

Boligministeren havde under udvalgsbehandlingen svaret følgende på kritikken af lovbemærkningen:

"Svar på spørgsmål 23:
Det kan bekræftes, at der ikke er retspraksis, som klart fastlægger, hvordan lejen fastsættes, når der ved gennemgribende moderniserede lejemål i små-ejendomme sammenlignes med gennemgribende moderniserede lejemål med en leje fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, hvor lejen efterfølgende er reguleret efter § 7. Spørgsmålet må afgøres af domstolene. Det kan således også bekræftes, at der ikke er tilsigtet en ændring ift. den tidligere retstilstand med dette lovforslag"

Dette rejser et nyt spørgsmål. Når der ikke foreligger en klar retspraksis, hvorfor har ministeren så i lovforslaget medtaget den bemærkning, der siger det modsatte?

De fleste partier i udvalget støttede lovforslaget inklusive den famøse lovbemærkning. De tre støttepartier for regeringen afgav mindretalsindstillinger.

SF og Enhedslisten

De to partier anførte, at det sammenskrevne lovforslag ikke var rent teknisk. De to partier mente, at der var en klar risiko for forskydning til fordel for udlejerne. Potentielt kan det betyde, at huslejen vil stige i omkring 88.000 boliger i hele Danmark:

"Hvis man lukker op for, at lejen i småhuse kan sammenlignes med lejemål i store huse fastsat efter § 5, stk. 2, vil man igangsætte en huslejespiral i storbyerne og i landets mindre byer. LLO og Danmarks Lejerforeninger har påpeget, at en gennemførelse af lovforslaget vil være katastrofal for lejerne i småhusene, for ud over at lejerne kan risikere at betale en væsentlig højere husleje, har lejerne i de mindre ejendomme ikke krav på at blive tilbudt en erstatningsbolig ved store huslejespring, som man har i store ejendomme. Når man ser på den retlige og økonomiske balance, der skal være mellem udlejere og lejere, så er det et meget væsentligt og stort problem, at der nu er udsigt til, at huslejen potentielt kan stige i 88.000 boliger. Og det har LLO opgjort til, at det kan være en huslejestigning på 2 mia. kr. årligt."

SF og Enhedslisten mente, at ministeren laver forligsbrud ved at fremsætte et lovforslag om en sammenskrivning, der ikke lever op til forligstekstens krav om, "at den retlige og økonomiske balance mellem udlejere og lejere ikke forrykkes".

Radikale Venstre

Partiet henviste til ministerens svar, som er citeret ovenfor.

"Svaret på spørgsmål nr. 23 må tolkes sådan, at tidligere og fremtidig retstilstand ikke afklares ved lovforslagets vedtagelse, men ved efterfølgende retssager. Ministerens svar kan imidlertid ikke ændre på, at beskrivelsen af gældende ret i lovforslaget er misvisende.
Radikale Venstre opfordrer hermed til, at der fremover afsættes mere tid til udarbejdelse af lovforslag og høring, idet kvaliteten af vores lovgivningsarbejde er en fælles sag.
De kritiserede divergerende beskrivelser vil desværre således indebære brug af rigtig mange årsværk på diverse universiteter, advokatkontorer, byretterne m.v., ligesom borgernes muligheder for at forudse egen retlig position i realiteten umuliggøres."

Radikale venstre ville derfor stille et ændringsforslag ved 3 behandlingen som skulle klargøre beskrivelsen af den gældende ret.

OBS. Når dette blad omdeles er loven måske blevet endeligt vedtaget i folketinget. Læserne kan holde sig orienteret på hjemmesiden. www.dklf.dk

Hvad siger boligminister, Kaare Dybvad?

Af Jakob Lindberg

Som sagerne står, når disse linjer skrives, befinder indenrigs- og boligminister, Kaare Dybvad sig i et dilemma: Vil han følge sine udlejervenlige embedsmænd og lade den famøse lovbemærkning stå, eller vil han følge sine lejervenlige støttepartier og slette den?

Svaret får vi først efter at dette blad er udkommet.



Indenrigs- og boligminister Kaare Dybvad Bek
foto Steen Brogaard

En ny lejelov

Gennemgribende moderniserede lejemål

De gennemgribende moderniseringer af lejligheder i den gamle boligmasse i storbyerne har fået lejen til at eksplodere

Af Jakob Lindberg

Siden 1. januar 1996 har det været muligt for udlejere at fravige den omkostningsbestemte husleje i ældre lejligheder, der er blevet gennemgribende moderniseret. Hovedreglen i boligreguleringslovens § 5, stk. 1 er, at lejen skal fastsættes efter reglerne i § 7-9 i samme lov. Udlejeren kan så lægge et forbedringstillæg oveni, som skal beregnes konkret.

I mange ejendomme der er opført før 1960 ligger afkast, skatter og driftsomkostninger tilsammen på ca. *300 kr pr. m²*. Dertil skal lægge hensættelser til vedligeholdelse som ofte ligger mellem *150 og 200 kr pr m²* beregnet ud fra de takster der gælder i 2022.

Så er vi oppe på max *500 kr pr m²* om året. Det kaldes ofte budgetlejen. Hvis lejligheden er på 80 m², bliver dette 40.000 kr om året .

Forbedringer

Der er ofte lavet en del forbedringer i årenes løb, f.eks. isoleringsarbejder, etablering af termoruder, moderniseringer af badeværelser og køkkener. Med forbedringer menes, at lejligheden har fået en højere brugsværdi, eller er blevet mere energibesparende. Disse forbedringer kan omregnes til et forbedringstillæg.

Lad os sige, at der i årenes løb er brugt 300.000 kr på forbedringsarbejder og at afkastprocenten (lig med ydelsen på et 20-årigt kreditforeningslån) har været 10 % i gennemsnit. I dette tilfælde må udlejeren lægge 10 % af 300.000 til den årlige leje = 30.000 kr

Når forbedringerne lægges til budgetlejen bliver den samlede årlige leje for en lejlighed på 80 m²: 40.000+30.000 = 70.000 kr eller **5.833 kr** om måneden

I København inklusive forstadskommunerne ligger markedslejen for en 80 meters lejlighed meget ofte på mere end 15.000 kr om måneden. Udlejerne har derfor i årevis agiteret for at afskaffe den omkostningsbestemte leje og i stedet indføre fri huslejefastsættelse. Det har de dog ikke fået medhold i på Christiansborg

Gennemgribende moderniserede lejemål

Men med lovændringen i 1996 fik udlejerne lov til at fravige boligreguleringslovens regler om budgetleje, hvis en lejlighed var blevet "gennemgribende" moderniseret. Disse lejligheder kaldes også *5-2-lejemål*, fordi reglerne om lejefastsættelse står i boligreguleringslovens § 5, stk. 2

En gennemgribende moderniseret lejlighed er en bolig, der i forbindelse med genudlejning er blevet forbedret for et minimumsbeløb, der i 2021 lå på 2.280 kr. pr kvadratmeter. Eller 260.738 kr pr lejemål

5-2-lejemålene har været en katastrofe for lejerne i de store byer, København, Aarhus og Odense. De er blevet så dyre, at det er umuligt for selv folk med pæne mellemindkomster - f.eks. skolelærere, politibetjente og sygeplejersker - at betale huslejen.

Når en lejer flytter ud af en lejlighed der tidligere er blevet gennemgribende moderniseret, kan udlejeren genudleje lejligheden til det lejedes værdi på genudlejningstidspunktet.

Et fiktivt men realistisk eksempel

En lejlighed på Østerbro i København blev i 2004-6 gennemgribende moderniseret, da den tidligere lejer flyttede. På det tidspunkt kostede en lejlighed på 60 m² med omkostningsbestemt husleje 3.000 om måneden. Det svarede til 600 kr pr m² om året.

Ved at bruge 130.000 kr på at modernisere lejligheden kunne udlejer genudleje lejligheden til f.eks. 900 kr pr m2 om året som var det lejedes værdi på det tidspunkt. Den månedlige leje kunne derfor lejes ud til 4.500 kr, hvor den før kun kostede 3.000 kr.

De 130.000 kr ville derfor blive tjent hjem efter 7 år og 3 måneder og derefter ville huslejestigningen gå ubeskåret i udlejers lomme. Men ikke nok med det. I 2021 flyttede lejeren, og nu kunne den samme lejlighed på ny udlejes til det lejedes værdi, selv om den gennemgribende forbedring var 15 år gammel. Det lejedes værdi var nu - efter praksis i huslejenævnet steget til ca 1.400 kr pr. m2 - svarende til 7.000 kr om måneden . Nu fik udlejeren en ekstragevinst på 2.500 kr hver måned oven i de 1.500 kr han i forvejen havde fået - uden at bruge 1 krone mere på forbedring.

Nu godkender huslejenævnet og ankenævnet i København et lejeniveau på 1.500 kr pr m² årligt. Meget ofte bliver disse lejligheder dog udlejet til 2.000 kr pr kvadratmeter årligt, hvilket betyder at en almindelig 3-værelses på 80 m² lejlighed i København bliver udlejet til over 13.000 kr om måneden. Hvis den samme lejlighed - med de samme forbedringer - blev udlejet efter § 5, stk. 1 i boligreguleringsloven ville den koste under 5.333 kr om måneden. (Se eksemplet ovenfor)

Blackstone

§ 5, stk. 2 er blevet en betændt polyp i boligreguleringsloven. For at redde det københavnske boligmarked fra at blive et reservat for rige mennesker lavede folketinget i 2020 det såkaldte *blackstone-indgreb* opkaldt efter den amerikanske kapitalfond Blackstone, der i de sidste 10 år har etableret sig i Danmark. De er nu er blevet så upopulære, at de har skiftet navn til *Kereby*.

Folketinget skærpede kravene til de gennemgribende moderniserede lejemål. F.eks. bestemte man, at det kun var lejligheder i energiklasse D eller højere, der kunne anerkendes som gennemgribende forbedrede lejemål. Virkningerne af dette lovindgreb har foreløbig ikke haft nogen dæmpende effekt på huslejestigningerne i den gamle boligmasse.

Blackstone indgrebet var et velment forsøg på at begrænse huslejestigningerne, men desværre utilstrækkeligt. De høje huslejer ved genudlejning fortsætter, fordi uligheden i indkomster og formuer er blevet så høje i Danmark.

Gælder kun i større ejendomme

Én ting har ærgret udlejerne: at § 5, stk. 2 kun gælder for lejligheder i større ejendomme med mindst 7 beboelseslejligheder. For lejlighederne i småhusene (6 beboelseslejligheder og derunder) er der efter boligreguleringsloven ikke mulighed for at lave gennemgribende forbedringer og dermed hive dem helt ud af boligreguleringslovens regler.

Udlejerne er forståeligt nok interesserede i, at lovgivningen tillader så høje huslejer som muligt. Derfor var det et stort scoop for udlejerne, at de i 1995 fik Socialdemokraterne med på at indføre § 5, stk. 2

Men i småhusene gælder denne bestemmelse ikke. Det skyldes, at der i boligreguleringslovens § 29 c står, at lejen i småhuse skal sammenlignes med tilsvarende ejendomme, hvor lejen er reguleret efter § 7. I § 7 står der, at udlejer kun kan forhøje lejen, hvis den ikke kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, og afkastningen af ejendommens værdi, jf. § 9. Disse formuleringer hentyder helt klart til den omkostningsbestemte leje. De gennemgribende moderniserede lejligheder er ikke begrænset af hverken de nødvendige driftsudgifter eller af reglerne om afkast af ejendommens værdi. Derfor kan lejen i småhuse heller ikke fastsættes ved sammenligning med lejen i gennemgribende moderniserede lejligheder.

Dette synspunkt er også blevet fulgt i de retssager, hvor udlejernes advokater har forsøgt at få anerkendt meget høje huslejer i et småhus ved at sammenligne lejen i en småhuslejlighed med lejen i en gennemgribende forbedret lejlighed.

Usikkerhed

Ved forliget mellem lejer- og udlejerorganisationerne har det været en grundregel, at der ikke skulle laves ændringer, der ændrede ved gældende retspraksis. Denne grundregel har boligministeriets embedsmænd stort set overholdt ved den lovtekniske sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven.

Men der er en vigtig undtagelse: I lovbemærkningerne til reglerne om småhuse har udlejernes lobbyister haft held til at få indføjet en bemærkning, der sår tvivl om hvad retspraksis er.

Læs mere i artiklen på side 4: En giftig manipulation



Privat udlejning

Huslejestigninger i småhuse

Lejernes manglende kendskab til lejelovgivningen medfører, at mange lejere i småhuse betaler for meget i husleje

Af Jakob Lindberg

I 1995 vedtog folketinget - efter forslag fra Socialdemokratiet - endnu en af de utallige lappeløsninger på boligreguleringsloven, som har præget den private udlejningssektor i de sidste 50 år.

Huslejestigninger i småhuse

Der blev lavet en særlig bestemmelse i boligreguleringsloven om beregning af huslejestigninger i de såkaldte småhuse. Et *småhus* er en ejendom med færre end 7 lejemål, som er beliggende i en kommune, hvor boligreguleringsloven gælder. Ejendomme med 7 lejemål og derover kalder jeg herefter for *storhuse*.

For at lette de små udlejeres arbejde med at varsle huslejestigninger i småhusene bestemte folketinget, at varslingsreglerne i lejeloven skulle gælde i stedet for de mere komplicerede regler i boligreguleringsloven.

Det var ikke hensigten, at småhusene skulle have et højere lejeniveau end de omkostningsbestemte lejemål i storhusene. Derfor bestemte folketinget, at sammenligningslejemålene skulle være storhusene, hvor lejen var ansat som *budgetleje*. Se boksen.

Det viste sig, at lovændringen i praksis var overflødig. Det skyldes, at udlejerne i småhusene kun sjældent varsler huslejeforhøjelse. Det er meget nemmere at fastsætte en meget høj husleje, når lejekontrakten indgås. På grund af boligknapheden skriver de fleste lejere under på udlejers krav. Kun meget få lejere er klar over, at de kan få huslejen sat ned, hvis den er for høj. I praksis er der *markedsleje* ved genudlejning af lejlighederne i småhuse.

I mange tilfælde flytter lejeren igen efter få år. Det giver udlejeren mulighed for endnu engang at forhøje lejen for den nye lejer. Der er ikke behov for at varsle huslejestigning.

Den vigtigste - og for lejerne mest skadelige - virkning af denne forenkling var, at udlejeren ikke havde nogen pligt til at følge boligreguleringsloven bestemmelser om omkostningsbestemt leje, nå en lejlighed i et småhus skulle genudlejes. Udlejer kunne frit fastsætte huslejen efter *det lejedes værdi*.

Det lejedes værdi ved genudlejning

I kommuner, hvor boligreguleringsloven *ikke* gælder, er det lejedes værdi lig med den leje, der er almindelig i det pågældende kvarter. Det vil sige for en lejlighed af samme art og kvalitet. Ideelt set skal den lovlydige udlejer indhente oplysninger om huslejen i eksisterende lejemål i kvarteret eller kommunen og derudfra beslutte sig til, hvad lejen skal være i den lejlighed hen gerne vil udleje.

Det er der ingen udlejere der gør. De bruger *markedsleje*. De kigger på hvad lejen er i boligannoncerne. Så lægger de lidt oveni og håber på at nogen bider på krogen.

Med ved vedtagelsen af småhusreglerne, bestemte folketinget, at det lejedes værdi kun skulle det lejeniveau, der gjaldt i *storhuse* i det pågældende kvarter, dvs. lejligheder hvor der var omkostningsbestemt husleje.

Omkostningsbestemt husleje

Konsekvensen af lovændringen er tydelig, hvis vi ser på ejendomme, der er udstykket i ejerlejligheder for her findes der både lejligheder i storhuse og småhuse i samme ejendom. *Storhuset* er de lejligheder, der ejes af den oprindelige udlejer, men som stadig ikke er solgt enkeltvis. Storhuset kaldes sædvanligvis "restejendommen".

Alle de solgte ejerlejligheder vil som regel have status af småhuse, fordi de ejes af hver sin ejer.

Hvis ejerlejlighederne er udstykket fra en udlejningsejendom, som i 1995 havde 7 eller flere lejligheder, så er det lejedes værdi lig med den omkostningsbestemte leje i de lejligheder der stadig er lejet ud efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1.

Et eksempel

En ejendom i Køge blev opført af en fond i begyndelsen af 1960-erne. I 1995 lå den omkostningsbestemte leje på ca 400 kr pr m^2 årligt. Det vil sige at en lejlighed på 80 m^2 kostede ca. 2.700 kr pr måned. I 2022 er lejen kommet op på 521 kr pr m^2, hvilket betyder, at den månedlige leje for 80 m^2 bliver 3.470 kr. Mange af lejerne har boet der siden ejendommen blev opført, og de betaler stadig *omkostningsbestemt husleje*.

Lejlighederne blev fra starten udstykket som ejelejligheder og blev gradvis solgt og købt af enkeltpersoner. Nogle af de nye ejere boede der i en periode, men flyttede igen. Deres ejerlejlighed blev genudlejet, men da ejerne ikke kendte noget til lejelovgivningen, lejede de ejerlejlighederne ud til *markedslejen* - det vil sige det højeste beløb en boligløs person er rede til at betale.

I Køge er *markedslejen* for en lejlighed på 80 m^2 i denne ejendom i dag ca. 8.000 kr om måneden. Det svarer til 1.200 kr pr. m^2 om året

Huslejenedsættelse

Hvis man som lejer har været nødt til at skrive under på en lejekontrakt til den pris, har man mulighed for at få lejen sat ned ved at klage til huslejenævnet. Huslejenævnet skal så fastsætte lejen ved en sammenligning med de ca. 30 lejere, der bor i "restejendommen". Restejendommen er de lejligheder, der ikke er blevet solgt som ejerlejligheder. Deres leje er også steget efter reglerne i boligreguleringloven, og nogen af dem er forbedret af de udlejere, der gennem årene har ejet restejendommen. Men selv for de forbedrede lejemål gælder, at den årlige leje sjældent overstiger 600 kr pr. m^2. Det svarer til 4.000 kr om måneden, altså kun halvdelen af markedslejen.

Andre småhuse

Men hvad så, hvis man bor til leje i et småhus, hvor der f.eks. er 5 lejligheder til beboelse og hvor der aldrig har været beregnet omkostningsbestemt leje? Hvordan skal huslejenævnet så fastsætte lejen?

Her skal huslejenævnet vurdere hvad lejen er i alle de ejendomme, som nævnet kender til. Men det skal være ejendomme, hvor der stadig er omkostningsbestemt leje. Ud af denne gruppe af sammenligningslejemål, skal nævnet vælge de ejendomme, der mest ligner ejendommen, hvor klagerens lejemål ligger.

Erfaringerne fra Køge viser, at den omkostningsbestemte husleje sjældent overstiger 700 kr pr. m^2 om året svarende til 4.667 kr om måneden for 80 m^2. Hvis der er foretaget omfattende forbedringer kan lejen komme op på 900 kr pr.m^2 om året svarende til 6.000 kr om måneden

NB: Ovenstående eksempler drejer sig om lejligheder i ejendomme der er taget i brug før 31 december 1963. I næste nummer af bladet vil jeg skrive om ejendomme, der er taget i brug efter 1. januar 1964.

Læs mere i artiklerne:
- Lejen nedsat med 1000 kr (side 10)
- Absurde regler for lejefastsættelse i småhuse (side 11)

Ordbog

Reguleret kommune: Kommune, hvor kommunalbestyrelsen har vedtaget, at boligreguleringslovens regler om lejefastsættelse skal være gældende

Småhus: Ejendom beliggende i en reguleret kommune med *færre end* 7 lejemål

Storhus: Ejendom beliggende i en reguleret kommune med *mindst* 7 lejemål

Markedsleje: Den *maksimale leje* en udlejer kan genudleje en ledig lejlighed til

Det lejedes værdi: Den *almindeligt gældende leje* i et bestemt kvarter, som kan dokumenteres ved hjælp af lejekontrakter indgået før tidspunktet for udlejning af den omtvistede lejlighed

Budgetleje: Den leje, der kan beregnes ud fra reglerne i boligreguleringslovens § 7-9. Består af *afkast* plus *driftsomkostninger* og *afsætning til vedligeholdelse*

Omkostningsbestemt leje: Den leje, der skal beregnes, når en lejlighed skal genudlejes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1. Er lig med *budgetlejen* plus et *beregnet tillæg* som følge af forbedringer

Balanceleje: Begrebet bruges *kun* ved lejefastsættelse i alment byggeri. Svarer til *den omkostningsbestemte leje* i privat udlejningsbyggeri. Afkastet er dog erstattet af bidrag til landsbyggefonden og dispositionsfonden og flere udgiftstyper kan indgå i lejen.

… hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Nettopristalsregulering af lejen

?Folketinget har ændret lejeloven i 2015, så udlejer kan regulere huslejen i henhold til nettoprisindeks i lejekontraktens § 11. Indekstal bliver offentliggjort i oktober og udlejer sender så information om huslejestigning 15. december så lejer kan ændre huslejebetalingen op til jul og nytår. Er der ikke et rimeligt krav til varsel for huslejestigningen som også påvirker boligsikring og boligydelse ? Huslejestigning er sammenblandet med huslejeregulering i forbindelse med ejendomsskatter som der ikke er fremsendt dokumentation for.

Rolf Nielsen



!Tak for dit spørgsmål.

Lovgrundlaget er lejelovens § 53, stk. 2.

”Stk. 2..[]..Det kan dog aftales, at lejen én gang årligt reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Lejeforhøjelse kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejeren.”

Såfremt det er aftalt mellem lejer og udlejer i lejeaftalens § 11, kan lejen lovligt reguleres efter nettoprisindekset en gang årligt. Efter det sidste led sker denne regulering alene ved at udlejer fortæller lejer om stigningen. Som udgangspunkt skal udlejers meddelelse dog indeholde den tidligere leje, beregningen samt den leje der fremadrettet skal betales. Der er umiddelbart ingen krav til varslingsfristen i lejelovgivningen

Regulering vedrørende skattestigninger

Kaldet en lejestigning som følge af forøgede ejendomsskatter. Lovgrundlaget for en sådan stigning er lejelovens § 50. Af bestemmelsens fremgår at der er en række krav til sådan en stigning.

”Stk. 3. Lejeforhøjelsen kan gennemføres med 3 måneders varsel. Lejeforhøjelsen kan dog kræves med virkning fra det tidspunkt, udgiften er pålagt ejendommen, hvis kravet om lejeforhøjelse fremsættes senest 5 måneder efter dette tidspunkt.

Stk. 4. Kravet om lejeforhøjelse skal fremsættes skriftligt og indeholde en beregning af, hvorledes ændringen af lejen fremkommer, samt oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 5. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 5. Vil lejeren ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, skal han senest 6 uger efter, at kravet er kommet frem, fremsætte skriftlig indsigelse, der angiver, på hvilke punkter kravet ikke kan godkendes. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne på samtlige lejeres vegne gøre indsigelse mod kravet om lejeforhøjelse, jf. 1. pkt. Udlejeren skal da indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis han ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.”

Der en række krav til stigningen.

- Den skal være skriftlig
- Indeholde en beregning af stigningen
- Fremsættes med 3 måneders varsel
- Skal indeholde oplysninger om lejeres adgang til at gøre indsigelse

Opfylder stigningen ikke disse krav, er den ugyldig. Som jeg forstår det du skriver, har du modtaget varslingen den 15. december, så den overholder ikke kravet om der skal varsles 3 måneder i forvejen. Du bør kontakte en lejerforening der kan hjælpe dig med at gøre indsigelse mod den varslede stigning som følge af forøgede ejendomsskatter, eller som minimum hurtigst muligt gøre skriftlig, begrundet indsigelse mod stigningen.

Venlig hilsen, Martin G. Laursen, sagsbehandler



… hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Gæld til boligselskab

?Jeg har gæld til et alment boligselskab (primo 2020), som jeg ikke har været i stand til at betale af eller afdrage på.

Jeg bliver om ikke så længe tilbudt en lejlighed i et andet alment boligselskab i en afdeling beliggende i min nuværende kommune. For disse lejemål gælder at man skal have en økonomisk godkendelse af kommunen. Det primære formål med en sådan godkendelse er naturligvis, at man vil sikre sig, at nye lejere har råd til huslejen.

Vil omtalte gæld til tidligere almene boligselskab indgå i kommunens bedømmelse og dermed udelukke godkendelse af mig som lejer? Jeg er folkepensionist med tillægsprocent 100 d.v.s. uformuende. Jeg vil måske en skønne dag være i stand til at indgå en afdragsordning med et meget lille beløb.

I håb om et snarligt svar og venlige hilsner
Uformuende lejer

!Dit tidligere boligselskab må ikke udveksle den slags oplysninger med kommunen. Det kan dog ikke udelukkes at det sker i praksis. Jeg tror ikke at kommunen vil nægte dig f.eks. indskudslån til en ny bolig med den begrundelse, at du har gæld af den art. I så fald gør kommunen sig skyldig i magtfordrejning. De misbruger deres økonomiske magt til at blande sig i et forhold, der er kommunen uvedkommende.

Hvis du skulle komme ud for det, bør du straks søge juridisk bistand hos en lejerforening eller advokat.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg





Udlejeres adgang til lejemålet

?Har fået brev fra ejendommen om, at de gerne vil bese min lejlighed i forhold til der skal skiftes faldstammer. Det er sådan set intet problem, brevet er bare skrevet i et utroligt konfronterende og negativt ordvalg. Blandt andet henvises til Lejeloven § 32. Udlejeren har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

Hvis de ikke får adgang, så er det foged og låsesmed på min regning og i yderste tilfælde opsigelse af lejemålet.

Det er vel papirnusser-retorik, men jeg syntes ikke, det er sådan man burde kommunikere til beboerne. Så jeg vil gerne vende den på næste beboermøde.

Der kunne jeg godt bruge lidt fakta, tænker at §32 er tænkt som at udlejer selvfølgelig skal have adgang, hvis vandet står i lårtykke stråler ud af brevsprækken, det lugter som nogen er død derinde, eller der er husorden klager, fx at man holder husdyr når dette ikke er tilladt.

Men jeg mener egentligt ikke, at den kan bruges i ovenstående tilfælde? Er der noget juridisk præcedens for hvad §32 egentligt kan bruges til, eller er det reelt en gummicheck?

Lejer

!Der findes ikke nogen udtømmende definition på, hvad det betyder, ..”at forholdene kræver det”. Du nævner selv et par eksempler, men der er mange andre. Som regel er det ikke et problem for lejer og udlejer at blive enige om at give adgang, når det drejer sig om udlejers vedligeholdelse af boligen eller haven.

Beboerklagenævnene giver af og til advarsler til lejere, der ikke vil acceptere at udlejer skal have adgang til haven, men det sker som regel kun, hvis lejeren i alvorlig grad har forsømt pasning af haven eller har oplagret store mængder affald.

Hvis du som lejer føler, du bliver chikaneret af at udlejer ofte kræver adgang til din bolig vil jeg anbefale dig at søge rådgivning og bistand i en lejerforening.

Reglerne om adgang er stort set ens i privat og alment byggeri.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

Privat udlejning

Lejen nedsat med 1.000 kr pr måned

Bornholmsk lejer klagede over huslejen og fik tilbagebetaling et år tilbage i tiden

Af Jakob Lindberg

En lejer flyttede den 1. januar 2020 ind i en ejendom i Rønne fra 1877. På det tidspunkt var ejendommen ejet af et konkursbo, og forholdene bar præg heraf. Vedligeholdelsen og pasningen af gården var blevet forsømt i længere tid.

Lejeren meldte sig ind i Køge Lejerforening for at få bistand, fordi hun helst ville flytte.

Lejen var for høj

Lejerforeningens sagsbehandler vurderede, at lejen på 5.400 kr om måneden var for høj. Der var dermed basis for at lejen kunne blive nedsat af huslejenævnet på Bornholm.

Ejendommen var et såkaldt småhus, dvs. en ejendom med færre end 7 boliglejemål og lejen skulle derfor fastsættes efter reglerne i boligreguleringslovens § 29 c.

Ifølge denne bestemmelse skal huslejenævnet fastsætte lejen ved en sammenligning med større ejendomme, hvor der er omkostningsbestemt husleje. Da næsten alle private udlejningsejendomme på Bornholm er småhuse, kan en sådan sammenligning ikke finde sted.

Derfor har huslejenævnet på Bornholm anvendt et undtagelsesbestemmelse i § 29 c. Man har gjort det til fast praksis, at beregne lejen ved hjælp af et såkaldt skyggebudget. Dette er den mest præcise og retfærdige måde at afgøre den slags sager på.

Hvad er et skyggebudget

Ved at bruge et skyggebudget beregner man lejen som om småhusejendommen var en større ejendom. Det gjorde huslejenævnet og nåede frem til følgende resultat.

Afkast	39.425	
Skatter og afgifter	32.880	(Grundskyld, dagrenovation, skorstensfejning mm.)
Driftsudgifter	95.945	(Vicevært, fælles elforbrug, forsikr., administration mm.)
I alt	**168.250**	
I alt pr m² (575)	293	
Tillæg for vedligehold pr m²	149	
Tillæg for forbedringer pr m²	176	
	618	
Oprundet pr m²	625	
Lejers lejlighed, m²	85	
Årlig leje i kr.	53.125	
Leje pr måned	4.427	
Aftalt leje	5.400	
Nedsættelse pr måned	973	

Huslejenævnet valgte derpå at runde lidt op til udlejers fordel, således at den årlige leje pr m² blev fastsat til **625** kr

Da lejerens lejlighed var 85 m² blev den årlige leje 53.125 kr svarende til **4.427** kr pr måned. Lejer fik dermed 973 kr retur i 12 måneder.



I Rønne bor de private lejere i småhuse

Afkast

Den øverste post i skyggebudgettet er "afkast". Det er det beløb udlejer må tjene uden at røre en finger. Man kan også kalde det "profit". Da man i sin tid lavede reglerne for den omkostningsbestemte leje, besluttede folketinget, at afkastet skulle beregnes som 7 % af ejendommens værdi. 7 % var den gængse obligationsrente den gang, så afkastet af en ejendom, der var 500.000 kr værd, skulle svare til at man havde obligationer for 500.000 kr.

I årenes løb er værdien af ejendommen steget meget. En ejendom, der i 1973 var 500.000 kr være, ville i dag koste 10 mio. Men den udlejer, der har ejendommen, kan stadig kun beregne sig et afkast på 7 % af 500.000 svarende til 35.000 kr.

Det var med vilje, at folketinget begrænsede udlejernes afkast på denne måde. Man ville undgå, at stigningerne i priserne på fast ejendom steg for meget, fordi dette ville føre til inflation.

Lejenedsættelse med tilbagevirkende kraft

Hvis en lejer efter at have boet i lejligheden finder ud af, at den er for dyr, har hun ret til at få lejen nedsat med tilbagevirkende kraft. Man skal dog indbringe sagen for huslejenævnet senest 12 måneder efter, at man har overtaget lejligheden. Hvis man først klager efter 12 måneder og 1 dag, gælder lejenedsættelsen først fra næste månedsskifte.

Grunden til, at man har indført denne fortrydelsesret skyldes, at det er svært at bedømme en lejligheds kvalitet, inden man har prøvet at bo i den. Som lejer skal man huske på, at man som regel er bundet til at betale leje i tre måneder, hvis man opsiger lejligheden og finder noget andet, man kan flytte ind i straks.

Derfor er det vigtigt, at man benytter sig af retten til at få lejen sat ned. Ofte ender det med, at man bliver mere tilfreds med lejligheden, hvis der er det rette forhold mellem kvaliteten og huslejens størrelse

Gå derfor altid til din lokale lejerforening, hvis du er utilfreds med huslejen.

Privat udlejning

Absurde regler for lejefastsættelse i småhuse

Folketinget glemte noget, da man i 1995 indførte de såkaldte småhusregler i Boligreguleringsloven. Loven må laves om, så der gælder de samme bevisregler i huslejenævn og i boligret

Af Jakob Lindberg

Lad os forestille os at et hus er blevet tømt ved et tyveri. Politiet har fundet en spytklat i huset, som ikke stammer fra nogle af beboerne. Man laver en DNA-analyse og anholder senere en mand, der har nøjagtig den samme DNA-profil som spytklatten. Denne mand bliver nu dømt for tyveriet i byretten. Domfældelsen er helt efter bogen.

Tyven anker til landsretten og her bliver han frikendt, fordi landsretten efter loven ikke må tage hensyn til DNA-beviser. Alle ved at tyven er skyldig, men han går alligevel fri.

„Det er da helt urealistisk" vil læseren nu tænke. Så åndsvag kan lovgivningen da umulig være. Man må da anvende de samme bevismidler i alle retsinstanser.

Men den slags lovgivning *findes* - inden for lejeretten. Det gælder i sager om huslejefastsættelse i småhuse altså ejendomme med mindre end 7 lejemål. Her er der forskellige regler i Huslejenævnet og i Boligretten.

Problemet opstår, når den ene part i et lejeforhold vil have ændret lejen. Det kan være udlejeren, der mener at den gældende leje er for lav, eller det kan være lejeren, der mener, den er for høj.

Småhusreglerne

I 1994 besluttede folketinget at ændre boligreguleringsloven, således at udlejere i småhuse ikke mere skulle følge de komplicerede regler for varsling af husleje, men i stedet kunne varsle efter lejelovens mere simple regler.

Efter lejeloven kan man forhøje lejen, hvis den gældende leje er væsentlig lavere end lejen i andre ejendomme i samme område og med samme kvalitet.

Det var *ikke* meningen, at lejeniveauet i småhusene skulle hæves. Niveauet skulle stadig følge lejen i „storhusene", altså de ejendomme hvor lejen skulle beregnes efter reglerne om omkostningsbestemt leje i Boligreguleringslovens § 7-9. Derfor indføjede man i boligregu-leringsloven en særlig paragraf (29 c). I denne paragraf blev det præciseret, at lejen i småhusene ikke måtte overstige lejen i tilsvarende ejendomme i storhusene.

Hvis der ikke fandtes storhuse med omkostningsbestemt leje i området kunne huslejenævnet beregne lejen efter de samme regler, som gælder i storhuse.

Glemte boligretten

Men politikerne glemte at tage stilling til, hvordan sagerne skulle behandles i boligretten. Den almindelige mening blandt jurister er, at boligretten ikke har myndighed til at fastsætte lejen ved at udarbejde et konkret budget for ejendommen et såkaldt skyggebudget. Det eneste boligretten kan gøre i en sag om småhuse, er at tage stilling til om det kan bevises, at lejen er enten for høj eller for lav.

Hvordan skal man bevise det?

Hvis man er lejer og mener at lejen er for høj, skal man gå ud og finde mindst 3 lejemål (eventuelt kun 2) lejemål, der er af samme kvalitet som ens eget og hvor lejen er lavere. Men det er ikke alle lejligheder, der duer som sammenligningslejemål. Det gør kun lejligheder i „storhuse", hvor lejen er beregnet som omkostningsbestemt leje.

Hvis lejer har fundet 2-3 lejemål, og boligretten finder, at de er sammenlignelige, vil huslejenævnet afgørelse blive stadfæstet. Hvis lejer ikke har fundet sådanne lejemål, vil han derimod tabe sagen.

Der er ingen mellemvej. Boligretten har ikke lov til at bedømme skyggebudgettet for ejendommen.

At indhente sammenligningslejemål er et stort problem, fordi mange både lejere og udlejere er uvillige til at oplyse om deres egne lejeforhold, når der ringer et vidt fremmed menneske og spørger. Men det er et større problem for lejerne end for udlejerne. Der er tit en stor udskiftning af lejerne i den ældre boligmasse. Derfor kan udlejerne nøjes med at hæve lejen, når der flytter en ny beboer ind. Udlejerne behøver ikke at varsle huslejeforhøjelse og de kommer derfor sjældent i den situation, at det er dem, der skal skaffe sammenligningslejemål. Det er oftere lejere, der indbringer en sag til huslejenævnet for at få lejen sat ned. Derfor bliver det som oftest også lejerne, der har problemet med at skaffe sammenligningslejemål.

Absurd

Hvis huslejenævnet ikke kender til egnede sammenligningslejemål, kan det fastsætte lejen efter et skyggebudget. Men når sagen skal behandles i boligretten, skal lejeren bevise at der *ikke* findes sammenlignelige ejendomme.

Et sådant krav er absurd, en logisk umulighed. Man kan bevise at noget findes ved at fremvise det, men man kan ikke bevise at noget ikke findes.

Normalt er det omvendt. Hvis nogen påstår, at der svømmer en havfrue rundt i Øresund, så må vedkommende bevise det. Det kan ikke være os andre ædruelige, der skal bevise at havfruen ikke findes.

Højesteret

Højesteret har i en sag fra Nysted, blødt op på kravet om negativt bevis, da de i en konkret sag afgjorde, at det var tilstrækkeligt, at kommunen erklærede, at der ikke fandtes sammenlignelige lejemål med omkostningsbestemt leje.

Det løste problemet i *den* konkrete sag, men ikke i mange andre småhussager. Hvis kommunen ikke vil undersøge spørgsmålet og afgive erklæring, så er vi stadig lige vidt. Så skal lejeren stadig bevise at sammenligningslejemålene *ikke* eksisterer.

Ny lov ønskes

Det er en vanærende situation, Folketinget har bragt domstolene i, og der er kun én vej ud. Småhusreglerne må laves om, således at der bruges samme målestok i huslejenævnet og i boligretten f.eks. ved at der begge steder skal udarbejdes skyggebudget.

I 2012 udarbejdede Danmarks Lejerforeninger et konkret forslag til lovændring herom. Det blev godkendt af Lejernes LO som et fælles forslag fra de to organisationer og sendt til Folketingets Boligudvalg, hvis formand var den nuværende næstformand i Lejernes LO, Lars Dohn fra Enhedslisten.

Desværre skete der ikke mere. Den daværende regering (Socialdemokratiet, Socialistisk Folkeparti og Radikale Venstre) fik travlt med deres eget lovforslag til ændring af lejeloven og forslaget om småhusreglerne gik i glemmebogen. Men det er aldrig for sent at rette op på noget, man har glemt.



Småhus i Køge med 3 boliger

Almene boliger

Ulovlige, lovstridige eller utilsigtede overskud

Overskud på afdelingernes regnskaber er udbredte, men det er først et problem, hvis de er systematiske

Af Jakob Lindberg

Nogle gange er det danske sprog svært. Jeg har nu i flere år beskæftiget mig med de overskud, der opstår på en almen boligafdelings regnskaber, fordi boligselskabernes økonomimedarbejdere overbudgetterer. For at undgå underskud på regnskabet, overvurderer man udgifterne og undervurderer indtægterne, når man skal udarbejde et budget. Derved opstår der *utilsigtede overskud* på afdelingernes regnskaber ved årets slutning.

Der står i almenboligloven, at udgifter og indtægter skal balancere, og hvis de ikke gør det, så er overskuddet ikke i overensstemmelse med loven. På den måde er overskuddet "ulovligt" eller "lovstridigt". Men det er ikke *strafbart*, og der er ikke tale om svindel, tyveri eller lignende.

Det er heller ikke strafbart at en boligafdeling har *underskud*, men det kan være i strid med balancelejeprincippet.

Underskud og overskud på boligafdelingernes regnskaber opstår hele tiden, fordi det aldrig er muligt at forudsige hvilke udgifter og indtægter, der vil komme i fremtiden. I mange afdelinger er der et lille overskud det ene år og et lille underskud det andet år. Disse afdelinger er netop dem, som lever bedst op til balancelejeprincippet

Systematiske overskud

Derimod er der grund til at være kritisk, når nogle boligselskaber år efter år opkræver betydelige overskud, eller når de trækker udligningen af overskuddene ud i årevis.

Tag nu eksemplet med *Sneglebo* i Roskilde Kommune, som administreres af Boligselskabet Sjælland (BOSJ)

Det er en lille afdeling med 20 familieboliger. Her har der siden 2014 været store overskud hvert eneste år, og ved udgangen af 2020 havde afdelingen et opsamlet overskud på 798.579 kr. Det svarer til knap *40.000 kr pr bolig*. Det betyder, at en beboer der har boet i afdelingen i hele perioden er blevet pålagt en tvangsopsparing på 40.000 kr. Den var allerede gal ved udgangen af 2018, hvor det opsamlede overskud var på 1.233.985 kr svarende til knap *62.000 kr pr bolig*. Det kritiserede Danmarks Lejerforeninger i en rapport og siden da har BOSJ tilbageført 483.000 kr som indtægt, som er blevet brugt til at begrænse huslejestigninger.

Man skal altid påskønne, når boligselskaberne lytter til kritikken, men der er et stykke vej igen før BOSJ har fået overskudssaldoen ned på et rimeligt niveau. Et hvert boligselskab vil være i stand til at budgettere så præcist, at det opsamlede overskud holder sig under 5.000 kr. pr bolig. Jeg ser frem til at læse regnskaberne for 2021. Her vil det vise sig om BOSJ evner at undgå de abnormt store overskud.



Overskud på driften

Mange mennesker tror, at pengene til at bygge almene boliger kommer fra staten. Det er forkert. Det er lejerne, der selv betaler til Nybyggeri-fonden under Landsbyggefonden

Af Jakob Lindberg

Ordet *overskud* betyder mange ting. Normalt bruger vi ordet til at betegne det, som vi har til overs til os selv, når alle udgifter er betalt. Hvis man har et parcelhus, hvor alle lånene er betalt ud, så består udgifterne af de egentlige *driftsudgifter* f.eks. håndværkerregninger, vandforbrug, varmeforbrug, renovation, kontingent til grundejerforeningen osv.

Derudover skal man betale *ejendomsskatter*. Hvis man er en fornuftig husejer, sparer man også op til *fremtidig vedligeholdelse*. Men når alt det er betalt, så kan man selv bestemme hvad resten af ens indkomst skal bruges til.

Sådan er det ikke i det almene byggeri. Her skal man foruden ejendomsskatter og driftsudgifter og opsparing også betale lovpligtige bidrag til tre forskellige fonde.

Et eksempel

En boligafdeling, Ringen i Køge, har 134 boliger, der i gennemsnit koster 6.935 kr om måneden. En stor del heraf er de såkaldte "nettokapitaludgifter", som i de første 30 år af afdelingens levetid blev betalt til kreditforeningerne. I dag er de oprindelige lån betalt tilbage, men lejerne skal blive ved med at betale. Nu går pengene blot til *Landsbyggefonden*, *Nybyggerifonden* og den såkaldte *Dispositionsfond*. Dispositionsfonden er en opsparing, som det enkelte boligselskab skal opbygge og som kan yde støtte til nødlidende afdelinger inden for boligselskabet

De tre bidrag er det, som i skemaet nedenfor kaldes "lovpligtigt overskud"

Huslejen er sammensat således:

	%	kr pr måned
Lovpligtigt overskud	37	2.560
Skatter, afgifter, administration	18	1.229
Renholdelse og vedligeholdelse mm	21	1.429
Opsparing til fremtidig vedligeholdelse	13	929
Afdrag på lån til forbedringer, mm	11	788
	100	**6.935**

Sådan ser hovedtallene ud. De 37 % af huslejen er penge, som lejerne betaler til diverse fonde uden selv at få gavn af dem på *kort sigt*. En gennemsnitslejer i Ringen betaler hver måned 2.560 kr til disse fonde.

En ejer af et parcelhus, en ejerlejlighed eller en andelslejlighed skal ikke betale til nogen fonde. Når de oprindelige lån er betalt ud, så sparer ejeren de 37 %. De bliver til "friværdi" i stedet.

På langt sigt kan lejerne få gavn af de penge, som Landsbyggefonden bevilger til renoveringsprojekter, fordi den afdeling man selv bor i, kan få tilskud til renovering.

Alligevel kan man ikke fortænke en lejer i at ønske, at vedkommende selv kunne få lov at bestemme, hvad de 2.560 kr skulle bruges til.

Det er heller ikke underligt, at lejerne flygter ud i ejerboligsektoren, hvis de har mulighed for at købe deres egen bolig.

Hvorfor

Man kan spørge: Hvem har bestemt, at lejerne skal betale alle disse penge til de tre fonde?

Det har folketinget gjort i 1940-erne, for at få gang i byggeriet af gode, moderne boliger til mennesker med små og middelstore indkomster.

Man bestemte den gang, at lejerne ikke skulle have mulighed for at få sat deres husleje ned, når de oprindelige lån til opførelsen af bygningerne og køb af grunden var betalt tilbage. I stedet skulle de ledige penge gå til nogle fælles opsparingspuljer, som i dag hedder Landsbyggefonden og Nybyggerifonden. På den måde regnede man med, at lejerne i det almene byggeri selv kunne finansiere store renoveringsprojekter og nybyggeriet.

Mindeord ved Henrik Stougaards død

Af Bjarne Overmark, næstformand

Til fødselsdagsfesten d. 20. november 2021 blev der holdt taler for Henrik. Hans meget store betydning for den danske lejerbevægelse, og ikke mindst Danmarks Lejerforeninger, blev naturligvis fremhævet.

Vi er nogle, som for mere end 40 år siden lærte Henrik at kende i det interne oppositionsarbejde i Lejernes Landsorganisation (LLO). Det blev til et tæt og tillidsfuldt samarbejde over alle årene – og altid med fokus på opgaven: Varetagelse af lejernes interesser.

Henrik har gennem hele livet leveret en omfattende, ulønnet og frivilligt indsats. I lejerbevægelsen var det dagligt sagsbehandlingsarbejde i særklasse – og på nationalt plan arbejdede Henrik med stor viden og overblik i forhold til Folketinget.

Ved siden af lejerbevægelsen sad Henrik i kommunalbestyrelsen i Roskilde i 35 år – først for SF, senere for Enhedslisten. Også her satte han meget store aftryk.

Danmarks Lejerforeninger

Efter mere end 15 års oppositionsarbejde i LLO, blev Danmarks Lejerforeninger stiftet i 1995. Her blev Henriks livsledsager, Bodil Kjærum, valgt som formand, og Henrik blev landssekretær – poster de begge uantastet har haft siden.

Henrik har, i stort og småt, stået i spidsen for det organisatoriske arbejde i Danmarks Lejerforeninger. Hovedbestyrelsesmøder og landsmøder blev planlagt i detaljer, og dagsordener og referater blev sendt ud. Var der tvivl om vedtægtsbestemmelserne, fandt Henrik dem frem og afklarede hurtigt tingene. Henrik var naturligvis også ophavsmanden til Danmarks Lejerforeningers boligpolitiske princip- og arbejdsprogram, ved foreningens stiftelse.

Ved siden af dette omfattende interne arbejde – som først bliver rigtigt synligt, når det ikke bliver gjort med flid og nøjagtighed – var Henrik en vigtig og helt central person i forbindelse med forhandlinger i Folketinget om lejelovsændringer. Han fungerede som Danmarks Lejerforeningers repræsentant – både overfor Folketingets partier og overfor samarbejdspartnere fra andre lejerorganisationer, samt overfor grundejernes repræsentanter.

Det var selvfølgelig også Henrik, der for år tilbage lavede et gennemarbejdet forslag til sammenskrivning af Lejeloven og Boligreguleringsloven – et forslag, som for øjeblikket danner grundlag for regeringens arbejde med samme sammenskrivning.

Ledelsen i Danmarks Lejerforeninger har nu den tunge – og umulige – opgave at udfylde tomrummet efter Henrik. Det bliver vanskeligt. Der vil opstå tab af viden, og der vil være opgaver, der ikke bliver løst ligeså kvalificeret. Men vi vil efter evne, og med de ressourcer vi har, fortsat forsøge at holde fokus på opgaven: Varetagelse af lejernes interesser.



Henrik var et stort og regulært menneske med megen humor og mange flere sider og interesser, end her beskrevet. Alle steder vil han være voldsomt savnet.

Bodil Kjærum, landsformand for Danmarks Lejerforeninger og Henriks nærmeste samarbejdspartner og livsledsager i mere end 40 år, står tilbage, hårdest ramt af alle – af den største sorg og savn.

Æret være Henriks minde.

På vegne af hovedbestyrelsen i Danmarks Lejerforeninger
Bjarne Overmark

Vi har mistet en ildsjæl i lejerforeningen

Af Jens Juul og Tomas Jacobsen

Vi har i Roskilde Lejerforening mistet en kraft, der var helt afgørende for vores forening. Henrik var en af de få tilbageværende , der fra slut 70'erne genetablerede lejerbevægelsen i Roskilde via Roskilde Lejerforening for Enkeltmedlemmer.

Henrik var med sit organisationstalent afgørende for skabelse af organisationen og dens grundige sagsbehandling og tillid blandt byens lejere. Henrik var en ildsjæl, og det bød ham at udvide perspektivet, da mulighederne i Lejernes LO blev for ringe. Henrik blev derfor en af de drivende kræfter i etableringen af Danmarks Lejerforeninger.

Den landsdækkende organisation har lokale foreninger rundt i landet, og Henrik var landssekretær i organisationen. I det regi var Henrik i mange år dybt involveret i arbejdet med forbedring af lejelovgivningen såvel i relation til ministerium som Folketing.

Som repræsentant for lejerne var Henrik i mange år medlem af huslejenævnet i Roskilde og lægdommer i boligretten, hvor han var kendt som en skarp forhandler.

Den ildhu Henrik gik til opgaverne med i lejerforeningen kendetegnede også hans mangeårige virke i Byrådet. Han var kendt som en skarp debattør med styr på paragrafferne – især med det formål at skabe bedre forhold for de udsatte og underpriviligerede.

Henrik var på mange måder unik. Når han kastede sig ud i en opgave gik han all in. Han ville have styr på tingene – og det fik han! Det har vi i den grad nydt godt af i lejerbevægelsen. Men også generøsitet og temperament var et kendetegn ved Henrik.

Henrik var en god kammerat der altid stod til rådighed med hjælp og støtte. Hvis ret og rimelighed blev udfordret, var han dog ikke sen til at sige fra i klar tale.

Vi har mistet en god kammerat og en helt særlig personlighed, som vi vil savne meget i det daglige arbejde i lejerforeningen. Vi sender varme tanker til Bodil, der har mistet sin mand og livsledsager.

På vegne af Roskilde Lejerforening,Jens Juul og
Roskilde Lejerforening for Enkeltmedlemmer, Tomas Jacobsen

Flere gode billige boliger - sker der noget i Roskilde?

Det skæve boligmarked: De sidste årtiers boligpolitik har været en afgørende bidragsyder til den stigende ulighed i vores samfund

Af Jens Juul

De store vindere har været ejerboligerne og ejendomsinvestorerne og de store tabere har været lejerne med de mindste indkomster. Det omfattende byggeri og de store prisstigninger på især ejerboliger og dyre private udlejningsboliger er udtryk for dette.

Mindre og billige boliger forsvinder

En stor del af de mindre billige boliger er forsvundet. Dels fordi de store bykommuner over en bred kam har solgt de kommunale udlejningsejendomme til private ejendomsinvestorer. Dels fordi der i de private udlejningsejendomme enten er gennemført sammenlægninger af mindre lejligheder eller lejlighederne er moderniseret i en grad så de ikke længere er billige. Derudover har mange almene boligselskaber ved de omfattende renoveringer af de store ejendomme fra 60-erne og 70-erne også nedlagt/sammenlagt en stor mængde mindre og billige lejligheder.

Nu viser konsekvenserne sig

Folk med en almindelig gennemsnitsindkomst er ikke i stand til at betale priserne for hverken en ejer- eller en nyere lejerbolig i de store byer. Værst ser det ud i København. Et er problemet for folk med en gennemsnitsindkomst, men rigtigt slemt ser det ud for gruppen af enlige unge eller gamle eller folk med en løsere tilknytning til arbejdsmarkedet og en stabil indkomst. Deres del af boligmarkedet er skrumpet voldsomt.

Regeringen forsøger at gøre noget ved problemet. Strategien er at bygger flere boliger – især almene boliger. Det kan nok tage toppen af efterspørgslen, men det vil ikke løse den stigende ulighed på boligmarkedet. Hvis det skal gøres, må der gribes ind via ændringer i både skatte-, realkredit- og lejelovgivningen.

Hvad gør Roskilde?

Roskilde Kommune har også øje for problemerne. I slutningen af 2020 nedsatte Byrådet en arbejdsgruppe, der skulle se på hvordan man kan fremme udviklingen af flere gode og billige boliger. Arbejdsgruppen fremlagde i efteråret 2021 en hensigtserklæring og en indstilling til Byrådet om at bygge flere gode og billige boliger. Hvis der sammenlægges eller nedlægges den type boliger, skal der som minimum opføres lige så mange nye.

Dialog om problemet

Roskilde Lejerforening har i mange år bl.a. haft fokus på problemerne ved sammenlægning af lejligheder og mangel på minder og billige boliger. Vi har forud for kommunalvalgene opfordret byrådskandidaterne til bl.a. at begrænse sammenlægningerne. Forud for byrådsvalget i 2021 besluttede vi især at fokusere på dette ved at invitere byrådets partier til et dialogmøde om problematikken. Vi havde en god dialog og byrådskandidaterne gav udtryk for at ville prioritere flere gode og billige boliger.

Handlingsplan

Da arbejdsgruppens indstilling skulle behandles i Byrådet, var der lagt op til en uforpligtende hensigtserklæring. Vi stillede derfor fra lejerforeningens side et forslag om en handlingsplan, hvor forvaltningen i kommunen skulle foretage en undersøgelse af udviklingen i antallet af gode billige boliger, af hvor stor behovet for disse boliger er samt, hvilke tiltag kommunen kan iværksætte for at sikre at udbuddet af og efterspørgslen efter disse boliger balancerer. Denne undersøgelse skal forelægges Byrådet til maj 2022.

Vores forslag til handlingsplan fandt genklang hos flertallet i Byrådet og vi afventer nu spændt forvaltningens undersøgelse og Byrådets behandling af den.

Jens Juul er formand for Roskilde Lejerforening



Almene boliger

Hvad ville Du gøre?

Beboernes tarv tænker ingen på

Af Lars Vestergaard



Vi beboere har intet krav på oplysninger eller informationer. Vi har ingen retslige midler til at fremtvinge retvisende informationer.

Ingen kritik føres til referat. Afdelingsmødernes referater er renset for kritik. Inspektør og afdelingsbestyrelse vælger dirigent og referent.

Det kommunale tilsyn beskytter inspektør og opfordrer til at tilsidesætte normalvedtægten, uanset at boligministeriet angiver at det er ulovligt. Hvem har fundet på, at den lovfæstede normalvedtægt og dens dagsorden med krav om fremlæggelse af aktivitetsplan kan ignoreres?

Aktivitetsplanerne med alle de betydelige udgifter via Langtidsplanen forties systematisk, så interessen forsvinder og kun et fåtal møder op på beboermøderne, og efterlades uden viden. Når intet fremlægges eller foreslås skriftligt, forud for beboermøderne, måske fordi de, der skal skrive oplæg ikke kan, så bliver beboerfremmødet på 5-10 %.

Mine løsningsforslag

Ventelisterne skal regionaliseres frivilligt, uden kommunal bureaukratisk indblanding - efter den Århusianske model:
Ingen tilsagn til nybyggeri uden selskabets frivillige tilslutning til en fælles venteliste.

Det virkede i Århus, og sikrer en effektiv rationel udlejning, og tilsvarende er på vej med www.boligøen.dk på Fyn og andre områder.



Lars Vestergaard er beboer i en afdeling på Ydre Nørrebro, der administreres af KAB

Driften

1. Ret til aktindsigt for alle beboere i deres respektive afdelinger, af samme omfang og med samme it-teknik, som normalvedtægten giver alle bestyrelsesmedlemmer, dog bortset fra personsager (husorden- & personale-sager). Det koster intet andet end password/adgangskoder til beboerne.
2. Simple retslige tvangsmidler til at gennemføre respekt for og overholdelse af almen-boliglovens regler, normalvedtægten og ovennævnte aktindsigt når administration og bestyrelser ikke vil eller kan medvirke.
3. De kommunale tilsyn skal være aktive udfarende.

Der var nogle år i København i 90-erne efter Jørgen Sjønnungs afgang, da det udsultede administrative tilsyn med almene boliger, blev lagt sammen med de overtallige bygningstekniske sanerings og byfornyelses-folk.

Nu opfatter nogle ansatte i tilsynet ikke deres rolle som beskyttere af beboerne, men som beskyttere af de administrative ansatte, som udnytter beboerne.

Overskud

Ukvalificerede fejl og mangler i langtidsplaner kan ikke undskylde ulovlige overskud. Det er 2 alvorlige ulovlige fejl.

4. Der bør indføres krav om IQ-test og personlighedstest, læse- og regnetest forud for administrative ansættelser. Krav kan ikke stilles ved demokratiske valg til bestyrelser, men bør stilles til adm. ansatte. Alternativt bør der indføres autoriserende uddannelser til ”eksaminerede ejendomsinspektører” inspireret af ejendoms-service-funktionær-uddannelsen og ”eksamineret ejendomsmægler”
5. Strafansvar for alle ansatte og beboervalgte, der overtræder / tilsidesætter love og regler, uden nødvendigvis at skulle igennem kostbare tidskrævende retssager, måske ved at udvide beboerklagenævnenes beføjelser.

Uden aktindsigt, strafansvar og uddannelseskrav fortsætter fejl, svindel og korruption.

Generalforsamling

Amager Lejerforening afholder ordinær generalforsamling

Tirsdag d. 26. april kl. 19.00 hos Klaus Willer,
Ved Amagerport 5, 3. tv., 2300 København S.

Forslag til dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning
3. Regnskab.
4. Kontingentforhøjelse.
   Bestyrelsen foreslår uændrede kontingenter
5. Indkomne forslag
6. Valg af bestyrelse og revisor.
7. Eventuelt.

Efter Amager Lejerforenings vedtægter skal forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, være for-manden i hænde senest 5 dage før generalforsamlingen bliver afholdt.

På Generalforsamlingen har foreningens enkeltmedlemmer 1 stemme pr, husstand. De tilsluttede lejerforeninger og beboerrepræsentationer har en stemme for hver påbegyndt 5 medlemmer, dog højst 5 stemmer.

På bestyrelsens vegne,
Arne Johansen, formand og Klaus Willer, bestyrelsesmedlem

Følg os på Facebook

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