

Lejer på Midtsjælland

NR. 141 - Forår 2022



LANDSBLAD FOR DANMARKS LEJERFORENINGER

Indkaldelse til

Roskilde Lejerforening for Enkeltmedlemmers ORDINÆRE GENERALFORSAMLING 2022

Tid : Onsdag d. 20-4-2021 kl. 19.30, Sted: Orangeriet, Byens Hus, Stændertorvet 1, 4000 Roskilde

1. Valg af ordstyrer, referent og stemmetællere
2. Bestyrelsens beretning
3. Regnskab for RLE
4. Regnskab for RLE's kampfond
5. Fastsættelse af kontingent og kampfondsbidrag
6. Indkomne forslag
7. Valg jfr. vedtægternes §6
 - Valg af formand frem til 2024
 - Valg af 4 bestyrelsesmedlemmer, frem til 2024
 - Valg af 1 bestyrelsesmedlem, frem til 2023
 - Valg af 4 bestyrelsessuppleanter, frem til 2023
 - Valg af 1 revisor, frem til 2024
 - Valg af 2 revisorsuppleanter, frem til 2023
8. Foreningens fremtidige virksomhed
9. Eventuelt

RLE's Beretning-
finder du på
side 16.
Regnskabet på side 2

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

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



Roskilde Lejerforening indkalder hermed til

ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2022

Tid : mandag den 28. april kl. 19.30

Sted: Forsamlingen i Byens Hus

Dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere
2. Bestyrelsens beretning
3. Regnskab for 2021
4. Budget, samt fastsættelse af kontingent
5. Indkomne forslag
6. Valg i henhold til vedtægterne
7. Foreningens fremtidige virksomhed
8. Eventuelt

Vel mødt! Bestyrelsen

RLs Beretning finder du på side 15

Returneres ved varig adresseændring

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



Lejer på Midtsjælland Nr. 141 Forår 2022

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

Oplag: Ca. 7.500 for alle udgaver.

Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.

Redaktion: Jakob Lindberg (ansvh.) og Bodil Kjærum.

Lokalredaktion i Roskilde:
Jens Juul og Jan Sylvest

Danmarks Lejerforeninger:
Fax: 33 33 99 41
Hjemmeside: www.dklf.dk
Postadresse: Sankt Peders Stræde 2, 1., 4000 Roskilde

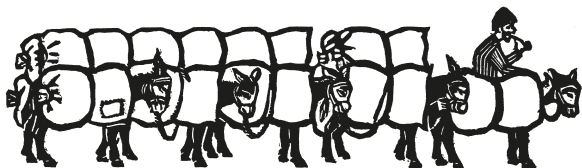
Roskilde Lejerforening
Sankt Peders Stræde 2, 1., 4000 Roskilde
Hjemmeside: roskilde.dklf.dk
Træffe- og telefontid: Tirsdage og Torsdage, kl. 19-21
Telefon: 46 36 18 19

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

REGNSKAB FOR RLE 2021

DRIFT	UDGIFTER	INDTÆGTER
Kontingent (*)		79.960,00
Frivillige bidrag		1.070,00
Indmeldelsesgebyr + ukendte indbetalinger		3.380,00
Kontingent Roskilde Lejerforening	36.120,00	
Kampfond	2.580,00	
Dampradio	500,00	
Porto og PBS-opkrævning	3.528,20	
Kopiering	1.012,75	
Kuverter, brevpapir, kontorartikler	1.740,00	
Annoncer	11.321,90	
Husleje samt varme	26.263,92	
Telefon	3.560,79	
Diverse omkostninger	3.400,00	
Omkostningsgodtgørelse	2.800,00	
Renteudgifter	789,29	
Ialt	93.616,85	84.410,00
Overskud		9.206,85
Balance	93.616,85	93.616,85

(*) Regnskabet dækker 258 medlemmer. (109 almindelige, 148 pensionister og 1 erhverv). Der kom i 2021: 32 nye medlemmer



RLE's regnskaber for 2021

Kirke Saaby d. 14. februar 2022
Jan Sylvest, Kasserer

REGNSKAB FOR RLE'S KAMPFOND 2021			STATUS FOR RLE PR. 31-12-2021		
DRIFT	UDGIFT	INDTÆGT	KONTO	AKTIVER	PASSIVER
Kontingent		2.580,00	Bankbog	227.406,43	
§ 4 tilskud (1 sager)		1.648,27	Giro		11.394,49
Sagsudgifter (6 sager)	29.550,00		Depositum på lejemål	12.500,00	
Nævnsgæbyrer (4 sager)	1.256,00		Mellemregning Kampfond	31.597,73	
Administration	400,00		Anden gæld		1.100,00
Ialt		31.206,00	Formue 1/1-21	291.005,50	
4.228,27			Underskud	9.206,85	
Underskud		26.977,73	Formue 31-12-2021		281.798,65
Balance	31.206,00	31.206,00	Balance	282.898,65	282.898,65
STATUS	AKTIVER	PASSIVER			
Bankbog	71.591,06				
RLE mellemregning		31.597,73			
Wahren mellemregning	40.487,05				
Formue 1/1-21	107.458,11				
Underskud	26.977,73				
Formue 31-12-2021		80.480,38			
Balance	112.078,11	112.078,11			

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 Vest-europa. 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 lejervennlige partier i boligforliget at gå imod forslagens 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:

Et 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 Hilslov (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. Spørgsmå-

let 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

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 forstads-kommunerne ligger markedslejen for en 80 meters lejlighed meget ofte på mere end 15.000 kr om måneden. Udlejere har derfor i årevis agiteret for at afskaffe den omkostningsbestemte leje og i stedet indføre fri husleje-fastsættelse. Det har de dog ikke fået medhold i på Christiansborg

Gennemgribende moderniserede lejemål

Men med lovændringen i 1996 fik udlejere 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 leje-fastsættelse 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 andenævnet 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 folketetinget 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 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

En ting har ærgret udlejere: 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 der-

med hive dem helt ud af boligreguleringslovens regler.

Udlejere er forståeligt nok interesserede i, at lovgivningen tillader så høje huslejer som muligt. Derfor var det et stort scoop for udlejere, 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



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 *størhus*.

For at lette de små udlejerers 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 størhusene. Derfor bestemte folketinget, at sammenligningslejemålene skulle være størhusene, 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 husleje-forhøjelse. Det er meget nemmere at fastsætte en meget høj husleje, når lejekontrakten indgås. På grund af boligknapheden skriver de fleste lejere under på udlejerens 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 boligreguleringslovens bestemmelser om omkostningsbestemt leje, når 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 vedtagelsen af småhusreglerne, bestemte folketinget, at det lejedes værdi kun skulle det lejeniveau, der gjaldt i *størhus* 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 størhus og småhus i samme ejendom. *Størhuset* er de lejligheder, der ejes af den oprindelige udlejer, men som stadig ikke er solgt enkeltvis. *Størhuset* kaldes sædvanligvis "restejendommen".

Alle de solgte ejerlejligheder vil som regel have status af småhus, 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 m² årligt. Det vil sige at en lejlighed på 80 m² kostede ca. 2.700 kr pr måned. I 2022 er lejen kommet op på 521 kr pr m², hvilket betyder, at den månedlige leje for 80 m² 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 ejerlejligheder 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 m² i denne ejendom i dag ca. 8.000 kr om måneden. Det svarer til 1.200 kr pr. m² om året

Huslejenedsættelse

Hvis man som lejer har været nødt til at skrive under på en lejekontrakt

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

Størhus: 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.

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 boligreguleringsloven, 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. m². 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. m² om året svarende til 4.667 kr om måneden for 80 m². Hvis der er foretaget omfattende forbedringer kan lejen komme op på 900 kr pr.m² 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)*

... 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 huslejustrategi 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 lejer.”

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 udlejerens 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 lejer 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 lejerers vegne gøre indsigelse mod kravet om lejeforhøjelse, jf. 1. pkt. Udlejer skal da indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis han ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse.”

Der er en række krav til stigningen.

- Den skal være skriftlig
- Indeholde en beregning af stigningen
- Fremsættes med 3 måneders varsel
- Skal indeholde oplysninger om lejerens 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

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

... 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 bolig-lejemål 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 folketetinget, 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 værd, 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 folketetinget 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.

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 lejerer, der mener, den er for høj.

Småhusreglerne

I 1994 besluttede folketetinget 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 lejenniveauet 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 indførte man i boligreguleringsloven 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 stil-

ling 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 lejere i den ældre boligmasse. Derfor kan udlejerne nøjes med at hæve lejen, når der flytter en ny beboer ind. Udlejerne behøver ikke at varsle husleje-forhøjelse 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 lejerer 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 lejerer 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

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 rime-

BOLIG SELSKABET SJÆLLAND

ligt 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, varmekforbrug, 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 folketetinget 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 gennearbejdet forslag til sammenskrivning af Lejelovent 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 organisationstalant 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 underprivilegerede.

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 be-

talte 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 bygge 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 byråds kandidaterne 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 byråds kandidaterne 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 hensigts-erklæring. 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, hvil-

ke 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



Beretning til Roskilde Lejerforenings generalforsamling april 2022

Denne beretning dækker perioden fra den sidste udsatte generalforsamling i september 2021 til generalforsamlingen her i foråret 2022.

Endnu en beretning i skyggen af Corona. Pandemien har sat sit præg på vores aktivitet i lejerforeningen – møder har i vid udstrækning været afholdt som videomøder, såvel i bestyrelserne som i husleje- og beboerklagenævn. Ligeledes har vores kontortid siden Omikron holdt sit indtog alene været bemandet telefonisk. I skrivende stund har vi fortsat lukket for fremmøde i kontortiden, men håber selvfølgelig på, at smittetrykket tager af, så vi igen kan mødes med vores medlemmer.

Bestyrelsen har i perioden afholdt de planlagte aktiviteter – i efterår ved fysisk fremmøde og henover vinteren via videomøder.

I starten af november afviklede vi i Byens Hus et kursus for vores beboerrepræsentanter. Kurset gennemgik de forskellige former for lejefastsættelse i privat udlejning. Emnet er meget uoverskueligt idet årtiers lejelovs-lapperier og forlig har givet os en række forskellige regler afhængig af geografi, ejendommens størrelse og alder og tidspunkt for lejekontraktens indgåelse. Der var et flot stort fremmøde med stor lytte- og talelyst. Der blev givet udtryk for et stort ønske om at gentage succesen med lokale kurser om relevante emner – f.eks. om beboerrepræsentationens beføjelser.

Vi har i lejerforeningen tradition for at blande os i valgkampen op til kommunalvalget. Ved en række kommunalvalg har vi stillet de opstillede kandidater/lister i Roskilde Kommune en række spørgsmål af betydning for lejernes vilkår i byen. Kandidaternes svar dannede så grundlag for vores anbefaling til lejerne om, hvad vi mente de burde stemme ved valget.

I år besluttede vi at gøre det anderledes. Vi har fokuseret på det manglende udbud af mindre billige udlejningsboliger. Baggrunden for denne prioritering er, at vi på den ene side kan se, at en stigende andel af lejerne er enlige unge eller ældre og folk på kanten af arbejdsmarkedet, der ikke har en indkomst der modsvarer det voksende lejeniveau. På den anden side har vi gennem mange år oplevet, at der i de ældre private udlejningsejendomme sker nedlæggelse af små lejemål – ofte i forbindelse med sammenlægninger. I den almene sektor gennemføres i disse år omfattende renoveringsarbejder, hvor vi ofte ser en tilsvarende udvikling som i den private.

Vi inviterede byråds kandidaterne til et dialogmøde for at drøfte problematikken – ikke for at høre deres færdigsyede meninger, men for at få en dialog mellem os og med kandidaterne med input fra repræsentanter fra Udsatterrådet. Vi havde en interessant aften, hvor der blev lyttet og diskuteret. Relativt kort efter dialogmødet skulle Byrådet behandle et notat som var en hensigtserklæring om netop at sikre flere billige boliger. Vi fremsendte på den baggrund et forslag til byrådets partier om at Byrådet i tillæg til hensigtserklæringen vedtog en egentlig handleplan for deres hensigter. Handleplanen blev vedtaget i Byrådet sammen med hensigts-erklæringen.

Vi kan på den baggrund tillade os at konkludere, at vi faktisk formåede at få en konkret indflydelse på Byrådets politik. Vi har så til gode at følge op på om handleplanen i realiteten gennemføres.

I forbindelse med ovenstående aktivitet fik vi en henvendelse fra direktøren i Boligselskabet Sjælland (bosj). Han ønskede en drøftelse med os om, hvordan vi ved fælles bestræbelser kunne fremme dagsordenen med flere boliger, der er til at betale for folk med en lille indkomst. Vi havde en uformel drøftelse og kunne enes om at kommunen på nogle punkter kunne fremme dagsordenen – bl.a. gennem

reduktion af grundprisen på steder, hvor boligselskaberne bygger den type boliger.

Vores dagsorden om flere billige boliger er også hensigten i det forlig om byggeri af flere almene boliger, der er indgået i Folketinget. Vi synes det er et skridt i den rigtige retning, omend der efter vores opfattelse skal gennemføres langt mere omfattende reformer af bolig- og skattelovgivningen for at fremme ligheden mellem ejer og lejer og lægge en dæmper på prisstigningerne på ejerboliger.

Vi har i den sidste års tid fået en del henvendelser fra afdelingsbestyrelser i almene ejendomme. Baggrunden for henvendelserne er forskellige, men et fællestræk er, at afdelingsbestyrelserne ikke har oplevet en tilstrækkelig lydhørhed fra boligselskabernes administration. Afdelingsbestyrelserne har ved henvendelse til administrationen ofte oplevet et modspil frem for et med- og samspil omkring løsning af konkrete problemer i afdelingen.

Lige efter jul mistede vi i lejerforeningen Henrik Stougaard, der døde af Corona. Henrik var helt afgørende for foreningen. Han var initiativtager til at starte lejerforeningerne, at bygge organisationen op og formulere det lejerpolitiske fundament for vores arbejde. Henrik repræsenterede lejerforeningen i husleje- og beboerklagenævn samt i boligretten. Sideløbende var Henrik valgt til Byrådet i over 3 årtier, hvor han var bredt respekteret for sin indsats og kompetence. En indsats der altid havde lejernes ve og vel som perspektiv. Vi har i lejerforeningen mistet en ildsjæl og god kammerat.

Bestyrelsen for Roskilde Lejerforening.



RLE's BERETNING FOR 2021

Dette er RLE-bestyrelsens korte skriftlige beretning for den forløbne periode fra april 2021 til februar 2022. I beretningen indgår ikke nogle lejerpolitiske betragtninger, idet vi vil overlade dette til Roskilde Lejerforening.

BESTYRELSEN

RLEs ordinære generalforsamling der skulle have været afholdt d. 14/4-2021 blev aflyst p.g.a. corona situationen og forsamlings forbud. Der blev derfor først gennemført en generalforsamling d. 2/9-2021. Den hidtidige bestyrelse fortsatte indtil generalforsamlingen kunne gennemføres. Efter generalforsamlingen d. 2. september 2021 har RLE's bestyrelse bestået af Kurt Vedsmand, Regnar Jacobsen, Henrik Stougaard Petersen, Bodil Kjærum, Bodil Damgaard, Jens Juul og Gunver Hagbang, (de 4 sidstnævnte er på valg), samt kasserer Jan Sylvest og formand Tomas Jacobsen. Udover bestyrelsen har Hanne Juel Andersen deltaget aktivt i RLE. Hvis bestyrelsen som følge af forsamlings begrænsninger eller corona smitterisiko ikke har kunnet mødes fysisk på kontoret har bestyrelsesmøderne været afholdt som virtuelle møder.

MEDLEMSUDVIKLINGEN

I 2021 har RLE haft 258 medlemmer, hvilket er 17 flere end sidste år, men ca. 30 medlemmer færre end inden corona pandemien. Fremgangen i medlemmer er yderst tilfredsstillende i en periode hvor kontoret i lange perioder har været lukket pga. coronarestriktioner eller smitterisikoen. Alligevel har vi i 2021 fået 32 nye medlemmer i foreningen. Vi har i år haft annoncer i lokal avisen i Roskilde ligesom vi på hjemmeside og facebook har fortalt om at kontoret var lukket eller åbent og at vi i alle tilfælde kunne træffes telefonisk eller på mail.

KONTORET OG SAGSBEHANDLINGEN

Vi har i år kun haft åbningstid tirsdag og torsdag på kontoret i begrænsede perioder som følge af forsamlingsforbud og corona risiko. Kontoret var lukket ned indtil d. 13/7-21 og var åbent frem til julen 2021. Fra starten af 2022 har kontoret igen været lukket for personligt fremmøde. Vi har hele året haft åbent for telefonisk henvendelse i kontorets almindelige åbningstid. Vi har haft et system hvor lejerforeningens telefonnummer blev omstillet til sagsbehandlernes private telefon og har holdt vagterne hjemmefra, hvor vi også har kunnet bruge lejerforeningens mail via web-mail. Ellers har vi haft kontoret bemandet så telefon og mail kunne passes. En stor tak til Jan og Jens for at påtage sig opgaven med at omstille telefonen, og få vagtplan og telefon pasning til at fungere. Der har været meget stor forskel på hvor mange henvendelser vi har fået på de enkelte vagter, men der er stadig mange lejere som er mødt op når dette har været muligt, eller ringer med store og små problemer med udlejerne. Vi har i 2021 startet 30 nye sagsnumre og det er lidt mere end sidste år. Ud over vagterne og sagsbehandlingen, udfører RLEs sagsbehandlere et stort arbejde som lægdommere i boligretten, samt som lejerrepræsentanter i huslejenævn og beboerklagenævn.

OPLYSNING

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

RLE og Roskilde Lejerforenings egen hjemmeside <http://roskilde.dk/lejerforening/> bliver også fortsat opdateret ligesom RLE's facebook side bliver brugt.

SAMARBEJDET MED ANDRE

Vi har, som tidligere haft samarbejde med forskellige lejerforeninger.

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

ØKONOMI

RLE har en sund økonomi og en formue på godt 280.000 kr. Der har i 2021 været et planlagt underskud på godt 9.000 kr. Selvom vi har mistet mange medlemmer vil der også i de kommende år være tilstrækkelige økonomiske ressourcer til at fortsætte arbejdet for lejerne. Kampfonden har i 2021 haft sags udgifter på ca. 30.000 kr. til retssager, og udgifter på ca. 1.250 kr. til nævns gebyrer, svarende til at der er indbragt 4 sager for nævnene. Indtægterne fra § 4 har været på 1.648 kr. fra 1 sag svarende til at lejerne har fået 16.480 kr. tilbage ved retssagen. Alt i alt har kampfonden i 2021 haft et underskud på ca. 27.000 kr til 4 sager. Formuen er på godt 80.000 kr. ved udgangen af 2021.

AFSLUTTENDE BEMÆRKNINGER

Bestyrelsen skal afslutningsvis konstatere at vi på trods af lange fysiske nedlukninger af kontoret pga. corona situationen er kommet godt igennem 2021. Vi håber at vi i løbet af det kommende år atter kan åbne kontoret regelmæssigt og få flere nye medlemmer og forhåbentlig også flere aktive til bestyrelsen og som sagsbehandlere. Vi vil sammen med RL prøve at holde gang i en medlemskampagne for at skaffe flere medlemmer til lejerforeningerne.

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

VEL MØDT



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

