

Boligerne og uligheden

Af Jakob Lindberg

Vi har vidst det i mange år: at boligsektoren er syg - præget som den er af en kræftagtig vækst. Alligevel er det først nu, at sygdommen er ved at blive alment anerkendt. Da muren faldt i Berlin, begyndte vi at tro på, at den store harmoni var indtruffet. En amerikansk fremtidsforsker hævdede, at historien var stoppet op. Kapitalismen havde vundet, og nu var der kun tilbage at finpudse samfundene, indtil den endelige harmoni ville indfinde sig og lulle os alle i søvn.

Sådan gik det ikke. Endnu engang kunne vi mennesker ikke dy os. Vi kastede al forsigtighed overbord i de første år af 2000-tallet og meldte os som deltagere i historiens største pyramidespil som kulminerede i 2008 med den globale finanskrisen. Læs mere i artiklen, *Uligheden på det amerikanske boligmarked udløste finanskrisen*

Uligheden mellem rig og fattig i de udviklede lande hænger nøje sammen med udviklingen i priserne på fast ejendom, som kun er gået i en retning: Op. Ganske vist var der et kortvarigt fald i forbindelse med finanskrisen. Nogle boligkøbere led tab, fordi de var nødt til at sælge på et uheldigt tidspunkt, men i de sidste 10 år har prisstigningerne taget fart igen.

Den nuværende regering har forpligtet sig til at reducere ligheden, men indtil videre er der ikke sket noget. Læs mere i artiklen: *De røde partier: Regeringen svigter løftet om at reducere uligheden*

Vi kan kun skabe større lighed i samfundet ved at tage fra de rigeste og give til de fattigste. Læs mere i artiklen på side 5, *Ligheden i samfundet stiger ikke – den falder*.



I denne artikel omtaler jeg den tidligere overvismand, Christen Sørensens forslag om en skærpelse af ejendomsværdibeskatningen.

DANMARK
POST
PP
B

Retureres ved varig adresseændring

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

Uligheden på det amerikanske boligmarked udløste finanskrisen

Side 3



Røde partier: Regeringen svigter løftet om at reducere uligheden

Side 4



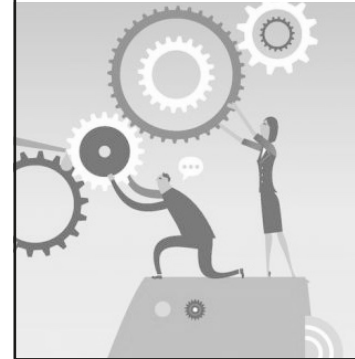
Ligheden i samfundet stiger ikke – den falder

Side 5



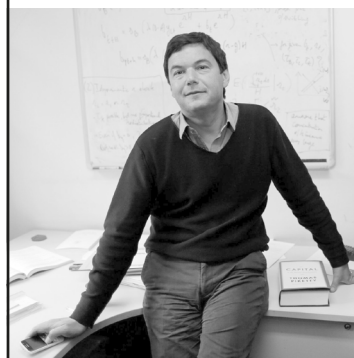
Ulighed er en hæmsko for vækst

Side 6



Er omfordeling mulig

Side 7



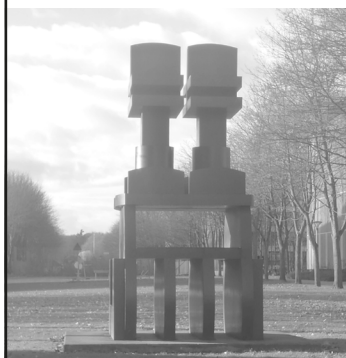
Uigennemsigtige regler for de utilsigtede overskud i almene boligafdelinger

Side 10



Et skingrende skørt varmeregnskab

Side 12-13



Hvornår er et forbrugsregnskab gyldigt?

Side 14



LEJER I DANMARK Nr. 95 Sommer 2022

Udgivet af Danmarks Lejerforeninger.
Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.
Redaktion: Jakob Lindberg (ansvh.) og
Bodil Kjærum.

Danmarks Lejerforeninger:

Hjemmeside: www.dklf.dk

Elektronisk postadresse: dl@dklf.dk

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

Daglig Ledelse:

Bodil Kjærum (Roskilde), Landsformand.
Bjarne Overmark (Randers), Næstformand.
Søren Ramsing (Sydfyn).

Sekretariat:

Organisatorisk sekretær: Jakob Lindberg (Køge)

Kontingent:

Det lokale medlemskontingent mv. fastsættes lokalt.
Lokalforeningernes årskontingent til Danmarks
Lejerforeninger udgør i 2022: 87 kr. pr. husstand.

Redaktionen af dette blad

er afsluttet 1. juni 2022

Vinter 2022, deadline: 15. november 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 folketing 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 folketing, huslejenævn, ministerier mfl. Tidligere numre af bladet kan læses på:

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



Guldregn over spekulanterne

Beslutningen om at godkende salget af almene boliger i Mjølnerparken gør mere skade end gavn

Af Jakob Lindberg

"Salget af Mjølnerparken er en ren guldregn for spekulanter". Sådan skrev Clara Turms for nylig i Politiken. Anledningen var Københavns Kommunes beslutning om at sælge 260 boliger i Mjølnerparken til private investorer. De fremtidige beboere kan se frem til at skulle betale 12.000 kr for en lejlighed på 84 kvadratmeter, i stedet for 7.200 kr som de nuværende beboere betaler. Kvadratmeterlejen kommer dermed op på 1.714 kr årligt.

Clara Turms mener, at det er et dobbelt tab. Ikke alene bliver det dyrere for beboerne. København mister også kvalitet, når man ødelægger det nuværende miljø i Mjølnerparken.

"Boligområdet har et rigt foreningsliv, den sociale mobilitet er tårnhøj, og man kan

heller ikke andet end blive imponeret over, hvordan beboerne i kampen for at beholde deres hjem giver politikerne kamp til strengen på den demokratiske kampplads"

Clara slutter sin klumme således:

"Det er på tide, at vi stopper privatiseringen af boligmarkedet og guldregnen over private boligspekulanter. Lad dem danse regndans så længe, de vil. Med de sidste års huslejestigninger bør der ikke være nogen tvivl om, at privatisering er den forkerte vej at gå. Vi skal sikre, at alle har råd til at bo i byerne."

Kilde: Politiken den 12. juni 2022. Clara Turms er medlem af Rød-Grøn Ungdom



Hjælp andre lejere Oplys lejerforeningen om din husleje !

Lejerforeningen har stor gavn af at godt kendskab til huslejerne rundt omkring i sit område. Flere og flere sager om huslejens størrelse afgøres nemlig ud fra sammenlignings-princippet: "Det lejedes værdi". Derfor vil foreningen gerne kende *din* husleje.

Hvis du kører sag, eller for nylig har kørt sag gennem lejerforeningen, så har vi allerede de nødvendige oplysninger. Men har du ikke kørt sag igennem længere tid, vil andre lejere kunne få glæde af, at du indsender husleje-oplysningerne.

I sagens natur er det især de forholdsvis billige huslejer, der vil være gode som sammenlignings-huslejer.

Send disse oplysninger til lejerforeningen:

- Lejlighedens størrelse i m²
- Lejlighedens månedlige husleje (excl. varme mv.)
- Er der i lejligheden:
Centralvarme?, Eget toilet?, Bad?, To-lags vinduer?, Nyere forbedringer?
- Lejlighedens adresse
- Lejers navn

Genopretningen af boligpolitikken skal fortsætte

Danmark har atter engang skiftet boligminister. Derfor "Velkommen" til Christian Rabjerg Madsen, som overtog posten som indenrigs- og boligminister den 2. maj efter en regeringsrokade. Ved den lejlighed forlod Mathias Tesfaye Integrationsministeriet for at blive justitsminister, Kaare Dybvad blev ny integrationsminister og måtte forlade Indenrigs- og boligministeriet.

Som boligminister er Christian Rabjerg et ubeskrevet blad, men følgende vigtige oplysninger fremgår af hans CV: I perioden 2019-22 var han formand for Udlændinge- og Integrationsudvalget og i 2022 blev han politisk ordfører for Socialdemokratiet i Folketinget. Det er dermed en central person, der nu skal styre boligpolitikken.

De første to årtier af 2000-tallet var præget af Venstre-regeringernes nedprioritering af boligpolitikken. Den socialdemokratiske regering i 2011-15 forsøgte at grave den frem af glemslen, og fik lavet nogle få men vigtige ændringer af den private lejelov.

Under Løkke-regeringen i 2015-19 kom boligpolitikken igen i mølposen med én undtagelse: I 2018 blev Parallelsamfundsloven vedtaget og dermed den katastrofale beslutning om at nedrive eller sælge tusindvis af almene boliger. Loven blev vedtaget af Blå Blok med tilslutning af Socialdemokratiet og SF, mens Radikale, Enhedslisten og Alternativet stemte imod.

Danmarks Lejerforeninger har fra starten vendt sig i mod Parallelsamfundsloven, og vi har derfor også kritiseret den hidtidige boligminister Kaare Dybvad Bek for hans forsvar for denne lov. Men ret skal være ret. Under Kaare Dybvads ministertid skete der en symbolsk men vigtig ændring af terminologien i loven. Man luede den antisemitiske betegnelse "ghetto" ud af loven, som var blevet indført af Lars Løkke i hans bestræbelse på at appellere til de fremmedfjendske vælgere på højrefløjen. Det var godt - også selvom lovens indhold forblev uændret.

En anden indsats, vi vil rose Kaare Dybvad for, er det såkaldte blackstone-indgreb, der har vanskeliggjort - men ikke forhindret - de store kapitalfonde i at gennemføre de såkaldte gennemgribende moderniseringer i den private lejeboligsektor.

Dette indgreb har startet en politisk proces, der i bedste fald kan føre til en genopretning af boligpolitikken. Målet må være, at der bliver sat en bremse på den samfundsskadelige udvikling på boligmarkedet.

Det er den udvikling, der har medført en eksplosion i ejendomspriserne i de store byer og kraftige stigninger i huslejerne. Vi håber at regeringen under Christian Rabjerg vil videreføre de positive elementer fra hans forgænger.



Bodil Kjærum, landsformand

Uligheden på det amerikanske boligmarked udløste finanskrisen

Historien om banken Lehman Brothers, der ville tjene penge på at finansiere de fattige amerikaneres boligdrømme, endte med rive hundreder af andre banker med i faldet

Af Jakob Lindberg

Da den økonomiske vækst i USA tog fart i 90-erne faldt renteniveauet til ca 1%. Derved steg efterspørgslen på lån til køb af bolig.

Samtidig steg bygge-boomet i USA på et tidspunkt, hvor bankerne og realkreditinstitutterne havde svært ved at finde nye huskøbere. Dette skyldes, at uligheden var steget kraftigt, og millioner af familier var blevet hjemløse også selv om en af forældrene var i beskæftigelse. Mange boede i campingvogne, og mobile barakker.

Dette førte til indførelsen af de såkaldte "subprime loans", som kan oversættes til underlødige lån eller risikobehæftede lån. Disse lån gjorde det muligt for mindre bemidlede familier at købe et hus, som de egentlig ikke havde råd til. Den bank, der var mest aggressiv i markedsføringen var Lehman Brothers.

De underlødige lån havde fleksibel rente, således at renten var lav i starten, men steg senere i lånets løbetid. Dette førte til, at mange låntagere havde svært ved at betale deres ydelser. Denne tendens faldt sammen med en stigning i arbejdsløsheden. Uden et job var det næsten umuligt at omlægge lånene til lån med lavere ydelser.

Antallet af tvangsauktioner steg. Bankerne havde svært ved at sælge ejendommen og måtte indkassere massive tab. Antallet af nye lån faldt, hvilket fik den økonomiske vækst til at falde fordi forretningsfolk og forbrugere ikke havde adgang til kredit

USA's regering forsøgte sig med redningsplaner, men disse kom for sent til at redde Lehman Brothers

I 2007 havde Lehman Brothers en egenkapital på 114 mia kroner. Den 15. september 2008 indgav banken konkursbegæring, da den stod med en gæld på anslået 3.100 mia kroner. Inden den endelige konkurs havde kursen på Lehman-aktien nærmet sig den absolutte bund. Det fik flere af Europas største pensionsfonde til at kaste sig ind i en dristig spekulation. De opkøbte aktierne i den tro, at den amerikanske regering ville overtage banken. Spekulanterne troede, at en sådan overtagelse ville få aktierne til at stige og at de derefter kunne sælge aktierne med gevinst. Men USA's regering overtog ikke Lehman Brothers og spekulanterne led store tab.

Efterhånden turde hverken de amerikanske

eller europæiske banker låne hinanden penge, hvilket blandt andet trak Danske Bank ind i krisen. Banken blev reddet af den danske regering, som stillede milliardstore lån til rådighed for banken.

Så heldig var Roskilde Bank ikke. I flere år havde Roskilde Bank haft held til overtale deres kunder til at købe aktier i banken. Da konkursen indtrådte var aktierne værdiløse og tusinder af aktionærer tabte deres penge.

Konsekvenserne

Finanskriser af denne art har kun få vindere. Vinderne er de spekulanter, der i rent held eller god intuition, formår at købe og sælge aktier på det rette tidspunkt.

Taberne er mange:

- Småsparerne, der bliver fristet til at sætte deres penge i aktier i banker som senere går konkurs.
- Virksomheder, der taber hele deres friværldi, fordi deres aktier bliver værdiløse.
- Skatteborgerne, som må punge ud, når staten skal redde de store banker.

Lejerne er også tabere i dette store spil. Ikke så meget fordi de taber penge på aktier, for dem har lejerne som regel ikke så mange af. Lejerne er først og fremmest tabere, på grund af de prisstigninger på fast ejendom, der udgør grundlaget for finanskriserne.

Næste finanskrise

I øjeblikket stiger priserne på parcelhuse og ejerlejligheder med en sådan hast, at mennesker med små eller mellemstore indkomster har meget svært ved at købe en bolig i hovedstadsområdet og i andre storbyer. Selv i de såkaldte udkantssområder, stiger priserne kraftigt.

Dette øger huslejerne, fordi der blive flere mennesker, der efterspørger de ledige private lejeboliger. På Sjælland uden for hovedstadsområdet er det f.eks. ikke ualmindeligt, at lejen for en nybygget lejlighed på 90 m² ligger på 15.000 kr.

Hvis vi skal forebygge den næste finanskrise, må der gøres noget ved den økonomiske ulighed. For det er uligheden mellem de rige og de fattige, der er grundlaget for prisstigningerne på huse og ejelejligheder

Læs de andre artikler her i bladet om uligheden, og hvordan den kan formindskes.



Røde partier: Regeringen svigter løftet om at reducere uligheden

Man kan tjene flere penge på at eje en bolig end på at arbejde. Det skal ændres

Af Jakob Lindberg

Sigurd Agersnap, der er viceborgmester i Lyngby-Taarbæk Kommune og medlem af SF's landsledelse har i en kronik i Information foreslået tre initiativer, hvormed regeringen kan indfri løftet om at reducere uligheden i samfundet

Jeg bringer hans forslag som direkte citat:

heden i det danske samfund kun kan reduceres, hvis man først tøjler boligmarkedet.

Der skal sættes en stopper for boligprisernes himmelflugt i københavnsområdet med strengere krav til gældssætningen, sådan som Finanstilsynet er begyndt på. Man bør afskaffe rentefradraget, som er en skatterabat til dem med de største lån, og som medvirker til at puste boligpriserne op.

2. Det skal kunne betale sig at arbejde – også frem for at eje

For det andet bør man beskatte arbejdsfrie indtægter såsom arv og aktier højere. Finansministeriet peger i ulighedsredegørelsen på kapitalindkomster fra aktier og boliger som det største bidrag til den stigende ulighed. Bare det seneste år er aktierne i det danske C25-index steget med uhørte 16 procent.

Man hører ofte, at det skal kunne betale sig at arbejde. Men vi har opbygget en økonomi, hvor det bedre kan betale sig at eje end at arbejde. Som mange økonomer har vist, så er vi i Danmark, ligesom store dele af vesten, overgået til en økonomi, hvor afkastet på at eje er større end indtjeningen ved at arbejde. Derfor er der brug for en højere skat på aktieindkomster, en beskatning af de største arveindtægter og en skat på formue.

Hvis det reelt skal kunne betale sig at arbejde for alle, så handler det ikke om at sænke overførselsindkomsterne. Det handler om at beskatte arbejdsfrie indtægter, så det også kan betale sig at arbejde for de mest velhavende.

3. De laveste overførselsindkomster skal være højere

For det tredje bør man hæve de laveste overførselsindkomster. Regeringen har lagt op til en længe ventet revision af overførselsindkomsterne i 2022. Det er et oplagt opgør med kontanthjælpsloftet og de laveste ydelser i vores samfund. Mens stort set alle grupper i samfundet har oplevet pæne stigninger i deres indkomster siden 1994, så har dem på overførselsindkomst den samme disponible indkomst i dag som for 28 år siden.

Mennesker på overførselsindkomst har med andre ord været koblet helt af den vækst, som alle vi andre har haft glæde af.

Med selvforsørgelses- og hjemrejseydelserne for flygtninge og indvandrere samt kontanthjælpsloftet har man meget markant forringet vilkårene for de, der har mindst. For nogen har det måske endda været et mål i sig selv. Det skulle jo kunne betale sig at arbejde – i hvert fald for de fattigste. Sandheden er bare, at man med de lavere ydelser har skubbet folk længere væk fra et arbejde samtidig med, at det har øget uligheden markant. Det skal der rettes op på.

Ydelseskommisionen kom med deres anbefalinger til et nyt kontanthjælpssystem i maj, og selv om der er fine tanker i kommissionens rapport, så mangler forslagene den økonomiske indsprøjtning, som vil hæve de laveste ydelser. Regeringen bør sætte

sig i spidsen for et forslag, som reelt styrker det sociale sikkerhedsnet og hæver overførselsindkomsterne.

Kilde: Sigurd Agersnap: Regeringen har lovet at mindske uligheden, men har i stedet øget den. Kronik i Dagbladet Information. 1. februar 2022



Sigurd Agersnap

1. Boligmarkedet skal beskattes bedre

For det første bør man beskatte boliger mere og bedre. Pandemien har de seneste to år medført absurde boligprisstigninger. En bolig i København steg med mere end 16 procent i værdi sidste år, og ejede du 140 kvadrater i København, så tjente du forrige år 63.000 kroner om måneden. De heldigste boligejere i hovedstadsområdet tjente mere end 5.000 kroner om dagen – altså mere end de fleste tjener på at arbejde.

Huspriserne i de dyreste kommuner er nu ti gange højere end i de billigste kommuner. I 1990 var de kun 2,6 gange højere i de dyreste kommuner.

Udviklingen på boligmarkedet er absurd. Det står så skævt til, at ulig-

Man bør genåbne boligskattereformen fra 2017, og man bør lægge en skat på avancen ved boligsalg oven i den løbende boligbeskatning. Det vil øge den samlede beskatning på bolig og mindske boligprisstigningerne, uden at man risikerer at presse dem med de laveste indtægter fra hus og hjem.

Dertil må boligskatteaftalen ikke udsættes længere. Så sent som i 2020 besluttede Socialdemokratiet og højrefløjen en yderligere skattelettelse til boligejerne på milliarder, og at et nyt ejendomsvurderingssystem først indføres i 2024. Aftalen bør ruller tilbage hurtigst muligt, og man bør i stedet sikre en hurtigere indfasning af det nye ejendomsvurderingssystem.

Ligheden i samfundet stiger ikke – den falder

Af Jakob Lindberg

Når politikere og kommentatorer fra højrefløjen taler om ulighed, ynder de at male et rosenrødt billede af *ligheden* i samfundet. De omtaler som regel Danmark som det mest lige land i verden, især når de skal forsøge at overbevise alle andre om, at topskatten skal sænkes. Denne forherligelse af ligheden er imidlertid et skønmaleri. Hvorfor?

Lad mig nævne tre modargumenter.

For det første er det ikke særligt opmuntrende, at Danmark er et af de rigeste lande i verden, når vi ved, hvor udbredt fattigdom og elendigheden er i f.eks. Afrika og store dele af Asien og Latinamerika.

For det andet skal man analysere den historiske udvikling seriøst. Det er korrekt, at uligheden både i Danmark og resten af verden er blevet mindre i de sidste 140 år, men skal vi virkelig være tilfredse med det, når vi ved hvor fattige de danske arbejdere og småbønder var i slutningen af 1800-tallet?

For det tredje er højrefløjens forherligelse af ligheden hyklerisk, når vi ved, at højrefløjen i dansk politik som regel har modarbejdet de politiske tiltag, der har *forøget* ligheden, f.eks. indførelse af progressiv beskatning og udviklingen af velfærdsstaten. Det er også lykkedes højrefløjen at få gennemført mange lovændringer, der har medført forøget ulighed, f.eks. afskaffelse af formueskatten.

Forskning giver håb

Heldigvis bliver det sværere for højrefløjen at spille den falske melodi. Det skyldes først og fremmest de store fremskridt, der er sket inden for den økonomiske historieforskning i de sidste tyve år. Hovedpersonen i denne forskning har været franskmænden Thomas Piketty. Han har ikke været alene om det. Hans resultater bygger på hundreder af forskningsartikler af økonomer fra hele verden. Økonomerne har indsamlet statistiske data fra langt flere lande end før. Samtidig har fremskridtene på digitalisering gjort det muligt, at lave analyser for meget længere tidsperioder og fra flere lande. Disse resultater bliver nu samlet i World Inequality Database, som er en verdensomspændende database over den globale ulighed.

Christen Sørensen

Herhjemme lyder der også nye toner fra økonomerne, selvom mange af dem stadig deltager højrefløjens skønmaleri. En markant stemme er den tidligere overvismand, Christen Sørensen, som den 2. maj i år skrev en skelsættende kronik i Politiken.

Christen Sørensen peger på, at uligheden i de seneste 30-40 år kun har fulgt ét spor, nemlig opad. På den baggrund kritiserer han den danske diskussion om ulighed for at være absurd. Mange politikere fra den rød blok har været fortalere for indgreb, der skal skabe større lighed. Men disse forslag har kun haft beskeden effekt og nogle af dem har direkte medvirket til at øge uligheden.

Derimod har de danske politikere stort set været tavse, når det drejer sig om indgreb, der virkelig kunne skabe større lighed. Christen Sørensen foreslår følgende:

- en progressiv skala for ejendomsværdiskat kombineret med et stort bundfradrag
- mere progressive skalaer for indkomstskat og formueskat,
- indførelse af en progressiv arveafgift

Hvad er progressive skatter?

Før jeg går videre med Christen Sørensens forslag, vil jeg forklare hvad man forstår ved progressive skatter i modsætning til flade skatter og degressive skatter.

En skat er *progressiv*, hvis skatten for en rig person er højere end for en fattig person. I Danmark har vi f.eks. progressiv indkomstskat. Hvis en person, der tjener 200.000 kr om året betaler 60.000 kr (= 30 %) i skat, mens en person der tjener 300.000 kr om året betaler 108.000 kr (= 36%), så er indkomstskatten progressiv.

En skat eller en afgift er *flad*, hvis alle betaler det samme uanset, hvor stor vedkommendes indkomst er. Et eksempel er afgiften for skorstensfejning, som betales med det samme beløb for rig og fattige ejere af skorstene.

Degressive skatter og afgifter findes ikke i Danmark. Det ville betyde at en fattig person betalte mere end en rig person for den samme offentlige ydelse, selvom de to personer boede i samme kommune.

Men selv om der ikke findes degressive skatter og afgifter, er der mange afgifter, som *vender den tunge ende nedad*. Dermed menes, at den fattige betaler en større del af sin indkomst i afgift eller brugerbetaling end den rige.

Et eksempel er benzinafgifter. Eksempel: En fattig person, der tjener 200.000 kr. og en rig person med 400.000 kr. har lige langt til arbejde. De betaler begge 10.000 kr. om året i benzinafgift. Den fattige betaler 5 % af sin indkomst i



Christen Sørensen

benzinafgift, mens den rige kun betaler 2,5 %. Da benzinafgiften er procentvis højere for den fattige end for den rige, siger man at afgiften ”vender den tunge ende nedad”. Den slags afgifter er med til at øge uligheden.

Progressiv ejendomsbeskatning

Christen Sørensen foreslår, at der indføres en progressiv ejendomsskat efter følgende skala:

Skala	Eksempel: Ejendomsværdi	Skat pr år i kroner
0 – 1 mio kr: 0 %	500.000	0
1 – 2 mio kr: 1 %	1.500.000	15.000
2 – 5 mio kr: 3 %	3.500.000	105.000
5 - 10 mio kr: 4 %	7.500.000	300.000
10 mio og mere: 6 %	10.000.000	600.000

En rig person, der har en bolig til 10 mio kr, kommer til at betale 40 gange så meget i ejendomsværdiskat som en person med en ejerbolig, der kun er 1,5 mio kr værd. Dette ville styrke progressionen markant til fordel for lejerne og for de fattigste boligejere. En vigtig del af forslaget er bundfradraget på 1 mio kroner, så man undgår at ramme socialt skævt.

Virkninger

For at undgå at sætte folk på gaden skriver Christen Sørensen således:

”...at den nye skala først skal træde i kraft ved ejerskifte efter den længstlevende. Dette vil betyde at de årlige boligudgifter ikke ville stige, men at det kun var salgspriserne, der ville falde, og dermed også de store skattefrie gevinster, som mange – herunder jeg – har fået forøret”

De merindtægter, der vil komme, når forslaget er fuldt indfaset, kan f.eks. gå til at nedsætte indkomstskatten. De kan også bruges til at finansiere den grønne omstilling eller til at forbedre velfærdsydelseerne.

Christen Sørensens vurdering er, at hans forslag vil have en stor gavnlig virkning, både fordi en reducerer den *økonomiske ulighed* og den *geografiske ulighed*.

Den geografiske ulighed

Danmark vil have gavn af begge dele. Politikerne er i dag rådvilde, når de skal finde på løsninger på det mest presserende boligproblem: at det er umuligt for folk med almindelige indkomster at bosætte sig i København og andre storbyer, fordi priserne på selv beskedne ejerboliger er kommet så højt op.

Ulighed er en hæmsko for vækst

Politikere på højrefløjens siger ofte, at en vis ulighed er en forudsætning for at verdens lande kan fortsætte den økonomiske vækst. Denne teori, er blevet modbevist af blandt andet OECD's økonomer.

Af Jakob Lindberg

Ifølge højrefløjen er ulighed en naturlig og gavnlig ting for samfundet fordi den tilskynder de rige til at investere deres penge i nye virksomheder. Derved skaber de rige arbejdspladser til de fattige. Det er denne teori OECD har skudt ned i en undersøgelse fra 2015

Økonomisk vækst

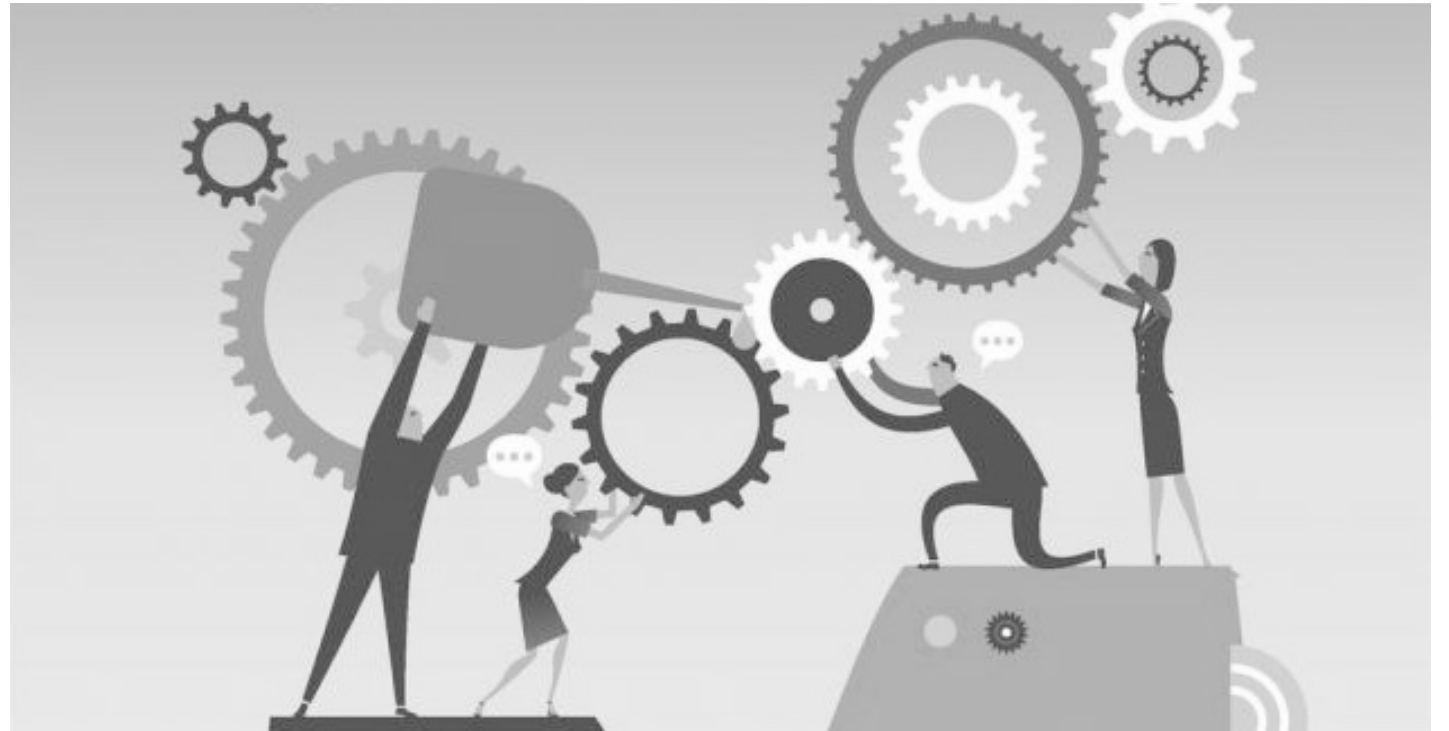
Men først lidt om, hvad vækst er for noget. Vækst er mange ting, men i denne artikel vil jeg koncentrere mig om det, man kalder økonomisk vækst, hvorved jeg forstår, at den samlede indkomst eller produktion i et land stiger år for år.

På venstrefløjen møder man af og til det synspunkt, at den økonomiske vækst er for høj i Danmark. Høj økonomisk vækst hænger sammen med uønskede virkninger som f.eks. psykisk stress, ødelæggelse af familieliv og kriminalitet.

Højrefløjens svar på denne kritik er, at økonomisk vækst er nødvendig for, at vi år for år kan forøge velstanden og det materielle forbrug. Ifølge dette synspunkt, kan samfundet kun blive bedre, hvis der er økonomisk vækst - for jo større den økonomiske vækst er, jo flere goder er vi i stand til at købe og forbruge.

Væksten, klimaet og miljøet

Men højrefløjen og venstrefløjen er også uenige om sammenhængen mellem økonomisk vækst og hensynet til klimaet og miljøet. Venstrefløjens debattører kritiserer ofte regeringen



for, at den opfatter økonomisk vækst udelukkende som noget positivt. De peger f.eks. på, at den økonomiske vækst i de sidste 200 år har været tæt forbundet med afbrænding af de fossile energikilder i undergrunden (kul, olie, naturgas). Denne energiproduktion truer med at udløse klimakatastrofer, der kan true tilværelsen for milliarder af fattige mennesker, fordi den bevirker en alt for høj global opvarmning. Opvarmningen kan udløse klimakatastrofer, som f.eks. oversvømmelser, skovbrande og ørken dannelse.

Denne kendsgerning har højrefløjen efterhånden accepteret, men de hævder alligevel, at en fortsættelse af den økonomiske vækst er nødvendig for

at vi kan producere de vindmøller, solceller og atomkraftværker, der er nødvendig for at forhindre klimakatastroferne.

Vi kan altså konstatere, at visse former for økonomisk vækst er positive, mens andre er negative. På visse punkter er højrefløjen og venstrefløjen enige: F.eks. mener begge fløje, at forbedring af uddannelsessystemet og sundhedssystemet er positive former for økonomisk vækst, og at overdreven brug af flyrejser og bekæmpelse af kriminalitet er negative former for økonomisk vækst.

Økonomisk vækst og ulighed

I de sidste 20 år har økonomerne fået øjnene op for at økonomisk vækst og ulighed påvirker hinanden, men ikke på den måde, som højrefløjen tror.

I denne debat har OECD (Organisation for Economic Co-operation and Development) spillet en særlig rolle. OECD er en mellemstatslig økonomisk organisation med 38 medlemslande, der i 1961 blev grundlagt for at stimulere økonomisk udvikling og verdenshandel.

I 2015 udgav OECD's økonomer en publikation, der satte fokus på dette. Efter at den økonomiske ulighed igennem 200 år var blevet formindsket, begyndte uligheden i langt de fleste lande at stige igen fra 1980 og fremefter. Hvis højrefløjens teori om ulighedens positive indvirkning på den økonomiske vækst var rigtig, så skulle man tro, at den økonomiske vækst ville blive forøget.

Man måler traditionelt den økonomiske vækst ved at udregne det såkaldte BNP (Bruttonationalproduktet)

Hovedresultatet af undersøgelsen var overraskende: Den stigende ulighed i OECD-lande i havde medført en mindre stigning i produktionen (BNP)

i årene 1990-2010, sammenlignet med tidligere perioder. Det blev dokumenteret, at samfund, der har en meget ulige indkomstfordeling vil få meget svært ved at opnå en mere lige indkomstfordeling, og at dette vil få negative følger for den økonomiske vækst.

Uddannelse

I mange OECD-lande er der brugerbetaling på uddannelsesområdet. Dette er med til at svække den økonomiske vækst. Under disse vilkår får alt for få en tilstrækkelig god uddannelse. De manglende uddannelsesmæssige kvalifikationer er et betydeligt problem for de 40 % af indbyggerne, som ligger i den nedre del af indkomstfordelingen.

Sundhed og bolig

OECD kom med mange anbefalinger i rapporten. For eksempel anførte man hvor vigtigt det er, at de laveste 40 % i indkomstfordelingen fik mere lige adgang til sundhed og bolig.

En engelsk epidemiolog Richard G. Wilkinson har påvist, at befolkningen i mere lige samfund har bedre helbred, f.eks. færre mentale problemer og vægtproblemer.

Der er også færre sociale problemer i form af øget kriminalitet, øget narkomisbrug, mentale problemer, vægtproblemer mv, dvs. alle de negative former for økonomisk vækst. Desuden er den generelle samhørighed mellem forskellige befolkningsgrupper bedre i lige samfund end i meget ulige samfund.

Kilder: *In It Together: Why Less Inequality Benefits All*, (2015) OECD Publishing, Paris.

Christen Sørensen: *Hvorfor er større ulighed en vækstdræber?*



Er omfordeling mulig

Det har altid været højrefløjens vigtigste argument, at omfordeling af indkomst og formuer skader samfundet. Men er det rigtigt.

Af Jakob Lindberg

Højrefløjen har altid været det politiske talerør for de rige, så synspunktet er ikke overraskende. Det er heller ikke overraskende at højrefløjen har ført en stædig kamp mod den tendens, at en større og større del af den samlede indkomst i samfundet bliver opkrævet i skat og fordeles af stat og kommuner til finansiering af velfærdssamfundet.

Højrefløjens argument har været, både omfordeling og vækst i velfærdssamfundet er skadelig for den samlede størrelse af den samlede kage.

Den økonomiske historieforskning viser noget andet. Se diagrammet her på siden, der viser hvordan indkomstfordelingen i Frankrig har udviklet sig i de sidste 200 år. Udviklingen i Danmark har været nogenlunde tilsvarende.

viklede og ineffektive. Dødeligheden var høj og faldt kun langsomt.

1914-1980:

Uligheden i indkomsterne blev reduceret markant. Overklassens andel af den samlede indkomst faldt fra ca 50 % til ca 33 %. Middelklassens andel (de 40% midterste i inkomstfordelingen) steg nogenlunde tilsvarende, mens underklassens andel steg fra ca. 15% til 20%. Dette skete samtidig med, at der i hele den vestlige verden blev indført progressiv beskatning, i takt med at underklassen og dens partier fik større og større indflydelse. I Sovjetunionen gik man endnu længere og konfiskerede i stort omfang privat ejendom. Alligevel var det i denne periode, at gennemsnitsindkomsterne steg kraftigst, dødeligheden faldt mest og flest mennesker lærte at læse og skrive. Det var også i denne periode, at samfundene begyndte at sti-



Thomas Piketty

privatisering.

Det bemærkelsesværdige er, at i perioden 1914-1980 hvor de største fremskridt skete samtidig var den periode, hvor den progressive indkomstskat blev forøget mest, og hvor skatterne steg mest. I begyndelsen af 1900-tallet udgjorde de samlede skatter, afgifter og bidrag under 10 % af nationalindkomsten i Europa og USA: Mellem 1914 og 1980 firedobledes disse indtægter i Europa og tredobledes i USA. I de fleste vesteuropæiske lande har skatteindtægterne udgjort mellem 40% og 50% af nationalindkomsten.

Dette modbeviser højrefløjens tese om, at omfordelingen er skadelig for den økonomiske vækst.

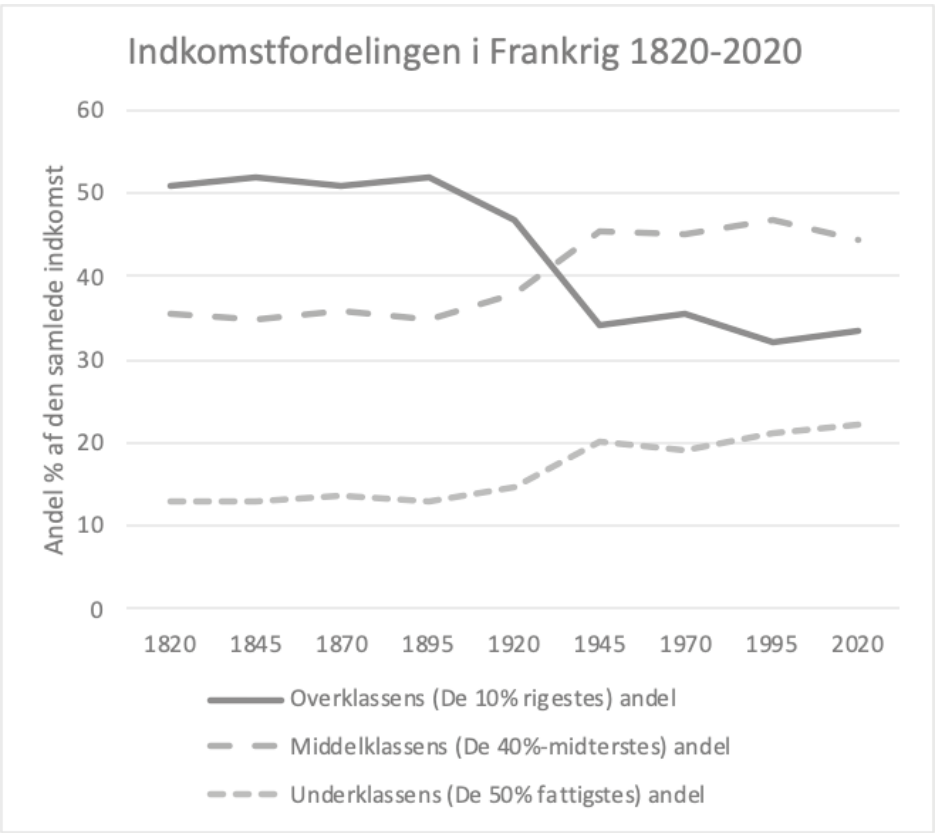
Thomas Piketty konkluderer

”Vi kan tilføje, at udviklingen af den stærkt progressive skat overhovedet ikke har været en hæmsko for innovation og øget produktivitet. I USA voksede nationalindkomsten med 1,8 % om året mellem 1870 og 1910, da der ikke var nogen indkomstskat, herefter med 2,1 % mellem 1910 og 1950, efter at den var blevet indført og endda med 2,2 % mellem 1950 og 1990. Topskatten blev herefter halveret med det erklærede formål at øge væksten. Den blev tværtimod halveret og lå på 1,1 % om året mellem 1990 og 2020.”

Han afslutter sin analyse således:

”Historisk er det kampen for lighed og uddannelse, der har muliggjort økonomisk udvikling og menneskelige fremskridt, og ikke helliggørelsen af ejendommen, stabiliteten og uligheden.”

Kilde Thomas Piketty: En kort historie om lighed. Informations forslag. København 2022. (Side 158-159)



Diagrammet viser de tre gruppers andel af den samlede indkomst i Frankrig i perioden i faste priser
Indkomst består af: * Kapitalindkomst (lejeindtægter, dividender, rente og profit) * Arbejdsindkomst (lønindkomst og lign., pensioner og dagpenge)

1800-1900:

Fra begyndelsen af 1800-tallet og frem til første verdenskrig i 1914 var uligheden ekstremt høj og skatterne lave. Overklassen (de rigeste 10% af befolkningen) havde en andel af den samlede indkomst, der var ca 4 gange så høj som i underklassen (de fattigste 50 %). Da der var 5 gange så mange mennesker i underklassen, svarer det til, at en person i overklassen i gennemsnit havde en indkomst, der var 20 gange så høj som indkomsten for en person i underklassen.

Sundhedssystemerne var underud-

mulere både den civile og militære forskning.

1980-2020:

Denne periode var karakteriseret ved afregulering. Formindskelsen af uligheden gik i stå. I Sovjet brød det kommunistiske system sammen på godt og ondt og fabrikkerne blev overtaget af de såkaldte oligarker, som dannede en ny og ekstremt rig overklasse. Den progressive beskatning blev reduceret. I mange af de vesteuropæiske velfærdsstater blev de kollektive goder formindsket ved



... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Revner i badeværelse gulvet

? Mit badeværelse gulvs fliser revner og falder af lige inde foran døren - der er også en forsikrings skade den bliver lavet på onsdag - men udlejer vil åbenbart ikke udbedre resten af gulvet - udlejer har tidligere lappet et hul i gulvet - med andre fliser en dem der er lagt på for over 50 år siden.

Spørgsmålet er: kan jeg forlange at, hele gulvet nu bliver lagt med nye ensfarvede fliser?

Når jeg åbner døren - ses dette syn - derfor syntes jeg ikke at der skal bære flere farver og størrelser på gulvet.

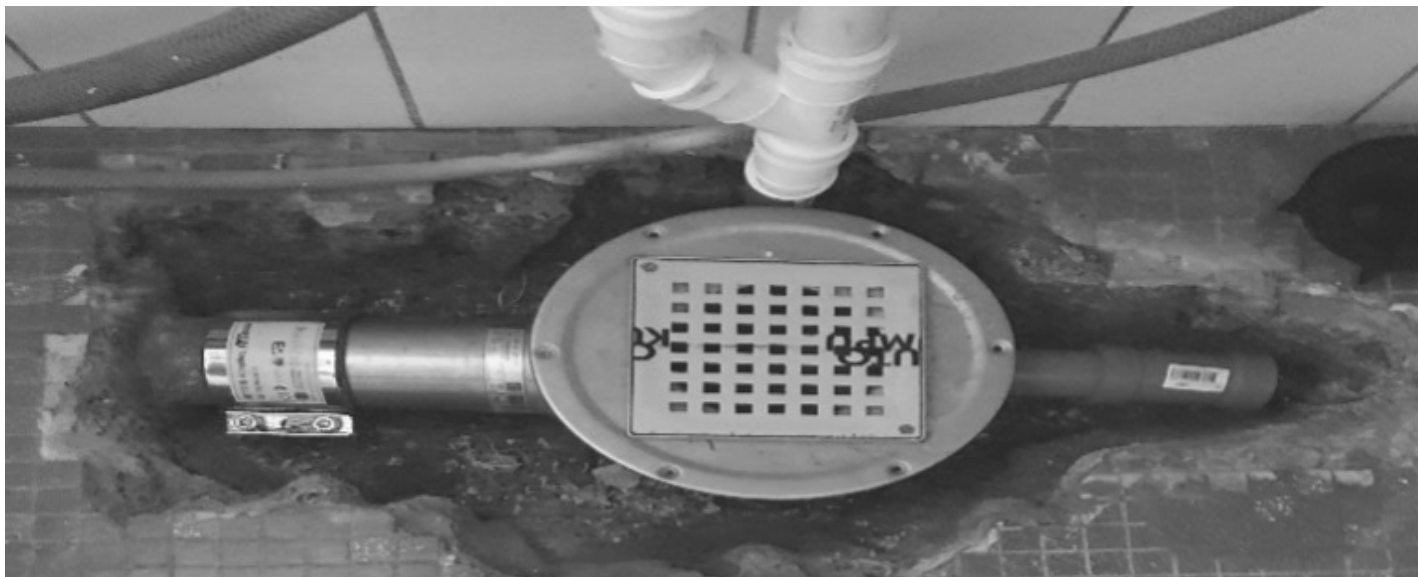
Venlig hilsen, M

! Tak for dit brev.

Jeg synes du skal bede udlejer om at at udskifte hele badeværelsesgulvet. Hvis han ikke vil gøre det frivilligt, kan du indbringe sagen for huslejenævnet, som kan give ham påbud herom. Nævnet skal komme på besigtigelse.

Du kan videresende din mail med billederne til huslejenævnet med følgende tekst: "Jeg anmoder nævnet om at give udlejer påbud om at udskifte fliserne i badeværelset"

Med venlig hilsen,
Jakob Lindberg



Ny person på lejekontrakten

? Kan jeg få indskrevet mit barnebarn på 21 år som bor her hos mig - på lejekontrakten?
• Kan udlejer nægte det?

Mit barnebarn har fast indkomst og betaler sin regning over BS - så han kan sagtens betale alle hans forpligtelser.

Venlig hilsen, L

! Du kan ikke få dit barnebarn på lejekontrakten. Det er udlejer ikke forpligtet til. Efter lejelovens regler har du ret til at optage en anden person i din husstand, f.eks. dit barnebarn. Hvis dit barnebarn bor der i mindst to år, kan I ved din fraflytning aftale at barnebarnet skal overtage lejligheden. Det forudsætter dog, at I har et egentligt husstandsfællesskab, dvs. at I deler økonomi i et vist omfang, og at I begge to bidrager til husholdningen. Det er ikke nok, at du lejer et værelse ud til dit barnebarn.

Når dit barnebarn er flyttet ind hos dig, skal du sende et brev til din udlejer og underrette ham om det, så der ikke er tvivl om, hvornår 2-års perioden starter. Når du flytter, kan udlejer stævne dig ved boligretten for at få tilsidesat aftalen mellem dig og dit barnebarn. Så skal retten tage stilling til om jeres husstandsfællesskab har været ægte eller proforma.

Med venlig hilsen,
Jakob Lindberg



... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Udelukkelse fra fraflytningssyn

? Da jeg skulle flytte fra mit rækkehus i en almenbebyggelse, blev der afholdt fraflytningssyn uden min deltagelse. Jeg havde fået et brev fra boligselskabet, hvor der stod at jeg på grund af coronasituationen ikke måtte være tilstede i lejligheden under synet.

Er det lovligt?

Jeg fik en istandsættelsesregning på over 40.000 kr, som jeg synes var helt urimelig. Men jeg kunne ikke diskutere det med synsmanden, da jeg ikke var i lejligheden

Hilsen, S

! Nej, det var ikke lovligt at nægte dig adgang til at deltage i synet, da det netop er meningen med et fraflytningssyn, at lejereren skal have adgang til at se, hvad det er for mangler lejereren skal betale for. En lejer skal også have mulighed for at drøfte det med synsmanden inden synsrapporten bliver færdiggjort. Der er modstridende praksis i dette spørgsmål mellem forskellige husleje- og beboerklagenævn.

I næste nummer af bladet vil jeg omtale nogle af disse sager.

*Med venlig hilsen,
Jakob Lindberg*

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

Uigennemsigtige regler for de utilsigtede overskud i almene boligafdelinger

Danmarks Lejerforeningers fokus på de utilsigtede overskud i almene afdelinger førte til at formanden for Folketingets boligudvalg, Søren Egge Rasmussen fra Enhedslisten stillede spørgsmål til daværende boligminister, Kaare Dybvad Bek

Af Jakob Lindberg

Spørgsmålet lød således:

Vil ministeren kommentere artiklen "Store overskud bliver skjult for lejerne" bragt på Danmarks Lejerforeningers hjemmeside den 1. december 2020?

Se: <https://www.dklf.dk/artikler/store-overskud-bliver-skjult-for-lejerne/>

Boligministerens svar:

Jeg har indhentet svarbidrag fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, der oplyser følgende:

"I 2009 blev der indført en ændring af reglerne for, hvordan overskud i almene afdelinger skal håndteres. Det er denne regelændring, som omtales i artiklen "Store overskud bliver skjult for lejerne".

Ændringen skete på grundlag af en analyse af overskud i den almene boligsektor, der blev udsendt i 2005. Analysen pegede således på, at der var for mange afdelinger, der havde et større overskud på afdelingsregnskabet, og gav anledning til et ønske om at stramme op på mulighederne for at udnytte overskuddet.

Ændringerne af reglerne betyder, at en afdeling ikke kan anvende et overskud til ekstraordinære henlæggelser eller overføre det til boligorganisationens dispositionsfond. Overskuddet kan alene anvendes til at afvikle underfinansiering eller det kan overføres til en resultatkonto (kt. 407), hvorfra overskuddet over maksimalt tre år afvikles til lavere huslejer eller til at dække tidligere års underskud. Der henvises til bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v., § 69, stk. 3, og § 77, stk. 1-2. Der henvises i øvrigt til besvarelsen af spørgsmål 49.

Det fremgår af artiklen fra Danmarks Lejerforening, at resultaterne af overskudsanalysen blev, at man "ændrede reglerne således, at overskuddene blev mere synlige ved at de skal fremgå af resultatkontoen (konto 407)." Det fremgår desuden, at man "bevarede en kattelerm", således at administratorer fortsat kunne "gemme store overskud væk".

Det skal hertil bemærkes, at regnskabet både før og efter den nævnte omlægning giver et fuldt overblik over det samlede overskud og dets anvendelse.

Artiklens fiktive eksempel

Artiklen omtaler et fiktivt eksempel på, hvordan overskuddet (konto 140) kan anvendes på en ikke-hensigtsmæssig måde. En afdeling vil opføre en ny legeplads, og administratoren beslutter, at overskuddet fra seneste regnskabsår overføres til afvikling af underfinansiering (konto 140.1). Dette gøres i form af



Søren Egge Rasmussen, foto Steen Brogaard

ekstraordinære afdrag på et internt lån (afdelingen har finansieret legepladsen med lån af egne midler). Derved overføres overskuddet ikke til resultatkontoen (konto 140.2), hvor det kunne have været anvendt til at sænke huslejen de kommende år.

Afdelingen finansierer således i eksemplet en stor del af legepladsen gennem overskud i stedet for gennem budgetterede afdrag. Derved betaler de nuværende lejerne en uforholdsmæssig stor del af legepladsen i forhold til de fremtidige lejerne.

Til det nævnte fiktive eksempel kan bemærkes, at Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen i 2018 lavede en intern undersøgelse af overskuddsdannelsen i den almene boligsektor. Herfra gengives tabel 1, som viser, hvordan overskuddet var



fortsat fra foregående side

fordelt på konto 140.1 og 140.2 i perioden 2012-2017. Den tidligere omtalte regelændring af behandling af overskud slog først fuldt igennem i regnskaberne fra 2012, hvorfor perioden starter i dette år.

Det ses, at over 80 pct. af de årlige overskud, der fremgår af afdelingsregnskabernes konto 140, overføres direkte til resultatkontoen, hvor det blandt andet anvendes til at sænke huslejen de efterfølgende 1-3 år. Den resterende del går til afvikling af underfinansiering i afdelingen. Andelen har været stabil siden 2014.

Tabell1: Anvendelse af overskud, konto 140 (pct. af overskud)

År	Afvikling af underfinansiering	Overført til resultatkonto	Overskud i alt
2012	13	87	100
2013	16	84	100
2014	17	83	100
2015	18	82	100
2016	17	83	100
2017	18	82	100

Kilde: Afdelingsregnskaber

Styrelsen har ikke undersøgt om afdelinger, der benytter overskuddet til afvikling af underfinansiering, også har underfinansierede projekter. Det bemærkes dog, at regnskaberne godkendes af en revisor, jf. § 98 i driftsbekendtgørelsen.

Med venlig hilsen, Kaare Dybvad Bek

Kommentar

Underfinansiering af forbedringsarbejder burde ikke findes. Det er administratorernes opgave, at påse, at et afdelingsmøde godkender den lejeforhøjelse der dækker tilbagebetalingen af lånene af egne midler, når der træffes beslutninger om forbedringer. Den eneste form for underfinansiering, der i så tilfælde kan forekomme, sker når forbedringen bliver dyrere end man regnede med, da afdelingsmødet godkendte projektet.



Kaare Dybvad Bek, foto Steen Brogaard

Desværre er bogføringsreglerne ikke så detaljerede, at man som lejer kan kontrollere, at tilbagebetalingen af lånene fra henlæggelser følger afdelingsmødets beslutninger

Hvor bliver de almene boliger af?

Officielt går regeringen ind for at forøge det almene boligbyggeri, men det kniber med at opfylde målsætningen

Af Jakob Lindberg

Da antallet af hjemløse sidste gang blev optalt var det 6.500 personer. Det var i 2019. Regeringens passivitet på området har siden 2004 været genstand for kraftig kritik fra Statsrevisorerne. Statsrevisorerne følger Regeringens indsats på området og konstaterede ved opfølgningen i 2020, at antallet af hjemløse var faldet med 20 % fra 2017 til 2019. Den næste opgørelse for 2021 ventes offentliggjort i år.

En stor del af de hjemløse er stofmisbrugere eller mennesker med psykiske problemer. Helt tilbage i 2009 formulerede Socialministeriet et princip, man kaldte ”housing first”. Her var målet at skaffe den hjemløse en selvstændig bolig med tidsubegrænset

lejekontrakt, som det første skridt til at løse et misbrugsproblem.

I København, hvor hjemløse-problemet er størst, har man tilsluttet sig housing-first-princippet, men i realiteten følger man det ikke. På grund af manglen på almene boliger har kommunen været nødt til at afvise hjemløse, der har boet i kommunen i mindre end 2 år.

Regeringen indgik i november en aftale med Enhedslisten, SF, Dansk Folkeparti og Kristendemokraterne om flere almene boliger, der også skal skaffe flere hjemløse egen bolig. Med aftalen afsættes penge til at sænke huslejen i almene lejligheder med kommunal anvisningsret. For yderligere at fremme princippet om housing first skrues ned for den refusion, som kommuner modtager for ophold

på herberg. Omvendt skrues op for refusionen til støtte i eget hjem.

Nu - et halvt år efter aftalens indgåelse - er der intet sket.



Et skingrende skørt varmeregnskab

Alt, hvad det kunne gå galt, *gik galt*, da beboerne i Ellemarken skulle have deres varmeregnskab for 2019

Af Jakob Lindberg

I 2018 opsigde DAB som forretningsfører for Køge Almennyttige Boligselskab (KAB) kontrakten med firmaet, Techem om udarbejdelsen af varmeregnskabet for bebyggelsen, Ellemarken. Techem er et firma med ansatte eksperter indenfor varmeteknologi og regnskabsførelse. Firmaet havde i en årrække leveret varmeregnskaber til Ellemarkens beboere, og det var forløbet problemfrit.

Det var heller ikke Ellemarkens afdelingsbestyrelse, der havde været initiativtager til opsigelsen af Techem. Beslutningen blev taget af DAB, sandsynligvis fordi DAB havde fået et godt tilbud fra et konkurrerende firma, Ista. DAB besluttede, at overgangen til Ista skulle ske den 1. januar 2019 og at det første varmeregnskab skulle aflægges i foråret 2020, fordi varmeregnskabsperioden altid er 1 år.

Store efterregninger til beboerne

Mange beboere fik sig et chok, da varmeregnskaberne blev omdelt i maj 2020. Ifølge det nye varmeregnskab var det beløb, beboerne skulle, betale steget fra ca 5,2 mio kr i 2018 til 7,2 mio kr i 2019. Samtidig havde afdelingen fået nye målere, hvilket betyder at fordelingen mellem beboerne indbyrdes blev ændret. Det viste sig, at beboerne i 2020 fik hele 3 varmeregnskaber fra DAB i perioden juni 2022-oktober 2022.

Første regnskab

Det første regnskab blev omdelt den 25. juni. Et af Køge Lejerforenings medlemmer fik f.eks. en total regning på ca 11.000 kr for hele

året. Lejligheden var på 82 m² og hun skulle derfor have brugt ca 135 kr pr kvadratmeter på opvarmningen i 2019. Da hun kun havde betalt 4.488 kr i acontobeløb lød efterbetalingen på 6.518 kr. Der var en del beboere, der fik endnu større regninger.

De store regninger blev mødt med vrede telefonopkald og mails fra dem, der skulle betale ekstra. En del gjorde formel indsigelse til DAB, hvorefter deres sag blev behandlet af beboerklagnævnet.

Protesterne fik DAB til at undersøge sagen igen, og de opdagede nu, at det første regnskab var forkert. DAB udsendte den 1. oktober en syv sider lang redegørelse til afdelingsbestyrelsen, hvor man - meget ærligt - beskrev den række af fejltagelser, som DAB og Ista havde begået. Om det 1. regnskab skrev man:

”Der brugte Ista forkerte aflæsningstal. - Regnskabet kan derfor ikke sammenlignes med noget - det er FORKERT”

(DAB's fremhævelse)

Fejlen var, at Ista havde brugt målertallene ved slutaflæsningen i 2018 som starttal for regnskabet i 2019 i stedet for slutaflæsningerne på de gamle Techem-målere. Derved var fordelingen af varmeudgifterne mellem beboerne forkerte i det første regnskab.

Andet regnskab

Derfor udarbejdedes 2. regnskab, som omdeltes den 22. juli 2020. I redegørelsen til afdelingsbestyrelsen anførte DAB tre grunde til den store stigning i varmeudgifterne:



For det første: Mistet tilskud fra energinet.dk. Ellemarken have i en årrække fået tilskud, fordi afdelingen havde et kraft-varme-anlæg, der både producerede varme til beboerne og el, som blev solgt til el-forsynings-

selskabet. I 2018 fik man 1,2 mio kr i tilskud, mens man i 2019 kun fik 137.00 kr. Alene af den grund steg varmeudgifterne for beboerne med ca 1,1 mio kr.

For det andet: Mellem 2018 og 2019 steg varmemeforbruget fra 12.087 MWh (mega-watt-timer) til 13.454 MWh.

For det tredje: Prisen på varme er steget fra 2018 til 2019. Man ved ikke hvor meget, idet DAB hidtil ikke har villet udlevere kopi af den samlede varmeregning fra VEKS (Køge fjernvarme).

Tredje regnskab

Desværre viste det sig, at der også var fejl i regnskab nr 2. Derfor udsendtes en ny korrektion den 16. november 2020. Her oplyste DAB, at der i regnskab nr 2 manglede den såkaldte reduktion for udsat beliggenhed. Nogle beboere, der har boet i lejligheder på øverste etage eller i gavllejligheder, skal efter loven have en reduktion i deres varmeudgift, fordi disse lejligheder har et større varmemeforbrug end andre.

Beboerklagenævnet

Når en lejer i en almen bolig gør indsigelse mod et forbrugsregnskab,





fortsat fra foregående side

har boligselskabet pligt til at indbringe sagen for beboerklagenævnet. Det forudsætter kun, at lejer har skrevet i indsigelsen, hvorfor lejer ikke kan godkende varmeregnskabet. Boligsels-

skabets pligt til at indbringe sagen er *obligatorisk*, hvis lejer har begrundet sin klage. Hvis boligselskabet ikke indbringer sagen, bortfalder kravet om efterbetaling

Fejl i sagsbehandlingen

Indsigelserne fra lejerne i Ellemarken indløb gennem en længere periode i anden halvdel af 2020. Først 1 år efter - i december 2021 - blev de første sager afgjort.

En lang række omstændigheder var medvirkende til den lange sagsbehandlingstid. I årene forinden var behandlingen i beboerklagenævnet blevet forstyrret af, at den tidligere erfarne sekretær var blevet erstattet af unge uerfarne jurister og jurastuderende. Den mindst uerfarne af dem gik på barselsorlov, og hans job blev overtaget af en ny jurist og en jurastuderende. Sagsbehandlingen blev også længere på grund af coronasituationen i 2020.

Dertil kom at kommunevalget i november 2021 lagde beslag på flere af sekretærernes arbejdskraft.

Indbringelse for boligretten

Resultatet blev derefter. På grund af forsinkelserne fik lejerne ikke løbende information om hvilke svar der kom i sagen fra DAB's side. Lejerne måtte begære aktindsigt i flere sager for at få de nødvendige dokumenter fremsendt.

Når dokumenterne kom, var de i flere tilfælde mangelfulde. F.eks. havde DAB i en af sagerne skrevet til be-

boerklagenævnet og angivet, at man havde vedlagt en række bilag, som var væsentlige for sagens afgørelse. Men da beboerklagenævnet sendte DAB's dokumenter videre til lejeren, var der hverken hoved eller hale i dokumentindsamlingen. Nogle dokumenter var ulæselige, fordi kun halvdel af siden var skannet ind. Andre dokumenter manglede helt, selv om de optrådte på DAB's bilagsliste. På den måde blev den pågældende sag afgjort af nævnet - uden at nævnsmedlemmerne havde opdaget, at de pågældende oplysninger manglede.

Beboerklagenævnet godkendte varmeregnskaberne i tre sager.

Lejerne har anket afgørelserne til boligretten i Roskilde, hvor de endnu ikke er afgjort.



Hvornår er et forbrugsregnskab gyldigt?

En udlejer må kun opkræve efterbetaling af varme, hvis udlejer har aflagt et gyldigt varmeregnskab. Men hvordan kan man kontrollere det?

Af Jakob Lindberg

I 2016 afgjorde Retten i Roskilde en sag om gyldigheden af et varmeregnskab for en almen bebyggelse i Køge. Sagen drejede sig om fortolkningen af § 53, stk 1 i Almenlejeloven, som har følgende ordlyd:
§ 53, stk. 1

Forbrugsregnskabet skal udformes således, at det fremgår, hvor stor en del af den enkelte lejers samlede udgift, der vedrører varme og varmt vand, herunder udgifter, som følger af lov om fremme af energibesparelser i bygninger eller § 129, stk. 4, i lov om almene boliger m.v., og hvor stor en del der vedrører vand henholdsvis køling. For hver af de tre udgiftstyper skal det ligeledes fremgå, hvorledes lejerens andel af de samlede udgifter er beregnet. Regnskabet skal endvidere indeholde oplysning om tidspunktet for udlejerens modtagelse af endelig afregning, jf. § 56, stk. 1, samt om lejernes adgang til at gøre indsigelse, jf. § 56, stk. 3. Indeholder regnskabet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Hvis et økonomisk krav er ugyldigt, kan den, som skal betale, kræve beløbet refunderet.
I sagen var lejer og udlejer uenige om, hvordan den kursiverede sætning i lovbestemmelsen skulle forstås. Lejeren mente, at den skulle forstås således, at lejeren skulle kunne følge hvert enkelt led i beregningen.



Et varmeregnskab består af mange oplysninger og beregninger, f.eks. således:

1. Udgangspunktet for regnskabet er den varmeregning som udlejeren modtager fra varmeforsyningsanlægget. Lad os antage at regningen for hele ejendommen lyder på 7.052.067 kr.

2. Udlejer sender besked om beløbet til et varmeregnskabsfirma. Firmaet laver nu nedenstående beregning, hvor varmemålerdelingerne (A) vedrører den varme, der strømmer igennem radiatorerne. Varme-kvadratmeter (B) er den del af varmeudgiften til rumopvarmning, som ikke bliver målt, men i stedet fordelt efter kvadratmeter. Varmt vand (C) er udgiften til den energi, der går til at opvarme brugsvandet i lejligheden. Lad os antage af varmemålerfirmaet opdeler beløbet 7.052.067 kr i tre kategorier:

A. Varmemålerdelinger,	kr 3.958.915
B. Varme-kvadratmeter,	kr 1.464.257
C. Varmt vand,	kr 1.619.909
I alt	kr 7.052.067

I resten af artiklen nøjes vi med at fuldføre beregningen af (A). Beløbene (B) og (C) beregnes på samme måde.



3. Beløbet (A) 3.958.915 er det beløb, som varmeregnskabsfirmaet mener, at lejerne skal betale for den varme, der løber igennem radiatorerne. Det skal fordeles til de enkelte lejere ud fra antallet af varmemålerdelinger, som firmaet har målt på radiatorerne.
4. Vi antager, at der i alt har været 4.620.263 varmemålerdelinger i hele ejendommen. Det betyder, at hver varmemålerdeling koster 3.958.915 / 4.620.263 = 0,86 kr pr. varmemålerdeling
5. I lejerens lejemål er der blevet målt 10.339 varmemålerdelinger. Vedkommende skal derfor betale 10.339 * 0,86 kr for den varme der er strømmet igennem radiatorerne eller i alt 8.859 kr .

Konklusion om dommen

Alle leddene i regnskabet er forståelige, bortset fra nr. 2. Der er ikke redegjort for fordelingen af de 7.052.067 kr i de tre kategorier (A), (B) og (C) Derfor er varmeregnskabet ugyldigt. Det lever ikke op til kravene i Almenlejelovens § 53, stk. 1
Til trods for ordlyden af § 53, stk. 1 fik lejerne ikke medhold. Boligrettens dommere bestod af den juridiske dommer og to boligdommere, der var udpeget af henholdsvis udlejersiden og lejersiden.

Flertallet, bestående af den juridiske dommer og udlejerrepræsentanten udtalte:
”Vi finder ikke, at det er et krav efter § 53 i lov om leje af almene boliger, at regnskabet indeholder oplysninger om den bagvedliggende fordeling af de samlede udgifter til henholdsvis opvarmning og energi til varmt vand, og finder herefter, at regnskaberne opfylder kravene i § 53.” (Min fremhævelse)

Boligrettens mindretal, lejerrepræsentanten udtaler:
”En voterende .. (navn).. bemærker, at da fordeling af energi til varmt vand og opvarmning er variabel og således ændres fra år til år, skal beregningen af den overordnede fordeling vises i regnskabet for, at lejeren kan følge beregningen fra ejendommens samlede udgifter frem til den udgift, som lejer skal betale. Da beregningen ikke fremgår af regnskaberne, opfylder regnskaberne ikke § 53, og de er derfor ugyldige. Jeg stemmer derfor for at tage lejernes påstande til følge.”

Dummebøder

Med denne dom har Roskilde Ret trukket dansk retspleje ned på et så lavt plan, at man skulle tro at dommerne befandt sig i den mørke middelalder og ikke i det 21. århundrede. Siden oplysningstidens begyndelse for 400 år siden har det været ulovligt at udstede dummebøder.
Efterregningerne på varmeudgifterne er vore dages dummebøder, fordi de ikke kan begrundes rationelt og derfor ikke kan gøres til genstand for prøvelse. Man kan forstå, at en boligdommer fra udlejersiden vælger at acceptere dummebøde-metoden, fordi det er i udlejernes interesse at afskære lejerne fra at protestere. Men at en uvildig dommer, der er uddannet på et universitet, bortdømmer lejerne, er en skandale.
Så er det sagt

PFA svigter deres sociale ansvar

Pensionskasserne vil gerne give det udseende af, de gør et samfundsnyttig indsats, når de investerer i ejendomme. Men ofte er der langt mellem idealerne og den virkelighed lejerne oplever

Af Jakob Lindberg

I et skarpt indlæg i Dagbladet Information går en af PFA's lejere, Susanne Gudbjerg-Hansen i rette med den store pensionskasse på grund af deres behandling af lejerne ved modernisering af lejlighederne i den ejendom, hvor hun bor. Hun kalder PFA's behandling af lejerne for "horribel".

Modernisering eller vedligeholdelse

Et af hendes kritikpunkter drejer sig om, at PFA "udskifter alt, hvad der kan udskiftes" når de istandsætter en ejendom. Hun skriver videre:

"Om det er nyt eller gammelt, er underordnet. Derpå konterer man det, der er udskiftet som "forbedringer" frem for vedligehold. 'Forbedringer' kan nemlig væltes over i lejernes husleje. Det kan vedligehold ikke"

Som eksempel på arbejder nævner Susanne, at man havde udskiftet det eksisterende varmeanlæg med et nyt varmeanlæg, fordi man byggede taglejligheder. Hun kritiserede, at dette nye anlæg medførte en huslejeforhøjelse for lejerne. fordi der reelt ikke var tale om nogen forbedring. Hun skrev:

"Vi havde varme før, vi har varme nu. Til gengæld har vi alene på grund af denne såkaldte forbedring indkasseret en månedlig lejeforhøjelse på 895,73 kr"

Gener

Susanne beskrev en række mangler, der kom på grund af tilbygningen i loftsetagen:

- Lejerne måtte tåle støj fra en undertryksmaskine, der i gennem 2 måneder kørte dag og nat og gjorde brugen af hendes søns værelse ubeboeligt.
- De måtte finde sig i en permanent forringelse af lejligheden, fordi der blev ophængt vandrør fra sjette sal under deres lofter.
- Der havde været kortslutning i elsystemet, fordi man havde knaldet de nye vandrør ind i den eksisterende el.
- Stukken i en loftsroset var faldet ned.

Suzanne: "Kombinér dette med en infernalsk larm fra morgen til aften, og du har et meget godt billede af min families boligsituation"

PFA's sociale ansvar

I PFA brøster man sig af, at deres investeringer tager hensyn til klima, miljø og mennesker. I publikationen "Politik for samfundsansvar i PFA-koncernen":

"Vores kunder skal have tillid til, at deres opsparing investeres med respekt for mennesker, miljø og internationalt anerkendte konventioner"

Dette karakteriserede Suzanne Gudbjerg-Hansen som bundløst hykleri, fordi PFA samtidig kynisk tilsidesatte al ordenlighed i den ejendom, hun boede i.

Forslag

Hvis PFA ønsker at være en ansvarlig virksomhed foreslog Suzanne tre konkrete tiltag i forbindelse med større renoveringer:

- 1) at PFA tilbyder lejerne et erstatningsbolig af tilsvarende kvalitet, når et projekt skulle starte.
- 2) at PFA overvejer, om det er rimeligt at kontere vedligehold som forbedringer
- 3) at PFA skulle giver massive ned-

slag i huslejen i den periode et "udviklingsprojekt" står på.

Kompensation

Det sidste forslag havde PFA til dels imødekommet. Man havde lovet beboerne en økonomisk kompensation på 10.000 kr. Fordelt på de tre år, som byggeprojektet varer, svarer denne kompensation til 278 kr om måneden. Til gengæld krævede PFA en huslejeforhøjelse på 876 kr af lejerne. Lejerne måtte betale 598 kr hver måned for at blive belastet af støj, støv og permanente forringelser af deres lejlighed.

"Er det socialt ansvar, PFA?", spurgte Suzanne.



BOLIGMANGLEN ER LØST

Af Merete Kjær, København

Så er Københavns Kommune endelig ved at løse boligproblemet i København. Fra min arbejdsplads kan jeg se, at der har tårnet sig nye boliger op på Papirøen. Her er der nu bygget 151 flere boliger, så flere københavnere endelig kan få et sted at bo. I det nye byggeri på Papirøen er det sådan, at hvis du kan nøjes med en lejlighed på 42 kvm, så kan du slippe med den nette sum af 5.400.000 kr. Ønsker du til gengæld en stor lejlighed på 224 kvm, så du rigtig kan boltre dig, så skal du selvfølgelig af med 40.000.000 kr. Er det for meget for dig? Jamen så kan du være heldig at få en lejlighed på 71 kvm til 8.000.000 kr.

Er du ikke tilmeldt folkeregistret? Frygt ikke. Det er nemlig sådan, at der ikke er bopælspligt på Papirøen.

Er du da slet ikke glad for, at Københavns Kommune gør noget for at løse boligproblemet? Du er da utaknemmelig. Men der skal nok komme flere boliger af samme skuffe, så med den hastighed skal dit boligproblem nok hurtigt blive løst.

Kilde: Læserbrev fra Politiken, 5 maj 2022



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

