

Lejer på Midtsjælland



NR. 143 - Vinter 2022-23

LANDSBLAD FOR DANMARKS LEJERFORENINGER

Lejerne bør samle sig i den røde blok

Boligpolitik

En borgerlig regering - eller en regering hen over midten - vil være til stor skade for boligpolitikken. Sådan skrev Danmarks Lejerforenings formand før Folketingsvalget den 1. november 2022

Af Bodil Kjærum

Folketingsvalget den 1. november bliver på mange måder afgørende for Danmark og ikke mindst for lejerne.

Siden 2019 har rød blok haft den afgørende politiske indflydelse i landet. Socialdemokratiet har regeret med støtte fra Radikale, SF, Enhedslisten og de stærkt splittede folketingsmedlemmer fra Alternativet og Frie Grønne. Samarbejdet i rød blok har betydet, at Danmark så småt har begyndt opgøret med den mest skadelige bestemmelse i den private lejelovgivning, nemlig den såkaldte § 5, stk. 2 i boligreguleringsloven. I forbindelse med sammenskrivningen af lejeloven er bestemmelsen nu at finde i lejelovens § 19 stk. 2.

Se her:

<https://www.retsinformation.dk/eli/ta/2022/341>

Blackstone-indgrebet

§ 19 stk. 2-bestemmelsen har siden 1996 gjort det muligt for udlejerne at trække over 50.000 lejemaal ud af den omkostningsbestemte leje ved at lave såkaldte gennemgribende moderniseringer i den gamle boligmasse.

Lejeniveauet i disse lejemaal ligger ofte i intervallet 1.500-2.000 kr. pr kvadratmeter om året. Det svarer til, at lejligheder på 80 kvadratmeter koster mellem 10.000 og 13.333 kr. i leje hver måned (eksklusive varme).

Det såkaldte Blackstone-indgreb i 2020 betød at det blev sværere for udlejerne at gennemføre disse moderniseringer, blandt andet fordi de nu er tvunget til at lave energiforbedringer i lejlighederne, for at få lov til at hæve huslejen til det lejedes værdi.

Nu skal en lejlighed som minimum have energimærke D for at lejen skal kunne sættes op ved genudlejning. Der er desuden strammet på andre

bestemmelser, hvilket har betydet, at udlejerne taber flere sager i byretterne særligt i København, når lejerne protesterer mod de høje huslejer.

Se artiklen:

<https://www.dklf.dk/artikler/gennemgribende-moderniserede-lejemaal/>

Uligheden på boligmarkedet

Men der er langt igen før vi kan sige, at boligpolitikken på det private lejemarked for alvor er vendt til gavn for lejerne.

For det første er der stadig stor knaphed på lejeboliger både i Hovedstadsområdet og i de store provinsbyer som Aarhus, Odense og Aalborg. Uanset Blackstone-indgrebet har udlejerne ingen problemer med at udleje de dyre lejligheder.

For det andet fortsætter den uheldige udvikling,

Fortsættes på side 2

Retureres ved varig adresseændring

POST DANMARK
PP

B

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

Danmarks Lejerforeninger: Lejestigninger skal begrænses og uligheden bekæmpes

Side 4



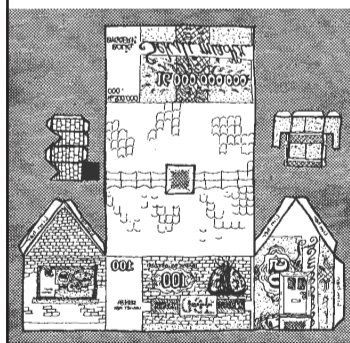
Rødt blok sætter loft over huslejestigningerne trods modstand fra udlejerorganisationerne

Side 5



Udlejerne krævede fortsat pristalsregulering af deres profit

Side 6



Fem forslag til forandring i den almene boligsektor

Side 7



Hvordan er det nu, det er?

Side 8-9



International kritik af lovgivningen om parallelsamfund

Side 10-11



Omdannelsesområder, parallelsamfund, forebyggelsesområder og udsatte boligområder

Side 12-13



Millionsvindt koster lejere 7-10.000 kr pr bolig

Side 14



Lejer på Midtsjælland Nr. 143 Vinter 2022-23

Lokaludgave af Lejer i Danmark.
Udgivet af Danmarks Lejerforeninger.
Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.
Redaktion: Jakob Lindberg (ansvh.) og
Bodil Kjærum.
Lokalredaktion: Jens Juul og Jan Sylvest

Danmarks Lejerforeninger:

Hjemmeside: www.dklf.dk
Elektronisk postadresse: dl@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

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. december 2022**

Forår 2023, deadline: 15. februar 2023



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

KORT OM DANMARKS LEJERFORENINGER

Danmarks Lejerforeninger blev stiftet i 1995. Organisationen er uafhængig af partipolitiske interesser.

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

Aktiviteterne i Danmarks Lejerforeninger omfatter:

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

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

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



Lejerne bør samle sig i den røde blok

Fortsat fra forsiden

hvor huslejereguleringen reelt forsvinder for de ældre lejligheder i småhuse opført før 1992. Det skyldes at lejerne i mange provinskommuner ikke er klar over, at de kan få sat deres husleje ned ved at klage til huslejenævnet. Når ingen bruger en rettighed, så visner den.

For det tredje presses huslejerne i vejret på grund af de kolossale prisstigninger på ejerboliger, som Danmark har oplevet i de sidste 10 år. I dag kan ejerne af ejerlejligheder i København og andre store byer få store skattefrie milliongevinster ved at sælge deres lejligheder. Når priserne på ejerlejligheder er kommet så højt op, bliver særligt København og omegnskommunerne lukket land for lønmodtagere med små og mellemstore indkomster.

For det fjerde er der stadig ikke kommet gang i byggeriet af almene boliger. På trods af, at kommunerne har mulighed for at bestemme at op til 25% af de nybyggede lejligheder skal være almene boliger, så sker det ikke. Nogle kommuner undlader at benytte denne mulighed. I andre kommuner, træffer man beslutning om det, men man følger ikke op på det og kontrollerer, at pensionskasserne og andre bygherrer reelt bygger de almene boliger.

Nedrivninger

I 2018 vedtog et bredt flertal i Folketinget med Lars Løkke i spidsen, at de såkaldte "ghettoer" skulle fjernes fra det danske landskab. Det skulle ske ved nedrivninger og salg

af almene boliger som ejerlejligheder. Socialdemokratiet og SF støttede dette indgreb, mens Radikale, Enhedslisten og Alternativet stemte imod.

Danmarks Lejerforeninger og den øvrige lejerbevægelse protesterede mod "ghettoloven", men den socialdemokratiske regering fortsatte, hvor Lars Løkke slap. Den eneste positive ændring, der er sket er, at man har fjernet det antisemitiske begreb "ghetto" fra loven og erstattet det med "udsatte boligområder"

Det går heldigvis meget langsomt med at få nedrivningerne gennemført. Der er stadig tid til at droppe denne politik, som skal betales af lejerne. Men ophævelsen af nedrivningsloven bør ske før nedrivningerne for alvor kommer i gang.

Stop Mette Frederiksens flirt med Lars Løkke

Det ser ikke ud til, at det kommende valg ender med et flertal til blå blok. Venstre og Konservative har samtidig afvist muligheden af at støtte en regering, med Mette Frederiksen som statsminister.

Men en mindretalsregering bestående af Socialdemokratiet, Radikale og Moderaterne er en mulighed. Det vil give Lars Løkke - nedrivningspolitikens fader - afgørende indflydelse på regeringens boligpolitik.

Det eneste der kan forhindre det er, hvis valget ender med et flertal bestående af følgende partier: Socialdemokratiet, Radikale, SF, Enhedslisten og Alternativet.

Stem som lejer!

Frederiksen, Ellemann og Løkke glemte boligerne

Vort land har fået en ny regering.

Mange politiske kommentatorer er begejstrede over, at det nu er lykkedes at skabe en flertalsregering hen over midten. Der tales om "reformer", men hvad er realiteten? Det er småt med reformerne. Langt de fleste forslag består i ændringer af sats og beløbsgrænser i den eksisterende lovgivning. De virkelige reformer mangler:

Der mangler en boligreform! Befolkningen behøver gode og billige boliger, men det står der ikke et ord om. Den tidligere regering stillede forslag om, at der skal bygges flere almene boliger i de store byer, for at mindske boligknapheden i Hovedstadsområdet. Forslaget er ikke nævnt med ét ord.

Der mangler også en reform af ejendomsbeskatningen.

Et af Danmarks største problemer er uligheden på boligmarkedet. Huslejeniveauet i det private udlejningsbyggeri stiger, samtidig med at gevinsterne i ejerboligsektoren bliver større og større. I dag kan velhavere tjene flere penge på at eje boliger end på at arbejde. Der er brug for en brandbeskatning af disse arbejdsfrie indkomster. Man kan ikke forvente, at hverken Venstre eller Moderaterne vil gå med til en sådan reform. Det må desværre afvente næste folketingsvalg, som forhåbentlig vil føre til et nyt rødt-grønt flertal.

Endelig mangler der et opgør med parallelsamfundsloven (tidligere kaldt ghettoloven). Loven, der påbyder de almene boligorganisationer at rive tusinder af gode boliger ned, er til skade for alle de mennesker, der ikke kan få et sted at bo. Den er til skade for den grønne omstilling, fordi de nye boliger, der skal bygges i stedet for dem, der rives ned, vil betyde øget CO₂-udslip.

Vi ønsker tillykke til den nye boligminister, Pernille Rosenkrantz-Theil. Hun er en politiker med høj citgarføring og god energi. Det får hun brug for, som leder af et ministerium, hvor der på socialområdet er rigeligt at tage fat på, og desuden er et område som ministeren brænder for. Her er der fare for at boligområdet blive usynligt i den offentlige debat og kun får meget lidt bevågenhed på Christiansborg. Vi indgår dog meget gerne i et samarbejde med Pernille Rosenkrantz-Theil for at holde liv i det arbejde hendes forgængere har påbegyndt.



Bodil Kjærum, landsformand

Boligpolitik

Regeringsforhandlingerne varsler ikke godt nyt for lejerne

Den tidligere cheføkonom i Lejernes LO, Jesper Larsen har i en artikel i Information kommenteret de regeringsforhandlinger, der føres mellem Mette Frederiksen (S), Jakob Ellemann-Jensen (V) og med Lars Løkke på sidelinjen. Han advarer forhandlerne mod at glemme det boligpolitiske område. Vi bringer her nogle centrale uddrag fra artiklen.

Af Jakob Lindberg

Jesper Larsen påpeger, at der mangler reformer der skal udvikle velfærdsstaten. Efter hans mening spiller boligen en central rolle i disse reformer, fordi boligpolitikken påvirker uligheden, land og by, demokratiet og sammenhængskraften.

Han frygter at en regering hen over midten vil skabe en boligpolitisk tørkeperiode de kommende år. Han tror at Danmark kommer til at mangle reformer, "der videreudvikler den danske velfærdsmodel med øget lighed og sikrer en mindre gentrificering af storbyerne."

Med gentrificering menes en proces, hvor folk med almindelige indkomster erstattes af velhavere. Han skriver:

- Beskatningen af skattefri kapitalgevinster i ejerboligen eller en mere retfærdig ejendomsværdiskat, sidstnævnte anbefalet af Vismændene, vil have lange udsigter. Uanset at disse forhold dræner lejeboligsektoren for mellem- og højindkomster og skaber ulighed. Og alle er spændt på, hvorvidt det lykkes at realisere aftalen om nye ejendomsvurderinger og skattesatser, uden at der medfølger en forøgelse af ejerboligbeskatningen."

Jesper Larsen påpeger, at der er stor forskel på Højrefløjens og Socialdemokratiets boligpolitik.

- Højrefløjens bud på reformer i den almene lejeboligsektor handler primært om ghettolister, salg som ejerbolig eller omdannelse til privat udlejning. Det ligger milevidt fra Socialdemokratiets prioriteringer. Reformen som åbne og gratis ventelister, en betaling fra den anvisningsret, som de i dag har kvit og frit i de almene boliger, og en styrkelse af det nære beboerdemokrati og lejernes rettigheder står ikke på midterpartierne dagsorden."

Enighed om flere almene boliger

Allerede i dag står vi midt i en befolkningsmæssig udvikling med øget udenlandsk arbejdskraft, flytning og et akut behov for mange boliger til ukrainere. Denne udvikling forstærker bolig manglen. Jesper Larsen forventer, at partierne kan blive enige om en forøgelse af det almene boligbyggeri, dog først om mange år. Som det tidligere er sket vil de nye boliger blive finansieret ved at bruge af lejernes egen opsparing i Landsbyggefonden uden megen hjælp fra statskassen.

Den hidtidige udvikling inden for det private udlejningsbyggeri vil fortsætte, skriver Jes-

per Larsen:

- De betalelige ældre udlejningsboliger er gradvist ved at forsvinde. De private udlejere kan hente et kæmpe stort afkast hjem ved at modernisere ellers solide lejligheder med et nyt køkken og badeværelse. Herefter fordobles huslejen. Mange boligsøgende ville foretrække en gedigen ikke moderniseret bolig, der var til at betale."

De lukrative ordning med gennemgribende moderniserede lejligheder i det ældre private udlejningsbyggeri burde efter hans mening stoppes."

- Men det sker ikke, for mange stærke økonomiske interesser er på banen. Desuden vil hverken De Radikale og såmænd heller ikke Socialdemokratiet reelt længere kæmpe for den omkostningsbestemte leje ved genudlejning i den private udlejningssektor. Da man havde magten, greb man ikke ind."

Det vil skabe et yderligere pres på den almene sektor, der vil få svært ved at tilfredsstille efterspørgslen. Det har højrefløjens ingen problemer med.

- For dem er de almene boliger et sted, hvor den boligsociale opgave skal løses, og hvor lavindkomsterne skal bo. Samtidig er lønmodtagernes pensionskasser lykkelige, når de moderniserer deres boliger på fuldt tryk og scorer store gevinster. De lader sig villigt spænde for de private fondes og rigmænds lobbypres, skriver Jesper Larsen

Fri lejefastsættelse

Det nyere private udlejningsbyggeri opført efter 1991 er et særligt problem. Disse boliger er de dyreste og mindst støttede udlejningsboliger i Danmark og de har derfor også den korteste botid.

- Her råder wild west tilstande, fordi lejen ved lejeaftalens indgåelse aftales frit 'som i det vilde Vesten' og reelt ikke kan ned sættes, selv om den nærmest er ublu. En aftale er en aftale' var et ideologisk mantra for højrefløjens, som sammen med De Radikale i 1991 indførte disse vilkår. Med en regering over midten kan befolkningen se frem til stilstand på det boligpolitiske område på et tidspunkt, hvor der er særligt brug for handling,

slutter Jesper Larsen

Kilde: Information, 8. december 2022.

Jesper Larsen er pensioneret cheføkonom i Lejernes LO og medlem af huslejenævnet i Frederiksberg og Gentofte kommuner.

Danmarks Lejerforeninger: Lejestigninger skal begrænses og uligheden bekæmpes

Udtalelse fra Landsmødet i Danmarks Lejerforeningers landsmøde lørdag den 29. oktober 2022

På kort sigt bør alle de opstillede partier bekræfte, at de vil opretholde loven om Huslejeloftet. Loven begrænser udlejernes adgang til at gennemføre automatiserede huslejestigninger, som følge af stigninger i nettoprisindekset.

Det vedtagne huslejeloft bør bruges til en tænkepause til at overveje, hvordan huslejen fremover skal fastsættes både i privat og alment byggeri.

Derudover skal folketinget finde langsigtede løsninger på tre udfordringer for lejerne i Danmark.

Den første udfordring

... er at folketinget får styr på inflationen, der med kraftige stigninger i priserne på varme, elektricitet og fø-

devarer truer velfærd for tusinder af lejere. Lejerne er - på grund af det lave indkomstniveau - blandt de grupper, der er mest sårbare. For mange lejere kan voldsomme pristigninger på nødvendige varer være det, som sætter dem på gaden. Hele befolkningen har et fælles ansvar for, at dette ikke sker. Det kan kun afbødes ved, at der ydes kontant krisehjælp f.eks. ved forhøjelser af overførselsindkomsterne, som finansieres ved inddragelse af ekstraordinære profiler, f.eks. i energisektoren.

Den anden udfordring

... er at gribe ind overfor den galoperende ulighed i samfundet. Foreløbig er det kun i Rød blok, man møder politikere, der tør begrænse den

stigende ulighed. Som eksempel kan nævnes de velhavende boligejeres mulighed for at blive endnu rigere ved boligspekulation til skade for lejerne. Som følge af prisstigningerne på boligmarkedet kan velhavere købe ejerlejligheder til deres børn og tjene penge på det samtidig. Man kan f.eks. tjene flere penge på at eje en bolig end på at arbejde. Den tidligere overvismand Christen Sørensen, der var opstillet for Socialdemokratiet har formuleret løsningen på problemet: En kraftig beskatning af gevinster på salg af fast ejendom, kombineret med et stort bundfradrag på f.eks., 2 mio kr, som sikrer at husejere med små indkomster kan blive boende i deres huse.

Den tredje udfordring

... er at få fart på den grønne omstilling. Hidtil har Rød blok gået forrest i kampen mod klimaforandringerne, mens de blå partier har været fodslæbende. De katastrofer der venter forude - tørke, oversvømmelser, skovbrande - vil føre til, at mange områder i verden herunder i Danmark bliver ubeboelige. Det vil ramme de fattige lejere hårdere end de rige ejere, fordi lejerne ikke har de økonomiske muligheder for at flytte et andet sted hen og begynde forfra.

Styrk kampen i hverdagen. Stem som lejer den 1. november.



Privat udlejning

Rød blok sætter loft over huslejestigningerne trods modstand fra udlejerorganisationerne

Udlejerne ønsker at få pristalsreguleret deres profit ved at sætte huslejerne i vejret midt i inflationskrisen, mens mange lejere knap nok kan betale deres varmeregninger

Af Jakob Lindberg

Den 22 september bliver der 3. behandling i Folketinget af Lovforslag nr 210 - et forslag, som vil blive vedtaget med stemmer fra Enhedslisten, Socialistisk Folkeparti, Socialdemokraterne og Radikale Venstre. De fire partier er enige om, nødvendigheden at sætte loft over huslejestigningerne i den nuværende økonomiske situation.

Loven medfører, at der indføres et loft over huslejestigninger på 4%, som gælder i 2 år, og som omfatter private lejemaal, hvor det i lejeaftalen er fastsat, at lejeforhøjelse kan kræves én gang om året som følge af stigninger i nettoprisindekset.

Loftet betyder, at huslejen kan reguleres med som udgangspunkt maksimalt 4%.

Aftaleparterne er derudover enige om, at der indføres en undtagelsesordning, som giver udlejer mulighed for at hæve huslejen over 4%, hvis udlejer kan dokumentere, at lejestigningen på 4% ikke kan dække en stigning i ejendommens driftsudgifter sammenlignet med driftsudgifterne året før. Huslejestigningen kan dog aldrig overstige nettoprisindekset.

Baggrunden for forslaget om et loft over huslejestigningerne er, at alle de lejere, som har en husleje, der reguleres efter nettoprisindekset, risikerer at blive ramt af store huslejestigninger som følge af den meget høje inflation.

Baggrund

I 2015 ændrede man lejeloven, således at det blev lovligt at indføre i lejekontrakterne, at lejen hvert år skulle reguleres efter det såkaldte nettoprisindeks. Indekset udregnes af Danmarks Statistik og fortæller hvor meget priserne på varer i gennemsnit stiger fra år til år. Hvis nettoprisindekset i det første år er 100 og året efter er 102, betyder det, at priserne er steget med 2%. Lovændringen betød altså, at hvis en lejer i det første år betalte 10.000 kr om måneden, skulle hun året efter betale 10.200 kr om måneden.

I de forløbne 7 år der kun været små stigninger i nettoprisindekset, så disse årlige reguleringer har været til at betale for lejerne

Stigninger i gasprisen

Men krigen i Ukraine har vendt op og ned på det hele. Stigningerne i de internationale priser på olie og naturgas som følge af krigen har medført en kraftig stigning i nettoprisindekset. Det betyder, at lejere, der har skre-

vet under på en kontrakt med pristalsregulering, i de kommende år kan se frem til lejestigninger på over 10% eller mere, hvis der ikke bliver grebet ind fra folketingets side.

Derfor vil rød blok ændre lejeloven. Det gøres ved at sætte et loft over de huslejestigninger, som sker ved regulering af lejen efter udviklingen i nettoprisindekset for 2022 og 2023. Dette betyder, at den private udlejer ikke kan opkræve de penge, som lejeren har skrevet under på, at hun vil betale. Det vil virke på den måde, at hvis huslejen - ifølge nettoprisindekset - den 1. januar skulle stige med 10% fra 10.000 til 11.000 kr, så må udlejer nøjes med en stigning på 4% således at den nye husleje bliver 10.400.

Undtagelse

Udlejerorganisationerne har kritiseret, at man på denne måde griber ind i gyldige aftaler mellem udlejer og lejer. Derfor foreslår regeringen en undtagelsesbestemmelse i loven, således at udlejer kan f.eks. opkræve en stigning på 5%, hvis han kan dokumentere, at *driftsudgifterne* i ejendommen er steget med 5%.

Så store stigninger i driftsudgifterne forekommer kun meget sjældent. Det skyldes, at de fleste af driftsudgifterne i en lejebolig *i forvejen* skal betales ud over lejen. Det gælder f.eks. udgifterne til varme, vand og antenneudgifter. Her lægger udlejer ud for lejeren, som så skal modtage et forbrugsregnskab en gang om året og efterbetale, hvis hun har betalt for lidt. Elektricitet i lejligheden betales direkte fra lejeren til elværket.

Hvis en lejer i en nyere udlejningsejendom opført efter 1991, betaler 10.000 i husleje, så er det ofte kun f.eks. 1-2.000 kr, der er driftsudgifter. Et lignende beløb går til ejendoms-skatte, forsikringer og administration. Men langt det meste er *afkast*, det vil sige det beløb, som lejeren betaler direkte til udlejer for at få lov til at bo i ejendommen. Afkastet er det samme som *profit*.

Hvis de *egentlige driftsudgifter* er f.eks. 1.500 kr og stiger 10% svarer det til 150 kr om måneden. I forhold til hele huslejen udgør stigningen på 150 kr kun 1,5%. Men ifølge pristalsreguleringen skal lejeren af med 1.000 kr mere om måneden. Selv om udlejer kun får lov til at opkræve 400 kr i husleje-forhøjelse er der overskud for udlejer.

Danmarks Lejerforenings høringssvar

Vi indsendte et høringssvar, hvor vi støttede forslaget om et husleje-loft, men foreslog, at loftet kun blev på 2% i stedet for 4% som regeringen har foreslået.

Som følge heraf blev vi indkaldt til et såkaldt ekspertmøde med Folketingets boligudvalg. Her fik organisationerne lejlighed til at argumentere for deres synspunkter. På udlejer side deltog repræsentanter for pensions-selskaberne, Dansk Industri og Ejendomsforeningen Danmark. Fra lejer side deltog Lejernes LO og Danmarks Lejerforeninger.

Kommentar

Ved høringen argumenterede repræsentanten for Forsikring og Pension, Kent Damsgaard i mod lovforslaget, med den begrundelse, at pensions-

selskaberne, som udlejer en stor del af de private udlejningsboliger, ville tabe mindst 1 mia kroner i manglende indtægter som følge af indgrebet. Det viser lidt om den manglende situation-fornemmelse fra udlejer side, når man tager i betragtning hvor mange milliarder pensions-selskaberne i forvejen trækker ud af de lejere, der bor i deres ejendomme.

Jeg deltog som repræsentant for Danmarks Lejerforeninger. I mit indlæg kritiserede jeg denne holdning, som er udtryk for, at udlejerne vil have pristalsregulering af deres profit på lejernes bekostning. De skulle skamme sig.

Hele høringen kan ses på folketingets TV-kanal ved hjælp af linket herunder:

<https://www.ft.dk/aktuelt/webtv/video/2021/bou/tv.7951.aspx?as=1>



Privat udlejning

Udlejerne krævede fortsat pristalsregulering af deres profit

Folketinget lagde loft over huslejestigninger i den nye boligmasse på trods af en skamløs kampagne fra udlejernes side

Af Jakob Lindberg

Heldigvis nåede folkettinget den 27/9 at vedtage en ændring af lejeloven, som lægger loft over huslejestigninger i den nyere private boligmasse.

I de næste to år må de automatiske forhøjelser af huslejen højst blive på 4% hvert år.

Nettoprisindekset

I lejekontrakten står der, at lejen forhøjes hvert år den 1. november efter nettoprisindekset. Lejer betaler den 1. oktober 2022 10.000 kr om måneden. Vi forestiller os, at priserne fra 2021 til 2022 stiger med 6%. I 2023 stiger priserne med 10%. I dette tilfælde ville huslejen den 1. november 2022 stige til 10.600 og den 1. november 2023 til 11.660.

Som følge af overgrænsen på 4% bliver huslejen d 1. november 2022: 10.400 kr. 1. november 2023: 10.816 kr

af i vores dagligdag: - varme, - elektricitet, - fødevarer osv.

Værst går det i øjeblikket ud over de mennesker, der har eget naturgas fyr. Men da mange fjernvarmeværker også bruger naturgas, vil det også gå ud over de lejere, der er tilsluttet fjernvarmen.

Pensionskasserne

Men der er også nogen der tjener på inflationen: De private udlejere, herunder pensionskasserne. Mange pensionskasser har investeret medlemmernes penge i privat boligbyggeri. Deres indtægter består af lejeindtægter for de lejere, der bor i ejendommene.

Et fiktivt eksempel ser således ud:

Lejerne i en pensionskasseejendom betaler hver 10.000 kr om måneden. Derudover betaler lejerne selv for opvarmning og vandforbrug. Af de 10.000 kr går f.eks. 1.000 kr til drifts-

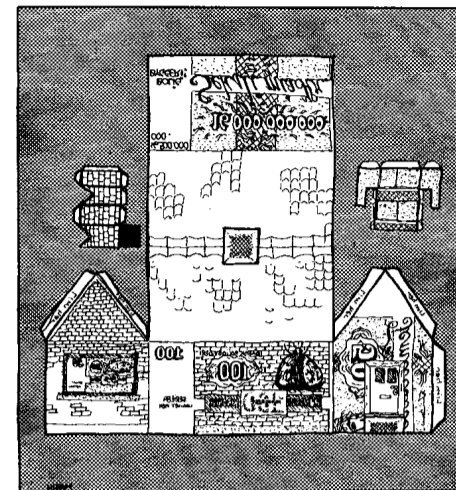
stiger med 5% hvert år så får man den udvikling i huslejen, som fremgår af de to søjler med massiv udfyldning i denne figur

Ved siden af huslejen ses med vandret skræning udviklingen i pensionskassens afkast.

Huslejen stiger fra 10.000 kr om måneden til 12.155 kr om måneden, mens pensionskassens afkast stiger fra 7.000 kr om måneden til 8.844 kr om måneden. I denne beregning har jeg forudsat, at stigningen i driftsomkostningerne kun bliver det halve af pristalsstigningen. Dette kan blive tilfældet, hvis energipriserne stiger mere end lønningerne, som de gør i øjeblikket. I regnestykket har jeg forudsat, at pristallet som helhed stiger med 5% hvert år, mens driftsudgifterne kun stiger med 2,5% hvert år.

Lejerne bliver sorteper

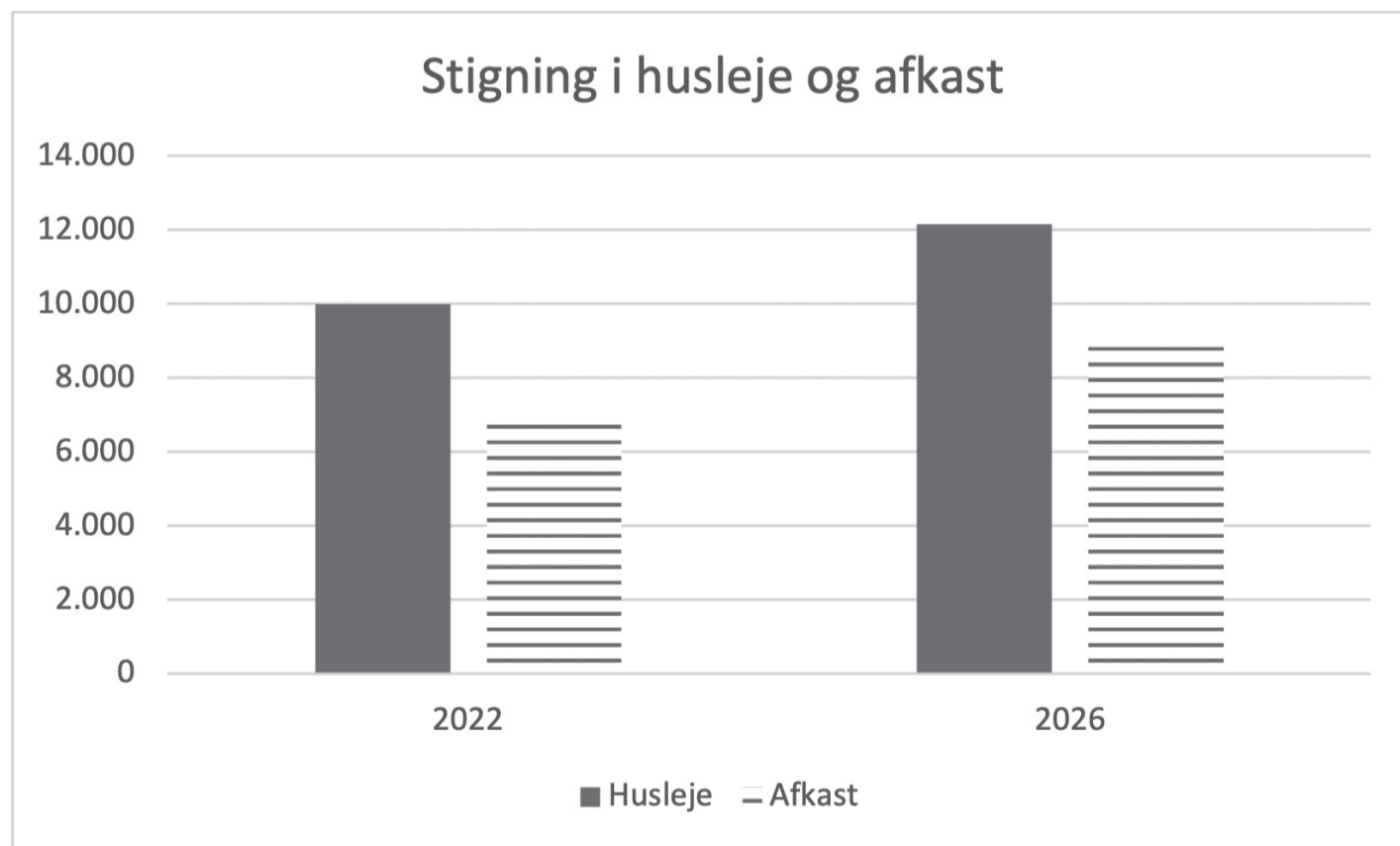
Hvis det bliver tilfældet bliver lejerne i denne pensionskasseejendom



ne på banen og forsøgte at forhindre huslejestoppet. Resultatet var, at Folketinget Boligudvalg indkaldte til en ekstraordinær høring, hvor lejer- og udlejer organisationerne fik lejlighed til at gøre deres synspunkter gældende. Jeg deltog på Danmarks Lejerforbunds vegne, og det var en lærerig oplevelse.

Både repræsentanterne for udlejerorganisationerne og pensionskasserne kritiserede kraftigt forslaget om huslejestoppet. Argumentet var, at Folketinget med huslejestoppet berøvede udlejerne incitamentet til at bygge nye boliger, fordi man lagde loft over huslejestigningerne.

Meningen var ikke til at tage fejl af: Udlejerne (herunder pensionskasserne) ville have lov til få et forøget afkast på deres lejeres bekostning.



Baggrund

For udlejningsejendomme opført efter 1991 har det været lovligt, at aftale en automatisk pristalsregulering af huslejen. I de sidste 10 år er det såkaldte nettoprisindeks kun steget langsomt, og derfor har disse automatiske huslejestigninger været til at leve med for lejerne.

Krigen i Ukraine og stoppet for import af naturgas fra Rusland har ændret denne situation.

Danmark oplever i øjeblikket generelle prisstigninger på masser af varer, som vi alle sammen er afhængige

udgifter (f.eks. reparationer på bygninger). Der går også penge til lønninger til vicevært eller andet personale f.eks. 1.000 kr pr måned pr lejemål. I ejendomsskat betaler pensionskassen også 1.000 kr. pr lejer pr måned

Forskellen mellem huslejeindtægten og de direkte omkostninger er afkastet (profiten). I dette eksempel er afkastet altså 7.000 kr pr. lejer pr måned

Ejendommens lejere har skrevet under på at de 10.000 kr i månedlig leje bliver pristalsreguleret. Hvis pristallet

sorteper. For det første skal de selv betale for opvarmning af ejendommen og det meste af elregningen. For det andet stiger deres husleje kraftigt, fordi den er pristalsreguleret.

Omvendt med pensionskassen. Dens afkast stiger endnu hurtigere end huslejen fordi stigningen i pristallet er større end stigningerne i driftsudgifterne.

Høring i folkettinget

Da folkettinget skulle behandle forslaget om huslejestop kom udlejerorganisationerne og pensionskasser-



Fem forslag til forandring i den almene boligsektor

Den almene boligsektor er uundværlig i det danske velfærdssamfund. Men der er behov for forbedringer og mere åbenhed og gennemsigtighed, hvis de almene boliger skal vedblive med at være til gavn for lejerne og samfundet. John Steen Johansen stiller her fem konkrete forslag.

Af John Steen Johansen

Det dokumenteres og udstilles i denne tid løbende, hvor godt og hvor landets folkevalgte bor.

Mange vælgere er mindre privilegerede. Mange har store problemer med stigende energi- og varmeregninger og må flytte i campingvogn. Mange lejere i den almene boligsektor, der er så heldige at have fjernvarme, har til gengæld andre problemer.

Problemer, som kan løses politisk. Også hen over midten i dansk politik.

Gennem det seneste halvandet år har JP Aarhus i den veldokumenterede artikelserie "Boligforeninger under lup" afdækket flere af den almenyttige boligsektors åbenlyse og tilbagevendende problemer. Problemer, der har store konsekvenser for mange af de en mio. lejere i sektoren.

På trods af de mange bekymrende historier og den gode dokumentation er der stadig centrale forhold i sektoren, der ikke tages op af politikere med magt og indflydelse på området.

Uanfægtet af den politiske aftale fra januar 2021 om effektivisering af den almene boligsektor i 2021-2026, som blev indgået mellem Transport- og Boligministeriet, Boligselskabernes Landsforening (BL) og Kommunernes Landsforening (KL), fungerer den almene boligsektor på mange måder stadig som en stat i staten.

Den meget omtalte skandale med svindel for millioner i Østjysk Bolig, der nu er sat under administration, er blot én af mange spektakulære sager.

Det er tid til forandring.

Her følger fem forslag til en mere velfungerende almen boligsektor.

1. Stop den økonomisk usunde kassetænkning, som mange boligadministrationselskaber lever højt på.

Den almene boligsektor er nonprofit og drives efter centralt fastlagte retningslinjer. Der skal udvises sparsommelighed. Egenkontrollen skal fremme effektivitet og kvalitet i boligorganisationen og bidrage til at sikre, at boligorganisationen drives forsvarligt og effektivt.

Men i praksis kastes der i mange renoveringer ofte gode penge efter dårlige projekter. Boligselskaberne har med den udvidede egenkontrol vide rammer for at spekulere i nedslidning og store renoveringsprojekter.

Der er mange eksempler på, at dårligt vedligehold og nedslidning i den almene boligsektor betaler sig. Ikke for beboerne. Men for ledelsen i de almene boligselskaber.

De forskellige støttemuligheder for renovering og nybyggeri blokerer for beslutninger, der totaløkonomisk vil være mere rentable og hensigtsmæssige.

En løsning kunne være at begrænse BL's indflydelse på sammensætningen af Landsbyggefondens bestyrelse og derigennem sikre Landsbyggefondens (LBF) en større uafhængighed og en tydelig adskillelse fra boligorganisationerne og administrations-selskabernes egeninteresser, når der tildeles støttemidler.

En alternativ løsning til større uafhængighed af boligselskaberne og styrkelse af den demokratiske kontrol med anvendelsen af støttemidlerne kan opnås ved at flytte opgaven med tildeling af støttemidler til renovering fra LBF til kommunerne. Kommunerne har erfaring og ekspertise med opgaver af denne karakter, blandt andet fra tildeling af byfornyelsesmidler til privat udlejningsbyggeri.

2. Indfør vandtætte skotter mellem gennemførelse af byggesager i almene boligafdelinger og bestyrelsesmedlemmers privatøkonomiske interesser.

Med de nuværende honorarregler kan boligorganisationens bestyrelse, der er ansvarlig for beslutninger vedrørende vedligeholdelse, og administrationselskaberne, der forbereder beslutninger vedr. vedligehold, have en særlig økonomisk tilskyndelse til at oparbejde et vedligeholdelsefterløb i boligafdelingerne.

3. Styrk beboerdemokratiet og ansvarligheden.

Indfør direkte valg til organisationsbestyrelsen, som det eksempelvis kendes fra større medlemsejede pensionskasser. Afskaf de tåbelige og fristende byggesagshonorarer til organisationsbestyrelser, der i forvejen modtager honorar for deres bestyrelsesarbejde.

Den nuværende organisationsstruktur og de tilhørende valgeregler gør reelt organisationsbestyrelsen selvsupplerende med vide muligheder for at unddrage sig et politisk ansvar. Det er en hæmsko for ansvarlighed og samti-

dig en hindring for effektiv drift, velfungerende boligorganisationer og ikke mindst beboerdemokratiet.

4. Ryd op i Landsbyggefondens labyrintiske støtteordninger til byggeri og renoveringer.

Støtteordningerne giver reelt ledelse og direktion i Landsbyggefondens store muligheder for at skønne og favorisere boligorganisationer og udmærker sig bestemt ikke ved transparens.

Tænk blot på de store og skandaleramte renoveringer af bebyggelsen Tingbjerg i København og bebyggelsen Søndermarken på Frederiksberg. Begge er eksempler på nedslidning og efterfølgende mangel på professionel styring af renoveringsprojektet, som har afstedkommet væsentlige budgetoverskridelser, usundt boligmiljø og forhøjede huslejer.

Det er næppe for meget at sige, at dårligt vedligehold og nedslidning af bygninger og boliger bestemt ikke er fremmede for sunde boliger og bæredygtig økonomi.

5. Sæt ind over for boligselskabernes millionstore indtjening på ventelistegebyrer.

Mange boligselskabers lukrative indtjening på ventelistegebyrer er en problemstilling, der kalder på politisk beslutsomhed og handling. Det kan gøres enkelt ved at indføre fælles ventelister for boligselskaberne på kommunalt og regionalt plan.



*Kilde:
John Steen Johansen er formand for afdelingsbestyrelsen for Bellahøj I og II, SAB. SAB (Samvirkende Boligselskaber) er en boligorganisation, der administreres af administrationselskabet KAB. Debatindlægget har været bragt i Jyllandsposten.*

... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Pletmaling

? Jeg er fraflyttet min lejlighed som jeg har boet i, i 6 måneder. Min udlejer har sagt, at der kan nøjes med at pletmales i lejligheden. Han vil selv male, og han giver udtryk for, at han ikke vil have, at jeg selv malar lejligheden. Dog siger han, at han skal have 4.000 kr for at pletmale. Hans begrundelse er, at han altid køber maling for 3.500 kr, og så er resten af beløbet løn til ham for udførelse af arbejdet.

Jeg kan se, at den maling han køber koster 499 kr i Bilka. Malingen er samme størrelse som han selv køber. Jeg har konfronteret ham med dette, men han holder stadig fast i, at han skal have 4.000 kr for at male.

Kan dette virkelig passe. Og kan man kræve at få kvittering/bevis på pris på maling? Kan min udlejer også opkræve betaling fra mig, for maling som ikke bliver brugt til istandsættelse af min lejlighed.

Med venlig hilsen, B

! Tak for dit spørgsmål.

Ved fraflytning er udgangspunktet i lejeloven at lejer skal aflevere det lejede i samme stand, som det var ved overtagelsen, jf. lejelovens § 187, stk. 1.

Efter en lejeperiode på 6 måneder vil en udlejer kunne kræve at lejemålet afleveres nymalet, såfremt lejemålet var nymalet på overtagelsestidspunktet. Hvis du selv vil male (istandsætte) dit lejemål inden aflevering, er det ikke noget udlejer kan bestemme. Så længe en lejer har råderet over det lejede, kan andre ikke bestemme om denne må male sit lejemål.

Har en lejer afleveret det lejede uden at dette er istandsat, og udlejer er berettiget til at kræve betaling for istandsættelse, kan udlejer kræve sine udgifter hertil dækket af lejer. Udlejer skal som udgangspunkt dokumentere sine udgifter og skriftligt gøre dem gældende overfor lejer, i en fraflytteopgørelse.

Venlig hilsen
Martin G. Laursen
Sagsbehandler



Knirkende gulv

? Vi bor til leje i en almenboligforening, i et byggeri fra 1950'erne. Vi har boet her i snart 3 år.

Vi har et problem med virkelig knirkende gulve! Vi har tidligere boet i samme afdeling hvor problemet var det samme, men ikke i denne grad.

Vi har en kvadratisk fordelingsgang, hvorfra der er adgang til alle rum (3 værelser, stue, køkken og bad).

Gulvet synker flere steder, især foran badeværelset, formentligt pga fugt.

Og gulvet det knirker voldsomt. Det larmer rigtig meget ude i gangen, men også i stuen og soveværelset, der hvor man mest naturligt går.

I gangen er det så slemt, at vores børn på hhv 3 og 5 vågner, hvis ikke vi går strategisk og nærmest hopper henover de steder hvor gulvet giver efter og knirker.

Det har formodentligt været forsøgt fikset før i tiden, der er skruer overalt i gang, soveværelse og stue.

Vi skrev det på fejl og mangellisten da vi flyttede ind for tre år siden.

Beskeden var, at det kunne de ikke fikse, men vi måtte gerne selv prøve med karmskruer (min mand er tømrer).

Men det gør ingen forskel, flere steder kan skruerne slet ikke få fat, fordi der nærmest ingenting er under gulvet.

Det er ikke til at holde ud, det er ikke holdbart at vi ikke kan bruge gangen efter kl 19, den er den eneste måde at komme fra rum til rum på.

Vi har forsøgt med tæpper, gør ingen forskel.

Tør slet ikke tænke på hvordan det lyder hos underboen.

! Tak for jeres brev

Som I beskriver problemet, er det ikke noget I skal finde jer i.

Da problemet fandtes allerede ved indflytningen, er der tale om en oprindelig mangel, som er omfattet af reglen i almenlejelovens § 16, hvor der står:

“§ 16. Uenighed om, hvorvidt det lejede er mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, afgøres af beboerklagenævnet.
Stk. 2. Beboerklagenævnet kan pålægge udlejeren at udbedre manglen.”

Beboerklagenævnet har sekretariat på rådhuset i jeres kommune. Send jeres klage dertil.

Nogen gange afviser beboerklagenævnet at tage stilling. Hvis de ikke vil behandle jeres klage bør I kontakte en advokat, som kan stævne boligselskabet for Retten. Advokaten kan også søge fri proces eller retshjælps dækning på jeres vegne, hvis advokaten mener, at der er en god grund til at føre sagen

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Klage over varmeregning

? Kære DKLF. Jeg håber, I kan hjælpe mig i den rigtige retning. Vi har modtaget en varmeregning, som vi har svært ved at genkende, da vi næsten ikke har haft tændt for varmen i perioden. Det har vi skrevet til administrator og ISTA, som begge fastholder varmeregningen. Nu har vi betalt, da vores udlejer ville sende os til inkasso.

Ved I, hvor vi kan henvende os, når det drejer sig om privatudlejning, som bliver administreret af Advokaternes Ejendomsadministration?

Vi har først henvendt os til Advokaternes Ejendomsadministration, og de henviste os til ISTA, som henviste os tilbage til AE, som så ville sende os til inkasso.

Håber, I kan hjælpe os i den rigtige retning.

Her kan I se vores klage:

Kære Ista

Vi har modtaget en varmeregning for Skånegade X 2300 København S, som vi ikke kan forstå. Regningen er 70% højere end acontobeløbet og dækker en periode, hvor vi har haft varmen slukket i langt de fleste måneder.

Varmeregnskabet dækker perioden 1. marts 2021 til d. 31. december 2021, og i hele sommerperioden er varmen slukket og vi fraflyttede lejligheden d. 31. oktober, hvorfor der var slukket for varmen i november og december.

Derfor kan vi ikke forstå en samlet regning på 13.776,17 kr. Især fordi, at vi allerede har betalt 8.000 kr. aconto.

Har I mulighed for at tjekke om der kan være sket en fejl i aflæsningen, og sende hos en månedlig opgørelsen?

! Tak for dit spørgsmål.

Hvis du som lejer modtager et forbrugsregnskab med fejl i, skal du gøre skriftlig, begrundet indsigelse mod det. Udlejer skal herefter indbringe forbrugsregnskabet for huslejenævnet hvis han vil fastholde sit krav. Dette følger af lejelovens § 77.

“§ 77. Lejeren kan skriftligt gøre indsigelse mod de enkelte forbrugsregnskaber, senest 6 uger efter at regnskabet er kommet frem til lejeren. [...] Indsigelsen skal indeholde oplysning om, på hvilke punkter regnskabet ikke kan godkendes. Udlejeren skal indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejeren ønsker at fastholde sit krav om efterbetaling i henhold til regnskabet.”

Hvis du havde gjort skriftlig, begrundet indsigelse mod forbrugsregnskabet, skulle du afvise kravet om efterbetaling, hvis ikke udlejer havde indbragt sagen for huslejenævnet.

En begrundelse for indsigelse kan være fejl i regnskabet, fejl ved målerne (målingen) eller fejl ved fordelingen.

Når du nu har betalt, bør du straks kontakte en lejerforening, så der kan startes en huslejenævns sag om forbrugsregnskabet. På den måde kan du måske få dine penge tilbage.

Venlig hilsen
Martin G. Laursen
Sagsbehandler

Gebyr for ændring af lejekontrakt

? Jeg bor i øjeblikket sammen med 3 venner hvor vi alle står på lejekontrakten. 1/11 flytter jeg væk fra lejligheden mens de 3 andre vil blive boende. I den forbindelse kræver udlejer et gebyr på 1.350 kr for at fjerne mig fra lejekontrakten. Er dette en fair pris for, hvad jeg antager er en ret simpel proces?

! Tak for dit spørgsmål.

Det er ulovligt for udlejer at kræve gebyr for udarbejde eller ændre en lejeaftale. Det fremgår ikke direkte af lejeloven men er en praksis fastsat af Højesteret.

Dog skal du være opmærksom på at hvis I alle står på lejeaftalen, kan udlejer afvise at ændre den. En gensidig aftale indgået i fællesskab, kan kun ændres hvis alle parter accepterer det.

Det er en del af forbuddet mod “dusør”, lejelovens § 15, stk. 1, hvilket betyder at hvis du har betalt for ændringen, kan du kræve pengene tilbage.

Venlig hilsen
Martin G. Laursen
Sagsbehandler

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

Almen udlejning

International kritik af lovgivningen om parallelsamfund

Både FN og Europarådet kritiserer den danske regering for at indføre etniske kriterier i almenboligloven

Af Bjarne Overmark

Lovgivningen om parallelsamfund er blevet bemærket i udlandet. FN har en "Komite til eliminering af racediskrimination" (forkortet CERD), som har fremsat en række kritiske observationer.

For eksempel har CERD kritiseret Danmark for at bruge af begreberne "vestlig" og "ikke-vestlig" uden nogen fornuftig begrundelse. Det kan føre til marginalisering og stigmatisering af dem som klassificeres som "ikke-vestlige" på den måde at disse personer ikke anses for at være "rigtige danskere".

Komiteen anbefaler, at en danske stat ophører med at bruge begreberne i lovgivningen og i stedet anvender begreber, der ikke risikerer at udløse indirekte diskrimination mod nogen befolkningsgruppe. Komiteen er bekymret for at man supplerer de socio-økonomiske kriterier med det etniske kriterium, "ikke-vestlig oprindelse", fordi der derved tilføjes et etnisk og racistisk element til lovgivningen. Et sådant etnisk element kan resultere i diskrimination inden for samfundslivet f.eks. med hensyn til beskæftigelse, boliger og adgang til offentlige serviceydelser

Anbefalinger

Komiteen anbefaler den danske stat at:

- Afstå fra at bruge de procentvise andele af indvandrere og deres efterkommere fra "ikke-vestlige lande" i et bestemt område som basis for at anvende strengere lovgivning og foranstaltninger.
- Foretage en omfattende gennemgang af, hvordan disse love og reguleringer i relation til "parallelsamfund" virker, samt ændre eller

ophæve enhver forordning, som direkte eller indirekte diskriminerer mod nogen grupper under artikel 1 i Konventionen om menneskerettigheder, herunder med hensyn til deres rettigheder til bosættelse, beskæftigelse, undervisning eller lighed for loven.

ECRI-rapport

Denne kritik af den danske lovgivning er på det seneste blevet fulgt op af en såkaldt ECRI-rapport fra Den Europæiske Kommission mod Racisme og Intolerance (ECRI) af 9.6.2022. ECRI er stiftet af Europarådet som et uafhængigt organ til overvågning af menneskerettigheder med særlig fokus på kampen mod racisme, diskrimination (på grund af 'race', etnisk/national oprindelse, hudfarve, nationalitet, religion, sprog, seksuel orientering og kønsidentitet), fremmedhad, antisemitisme og intolerance.

Også ECRI kritiserer brugen af begrebet ikke-vestlig i offentlige registreringer. Det bruges i danske indbyggers sundhedskort, af jobcentre og i forbindelse med foranstaltninger relateret til Covid-19. Personer med bopæl i Danmark, herunder danske statsborgere, kan blive registreret som "ikke-vestlige" mod deres vilje og ofte uden deres vidende, herunder af jobcentre, hvilket efter nogle civilsamfundsaktørers opfattelse vil kunne anses for at være en overtrædelse af loven mod forskelsbehandling på arbejdsmarkedet.

Derfor anses en person ikke nødvendigvis for "dansk" i alle henseender, blot fordi vedkommende har et dansk pas, men han/hun skal derudover have mindst én forælder, der er dansk statsborger og være født i Danmark. Enhver anden defineres som

en "indvandrer" eller efterkommer og kategoriseres yderligere som enten vestlig eller ikke-vestlig. Dette til trods for at dansk lov forbyder registrering af indbyggere efter etnicitet eller religion.

En tvivlsom succes

En reference for succés under den såkaldte "parallelsamfundlovgivning" er en reduktion af almene boliger i disse områder til fordel for ejerboliger, privat udlejning og andelsboliger. Som følge heraf kræver love, der trådte i kraft i november 2018, at de almene boligforeninger skal reducere andelen af almene boliger til 40% i 2030 i områder, der har været kategoriseret som parallelsamfund i fire år eller mere. Som en konsekvens heraf kan op til 60% af boligerne i disse områder rives ned eller omdannes til mere specifikke boligtyper. Dette udsætter de nuværende beboere i disse områder for en større risiko for at skulle flytte fra deres hidtidige hjem. Det bidrager også til at mindske antallet af almene boliger, der står til rådighed for socialt udsatte, herunder etniske minoriteter. Det skal bemærkes at også boliger af god kvalitet kan blive revet ned som følge af denne politik.

Strafzoner

Et andet aspekt af parallelsamfundslovgivningen i bredere forstand er, at politiet har beføjelse til midlertidigt at udpege kvarterer som "zoner med øget straf", hvor begåede forbrydelser kan føre til øgede strafferetlige sanktioner for visse lovovertrædelser, herunder hærværk, overfald, manglende overholdelse af den offentlige orden, brandstiftelse, trusler og afpresning. Mens ordlyden i artikel 6a i politiloven er neutral og giver politiet

mulighed for at udpege ethvert område som en "zone med øget straf", bemærker ECRI, at lovforslaget om indførelse af sådanne politibeføjelser blev efterfulgt af en eksplicit henvisning til initiativer mod "parallelsamfund". I forklaringerne blev udsatte områder, som også "parallelsamfund" hører til gentagne gange nævnt. ECRI opfordrer kraftigt myndighederne til at sikre, at disse politibeføjelser i praksis ikke rettes specielt mod parallelsamfund.

Kritik fra FN

De Forenede Nationers Komité for Økonomiske, Sociale og Kulturelle Rettigheder (Committee on Economic, Social and Cultural Rights, CESCR) har gennemgået lovgivningspakken om "parallelsamfundet" og i sine afsluttende bemærkninger erklæret, at den er bekymret for, at "loven er diskriminerende"

Den 18. marts 2021 henviste den danske bolig- og indenrigsminister i medierne til et nyt lovforslag der reviderer den eksisterende lovgivning om bekæmpelse af parallelsamfund, hvori ministeriet har foreslået, at andelen af beboere af "ikke-vestlig" oprindelse i hvert kvarter begrænses til maksimalt 30% inden for 10 år. På trods af forslaget om ny terminologi udgør den foreslåede lovgivning en opdateret og udvidet version af "parallelsamfundslovgivningen".

Tilsvarende ændringer af loven om almene boliger blev vedtaget og trådte i kraft i november 2021.

Den lovgivning, der blev vedtaget i november 2021, introducerede yderligere en ny kategori af boligområder, som kaldes forebyggelsesområdet. Disse områder er defineret som fælles boligområder med mindst 1.000 beboere, hvor andelen af indvandre-



Almen udlejning

Fortsat fra side 10

re og efterkommere af ikke-vestlig oprindelse overstiger 30%. Desuden skal området opfylde mindst to ud af fire kriterier vedrørende uddannelse, beskæftigelse, indkomst og kriminalitet. Med andre ord er indikatorerne for forebyggelsesområderne de samme som de tidligere for "udsatte områder". Men de procentsatser, der er knyttet til indikatorerne er blevet strammet, og derfor vil mange flere mennesker blive ramt af udlejningsregler i den nyligt vedtagne boliglovgivning med henblik på at ændre sammensætningen af lejere.

Indenrigs- og boligministeriet anslår, at 58 boligområder med omkring 110.000 indbyggere vil falde ind under den nye kategori "forebyggelsesområder". Tilføjelsen af "forebyggelsesområder" vil næsten fordoble det samlede antal beboere, der er berørt af udlejningsregler med henblik på at ændre sammensætningen af lejere i de pågældende områder.

Større risiko for tab af bolig

Det er klart, at eftersom formålet med "parallelsamfundslovgivningen" herunder i dens foreslåede opdaterede form er, at reducere andelen af ikke-vestlige i de berørte kvarterer, har "ikke-vestlige" større sandsynlighed end "indførte danskere" eller andre "vestlige" for at blive opsagt eller ikke få tildelt en lejlighed i et af disse kvarterer. Dette kan betragtes som diskrimination mod minoriteter baseret i praksis på national eller etnisk oprindelse. På denne baggrund understreger ECRI, at den ikke bestrider målet om at fremme integrationen ved at skabe mere blandede kvarterer. Den er ikke desto mindre bekymret

over de midler, der anvendes for at nå dette mål.

ECRI anbefaler som en prioritet, at de danske myndigheder for at undgå tvangsudsættelser og for at nå lovgivningens mål med hensyn til en mere balanceret sammensætning mellem ikke-vestlige, EU-borgere og "indførte danskere" i kvartererne, i stedet indfører positive incitamenter for alle berørte befolkningsgrupper for at nå det erklærede mål.

Kilde: Bjarne Overmark er advokat (H) og repræsenterer afdelingsbestyrelsen i Afdeling 4 i Brabrand Boligforening i Aarhus og en række lejere i området. De har lagt sag an mod organisationsbestyrelsen i Brabrand Boligforening, Aarhus Kommune og Indenrigs- og Boligministeriet. Sagen skal forhindre gennemførelsen af en helhedsplan for området, der vil medføre nedrivninger og forflytninger af lejere.



Betegnelserne er gjort mere stuerene, men indholdet er skærpet

Trods ændrede betegnelser er den danske lovgivning stadig diskriminerende og fremmedfjendsk.

Af Jakob Lindberg

I dette blad har jeg tidligere skrevet om den danske ghettolovgivning. Jeg har blandt andet kritiseret lovgivningen for at være diskriminerende og for at indføre et antisemitisk bergreb som "ghetto" i Almenboligloven, navnlig § 61 a. Den mest vidtgående ændring af Almenboligloven skete under Lars Løkkes regering i 2018, hvor flertallet i folketinget vedtog en plan for afskaffelse af de såkaldte ghettoer, gennem nedrivninger og salg af almene boliger til private.

Der er nu gået 4 år, som har været præget af kraftig modstand mod denne lovgivning - og endnu er det kun

i få tilfælde lykkedes at afskaffe de såkaldte ghettoer. Medvirkende hertil har været at de såkaldte helhedsplaner er blevet forsinket, fordi beboerne har protesteret mod opsigelserne og nedrivningerne.

Ændrede begreber

I 2021 imødekom regeringen og folketinget kritikken af begrebet "ghetto". Ved lovændringen er begrebet *hårde ghettoområder* f.eks. blevet erstattet med ordet *omdannelsesområder*. Men indholdet i loven er stadig det samme. Væk er ordet ghetto. Nu benævnes indsatsen som "Parallelsamfundsplanen" Men målsætningen er stadig den samme: Man vil sprede

de brune, gule og sorte indvandrere ved at rive boliger ned eller ved at sælge dem som ejerlejligheder til velhavende danskere. Man bruger dog ikke ordene "brune", "sorte" og "hvide". Det ville være *åbenlyst* racistisk.

I stedet anvendes en skelnen mellem "ikke-vestlige" og "vestlige". F.eks. bliver folk, der er født i Danmark af indvandrere fra Asien, Mellemøsten eller Afrika, klassificeret som "ikke-vestlige". Hvis der er over 50% ikke-vestlige beboere i et boligområde, og boligområdet *samtidig* er præget af høj arbejdsløshed, lav gennemsnitsindkomst, lavt uddannelsesniveau og en kriminalitet der er højere end gennemsnittet i Danmark,

vil området blive karakteriseret som "omdannelsesområde".

Konsekvensen heraf er, at kommunen kan tvinge boligselskabet i området til at nedrive eller sælge boliger. Denne omdannelse af området vil ikke alene gå ud over de "ikke-vestlige" beboere, men også de etniske danskere, der bor i området.

Se også artiklen, *International kritik af lovgivningen om parallelsamfund* på foregående side.

Almen udlejning

Omdannelsesområder, parallelsamfund, forebyggelsesområder og udsatte boligområder

Disse områder blev tidligere kaldt ghettoer. Ved en lovændring i 2021 blev loven omdøbt til Parallelsamfundsloven, fordi regeringen fandt at ordet "ghetto" var for krænkende. Desuden opfandt man et nyt begreb, forebyggelsesområderne, hvorved systemet blev gjort endnu vanskeligere at forstå, end det var før.

Af Jakob Lindberg

Systemet er bygget således op:

A: Først har man udvalgt alle boligområder med over 1.000 beboere til nærmere undersøgelse.

B: Ud af dem har man udvalgt alle områder, hvor andelen af beboere med *ikke-vestlig baggrund* er større end **30%**. Fra denne liste har man udvalgt de områder, der opfylder mindst to af følgende sociale kriterier

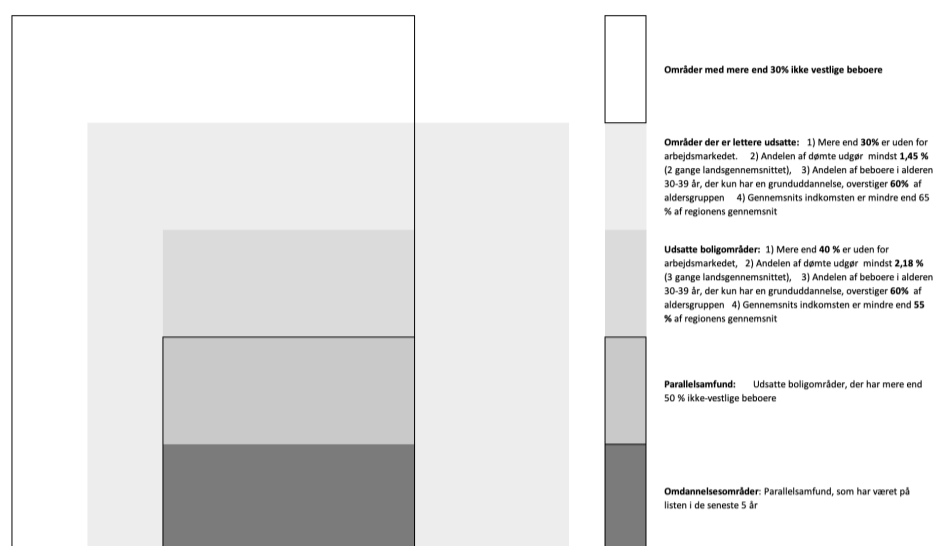
1. andelen af beboere i alderen 18- 64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse, overstiger **30%**. opgjort som gennemsnit over de seneste 2 år
2. antallet af dømte for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer overstiger **1,45%** af antallet af beboere på 18 år og derover opgjort som gennemsnit over de seneste 2 år. 1,45% svarer til 2 gange landsgennemsnittet.
3. andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, overstiger **60%**.
4. Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området eksklusivt uddannelsessøgende udgør mindre end **65%** af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

C: Derved er man nået frem til 67 områder, som både er socialt og økonomisk dårligt stillede og som samtidig har mere end 30% beboere af ikke vestlig baggrund. Disse 67 områder kaldes *forebyggelsesområder*.

D: Af forebyggelsesområderne har man udvalgt 10 områder, som er særligt dårligt stillede efter de sociale kriterier, og som samtidig har mere end **50%** beboere med ikke-vestlig baggrund. Disse 10 områder kaldes *parallelsamfund*. De sociale kriterier opgjort på samme måde som for forebyggelsesområderne med andre procenter:

5. andelen af beboere i alderen 18- 64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse, overstiger **40%**.
6. antallet af dømte for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer overstiger **2,18%** af beboere på 18 år
7. andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, overstiger 60%.
8. Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området eksklusivt uddannelsessøgende udgør mindre end **55%** af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

E: Ud af de 10 områder er der 9 som har været på parallelsamfundlisten i de seneste 5 år. Disse 9 områder kaldes omdannelsesområder.



Årets lister

Omdannelsesområder

(se Tabel 1 nedenfor)

Et område - Tingbjerg/Utterslevhuse i Københavns kommune - udgår af listen, fordi gennemsnitsindkomsten er kommet op over 55% af den gennemsnitlige indkomst i hovedstadsregionen.

Beboere (1.000+)	Udenfor arb. marked > 40%	E & I Ikke vestlig > 50%	Dømte >= 2,18%	Kun grundskole > 60%	Gns. Indkomst < 55%
1. jan 2022	2020-21	1. jan 2022	2020-21	1. jan 2022	År 2021
5.873	25,5	72,4	1,95	66,6	55,3

Som det fremgår af tabellen, er området kun lige kommet over grænsen for den gennemsnitlige indkomst på 55%, og området kan nemt risikere at synke ned til f.eks. 44,9%.

Tabel 1: Liste over omdannelsesområder pr. 1. december 2022

Område	Kommune	Beboere (1.000+)	Udenfor arb. marked > 40%	E & I Ikke vestlig > 50%	Dømte >= 2,18%	Kun grundskole > 60%	Gns. Indkomst < 55%
		1. jan 2022	2020-21	1. jan 2022	2020-21	1. jan 2022	År 2021
Mjølnerparken	København	1.225	37,8	83,0	2,39	70,6	47,9
Tåstrupgård	Høje-Taastrup	1.695	27,6	67,0	1,75	78,2	52,5
Vollsmose	Odense	6.250	45,8	77,3	2,25	74,9	53,8
Nørager/Søstjernevej m.fl.	Sønderborg	1.204	41,8	66,0	1,77	71,5	61,3
Stengårdsvej	Esbjerg	1.195	36,1	76,7	2,46	76,9	59,2
Sundparken	Horsens	1.400	42,0	66,8	1,28	79,3	56,9
Skovvejen/Skovparken	Kolding	2.028	36,1	67,4	2,72	66,9	59,0
Bispehaven	Aarhus	1.847	42,1	72,0	2,44	70,8	55,1
Gellerupparken/Toveshøj	Aarhus	4.887	41,4	73,5	2,00	76,6	52,5
I alt		21.731	40,7	73,3	2,10	74,4	54,6
Områder der opfylder kriteriet			5	9	5	9	4

Almen udlejning

Fortsat fra side 12

Derved vil området være tilbage på omdannelseslisten. Det kan f.eks. ske, hvis gennemsnitsindkomsten velhaverområderne i Nordsjælland stiger mere end indkomsten i lavindkomstområder som Tingbjerg/Utterslevhuse.

Forebyggelsesområder

Listen over forebyggelsesområderne omfatter 67 boligområder fordelt med

- 27 områder beliggende i København og omegn
- 14 områder beliggende på resten af Sjælland og Lolland
- 4 områder i Odense på Fyn
- 22 områder i Jylland, heraf 4 i Aarhus

Listerne kan læses på Indenrigs- og Boligministeriets hjemmeside:

Eksempel - Vejlbj Vest, Aarhus:

Beboere (1.000+)	Udenfor arb. marked > 40%	E & I Ikke vest- lig > 50%	Dømte >= 2,18%	Kun grund- skole > 60%	Gns. Ind- komst < 55%
1. jan 2022	2020-21	1. jan 2022	2020-21	1. jan 2022	År 2021
1.078	38,9	36,8	2,07	44,8	65,7

Området, Vejlbj Vest har 36,8% indvandrere fra ikke-vestlige lande og opfylder desuden to kriterier for at stå på listen: 38,9% er udenfor arbejdsmarkedet og andelen af dømte er 2,07% og dermed over grænseværdien på 1,45%.

Kommunal anvisning i udsatte boligområder

I udsatte boligområder må kommunalbestyrelsen ikke anvise ledige boliger til personer, der:

- er dømt for et strafbart forhold og inden for de seneste 6 måneder er blevet løsladt fra institutioner under kriminalforsorgen, og for hvem der skal udarbejdes en handleplan efter § 141 i lov om social service.
- er under 18 år og dømt for et strafbart forhold og inden for de seneste 6 måneder er blevet løsladt fra institutioner m.v. uden for kriminalforsorgen, hvor husstandsmedlemmet har været anbragt i henhold til § 78, stk. 2, i lov om fuldbyrdelse af straf m.v., og for hvem der skal udarbejdes en handleplan efter § 57 c, stk. 1, i lov om social service,
- inden for de seneste 6 måneder har fået ophævet lejemålet som følge af grove overtrædelser af god skik og brug,
- ikke er statsborger i et land, der er tilsluttet Den Europæiske Union eller er omfattet af aftalen om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde, eller i Schweiz, med undtagelse af studerende, som er indskrevet på en offentligt anerkendt uddannelsesinstitution.
- i 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget integrationsydelse, uddannelseshjælp eller kontanthjælp efter lov om aktiv socialpolitik,
- modtager førtidspension efter lov om social pension eller lov om højeste,



- mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v. eller i 6 sammenhængende kalendermåneder har modtaget arbejdsløshedsdagpenge efter lov om arbejdsløshedsforsikring m.v., sygedagpenge efter lov om sygedagpenge eller ressourceforløbsydelse under jobafklaringsforløb efter lov om aktiv socialpolitik.

Kilde: Udsatte boligområder Se almenboliglovens § 61 a og ministeriets hjemmeside:

<https://bpst.dk/da/Bolig/Udsatte-boligomraader/Udsatte-omraader-og-parallelsamfund#saerlige-anvisnings-og-udlejningsregler>

Levevilkår

Kære Mette Frederiksen

Jeg ved, at dit hjerte banker for de svageste i samfundet. Jeg ved også at Socialdemokratiet altid har bestræbt sig på at sikre pensionisterne gode økonomiske forhold.

Jeg kan læse mediernes, at regeringen i øjeblikket arbejder på en ydelsesreform, der skal sikre, at alle borgere har et rådighedsbeløb, som forhindrer, at de bliver kastet ud i fattigdom.

Folkepensionen er det vigtigste og heldigvis har den en størrelse, der sikrer at selv enlige ældre, der ikke er i stand til at arbejde, kan leve en god tilværelse. Det gælder dog ikke alle. Der lever mange tusinder af danskere, der må nøjes med en såkaldt brøkpension.

Som du ved, så betyder brøkpensionen, at pensionisten ikke kan få fuld folkepension, fordi pensionens størrelse er afhængig af, hvor mange år man har arbejdet i Danmark. Hvis man f.eks. kun har været på arbejdsmarkedet i halvdelen af sine voksne år, får man kun en halv folkepension.

Brøkpensionen er indført, fordi man i Folketinget for mange år siden besluttede, at borgere, der havde levet i udlandet, ikke skulle have ret til lige så høj pension som de borgere, der havde levet hele deres voksne liv i Danmark. Til gengæld indførte man

en bestemmelse i pensionsloven, hvorefter en pensionist kunne få et personligt tillæg, hvis deres økonomi var særlig vanskelig.

I mange kommuner har man indført vejledende satser. Det betyder, at man kun kan få et personligt tillæg, hvis ens rådighedsbeløb efter betaling af faste udgifter og medicin er under 3.500 kr om måneden. Jeg ved af egen erfaring at et så lavt rådighedsbeløb er næsten umuligt at leve for. En tandlægeregning eller en ekstra varmeregning vil med dette rådighedsbeløb medføre at pensionisten får urimeligt store problemer.

I den kommune hvor jeg bor er denne vejledende sats ikke blevet reguleret i mere end 10 år, selv om priserne på mad og andre varer er steget voldsomt i perioden

Jeg synes at tiden er løbet fra denne form for diskrimination. Jeg vil derfor opfordre dig til at tage dette problem op i forbindelse med den kommende reform af ydelsessystemet. På kort sigt vil jeg opfordre til, at Folketinget indfører en regel om at det vejledende rådighedsbeløb mindst skal være 5.000 kr pr. måned, og at det skal pristalsreguleres.

Med venlig hilsen
Halina Larsen

Almen udlejning

Millionsvindel koster lejere 7-10.000 kr pr bolig

Aarhus kommune fik en anonym henvendelse om at direktøren for Østjysk Bolig havde foretaget private indkøb for mere end 370.000 kr. Direktøren blev afskediget, og sagen blev meldt til politiet

Af Jakob Lindberg

På baggrund af henvendelsen anmodede det kommunale tilsyn Østjysk Bolig om at redegøre for sagen.

Der blev udarbejdet en rapport af boligorganisationens advokat og organisationens revisionsfirma.

Som følge heraf blev Østjysk Bolig sat under administration i april 2021, og Lejerbo fik overdraget forretningsførelsen.

Beslutningen blev truffet efter advokatundersøgelsen. Konklusion af denne var, at der kan være sket mandatsvig, underslæb og udført returkommission igennem en årrække for 15-20 mio kroner. Der er blandt andet brugt 2,2 mio kr af boligorganisationens penge til private restaurantbesøg og indkøb af vine.

Bestyrelsen afsat

At sætte en boligorganisation under administration indebærer at bestyrelsen afsættes. Chefen for det kommunale tilsyn i AK, Bente Lykke Sørensen begrundede beslutningen således:

Vi har fra tilsynets side ikke tillid til, at bestyrelsen for Østjysk Bolig vil være i stand til på en overbevisende måde at forestå ansvaret med at rydde op i boligforeningen. Der venter en meget omfattende opgave med at rette organisationen op og sikre, at et muligt tab for boligforeningen og dens lejere bliver så lille som muligt. Vi har i dag underrettet bestyrelsen

om, at vi har i sinde at fritage dem fra deres bestyrelsesansvar.

Bente Lykke Sørensen udtalte, at beslutningen ikke ville få konsekvenser for afdelingsbestyrelserne i Østjysk Bolig. Da boligorganisationen er omfattet af Landsbyggefondens garantiordning, vil fonden dække tabet på 15 mio kr. Havde der ikke været en sådan garanti ville hvert lejemål få en ekstraregning på mellem 7 og 10.000 kr

Den beboervalgte formand for Østjysk Bolig, Katja Hillers mente, at tabet snarere ville blive i nærheden af 20 millioner og udtalte til Fagbladet Boligen:

Det er et kæmpestort svigt, da det jo er os beboere i Østjysk Bolig, der er blevet besveget for disse ufatteligt mange penge. Jeg er både vred over og ked af, at det her har kunnet lade sig gøre, og at det delvist er sket på min vagt som formand i Østjysk Bolig,

siger hun.

Nedenstående oplysninger er hentet fra Jyllandspostens dækning af sagen.

Sigtelser

Østjyllands Politi har sigtet 6 personer i det store sagskompleks.

En af dem er den tidligere direktør for Østjysk Bolig, Allan Søstrøm. En anden er en 79-årig mand, som har hjulpet Allan Søstrøm med svindlen. Den 79-årige er allerede blevet idømt

tre måneders betinget fængsel for en række pengeoverførsler. Der er tale om 759 bankoverførsler fra Østjysk Bolig for samlet 10,1 mio kr til fem private bankkonti, der var tilknyttet én person. Overførslerne skete i perioden 2012-2018.

De øvrige er to tidligere medarbejdere i boligforeningen samt en tidligere medarbejder hos Dan Jord A/S, der er leverandør til boligforeningen og yderligere en person. De fire sidstnævnte er omfattet af et navneforbud. Deres rolle i svindelaffæren er ikke blevet offentliggjort.

Politiet er efter 22 måneders efterforskning endnu ikke klar til at tiltale de sigtede. Man er ved at gennemgå de mange forhold, men det er muligt, at der skal endnu mere efterforskning til.

Advokatundersøgelse

Firmaet Kromann Reumert har sammen med revisionsfirmaet Deloitte gennemført en advokatundersøgelse. Den viser at der er afholdt private udgifter på Østjysk Boligs regning for mindst 6,7 mio kr. Blandt andet har ledende medarbejdere i boligforeningen sammen med leverandører været på golfrejser både i Danmark og i udlandet - alt sammen betalt af lejerne.

Der er også foretaget privatindkøb og lignende for ca 3,5 mio kr på Østjysk Boligs regning. Det drejer sig bl.a. om indkøb af køkkener, hårde hvidevarer, rejser, ophold, golføj og

-bolde, Apple-produkter, vin, kaffemaskiner og inventar.

Misbrug i reoveringssag

I forbindelse med en reovering i afdelingen Ryhaven er der bogført private udgifter. Revisionsfirmaet Deloitte og den nye ledelse i Østjysk Bolig vurderer, at arbejdet i Ryhaven sandsynligvis er blevet 1,7 mio kroner for højt.

Æren for at denne sag er blevet af-dækket er dels den anonyme anmelder, dels et grundig informationsindsats fra to medier: Jyllands Posten og Fagbladet boligen, som har leveret oplysningerne til denne artikel.

Skærpet tilsyn fra kommunerne og staten

Som konsekvens af skandalen i Østjysk Bolig, har Folketinget besluttet at skærpe tilsynet med de almene boligorganisationer. I den anledning er der afsat flere 2,5 mio kr mere til Bolig- og planstyrelsen under Indenrigs- og Boligministeriet. Fremover vil styrelsen tage sager op af egen drift.

Tydeligvis er Bolig- og planstyrelsen ikke tilfreds med kommunernes tilsyn, som det er i øjeblikket. Derfor skal der bruges flere penge til at styrelsen kan føre bedre kontrol med kommunernes tilsyn.

Kilder: Fagbladet Boligen og Jyllands Posten (senest 21/8 2022)



Misbrug af Landsbyggefonden

De økonomiske problemer i den almene boligsektor kommer sjældent på den politiske dagsorden. En kronik i Politiken er en undtagelse. I den kronik, der er gengivet her, beskriver forfatteren, hvordan de politiske partier misbruger lejernes penge til at forfølge egne politiske formål.

Af Jakob Lindberg

- Valget kom og gik, uden at der har været nogen politisk plan for at forbedre almene boliger og almene lejeres forhold. Det eneste, vi hørte om almene boliger, var i slutningen af valgkampen, hvor regeringen kom med et forslag om at give økonomisk hjælp til 70.000 af de mest pressede almene lejere. Problemet var bare, at det viste sig, at den økonomiske hjælp er finansieret af Landsbyggefonden, som er de almene lejeres opsparing.

Sådan indleder Søren Dahl Nielsen sin kronik i Politiken som han gav titlen, *Vi almene lejere bliver snydt igen og igen*.

Søren Dahl Nielsen peger på, at Socialdemokratiet har overtaget de borgerlige partiers misbrug af Landsbyggefondens midler. Da Landsbyggefonden begyndte at vokse i begyndelsen af 2000-tallet fik Fogh-regeringen den idé, at man kunne trække 4,4 mia kr ud af Landsbyggefonden til at aflaste statens finanser. Ganske vist fandtes de 4,4 mia kr endnu ikke som likvide midler, men regeringen kunne se, at de ville komme i fremtiden. Dette skyldes, at de almene afdelinger, der er færdige med at betale de oprindelige prioritetsydelse har pligt til at indbetale de sparede penge til Landsbyggefonden. Man tvang derefter Landsbyggefonden til at låne pengene i statskassen. Disse penge blev derefter brugt til at aflaste statens finanser.

Den gang i 2005 kritiserede Socialdemokratiet den borgerlige regering for denne særskat, som blev pålagt Landsbyggefonden, men siden har også socialdemokratiske regeringer gjort brug af fidusen - f.eks. har Socialdemokratiet støttet nedrivningerne af gode moderne almene boliger som led i kampen mod de såkaldte "parallelsamfund" (der tidligere blev kaldt "ghettoer"). Hvis denne nedrivningspolitik bliver ført ud i livet, vil der blive tale om formentlig hundreder af milliarder kroner, som Landsbyggefonden kommer til at betale for at gennemføre den udlændingefjendske symbolpolitik, som kampen mod parallelsamfund er en del af.

Søren Dahl Nielsen nævner andre eksempler på regeringsinitiativer, der er finansieret af landsbyggefonden. For eksempel, da man i 2020 tog 30 mia kr ud af Landsbyggefonden til at lave grønne investeringer i almene boliger. Det skete ikke af hensyn til

lejerne. Motivet var at holde hånden under byggebranchen. Søren Dahl Nielsen fortsætter:

- Det har intet med demokrati at gøre og slet ikke beboerdemokrati, når vi ikke bliver spurgt om, hvad vores penge skal bruges til. Beboerbestyrelserne, som nogle ville kalde beboerdemokratiet, burde protestere mod udplyndringen af Landsbyggefonden og kæmpe for, at boligselskaberne og de kommunale tilsyn med almene boliger tager ansvar for de sundhedsskadelige boliger, som vi bor i. Men beboerbestyrelserne er for svage og forholder sig tavse. De har taget boligselskabernes side og lader de almene lejere i stikken.

Landsbyggefondens midler er også blevet brugt til finansiere indsatsen mod misbrugsproblemer og hjemløshed, der går under den engelske betegnelse "Housing first". Det bliver indsatsen kaldt, fordi en stabil bolig-situation er en nødvendig forudsætning for at løse den hjemløse borgers problemer. Søren Dahl Nielsen peger på, at en bolig ikke er et tilstrækkeligt middel. Hvis kommunerne ikke sagsbehandler de hjemløses sager korrekt ved f.eks. at give dem et behandlingstilbud for deres misbrugsproblemer, så risikerer misbrugeren at ende som et fremmedelement, der generer deres naboer.

Ved kun at bruge det almene byggeri til at løse sådanne sociale problemer, ender de almene lejere med at stå med et problem de ikke kan løse.

Søren Dahl Nielsen konkluderer:

- Almene lejere får skylden for, at der er hjemløse i Danmark, da vi finansierer boligindsatsen ved at betale for de almene boliger, som de hjemløse flytter ind i. Og fordi ingen vil bo op og ned ad dem, ender vi med at skulle tage et socialt ansvar ved at være naboer til disse mennesker, som har det dårligt og mangler hjælp.

Det seneste eksempel på lænsningen af Landsbyggefonden beskriver Søren Dahl Nielsen således:

I november 2021 blev regeringen, Dansk Folkeparti, SF, Enhedslisten og Kristendemokraterne enige om at etablere en ny fond, *Fonden for blandede byer*, som skulle gøre noget for at skabe blandede byer, herunder at sikre flere billige boliger og boliger til hjemløse. Pengene (10 mia kr) tog

man fra Nybyggerifonden, der var blevet oprettet som en konto under Landsbyggefonden i 1998. Meningen med Nybyggerifonden var den gang, at den skulle finansiere nye almene boliger.

Søren Dahl Nielsen peger på en særlig mekanisme i samfundsdebatten. Der bliver vendt op og ned på årsag og virkning:

- Når vi almene lejere finansierer tiltag, der skal løse samfundsproblemer, har vi ikke bare fået ansvaret for problemerne, men også skylden for problemerne.

Det er djævelsk!

Kilde: Søren Dahl Nielsen:
Vi almene lejere bliver snydt igen og igen.
Politikens kronik den 30. november 2022.

<https://politiken.dk/debat/kroniken/art9084478/Vi-almene-lejere-bliver-snydt-igen-og-igen?shareToken=PGqNCyAA1r-Q>

Hvor meget betaler lejerne til Landsbyggefonden ?

Af Jakob Lindberg

Efter almenboligloven er det ikke muligt, at nedsætte huslejen, når de oprindelige lån til afdelingens opførelse er tilbagebetalt.

Helt tilbage fra før anden verdenskrig blev det besluttet, at de penge lejerne sparede ved at låne blev betalt ud, skulle indbetales til en fælles fond, Landsbyggefonden og bruges til renovering og lignede af ældre afdelinger og til støtte af nybyggeri. Disse penge betegnes som indbetaling af udamortiserede ydelser.

Herunder kan man se eksempler på, hvor meget lejere i fire afdelinger betaler til Landsbyggefonden, hvert år.

Der er meget stor forskel på hvor meget hver lejer betaler. Dette skyldes af renteniveauet i perioden mellem 1979 og 1990 varierede meget. Det ses af tabellen herunder, at beboerne i Ringen fra 1986 betaler dobbelt så meget pr. bolig pr år (19.762 kr) som beboerne på Østre Sandmarksvej (9.419 kr).

Eksempler på årligt bidrag til Landsbyggefonden i ældre afdelinger Indbetaling af udamortiserede ydelser (Boligorganisation: Lejerbo Køge Bugt.)			
Afdeling (Opført)	Årligt Bidrag i alt	Antal boliger	Bidrag pr bolig
154 Søparken (Omprioriteret 1990)	3.062.291	303	10.107
224 Ø Sandmarksvej (1979)	376.775	40	9.419
277 Mølleparken (1984)	798.834	44	18.155
285 Ringen (1986)	2.648.114	134	19.762

Bidragene til landsbyggefonden er store, men dog væsentligt mindre end det, de nye afdelinger betaler til kreditforeningerne. De nye afdelinger som stadig betaler af på deres kreditforeningslån, skal ikke bidrage til Landsbyggefonden. Netto-kapitaludgifterne i disse afdelinger ligger ofte i størrelsesordenen 120.000 kr pr bolig, årligt.

Landsbyggefonden fik i 2021 samlede indbetalinger på 5,5 milliarder kroner. Deraf stammede 2,9 mia fra de udamortiserede ydelser til Landsdispositions-fonden. Dette beløb er støt stigende år for år.

Tanker i natten

1.
Mørke i nat
Bomberegner over steppen på ny
Larm og silende regn gør det svært
blot at tænke en tanke.
Ved, at i nat
er du søvnløs til morgens gry
Åh, min kære ved spædbarnets seng
glinsrer øjnene blanke.

2.
Sig mig hvordan,
jeg kan kysse de øjne, som græd
Sig mig hvordan,
jeg kan favne din krop med glæde
Mørke i nat
Delt af steppen så sort og så led
vil de trøstende ord fra min mund
aldrig komme til stede.

3.
Sikkert jeg ved,
du er min, jeg er din, til vi dør
Denne hjerternes troskab kan dog
aldrig mer' lægges øde.
Lykken, jeg ved,
lever vid're trods krig. Og jeg tør
ta' et smil, når jeg tænker på dag'n,
vore kroppe skal mødes.

4.
Fandens til død
som med ildkraft har steppen besat
Fandens til larm
fra kanonernes glødende flamme
Jeg ved trods alt,
at du venter hos barnet i nat
Derfor tror jeg, at ingenting ondt, intet ondt vil mig
ramme.



Om sangen: Oprindelig en russisk sang fra 2. verdenskrig - Melodi: *Nikita Bogosłowski* - Russisk tekst: *Wladimir Agatow* - Gendigtet af *Jakob Lindberg* fra den polske tekst af *Julian Tuwim*. Sunget af blandt andre *Wiera Gran*.

Melodien kan høres således: Åbn YouTube - Skriv i søgefeltet: *Ciemna dzis noc*



Verden udenfor

Alt drejer sig ikke om dansk boligpolitik. Fremover vil denne plads i bladet blive helliget den store verden udenfor. Men vi er ikke et udenrigspolitisk tidsskrift. Der kommer ingen analyser her. I stedet vil vi bringe tekster og billeder, der taler til vore følelser.

Pludselig er der igen krig i Europa. Derfor denne sang, som stammer fra Anden Verdenskrig. Den blev skrevet af en russer og blev senere meget populær i Polen gennem den legendariske entertainer, Wiera Gran. Teksten udtrykker længslen efter kærlighed hos en soldat, der befinder sig langt væk fra sin elskede og deres barn.



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

