



Indkaldelse til

Roskilde Lejerforening for Enkeltmedlemmers ORDINÆRE GENERALFORSAMLING 2023

Tid : Onsdag d. 19-4-2021 kl. 19.30, Sted: Sct. Pedersstræde 2, 1. 4000 Roskilde

1. Valg af ordstyrer, referent og stemmetællere
2. Bestyrelsens beretning
3. Regnskab for RLE
4. Regnskab for RLE's kampfond
5. Fastsættelse af kontingent og kampfondsbidrag
6. Indkomne forslag
Bestyrelsen foreslår at der tilføjes et nyt stk. 5 til vedtægternes §6 Stk. 5: Foreningen tegnes af formanden og kassereren for bestyrelsen i fællesskab, eller af formanden eller kassereren i forening med 1 bestyrelsesmedlemmer.
7. Valg jfr. vedtægternes §6
 - Valg af kasserer frem til 2025
 - Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer, frem til 2025
 - Valg af 4 bestyrelsessuppleanter, frem til 2024
 - Valg af 1 revisor, frem til 2025
 - Valg af 2 revisorsuppleanter, frem til 2024
8. Foreningens fremtidige virksomhed
9. Eventuelt

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

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

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



B

Retureres ved varig adresseændring

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

Roskilde Lejerforening indkalder hermed til

ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2023

Tid : onsdag den 26. april kl. 19.30

Sted: Forsamlingen i Byens Hus på Stændertorvet

Dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere
2. Bestyrelsens beretning
3. Regnskab for 2022
4. Budget, samt fastsættelse af kontingent
5. Indkomne forslag
6. Valg i henhold til vedtægterne
7. Foreningens fremtidige virksomhed
8. Eventuelt

Vel mødt! Bestyrelsen

RLEs Beretning finder du på side 15

Lejer på Midtsjælland Nr. 144 Forår 2023

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.

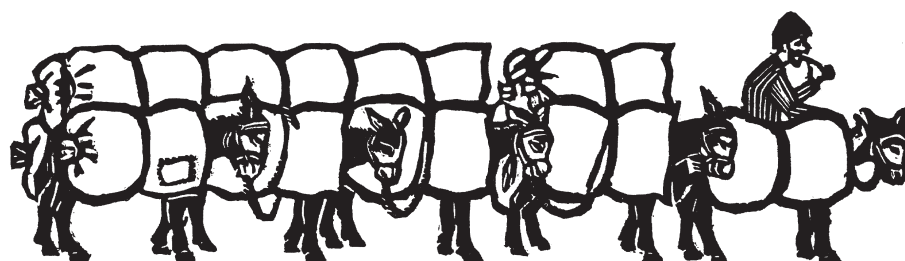
Redaktionen af dette blad er afsluttet 1. marts 2023

Sommer 2023, deadline: 1. maj 2023

REGNSKAB FOR RLE 2022

DRIFT	UDGIFTER	INDTÆGTER
Kontingent (*)		72.200,00
Frivillige bidrag		760,00
Kontingent Roskilde Lejerforening	28.840,00	
Kampfond	2.060,00	
Dampradio	500,00	
Porto og PBS-opkrævning	3.257,95	
Kopiering	1.280,75	
Kuverter, brevpapir, kontorartikler	1.147,00	
Annoncer	649,94	
Husleje samt varme	26.263,92	
Telefon	2.874,45	
Diverse omkostninger	7.701,45	
Omkostningsgodtgørelse	3.600,00	
Ialt	78.175,46	72.960,00
Underskud		5.215,46
Balance	78.175,46	78.175,46

(*) Regnskabet dækker 206 medlemmer. (84 almindelige, 121 pensionister og 1 erhverv). Der kom i 2022: 14 nye medlemmer



RLE's regnskaber for 2022

Kirke Saaby d. 14. februar 2023
Jan Sylvest, Kasserer

REGNSKAB FOR RLE'S KAMPFOND 2022

DRIFT	UDGIFT	INDTÆGT
Kontingent		2.060,00
§ 4 tilskud (4 sager)		9.743,72
Sagsudgifter (4 sager)	28.920,00	
Nævnsgebyrer (8 sager)	2.382,00	
Administration	400,00	
Renteudgifter	434,86	
Ialt	32.136,86	11.803,72
Underskud		20.333,14
Balance	32.136,86	32.136,86

STATUS	AKTIVER	PASSIVER
Bankbog	170.756,20	
RLE mellemregning		10.608,96
Formue 1/1-22: 80.480,38		
Tilskud RLE: 100.000,00		
Underskud: 20.333,86		
Formue 31-12-2022		160.147,20
Balance	170.756,20	170.756,20

STATUS FOR RLE PR. 31-12-2022

KONTO	AKTIVER	PASSIVER
Bankbog	127.006,43	
Giro	25.187,80	
Depositum på lejemaal	12.500,00	
Mellemregning Kampfond	10.608,96	
Anden gæld		1.100,00
Øl-sodavandskassen	2.380,00	
Formue 1/1-22: 281.798,65		
Underskud: 5.215,46		
Tilskud kampfond: 100.000,00		
Formue 31-12-2022		176.583,19
Balance	177.683,19	177.683,19

Stop særskatten på lejernes opsparing

Regeringen og Folketinget har for længst fået øjnene op for den kolossale opsparing som de almene lejere betaler over deres husleje til Landsbyggefonden. I årenes løb har man fået Landsbyggefonden til at betale for en lang række udgifter, der ikke har noget med fondens oprindelige formål at gøre, f.eks. parallelsamfundsindsatsen, som går ud på at nedrive og sælge gode almene boliger for at få ejerboliger i stedet.

Det seneste eksempel er, at regeringen foreslår, at Landsbyggefonden skal betale statens udgift til inflationshjælp til lejerne i det almene byggeri.

Dermed er man på vej ud i et skråplan, som vil ødelægge Landsbyggefondens muligheder for at forny og renovere de almene boliger. Hvad bliver det næste? Skal Landsbyggefonden også finansiere kontanthjælpen til de arbejdsløse, der bor i almene boliger?

Der er i realiteten tale om en særskat, der rammer én bestemt fond i landet, mens alle andre fonde går fri. Regeringen ville aldrig vove at foreslå, at f.eks. Lego Fonden og A.P. Møller Fonden skulle betale tilsvarende særskatter.

Hvis dette forslag om en særskat på almene lejeres opsparing bliver til en realitet, vil det føre til udsættelse af flere påtrængende renoveringer i den almene sektor. Desværre ser det ud til, at Landsbyggefondens topledelse i misforstået loyalitet over for Socialdemokratiet har accepteret forslaget. Bag Landsbyggefonden står *BL - Danmarks Almene Boliger*. BL har tidligere selv foreslået, at inflationshjælpen i stedet skal ydes som et midlertidigt tilskud via den individuelle boligstøtte. I så fald vil beløbet blive betalt af alle skatteydere. Når Landsbyggefonden nu accepterer særskatten, kan det hænge sammen med at regeringen har truet med et tvangsindgreb, hvis ikke Landsbyggefonden frivilligt accepterede den.

Forslaget om at lade Landsbyggefonden betale er blevet kritiseret af flere ledere i den almene sektor. Således har tre direktører for store jyske boligselskaber advaret mod forslaget.

Én af dem, *Ulrik Brock Hoffmeyer*, direktør i Bo-Vest, udtaler til Fagbladet Boligen: *"Vi har adskillige renoveringer i støbeskeen fra Landsbyggefonden. Der er energiforbedringer og i det hele taget bare nødvendige renoveringer, som i virkeligheden bare bliver dyrere, hvis det bliver udsat"*

Bodil Kjærum, landsformand



Privat udlejning

Boligpolitiske bomber

Inflationens himmelflugt og liberaliseringen af lejeboligmarkedet har lagt en bombe under den sociale stabilitet i storbyerne

Af Bjarne Riisgaard

Med det boligpolitiske "septemberindgreb" sidste år, fik folkettinget i sidste øjeblik demonteret en social bombe, men det var en akutløsning, der satte spotlys på et dybere problem med de sidste 25 års deregulering af det private udlejningsmarked.

Indtil midten af 1990'erne var omkostningsbestemte lejemål det mest almindelige på lejemarkedet udenfor den almene boligsektor. De sikrede et udbud af små billige boliger, der kunne opfange den stigende tilflytning til storbyerne fra "prekariatet" - Dvs. lavindkomstgrupper med usikker jobsituation og dårlig privatøkonomi.

Prekariatet

"Prekariat"-betegnelsen blev oprindeligt introduceret af den Britiske økonom Guy Standing, som beskrivelse af en ny socialgruppe, der gradvist vokser frem i de moderne postindustrielle samfund. I takt med den teknologiske udvikling ændres industristrukturen; andelen af ufaglærte eller kortvarige og lavtlønnede job i servicesektoren øges, på bekostning af mere traditionelle job på arbejdsmarkedet, og dermed skifter hele samfundet karakter. Som nutidens version af fortidens daglejere udgør dette prekariat også en stigende andel af storbyernes befolkning. For den gruppe er den almene boligsektor for dyr og ejerboligmarkedet slet ikke relevant. De små lejligheder i de ældre ejendomme var den løsning der passede til deres behov, og udbuddet fungerede dermed som social sikkerhedsventil.

Siden 90'erne er der imidlertid foregået en liberalisering på lejemarkedet, som gradvist har elimineret den type lejemål. Effekten var i starten moderat, fordi størstedelen af lejeboligmassen i storbyerne ejes af pensionskasserne, der indtil finanskrisen i 2008 primært så boligejendommenes rolle som et stabiliserende element i porteføljen, analogt med f.eks. statsobligationer, og med et tilsvarende sekundært krav til afkast. Det ændrede sig med den finansielle krise, fordi liberaliseringen på lejeboligmarkedet havde medført at afkastet på storbyejendommene kunne vokse, hvorimod de traditionelle værdipapirinvesteringer blev mere usikre efter krakket i 2008.

Modernisering

Derefter har især pensionskasserne i stor stil spekuleret i at renovere omkostningsregulere-

de boliglejemål efter den nu forhenværende Boligreguleringslov § 5 stk. 1, så de i stedet blev til "moderniserede" og dermed markedsregulerede lejemål efter lovens § 5 stk. 2. "Modernisering" som alternativ til vedligehold af de små lejligheder blev et investeringsredskab der kunne give fordoblede huslejer og afkast, der kunne blive bedre end de traditionelle værdipapirafkast. Ofte som "greenwashing", hvor renoveringerne markedsføres som klimavenlige, men altid med det resultat, at omkostningsregulerede lejemål bliver til mere lukrative markedsregulerede ditto.

Konsekvensen er blevet et privat lejeboligmarked hvor nybyggeri og "moderniserede" lejemål har overtaget det meste af udbuddet i storbyerne. Alternativerne er enten ejerboliger eller dyre almene boliger, der er utilgængelige for tilflyttere med dårlig økonomi og ingen tilknytning til boligselskaberne. Sideløbende er indholdet af "markedsregulering" blevet løsere. Det betyder i stigende grad også automatisk huslejestigning efter nettoprisindekset, som supplement til lejeforhøjelser med henvisning til generelle værdistigninger på boligmarkedet.

Udviklingen har dels udelukket prekariatet og andre lavindkomstgrupper som f.eks. folkepensionister fra en prismæssigt overkommelig bolig, og dels skabt en privatøkonomisk ustabil boligsituation for den lidt bedrestillede middelklasse, der stadig bor til leje. Kombinationen af deregulerede markeds kræfter, og pensionskasser med en mere hæmmingsløst asocial strategi for ejendomsinvesteringer, har skabt en sprængfarlig social bombe.

Inflation

Det er blevet sat på spidsen af den accelererende inflation. Det lille privilegerede mindretal af lejere, der stadig sidder i et omkostningsreguleret lejemål, har boligmæssigt kunnet holde sig oven vande. Derimod ser det værre ud for de relativt nye lejere i de markedsregulerede lejemål. Især dem med lejemål reguleret efter nettoprisindekset. Indtil Folketingets hasteindgreb i september 2022 stod den gruppe i akut risiko for at blive sat på gaden med kort varsel på grund af indeksets himmelflugt, og endnu flere med lidt mindre usikre markedsregulerede lejeaftaler risikerede stadig at skulle træde vande på ubestemt tid, uden udsigt til snarlig redning.

"Septemberindgrebet" fra 2022 var en redningskrans, som midlertidigt stabiliserede situationen, men det er et tidsbegrænset lovindgreb med kortvarig effekt. Lovindgrebet begrænser stigningen til 4 procent, og udløber til januar 2024. Det vil sige, at om ca. trekvart år kan indekislejeforhøjelserne slå igennem med fuld kraft, hvorefter krisen igen bliver akut...

Dermed har den aktuelle Inflation med dramatisk effekt afsløret hvor farlig kombinationen af et dereguleret lejeboligmarked og store asociale pensionskasser er: Det er en giftig cocktail, der kan blive fatal for samfundets stabilitet.



Privat udlejning

Lejer fik nedsat lejen med 1.667 kr. om måneden

Boligretten besluttede, at lejen i et småhus skulle nedsættes ved sammenligning med andre lejemål fra samme byggeperiode, hvor der fandtes omkostningsbestemt leje

Af Jakob Lindberg

Sætningen ovenfor lyder som en selvfølgelighed. Men det er det ikke. I mange kommuner overholdes dette princip ikke, selv om det står i loven. Det skyldes først og fremmest lejernes uvidenhed. Mange ved ikke, hvad *omkostningsbestemt leje* er. Derfor betaler de ofte dobbelt så meget i husleje, som de skulle efter lejeloven. Hvad der er endnu værre: Huslejenævnene, som behandler klagesager fra lejere, fortolker loven forkert og godkender af og til en alt for høj leje. Derom handler denne sag.

Gammel lejlighed til 9.000 om måneden

Et ungt par havde lejet en lejlighed i Nørre Boulevard oven på en slikbutik i Køge. Det var en stor lejlighed - 110 m² ifølge lejekontrakten, mens der i BBR-registret stod 121 m². Lejligheden var dårligt vedligeholdt og præget af den tid, den var bygget i, 1937. Lejen var 9.000 kr. om måneden. Den månedlige leje var fastsat *inklusive varme*, hvilket er ulovligt.

Lejerne fik bistand i Køge Lejerforening, som indbragte sagen for huslejenævnet med påstand om, at lejen skulle nedsættes til 6.000 kr. om måneden *eksklusive varme*. Dette svarede til 655 kr./kvadratmeter, hvis lejligheden var 110 kvadratmeter og 595 kr./kvadratmeter hvis lejligheden var 121 kvadratmeter.

Huslejenævnet

Lejerne fik delvis medhold i huslejenævnet, som nedsatte lejen fra 9.000 kr. om måneden til 8.319 kr om måneden ud fra en lejlighedsstørrelse på 121 kvadratmeter. Huslejenævnets flertal havde fastsat lejen ud fra en sammenligning med 3 ejendomme, hvor der var omkostningsbestemt husleje. Den ene var en ejendom, fra 1960-erne, hvor lejen var maks. 600 kr./kvadratmeter. De to andre ejendomme var fra 1990-erne, hvor lejen var over 1.100 -1.200 kr./kvadratmeter.

Lejerrepræsentanten kunne ikke acceptere flertallets afgørelse og stemte for, at lejen skulle fastsættes ved udarbejdelse af et såkaldt skyggebudget, da to af de ejendomme, som flertallet havde sammenlignet med ikke kunne bruges. Der var tale om atypiske ejendomme, med en helt anden afkastberegning end den, der gælder ejendomme fra 1930-erne.

Boligretten

Det var lejerne ikke tilfredse med og de ankede sagen til boligretten. Her krævede lejernes advokat lejen nedsat til 4.385 kr. om måneden svarende til 500 kr./kvadratmeter. Dette niveau svarede stort set det niveau, der var gældende i fire ejendomme, hvor det var lykkedes Køge Lejerforening at indhente oplysninger. Det var blandt andet Køge Kommunes boliger i centrum, der alle var opført før 2. verdenskrig, ligesom det unge pars lejlighed.

Kommunen overholder boligreguleringsloven til punkt og prikke. En af ejendommene lå tæt på det unge pars lejlighed og her var tallene for 2019 følgende:

Allégade	Kr./m ²
Budgetleje	311
Vedligeholdelse	195
I alt	506
Forbedringstillæg	342
I alt inkl. forbedring	848

Lejen i alt var 848 kr. pr m², inklusive forbedringer, som var usædvanligt høje i denne kommunale ejendom, hvor lejlighederne var udlejet til pensionister. Samtidig var vedligeholdelsen tip-top og de var løbende moderniserede - på et langt højere niveau end i de unges lejlighed. Det var derfor de **506 kr.**, som huslejenævnet burde have lagt til grund. Praksis er, at man ser bort fra moderniseringerne i sammenligningslejemålene og i stedet ansætter værdien af forbedringerne i det omtvistede lejemål ved en konkret vurdering. Havde huslejenævnet gjort det, ville kvadratmeterlejen næppe være kommet op over 600 kr. pr kvadratmeter.

Men den største fejl, Huslejenævnet begik var at inddrage de to ejendomme fra 90-erne i sammenligningen.

Lejernes advokat fremlagde nogle meget illustrative beregninger, der viste, hvorfor der er så stor forskel på gamle ejendomme fra før 1964 og nyere ejendomme fra 1990-erne. Det skyldes, at afkastet er meget større i nye end i gamle ejendomme.

	Allégade (1902)	Skt. Gertruds Torv (1992)
Afkast (udlejerens profit)	77.764	10.762.489
Budgetleje i alt	469.505	11.859.408
Afkast i% af budgetleje	16,56%	90,75%

Det ses, at afkastet i en gammel ejendom kun udgør ca. 17% af budgetlejen, mens det i nyere ejendomme udgør omkring 90%. Grunden til denne store forskel i afkastet skyldes lovgivningen. I ejendomme opført før 1964 beregnes afkastet som 7% af ejendommens værdi ved den 15. almindelige vurdering i 1973. I nyere ejendomme beregnes afkastet ud fra de konkrete omkostninger ved byggeriets opførelse.

Dette gør en stor forskel, dels fordi opførelsesomkostningerne var meget større i ejendomme fra 90-erne end i de ældre ejendomme, dels fordi renteniveauet var meget højere end 7% i 1990-erne.

Det var derfor misvisende, at huslejenævnet overhovedet inddrog de nyere ejendomme i sammenligningen, når de skulle fastsætte huslejen for de unges lejemål, der var fra 1937.

Uenige dommere

To dommere gav lejerne medhold. De fastsatte lejen til 7.333 kr. om måneden. Lejen blev derfor nedsat med 1.667 kr. om måneden. Dette svarer til en årlig leje på 88.000 kr. eller 800 kr. pr kvadratmeter, hvis lejligheden var 110 kvadratmeter

En dommer ville fastsætte lejen til 600 kr. pr kvadratmeter

Lejerne skal derfor have refunderet for meget betalt leje for 25,5 måneder eller i alt 44.175,50 kr.

Anke

Selv om flertallets lejefastsættelse efter min mening var for høj, når man tager lejlighedens kvalitet i betragtning, besluttede lejerne at acceptere resultatet.

Udlejeren har anket dommen til Østre Landsret med påstand om at lejen skal beregnes ud fra 121 m² i stedet for 110 m². Desværre for lejerne fik de ikke en endelig afgørelse på sagen.

Men for andre lejere i Køge og mange andre kommuner var det et godt resultat. Udlejeren har ikke har anket boligrettens fortolkning af hvilke ejendomme der kan bruges som sammenligningslejemål. Derfor er det nu slået fast, at lejen i småhuse skal fastsættes ved sammenligning med ejendomme af samme alder. Dette princip kan få stor betydning for alle lejere, der bor i småhuse.

Lejernes advokat var Morten Tarp

En udlejer skal fortælle lejerne, hvis han taber en sag

For at styrke respekten for lov og ret, skal en udlejer underrette de øvrige lejere i ejendommen, hvis huslejenævnet eller boligretten træffer afgørelse i en sag, der giver den klagende lejer medhold

Af Jakob Lindberg

Reglen står i den nye lejelovs §194, men fandtes også i den tidligere lov (§ 107 a). Reglen gælder ikke, hvis udlejer har fået fuldt medhold.

Eksempel

En lejer, der betaler 8.000 kr. i leje om måneden, klager til huslejenævnet over lejens størrelse. Lejeren kræver lejen nedsat til 6.000 kr. om måneden. Udlejeren afviser at nedsætte lejen. Huslejenævnet når frem til, at lejen skal være 5.000 kr. om måneden. Lejeren har derfor fået delvis medhold, og udlejer har pligt til at orientere de øvrige lejere.

En kopi af afgørelsen skal vedlægges meddelelsen.

Pligten gælder ikke afgørelser om husordenssager, da sådanne sager ikke har direkte interesse for de øvrige lejere

Hvornår skal lejerne have meddelelsen?

Det skal ske 2 uger fra den dag, hvor afgørelsen er endelig. Udlejeren har en frist på 4 uger fra til at anke huslejenævnets afgørelse til boligretten. Først derefter er afgørelsen endelig. Meddelelsen skal altså være udsendt til de øvrige lejere senest 6 uger efter, at udlejer har modtaget huslejenævnets afgørelse. Hvis der er beboerrepræsentation i ejendommen, skal udlejer sende meddelelsen til beboerrepræsentationen. I ejendomme uden beboerrepræsentation, skal meddelelsen udsendes til alle lejerne i ejendommen.

Straf

Overholder udlejer ikke denne pligt, kan han straffes med bøde eller fængsel i indtil 4 måneder.

Lejelovens ord

§ 194. Udlejeren skal inden for 2 uger fra den endelige afgørelse meddele det til beboerrepræsentationen, når der træffes afgørelser om boliglejerforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i den eller de ejendomme, som beboerrepræsentationen vedrører. I ejendomme, hvor der ikke findes en beboerrepræsentation, skal udlejer inden for 2 uger fra den endelige afgørelse meddele det til samtlige lejere, når der træffes afgørelser om lejerforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i ejendommen.

Stk. 2. Meddelelsen skal gives skriftligt og indeholde oplysning om tvistens emne og afgørelsens resultat. Meddelelsen skal tillige indeholde kopi af den trufne afgørelse. Indeholder meddelelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig. De oplysninger, der er nævnt i 1. pkt., kan gives digitalt, herunder ved at gøre oplysningerne tilgængelige på en digital platform, når udlejer har givet lejer meddelelse herom.

Stk. 3. Overtrædelse af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Stk. 4. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.



Fattige lejere kan blive fortroppen i den grønne omstilling

Statsstøtten skal målrettes således, at den kommer derhen, hvor der er mest brug for den - til de fattigste i samfundet

Af Jakob Lindberg

Man kan ikke bruge de samme penge 2 gange. Alligevel sker det. I mange år har alverdens nationer mødtes til klimakonferencer og blevet enige om, at bremse udledning af kuldioxid (CO₂) til atmosfæren. Man har været enige om at investere i vindmøller, solceller og anden bæredygtig teknologi. Alligevel viser det sig, at mange lande har gjort det stik modsatte.

De fleste stater er blevet ved med at yde tilskud til opførelse af kraftværker, der bruger fossil energi, f.eks. kulkraftværker. Derved er skatteydernes penge blevet brugt til at gøre klimaforandringerne endnu værre, end de var i forvejen. En fransk chefforhandler ved klimakonferencerne kom med et grotesk eksempel: I 2022 havde Frankrig brugt 14 mia. Euro - ca. 100 mia. kr. - på at støtte kulforbruget i Frankrig. På globalt plan er støtten til kul- og oliesektorerne langt større end støtten til den vedvarende energi.

Mange vil tænke, hvad kommer det os ved, hvad de gør i Frankrig. Herhjemme giver staten ikke støtte til den fossile energi. Jo det gør vi - blandt andet på boligområdet. Det sker mere indirekte, f.eks. via skattesystemet.

Nybyggeri giver højere CO₂ udslip

Hver gang der opføres en ny bolig, får ejeren et indirekte tilskud fra staten. Det sker ved at ejeren kan trække

renteudgifterne fra i skatten. Ejeren kan også trække renterne fra ved at renovere boligen. Men da det er meget dyrere at opføre en ny bolig end at renovere, så er tilskuddet tilsvarende dyrere ved nybyggeri end ved reovering

I en rapport fra firmaet Rambøll fra 2020 sammenlignede man to forskellige former for energireovering. Den ene var at *renovere eksisterende bygninger* ved at isolere tag og ydervægge i bygningen. Den anden var at bygge nye *boliger*. Ved begge metoder kan man opfylde de officielle målsætninger til boligernes energiforbrug og dermed til at nedbringe CO₂-udslippet. Sammenligningen viste, at det er billigere at renovere boligerne end at opføre en ny bolig (ca. 13.000 kr. pr. m²). Reovering kostede 5.000 kr./m². Nybyggeri kostede 13.000 kr./m².

Samtidig var CO₂-udledningerne markant lavere - ca 200 kg. CO₂-ækvivalenter ved reovering mod 400 kg ved nybyggeri. Kombinerer vi de to tal bliver resultatet, at reduktionen i CO₂-udledningen bliver 4,6 gange større ved at renovere end ved at bygge nyt.

Derfor burde regeringen lave skattesystemet om, eller også burde man på anden måde favorisere indsatsen med at renovere eller vedligeholde boligerne.

Tvinger almene boligselskaber til nedrivning

Man gør det modsatte. Man tvinger f.eks. de almene boligselskaber til at nedrive gode moderne boliger og man tvinger dem til at sælge lejelejlighederne som ejerlejligheder. Nedrivning medfører i sig selv et øget CO₂-udslip, som kunne være undgået, hvis man havde fortsat med at vedligeholde og renovere lejlighederne.

Ulemper ved salg af boliger

Salg af almene boliger som ejerlejligheder bevirker også et øget CO₂-udslip. Processen starter med, at lejeren opsiges. De opsagte lejere skal genhuses, med mindre, de skal være hjemløse. Nogle af dem finder midlertidige plads hos venner og bekendte eller de bor illegalt på campingpladser. I bedste fald har de penge nok til at flytte ind i det dyre nybyggeri, hvis de er så heldige, at noget sådant findes i den egn, de bor i. Nybyggeri medfører i sig selv et øget CO₂-udslip, men også i den nye ejerlejlighed, vil der ske en stigning i CO₂-udledningerne.

De fleste ejere vil i forbindelse med købet investere i boligen, f.eks. ved at installere et nyt køkken og bad. Materialerne til køkkenet og transporten af håndværkerne vil bevirke et øget CO₂ udslip. Prisen herfor vil ejeren betale ved at optage et lån, og renterne af lånet kan ejeren trække fra i skat. Derved har statskassen medvirket til at

forværre klimaforandringerne.

Dertil kommer, at selve flytningerne medfører større benzinforbrug. Dermed øges CO₂-udledningen yderligere.

Kommentar. Kampen mod parallelsamfund

Nedrivning og salg af almene boliger sker som led i kampen mod parallelsamfund i de udsatte boligområder, som tidligere blev kaldt "ghettoer". I dette blad har vi ofte kritiseret parallelsamfundsloven for at være diskriminerende, fordi den fører til forskelsbehandling mellem hvide og brune borgere. Politikerne på den danske højrefløj elsker parallelsamfundsloven, fordi de drømmer om at slippe af med indvandrere fra Asien, Mellemøsten og Afrika. Dansk Folkeparti fandt på at kalde loven for et "paradigmeskifte", som er et fint ord for racisme. Der er i sig selv oprørende og menneskefjendsk. Men loven er altså også skadelig i forhold til den grønne omstilling og det er endnu værre. Det kommer til at skade os alle sammen, når havstigningerne ender med at gøre kystområderne i Danmark ubeboelige.

En klog mand sagde engang: *For dommene er en ensrettet gade med stopforbud for forstanden.*

Jeg er enig.



Vi mangler en plan B for klimaet

Hvis vi skal komme i gennem de næste 50 år med de klimakatastrofer der vil indtræde, behøver vi først og fremmest handlekraft fra regering og folketinget

Af Jakob Lindberg

Siden 1990 er CO₂-udledningen fra de danske husholdninger faldet betydeligt - fra ca. 57 mio. tons CO₂ i 1990 til 38 mio. tons i 2020. Især er forbruget af *elektricitet, varme, vand og renovation* faldet kraftigt, takket være udbygningen af den danske energiforsyning med vedvarende energi. I dag udgør dette forbrug 18% af husholdningernes samlede udledning.

Det meste af dette forbrug har med vore boliger at gøre, men derudover er vores boligforbrug ikke nogen stor klimasynder. Kun 5% af CO₂-udledningen skyldes *opførelse og vedligeholdelse af boligerne* og nogenlunde den samme andel skyldes vores forbrug af *elektronik og boligudstyr*.

Da udviklingen inden for vedvarende energi og erstatingen af fyringsolie/gas med fjernvarme fortsætter i de kommende år, vil de CO₂-udledninger, der har med boligerne at gøre, udgøre en stadig mindre del af CO₂-udledningen i fremtiden. Inden for en overskuelig fremtid kan vi forvente, at det samlede boligforbrug vil udgøre mindre end 20% af de samlede udledninger.

Fortidens og fremtidens syndere

Tænketanken Concito vurderer, at vi i Danmark skal halvere vores udledninger af CO₂ frem til 2030 i forhold til udledningerne i 2020, hvis Paris-aftalens klimamål skal holdes. Der er langt igen og meget kort tid til 2030. Befolkningens private udledninger er alene 6,5 tons pr indbygger hvert år, og dertil kommer forbruget i hos staten og kommunerne og i erhvervslivet.

Regner vi det hele med, kommer vi op på 11 tons pr indbygger. Klimaeksperterne vurderer at vi på længere sigt (2050) skal ned på 2 tons CO₂ pr indbygger, hvis vi skal undgå at klimaforandringerne løber løbsk. I så fald skal vi reducere vores forbrug med 9 tons pr indbygger. Det svarer til en reduktion på 82%. Det bliver rigtig svært.

Transport og fødevarer

Fødevarer, drikkevarer og transport udgør tilsammen 19 mio tons, hvilket svarer til 50% af husholdningernes udledning. I disse forbrugskategorier er der ikke sket noget fald af betydning i de sidste 10 år.

Vi har alle et ansvar, men nogen har mere, de skal rette op på end andre. Vi kan alle gøre noget for at nedsætte vores forbrug - spise mere bæredygtigt, rejse mindre osv. Det bør vi

gøre. Men som mindre bemidlede lejere er det begrænset, hvor meget vi kan påvirke udviklingen. Det er afgørende, at regeringen og folketinget går forrest og tager de svære beslutninger som kun statsmagten kan gennemføre.

Spørgsmålet er, om vores ledere kan vise tilstrækkelig handlekraft. I mere end 30 år har vi været klar over, at Danmarks fødevarerproduktion ikke var bæredygtig. Men hvad er der sket på området. Stort set intet. Danmarks husdyrproduktion er mega stor og bærer ansvaret for hovedparten af landbrugets CO₂-udledninger. Er der gjort noget for at ændre på dette misforhold? Nej intet.

Regeringens ansvar

I mange år har klimabevægelserne foreslået, at der skulle indføres en CO₂-afgift på landbrugets udledninger. Nu - omsider - er politikerne gået i gang med at diskutere, om det kunne være en god idé. Ja selvfølgelig. Det skulle bare være gjort for 20 år siden.

Men det blå flertal i Folketinget, som har regeret landet fra i 14 ud af de sidste 22 år, har opført sig som landbrugsorganisationernes nikkedukker. Hensynet til landbrugserhvervets interesser har være styrende for de borgerlige regeringer, hvad enten statsministeren hed Fogh eller Løkke.

Da Mette Frederikssens regering kom til magten i 2019, var der dog håb om, at noget ville ske. Men ak. Socialdemokratiet turde ikke regere videre med de røde partier og de radikale. I stedet har man efter valget sidste år dannet regering med Lars Løkke og Jakob Ellemann. De er begge opdraget med troen på, at landbrugets interesser skal være styrende for, hvad der kan vedtages i Folketinget. Syltekrukken er endnu engang kommet i brug.

Stormfloder, tørke og havstigninger

Den globale opvarmning er et globalt problem. Vi har allerede udledt så meget CO₂ til atmosfæren, at de negative virkninger, som stormfloder, tørke og havstigninger vil komme, selv om vi stoppede al udledning af CO₂ i morgen. Vi kan desværre ikke stoppe den proces på kort sigt. Men jo hurtigere vi udfaser brugen af fossil energi (olie, kul og gas) jo nemmere bliver det at håndtere de negative følgevirkninger.

Hvor stiller denne udvikling lejerne? Lejerne hører til den fattigste del af befolkningen. Når klimaforandringerne for alvor sætter ind, vil det gå mest ud over de fattige.



Lynetteholmen

Lad os tage et eksempel. Den bebyggelse, jeg bor i hedder Ringen og ligger i den nordlige del af Køge Kommune. Husene ligger meget lavt, da hele bydelen er opført på en strandeng. Allerede i dag kan vi mærke konsekvenserne af de stigende nedbørsmængder i Danmark, der er et resultat af klimaforandringerne.

Det betyder at det øverste lag af grundvand ligger 50 cm under jordoverfladen. Allerede i dag er flere lejligheder i bebyggelsen blevet fugtskadede af det stigende grundvand. Fortsætter denne udvikling kan hele Ringen og de omliggende parcelhuskvarterer blive truet af grundvandet. På længere sigt trues hele byen af det stigende havniveau i Køge Bugt.

I øjeblikket forhandler vi med Landsbyggefonden om en helhedsplan, der blandt andet skal resultere i en forbedret afledning af regnvand, renovering af de fugtskadede boliger og meget andet. Planen vil formentlig vil koste mellem 50 og 100 mio. kr. at føre ud i livet. Takket være landsbyggefonden er der håb om, at pengene kan skaffes. De 134 beboere i Ringen har ingen mulighed for at betale et beløb i den størrelsesorden.

Plan B

Når vi taler om Køge Bugt må vi have gang i en offentlig debat om *Klimaforandringernes Plan B*. Vi ved, at der kommer en stigning i verdenshavene som følge af den globale opvarmning, men vi ved ikke om den bliver på 0,5 meter, 1 meter eller 2 meter, og vi ved ikke hvornår den kommer. Samtidig vil der komme flere katastrofemæssige hændelser i form af storme, kombineret med kraftigt regn.

I 1872 blev det østlige Danmark, Køge Bugtområdet, Møn Falster og Lolland ramt af den største stormflod i Danmarks historie.

Hvis noget lignende skulle ske igen,

vil det ikke kun være nogle få hundreder, der mister deres bolig. Så vil ofrene skulle tælles i titusinder, fordi Køge Bugt-området inklusive København har en befolkning, der nærmer sig 1 mio.

Lynetteholmen

Da Lars Løkke sidst var statsminister, fik han en lys idé. Han ville beskytte København mod havstigninger ved at opføre en kunstig ø nord for indsejlingen til Københavns havn. Den blev navngivet *Lynetteholmen*, og planen var, at man samtidig kunne skaffe plads til 40 tusinde nye beboere i København.

I dag ved vi, at Lynetteholmen aldrig kan beskytte København mod en stormflod. Kun hvis stormen kommer nordfra, kan Lynetteholmen være til gavn.

Kommer stormen østfra og syd fra vil Lynetteholmen ingen gavn gøre. Drop det projekt.

Grundejerne skal selv betale

Sådan lyder beskeden, hvis man som grundejer gerne vil gøre noget for at beskytte sin ejendom mod en stormflod. Men princippet er forkert, når vi taler om miljøkatastrofer som dem, vi kan risikere at opleve i fremtiden. Stormfloder vil ramme tusinder af borgere på samme tid. "Løs selv problemet" er et meningsløst svar til borgerne.

Vi skal forebygge problemerne. Bygge diger eller flytte byerne længere ind i landet eller noget helt tredje. Der skal findes kollektive løsninger. Betalingen skal ske over skatten. Og planlægningen skal i gang nu.

... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Manglende flugtveje

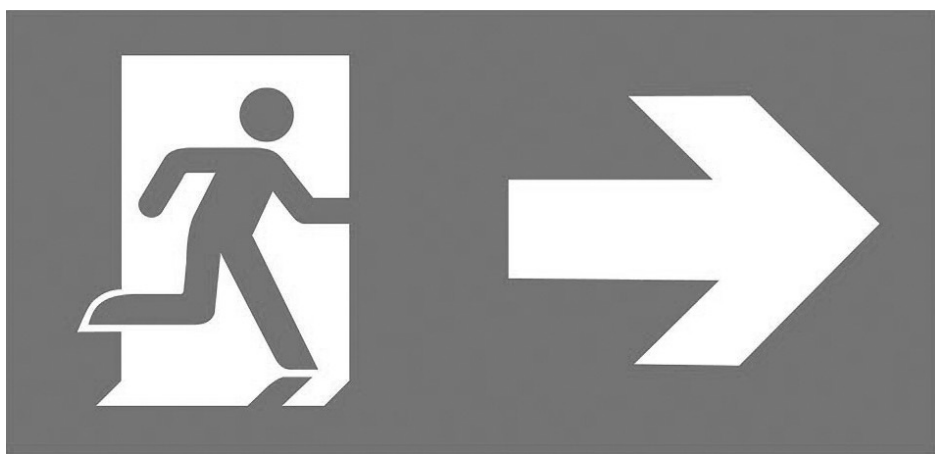
? Jeg har lejet en bolig på 3 værelser og samlet 75 m². Det ene værelse er et rum med kun én indgang, men ingen flugtveje udover den ene dør – altså ingen andre døre eller vinduer.

Må dette rum indregnes i det samlede antal rum/samlede areal, for det kan vel ikke bruges til egentlig beboelse?

Det er meningen at min datter skal have værelse der, men det er jo ikke muligt i forhold til sikkerhed i forbindelse med brand.

Jeg har tjekket BBR for lejligheden, og den siger 3 vær/75 m² – men må det skrives i en lejekontrakt, hvis det ikke kan bruges til beboelse?

Med venlig hilsen
Deltager



! Tak for dit spørgsmål.

Der er forskellige krav til flugtveje for etageboliger og enfamilieboliger. I etageejendomme er der mere skærpede krav end til hus. Dog skal man være opmærksom på, at de krav der gælder i dag, ikke nødvendigvis var gældende, på det tidspunkt etageboligen blev opført. Det er de gældende krav på opførelstidspunktet, en etageejendom skal opfylde. Derfor kan man bo i en etageejendom, hvor de gældende krav måske ikke er opfyldt.

Hvis du vil vide om det boliglejemål, du bor i, har lovlige flugtveje (altså opfylder det gældende krav på opførelstidspunktet), kan du henvende dig til den lokale kommunes tekniske forvaltning.

Du kan også indbringe en sag for huslejenævnet om at dele af lejemålet ikke kan bruges til beboelse, og derfor er mindre end aftalt i lejeaftalen, og lejen derfor for høj. Til dette vil jeg anbefale at du søger vejledning i en lejerforening.

Venlig hilsen
Martin G. Laursen
Sagsbehandler



Istandsættelse

? Hej Brevkasse

Min mor døde for 3 måneder siden efter 30 år som lejer. Jeg afleverede nøglen til hendes udlejer i slutningen af januar. Han sagde, at det nok ville koste 30-40.000 kr at sætte lejligheden i stand. Jeg blev chokeret. Min mors depositum var på 5.000 kr. Risikerer jeg en stor efterregning? Jeg har rykket udlejer flere gange for at få en afslutning på sagen men får ikke noget svar. Hvad skal jeg gøre?

Med venlig hilsen, BLB

! Du behøver ikke at bekymre dig. Når der er gået så lang tid, kan udlejer ikke gøre krav på betaling for istandsættelse.

• Dette fremgår af den nye lejelovs 187, Stk. 2.:

Udlejeren kan ikke gøre krav i medfør af stk. 1 gældende, når der er forløbet mere end 2 uger fra flyttesynet, jf. stk. 3...

I samme paragraf står, at ved overtrædelse af 2 ugers fristen bortfalder udlejerens krav på istandsættelse. Nogle udlejere har ikke pligt til at holde flyttesyn. I så fald regnes fristen fra den dag lejereren har afleveret nøglen

Du har krav på at få din mors depositum udbetalt uden fradrag. Hvis udlejer ikke betaler frivilligt, kan du indbringe sagen for huslejenævnet i din kommune.

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

... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Fraflytning

Jeg er lige flyttet fra min lejlighed i København, som hører til et alment boligselskab. Jeg havde fået nogle venner til at hjælpe mig med at rengøre lejligheden og udspartle huller i væggene. Jeg havde boet der i ca 5 år og jeg var klar over, at vægge og lofter skulle males.

Da synsmanden kom, roste han lejlighedens stand, men han bemærkede, at der var en kalkplet på badeværelsesgulvet, som skulle fjernes. Han udfyldte et fraflytningsskema på sin computer og sagde, at jeg ville få en kopi på min mail, når synet var ovre.

Jeg fik aldrig nogen mail. Jeg hørte overhovedet ikke fra boligselskabet i over en måned. Endelig fik jeg 5 uger efter fraflytningen en opgørelse, hvor jeg fik noget af mit depositum retur. Men boligselskabet havde fratrukket 4.000 kr for ekstra rengøring. Det må være kalkpletten, som de har taget penge for.

Kan det være rigtigt? Jeg har skrevet til administratoren og klaget, men de nægter at refundere mig resten af mit depositum.

Med venlig hilsen,
DM

Jeg synes at 4.000 kr for ekstra rengøring lyder som et meget højt beløb. Men det er umuligt at bedømme gulvet i badeværelset, når boligselskabet har istandsat lejligheden til den nye lejer.

Til gengæld ser det ud som om boligselskabet har overtrådt adskillige af de regler, der gælder for fraflytning i alment byggeri. For eksempel har en lejer krav på at få en kopi af flytte-rapporten ved afslutning af synet. De fleste boligselskaber er gået bort fra at skrive flytterapporten på papir. I stedet sender de en kopi af mailen til lejeren på mail. Hvis lejeren modtager denne mail inden synet er ovre, har boligselskabet overholdt reglen.

Hvis mailen først kommer senere, er reglen blevet overtrådt. Det medfører, at du har krav på at få sit depositum tilbagebetalt uden at skulle betale for istandsættelse.

I artiklen kan du se en tjekliste over hvilke informationer, boligselskabet skal overholde i forbindelse med fraflytningen. Så vidt jeg kan se, har de heller ikke overholdt reglen om at du skal have en foreløbig opgørelse senest 14 dage efter fraflytningen.

Hvis bare én af reglerne i bekendtgørelsen er overtrådt, bortfalder boligselskabets krav mod fraflytteren.

Du kan indbringe sagen for huslejenævnet i din kommune. Gå til din lejerforening og få bistand

Med venlig hilsen,
Jakob Lindberg



10 regler for fraflytning i alment byggeri

Paragrafferne henviser til:

Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger (nr. 640 af 15/6 2006)

1. Den fraflyttende lejer skal indkaldes skriftligt til synet med mindst 1 uges varsel.

Kilde: § 13, stk. 3

2. Der udarbejdes en fraflytningsrapport ved fraflytningen. Rapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes lejeren senest 14 dage efter synet, såfremt denne ikke er tilstede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

Kilde: § 13, stk. 4

3. Fraflytningsrapporten skal indeholde oplysning om

1) hvilke istandsættelsesarbejder, der skyldes misligholdelse fra lejers side

2) hvilke istandsættelsesarbejder, der skyldes normalistandsættelse

Kilde § 14, stk 1.

4. Senest 14 dage efter synet skal lejeren skriftligt underrettes om størrelsen af den anslåede udgift til istandsættelsen og beregningen af lejers eventuelle andel heraf, opdelt på arbejder efter § 14, nr. 1 og 2.

Kilde § 15 stk 1

5. Istandsættelsesarbejderne skal udføres uden unødigt ophold.

Kilde § 15, stk. 2

6. Den endelige opgørelse skal tilsendes lejeren uden unødigt forsinkelse.

Kilde § 15, stk. 3

7. Den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne skal indeholde oplysning om, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad istandsættelsesarbejderne har kostet, og hvorledes lejers andel af istandsættelsesudgifterne er beregnet.

Kilde § 15, stk. 4

8. Det skal udtrykkeligt fremgå, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført som følge af misligholdelse, og hvilke andre istandsættelsesarbejder, der er udført.

Kilde § 15, stk. 4

9. Hvis udgifterne ifølge den endelige opgørelse overskrider den anslåede udgift i regel 4 ovenfor, skal det angives hvorledes lejers andel af eventuelle overskridelser er beregnet

Kilde § 15, stk. 4

10. Ved overtrædelse af reglerne ovenfor, bortfalder boligorganisationens krav i mod lejeren

Kilde § 17, stk. 1

Bemærk: Hvis blot én af reglerne ovenfor er overtrådt, bortfalder boligorganisationens krav mod lejeren

Almene boliger

Lejere i nedslidte ældreboliger betaler for en kommunal undladelsessynd

Kommune undlod at efterkomme et påbud fra ministeriet om at foretage en korrekt regulering af lejen, da de kommunale ældreboliger blev slået sammen

Af Lone Nestved

I 2007 besluttede en kommune på Sjælland at sammenlægge 12 kommunalt ejede bebyggelser med i alt 117 boliger til én almen afdeling, der fremover skulle administreres efter almenboligloven. Den ældste kommunale bebyggelse var fra 1972 og den nyeste bebyggelse var på tidspunktet for sammenlægningen ikke færdigbygget. Det skete først i 2010.

Samtidig besluttede kommunalbestyrelsen, at der ved genudlejning skulle ske en lejeudligning, således at kvadratmeterprisen for alle lejemål blev ens uanset boligernes beliggenhed, udstyr m.v.

Det har medført, at de dårligste af ældreboligerne fra 1970-erne betaler den samme husleje, som moderne boliger opført i 2010. Dette oplever lejere som klart urimeligt. Selv om lejeren i 70-er lejligheden har gamle og dårlige installationer, skal vedkommende betale det samme pr kvadratmeter som lejeren i en lejlighed fra 2010. Begge steder er kvadratmeterlejen 1.105 kr. pr kvadratmeter.

Lejere klagede over lejefastsættelsen efter sammenlægningen

Nogle lejere i den sammenlagte afdeling henvendte sig til Ældresagen i København. Ældresagen anmodede ved brev af 19. april 2010 Socialministeriet om en principiel stillingtagen til den metode, som kommunen havde anvendt til lejefastsættelse i kom-

munale ældreboliger efter en sammenlægning af 12 afdelinger med ældreboliger.

I et brev af 19. april 2010 skrev Ældresagen følgende til Almenboligkontoret i Socialministeriet, som her gengives i uddrag:

”(.....) Kommunes Kommunalbestyrelse har den 11. oktober 2007 besluttet at sammenlægge de kommunalt ejede almene ældre- og plejeboliger til én boligafdeling, jfr. Brev til beboerne af 17. december 2007”

”(.....) Kommune har svaret ved brev af 24. marts 2010 (bilag), hvor der alene henvises til udtalelse af 18. december 2009 fra administratoren af boligerne. Heri bekræftes dels, at kvadratmeterlejen er den samme i alle boliger og dels, at der er store forskelle i lejlighedernes alder, beliggenhed og udstyr, og dermed naturligvis i deres indbyrdes brugsværdi”

Ministeriets svar

Socialministeriet besvarede den 28. maj 2010 Ældresagens brev

I Socialministeriets besvarelse indgik følgende udtalelser:

Socialministeriet kan oplyse, at det fremgår af lov om leje af almene boliger § 9, stk. 2, at lejen for en afdelings boliger skal fastsættes efter deres indbyrdes brugsværdi

Kommunalt misbrug fører til alt for høj leje for pensionister

Almene lejere i kommunale ældreboliger betaler for høj leje. I disse to artikler beskriver forfatteren to problemer, der kan opstå, når en kommune beslutter at ældreboligerne skal slås sammen til én almen afdeling.

Det ene problem er, der ikke sker en regulering af lejen, således at lejen kommer i overensstemmelse med boligernes indbyrdes brugsværdi. Det andet problem er, at lejerne kan komme til at betale for udgifter, som ikke har noget med deres boliger at gøre.

Eksemplerne i de to artikler på dette opslag er autentiske. Men indtil videre har de berørte lejere valgt ikke at hænge kommunen ud med navn.

... På tidspunktet for kommunalbestyrelsens beslutning var bekendtgørelse nr. 641 af 15. juni 2006 om drift af almene boliger m.v. gældende. Af bekendtgørelsens § 78, stk. 2, fremgår, at lejen ved sammenlægning af afdelinger skal tilpasses under hensyn til boligernes indbyrdes værdi over en årrække på højst 10 år

... Det følger af denne bekendtgørelse, at lejeforskelle, der skyldes forskellige kapitaludgifter i de tidligere afdelinger, dog kan opretholdes.

I brevets side 3, udtalte Socialministeriet følgende:

I afdelinger, hvor nogle lejligheder er indrettet senere end andre, eller hvor nogle af lejlighederne er moderniseret af afdelingen, skal fordelingen af den samlede leje ske på en sådan måde, at der ikke herved sker urimelige overførsler af udgiftsposter fra den ene gruppe lejligheder til den anden. Generelt bør man i disse tilfælde være opmærksom på, at medens moderniserede lejligheder normalt har en større brugsværdi end de øvrige lejligheder i afdelingen, der ikke er moderniseret, er dette ikke nødvendigvis tilfældet ved lejligheder, der er opført på et senere tidspunkt

Socialministeriet udtalte til sidst i brevet:

Socialministeriet kan henholde sig til det i vejledningen anførte for så vidt angår de forskelle mellem boligerne, der skal udløse differentiering af lejen.

Kommunen foretog sig intet

Der blev aldrig gennemført nogen differentiering af lejen. Kommune foretog sig intet, selvom Socialministeriet i deres brev tydeliggjorde problemet med at fastsætte ens kvadratmeterpris, hvis boligerne ikke har den samme indbyrdes brugsværdi. I den sammenlagte afdeling, har boligerne ikke den samme indbyrdes brugsværdi.

I dag 16 år efter sker lejefastsættelsen stadig i modstrid med almenlejelovens § 9, stk. 2. Den lejeudligning, som Socialministeriet krævede i 2010, er ikke blevet gennemført.

Lone Nestved er medlem af bestyrelsen i Køge Lejerforening



Almene boliger

Kommune begår økonomisk misbrug

Lejere bliver tvunget til at betale for udgifter, der ikke har noget med deres boliger at gøre

Af Lone Nestved

I årene efter kommunens sammenlægning af ældreboligerne viste det sig, at sammenlægningen førte til andre - uforudsete - problemer. I dag er konflikten mellem lejere og kommune gået i hårdknude.

Beboerdemokrati

Et af problemerne var, at de kommunale ledere tilsyneladende ikke havde gjort sig klart, at lejerne efter almenboligloven har ret til medindflydelse på driften af ejendommene. For eksempel skal der være afdelingsbestyrelse, der er valgt af beboerne, og denne bestyrelse har efter loven medindflydelse på, hvad huslejen skal bruges til.

For eksempel er det afdelingsbestyrelsen, der skal forelægge *budgettet* til godkendelse på afdelingsmødet. På afdelingsmødet har alle beboere adgang og stemmeret. Denne ret til at bestemme gælder også større arbejder i ejendommen som f.eks. forbedringer og vedligeholdelse. Det kræver blot, at beboerne godkender en husleje, der er høj nok til at betale for omkostningerne.

Afdelingsbestyrelsen og afdelingsmødet skal også godkende *regnskabet*. Det følger naturligt heraf, at afdelingsbestyrelsen skal have *fuld regnskabsindsigt*, og mulighed for at

se ethvert bilag for udgifter, der betales af beboerne.

Før de kommunale boliger blev sammenlagt til én almen boligafdeling var der en naturlig samdrift mellem f.eks. plejehjemmene i kommunen og de boliger, der lå i nærheden. Så længe man ikke har udskilt boligerne til en særlig organisation, er det kommunekassen, der betaler alle udgifter. Men når man slår boligerne sammen til en organisatorisk enhed, så gælder der andre spilleregler.

Efter almenboligloven, er det beboerne i den almene afdeling, der skal betale alle de udgifter, der har med boligerne at gøre. Derfor skal der være vandtætte skotter mellem afdelingens penge og kommunekassen. Noget kunne tyde på, at kommunens ledelse ikke havde gjort sig dette klart, da man i 2007 besluttede sig til at sammenlægge de kommunale ældreboliger til en almen boligafdeling.

Økonomiske misforhold

Flere år efter sammenlægningen opdagede den nuværende afdelingsbestyrelse nogle kritisable forhold. I afdelingens årsregnskaber havde der i gennem flere år været indregnet udgifter, der ikke lovligt kan indgå i boligafdelingens regnskaber.

Udgifterne vedrørte f.eks. institutionsarealer og lignende på de 2 kommunalt ejede plejecentre, der lå i til-

knytning til den sammenlagte afdeling. Det var f.eks. udgifter til:

- Vaskemaskiner
- Opvaskemaskiner
- Tørretumblere
- Møbler
- Markiser
- Gardiner
- Service til plejecentrene
- TV-pakker til plejecentrene

Nægtet adgang til regnskabsbilag

Afdelingsbestyrelsen har i de seneste år, forgæves forsøgt at få adgang til regnskabsbilag.

Derudover har afdelingsbestyrelsen blandt andet bedt om, at de enkelte kreditforeningslån (Fra Kommunekredit) angives i regnskabet, i stedet for som nu, hvor alle lånene er sammenskrevet til et beløb i regnskabet. Det fremgår ikke af regnskabet, hvilke lån afdelingen betaler til. Administrationselskabet har nægtet at angive de enkelte kreditforeningslån i regnskabet, trods afdelingsbestyrelsens anmodning om dette.

En kommune må f.eks. ikke optage et lån, der har med plejehjemmene at gøre, og så lade lejerne i ældreboligerne betale ydelserne på lånet. Derfor var det helt berettiget, at afdelingsbestyrelsen krævede oplysninger om, hvad lånene var blevet brugt til.

Det er afdelingsbestyrelsen der skal

godkende regnskaberne for boligafdelingen. Derfor har den nuværende bestyrelse nægtet at godkende regnskaber, hvor der ikke er givet adgang til regnskabsbilag. Det er også klart, at hvis afdelingsbestyrelsen påtaler fejl i regnskabet for boligafdelingen, så må kommunen rette disse fejl, før regnskabet kan godkendes.

Normalt behandles uenigheder af denne art ved en dialog mellem afdelingsbestyrelsen og den kommunale forvaltning. Men hvis de to parter ikke kan godkende regnskabet, så skal kommunalbestyrelsen behandle en sag om godkendelse af regnskabet.

Eksempel: Regnskabet for 2019

En godkendelse af regnskab 2019 blev behandlet på kommunalbestyrelsens dagsorden den 22. oktober 2020. Afdelingsbestyrelsen havde indsendt bestyrelsens indsigelsespunkter. Resultatet blev, at kommunalbestyrelsen besluttede at afdelingens økonomi skulle undersøges nærmere.

Økonomiudvalget nægtede at efterkomme kommunalbestyrelsens beslutning. Den 23. marts 2021 besluttede økonomiudvalget, at tilsidesætte kommunalbestyrelsens beslutning fra 22. oktober 2020. Økonomiudvalget besluttede, at de økonomiske forhold *ikke* skulle undersøges.

De udgiftsposter, som afdelingsbestyrelsen havde gjort indsigelse over, indgik fortsat i regnskaberne, og dermed i lejernes husleje.

Efterfølgende er hverken regnskab 2020 og regnskab 2021 blevet behandlet i kommunalbestyrelsen, selvom afdelingsbestyrelsen ikke har kunnet godkende disse regnskaber.

I forbindelse med at afdelingsbestyrelsen forkastede begge regnskaber, har bestyrelsen beskrevet baggrunden for den manglende godkendelse.

Intet svar fra kommunen

Afdelingsbestyrelsen skrev den 5. september 2022 til kommunen, og opfordrede til at de alvorlige økonomiske fejl vil blive rettet. Intet skete fra kommunens side. Afdelingsbestyrelsen fik endda ikke et svar på bestyrelsens henvendelse. Kun en bekræftelse på at bestyrelsens henvendelse var blevet modtaget.

Afdelingens økonomiske midler bliver stadig anvendt til udgiftsposter, der ikke lovligt må indgå i regnskaberne. Dermed betaler lejerne stadig for udgifter til plejehjemmene, som intet har med boligerne at gøre.

Lone Nestved er medlem af bestyrelsen i Køge Lejerforening



Almene boliger

Parallelsamfundsloven er blevet en menneskelig og økologisk katastrofe

Diskriminationen mod ”ikke-vestlige” beboere i omdannelsesområderne er det første skridt ud på den glidebane, der fører til etnisk og racemæssig forskelsbehandling

Af Jakob Lindberg

”Vi har i de ca. 6 måneder, vi har været her, fået styr på en del, men langt langt fra alt. Vores bolig ligner en byggeplads. Og vore finansielle reserver er blevet drænet. Vores liv er i ruiner. Af en komplet ligegyldig og grundløs beslutning. Det besvarer sikkert også dit spørgsmål om vi er faldet godt til. Vi savner vores gamle lejlighed, men hvor meget vi end måtte savne den, så kommer den aldrig tilbage..”

Sådan beskriver en tidligere beboer fra Bispehaven sin families situation, efter deres fraflytning, der er sket som følge af Aarhus Kommunes vedtagelse af helhedsplanen for afdeling Bispehaven under Østjysk Boligselskab.

I efteråret 2021 stemte beboerne nej til helhedsplanen, som vil betyde nedrivning af ca. 300 boliger i Bispehaven, som ligger i bydelen, Hasle i det nordlige Aarhus. På trods af beboernes afvisning godkendte byrådet helhedsplanen 1. marts 2023.

I foråret 2022 blev beboerne sagt op endnu før, det lovmæssige grundlag for udførelsen af hele projektet var på plads. Blandt andet var der endnu ikke vedtaget en lokalplan, der gav boligselskabet ret til at nedrive de eksisterende boliger. Det skete først på et byrådsmøde i december 2021.

De fleste af de opsagte beboere rettede sig efter diktatet og flyttede.

Stil nedrivningerne i bero

Den 1. februar 2023 kom sagen endnu engang på byrådets dagsorden. Enhedslisten havde stillet forslag om, at alle byrådets vedtagelse og påbud om nedrivninger i Gellerup og Bispehaven blev sat i bero. Begrundelsen var de eksisterende retssager mellem kommunen, boligselskabet, afdelingsbestyrelserne og beboerne om lovligheden af nedrivningerne:

Sag 1: Aarhus kommune er indstævnet i retten af beboere og afdelingsbestyrelse i både Gellerup og Bispehaven for med nedrivningerne at diskriminere mennesker og for ekspropriation af privat fælles ejendom.

Sag 2: Brabrand Boligforening har indstævnet de beboere i Gellerup, som har gjort indsigelse mod opsigelse af deres lejemål i de nedrivningsdømte boliger.

Sag 3: Ved Østre Landsret verserer en principiel sag vedrørende Mjølnerparken i København. Sagen drejer sig om hvorvidt begrebet ”ikke-vestlige

beboere” lovligt kan anvendes som kriterie for opsigelse af beboere i et boligområde. Beboernes advokat har anført, at kriteriet indebærer etnisk diskrimination. Østre Landsret har derfor besluttet at bede EU domstolen udtale sig om, hvorvidt begrebet er foreneligt med menneskerettighedskonventionens forbud mod diskrimination.

Spøgelsesbyer

Enhedslistens ordfører, Solveig Munk skrev i sin motivation for forslaget:

”Mange beboere er allerede flyttet fra de nedrivningsudpegede boligblokke i både Gellerup og Bispehaven. Blokkene står spøgelsesagtige med tomte boliger og enkelte barrikaderede vinduer.

Hærværk med utryghed for de tilbageblevne beboere bliver nemt følgen.

De boliger og flere andre boliger i området kan boligorganisationen ikke leje ud. Siden ”Ghettostemplerne” og Byrådets beslutning om at Gellerups almene boliger ikke er attraktive, vil ingen af de for byrådet attraktive beboere bo her. De uattraktive hindres i at flytte ind grundet særlige udlejningsregler, vedtaget af byrådet.”

Resultatet har været masser af lejligheder, der ikke kunne udlejes. Som følge heraf er afdelingerne blevet påført store huslejetab, som skal betales af lejerner.

Enhedslisten foreslog, at de ledige boliger i både Bispehaven og Gellerup midlertidigt udlejes til flygtninge, f.eks. fra Ukraine. Kommunen har en forpligtelse til at begrænse tab og skal samtidig skaffe boliger til flygtninge.

Det er Enhedslistens opfattelse, at byrådet påføres et omfattende erstatningsansvar, ved ikke at stille nedrivningerne i bero indtil der foreligger endelige afgørelser i retssagerne.

Enhedslisten forslag blev nedstemt

Enhedslistens tre medlemmer af byrådet - Solveig Munk, Katrine Vinter Nielsen og Thure Hastrup - støttede forslaget.

De øvrige partier i byrådet - Socialdemokratiet, Socialistisk Folkeparti, Konservative, Radikale Venstre, Venstre og Nye Borgerlige stemte imod

Parallelsamfundsloven

Den beslutning, der henvises til i



Bispehaven

indledningen til denne artikel, er et resultat af *Parallelsamfundsloven* fra 2018, som tidligere gik under den antisemitiske betegnelse, Ghettoloven.

Denne lov tvinger en række boligselskaber til at omdanne deres boligområder, hvis disse boliger står på listen over de såkaldte omdannelsesområder. Omdannelsesområderne blev tidligere kaldt *hårde ghettoområder*, som var de mest belastede blandt de udsatte boligområder. Boligområder, der står på *Omdannelseslisten* kan blive tvunget til at nedrive hele boligblokke eller alternativt at sælge lejlighederne om ejerboliger.

Baggrunden for *Parallelsamfundsloven* var, at Løkke-regeringen, som var ved magten i 2018, havde set sig gal på de udsatte boligområder, fordi de havde:

- for mange beboere af ikke-vestlig oprindelse
- for mange fattige,
- for mange arbejdsløse,
- for mange kriminelle
- for mange beboere uden erhvervsuddannelse.

De borgerlige partier fik følgeskab af Socialdemokratiet og SF. Sammen stemte dette kompakte flertal loven igennem. Kun Enhedslisten, Alternative og Radikale Venstre stemte imod. Den efterfølgende socialdemokratiske regering fortsatte bestræbelserne på at fjerne parallelsamfundene fra Danmarks kortet.

Kommentar

Parallelsamfundsloven vil for eftertiden komme til at stå som en skamstøtte over det kompakte flertal i Folketinget. Endnu har vi ikke set resultatet af denne udvikling. Men diskri-

minationen mod ”ikke-vestlige” beboere i omdannelsesområderne er det første skridt ud på den glidebane, der fører til etnisk og racemæssig forskelsbehandling.

Dertil kommer de skadelige konsekvenser, som *Parallelsamfundsloven* vil få for boligpolitikken. Nedrivningerne og salget af de almene boliger i omdannelsesområderne vil komme til at koste befolkningen hundreder af milliarder kroner - penge som statskassen skal hente ind igen i form af forøgede skatter eller besparelser på velfærden.

Måske vil EU-domstolen og andre internationale organer tvinge Danmark til at opgive *Parallelsamfundsloven*. Hvis det sker, kan det medføre en ny byge af retssager fra de borgere, der har tabt penge på grund af parallelsamfundspolitikken.

De økonomiske konsekvenser vil blive store, men de største skadevirkninger bliver *politiske*.

Hvis ikke vi ændrer kurs vil Danmark blive placeret i samme gruppe som en række udemokratiske regimer, som ingen herhjemme har lyst til at være i selskab med, f.eks.

- Sydafrika før apartheidsystemets afskaffelse,
- Israel med dets undertrykkelse af palæstinenserne.
- Kina med dets undertrykkelse af det muslimske mindretal

Almene boliger

Statistikken fortæller ikke hele sandheden

Antallet af omdannelsesområder ser ud til at falde, men antallet af områder, der er ramt af nedrivninger og salg af boliger, stiger

Af Jakob Lindberg

Folketingsmedlem, Pelle Dragsted har fra boligministeren fået en opdateret oversigt over, hvor langt man er kommet i omdannelsen af de almene boligområder. I tabellen herunder ser man tallene fra listerne i de sidste 5 år.

Udvikling i antal boligområder på de forskellige lister

Områdekategori	2018	2019	2020	2021	2022
Udsatte boligområder	43	40	25	20	17
Parallelsamfund	29	28	15	12	10
Omdannelsesområder	15	15	13	10	9
Forebyggelsesområder				62	67

Man kan se, at antallet af udsatte boligområder er mere end halveret (fra 43 områder i 2018 til 17 områder i 2022). Størst var nedgangen fra 2019 til 2020. Det er bemærkelsesværdigt af flere grunde.

1.

Kategorien *udsatte boligområde* et begreb, der har været kendt i mere end 20 år. For at være et udsat boligområde skal området som minimum opfylde 2 af følgende socio-økonomiske kriterier:

- *Arbejdsløshedskriteriet*. Andelen af voksne beboere der er uden tilknytning til arbejdsmarkedet overstiger 40%.
- *Kriminalitetskriteriet*. Andelen af beboere, der er dømt for forskellige straffelovsovertrædelser skal være mindst 3 gange så højt som landsgennemsnittet.
- *Uddannelseskriteriet*. Andelen af voksne mellem 30 og 59 år, der kun har en grunduddannelse overstiger 60% af samtlige beboere i samme aldersgruppe.
- *Indkomstkriteriet*. Den gennem-

snitlige brutto indkomst for voksne (eksklusive pensionister og uddannelsessøgende) er mindre end 55% af gennemsnittet i samme gruppe i regionen.

Begrebet udsat boligområde er uden udtrykkelig etnisk slagside, selvom der er en overvægt af indvandrere i områderne. Det er glædeligt, at antal-

let af udsatte boligområder nu er reduceret til 17. Nedgangen i antallet er et resultat af, at det er lykkedes at få flere beboere i arbejde eller uddannelse. Det kan man takke bestyrelserne, de lokale socialarbejdere og de aktive beboere for. Denne positive udvikling i integrationen var i gang før Parallelsamfundsloven blev fremsat.

2.

Som *parallelsamfund* skal et område dels opfylde mindst to af de socio-økonomiske kriterier ovenfor. Hvis området samtidig har mindst 1.000 beboere og andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande overstiger 50% får området status af *parallelsamfund*. Boligselskabet får pligt til at lave en udviklingsplan, som viser, hvordan man kan reducere andelen af almene boliger til højst 40%.

Det var Løkke-regeringen, som med hjælp fra Socialdemokratiet og SF indførte det stærkt omdiskuterede etniske kriterium, som siden har forpestet den boligpolitiske debat og sat kunstige skel mellem forskellige

grupper i samfundet. Loven blev den gang kendt under det antisemitiske navn "ghettoloven"

3.

Et omdannelsesområde er et område, der har været på listen over parallelsamfund i mindst 5 år. Man kan se af tabellen, at der kun er 9 boligområder, der i 2022 opfyldte kriterierne for at være et omdannelsesområde. Man kunne så tro, at det kun var disse 9 områder der skulle gennemføre nedrivninger, salg af boliger osv. Men reglerne siger at et omdannelsesområde aldrig slipper ud af det fremmedfjendske vanvid, som Løkke-regeringen fik gennemført i 2018. Hvis et område har været et omdannelsesområde og der er vedtaget en udviklingsplan for området, skal boligselskabet forsætte med af virkeliggøre denne plan f.eks. ved at nedrive boliger eller sælge boliger. Ministeriet oplyser, at der i alt er 17 boligområder, der er omfattet af sådanne udviklingsplaner. På den måde tegner statistikken et forskønnet billede af udviklingen.

4.

I 2021 blev der indført en ny kategori, de såkaldte *forebyggelsesområder*. Forebyggelsesområder ligner parallelsamfundene på den måde, at både det etniske kriterium og de de fire socio-økonomiske kriterier finder anvendelse og ligesom med parallelsamfundene skal området have mindst 1.000 beboere. Men stemplet som forebyggelsesområde får området allerede, når andelen af ikke-vestlige beboere når op på 30% i stedet for 50% som ved udpegning af parallelsamfund. Samtidig er de 4 socio-økonomiske kriterier blevet skærpet. Her har jeg fremhævet de ændrede værdier

- *Arbejdsløshedskriteriet* (forebyggelsesområder). Andelen af voksne beboere der er uden tilknyt-

ning til arbejdsmarkedet overstiger 30%.

- *Kriminalitetskriteriet* (forebyggelsesområder). Andelen af beboere, der er dømt for forskellige straffelovsovertrædelser skal være mindst 2 gange så højt som landsgennemsnittet.
- *Uddannelseskriteriet* (det samme som i udsatte boligområder). Andelen af voksne mellem 30 og 59 år, der kun har en grunduddannelse overstiger 60% af samtlige beboere i samme aldersgruppe.
- *Indkomstkriteriet* (forebyggelsesområder). Den gennemsnitlige brutto indkomst for voksne (eksklusive pensionister og uddannelsessøgende) er mindre end 65% af gennemsnittet i samme gruppe i regionen.

Sammenfatning: De ændrede procentsatser i kriterierne er indført med den begrundelse, at boligselskaberne skal være parate til at gribe ind over for en lokal udvikling i beboersammensætningen, som eventuelt kan føre til dannelsen af nye parallelsamfund.

Jeg anerkender motivet, men den forstærkede fokus på uheldige tendenser kan føre til splid og direkte diskrimination over for de befolkningsgrupper, som regeringen ikke kan lide.

Som led i oprettelsen af forebyggelsesområderne, har regeringen bestemt, at kommunerne fremover ikke må anviser boliger i forebyggelsesområderne til udlændinge fra ikke-vestlige lande.

Denne regelændring er til stor skade for integrationen i Danmark.

Kilde: Sagsnr. 2013 – 1428. Folketinget, Boligudvalget 2022-23 (2. samling) BOU Alm.del - endeligt svar på spørgsmål 21.



Ulighed i almene boliger

Der er meget stor forskel på, hvor meget lejerne i det almene byggeri betaler til de fælles fonde

Af Jakob Lindberg

Lejere i nyere boligafdelinger betaler op til 5 gange så meget som lejere i ældre byggeri, når man sammenligner afdelingernes bidrag til fælles fonde. Sådan kan uligheden internt i det almene byggeri kort beskrives.

Resultatet af sammenligningen kan ses i diagrammet her på siden

Diagrammet viser, at en lejer, der bor i en gennemsnitslejlighed, der er opført før 1949, betaler ca. 8.000 kr om året til fondene. En lejer i en gennemsnitslejlighed opført i 1980-erne betaler ca. 25.000 kr til fondene. En lejer i en gennemsnitslejlighed opført i 2010-erne betaler ca. 49.000 kr til fonde og kreditforeningerne til sammen.

De fælles fonde er dels Landsbyggefonden og dels de enkelte boligselskabers dispositionsfonde.

Af diagrammet kan man se, at betalingen til fondene udgør 15% af huslejen for boliger der er opført før 1970 men over 50% for de boliger der er opført efter år 2000.

En gennemsnitslejer i en afdeling fra 50-erne slipper med at betale 727 kr pr måned mens en gennemsnitslejer i en afdeling fra 10-erne skal betale 4.087 kr til kreditforeningerne. Denne ulighed vil forsætte i al evighed også efter at afdelingen fra 10-erne ikke mere skal betale til kreditforeningerne

Den ulige fordeling af betaling til

Landsbyggefonden kalder på en reform. Det er urimeligt, at lejerne i det nye byggeri skal blive ved med at betale tusinder af kroner hver måned, til finansiering af en fond, hvis midler i meget vidt omfang bruges af de afdelinger, der kun betaler en beskedent del af deres husleje til fonden.

Hvorfor den store forskel i betalingerne?

Grunden til uligheden er dels økonomisk, dels politisk.

Økonomisk. I alle moderne samfund med markedsøkonomi er der en tendens til at de faste udgifter til en ejerbolig bliver mindre jo ældre boligerne bliver. Det skyldes, at de oprindelige lån til opførelsen af boligerne bliver betalt ud. Det sker som regel, når boligen har nået en alder på 30 år. Når ejeren ikke mere skal betale renter og afdrag til kreditforeningerne sparer ejeren penge. Der bliver plads på familiens budget, som kan bruges efter eget ønske.

Nogle ejere optager nye lån for at vedligeholde og forbedre boligen. Andre bruger de ledige penge på forbrugsgoder eller rejser.

Da bidragene til fondene afhænger af størrelsen af de oprindelige lån, bestemmes størrelsen af bidraget af, hvor dyrt det var at opføre hver enkelt afdeling. Da det er mange gange dyrere, at opføre en almen bebyggelse i 2023 end det var i 1923 bliver bidragene lige så forskellige. Ulighe-

den i bidragene vil vare ved i al evighed, med mindre loven laves om. Læs mere i afsnittet "Dyrt nybyggeri"

Politisk grundholdning i boligbevægelsen

Da ideen med almene boliger opstod i begyndelsen af 1900-tallet ønskede boligbevægelsens ledere, at gøre op kapitalismen på boligområdet. For det første ville man forhindre, at private kapitalister - herunder kreditforeningerne - skulle tjene penge på at leje boliger ud til andre. Derfor blev de almene boligselskaber organiseret som selvejende foretagender, hvor overskuddet blev i den almene sektor.

Man forestillede sig, at dette overskud ville være stort nok til at kunne finansiere både vedligeholdelse af de eksisterende boliger og opførelse af nye boliger.

Denne grundidé fandt grobund i de politiske partier - i starten mest i Socialdemokratiet. Senere blev holdningen delt langt ind i de borgerlige partier, da man indså, at dette fornuftige princip ikke ville føre til et kommunistisk samfund.

Landsbyggefonden

Derfor skabtes den ordning, at når en boligafdeling var færdig med at tilbagebetale lånene til kreditforeningerne skulle lejerne vedblive med at betale det sparede beløb, men pengene skulle spares op, enten i de enkel-

te boligselskabers dispositionsfonde, dels i en fælles fond for hele den almene sektor - Landsbyggefonden.

Det gik ikke helt som bevægelsens ledere drømte om den gang. Selvom der kom mange penge ind i de fælles fonde, var det langt fra nok til at finansiere nybyggeriet i hele Danmark.

Dyrt nybyggeri

Grunden var, at boligbyggeriet udviklede sig meget kraftigere og hurtigere end nogen kunne drømme om i begyndelsen af 19-hundredetallet.

For det første krævede befolkningen større boliger. For det andet opfandt man først centralvarme og senere fjernvarme. I 70-erne og 80-erne fik vi energikriserne. Det bevirkede, at kravene til isolering af boligerne steg. Endelig stiller vi større krav til installationerne - elektricitet, vand og ventilation - i vores boliger end man gjorde tidligere.

Det betød, at de bidrag der kom ind i Landsbyggefonden fra de gamle afdelinger, der var opført før 2. verdenskrig, slet ikke var nok til at finansiere nybyggeriet.

Statens snabel i penge-kassen

Endnu er der ikke blevet indbetalt de helt store beløb til landsbyggefonden. Det skyldes, at der foreløbig kun kommer bidrag ind fra de afdelinger, der er opført før 1990. Hvis en afdeling er opført i 1991, skal den først indbetale til Landsbyggefonden i 2021. Til gengæld kan man forudse, at der med tiden bliver tale om store milliardbeløb, fordi pligten til indbetaling er obligatorisk for alle almene afdelinger.

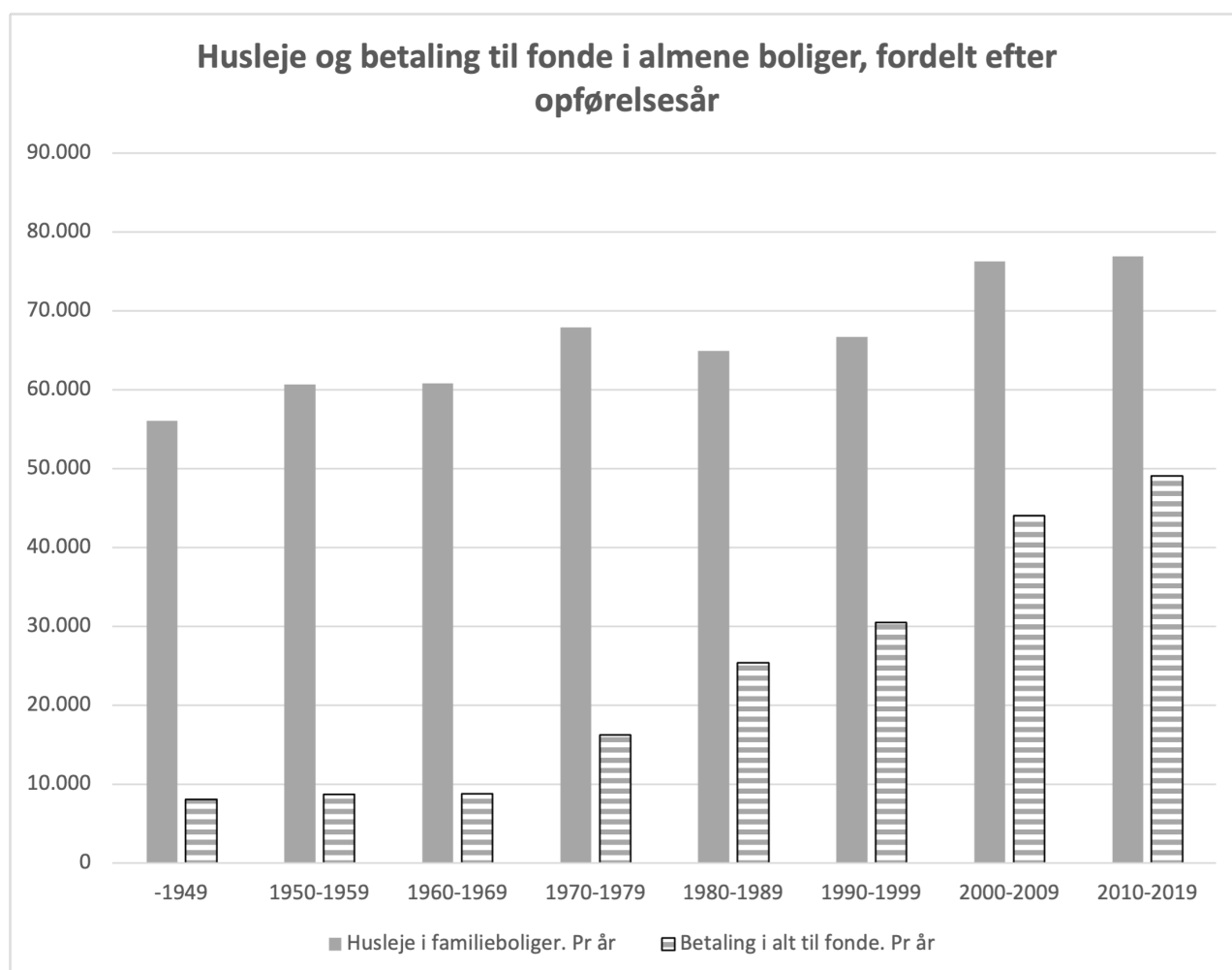
Inflationshjælp

Det har regeringerne og Folketinget for længst fået øjnene op for. Man har tvunget Landsbyggefonden til at betale for en lang række udgifter, der ikke har noget med fondens oprindelige formål at gøre.

Det seneste eksempel er, at regeringen nu foreslår, at landsbyggefonden skal betale statens udgift til inflationshjælp til lejerne i det almene byggeri.

Dermed er man på vej ud i et skråplan, som vil ødelægge Landsbyggefondens muligheder for at forny og renovere de almene boliger. Hvad bliver det næste? Skal Landsbyggefonden også finansiere kontanthjælpen til de arbejdsløse, der bor i almene boliger?

Hvis ikke politikerne besinder sig, ender vi vel med, at Landsbyggefonden også skal betale for landets forsvarsudgifter



BERETNING 2022

Roskilde Lejerforening for Enkeltmedlemmer

Dette er RLE-bestyrelsens korte skriftlige beretning for den forløbne periode fra april 2022 til februar 2023. I beretningen indgår ikke nogle lejerpolitiske betragtninger, idet vi vil overlade dette til Roskilde Lejerforening.

Bestyrelsen

RLEs ordinære generalforsamling blev afholdt d. 20/4-2022. Efter generalforsamlingen har RLE's bestyrelse bestået af Bodil Kjærums, Bodil Damgaard, Jens Juul, Gunver Hagbang, Kurt Vedsmann, Regnar Jacobsen og Hanne Juel Andersen, (de 3 sidstnævnte er på valg), samt kasserer Jan Sylvest og formand Tomas Jacobsen. Bestyrelsen har afholdt månedlige bestyrelsesmøder bortset fra i april og juli måneder. Bestyrelsesmedlemmerne er mødt flittigt op og der er blevet drøftet mange lejesager på møderne.

Medlemsudviklingen

I 2022 har RLE haft 206 medlemmer, hvilket er 52 færre end sidste år, og ca. 80 medlemmer færre end inden corona pandemien. Den store tilbagegang i medlemmer er yderst beklagelig i en periode hvor kontoret har været åbent hele perioden efter i lange perioder har været lukket pga. coronarestriktioner eller smitterisikoen. Det er normalt at ca. 50 medlemmer ikke fortsætter i foreningen, men vi har fået alt for få nye indmeldelser i 2022, der er kun 14 nye medlemmer i 2022, mens vi i 2021 trods corona situationen fik 32 nye medlemmer. RLE oplever nok en stigende konkurrence fra internetbaserede kommercielle "lejer organisationer" som basere deres indtægt på at afkræve lejerne en andel af en evt. lejenedsættelse gennem lang tid.

Kontoret og sagsbehandlingen

Vi har i år haft åbningstid tirsdag og torsdag på kontoret i hele perioden bortset fra en kort periode umiddelbart efter nytår. Derefter har der ikke været corona restriktioner og kontoret har været bemandet alle tirsdage og torsdage bortset fra helligdage og vinterferie. Der har været meget stor forskel på hvor mange henvendelser vi har fået på de enkelte vagter, men der er stadig mange lejere som er mødt op, eller ringer med store og små problemer med udlejerne. Vi har i 2022 startet 28 nye sagsnumre og det er ca. det samme som sidste år. Ud over vagterne og sagsbehandlingen, udfører RLEs sagsbehandlere et stort arbejde som lægdommere i boligretten, her er der efter corona perioden kommet mange sager til behandling fra både 2020, 2021 og endnu tidligere da sager med fx besigtigelser har ligget stille. Ligeledes er RLE's sagsbehandlere aktive som lejerrepræsentanter i huslejenævn og beboerklagenævn.

Oplysning

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

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

Samarbejdet med andre

Vi har, som tidligere haft samarbejde med forskellige lejerforeninger.

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

Økonomi

RLE har en sund økonomi og en formue på ca. 176.000 kr. Der har i 2022 været et planlagt underskud på godt 5.000 kr. Selvom vi har mistet mange medlemmer vil der også i de kommende år være tilstrækkelige økonomiske ressourcer til at fortsætte arbejdet for lejerne. Kampfonden har som besluttet på sidste generalforsamling fået overført 100.000 kr. fra RLE's formue. I 2022 har der været sagsudgifter på ca. 29.000 kr. fra 4 sager, og udgifter på 2.382,00 kr. til sagsgebyrer for 8 sager indbragt for nævnene. Indtægterne fra § 4 har været på næsten 10.000 kr. fra 4 sager. Alt i alt har kampfonden i 2022 haft et underskud på ca. 20.000 kr. Formuen er på godt 160.000 kr. ved udgangen af 2022.

Afsluttende bemærkninger

Bestyrelsen skal afslutningsvis konstatere at vi er kommet godt igennem 2022. Selvom vi har haft kontoret åbent stort set hele perioden, er det ikke lykkedes at få flere nye medlemmer og det er heller ikke lykkedes at få flere aktive til bestyrelsen og som sagsbehandlere. I perioder har det været svært at dække alle vagter med 2 aktive på kontoret, men det har fungeret fint selvom vi nogle gange har været alene på vagterne. Vi vil sammen med RL prøve at holde gang i en medlemskampagne for at skaffe flere medlemmer til lejerforeningerne.

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

VEL MØDT!



Beretning for Roskilde Lejerforening på generalforsamlingen 2023

Arbejdet i bestyrelsen

Arbejdet i bestyrelsen har været gennemført som planlagt med bestyrelsesmøder og øvrige aktiviteter. Samarbejdet har fungeret glimrende. Vi har oplevet en stor medlemsfremgang i de sidste år, særligt i form af afdelingsbestyrelser fra de almene ejendomme. Medlemstallet af lejere i de private udlejningsejendomme er derimod stagneret.

Som følge af den store stigning i medlemstallet er vores i forvejen solide økonomi blevet yderligere styrket. Vi bidrager således også via vores kontingent videre til aktiviteterne i Danmarks Lejerforeninger.

Vi repræsenterer via bestyrelsesmedlemmer lejerne i huslejenævnene og beboerklagenævnene i Roskilde/Lejre, Ringsted og Greve/Solrød. Derudover fungerer vi som boliglæggommere i Roskilde Retskreds og byfornyelsesnævnet for Sjælland.

Den løbende kontakt til vores medlemsforeninger varetages af kontaktpersonerne i bestyrelsen. Der er relativ stor forskel på hvor intensiv denne kontakt er, afhængig af behovet hos medlemsforeningen. Vi prøver at leve op til princippet om "hjælp til selvhjælp", hvor vi dog om nødvendigt laver egentligt sagsbehandling for medlemsforeningerne eller individuelle lejere.

Medlemsmøder

Vi har i efteråret afholdt et medlemsmøde for vores medlemmer i de private udlejningsboliger, hvor vi præsenterede og gennemgik den nye sammenskrevne lejelov. Tidligere havde vi jo en egentlig lejelov og som supplement den midlertidige regulering af lejeforholdene. De to love greb ind i hinanden og har gennem årene skabt en del forvirring og uigennemskuelighed om hvilke regler der var gældende. Vi har i lejerbevægelsen gennem mange år talt for at forenkle lovgivningen. For en del år siden blev der iværksat et forhandlingsforløb, hvor lejer- og udlejerorganisationer med boligministeriet som formidler forsøgte at forhandle sig frem til en sammenskrevet lejelov. Ikke mindst vores afdøde ildsjæl Henrik Stougaard var en drivende kraft i dette forløb. Imod manges forventning lykkedes det faktisk at nå til enighed om substansen i den nye lov, hvor princippet var, at der ikke skulle ske en forrykkelse af rettigheder og pligter mellem de to parter. Selve loven blev så efter et længere forløb vedtaget i sommeren 2022, hvor vi fik en ny udvidet lejelov og en ny lov om boligforhold, som omhandler en række supplerende bestemmelser fra den tidligere midlertidige reguleringslov. Ved mødet i efteråret gennemgik vi opbygningen af den nye lejelov og havde en god dialog om div. lejespørgsmål.

I efteråret havde vi tillige et medlemsmøde for afdelingsbestyrelserne i de almene afdelinger. Fokus for mødet var at afklare hvilke beføjelser man har som afdelingsbestyrelse særligt i relation til boligselskab - dets administration og bestyrelse. Derudover havde vi en konstruktiv dialog og forventningsafstemning mellem afdelingsbestyrelserne og bestyrelsen i lejerforeningen - hvad kan afdelingsbestyrelserne bruge lejerforeningen til?

På medlemsmødet om den nye lejelov blev der efterlyst et kursus om arbejdet som beboerrepræsentation. Vi er skrivende stund i gang med at forberede et sådan kursus, der planlægges afholdt til marts 2023. Formålet er at klæde beboerrepræsentanterne på til det daglige arbejde for deres beboere i relation til udlejer. Derudover er det også vigtigt, at beboerrepræsentanterne kan gennemføre en god forventningsafstemning med beboerne, så de to

parter ikke går fejl af hinanden.

Hverdagen

Dagligdagen i lejerforeningen er præget af, at vi stadig ikke er oppe på de antal henvendelser, som vi havde før Corona. Om det skyldes en ændret adfærd som følge af Corona eller andre forhold, kan vi jo kun gisne om. Men vi har haft markant færre sager i lejerforeningen for enkeltmedlemmer og i huslejenævnet får vi også færre sager indbragt af lejerforeningen.

Vi kan se, at stadig flere lejere lader sig repræsentere af folk (f.eks. jurastuderende), der har skabt sig en business på Internettet ved at føre sager for lejere. Princippet er, at lejerne henvender sig når de har en sag om et økonomisk mellemværende med udlejer. De skal så betale et beløb a la en billigadvokat eller de skal betale en pæn sum af det beløb, de måtte vinde ved sagen i huslejenævnet.

De senere års hvidvaskningsskandaler har medført er opstramning af bankernes kontrol med deres kunder. Desværre har man ikke været i stand til at skelne mellem de internationale hvidvaskningsspekulanter og de små foreninger, der skal have en konto til opbevaring af medlemmernes penge. Det medfører et omfattende bureaukrati, hvor vi som små foreninger skal dokumentere alle bestyrelsesmedlemmers identitet som om vi skulle sikkerhedsgodkendes af efterretningsvæsenet. Det går især ud over foreninger som beboerrepræsentationerne, som relativt ofte har udskiftning af medlemmer. Som supplement hertil opkræver bankerne gebyrer for overhovedet at have en konto. Vel at mærke gebyrer som overhovedet ikke står i rimelig størrelse til foreningernes indestående på kontoen og antallet af bankforretninger.

Små billige boliger

I forbindelse med kommunalvalget i 2021 havde vi en dialog med en stor del af byrådets partier om et øget et fokus på flere (små) billige lejeboliger. Det afstedkom en beslutning om at forvaltningen skulle gøre status på udviklingen i antallet af små billige boliger, den aktuelle situation samt bud på mulige tiltag fremover. Vi har nu fået forvaltningens

redegørelse som økonomiudvalget i starten af februar har sendt i høring. Vi har i vores høringsvar opfordret kommunen til at gøre en ekstra indsats på området. Mere herom i den mundtlige beretning på generalforsamlingen.

Lejerforeningens advokat

Vi har igennem mange år benyttet Flemming Wahrén og senere Elisabeth Christensen som vores faste advokater, hvor vi altid har fået en kompetent og tryk behandling. Det har vi været meget tilfredse med. Nu er Flemming imidlertid gået på pension og Elisabeth har fået andet job. Det er vi ærgerlige over, men indtil videre har Morten Tarp, der tillige er med i Danmarks Lejerforeningers ledelse taget over.

Den boligpolitiske situation

Vi har fået en ny regering og en ny boligminister. Vi har endnu til gode at få klare meldinger fra regeringen på bolig- og lejeområdet, men i betragtning af regeringsgrundlaget og de udspil, der er kommet på det økonomiske og sociale område, er vores forventninger til regeringen meget forbeholdne. Vi kan dog gøre os vise forhåbninger til den erfarne socialdemokratiske boligminister.

Danmark er i de senere år blevet et stadig mere ulige samfund - boligpolitikken er en væsentlig årsag hertil. Et ofte hørt mantra i den offentlige debat er, at det skal kunne betale sig at arbejde. Ejerboligprisernes himmelflugt de sidste 25 år viser, at det bedre har kunnet betale sig at eje fast ejendom end at arbejde som alm. lønmodtager.

De udsatte boligområder, tidligere kendt som ghettoerne, bliver stadig udsat for diskrimination i form af afvisning af boligsøgende med lav uddannelse, arbejdsløse, pensionister, folk med anden oprindelse og gode almene boliger rives ned eller sælges som ejerboliger for at ændre på beboersammensætningen. Samtidig oplever vi, at en række af disse boligområder ved en aktiv boligsocial indsats fra beboernes side, selv er i stand til at forbedre de sociale forhold. En massiv støtte til den type projekter ville have en langt bedre effekt end diverse ghettopakker.

Under den tidligere socialdemokratiske regering fik vi gennemført en stramning af reglerne for de gennemgribende moderniseringer - den såkaldte Blackstonelov. Der var netop alene tale om en stramning, som gjorde det noget mere bøvlet for de internationale kapitalfonde at opkøbe og gennemmodernisere ejendomme. Men aktiviteten er ikke stoppet - næsten tværtimod. Lokalt i Roskilde gennemmoderniserer de store pensionskassejede ejendomme konsekvent de ledige lejemål og flytter gradvis disse fra at have huslejen fastsat omkostningsbestemt til en fri lejefastsættelse. Således vil en stor del af de pensionskassemedlemmer, der tidligere har fået en lejlighed via deres pensionskasse i fremtiden ikke have råd til at bo i ejendommen. Men de vil grotesk nok få et større afkast til deres pension.

Vi har ikke en forventning om at den nye regering vil påtage sig at løse ovenstående problemer, men vil fortsat påpege problemerne og håbe på at kunne presse små forbedringer igennem. Samtidig kan vi så sætte vores lid til at en kommende regering på en helt anden måde kan og vil gribe fat i de grundlæggende uligheder og asociale forhold i dansk boligpolitik.

