

Lejere i Silkeborg

NR. 2 - Forår 2023

LANDSBLAD FOR DANMARKS LEJERFORENINGER



Forskellige aktionsformer for Lejerbevægelsen

Privat udlejning

Udviklingen på lejeboligmarkedet åbner for en mere nuanceret tilgang til boligpolitiske aktionsformer

Af Bjarne Riisgaard

I den sidste halve snes år, og især siden 2015 er ejendomsværdistigningerne i storbyerne blevet så store, at de for længst har overhalet vedligeholdelsesomkostningerne på boligejendomme. Det har medført, at udlejerne har sat turbo på omdannelsen fra ældre omkostningsregulerede, til nyrenoverede og markedsregulerede lejemål. Det har også givet større forskelle på de aktionsformer, der kan være relevante for lejerbevægelsen, afhængigt af hvilke udlejerne der er tale om.

Pensionskasser

I universitetsbyerne er det især pensionskasserne, der er interessante. De råder for de størstes vedkommende over investeringsformuer der er større end mange mindre banker. Modsat bankerne er de derimod ikke begrænset af krav om primært at holde deres aktiviteter indenfor områder, der i bred









forstand er relateret til udlånsvirksomhed, men de opererer med tilsvarende krav om maksimering af afkastet på deres investeringer. Det har gjort dem til de klart dominerende aktører på den private boligudlejning i storbyerne, og dermed til langt den vigtigste drivkraft bag afviklingen af udbuddet af små billige boliger til omkostningsbestemt husleje.

Udviklingen kan demonstreres med et eksempel fra den medlemsejede Pensionskasse P+, der har været omtalt før her i bladet ("Lejelovent blev erstattet med jungleloven", LID 91, forår 2021). P+ har en betydelig ejendomsportefølje, blandt andet med boligejendomme i flere danske storbyer. Dog primært i København, hvor de i de sidste 4-5 år har iværksat omfattende renoverings- og tilbygningsprojekter. Det seneste i rækken var ejendommen "Dalhusene" i Vanløse, med ca. 275 lejemål fordelt på 14 boligblokke. P+ begyndte i 2019 et stort renoveringsprojekt på Dalhusene, med tilbygning af ekstra tagetager med nye lejligheder, samtidig med

en reduktion af fællesfaciliteterne på ejendommen. Som beskrevet i artiklen fra 2021, medførte byggeriet en mængde byggegener og en støt flugt af lejere, der fraflyttede deres gamle lejligheder på omkostningsregulerede lejevilkår, som udlejer derefter fik totalrenoveret og gendulejet på markedsvilkår. Pensionskassen og arkitektfirmaet (Tegnestuen "Hune & Elkjær") har imidlertid markedsført projektet som klimavenligt og progressivt, fordi de nye lejligheder øger udbuddet af boliger og projektet blev udført med svanemærkede materialer.

Så langt viser eksemplet dels hvordan trenden kommer til udtryk i konkrete projekter, og dels at det ikke giver mening at skelne imellem "onde" internationale spekulanter og "gode" demokratiske, medlemsejede danske pensionskasser. De nationale pensionskasser som f.eks. PFA, PKA, AP Pension eller P+ er på ingen måde mindre asociale end de

Fortsættes på side 2

<p>POST DANMARK PP</p> <p>B</p> <p>Retureres ved varig adresseændring</p> <p>Afsender: Silkeborg Lejerforening Christian 8.s Vej 11 8600 Silkeborg</p>	<p>Boligpolitiske bomber</p> <p>Side 3</p> 	<p>En udlejer skal fortælle lejerne, hvis han taber en sag</p> <p>Side 5</p> 	<p>Fattige lejere kan blive fortroppen i den grønne omstilling</p> <p>Side 6</p> 	<p>Vi mangler en plan B for klimaet</p> <p>Side 7</p> 																								
	<p>Hvordan er det nu, det er?</p> <p>Side 8-9</p> 	<p>Kommune begår økonomisk misbrug</p> <p>Side 11</p> 	<p>Parallelsamfundsloven er blevet en menneskelig og økologisk katastrofe</p> <p>Side 12</p> 	<p>Ulighed i almene boliger</p> <p>Side 14</p>  <p>Leje og betaling til fonde i almene boliger, fordelt efter opførelsesår</p> <table border="1"><thead><tr><th>Opførelsesår</th><th>Leje (Pr år)</th><th>Betaling (Pr år)</th></tr></thead><tbody><tr><td>1950-1959</td><td>~100</td><td>~100</td></tr><tr><td>1960-1969</td><td>~100</td><td>~100</td></tr><tr><td>1970-1979</td><td>~100</td><td>~100</td></tr><tr><td>1980-1989</td><td>~100</td><td>~100</td></tr><tr><td>1990-1999</td><td>~100</td><td>~100</td></tr><tr><td>2000-2009</td><td>~100</td><td>~100</td></tr><tr><td>2010-2019</td><td>~100</td><td>~100</td></tr></tbody></table>	Opførelsesår	Leje (Pr år)	Betaling (Pr år)	1950-1959	~100	~100	1960-1969	~100	~100	1970-1979	~100	~100	1980-1989	~100	~100	1990-1999	~100	~100	2000-2009	~100	~100	2010-2019	~100	~100
	Opførelsesår	Leje (Pr år)	Betaling (Pr år)																									
	1950-1959	~100	~100																									
	1960-1969	~100	~100																									
	1970-1979	~100	~100																									
	1980-1989	~100	~100																									
	1990-1999	~100	~100																									
2000-2009	~100	~100																										
2010-2019	~100	~100																										

Lejere i Silkeborg Nr. 2 Forår 2023

Lokaludgave af Lejer i Danmark.
Udgivet af Danmarks Lejerforeninger.
Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.
Redaktion: Jakob Lindberg (ansvh.) og
Bodil Kjærsum.

Danmarks Lejerforeninger:

Hjemmeside: www.dklf.dk
Elektronisk postadresse: dl@dklf.dk
Postadresse: Sankt Peders Stræde 2, 1., 4000 Roskilde

Silkeborg Lejerforening

Christian 8.s Vej 1, 8600 Silkeborg

Telefontider:

Mandag 16.30-18.00

Tlf. 86 82 23 36

Hjemmeside: www.silkeborg-lejerforening.dk

Facebook: [silkeborglejerforening](https://www.facebook.com/silkeborglejerforening)

Personlig rådgivning:

1., 2. og 3. onsdag i måneden, kl. 19-21

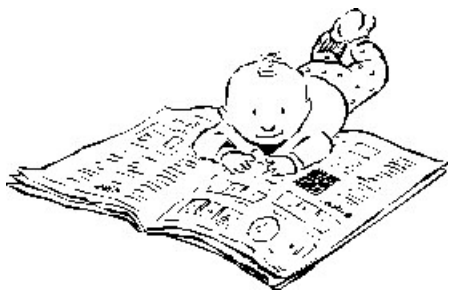
Vi er en håndfuld mennesker med forstand på lejelovgivning, der bruger vores fritid på at hjælpe lejere, der er kommet i klemme. Vi gør det uden løn, men det er ikke gratis at drive vores lille kontor. Du skal derfor være medlem for at gøre brug af vores hjælp.

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



Lokale kontingentsatser

Normal:	400 kr.
(1. år: 600 kr.)	
Pensionist, Førtidspensionist og Efterløn:	300 kr.
(1. år: 400 kr.)	
Studerende:	200 kr.
Erhverv:	550 kr.
Kollektivt medlemskab:	20 kr/md.
*Sagsgebyr:	300 kr.
Syn af lejemål:	300 kr.

Gebyr ifm. huslejenævnsager er ikke inkluderet i ovennævnte priser.

“Boligejer-satsen” er lig pensionistsats.

Kontingent betales en gang om året. Og opkræves løbende over året.

* Medlemmer betaler det første år sagsgebyr, hvis der skal føres en sag, som kræver skriftlig sagsbehandling.

Vision for Silkeborg Lejerforening

Vi skal være fagforeningen for lejerner i vores område. Vi er alle almindelige beboere i Silkeborg - og har et stort lokalt kendskab til området.

Vi skal være forankret i lokalsamfundet, hvor vi skal indgå som en naturlig del af den lokale arbejderbevægelse.

Vi skal fremme lejernes samfundsmæssige stilling via boligpolitiske arbejder, samarbejde med fagbevægelsen og politiske partier samt med andre progressive sociale bevægelser. Det er bl.a. de faglige organisationer, arbejderpartierne og frivillige organisationer.

Vi skal arbejde aktivt for at ændre styrkeforholdet mellem lejer - udlejer ved i praksis at skabe enhed i lejerbevægelsen gennem konkrete initiativer.

Medlemmerne skal inddrages. De er ikke blot kunder eller klienter. Medlemmet skal tage ejerskab over egen sag, og ”skoles” i rettigheder og beboerdemokrati. Dette giver indsigt i egen sag samt øger bevidstheden om lejeforhold i samfundet.

Medlemmer opfordres til at være aktive på forskellige niveauer; bestyrelsesarbejde, rådgivning, ad-hoc deltagelse, kampagne arbejde.

Vi skal være tilgængelige ikke bare fysisk med også digitalt. Brugen af sociale medier og informationsteknologi giver mulighed for at komme bredere ud med budskaberne. Udover personlig rådgivning og telefonrådgivning vil vi gøre os synlige på forskellige platforme.

Vi skal bygge fremtidens lejerbevægelse. Vi skal gøre en forskel for medlemmerne, ikke bare være talerør men også handle, engagere os i samfundsdebatten, organisere og mobilisere medlemmerne til aktiv deltagelse i samfundet.

Det kræver ideer og handlekraft. Vi behøver en politisk og organisatorisk stærk ledelse som kan omsætte ideer til handling.

Forskellige aktionsformer for Lejerbevægelsen

Fortsat fra forsiden

internationale investorer. Det er upersonlige markeds kræfter der er afgørende, ikke investorens nationalitet.

Strøm af indsigelser

Efterspillet demonstrerer imidlertid også noget andet; nemlig at selvom udviklingen befordres af en katastrofalt uansvarlig liberalisering af lejelovgivning, så er lejerner ikke uden muligheder for at yde modstand. Undervejs i det flerårige projektforsøg blev udlejer for det første mødt med en strøm af indsigelsessager fra lejerner, både kollektivt via LLO, som beboerrepræsentationen er medlem af, og individuelt via såvel LLO som Danmarks Lejerforeninger, som en mindre gruppe af lejerner også er medlem af igennem Amager Lejerforening. De sager er efter 2 år stadig ikke afgjort, hvilket siger noget om nedsmeltningen af de københavnske huslejenævne, men derudover kom der også en helt anden type lejerreaktion, som er mere utraditionel: I frustration over de dårlige retlige muligheder forsøgte en gruppe af lejerner sig i stedet med offentligt organisationspolitisk pres på udlejer, og det gav visse resultater.

Græsrodsaktivisme

Pensionskassens fokus på at markedsføre investeringsprojektet som progressivt og klimavenligt skyldes selvfølgelig den generelt stigende offentlige interesse for store selskabers sociale ansvarlighed - Deres såkaldte ESG-profil (”Environment, Society, Gover-

nance”). Den interesse drives frem af stigende græsrodsaktivisme, der især er klima- og miljørelateret, men det er en tendens, som lejerbevægelsen kan udnytte, når udlejer er en stor institutionel investor som f.eks., en pensionskasse.

På ”Dalhusene-projektet” fik det en gruppe af lejerner til at iværksætte en offentlig kampagne omkring de socialt uansvarlige aspekter af byggeprojekter, der var i strid med selskabets officielle fremhævelse af projekternes ”progressive”, klima- og miljøvenlige karakter. Kampagnen blev godt hjulpet af den heldige timing i offentliggørelsen af den første artikel, lige op til selskabets generalforsamling, hvor der skulle vælges ny bestyrelse. Det gav kritikken ekstra gennemslagskraft, og var formentlig stærkt medvirkende både til udskiftninger i selskabsbestyrelsen og til at lejerner fik tilbudt en ekstraordinær økonomisk kompensation for byggegenerne.

Resultaterne er naturligvis ikke tilstrækkelige til at afbøde de brede negative sociale konsekvenser af en generel udvikling, der først og fremmest er en konsekvens af liberaliseringen af markedet for lejeboliger. Alligevel viser det noget om, at der for lejerbevægelsen kan være et perspektiv i at supplere de traditionelle retlige aktionsformer med en systematisk og målrettet kampagneindsats, når udlejer er en stor institutionel investor, som det stigende grad er tilfældet i storbyerne.

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. Udlejer 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. Udlejer 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 lejeforhold, 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 renovering

I en rapport fra firmaet Rambøll fra 2020 sammenlignede man to forskellige former for energirenovering. 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). Renoivering kostede 5.000 kr./m². Nybyggeri kostede 13.000 kr./m².

Samtidig var CO₂-udledningerne markant lavere - ca 200 kg. CO₂-ækvivalenter ved renoivering 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

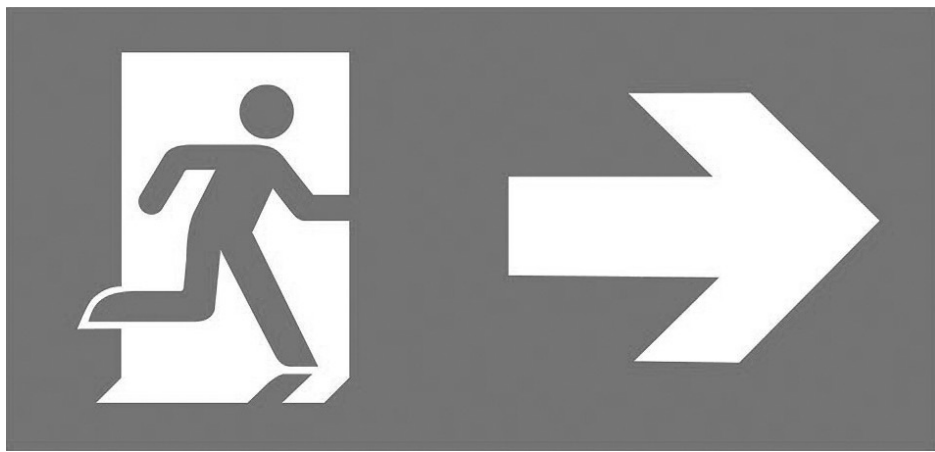
? Jeg har lejet en bolig på 3 værelser og samlet 75 m². Det ene værelse er et rum med kun én indgang, men ingen flugtveje udover den ene dør – altså ingen andre døre eller vinduer.

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 lovlig 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 lejerne i 70-er lejligheden har gamle og dårlige installationer, skal vedkommende betale det samme pr kvadratmeter som lejer 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 tømte 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 lejernerne.

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 at 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.

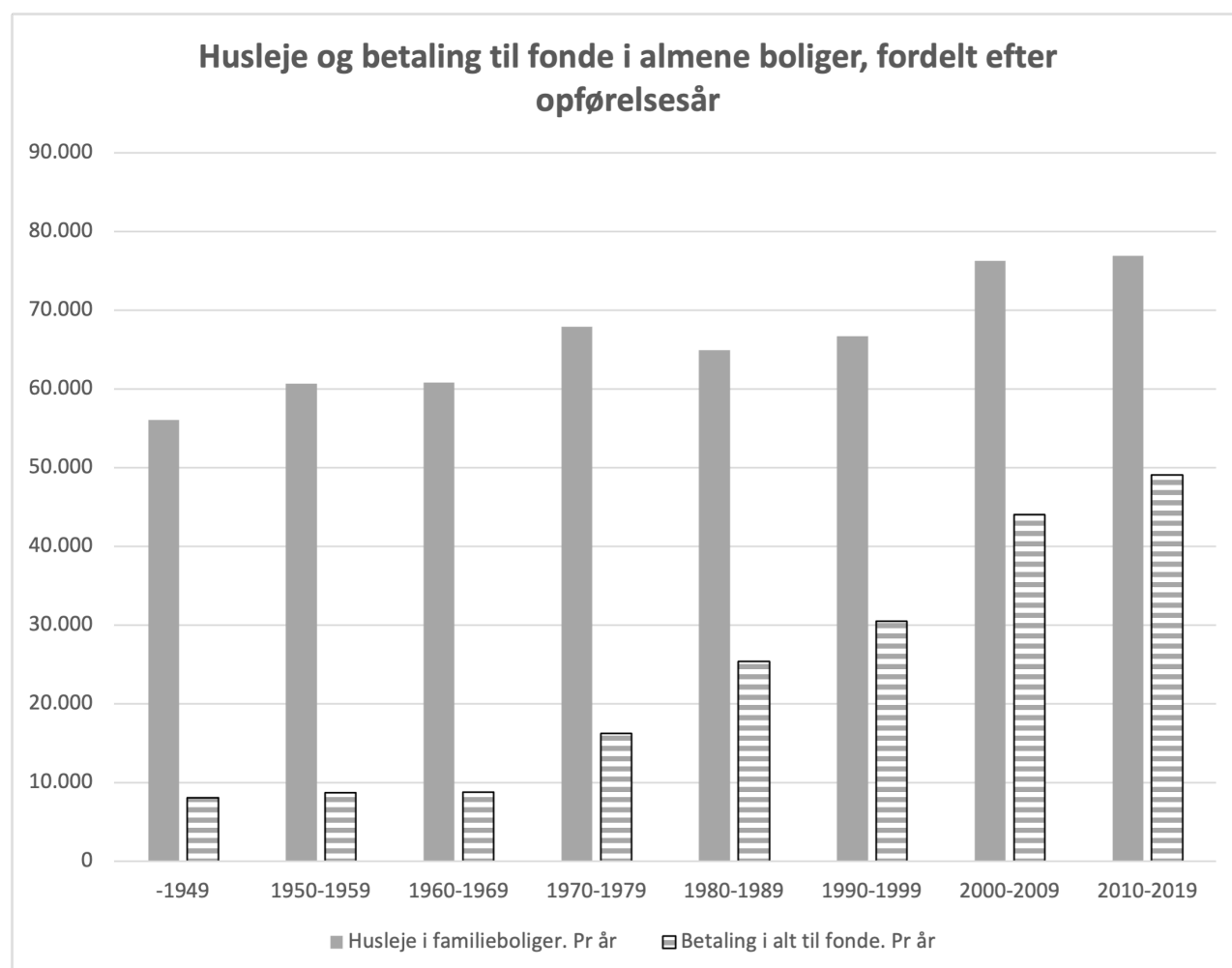
Inflationshjælp

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



Boligen og Beboerbladet - to blade som vil blive savnet

Et vigtigt tidsskrift for de aktive beboere i den almene sektor er nu blevet digitaliseret under navnet, fagbladetboligen.dk. Det samme er Beboerbladet under navnet beboerbladet.dk.

Af Jakob Lindberg

Alle brancher i Danmark, der vil præge samfundsudviklingen, har brug for egne medier. Den almene boligsektor har også et talerør, *Fagbladet Boligen*, som tidligere blev udsendt med post til alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

fagbladetboligen.dk udgives af Danmarks Almene Boliger, som tidligere hed Boligselskabernes Landsforening. Organisationen er en brancheorganisation for alle Danmarks almene boligselskaber, mens organisationer som Danmarks Lejerforeninger og Lejernes Landsorganisation repræsenterer lejerne.

Fagbladet Boligen's vigtigste stofområde er boligpolitikken, og vigtige samfundsmæssige problemer bliver behandlet indgående. Det gælder f.eks. parallelsamfundspolitikken og omstillingen til vedvarende energi i den almene sektor. Et meget aktuelt emne er uenigheden om hvem der skal betale for inflationshjælpen til lejerne. Se lederen på side 3 i dette blad.

Danmarks Almene Boliger driver også beboerbladet.dk, som henvender sig til alle almene lejere og ikke kun de aktive bestyrelsesmedlemmer.

Eksempler på artikler i Beboerbladet

Beboerbladet har et bredere og mere hverdagsagtigt stofområde, f.eks. *Skægkræ - et klamt skadedyr i din bolig*. Andre interessante emner er *Sådan beskytter du dig mod tricktyveri* eller et interview om emnet vinterdepression under overskriften, *Bliv fan af vinteren med disse tre råd*.

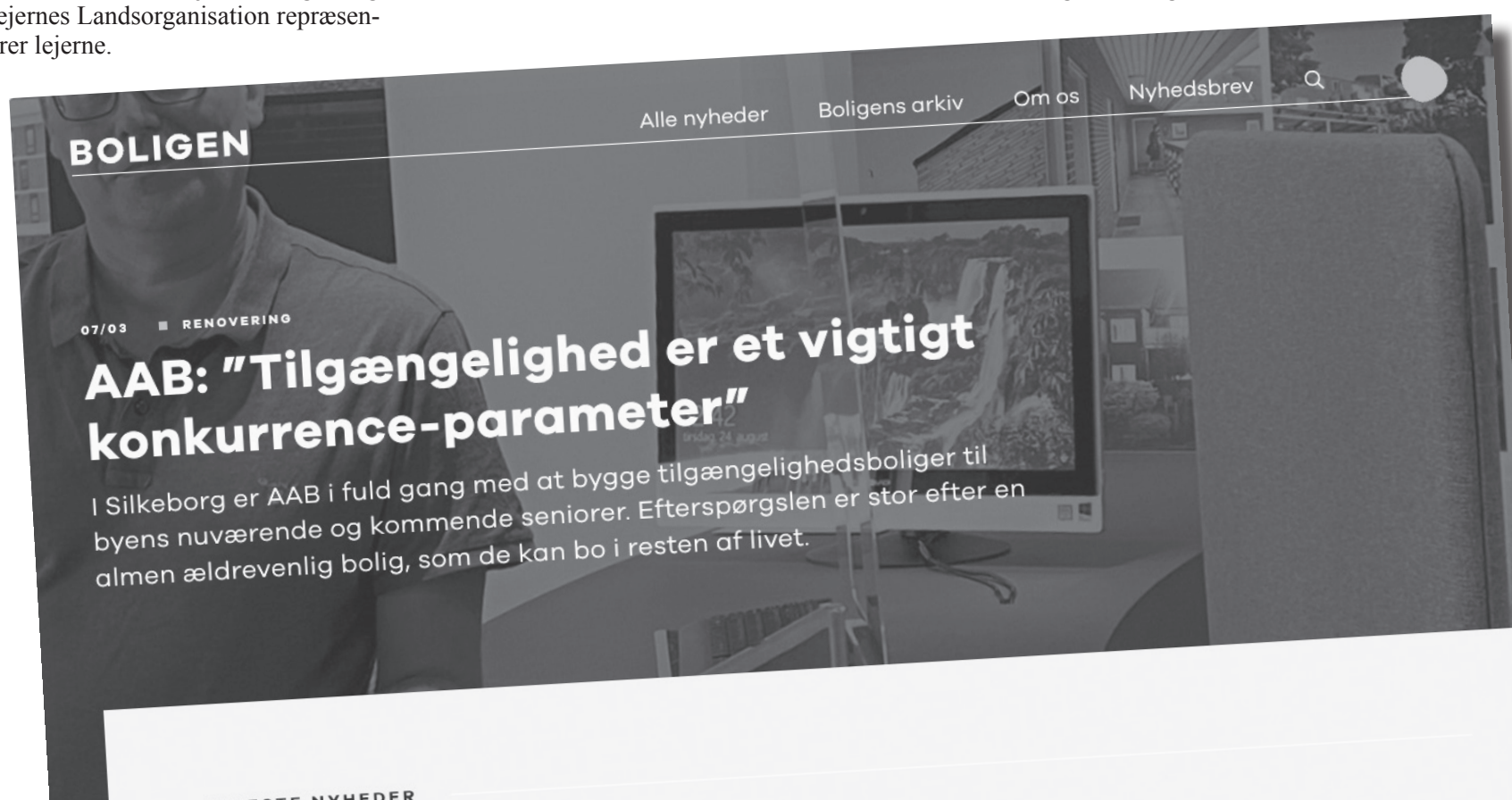
Jeg tror, der vil opstå et savn, når nu Beboerbladet ikke udkommer som fysisk blad. Mange beboere er stadig fremmegjorte over for brugen af de elektroniske medier - og der er en stor risiko for, at digitaliseringen be-

tyder at der opstår et Underdanmark, der ikke kan gøre brug af de samme muligheder som resten af befolkningen.

Her udfyldte medier som Samvirke og Beboerbladet en vigtig funktion

Kilde:

Boligen: <https://fagbladetboligen.dk/>
Beboerbladet: <https://bogdt-bl.dk/>



Globaliseringen

En Sang om de 12,7 mia., der gik tabt på grund af svindlen med udbytteskat

Melodi: Ih, hvor er det kommunalt

Lad os smøre stemmerne og synge om en helt
Heltens navn var ganske simpelt Jensen
Hans bedrifter var på skattepolitikens felt
Jensen hørte til intelligensen
Hver gang han som barn så på en flyver i det blå,
sa' han med beundring og med hovedet på skrå:
Ih, det' internationalt!
Det er bedre end at visne her lokalt
Jeg vil ha' mig en politisk karriere
Jeg vil overkomme alle barrierer
Jeg vil helt til tops i verden og bestemme maksimalt
Ih' hvor er det internationalt

Jensen blev minister på rekordtid under Fogh
Tiden var til kæk globalisering
Chefen satte ham på mange prøver - han besto'
Som det unge håb i den regering
En af hans bedrifter var en meget smart reform
Refusion af aktieskat og glæden var enorm
Ih! det' internationalt
Alle regler sku' vær lige, helt globalt
Ingen grænser måtte hæmme kapitalen
Det stod skrevet sort på hvidt i manualen
Jensen gjorde hvad han skulle, ingenting kunne gå galt
Ih' hvor var det internationalt



Alt drejer sig ikke om lejerne. Her er en sang om globaliseringen, tilegnet tidligere skatteminister, Kristian Jensen
Melodien kan høres ved at søge på Google. Skriv:
Ih, hvor er det kommunalt

Aktie-skat-reformen blev en liberal succès
Pengene fløj rundt på englevinger
Skatten kom retur, hvis bar', man sa', man var bankier
Det blev ordnet af en stempelsvinger
Ud røg mange tusind millioner i det blå
Hvordan det ku' ske, var meget vansk'ligt at forstå
Ih, det' internationalt!
Lille Danmark blev til grin, det var banalt
Kristian Jensen var så stolt - li'som en pave
Men af tro på lib'ralismen blev han slave
At la' pengemagten råde - det princip er gru'ligt galt
Men hvor er det internationalt

Kilde: Ih, hvor er det kommunalt

Melodi: Willy Kierulff Tekst: Carl Viggo Meincke og Poul Sørensen 1936

Ny tekst: Jakob Lindberg (2023)



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

