

Dobbelt diskrimination ved uddeling af inflationshjælp

Folketinget dræner endnu engang Landsbyggefonden for penge, som statskassen selv skulle betale. Regeringen vil tvinge fonden til at give 350 mio kr i huslejestøtte til afdelinger med høj husleje. Pengene går fra de puljer, som Landsbyggefonden ellers kunne bruge til at renovere de almene bebyggelser og til nybyggeri

Af Bodil Kjærøum og Jakob Lindberg

Danmarks Lejerforeninger støtter det overordnede formål med lovændringen, nemlig at lette økonomisk dårligt stillede lejerers mulighed for at komme igennem en periode med høj inflation. Vi foreslår, at forslaget finansieres via skat, som pålægges den velstillede del af befolkningen, og at støtten skal gives til dem, der trænger.

Vi finder derimod *ikke* at dette lovforslag er egnet til at opfylde formålet - af følgende grunde:

1. Forslaget diskriminerer mod lejere, der bor i privat udlejningsbyggeri, som ikke er omfattet af forslaget, selv om mange af dem rammes lige så hårdt - og i nogen tilfælde endnu hårdere - af inflationen end de almene lejere
2. Forslaget diskriminerer mod Landsbyggefonden, idet fonden som den eneste fond i Danmark pålægges at betale for udgifter til inflati-

onshjælp. Vi betragter forslaget som et forslag om en *særskat*, der ikke kan begrundes sagligt.

3. Forslaget betyder, at Landsbyggefonden skal betale udgifter, selv om fonden ikke har likvide midler nok. Forslaget indebærer en yderligere gældsætning til statskassen, som efter skiftende regeringers pålæg er vokset så meget, at fonden først i 2037 forventes at være gældfri.
4. Forslaget danner præcedens for, at regeringer fremover kan pålægge Landsbyggefonden at betale til formål, som vi i dag ikke kender, og som er fremmed for fondens oprindelige formål, der var nybyggeri og renoveringer.
5. Forslaget er et udtryk for manglende politisk respekt for Landsbyggefonden, derved at politikerne som en selvfølge regner med at man kan overtale/tvinge fondens bestyrelse til at betale for alle mulige politiske påfund fra regeringens side.

6. Forslaget betyder, at Landsbyggefonden bebyrdes med en ny administrativ opgave, som fonden ikke har haft før, og som den ikke er egnet til at påtage sig.

7. Formålet med forslaget kunne nemmere være opfyldt ved at bruge boligstøtteordningen til at lette lejernes udgifter.

Diskrimination mod private lejere

Lejere i privat udlejningsbyggeri er ofte dårligere stillet økonomisk end lejere i alment byggeri.

Specielt lejere i det udlejningsbyggeriet, der er opført efter 1991, har som oftest en husleje, der ligger væsentlig højere end almene lejerers husleje. For det første skal de betale afkast til udlejerne - et afkast der i mange tilfælde udgør over 75 % af huslejen. I mange tilfælde er den leje, de har skrevet

Fortsættes på side 2

Returernes ved varig adresseændring

POST DANMARK
PP

B

Afsender:
Silkeborg Lejerforening
Christian 8.s Vej 1
8600 Silkeborg

Misbrug af Landsbyggefonden

Side 3-4

Pinlig uvidenhed blandt folketingets medlemmer

Side 5

Stevn's Kommune fortsætter med at lade lejerne betale for udgifter til plejehjemmene

Side 6-7

Hvordan er det nu, det er?

Side 8-9

Et hul i loven sætter lejernes beskyttelse ud af kraft

Side 10-11

Styrkelse af retssikkerheden ved lejefastsættelse

Side 12

Lejere vandt ca. 72.000 kr ved at klage til huslejenævnet

Side 13-14

Opret en beboerrepræsentation

Side 15

Lejere i Silkeborg Nr. 3 Sommer 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. juni 2023
Vinter 2023, deadline: 15. oktober 2023**

Vision for Silkeborg Lejerforening

Vi skal være fagforeningen for lejerne 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.

Silkeborg - Kontingentsatser pr. 01.03.2023

Kategori:	Årligt kontingent:
Indmeldelsesgebyr	250,00 kr.
Normalsats	400,00 kr.
Pensionist (Folke- og førtidspensionist)	300,00 kr.
Studerende (med studiekort)	200,00 kr.
Erhverv	550,00 kr.
Kollektivtmedlemsskab	20,00 kr/md
Syn af lejemål (opkræves kun i de to første medlemsår)	300,00 kr.

Fortsat fra forsiden

under på i lejekontrakten pristalsreguleret. Denne pristalsregulering af lejen truede i 2022 med at gøre mange lejere ude af stand til at betale deres husleje. Det fik den daværende regering og folketingsret til at indføre et huslejeloft, således at huslejen maksimalt kunne stige med 4%. Dette midlertidige huslejeloft bortfalder i 2023. Medmindre det bliver forlænget, vil huslejeloftets bortfald betyde, at udlejerne igen kan få pristalsreguleret deres afkast.

Selv hvis 4%-loftet bliver forlænget, vil husleje-forhøjelserne blive urimeligt høje. En typisk husleje for en privat udlejningslejlighed opført i 2005 vil ofte ligge på 10.000 kr om måneden for 85 m². Hvis huslejen bliver forøget med 4% vil lejeren få en ekstraudgift på 4.800 kr om året. En almen lejer fra samme periode vil typisk betale 7.500 kr for en tilsvarende lejlighed. Hvis den pågældende får en husleje forøgelse på 4 % vil den årlige merleje ligge på 3.600 kr

Eksemplet illustrerer, at de private lejere har mindst lige så stort behov for inflationshjælp som de almene lejere.

Diskrimination mod Landsbyggefondens

Det hører til sjældenhederne, at staten udøver forskelsbehandling mod enkelte fonde. Men det sker med dette forslag, og det er uhørt. Landsbyggefondens er en privat fond - ikke en del af det offentlige. Når regeringen/folketinget pålægger Landsbygge-

fonden en særlig økonomisk forpligtelse, er der tale om en særskat. Man kan undre sig over, at Grundejernes Investeringsfond ikke er blevet stillet over for et krav om, at påtage sig at betale inflationshjælp til private lejere.

Manglende penge i Landsbyggefondens

Mange politikere tror formentlig, at Landsbyggefondens er en bugnende pengekasse. Men på forslagsets side 9, står der, at

"... Landsbyggefondens frem til 2037 (forventes) at have årlige underskud. Underskuddet finansieres ved optagelse af statslån, som forventes at være tilbagebetalt i 2037"

Der mangler oplysning om, hvor meget staten får i renter ved at yde dette lån.

Til gengæld står der, at når Landsbyggefondens betaler 350 mio kr i huslejestøtte til lejerne, sparer det offentlige omkring 88 mio. i boligydelse og boligsikring. Besparelsen kommer over 2 år. Ikke alene pålægger man fonden en merudgift. Takket være Landsbyggefondens betaling, opnår man en besparelse på de offentlige udgifter på 88 mio. Landsbyggefondens merudgift skal betales i sidste ende af lejerne, for fonden er kun finansieret af lejerne i almene boliger via huslejen.

Ny administrativ opgave

Landsbyggefondens er vant til at dele penge ud til afdelinger, men fonden er ikke gearret til at dele ud

til enkeltpersoner. Fonden skal derfor opfinde noget helt nyt. Formentlig vil man fordele de 350 mio. kr. således at det er de meste trængende afdelinger der får mest, mens afdelinger uden økonomiske problemer får mindst. Men i begge typer af afdelinger er der stor forskel på familiernes økonomi. Der vil være relativt velhavende lejere i afdelinger med dårlig økonomi, der får en huslejenedsættelse, de ikke har brug for, omvendt vil der være fattige lejere i afdelinger med god økonomi, som intet får.

Man kan meget vel risikere at stå med en fiasko, som dengang staten uddelte varmhjælp til personer, der ikke havde behov, fordi de for længst havde erstattet deres gasfyr med fjernvarme.

Brug af boligstøtteordningen

Det kan undre, at regeringen og forligspartierne ikke har valgt at fordele de 350 mio. kr ved at bruge den individuelle boligstøtte (boligydsen for pensionister og boligsikringen for andre lejere.). Den individuelle boligstøtte er et veludviklet og pålideligt instrument, der netop egner sig godt i et tilfælde som dette, hvor der er mange forhold i lejernes økonomi, der skal tages hensyn til.

Kilde: Danmarks Lejerforeningers høringsvar til Folketinget ved behandling af L 108: (Tilskud til midlertidig huslejenedsættelse i visse almene boligafdelinger)

Forsvar den omkostningsbestemte husleje!

1 900-tallet var lighedens århundrede – ikke mindst for lejerne i Danmark. Vi fik blandt andet en effektiv opsigelsesbeskyttelse, som bevirkede, at lejerne ikke mere var afhængige af udlejerens nåde og barmhjertighed.

Lejerbevægelsen tilkæmpede sig også nogle bedre økonomiske vilkår, som kom til udtryk i boligreguleringsloven, hvor der blev indført retfærdige regler for, hvordan huslejen skulle beregnes. Det er det, man kalder omkostningsbestemt husleje. Boligreguleringsloven findes ikke mere, men principperne er videreført i den nye lejelov i hvert fald på papiret.

Udlejerne har altid hadet den omkostningsbestemte leje, fordi den forhindrede dem i at sætte huslejerne vilkårligt i vejret. Og på flere måder er det lykkedes udlejerne at omgå virkningerne af den omkostningsbestemte leje.

Blandt andet har man fået indført en særlig regel for lejligheder, der er gennemgribende moderniserede. Reglen blev indført i boligreguleringslovens § 5, stk. 2 (nu lejelovens § 19, stk. 2). Den siger, at hvis en udlejer har ofret en bestemt sum penge på at forbedre et lejemål, kan udlejere ved fremtidige genudlejninger fastsætte lejen skønmæssigt ud fra det lejedes værdi, uanset, hvad forbedringerne har kostet. Derved scorer udlejerne kæmpe gevinster på grund af knapheden på udlejningsboliger især i de store byer.

Også på andre måder er den omkostningsbestemte leje kommet under pres. Det gælder f.eks. de særlige regler for lejefastsættelse i småhuse, som blev indført i 1995. Her blev de små udlejere med ejendomme på under 7 lejemål fritaget for at skulle beregne huslejen ud fra et lejebudget. Folketinget vedtog udtrykkeligt, at lovændringen ikke måtte medføre et stigende huslejeniveau. Ændringen skulle udelukkende være en forenkling for udlejere af småhuse.

Sådan gik det ikke. Det kan man læse om på side 4 i seneste blad. (Forår 2023 med titlen Lejer fik nedsat lejen med 1.667 kr om måneden) - Huslejenævnet i Køge brugte i denne sag en praksis, der vil føre til fri huslejefastsættelse og stigende huslejer i småhuse. Nævnet godkendte en leje, der var for høj. Lejeren ankede sagen og vandt i boligretten.

Men vi frygter, at den forkerte praksis vil brede sig, hvis ikke folketetinget laver reglerne om. Det vil blive en vigtig arbejdsopgave for Danmarks Lejerforeninger i årene fremover.

Bodil Kjærum, landsformand



Misbrug af Landsbyggefonden

I november 2022 offentliggjorde Politiken en kronik af Søren Dahl Nielsen, som beskriver den uvane, som regeringen og folketetinget har begået i snart 20 år. Her bringer vi en række citater fra kronikken

Af Jakob Lindberg

Søren Dahl Nielsen tager udgangspunkt i valgkampen sidste år, hvor regeringen kom med et forslag om at give økonomisk hjælp til 70.000 af de mest pressede almene lejere. Det er dette forslag, som nu er under behandling i Folketinget. Under høringsfasen - og i sidste nummer af dette blad - kritiserede Danmarks Lejerforening skarpt dette forslag, fordi det skal finansieres af Landsbyggefonden, som er de almene lejeres opsparing – en opsparing der er øremærket til renoveringer af almene boliger

Søren Dahl Nielsen peger på, at denne politik markerer et skifte i Socialdemokratiets politik på området.

- Når der bliver talt om almene boliger i den politiske debat, handler det mest om billige boliger og ghettoer, men ikke om sundhedsskadelige boligforhold eller finansieringen af almene boliger. På dette punkt burde Socialdemokratiet og venstrefløjen gå tilbage til tidligere tiders politik, hvor man kritiserede de borgerlige for at føre en gavepolitik over for boligejerne, mens man under borgerlige regeringer har taget de almene lejeres penge for at finansiere skattelettelser og det offentlige udgifter.

Kritikken, der blev væk

I en debat om ændring af lov om almene boliger i 2005, der skulle blåstempe Venstre-regeringens plan om at tage milliarder af kroner ud af Landsbyggefonden, de almene lejeres opsparing, var Socialdemokratiet imod. Det belyser Søren Dahl Nielsen med følgende citat fra Socialdemokratiets ordfører under debatten dengang:

- Pengene i Landsbyggefonden er den almene sektors egne. Og det er efter Socialdemokratiets opfattelse kun rimeligt, at de bruges til fordel for dem, der selv har sparet op. Socialdemokratiet vender sig derfor på det kraftigste imod regeringens planer om at konfiskere store dele af lejernes penge fra Landsbyggefonden. I regeringens finanslovsforslag lægges der således op til at trække hele 4,4 mia. kr. ud af Landsbyggefonden til at aflaste statens finanser.

I dag har Socialdemokratiet overtaget Fogh-regeringens praksis med at lade Landsbyggefonden betale for udgifter, der burde betales af statskassen. Søren Dahl Nielsen peger på forskelsbehandlingen af lejerne og ejerne på boligmarkedet og skriver:

- Det vil sige, at almene lejere selv må finansiere huslejhjælp til sig selv, mens boligejerne kan få økonomisk hjælp fra os skatteydere, selv om boligejerne har været med til at skævvride boligmarkedet og dermed forværre den økonomiske situation. Boligejerne kan bruge deres friværdi, hvis de er i økonomisk nød – det kan vi almene lejere ikke, for vi ejer ikke vores boliger.

Desværre har den almene sektors egen inte-

resseorganisation, BL -Danmarks almene boliger i visse situationer blåstemplet dette misbrug. Søren Dahl Nielsen omtaler et forslag om at bruge almene lejeres opsparing i Landsbyggefonden til at dække ekstraudgifterne til materialepriser, som forhindrede, at der blev bygget nye almene boliger. Han skriver:

- For hvorfor skal almene lejere betale for ekstraudgifter, fordi byggebranchen har alt for høje byggepriser? ... Skal almene lejere betale og sørge for, at byggebranchen kan holde byggeriet i gang, så byggepriserne ikke falder? Venstres boligordfører, Heidi Bank, var vild med dette forslag, blandt andet fordi BL havde udtalt, at »udgifterne kan dækkes af Landsbyggefonden, så det ikke belaster de offentlige finanser« – man har altså påført os almene lejere en særskat for at få styr på byggepriserne, som er samfundsskabe på grund af boligmarkedet.

Corona-pandemien

Søren Dahl Nielsen omtaler også den socialdemokratiske regerings politik under coronaen:

- Under den første Corona bølge i 2020 tog regeringen 30 mia. kr. ud af Landsbyggefonden til at lave grønne investeringer i almene boliger. Og selv om jeg synes, det er godt, at man udfaser olie fyr (man burde dog også udfase gasfyr) og efterisolere boligerne, er vi almene lejere jo ikke blevet spurgt om, hvad vi vil bruge vores penge på,

Søren Dahl Nielsen fortsætter:

- Hvad nu, hvis der var og er mere behov for at renovere almene boliger i nogle boligafdelinger, så vi ikke bor i sundhedsskadelige slumboliger med skimmelsvamp og fugtskader som følge af eksempelvis byggeentreprenørers byggefejl?

Søren Dahl Nielsen er i det hele taget kritisk over for manglen på beboerdemokrati, når det gælder Landsbyggefondens virksomhed.

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

Hjemløse

Et af de områder, hvor regeringen og Folketinget har tvunget Landsbyggefonden til at betale for udgifter, der burde betales af det offentlige, er hjemløseområdet. I november

fortsættes på næste side

Misbrug af Landsbyggefonden

Fortsat fra foregående side

2021 blev regeringen, DF, SF, Enhedslisten og Kristendemokraterne enige om at afsætte over 1 mia. kr. til huslejenedsættelse til hjemløse.

Søren Dahl Nielsen skriver:

- Det blev finansieret ved at etablere Fonden for blandede byer ved at tilføre samlet 10 mia. kr. fra Nybyggerifonden, og Fonden for blandede byer skulle både gøre noget ved manglen på blandede byer, sikre flere billige boliger og boliger til hjemløse. Nybyggerifonden blev oprettet som en konto under Landsbyggefonden i 1998, og meningen med Nybyggerifonden var at bygge flere almene boliger.

- Nu skal Nybyggerifonden med etableringen af Fonden for blandede byer så i stedet bruges til at skabe blandede byer, hvilket er forårsaget af en forfejlet indenrigs- og boligpolitik, og hjælpe hjemløse.

Når politikerne bevilger penge til nye indsatser, glemmer de ofte at op-

lyse om, hvor pengene kommer fra. Søren Dahl Nielsen skriver:

- I aftaleteksten om Fonden for blandede byer står der ikke, at almene lejere finansierer de 10 mia. kr., da Nybyggerifonden hører under almene lejeres opsparing i Landsbyggefonden. Der burde være en ærlighed og åbenhed om, at det er almene lejere, der finansierer disse samfundsøkonomiske tiltag, der er til fordel for erhverv som byggebranchen.

Søren Dahl Nielsen omtaler målsætningen for bekæmpelse af hjemløshed, som er blevet almindeligt kendt under betegnelsen Housing First. Det går ud på, at en forudsætning for at løse de hjemløses problemer, er at man først skaffer dem en bolig. Det virker indlysende, men Søren Dahl Nielsen kritiserer rækkefølgen: - at man først vil finde en bolig for derefter at udrede f.eks. misbrug og psykisk sygdom:

- De sociale og psykiske problemer, de hjemløse har, tager de jo

også med i deres bolig. Det er ikke en egnet boligløsning, fordi det mindsker borgerens chancer for at kunne blive og fastholde sin bolig – i Odense var det f.eks. 20 procent af de hjemløse i Housing First-indsatsen, der ikke længere var i egen bolig efter 3 år. Selvfølgelig er en stabil boligsituation en forudsætning for at komme ud af hjemløshed, men det er ikke en egnet boligsituation, hvis man tager nogle andre problemer end 'kun' at være hjemløs.

Oftest svigter det offentlige udredningen af de sociale og psykiske problemer, men overlader problemet til naboerne. Søren Dahl Nielsen skriver, at han selv har haft naboer i almene boliger, der har været tidligere hjemløse, og som har spillet høj musik og festet 24/7. Det endte sjældent godt, når man ikke kunne hjælpe disse mennesker med at finde et egnet boligtilbud, hvor de også kunne få udredt deres misbrug og sociale og psykiske problemer, og hvor de ikke generede andre beboere. Søren Dahl Nielsen konkluderede:

- Vi almene lejere ender med at skulle være socialrådgivere, nu hvor sagsbehandlerne på kommunen bare har smidt de hjemløse ind i en bolig og ment, at de har gjort deres job, selv om de ikke har sagsoplyst og sagsbehandlet de hjemløses sager korrekt ved at give behandlingstilbud og lignende. Så ender almene lejere med at skulle tage endnu et samfundsansvar på sig.

Kilde: Artiklen bygger på en del af en kronik i Politiken fra 30. november 2022. Hele kronikken kan læses på Politikens hjemmeside under dette link:

<https://politiken.dk/debat/kroniken/art9084478/Vi-almene-lejere-bliver-snydt-igen-og-igen>



Søren Dahl Nielsen er almen lejer og medstifter af Hjemløsemarchen

Pinlig uvidenhed blandt folketingets medlemmer

Debatten ved 1. behandlingen af Lov 108 om inflationshjælp til almene lejere, afslørede at mange folketingsmedlemmer har svært ved at kende forskel på mit og dit – eller rettere sagt mellem de penge, der tilhører Landsbyggefonden og de penge, der tilhører staten.

Af Jakob Lindberg

Socialdemokratiets ordfører, Thomas Monberg slog en alfaderlig tone an, da han åbnede debatten med disse ord:

- Vi står i en tid, hvor udefrakommende kriser vender op og ned på vores hverdag. Og i tider som disse skal vi vise solidaritet, sammenhold og handlekraft. Det viser vi med dette lovforslag, som giver en håndsrekning til de lejere, som er hårdest ramt af inflationen. Hvis man ikke vidste bedre skulle man tro, at "vi" var folketingets medlemmer, som gavmildt delte penge ud.

Han blev dog lynhurtigt korrekset af Pelle Dragsted fra Enhedslisten, da Dragsted stillede spørgsmålet:

- Hvorfor er det de fattigste lejere med de laveste indkomster i det her land, der selv skal betale for den her støtte, som man jo snupper fra Landsbyggefonden?



Thomas Monberg

Rundforvirret

Thomas Monberg slap dårligt fra ordvekslingen med Pelle Dragsted, idet han åbenbart troede, at forslaget gik ud på at "hjælpe nogle af dem i de almene boliger, som er mest udsætningsstruede". Havde han læst det høringsnotat, som boligministeriet havde udarbejdet, ville han have bemærket følgende udsagn fra Danske Advokater.

- Danske Advokater mener, at det foreliggende lovforslag kan føre til overkompensation af lejere, som ikke har økonomisk trang, fordi der er tale om en generel hjælpepakke, som ydes på afdelingsniveau.

At hjælpen ydes på afdelingsniveau betyder, at det er de afdelinger med de højeste huslejer, der får mest i støtte. Derimod tager støtteordningen ikke hensyn til lejernes indtægter og dermed heller ikke om lejerne er udsætningsstruede.

Særskat på Landsbyggefonden

Pelle Dragsted kom til at spille hovedrollen i debatten, fordi han vedholdende gjorde opmærksom på det principielt forkerte i, at man overhovedet tvang Landsbyggefonden til at betale inflationshjælp

- Hvorfor snupper vi ikke penge



Pelle Dragsted

fra Grundejernes Investeringsfond eller andre af den slags opsparingsfonde, som vi har? Hvorfor er det kun lejerne, som man ligesom er parat til at snuppe opsparingen fra? Der er et mærkeligt misforhold mellem den måde, vi forholder os til lejere på i det her land og til f.eks. dem, der bor i ejerbolig eller andelsbolig. Man kunne ikke drømme om at snuppe ejerboligernes ejeres opsparing for at betale for inflationshjælp, men det kan man så, når det er lejere. Er det balanceret, og er det rimeligt over for lejerne og den opsparing, de betaler ud af deres husleje?

Ingen af de debatterende folketingsmedlemmer havde noget svar herpå. Alternativets ordfører, Sasha Faxe støttede forslaget, fordi det kunne modvirke fattigdommen blandt lejere, hvilket var grunden til at Alternativet havde støttet aftalen med regeringen.

- Når man så skal lave de her aftaler, er der jo nogle gange nogle ting med nogle piller, man skal sluge, og det er da ikke nogen hemmelighed, at det, at vi skulle tage noget fra Landsbyggefonden, var en af de største piller for os at sluge i det her.

80 millioner fra Landsbyggefonden til statskassen

SF's ordfører, Sigurd Agersnap havde samme synspunkt som Alternativet, når det gjaldt hovedformålet med lovforslaget. Men han påpegede en meget uheldig detalje. Forslaget bevirker både, at Landsbyggefonden lænses for 350 mio. kr. Samtidig spa-

rer stat og kommuner 80 mio. kr.

- Det her lovforslag er rigtigt nok en huslejhjælp til lejerne; den er bare ikke på 350 mio. kr., men på 270 mio. kr. Og så er der en inflationshjælp på 80 mio. kr. til staten. Det kan lyde meget mærkeligt – inflationshjælp til staten. Burde det ikke være den anden vej rundt, altså at staten hjalp borgerne og lejerne med huslejhjælp og inflationshjælp? Det mener vi i SF. Men lovforslaget her vil betyde, at der tages 80 mio. kr. af lejernes opsparing. Det er penge fra Landsbyggefonden, som modregnes i kommunernes boligstøtte og dermed via dut-forhandlinger går tilbage i statskassen. Lejere, som hver måned betaler til Landsbyggefonden – op til mere end 25 pct. af deres husleje – vil nu opleve, at staten tager nogle af pengene og lægger dem i statskassen. Og det er i vores optik helt klart ikke det, vi aftalte.

Som konsekvens heraf vil SF stille et ændringsforslag, således at de 80 mio. betales tilbage til Landsbyggefonden.

Dette ændringsforslag vil få støtte fra Alternativet og Enhedslisten.

Om at kalde tingene ved deres rette navn



Sigurd Agersnap

Social- og boligminister Pernille Rosenkrantz-Theil forsøgte i sit forsvar for forslaget at bagatellisere problemet med at tvinge Landsbyggefonden til at betale for inflationshjælpen. Hun pegede på, at de 350 mio. kr. fra Landsbyggefonden kun var en lille del af den store pakke på 2,4 mia. kr. i inflationshjælp, som "går til alle mulige formål". Hun indrømmede, at meningen med loven var at tvinge Landsbyggefonden til at understøtte almene boligafdelinger, Boligafdelingerne kan komme i vanskeligheder, fordi lejerne ikke kan betale deres husleje, når inflationen udhuler deres privatøkonomi. Når de ikke kan

betale lejen, risikerer de at blive sat ud af deres boliger.

- Man kan sige, at der, hvor der sker udsættelser, er det jo selve boligafdelingen, der i første omgang skal være den, der dækker tabet ved udsættelser. Derfor er der også meget mening i, at man kan bruge Landsbyggefondens midler til at sænke huslejerne i nødlidende boligafdelinger og der, hvor lejere har svært ved at betale deres husleje. - Det vil altså sige, at det er en kollektiv ordning. Det er ikke en individuel ordning. Man går ikke ind og tager stilling til den enkelte lejers økonomi. Man tager stilling til den samlede boligafdeling, altså om der her er vanskeligheder med huslejeniveauet, og så er der altså mulighed for at sænke huslejen kollektivt og dermed bidrage til, at der er færre udsættelser.

Ministeren gav på den måde Pelle Dragsted, Danmarks Lejerforening, BL, Danske Advokater, Lejernes LO og flere andre ret. Regeringen har blandet tingene sammen og fået nogle af folketingets partier til at sige ja til en aftale, som de ikke vidste hvad gik ud på.

Kommer der et ændringsforslag?

Det kan man håbe på. Sigurd Agersnap fra SF fik i hvert fald held med at sætte fokus på de 80 mio, som statskassen sparer ved at tvinge Landsbyggefonden til at nedsætte huslejerne. Pernille Rosenkrantz-Theil kaldte denne utilsigtede besparelse for "tilbageløb", og det lyder ret uskyldigt. Hun undskyldte, at aftalpartierne ikke var blevet underrettet om dette tilbageløb, men forsvarede sig med, at man normalt ikke oplyser om sådanne utilsigtede besparelser. Hun afviste også SF's ændringsforslag med, at det ikke ligger inden for aftalen at komme med forslag til en udgift på 80 mio. uden at komme med forslag til, hvor pengene skal komme fra. Alligevel rakte Rosenkrantz-Theil en lillefinger ud, da hun sagde:

- Men jeg vil opfordre til noget. For vi har faktisk en ret god forligstradition og aftalstradition i Folketinget, og derfor må det helst ikke være sådan, at nogle går ud af et forhandlingslokale og har en opfattelse af, at der er aftalt noget, mens nogle andre har en opfattelse af, at der er aftalt noget andet. Det synes jeg faktisk er ret uheldigt, og derfor vil jeg selvfølgelig også bidrage til, at vi får redt de tråde ud.

Pinlig uvidenhed blandt folketingets medlemmer

Fortsat fra foregående side

- For uanset om vi kan løse det eller ej, skal vi helst kunne gå ud af et lokale og være enige om, hvad det er, der er aftalt, og jeg kan faktisk godt forstå, hvorfor der har været misforståelser. Altså det er simpelthen, fordi der er forskellige traditioner for, hvordan man beregner det her, alt efter om vi taler om landsbyggefondsmidler eller statens midler.

Forslagets fremtid

Sådan sluttede debatten ved 1. behandlingen. Alt tegner til at lovforslaget vil blive vedtaget med stemmerne fra Socialdemokratiet, Venstre, Moderaterne, Socialistisk Folkeparti, Danmarksdemokraterne, Radikale Venstre, Dansk Folkeparti, Alternativet og Liberal Alliance.

Kun Enhedslisten og Konservative

har klart markeret, at de vil stemme imod. Nye Borgerlige vil først tage endelig stilling til forslaget, når det kommer til 3. behandling.

Kommentar

Hvilken lære kan lejerne drage af denne sag? De 350 mio. er kun det seneste beløb, som staten har suget op af Landsbyggefondens kasse. Hvis vi tæller alle de millionbeløb sammen, som skiftende regeringer har hentet i Landsbyggefondens kasse, taler vi om milliarder.

Det må stoppes. De almene boligafdelinger får brug for hver en krone, når bygningerne skal renoveres. Det er uansvarligt at klatte pengene væk til alle mulige formål, som staten selv burde finansiere gennem almindelig skatteopkrævning.

Vores ledere i de store boligselskaber og i vores interesseorganisation, *BL Danmarks almene boliger* må tage sig sammen og sige NEJ når regerin-

gen næste gang får lyst til at bruge af Landsbyggefondens midler. Våbnet er princippet om den private ejendomsret. Den private ejendomsret gælder for Jens og Birgit og Ahmed og Ludmila uanset oprindelse og hudfarve, men den gælder også for foreninger og fonde som f.eks. Landsbyggefonden.

Sådan står der i Grundlovens § 73:

- Ejendomsretten er ukrænkelig. Ingen kan tilpligtes at afstå sin ejendom, uden hvor almenvellet kræver det. Det kan kun ske ifølge lov og mod fuldstændig erstatning.

Den paragraf skal lejerne bruge med stolthed.



Pernille Rosenkrantz-Theil

Almen udlejning

Stevns Kommune fortsætter med at lade lejerne betale for udgifter til plejehjemmene

Denne artikel er en opfølgning artiklen, ”Kommunen begår økonomisk misbrug” der er bragt i det sidste nummer af *Aktiv Lejer*, forår 2023. I artiklen beskrev jeg en række alvorlige forhold i forbindelse med administrationen af SKÆP (Stevns Kommunes kommunalt ejede Ældre- og Plejeboliger)

Af Lone Nestved

Lejerne i SKÆP betaler stadig for udgiftsposter, som ikke må indgå i boligafdelingens regnskaber.

Afdelingsbestyrelsen har endnu ikke fået svar på bestyrelsens skriftlige henvendelse af 5. september 2022. Der er total tavshed over for afdelingsbestyrelsen.

Til gengæld har både kommunaldirektøren i Stevns Kommune, og borgmesteren i Stevns Kommune reageret på henvendelser fra en pårørende til en af lejerne i SKÆP, som har medført følgende udtalelser i skrivelse af 16. februar 2023, til denne pårørende:

”Kære X

- Efter aftale med borgmester Henning Urban Dam sender jeg en status omkring det udestående S.KÆP-forhold vedrørende vaskemaskiner, som er placeret på plejecentrenes servicearealer”

Jeg har haft en kort dialog med Inge-Lis Kalum, der - som du er bekendt med - er en erfaren rådgiver omkring støttet boligbyggeri. Rådgiveren bekræfter, at der tilsyneladende er en problemstilling

omkring vaskemaskinerne på de kommunale servicearealer, og som følge heraf har vi brug for en nærmere afklaring af problemstillingen samt få afdækket, hvordan vi fremtidigt kan afhjælpe denne. Direktør Ralf Klitgaard Jensen er ansvarlig for det forestående arbejde, hvor der på et senere tidspunkt formentlig vil være relevant at inddrage S.K.Æ.P. Når det bliver relevant, vil vi rette henvendelse til jer.

Jeg ser frem til, at vi får afklaret problemstillingen og sikret en fremtidig holdbar løsning på denne. Med venlig hilsen Henrik Nielsen, Kommunaldirektør”

Sagen forhales

Men allerede den 25. oktober 2021 skrev formanden for kommunens udvalg hvor SKÆP hører under, Flemming Petersen, følgende til den ovenfor nævnte pårørende til en lejer:

- Hej xxxx

Som jeg har tilkendegivet til dig, har jeg talt med kommunaldirektør

Henrik Nielsen og fået tilsagn om, at kommunen ser på de omtalte bilag og uenigheden omkring dem. Mvh Flemming”

Det er således flere år side at afdelingsbestyrelsen første gang rejste spørgsmålet om fejlkontering af kommunale udgifter. Hvor længe vil Stevns Kommune lade lejerne i SKÆP betale for udgifter, der ikke lovligt kan indgå i lejerne husleje?

Manglende vedligeholdelse

Afdelingsbestyrelsen er af den mening, at såfremt der ikke var blevet indarbejdet udgifter i regnskaberne igennem flere år, som ikke kan indgå i regnskaberne, så havde der højst sandsynligt været en bedre vedligeholdelsesstandard i afdelingen.

Så var de gamle oliefyr fra 1972 blevet udskiftet.

Ligesom vinduer, der ikke er blevet vedligeholdt med maling i de 50 år de har siddet i bygningen, var blevet udskiftet til nye vinduer. Vinduerne er ved at smuldre væk. Vinduerne er af denne grund utætte. Det er et alvorligt vedligeholdelsesvigt.

Regnskabsfejl

Regnskabsfejl i regnskab 2020, 2021 er ikke blevet rettet, hvilket er et groft overgreb på lejerne økonomi, da lejerne har betalt udgiftsposter som ikke må indgå i afdelingens regnskaber, og dermed i lejerne husleje.

Indtil videre har det været umuligt for afdelingsbestyrelsen at få adgang til regnskabsbilag:

Bestyrelsen har siden 16. marts i år bedt administratoren, Lejerbo om adgang til bilagene til konto 418 i årsregnskabet for 2022. Bestyrelsen undrer sig over, at afdelingen ved regnskabsårets afslutning den 31. december 2022 har en gæld til administratoren, Lejerbo på i alt 7.695.661 kr.

Da det er kommunen, der ejer boligerne i SKÆP er det i realiteten kommunen, der skylder Lejerbo disse penge. Det er usædvanligt, at en kommune låner penge af et administratonselskab. Afdelingsbestyrelsen er bekymret over hvilke konsekvenser dette har for lejerne.

Vi havde bedt om at få adgang til bilagene til denne konto, inden det planlagte bestyrelsesmøde der skulle afholdes den 23. marts, hvor også en repræsentant fra Lejerbo skulle del-

Fortsat fra foregående side

tage.

Afdelingsbestyrelsen blev ikke givet adgang til de ønskede bilag til konto 418. Dette er en grov overtrædelse af lovgivningen om alment byggeri. Det er afdelingsbestyrelsen, der skal godkende regnskabet og forelægge dette for afdelingsmødet til godkendelse. Dette kan kun gøres forsvarligt, såfremt afdelingsbestyrelsen har fuld aktindsigt i alle bilag

Kræver betaling

Den 25. april fik afdelingsbestyrelsen følgende meddelelse fra Lejerbo:

"Jeg har fået en tilbagemelding fra vores regnskabsafdeling, som gerne vil efterkomme jeres ønske, men samtidig gør opmærksom på, at for 2022 regnskabet drejer det sig om over 3.000 posteringer"
"Fastholder bestyrelsen deres ønske om at se samtlige posteringer, vil det være en opgave, som vi er nødt til at afregne efter medgået tid (1.235 kr. inkl. moms pr. time) Dog vil det ikke være muligt at sende bilagene på huslejeindbetalingerne grund GDPR reglerne"

Afdelingsbestyrelsen svar

Selvfølgelig skal afdelingsbestyrelsen ikke betale for at få adgang til regnskabsbilag. Adgang til samtlige



Glasgangen med dårligt vedligeholdte vinduer

bilag til afdelingsregnskabet er en ret enhver afdelingsbestyrelse har.

Afdelingsbestyrelsen har i brev af 16. marts 2023 kun bedt om adgang til én konto i regnskab 2022, som er konto 418. Afdelingsbestyrelsen har endnu ikke, frem til d.d. fået adgang

til bilagene til konto 418 i regnskab 2022.

Ligesom afdelingsbestyrelsen stadig ikke har fået adgang til de regnskabsbilag, som bestyrelsen har anmodet om, vedrørende regnskaberne 2020 og 2021.

Hvis administrationsselskabet Lejerbo vil have penge for at kopiere bilag, må Stevns Kommune betale.



Vinduer i en bolig i SKÆP - har aldrig været vedligeholdt med maling

... hvordan er det nu, det er?

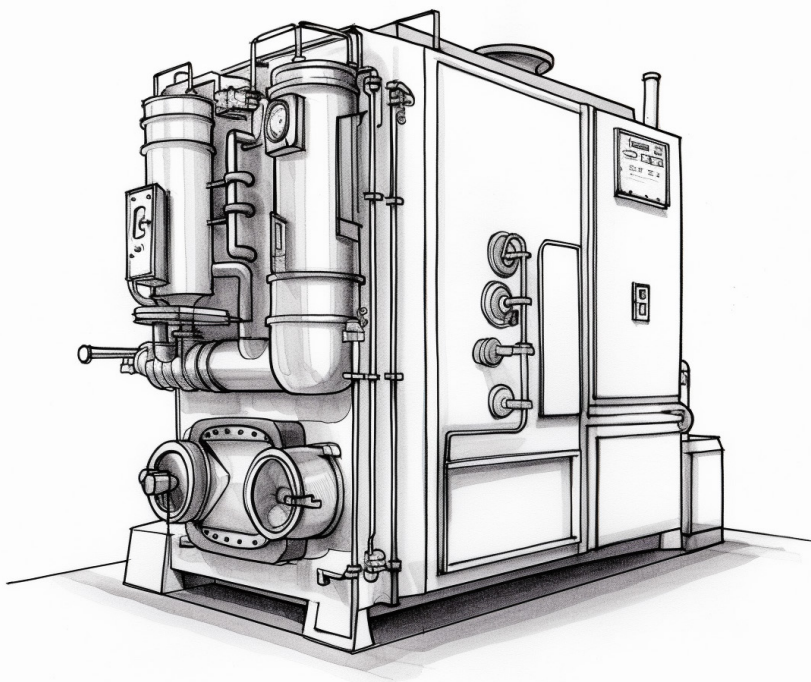
Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Opkrævning til gasfyr

? Hejsa.

Jeg har et lille spørgsmål ang. huslejen opkrævning.
 Kan/må min udlejer godt kræve ekstra 88 kr om måneden for evigt til "gasfyr" som der står på mine opkrævninger/girokort.
 Jeg har selvfølgelig et gasfyr med egen måler osv..
 Bor til leje i et rækkehus i en almennyttig boligforening

På Forhånd Tak.
 DH



! Svar til DH

Sandsynligvis er opkrævningen af 88 kr til "gasfyr" ulovlig

• En almen udlejer kan kun opkræve acontobetaling for de ydelser, der står i almenlejeloven.

Foruden husleje kan der opkræves a-conto beløb for betaling af

- varme (evt. i form af gas)
- vand
- elektricitet
- køling
- forsyning med TV-signal og internet

Du skriver at du har "gasfyr med egen måler". Jeg forstår det således at du betaler for dit gasforbrug direkte til gasselskabet. I så fald kan din udlejer ikke opkræve betaling herfor.

Med venlig hilsen,
 Jakob Lindberg

Find lejerbrevkassen på:
www.dklf.dk



... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Huslejestigning

? Har et spørgsmål til en huslejestigning

Jeg bor til leje i et lille rækkehus i en almennyttig boligforening. Og da jeg flytter ind for ca. 4 år siden fik jeg som den eneste ud af 5 boliger i afdelingen skiftet vinduer og døre med den meddelelse, at det var ekstra penge fra en byggefond og de skulle bruges eller sendes tilbage. Jeg tog imod det selvom det var helt uden varsel en morgen kl. 6.30 håndværkerne bare stod her.

Og med lovning fra boligforeningen at huslejen ikke ville stige. Og det gjorde den heller ikke indtil nu.

For sidste sommer efter ca. 3 år besluttede boligforeningen, at alle boligerne i afdelingen skulle have skiftet vinduer og døre på lejernes regning via huslejestigninger.

Men jeg skulle jo ikke have nye vinduer osv. igen det ville jo være fjollet.

Men kan det passe jeg også skal stige i leje, fordi de andre lejere i afdelingen skal.

Fik jo at vide pengene dertil kom fra en EU byggefond og at vinduerne var til overs fra en anden afdeling.

Men nu mener boligforeningen, at det var dem selv som betalte dengang. Så kan jeg dog ikke forstå min husleje ikke steg dengang, de blev skiftet, og ikke først nu.

På For Hånd Tak...

XX

! Svar til XX

Som du beskriver sagen, har boligforeningen mistet sit krav på at få dækket udgiften til vinduesudskiftningen.

For det første fordi kravet er forældet. Efter dansk ret er der en forældelsesfrist på 3 år, og den har boligforeningen overskredet da det er 4 år siden vinduerne blev skiftet.

For det andet fordi boligforeningen sandsynligvis ikke har overholdt procedurerne for, hvordan en beslutning om vinduesudskiftning skal foregå.

Jeg ville afvise kravet om betaling.

Jeg kan ikke udelukke, at du vil blive truet med ophævelse af dit lejemål, hvis du ikke betaler. I værste fald kan du miste din bolig.

I så fald skal du kontakte en advokat, som kan hjælpe dig med retssagen.

*Med venlig hilsen,
Jakob Lindberg*



Privat udlejning

Et hul i loven sætter lejernes beskyttelse ud af kraft

I denne artikel gennemgås de forskellige principper for lejefastsættelse i henholdsvis *stor-huse* og *små-huse*

Af Jakob Lindberg

Siden 1973 har vi i Danmark haft et princip om at begrænse udlejernes muligheder for at opkræve for meget i husleje i ældre ejendomme der er opført før år 1992. Princippet kaldes *omkostningsbestemt leje* eller *budgetleje*. Det har stadig stor betydning for lejere, der bor i de såkaldte *stor-huse*, dvs. ejendomme, hvor der er flere end 6 lejligheder, der er udlejet til beboelse.

Hvis lejen fastsættes som budgetleje, er der en overgrænse for, hvor høj leje en udlejer kan tillade sig at opkræve. Udlejeren må højst opkræve et beløb der for hele ejendommen dækker de udgifter, der fremgår af følgende budget med tillæg af lovbestemte henlæggelser til vedligeholdelse:

DRIFTSUDGIFTER		NYT BUDGET
		2019
SKATTER og AFGIFTER		33.760,25
FORSIKRINGER m.v.		8.382,99
RENHOLDELSE M.V.		64.377,17
VARME- og VANDREGNSKABER.....		8.664,19
EL & GAS I ALT.....		27.098,78
DIVERSE UDGIFTER / INDTÆGTER		
AFKAST		
Ejendommens værdi ved 15. alm. vurdering:		
Ejendomsværdi = kr. 160000		11.200,00
Overf. forøget kapitalalk. jf. ML § 9 stk.7.:		
734,0 m ² (B) x 39,00 kr. (I).....		28.626,00
KAPITALAFKAST ved forbedringer I ALT		
DRIFTSUDGIFTER I ALT		182.109,38
BOLIGERNES ANDEL i udgifterne		
udgør ved seneste budget.....	100,00%	
og ved budget for 2019.....	100,00%	182.109,38
ADMINISTRATION		36.900,00
.....		
.....		
BUDGETLEJE I ALT for boliger		219.009,38
.....		
Senest varslet / godkendt budgetleje		-219.423,91
NEDSÆTTELSE PÅ ÅRSBASIS		-414,53

Eksempel på varsling af budgetleje i ejendommen Acissevej i Køge

Eksemplet er fra en mindre kommunalt ejet ejendom i Køge Kommune. Man kan se, at udgifterne i 2019 udgjorde 219.009 kr i alt, men at der i 2018 blev opkrævet 219.424 kr – altså 415 kr for meget. Dette beskedne beløb fik lejerne dog ikke tilbage fuldt ud, fordi der i budgetlejen ikke var medregnet hensættelser til vedligeholdelse af ejendommen. Det fremgår senere i beregningen.

Men først skal budgetlejen fordeles på de enkelte lejemål efter størrelsen.

Hele ejendommen er på 734 kvadratmeter (m²). Det giver en budgetleje pr m² på (219.009/734) = 298 kr/m²

På denne side har vi vist, hvordan varslingskrivelserne ser ud i ejendommen.

Da den pågældende lejers lejlighed er på 57 m², må udlejeren årligt opkræve 57 * 298,4 kr i budgetleje = 17.007,54 kr. Derudover skal lederen betale for en tidligere forbedringsforhøjelse på grund af byfornyelse = 15.849,49 kr/år.

De næste tre poster i varslingen er hensættelser til udvendig vedligeholdelse (§ 18) og (§18 B) og indvendig vedligeholdelse (§ 22). Derved når man frem til ”Fremtidig årlig leje i alt ... 47.164,03” Det svarer til

en månedlig leje på 3.930,34 – med alt betalt.

Kvadratmeterleje bliver (47.164,03 / 57) = 827 kr pr m², inklusive indvendig vedligeholdelse. Normalt påhviler den indvendige vedligeholdelse lejeren. Trækker vi 45 kr pr m² fra de 827 kr bliver m²-lejen i denne ejendom 782 kr pr. m²

Lejefastsættelse i småhuse

Princippet om budgetleje gælder kun på en indirekte måde i ejendomme, der har 6 lejligheder og derunder. Disse lejligheder kaldes småhuse eller mindre ejendomme, og for dem gælder nogle særlige regler i lejeloven.

Eksempler på småhuse er:

- Ejerlejligheder og parcelhuse, der er udlejet enkeltvis
- Lejligheder i etageejendomme, hvor der er maksimalt 6 boliger

Udlejere af småhuse har ikke pligt til at udarbejde budget og heller ikke pligt til at specificere huslejen, således som det er sket i eksemplet ovenfor. I stedet har folkettinget bestemt, at lejen skal fastsættes ved sammenligning med større ejendomme, hvor der er omkostningsbestemt husleje. Det fremgår af lejelovens § 32.

Sammenligningsbestemmelsen

Denne bestemmelse regulerer, de forhold der skal tages hensyn til ved fastsættelsen af lejen i småhuse.

(§ 32, stk. 1, 2. punktum)

Lejen i disse ejendomme kan dog ikke væsentligt overstige den leje, der betales for tilsvarende leje forhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af § 6, stk. 1, og hvor lejen er reguleret efter § 23.

Hensvisningen til § 6, stk. 1 og § 23 betyder, at de sammenligningslejemål, der anvendes, skal have omkostningsbestemt husleje (budgetleje). Herefter vil jeg kalde § 32, stk. 1, 2. punktum for sammenligningsbestemmelsen.

(§ 32, stk. 1, 3. punktum)

Ved afgørelse efter 2. pkt. skal der for leje forhold i ejendomme med lokaler, som anvendes til andet end beboelse, ske sammenligning med lejen for leje forhold i tilsvarende ejendomme.

Meningen med denne bestemmelse er, at hvis et småhus foruden beboelseslejligheder også indeholder lokaler, der anvendes til erhverv, så skal sammenligningen ske med en ejendom, hvor der ligeledes er erhverv.

Skyggebudget

Der findes en del kommuner, hvor der er meget få ejendomme med

Varsling af omkostningsbestemt lejeforhøjelse

Ejendomme uden beboerrepræsentation.

Under henvisning til § 7 i boligreguleringsloven, jf. § 12, varsles herved lejeforhøjelse, til dækning af ejendommens nødvendige driftsudgifter og afkast.

Den lejeindtægt, der er nødvendig for at skabe balance med de budgetterede udgifter for ejendommen fremgår af vedlagte budget.

Forhøjelsen træder i kraft den: 01.07.2019

Deres lejemåls m² bruttoareal er 57,00 m²

§ 22 Indvendig vedligeholdelse påhviler i henhold til lejekontrakten: udlejer.

Budgetlejen bliver årlig: 57,00 x 298,3779.....	17.007,54 kr.
*) Særskilt årlig forbedringsforhøjelse.....	15.849,49 kr.

Årlig afsætning til vedligeholdelse pr. m² areal af lejligheden:

§ 18: 57,00 m ² á kr. 107,00	6.099,00 kr.
§ 18 b: 57,00 m ² á kr. 99,00	5.643,00 kr.
§ 22: 57,00 m ² á kr. 45,00	2.565,00 kr.

Fremtidig årlig leje i alt.....	47.164,03 kr.
Nugældende årlig leje i alt.....	-47.374,36 kr.

Den årlige lejeforhøjelse udgør (ekskl. varmebidrag m.v.)	-210,33 kr.
Den fremtidige månedsleje ekskl. varme og vand m.v. udgør.....	3.930,34 kr.

Privat udlejning

Fortsat fra foregående side

budgetleje (omkostningsbestemt husleje). I sådanne kommuner kan huslejenævnet beslutte at lejeafastsættelsen skal ske ved hjælp af et såkaldt skyggebudget. Det fremgår af følgende bestemmelse:

(§. 32, stk. 1, 4 punktum)

Såfremt der ikke findes sammenlignelige lejemål, hvor lejen er reguleret efter § 23, eller såfremt lejens størrelse for sammenlignelige lejemål må anses for at være atypisk, kan huslejenævnet i henhold til § 83 i lov om boligforhold indhente oplysninger om ejendommens driftsudgifter m.v. og på grundlag af disse oplysninger ansætte den leje, som ville kunne opkræves, hvis lejen skulle beregnes efter § 23.

Et eksempel på sådanne kommuner er Bornholm regionskommune. Kommunen er en reguleret kommune, men der findes så få udlejningsejendomme med omkostningsbestemt husleje, at huslejenævnet har besluttet, at alle klagesager, der drejer sig om huslejens størrelse, skal afgøres efter § 32, stk. 1, 4. punktum, som jeg herefter vil omtale som skyggebudget-bestemmelsen

Konsekvenser for huslejens størrelse

Det har stor betydning for huslejens størrelse om lejen er fastsat som omkostningsbestemt budgetleje eller ej.

For det første fordi mange udlejere af småhuse ikke mener, at der overhovedet er nogen begrænsninger i hvor høj husleje, man kan kræve, hvis man f.eks. udlejer sin ejerlejlighed eller sit parcelhus. Disse udlejere har typisk ikke nogen viden om lejelovgivningen. Det får dem til at fastsætte huslejen efter markedsleje-princippet. Hvis de ser, at andre udlejere kræver f.eks. 1.500 kr pr kvadratmeter i husleje, så gør de det samme. Lejeloven bliver kun taget i anvendelse, hvis lejerer klager til huslejenævnet. Andetsteds i dette blad kan man læse om et tilfælde, hvor huslejenævnet nedsatte lejen fra 1.500 kr pr m² årligt til 1.000 kr pr m². For det andet fordi nogle huslejenævne tager ulovlige hensyn til udlejernes interesser ved ikke at følge sammenligningsbestemmelsen. I nogle tilfælde benytter huslejenævnet sig af et frit skøn over hvad en rimelig leje er.

Afkast

Grunden til, at lejen i ejendomme med omkostningsbestemt budgetleje er så lav, skyldes bestemmelsen om hvordan afkastet skal beregnes. Afkastet er en arbejdsfri indkomst på linje med renter af et værdipapir – altså profit. I den tidligere boligreguleringslov var der en overgrænse for størrelsen af dette afkast.

Den samme overgrænse står i dag i § 25 i lejeloven:

(§ 25, stk. 1)

Til afkast af ejendommens værdi afsættes på budgettet et beløb, der ikke må overstige 7 pct. af den ejendomsværdi, der er fastsat pr. 1. april 1973 ved 15. almindelige vurdering af landets faste ejendomme.

I eksemplet fra Acissevej, Køge kan man se, at ejendommen ved vurderingen i 1973 havde en værdi på 160.000 kr. 7 % heraf er 11.200 kr. Ved senere ændring af den daværende boligreguleringslov fik udlejerne lov til at forhøje afkastet ved en form for indeksregulering. Derfor er der i budgettet optaget en post på 28.626 kr. I alt bliver afkastet 37.826 kr. Da ejendommen er på 734 m² bliver afkastet pr. m²: 51,53 kr. Lejerne betaler 728 kr/m² i leje (ekskl. Indvendige vedligeholdelse) og dermed udgør afkast kun 7,08 % af huslejen i 2019. Da det oprindelige afkast er uforandret år for år, vil afkastet med tiden udgøre en mindre og mindre del af huslejen.

Årsagen til begrænsning af afkastet

Den boligreguleringslov, som blev gennemført i 1975, og som medførte denne begrænsning af udlejernes afkast blev vedtaget af et stort flertal i folketinget. Årsagen var, at folketinget ikke ønskede at investeringer i opkøb af gamle ejendomme skulle være mere attraktive end produktive

investeringer i andre sektorer. Det ville være konsekvensen, hvis man ikke fastlåste afkastet.

Derfor valgte man at sidestille en investering i gamle ejendomme med opkøb af en obligation. At eje en ejendom til 160.000 kr skulle svare til at eje en obligation på 160.000 kr. Da en sædvanlig obligation den gang havde en rente på 7%, skulle afkastet af en ejendomsinvestering have samme forrentning.

Småhus-lejere betaler for meget i afkast

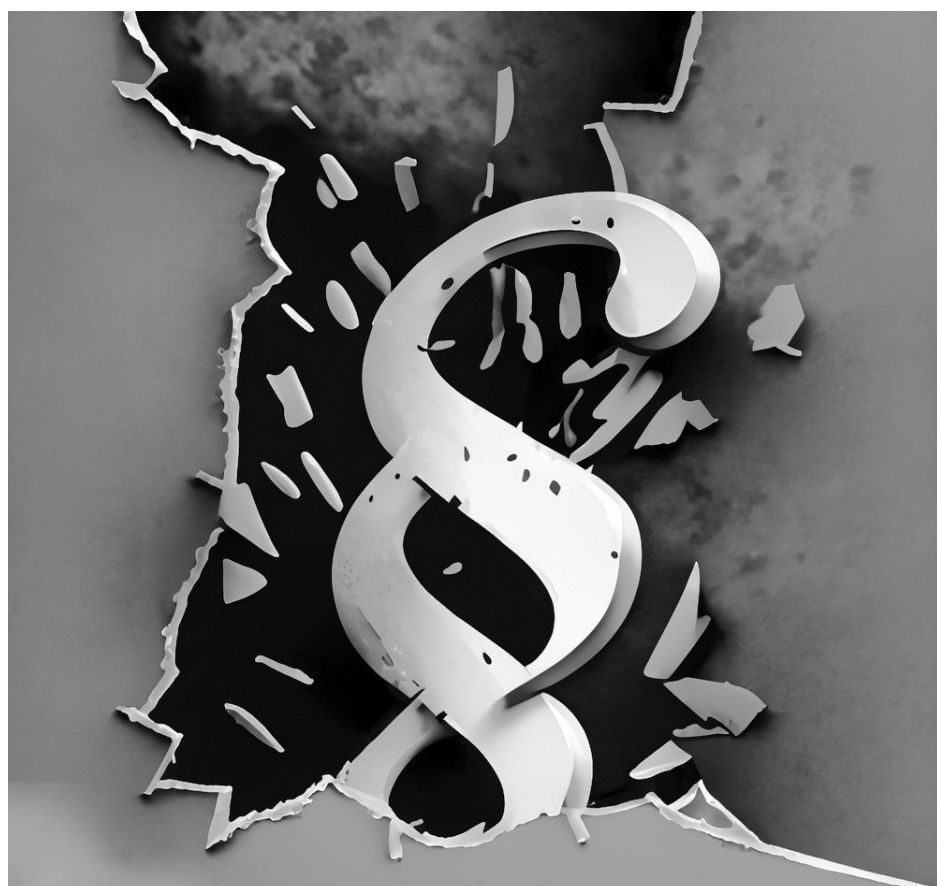
Et andet sted i dette blad, kan man læse om huslejenævns sag, hvor huslejenævnet fastsatte lejen til 1.000 kr pr. m² i en ejerlejlighed fra begyndelsen af 1960-erne beliggende på Boholtevej. Det er sandsynligt, at driftsudgifterne er nogenlunde de samme i denne lejlighed som på Acissevej. Alligevel betaler lejerer på Boholtevej et betydeligt højere afkast end lejerer på Acissevej. Det skyldes at Køge Huslejenævnet har besluttet at favorisere udlejerne af småhuse på ulovlig vis.

I stedet for at sammenligne en lejlighed fra 1960-erne med en tilsvarende lejlighed, hvor der er omkostningsbestemt budgetleje, sammenligner huslejenævnet lejemålet på Boholte med nyere ejendomme som f.eks. ejendommen Sankt Gertruds Torv, som blev opført i starten af 1990, hvor der var helt andre regler for beregningen af afkastet.

Forskellen i afkast kan ses af denne sammenligning:

A	Kr. pr m ² årligt	Acissevej (57 m ²)	Boholtevej (65 m ²)	Boholtevej Kr pr år
B	Godkendt husleje pr m (ekskl. Indvendig vedligeholdelse)	782	1000	65.000
C	Heraf forbedringsforhøjelse, driftsudgifter, administration, vedligeholdelse	728	728	48.059
D	Rest: Afkast (B-C)	54	272	17.941

Da jeg ikke har haft kendskab til de konkrete udgifter til udgifterne i række C, har jeg anslået dem til det samme som i Acissevej. Sandsynligvis er de noget lavere, da Køge Kommune er kendt for et meget højt vedligeholdelsesniveau, ligesom udgifterne til forbedringsforhøjelse sandsynligvis er højere på Acissevej end i Boholtevej. Alligevel viser sammenligningen, at afkastet er ca. 5 gange højere på Boholtevej end på Acissevej.



Styrkelse af retssikkerheden ved lejefastsættelse

For at forbedre retssikkerheden for både lejere og udlejere i småhuse foreslog Danmarks Lejerforeninger i 2010 en lovændring, således at sager om lejeforhøjelse og lejenedsættelse behandles efter de samme regler i huslejenævnet og boligretten. Efter forslaget skulle det gøres obligatorisk i begge instanser at fastsætte lejen ud fra et skyggebudget.

Af Jakob Lindberg

Forslaget opnåede også tilslutning fra Lejernes LO, men blev aldrig gennemført. Konsekvensen har været, at princippet om omkostningsbestemt husleje meget sjældent bliver anvendt især i mindre og mellemstore kommuner i provinsen, hvor der er relativt få ejendomme, hvor der gennemføres huslejerregulering efter lejelovens § 23 (omkostningsbestemte lejeforhøjelser)

Et småhus er en ejendom med færre end 7 beboelseslejemål, der ligger i en kommune hvor lejelovens § 32 gælder. Denne bestemmelse siger, at lejen kan reguleres efter lejelovens bestemmelser om det lejedes værdi i §§ 42-45. Dog kan lejen i småhuse ikke væsentligt overstige lejen tilsvarende lejeforhold, hvor lejen er reguleret efter § 23.

Hvis der ikke findes sammenlignelige lejemål, hvor lejen er reguleret efter § 23, eller hvis lejens størrelse for sammenlignelige lejemål må anses for at være atypisk, kan huslejenævnet i henhold til § 83 i lov om boligforhold ansætte lejen ved hjælp af et såkaldt skyggebudget.

Et skyggebudget er et budget, som huslejenævnet udarbejder ved at indhente oplysninger om ejendommens driftsudgifter m.v. og på grundlag af disse oplysninger ansætte den leje, som ville kunne opkræves, hvis lejen skulle beregnes efter § 23.

Det er Danmarks Lejerforeningers vurdering at en sådan lovændring vil være til gavn for både lejere, de seriøse udlejere og samfundet.

- Lejerne vil få bedre mulighed for at få nedsat lejen, hvor denne er urimelig høj.
- De seriøse udlejere vil få bedre muligheder for at gennemføre berettigede huslejestigninger.
- Samfundet vil spare på den individuelle boligstøtte.

Den løsning vi foreslår i afsnit II er tænkt som en mulig løsning på problemerne. Der kan tænkes andre alternativer, der ligesom vores ændringsforslag fører til større gennemskuelighed og retssikkerhed.

Baggrund

I 1995 ændrede folketinget den daværende boligreguleringslov således, at udlejere af småhuse kunne varsle lejeforhøjelse uden at skulle anvende de komplicerede regler for varslinger der findes i denne lov. Det var ikke hensigten, at lovændringen skulle medføre et stigende huslejeniveau.

Lovændringen har ikke haft den tilsigtede virkning.

For det første kan det ikke konstateres, at det er blevet lettere for udle-



jere at gennemføre huslejestigninger i de tilfælde, hvor det er berettiget. Dette skyldes usikkerheden om forløbet af en eventuel sag i huslejenævnet og boligretten. Se eksemplerne nedenfor.

For det andet er det erfaringen i Danmarks Lejerforeninger, at lejen i småhuse er steget mere end lejen i storhuse, hvor Boligreguleringslovens lejefastsættelsesregler gælder fuldt ud. Dette skyldes, at udlejerne forøger lejen ved genudlejning uden hensyn til princippet om omkostningsbestemt leje.

Retspraksis

I dag er retspraksis således, at sager om lejeforhøjelse og lejenedsættelse behandles efter forskellige regler i huslejenævnet og boligretten. I huslejenævnet fastsættes lejen enten ud fra nævnets generelle kendskab til den omkostningsbestemte i det pågældende område eller ved udarbejdelse af et skyggebudget, hvis nævnet ikke har kendskab til sammenlignelige lejemål. Ingen af parterne behøver at løfte bevisbyrden for henholdsvis en lejeforhøjelse eller en lejenedsættelse ved at pege på sammenligningslejemål.

I boligretten er det den part, der ønsker lejen ændret, der skal bevise at lejen er enten for lav (ved lejeforhøjelse) eller for høj (ved lejenedsættelse). Dette skal ske ved at fremvise 3 (i nogle tilfælde 2) lejemål, der har en højere/lavere leje. Da de sammenlignelige lejemål er indskrænket til lejemål med omkostningsbestemt leje, er det i mange tilfælde umuligt at løfte bevisbyrden. Dette gælder især i landkommuner og mindre provinsbyer, hvor der er ingen eller meget få omkostningsbestemte lejemål.

Eksempler på uheldige sagsforløb

1) Et huslejenævn har godkendt en lejeforhøjelse ud fra nævnets generelle kendskab til den omkostningsbestemte, dvs. uden at udarbejde et skyggebudget. Sagen ankes af lejeren. Ved boligrettens behandling af sagen kan udlejer ikke fremvise egnede sammenligningslejemål. Boligretten kan dermed vælge mellem to forskellige afgørelser.

- lejeforhøjelsen kan tilsidesættes.
- sagen kan hjemvises til huslejenævnet, således at huslejenævnet får pligt til at udarbejde et skyggebudget.

Boligretten kan ikke selv udarbejde et skyggebudget og dermed afgøre sagen.

Dette forløb er uhensigtsmæssigt og bevirker, at sager trækkes i langdrag. Ved hjemvisning af en sag, spildes der betydelige penge på at behandle den samme sag to gange

2) Et huslejenævn har nedsat lejen ved at udarbejde et skyggebudget for den pågældende ejendom, fordi nævnet ikke mener, at der findes sammenlignelige lejemål med omkostningsbestemt leje. Sagen ankes af udlejer. Ved boligrettens behandling af sagen kan udlejer ikke bevise eller sandsynliggøre, at der ikke findes sammenlignelige lejemål med omkostningsbestemt leje.

Boligretten afviser lejeforhøjelsen, selv om nævnet afgørelse sagligt set er korrekt.

Denne afgørelse er fornuftsstridig, fordi der stilles krav til den ene part om negativ bevisførelse. Dette er en logisk umulighed. Afgørelsen er tillige uhensigtsmæssig, fordi den sender et signal til udlejerne om, at det er umuligt at varsle lejeforhøjelse i småhuse, selv i tilfælde, hvor det er berettiget. Nogle udlejere tager den konsekvens, at de kun ændrer lejen ved genudlejning. Det bevirker, at der i samme ejendom kan være betydelig forskel i lejen hos gamle og nye lejere.

Virksomheder af den nuværende lovgivning

Ovenstående eksempler viser, at de samme urimeligheder gør sig gældende, både i de tilfælde, hvor udlejer kræver lejeforhøjelse, og de tilfælde, hvor lejeren kræver lejenedsættelse. I begge tilfælde træffer boligretterne ofte nogle helt urimelige afgørelser, f.eks. i tilfælde, hvor en lejer ikke kan bevise, at der ikke findes sammenlignelige lejemål med omkostningsbestemt leje.

I huslejenævnet er sager om lejenedsættelse langt hyppigere end sager

om lejeforhøjelse. Dette skyldes i en del tilfælde, at udlejerne på forhånd opgiver at føre sager om huslejeforhøjelser.

Selvom der er flest sager om lejenedsættelse, er det dog kun en lille del af de lejere, der kunne kræve lejenedsættelse, som indbringer deres sag for huslejenævnet. Nogle undlader, fordi de ikke kender reglerne. Andre afstår, fordi de ikke ønsker at blive part i en boligretssag med den usikkerhed, der følger deraf.

Samlet set bevirker den nuværende lovgivning, at lejen er for høj i småhusene. En meget stor del af den ulovligt høje leje betales af det offentlige gennem den individuelle boligstøtte. Ganske vist kan kommunerne indbringe sager om huslejens størrelse for huslejenævnet, hvis lejen og dermed boligstøtten er uforholdsmæssig stor. Men kommunerne bruger kun denne mulighed sporadisk, blandt andet fordi usikkerheden ved huslejenævnet og boligretternes behandling af sagerne er for stor.

Eksempel på ændring af lejelovens § 32

(Forslag til ændringerne er markeret med fed skrift)

Reglerne i kapitel 4 og 5 finder anvendelse for ejendomme omfattet af § 7. Lejen i disse ejendomme kan dog ikke væsentligt overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af § 6, stk. 1, og hvor lejen er reguleret efter § 23.

Indbringes en tvist om lejefastsættelsen for huslejenævnet, skal huslejenævnet i henhold til § 83 i lov om boligforhold indhente oplysninger om ejendommens driftsudgifter m.v. og på grundlag af disse oplysninger ansætte den leje, som ville kunne opkræves, hvis lejen skulle beregnes efter § 23. 2.-4. pkt. gælder dog ikke for lejeforhold omfattet af § 54, stk. 1 i lov om leje. Ved en eventuel anke af huslejenævnets afgørelse til boligretten skal boligretten ligeledes fastsætte lejen på grundlag af oplysninger om ejendommens driftsudgifter m.v.

Lejer vandt ca. 72.000 kr ved at klage til huslejenævnet

Umiddelbart var resultatet var tilfredsstillende for den pågældende lejer. For danske lejere i småhuse, var det derimod ikke godt nok. Afgørelsen stred nemlig mod de regler, folketinget har vedtaget for, hvordan lejen i småhuse skal fastsættes

Af Jakob Lindberg

I juni 2020 flyttede lejereren ind i lejlighed i Boholtegården i Køge. Der var tale om en ejerlejlighed, som den nuværende ejer havde valgt at udleje.

Lejligheden var på 66 m², og den årlige leje var sat til 103.000 kr inklusive vand og brug af vaskeri. Lejen var dermed 1.561 kr pr kvadratmeter om året. Dette er meget højt - selv i Køge.

Lejligheden led af forskellige vedligeholdelsesmangler, som lejereren forsøgte at få udlejer til at udbedre, blandt andet forkert fald i gulvet på badeværelset. Udlejer havde også lovet at udskifte vinduerne i stuen, som var de oprindelige termoruder, der ikke lever op til nutidig standard.

Der var desværre ikke sat tidspunkt på dette løfte, og da lejereren kort efter sin indflytning klagede over det, svarede udlejer:

- Det er korrekt, at jeg meget gerne vil skifte vinduespartiet i stue, men jeg ved ikke hvornår, og kan sagtens være det først kan blive næste år.

Vinduerne er endnu ikke skiftet – 3 år efter lejers indflytning.

Huslejenævnet

Lejeren søgte hjælp i Køge Lejerforening. I oktober 2021 indbragte lejerforeningen klagen over manglerne for huslejenævnet i Køge og klagede samtidig over huslejens størrelse. Lejerforeningen krævede lejen nedsat til 3.300 kr om måneden svarende til 600 kr pr. m². Dette er lejeniveauet for lejlighederne i restejendommen i Boholtegården, som stadig er udlejet efter princippet om omkostningsbestemt husleje.

Huslejenævnet afgjorde sagen 1,5 år efter indbringelsen.

Lejeren fik ikke medhold i sin kla-

ge over manglerne, og huslejenævnet nedsatte kun huslejen fra 8.600 kr om måneden til 5.500 kr. Den godkendte leje svarer til 1.000 kr. pr. kvadratmeter om året. Desuden skulle depositum nedsættes, så det udgjorde 3 måneders husleje á 5.500 kr.

På grund af den lange sagsbehandlingstid på 18 måneder, havde lejereren krav på tilbagebetaling af 65.100 kr. Desuden var der løbet procesrenter på, så i alt skulle udlejer tilbagebetale ca. 72.000 kr. til lejereren. Lejeren valgte at stille sig tilfreds med dette resultat.

Reglerne

En ejerlejlighed som denne er et såkaldt ”småhus” eller en ”mindre ejendom”, som der står i lejeloven. Det vil sige, at udlejers ejendom består af højst 6 lejligheder, der har fælles drift.

Disse ejendomme blev af folketin-

get i 1995 fritaget for reglerne i den daværende boligreguleringslov for fastsættelse af lejen ved indflytning og for varsling af huslejeforhøjelse. Grunden var, at disse varslingsregler var så komplicerede, at det var urimeligt, at små udlejere skulle tvinges til at bruge dem.

Det var ikke meningen, at fritagelsen for boligreguleringsloven skulle føre til en stigning i lejeniveauet. Det blev udelukkende indført som en administrativ forenkling.

Misbrug

Sådan kom det ikke til at gå. De fleste små udlejere opfattede lovændringen således, at der nu var tale om fri huslejefastsættelse. Dermed kunne udlejer fastsætte så lejen til hvad markedet kunne bære.

Men der er *ikke* fri huslejefastsættelse. Der står nemlig den nuværende lejelov, § 32 følgende:



Boholtegården i Køge

Lejer vandt ca. 72.000 kr ved at klage til huslejenævnet

Fortsat fra foregående side

- Lejen i disse ejendomme kan dog ikke væsentligt overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af § 6, stk. 1, og hvor lejen er reguleret efter § 23.

Henvisningen til § 23 betyder, at lejen i småhus-ejendomme skal fastsættes ved sammenligning med lejen i ejendomme, der er fastsat som omkostningsbestemt husleje. Det var det, som Køge Lejerforening havde gjort ved at kræve lejen nedsat til det lejeniveau, der gælder i restejendommen.

Men huslejenævnet accepterede ikke lejerforeningens forslag, muligvis fordi ejeren af restejendommen ikke har ført den omkostningsbestemte leje ajour. Man anvendte heller ikke andre ældre ejendomme med omkostningsbestemt leje til sammenligningen, selvom nævnet er bekendt

med sådanne lejemål.

I stedet anvendte man én bestemt ejendom i centrum af Køge (Sankt Gertruds Torv) som sammenligningslejemål og derved kommet frem til lejeniveauet 1.000 kr/m².

Afkast

Sankt Gertruds Torv er en nyere ejendom fra 1990-erne. Den har en helt anden beliggenhed end Boholtegården.

Desuden er Sankt Gertruds Torv omfattet af nogle andre regler for beregningen af afkastet til udlejer end Boholtegården. Disse regler bevirker, at huslejen bliver meget højere i en ejendom fra 1990-erne i forhold til en ejendom fra 1960-erne.

Læs artiklen i sidste nummer af dette blad:

Lejer fik nedsat lejen med 1.667 kr. om måneden

Artiklen drejer sig om en tilsvarende sag, hvor nævnet også anvendte Sankt Gertruds Torv som sammenligningslejemål og kom frem til en alt for høj leje. Lejeren ankede med

hjælp fra Køge Lejerforening sagen til Boligretten og fik medhold i, at ejendommen Sankt Gertruds Torv ikke kunne benyttes som sammenligningslejemål.

Ved alligevel at benytte denne helt atypiske ejendom som sammenligningslejemål i sagen om Boholtegården, har huslejenævnet bøjet reglerne til fordel for udlejer. Dermed har nævnet overtrådt princippet om at optræde upartisk.

Om Boholtegården.

Boholtegården var tidligere den største private udlejningsejendom i Køge Kommune opført i 1960-erne. Den blev på et tidspunkt udstykket i ejerlejligheder og ejerlejlighederne blev solgt, efterhånden som de lejere, der boede i dem, døde eller flyttede ud.

I dag består ejendommen af over 200 ejerlejligheder og en såkaldt restejendom på ca. 25 udlejede lejligheder, der er beboet af de lejere, der var flyttet ind før lejlighedsudstykningsen.

Mange af ejerlejlighederne er ikke

mere beboet af ejerne, men udlejet til nye lejere.

Hvis praksis i Køge Huslejenævn danner skole landet over, vil princippet om omkostningsbestemt leje i udlejede ejerlejligheder og andre småhuse blive undermineret.

Historien om det lille hus der blev større natten over

Som aktiv i Silkeborg Lejerforening er man sommetider vidne til pudsige historier. Som for eksempel da et ældre hus på Søholt pludseligt blev meget større.

Af Poul Erik Kristensen

Forhistorien er at tilbage i 2020 kørte Lejerforeningen en sag ved Huslejenævnet om vandforbrug i et lejemål beliggende i en ældre ombygget villa. Vores medlem henvendte sig vedr. et forbrugsregnskab og det kunne efter nærmere afklaring konstateres at der ikke var separat vandmåler, hvorfor udlejer ikke kunne opkræve for vandforbruget.

Sagen blev vundet. Ved indbringelsen blev Huslejenævnet ved samme lejlighed bedt om at tage stilling til huslejens størrelse, da Lejerforeningen fandt denne for høj i forhold til lejemålets stand og funktionalitet sammenholdt med huslejeniveau for sådanne lejemål.

Den årlige husleje var 90.000 kr, inklusive vandforbrug. Lejlighedens størrelse var 83 kvadratmeter. I dette sekundære spørgsmål fandt et flertal i Huslejenævnet dog, at huslejen ikke oversteg det lejedes værdi. Huslejenævnet lagde til grund for deres afgørelse, at lejemålet efter nævnets opfattelse var større end det i lejekontrakten angivne.

Huslejestigning

Så gik tiden, men i slutningen af 2022 varslede udlejer en huslejestigning. Dette med baggrund i Huslejenævnets afgørelse halvanden år tidligere. Nu med baggrund i den godkendte m² pris. Udlejer udregnede en ny husleje ved at gange m² prisen med et areal der var 60% større end hvad fremgik af lejekontrakten !! Jamen hvordan kan det da gå til ? Er der bygget til ? Eller er 2 lejemål nu slået sammen ?

Næe nej. Udlejer havde fået målt lejemålet op. Ikke hele villaen. Kun vores medlems lejemål i villaen.

En landmåler havde været forbi og havde regnet sig frem til at hele herligheden nu var knap 60% større end på samtlige byggetegninger i Kommunes arkiver. Dette ved at fuld medregne beboelsesarealer med skrålofter og det samme areal hele 2 gange. Jo det var godt givet ud.

Indsigelse

Vores medlem gjorde selvfølgelig indsigelse mod denne huslejestigning med baggrund i at intet havde ændret sig siden afgørelsen i 2020. Under sagens behandling kunne lejerrepræ-

sentanten i Huslejenævnet efter gransken i Kommunens byggesagsarkiv se at villaen ikke var udbygget siden 1963. Og at intet var ændret i forhold til villaens anden lejemål. Og da besigtigelsen ikke afslørede noget pludseligt opstået vokseværk måtte lejerrepræsentanten konkludere at "udlejers begrundelse virker som et lidt for smart tricks".

Et flertal i Huslejenævnet kunne ikke godkende den varslede huslejestigning. Og henviste til arealbekendtgørelse fra 1983 hvor arealer med loftshøjde under 1,5 meter ikke medregnes.



Opret en beboerrepræsentation

Bor du i en større ejendom eller bebyggelse med samme udlejer er det en kæmpefordel at danne en beboerrepræsentation.

Af Poul Erik Kristensen

For lejere i ejendomme med en beboerrepræsentation har flere rettigheder, end den enkelte lejer i en ejendom uden en beboerrepræsentation.

Det skyldes, at en beboerrepræsentation har større indflydelse på, og indsigt i, driften af ejendommen. Du kan her blive klogere på, hvad en beboerrepræsentation er, hvordan den etableres og hvilke opgaver den kan varetage.

Beboerrepræsentationen varetager lejernes interesser over for udlejer, og har flere rettigheder, større indflydelse og mere indsigt i driften, end den enkelte lejer har. En beboerrepræsentation kan forhandle med udlejer på vegne af lejerne.

De opgaver som beboerrepræsentationen kan deltage i, eller skal orienteres om, er blandt andet:

- Vedtagelse af husorden
- Gennemgang af grundlag for lejerforhøjelse
- Gennemgang af varmeregnskab
- Ejendommens budget og regnskab
- Klager fra beboere over andre beboere i ejendommen
- Vedligeholdelsesplaner
- Gennemførelse af andet større arbejde på ejendommen

Hvem kan oprette en beboerrepræsentation?

Lejere har ret til at vælge beboerrepræsentanter i ejendomme, der opfylder blot én af følgende kriterier:

1. Ejendommen består af mindst 6

beboelseslejligheder

2. Ejendommen er opdelt i ejerlejligheder, og udlejer ejer mindst 6 beboelseslejligheder i ejerforeningen
3. Ejendommen ejes af en andelsboligforening, hvis mindst 6 af beboelseslejlighederne ikke bebos af andelshavere.

En beboerrepræsentation oprettes ved et beboermøde. Mindst 50% af lejerne skal være fremmødte, og et flertal af disse skal stemme for oprettelsen.

Bliv medlem af lejerforeningen

Som beboerrepræsentation er der stor hjælp at hente ved at være medlem af Silkeborg Lejerforening.

Vi rådgiver og hjælper lejere, der er medlemmer, med gode råd ved ind-

flytning og udflytning, eller hvis du får problemer med dit lejemål eller din udlejer.

Vi hjælper med alt indenfor:

- Ulovlige lejekontrakter
- Ugennemsigtige varmeregnskaber
- Alt for høje huslejer
- Ulovlige lejestigninger
- og en lang række andre forhold

Medbring altid din lejekontrakt, når du henvender dig med et problem!

Vi hjælper også gerne med at oprette en beboerrepræsentation, ligesom vi hjælper beboerrepræsentanterne i gang med arbejdet.



Syn for sagen

Viste du at Silkeborg Lejerforening er behjælpelig med at syne dit lejemål? Nå ikke! Men det kan vi altså.

Af Ole Andersen

Vi kan komme og syne dit lejemål ved såvel fraflytning som ved indflytningen. Vi kommer gerne og syner dit lejemål når du flytter. Vi syner, tager foto og udarbejder en synsrapport. Den rapport har selvfølgelig ikke forrang for udlejers synsrapport. Vores rapport er så at sige et partsindlæg. Vi sammenligner vores rapport med udlejers og har derfor et meget bedre udgangspunkt for at kunne vurdere om udlejers eventuelle krav er berettigede. Lejerforeningens fraflytningssyn har hjulpet i mange sager ved uenigheder omkring fraflytningsregningerne. Ved at være medlem af Silkeborg Lejerforening står du meget bedre rustet når du flytter.

Og vi kan faktisk være med fra begyndelsen. Lad os lave et indflyt-

ningssyn så får du ligeledes en rapport som vi kan bruge når og hvis du vil flytte fra din lejlighed eller andet lejemål. Det kan også være at ved indflytningssynet at vi konstaterer fejl eller mangler, som du skal huske på reklamerer over på en fejl- og mangelliste til udlejer.

Silkeborg Lejerforening har også diverse måleinstrumenter til tekniske syn.

Fugt og skimmelsvamp

Et problem vi desværre støder oftere på er problemer med fugt eller skimmelsvamp. Har du mistanke om skimmel eller har fugt i lejemålet kan vi lave et fugtsyn, hvor vi måler fugten. Vi kan selvfølgelig ikke konstatere om du har skimmelsvamp – det kan kun et laboratorium. Det vi kan er at se og mål om der er fugt. Hvis der

er fugt så er der væskebetingelser for diverse svampesporer.

Et fugtsyn kan være med til at underbygge en evt. mistanke som skimmelsvamp eller vedligeholdelsesmangler ved ejendommen du bor i. Og Silkeborg Lejerforening kan hjælpe dig med kontakt til Kommunen, som er myndighed jf. Byggeloven i forhold til skimmelsvamp.

Ved sager i forbindelse med vedligeholdelses mangler er det ofte nødvendigt at Lejerforeningen laver en besigtigelse af problemerne ved lejemålet. Vi kan også måle lys og lyd som kan indikere om der er nogle tekniske problemer med udstyr eller lign. i lejligheden.

Huslejens størrelse

Ved henvendelser omkring huslejens størrelse kan en besigtigelse også

i nogle tilfælde være nødvendig for at kunne vurdere om huslejens størrelse er på et acceptabelt niveau. Vi forsøger hele tiden at danne os et bedre og større overblik over huslejeniveauet i Kommunen, men der er tilfælde hvor en fysisk besigtigelse er nødvendig.

Silkeborg Lejerforening kan tilbyde vores medlemmer en bred vifte af syn, hvor vi kommer ud og ser på dit lejemål. For som din lokale lejerforening bor i lokalområdet og vi kender vores byer – derfor får medlemmerne bedre kvalitet og mere kompetent rådgivning.

Når du har været medlem i 2 år, så koster det ikke noget at få Silkeborg Lejerforening til at syne din lejlighed. Har du været medlem under 2 år koster det 300,-

Landpostbuddet og kærligheden

Mange af os kender sangen, Solen er så rød mor fra barndommen, hvor mor eller far sang den på sengekanten for at få os til at sove.

Manden bag sangen var digteren, Harald Bergsted (1877-1965), som var en vigtig kulturpersonlighed i første halvdel af 1900-tallet. Med humor og forståelse videreførte han arven fra Henrik Pontoppidan og Jeppe Aakjær i skildringen af fattigdommen i Danmark.

Desværre faredede han vild under 2. verdenskrig i politisk forband. Han følte at hans parti, Socialdemokratiet havde svigtet arbejderklassen og de fattige, og

i skuffelse meldte han sig ind i nazistpartiet. Efter krigen blev han dømt for landsskadeligt virke på grund af sine artikler i det nazistiske dagblad, Fædrelandet. Indtil 1963 var han udelukket fra Danmarks Radio.

Men hans portræt af Danmark må ikke gå i glemmebogen.

Her kan I læse to vers fra sangen, Adelheide von Fürstenfelsen, der skildrer dagligdagen for landpostbuddet Niels, som på sine lange vandringer fra gård til gård skildrede sin kærlighed til den skønne Adelheide

Vi bringer 3 vers af sangen:

Niels Landpost trasker med landposttasken
i storm og uvejr. En daglig trasken.
Til tvære gårdmænd og trevne husmænd,
stationsby-købmænd og plumpe brugsmænd.
Men mens han traver, et liv han lever.
Han omgås fyrster og ædle grever.
De kurtiserer
og duellerer om
Adelheide von Fürstenfelsen.

Niels Landpost skulker langs mørke diger
i frygtsom sky for de unge piger.
Han søger skræmt sine egne veje,
og ingen kvinde har rørt hans leje,
Hans hjertes ømhed i hellig gløden
er viet een, han er tro til døden.
Hans elskerinde
i sjæl og sinde er
Adelheide von Fürstenfelsen.

Niels bliver syg og dør i fattigdom. Digtet slutter således:

Hans kluns blev solgt på auktionslokalet:
Hans stol og træseng. Mahognimalet.
Hvad bød de nu på? Ak om du vidste!
Kryb sammen, Niels, i din dybe kiste!
For nu tog Kjeldsen – fuldmægtig Kjeldsen -
en to puns bog mellem øl og sjatter.
- Han deklamerer – til larm og latter af
Adelheide von Fürstenfelsen.

Melodi: Carl Alstrup. Sangen kan høres på Youtube. Søg:
Adelheide von Fürstenfelsen



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

