

LEJER I RANDERS

NR 77 • Forår 2016



Folketinget går amok i udlændinge- diskussionen og glemmer boligproblemerne

Boligpolitikken er nu lagt ind under det udvalg i folketinget, som behandler udlændinges integration i Danmark, herunder spørgsmål om flygtninge. Det er ikke godt nyt, for dem, som ønsker konstruktive løsninger på de boligpolitiske problemer i Danmark.

Af Jakob Lindberg

Udlændinge-, Integrations- og Boligudvalget hedder nu det udvalg, som behandler boligpolitiske emner i Folketinget. Det er blevet et centralt udvalg i Folketinget, der samarbejder tæt med øjeblikkets mest omtalte fagministre, Inger Støjberg.

Det er sværvægttere, der sidder i udvalget, som nedenstående liste viser:

Martin Henriksen (Dansk Folkeparti), som er formand for udvalget,

Marcus Knuth (Venstre),
Naser Khader (Konservative),

Simon Emil Ammitzbøl (Liberal Alliance),

Dan Jørgensen (Socialdemokraterne),

Johanne Schmidt Nielsen (Enhedslisten),

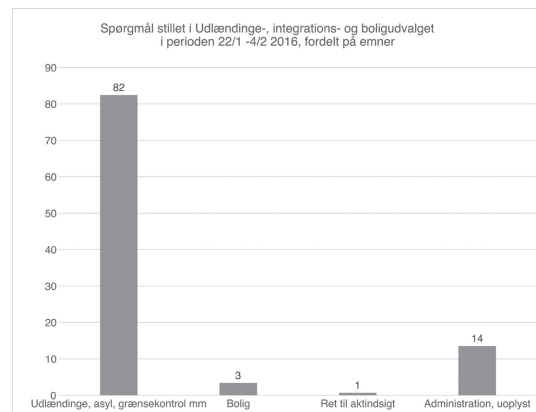
Sofie Carsten Nielsen (Radikale)
Jakob Mark, (Socialistisk Folkeparti)
Ulla Sandbæk, (Alternativet)

Det er politikere, der er dybt engageret i tidens mest aktuelle politiske emne flygtningespørgsmålet. Desværre ser det ud til, at boligspørgsmålene fuldstændig går i glemmebogen i den højeksplosive debat om flygtningene.

Det viser sig tydeligt, hvis man tæller op, hvilke emner medlemmerne tager op i deres spørgsmål til ministeren.

I en tilfældig 14-dages periode fordeler emnerne sig således:

Der blev stillet 148 spørgsmål til ministeren. Af dem handlede de 122 (eller



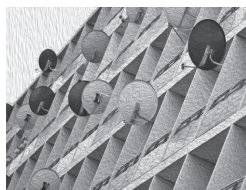
fortsættes side 2

Retureres ved varig adresseændring

B POST DANMARK **PP**

Afsender:
Randers Lejerforening
Torvegade 14, 1.
8900 Randers

Det grimme ord:
ghetto



Side 3

Pas på useriøse klima-
byggere



Side 4-5

Manglerne står i kø



Side 6

Kursus:
Lejefastsættelse og
budgetlægning i alment
boligbyggeri



Side 7

Udgifter og
huslejestigninger



Side 8-9

Hvordan er det nu,
det er?



Side 10-11

Sparede 2.500 kr
som måneden i
husleje



Side 13

Venteliste-
indtægterne stiger
fortsat



Side 14

LEJER I RANDERS Nr. 77 Forår 2016

Lokaludgave af Lejer i Danmark
Udgivet af Danmarks Lejerforening.
Oplag: Ca. 7.500.

Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.
Redaktion: Jakob Lindberg (ansvh.),
Bodil Kjærum og Henrik Stougaard.

Danmarks Lejerforeninger:

Telefon: 33 33 99 25; Fax: 33 33 99 41
Hjemmeside: www.dklf.dk
Postadresse: Sankt Peders Stræde 2, 1., 4000 Roskilde

Daglig Ledelse:

Bodil Kjærum (Roskilde), Landsformand.
Kim Kristensen (Randers), Næstformand.
Søren Ramsing (Sydfyn), Kasserer.

Landssekretærer:

Jakob Lindberg (Køge) og Henrik Stougaard (Roskilde).

Kontingent:

Det lokale medlemskontingent mv. fastsættes lokalt.

Redaktionen af dette blad er afsluttet 15. februar 2016

Sommer 2016, deadline: 1. maj 2016



RANDERS LEJERFORENING

Torvegade 14, 1. sal
8900 Randers

Foreningens kontortider:

Søgne tirsdage og torsdage 18.30 - 21.00
Samt i øvrigt efter aftale.

Tlf: 86 42 91 14

Fax: 86 41 65 22

Beboerlisten

v/ Randers Lejerforening,
Torvegade 14, 1. sal; 8900 Randers
Tlf: 86 42 91 14
Fax: 86 41 65 22

Byrådsgruppen i Randers

Bjarne Overmark
Mobil: 22 21 37 55

Kim Kristensen
Mobil: 27 21 17 22

Jens Laursen
Mobil: 30 67 63 80

Der sker altid noget på Randers Lejerforenings kontor

Der brænder altid lys i Torvegade 14, 1. sal. i Randers midtby. På lejerforeningens kontor sidder der nemlig altid nogle, der er dybt optaget af et eller andet, er ved at diskutere noget, forberede noget eller i gang med at hjælpe nogle borgere, der er kommet i klemme. Der er næsten altid aktivister til stede fra mindst én af de grupper, der holder til på adressen:

Randers Lejerforening holder åbent hver tirsdag og torsdag 18.30 – 21.00, samt efter aftale.

Her tager vi os af sager i forbindelse med lejeforhold, fraflytninger, varme-regnskaber, tvist om vedligeholdelse o.s.v.

Livtagerne holder åbent onsdage 11.00 – 13.00

Her kan man få hjælp og vejledning i kommunale sager som stop for sygedagpenge, de forskellige former for kontanthjælp, problemer med pensionsafgørelser m.v.

Lægekonsulent efter aftale

Her er en læge, som kan hjælpe med at se på dit sygdomsforløb, journaler, røntgenbilleder o.s.v. i sager om pension, arbejdsskader m.v.

Rådgivning for udlændinge holder åbent søndage 16.00 – 18.00

Her kan man få hjælp og rådgivning om arbejds- og opholdstilladelse, familiesammenføringer m.v.

Her findes også tolkeservice.

Den sociale Café holder åbent torsdage 15.00 – 17.00

Her kan man få hjælp til spørgsmål og jobsøgning, flex-ordninger, udfærdigelse af CV o.s.v. Man er også velkommen til bare at komme og drikke en kop kaffe og få en snak.

Beboerlistens baggrundsgruppe mødes søndage før de mandage, der holdes byrådsmøde kl. 19 – 21

Her gennemgår vi morgendagens dagsorden og bestemmer vores politik på mødet.

Advokatfirmaet Bjarne Overmark holder åbent hverdage 9.00 – 13.30

Hvis man tale med Bjarne Overmark er det klogt at ringe mellem 9.00 og 13.30 på telefon 86 40 25 44 og lave en aftale

Du er altid velkommen, hvis du har brug for hjælp, eller hvis du har lyst til at give en hånd med. Vi kan altid bruge flere. Du er også velkommen til bare at komme og drikke en kop kaffe. Måske bliver du så lige bedt om at lave den selv – og så lige også lave én til dem, der er travlt optagne, nu du er i gang.

Folketinget går amok i udlændingediskussionen og glemmer boligproblemerne

Fortsat fra forsiden

82%) om emner som udlændinge, flygtninge, asyl, grænsekontrol mm

Kun 5 spørgsmål (3 %) drejede sig om boligpolitik eller lejelovgivning.

21 spørgsmål (14 %) drejede sig om andre emner.

Helheden forsømmes

Det er forståeligt, at flygtningespørgsmålet fylder meget i den øjeblikkelige situation. Men der er andre vigtige emner, som vore folkevalgte har en pligt til at interessere sig for: – Det stigende antal hjemløse, – de mange usælgelige boliger i provinsen, – konkurserne inden for den almene boligsektor, – ulovlige profitter i almene boligafdelinger og meget andet.

Hvis man er mekaniker og skal lave eftersyn på en bil, så kan man ikke nøjes med at interessere sig for kaburatoren eller lyterne.

Man må tjekke hele bilen.

Sådan burde det også være i folketinget. Medlemmerne må interessere sig for helheden – ikke kun de emner, der lige i øjeblikket giver medieomtale.

Mangel på fokus

Af og til virker det også som om, at visse udvalgsmedlemmers bestræbelser på at mis-kreditere muslimerne, får dem til at glemme, hvad det er for et udvalg, de er medlemmer af.

Formanden Martin Henriksen har f.eks. brugt sin position i udvalget til at stille et spørgsmål til fødevarerministeren om hvor mange penge, som en bestemt muslimsk organisation tjener på halalcertificering.

Har det overhovedet noget med udlændinge, integration eller boliger at gøre? En seriøs indstilling til arbejdet efterlyses

Træk lige vejret !



I sidste nummer af dette blad, ankede vi over, at Boligministeriet var blevet nedlagt, og at boligområdet nu er en del af Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet. Nu er der så ydermere sket det, at folketingets boligudvalg er blevet nedlagt som selvstændigt udvalg. I stedet er der oprettet et samlet udvalg for hele ministeriets område. Udvalget skal altså tage sig af både udlændinge, integration og boligpolitik. Dermed er der ikke længere en række navngivne folketingsmedlemmer der specielt har fokus på boligområdet. - Folketingsflertallet har dermed foretaget endnu en klar og væsentlig nedprioritering af boligområdet, og det er rigtig skidt for leje-boligpolitikken generelt. Værre endnu bliver det på grund af de rigtig mange meget aktuelle udfordringer på boligområdet. Vor bekymring er, at der i nogle tilfælde intet sker, og i andre bliver handlet over hals og hoved, uden at der er sammenhæng i de beslutninger der måtte træffes.

På et område skal minister Inger Støjberg have ros. Nemlig for hendes udmelding om, at man vil stoppe nedrivningen af almene boliger, da disse vil kunne huse nogle af de flygtninge der kommer til landet. Der er her bl.a. tale om boligafdelinger hvis eneste "mangel" er, at de har så mange tomme boliger, at de er ved at gå konkurs. Det er altså ikke fordi disse boliger er sundhedsskadelige, men udelukkende fordi de er svære at leje ud. Hvilket igen skyldes, at de er placeret i områder af landet hvorfra der sker fraflytning pga. manglende uddannelsesmuligheder og mangel på jobs.

Med den baggrund vil der naturligvis også være udfordringer for flygtninge mht. at finde job og uddannelse, og det risikerer at vanskeliggøre integrationen af flygtningene. Dog forekommer det alt andet lige at være bedre at huse flygtninge i rigtige lejligheder end i teltlejr m.v.. Dertil kommer at et sådant befolkningstilskud, rent faktisk kan udgøre en mulighed for at sætte mere "gang i de lokale hjul".

Ansøgninger om nedrivning af almene boliger er bare et af de fokuspunkter vi må have for øje. For tiden arbejdes også med store helhedsplaner for almene boligafdelinger, hvor lejlighederne bliver renoveret og små lejligheder sammenlagt til færre og større. Dette medfører forværret mangel på små billige boliger til enlige, og til par med lav indkomst.

Dette indgår i tegningen af billede af en almene boligsektor, der generelt "kæmper for at blive fri" for de beboere, der reelt er en stor del af deres eksistensberettigelse. - De borgere der netop har størst behov for en bolig i det statsstøttede byggeri. Endvidere tegner sig et billede af, at specielt de velhavende kommuner nord for København, kæmper for at blive fri for at deltage i løsningen af den del af de boligsociale problemer, som skyldes et stigende antal boligløse, ældre uden store pensioner, studerende uden forældrelejligheder osv.

Det er faktisk på høje tid, at styringen af byggeriet og hele støttesystemet til boligsektoren gentykkes. Det kræver dog at regeringen vælger at opprioritere dette for os alle så vigtige område. Vil skal derfor opfordre Venstre regeringen til at ændre beslutningen om at lade boligområdet sejle i egen sø.

Indtil en sådan ændring sker, er vi nødt til fra lejerbevægelsen at blive endnu skarpere på - løbende - at holde øje med, hvad regeringen går og sysler med på lejelovsområdet, og hvad den forsømmer på området. Et led heri kan være at knytte tættere kontakter til de folketings- og udvalgsmedlemmer, der - på tværs af partier - ønsker at beskæftige sig seriøst med lejeboligpolitik.

Bodil Kjærsum

Det grimme ord: ghetto

Hvis Mjølnerparken er en ghetto, så er politiet en besættelsesmagt, journalisterne medieludere og Danmark en slyngelstat.

*Af Jakob Lindberg,
beboer i Ellemarken,
Køge*

Hvis den offentlige debat har til formål at nedgøre hinanden, så er der frit slag. Så kan vi dænge hinanden til med skældsord og nedværdigende betegnelser i en uendelighed. Resultatet bliver at befolkningsgrupperne kommer til at se hinanden som fjender. Fædrelandets kit vil smuldre og i yderste konsekvens går samfundet i opløsning.

Et demokratisk samfund forudsætter at vi behandler hinanden med respekt. Den første forudsætning herfor er, at vi kalder hinanden det, som vi hver i sær ønsker at blive kaldt. Derfor skal man selvfølgelig ikke kalde politiet for en besættelsesmagt og journalisterne for medieludere.

I de senere år er ordet "ghetto" begyndt at blive brugt som betegnelse for de almene boligområder i Danmark, hvor der bor mange indvandrere, kontanthjælpsmodtagere og pensionister. "Ghettoerne" er godt stof for velstillede mediefolk og politikere, der selv bor i ejerboliger. De bor ofte i Københavns nordlige forstæder eller Nordsjælland, hvor der er langt mellem de almene boliger. Denne elite har kun et yderst begrænset kendskab til livet i de almene boligområder, for de omgås som regel kun andre medlemmer af samfundets overklasse.

Det må være derfor, de er begyndt at betegne f.eks. Mjølnerparken, Tåstrupgård, Vollsmose, Gellerupparken og mange andre som "ghettoer", selv om vi, der bor i disse områder meget nødtigt vil have det.

Brændemærkning

Ordet "ghetto" er en nedladende betegnelse. Oprindeligt blev det brugt om de boligområder i Centraleuropa, hvor flertalsbefolkningen tvang jøderne til at bo. I Polens storbyer blev disse ghettoer under 2. verdenskrig det sted, hvorfra nazisterne hentede jøderne, der

skulle sendes til gaskamrene i Auschwitz og andre udryddelseslejre.

Senere blev det almindeligt at tale om de "sorte ghettoer" i apartheidtidens Sydafrika. I USA blev udtrykket brugt om de områder i storbyerne hvor afro-amerikanerne bor.

I alle tilfælde lå der i ordet et skjult udsagn: "I, der bor i ghettoen, er andenrangsborgere, nærmest en slags skadedyr. Det er derfor vi andre tvinger jeg til at bo der"

Når danske mediefolk og politikere bruger ordet "ghetto" om de udsatte boligområder i Danmark udtrykker de - uden at ville indrømme det - samme måde foragt for os, der bor i disse områder. Ligesom tyskerne så ned på jøderne, ser eliten ned på beboerne i de udsatte boligområder. Ordet "ghetto" er den mørkør, der viser foragten.

Det skyldes at mange af de ord, vi bruger i sproget, har en historie. Dermed bærer ordene på en fortælling. Når vi begynder at bruge et ord i en ny betydning - som metaforer - følger fortællingen med. I tilfældet "ghetto" er det historien om undertrykkelse, vold og udryddelse. Historien hænger ved, ofte kun som en association, et ubehageligt minde eller fornemmelse. Der kan gå hundrede år før ordets oprindelige fortælling bliver glemt og ubehaget forsvinder.

Løkkes sprog

Det er derfor, at metaforer som "ghetto" skal bruges med forsigtighed. En sådan forsigtighed udviser nogle af vore politikere ikke. De plumper lige i og bruger ordet "ghetto" på en måde, som på én gang udstiller deres fordomme og uvidenhed. Læs blot, hvad statsminister Lars Løkke sagde i sin tale ved folketingets åbning i 2010.

Vi vil rive murene ned. Vi vil åbne ghettoerne mod samfundet. Da jeg besøgte Tåstrupgård i august måned, slog det mig, at der i et boligområde på størrelse med den by, jeg selv bor i, ikke er én eneste butik. I andre ghettoer er det nærmest umuligt at gå rundt. Det er stenørkener

uden forbindelseslinjer til det omgivende samfund. Det er de fæstninger, vi skal bryde igennem.

Sig mig Løkke: Hvor mange fadøl havde du drukket, da du besøgte Tåstrupgård?. Du skriver at det "nærmest er umuligt at gå rundt i ghettoerne." Forkert. Man kan altid gå rundt (Hvordan skulle vi ellers komme ind i vore lejligheder), men nogle steder er det forbudt at køre i bil af hensyn til legende børn.

Man ser også tydeligt, hvordan Løkkes forestilling om en ghetto smitter af på hans fremstilling af virkeligheden. De udsatte boligområder er "uden forbindelseslinjer til det omgivende samfund", de er "fæstninger". Det er noget sludder, men det skyldes nok, at Løkkes taleskriver har tænkt på ghettoen i Warszawa, da han udfærdigede talen.

Lars Løkke sagde det i bedste mening. Han ville skabe større tryghed og nedbryde barriererne mellem de udsatte boligområder og det omgivende samfund. Hvad der rent faktisk kom ud af denne politik vil jeg berette om i en anden artikel.

Her må jeg bare konstatere, at Lars Løkke har gjort integrationen og det danske sammenhold en bjørnetjeneste ved at introducere ordet "ghetto" som officiel terminologi. Det er den måde man skaber sig fjender.

Tilslut vil jeg spørge Lars Løkke: Kalder du også de handicappede for "krøblinger"?

Pas på useriøse klima-byggere

De senere år er interessen for klimavenligt og energibesparende byggemetoder steget i befolkningen. Desværre har det givet plads til useriøse bygherrer, som har bygget boliger, der overhovedet ikke er energibesparende, ikke er klimavenlige i global forstand og heller ikke tilbyder beboerne et godt indeklima. Læs her den rystende historie om boligselskabet, BoliGrøn.

Af Jakob Lindberg

Den almene boligsektor har fået en ny aktør, boligselskabet BoliGrøn, som foreløbig har opført 3 små afdelinger i Køge Kommune. De har forsøgt at blive godkendt som almen boligorganisation i Randers, hvor kommunen dog har takket nej. På deres hjemmeside præsenterer de sig således:

Den grønne tanke som er integreret i boligene, mener vi også er med til at skabe kvalitet for vore beboere – ikke blot bevidstheden om at skåne og tage hensyn til naturen og miljøet bedst muligt, men også i dagligdagen med flotte og gode materialer, herunder lavere forbrugsudgifter på eksempelvis varmforsyningen.

Varmeforbruget er det, som nok vækker størst interesse hos de boligsøgende og her har BoliGrøn tilsyneladende noget at byde på. Af hjemmesiden fremgår det f.eks. at man kan spare ca. 3.300 kr årligt i varme i en bolig på 98 m² i Køge Kommune. Det er dog ikke helt klart, hvad det

er for andre boliger, der sammenlignes med. Af et regneark på hjemmesiden fremgår det, at varmeudgiften for en bolig på 98 m² ligger på 3.421 kr om året.

På hjemmesiden konkluderer man:

Således vil man som beboer i BoliGrøn ikke bruge så meget energi som i en traditionel bolig, hvilket skyldes at vore boliger er bedre isolerede end boliger, der følger det almindelige bygningsreglement.

Uglevænget

En af BoliGrøns nye afdelinger hedder Uglevænget og ligger i Ejby i Køge Kommune. Boligerne har elvarme, som altid har været en dyr opvarmningsform. Men på grund af den gode isolering, et solcelleanlæg på taget og et såkaldt genvexanlæg (varmegenindvinding), påstod BoliGrøn, at beboerne kunne nøjes med en varmeudgift på gennemsnitligt 333 kr pr måned. Den lave varmeudgift tiltrak mange boligsøgende, da afdeling Uglevænget blev sat til udlejning i juli 2014.

Men virkeligheden blev en helt anden. Da regningerne kom, fik mange beboere sig et chok. De fleste fik elregninger på langt over 1.000 kr om måneden, i gennemsnit lå elforbruget på knap 1.297 kr om måneden.

Nu består elforbruget ikke kun af varme. Der bruges også el til belysning, madlavning o.l. Antager vi, at familierne i gennemsnit pr måned bruger 200 kilowattimer, så skulle de gennemsnitlige elforbrug ligge på 773 kr måned (=333+440). I stedet blev det 1.297 eller en merudgift på 68 %.

Tvivlsom isolering

Al erfaring med lavenergi-byggeri viser, at det vigtigste virkemiddel, hvis man vil spare på opvarmningen, er en kraftig isolering af klimaskærmen, dvs. gulvet, ydervæggene, vinduerne, dørene og taget. BoliGrøn påstår også, at deres boliger er bedre isolerede end "det almindelige bygningsreglement".

Der er dog ikke fremlagt nogen dokumentation herfor. Blandt andet er der ikke udarbejdet nogen energimærk-

ningsrapport. Selv om det er et lovkrav, har lejerne ikke fået udleveret en sådan rapport ved udlejningen, og rapporten kan heller ikke ses i Ejendomsdata, som er det offentlige register, hvor disse rapporter skal være tilgængelige.

De fleste af de nuværende lejere har nu boet i Uglevænget i omkring et år. Deres opfattelse af isoleringstilstanden tyder ikke på, at lejlighederne kan betragtes som velisolerede.

En talsmand for beboerne, René Rolff siger:

Stort set samtlige rammer ved døre og vinduer i min bolig er skæve. På en dag med god blæst kan man slukke et stearinlys ved at holde det op til vinduet. Mange steder er der betydelige fugtskader, som skaber skimmel, og flere beboere allerede har været genhuset på grund af skimmelsvamp.

I vores tilfælde viser vores afskrivninger af måler, at med det aconto på 900,00 pr måned, som er fastsat i vores husleje – som skulle dække opvarmning, samt normalt elforbrug – kan vi imodse en

ekstra regning på 6.800,00 på et år.

Varmegenindvinding

En anden metode til at nedbringe varmforsyningen i en bolig er genindvinding af varme. Ved ventilationsanlægget udnytter man tre forskellige former for varme:

- den varme, som beboerne selv skaber, når de opholder sig i boligen,
- den spildvarme, der kommer fra belysningen og alle de andre elektriske apparater, der bruges i et moderne hjem.
- den varme, der kommer fra solen og strømmer ind i gennem vinduerne.

I en gammeldags bolig vil en stor del af denne varme gå til spilde, når man lufter ud. I en lavenergi-bolig skal beboerne ikke lufte ud ved at lave gennemtræk. I stedet suges den beklumrede luft ud igennem en såkaldt varmeveksler, hvor den afgiver varmen til den friske luft, der strømmer den modsatte vej gennem varmeveksleren.

I en nulenergi-bolig vil den varme, man genindvinder, være nok til at holde en almindelig stuetemperatur året rundt. Hvis det er nødvendigt at supplere med andre varmekilder i de koldeste måneder, kalder man det for en lavenergi-bolig. Uglevænget er en lavenergi-bebyggelse, da der er installeret supplerende elradiatorer til brug i de koldeste dage.

I Uglevænget er der installeret et varmegenindvindingsanlæg, der kaldes Genvex, som er et meget udbredt fabrikat. Alligevel har der været mange beboerklager.

René Rolff siger:

Genvex er en glimrende løsning, men der er sparet på monteringen. F.eks. har man udskiftet fabrikantens originale løsede til samling af anlægget med billigere kopideler.

Anlæggene står generelt forkert, og er ikke kalibreret (dvs. indstillet) korrekt. Når





Genvex står rigtigt, så bruger anlægget rigtigt meget strøm, på grund af de store utætheder i boligerne. Min bolig har f.eks. aldrig fået den lovpligtige trykprøve.

Nogle steder er Genvex slet ikke tilsluttet på første sal, og beboerne kan derfor ikke bruge hele den sal i de kolde måneder.

Den dårlige funktion af genindvindingsanlæggene har medført mange klager fra beboerne. René Rolff siger herom:

Når vi har klaget, er vi blevet holdt hen igen og igen med besked om at BoliGrøn diskuterer med entreprenøren, om hvem der skal udbedre hvad, og ikke mindst, hvem skal betale for hvad.

Boligselskabet Sjælland, som er administrator, er selv temmelig frustreret, da de heller ikke kan få brugbare oplysninger fra BoliGrøn.

Først nu efter at Beboerklagenævnet har fat i sagerne, er der foretaget en rundgang i bebyggelsen af Genvex mand, der indstiller de enkelte anlæg og skifter filtre. Hele bebyggelsen forventes færdigbesøgt i slutningen af januar 2016.

BoliGrøn og Boligselskabet Sjælland forsøger på mange måder at få beboerne til selv at løse problemet, uden at det hjælper. F.eks. har vi fået at vide, at vi bare skal støvsuge filtrene i Genvex-anlægget. Vi får kun nyt sæt hvert år til trods for, at Genvex selv anbefaler en støvsugning pr. kvartal, og skift af filtrene hvert halvår.

Solceller

Et af de virkemidler, som BoliGrøn har ønsket at bruge

for at nedbringe energiforbruget, er en række solcellleanlæg, som er etableret på tagene i bebyggelsen. Et solcellleanlæg laver elektricitet ved hjælp af solen. I BoliGrøn var det tanken, at strømmen skulle sælges til elseskabet, SEAS, og indtægten skulle derefter medvirke til at nedbringe beboernes elregninger.

Desværre er dette projekt også gået galt. Anlægget er ikke kommet i drift og beboerne har ikke fået nogen fordel ud af det. Tilsyneladende ønsker BoliGrøns ledelse at holde solcellleanlæggets drift helt adskilt fra beboernes elregning. Man har meddelt beboerne, at de først får fordel af det efter 10 år når afdragene på anlægget er betalt tilbage.

Rene Rolff siger:

Ja solceller – de er en hel historie for sig selv. Selve cellerne og opsætning af disse, har BoliGrøn regnskabsført således, at den strøm de genererer, den pris det giver, skal gå ubeskåret til at betale for anlægget med opsætning. Dette vil således tage 10-14 år før beboer får en øre eller strømbesparelse herfra, men skal betale til det via den forhøjede strømforbrug fra dag 1.

Dernæst kommer, at anlægget stadig ikke er i drift, samt der mangler solceller fysisk på 3 ud af de 6 blokke, de skal monteres på. BoliGrøn har lavet aftale med Seas-NVE om køb af strøm, samt aftalt en pris til beboer, der er højere end vi selv kunne få, samt den rabat, man kan opnå dels ved at el bruges til opvarmning, samt kvantumsrabatter, er helt holdt uden for regnskab.

Forkerte hvidevarer

Hvis man skal bygge lavenergiboliger, skal man sørge for at bruge hvidevarer af høj kvalitet med et lavt energiforbrug. Også her er det gået galt for BoliGrøn. René Rolff siger:

Ovne og komfurer i Uglevænget er en farce. Der skulle være opsat de bedste energirigtige løsninger i boligerne, i stedet er der købt det billigste, der kunne fås. Det betyder at der lige nu diskuteres mellem BoliGrøn og Skousen, som har leveret, om hvem der skal betale. Problemet er at BoliGrøn siger de har bestilt skabsløsninger, der ikke behøver ventilation, og Skousen siger der er bestilt, betalt og leveret indbygningsløsninger, som skal have ventilation.

Det betyder når ovnen har kørt i ca. en time på 200 grader, så slukker den og brænder elektrikken i styrepanelet af. Det samme sker for komfur med mere en 2 plader tændt, men her er termosikring, så det kan man starte igen uden tekniker efter en times tid. Dog er det jo umuligt at lave noget fornuftigt på de betingelser.

Når man så bestiller service, som man får besked på af Boligselskabet Sjælland, kommer tekniker og konstaterer at det er monteret forkert. Leverandøren tilbagekaldte alle former for garantier, således at du nu skal betale for hans besøg, da det ikke er dækket. Disse udgifter er dog, efter lange forhandlinger og ventetider, blevet inddækket af BoliGrøn.

René Rolff beretter videre, at ca. 15 boliger nu har påbegyndt 2. år, uden at problemet med komfurerne er

løst. Beboerne har måttet låne løse kogeplader etc, for at klare den daglige madlavning. Disse uholdbare forhold har medvirket til, at der er et stort gennemtræk af beboere i Uglevænget. Allerede det første år, er udlejningen oppe på 3. eller 4. hold af beboere i nogle lejligheder. I den blok, hvor han bor, er der 7 store lejligheder. Her er der kun 2 lejere tilbage af de 7, som startede den 1. november 2014.

Disse spørgsmål blev indbragt for Beboerklagenævnet, som gav lejerne medhold i, at det er udlejer, altså BoliGrøn, som skal betale for udbedring af fejl og mangler vedrørende ovnene.

Vedligeholdelse

Normalt er der ikke behov for vedligeholdelsesarbejde i særligt stort omfang i en ny bebyggelse som Uglevænget. Men bebyggelsen har haft mange håndværkere gående for at udbedre skader som følge af dårlig byggekvalitet. Det giver ifølge René Rolff mange problemer:

Af almindeligt vedligeholdelsesarbejde i bebyggelsen, sker der intet. Kun de sidste 2-3 uger op til, at der skal være fælles beboermøde, sker der noget – og det sker ved udenlandske arbejdere, som vi ikke kan tale med. De smider deres affald, hvor det passer dem, og der bliver ikke ryddet op. Farligt bygningsaffald såsom afskæringer af metallister, ligger og flyder, og der er mange børn i bebyggelsen. Efter flere pålæg fra Køge Kommune, har de endelig fået ryddet op, der hvor de havde deres bygningsmaterialeplads, samt fået ordnet de omkringliggende områder.

Beboerklagenævnet

Omkring 30 beboere har meldt sig ind i Køge Lejerforening via Lejerforeningen Uglerne, og Køge Lejerforening har klaget over BoliGrøn til beboerklagenævnet i Køge Kommune.

I klagen skriver jeg som sagsbehandler i Køge Lejerforening, at nævnet skal pålægge udlejer at udbedre den utilstrækkelige varmforsyning og den høje eludgift. Dette har beboerklagenævnet mulighed for i henhold til Almenlejelovens § 16. I denne bestemmelse står der:

Uenighed om, hvorvidt det lejede er mangelfuldt ved le-

jerforholdets begyndelse, afgøres af beboerklagenævnet.

Stk. 2. Beboerklagenævnet kan pålægge udlejer at udbedre mangelen.

Såfremt beboerne får medhold i klagen vil det medføre en millionudgift for afdeling Uglevænget, og for BoliGrøn som boligorganisation.

Foruden varmforsyningen har jeg anmodet om et pålæg om to andre forhold, nemlig udskiftning af defekte ovne i hele bebyggelsen og opsætning af husnummerskilte på gavlene. Endelig har jeg klaget over, at BoliGrøn ikke opfylder deres pligt som udlejer til at udskifte defekte pærer i bebyggelsen.

Afgørelsen

Afgørelsen fra beboerklagenævnet kom den 22. december 2016. Desværre fik beboerne kun i begrænset omfang medhold i klagen. Nævnet tog ikke stilling til klagen over den manglende opvarmning og det høje elforbrug og begrundede det således:

Idet forbrug er betinget af vaner og behov kan nævnet ikke pålægge udlejer, at lejerne med et "normalforbrug" skal kunne opvarme deres lejligheder til den pris, som angivet på BoliGrøn's hjemmeside.

Nævnet henviste til, at der var usikkerhed om de enkelte lejerers elforbrug, og at der til det elforbrug, går til opvarmning også skulle lægges forbrug til lys, mv. En vurdering heraf lå uden for nævnets "indsigt og kompetence"

Om BoliGrøn havde vildledt lejerne ved markedsføringen på hjemmesiden ville nævnet heller ikke tage stilling til og henviste derfor parterne til at indbringe dette spørgsmål for domstolene.

BoliGrøn fik altså ikke noget konkret pålæg om at gøre noget ved den manglende og dyre varmforsyning. Køge Lejerforening dog agter ikke at slutte sagen her. Jeg mener stadig, at beboerne har krav på at få et varmeanlæg, som fungerer på den måde, de har fået stillet i udsigt.

Hvis ikke det kan lade sig gøre af tekniske årsager, skal lejerne have erstatning for de forøgede udgifter til elektricitet.

Manglerne står i kø

Uglevænget er født med massive byggeskader, der skyldes byggeteknisk svigt. Det dokumenteres af rapporter fra Byggeskadefonden

Af Jakob Lindberg

Kort efter nyheden om BoliGrøns ophør kom byggeskadefonden med rapporter om 1 års gennemgangen i Uglevænget. Det var rystende læsning. I rapporten gennemgås de vigtigste bygningsdele, fra kloak til tag, og der anføres en konklusion for hver del.

Pladsen i denne artikel tillader ikke, at vi refererer alle punkter i rapporterne, men her er et udvalg.

Stensengen

En stenseng er en rende der er fyldt op med småsten, og som skal opfange det regnvand, der rammer bygningen. Regnvandet skal derefter ledes væk via et såkaldt omfangsdræn.

Hvis stensengen er forkert dimensioneret, risikerer man, at bygningen bliver opfugtet. Derved kan der ske skader på bygningen, f.eks. vækst af skimmelvamp i træværket.

I Uglevænget er stensengen ikke udført som den skulle ifølge projektet. Ifølge projektet skal bredden på stensengen være mindst 10 cm. I Uglevænget er den mange

steder kun 4,5 cm.

Ifølge projektet skal afstanden mellem stenlaget og underkanten af træbeklædningen være mindst 15 cm. Heller ikke dette er blevet overholdt, idet der mange steder er en afstand på 0 cm. Træbeklædningen hviler dermed direkte på stensengen.

Byggeskadefondens teknikere bemærker, at der ikke er nogen dokumentation for, at stensengen er tilsluttet et omfangsdræn. Konklusionen lyder:

"Der er byggeteknisk svigt. Der er mangler i dokumentationsmaterialet.

Svigtet skal udbedres, øget vedligeholdelse vil ikke være nok.

Manglende dokumentation skal fremskaffes."

Tagdækning, vindskeder

Overgangen mellem taget og ydervæggen på en bygning skal sikres mod vandindtrængen ved hjælp af en såkaldt vindskede. Uden en vindskede vil slagregn presses ind i fugerne mellem taget og ydervæggen. I Uglevænget har man projekteret,



Vindspærre under vindue er kraftigt opfugtet. 73,1%

at vindskederne skal udføres i aluminium.

Byggeskadefondens teknikere skriver, at der ikke er udført det korrekte underslag for vindskederne. Dette bevirker, at vindskederne buler og bugter sig og er meget følsomme for vindpåvirkning. Der er dermed risiko for byggeskader. Den projekterede afstand mellem facaden og forkanten af vindskeden på 3 cm er ikke overholdt alle steder.

Det er tagdækkeren – eller det firma, han er ansat af, som har ansvaret for at taget og vindskederne er korrekt udført. Herunder skal han aflevere et såkaldt "kvalitets-sikringsmateriale" Men Uglevængets ejer har ikke modtaget en sådan rapport.

Også her kommer byggeskadefonden frem til den konklusion, der er citeret ovenfor vedrørende stensengen.

Tagpap

Selve taget består af krydsfinerplader beklædt med tagpap. Denne byggeteknik er velkendt og velegnet til danske forhold, såfremt den er korrekt udført.

Det er desværre ikke tilfældet i Blok 3 i Uglevænget. Her konstaterede byggeska-

defondens teknikere, at der i en del tilfælde var "dårlig vedhæftning af overlæg og ved fodblæk", "ringe overlæg ved vindskede i top og parallelt med tagfald", "mange dampbuler og rynker i tagpapdækningen"

Det bemærkes, at der er risiko for at der er trængt vand ned i tagkonstruktionen.

Det kunne konstateres, at vand fra taget var trængt ind under de yderste skiferplader på facaden.

Opfugtede ydervægge

Byggeskadefonden konstaterede alvorlige skader på ydervæggene, som er bygget op med naturskifer yderst, en vindspærreplade af typen Powerboard og betonblokke med hulrum, hvori der er fyldt armeret beton.

Her konstaterede Byggeskadefonden massive problemer, f.eks. forkert udførelse af inddækningerne omkring vinduerne, forkert udført ophæng af skiferpladerne, manglende ventilering af hulrum.

Alle disse fejl skal udbedres.

MgO-plader

Vindspærrepladerne er et særligt problem. I Uglevænget er vindspærren udført af

de såkaldte MgO-plader. Disse magnesiumholdige plader er siden 2010 anvendt i mange danske nybyggerier og renoveringer. Vindspærreplader skal være ventilerede, og det har desværre vist sig, at pladerne suger fugt fra den udeluft, de ventileres af, når den relative luftfugtighed i vinterhalvåret er høj. Det betyder, at søm, skruer, beslag, profiler m.v. af ikke-rustfrit metal, der er i kontakt med de opfugtede plader, nedbrydes af rust, og at træværk, der er i kontakt med de opfugtede plader, formentlig nedbrydes af råd og svamp.

Byggeskadefonden konkluderer, at vindspærrepladerne skal udskiftes i forbindelse med at inddækningerne udbedres.

Sikkerhedsstillelsen

Ifølge byggelovgivningen skal der indbetales 1% af opførelsessummen til byggeskadefonden, som sikkerhed for at der er penge til at udbedre byggeskader. I tilfældet med Uglevænget er der således en sum penge til rådighed på ca. 1 mio. kroner.

Den kommende til vil vise om dette er tilstrækkeligt til at rette op på de byggeskader, der er konstateret i Uglevænget.



Ringe vedhæftning/klæbning af underpap på fodblæk

Kursus

Lejefastsættelse og budgetlægning i alment boligbyggeri

Tid: Lørdag den 16. april 2016, kl. 10-17

Sted: Dalum Landbrugsskole, Odense

På kurset vil vi give deltagerne en indføring i emnet og dermed gøre dem i stand til at forstå de svære sager om hvordan lejen beregnes i en almen boligafdeling

Emner:

- Informationssøgning
- Budget og regnskab
- Hvordan beregnes lejen
- Ulovlige huslejestigninger
- Klagemuligheder

Kurset henvender sig til sagsbehandlere i lejerforeninger, medlemmer af afdelingsbestyrelser, aktive lejere og kommunale sagsbehandlere, der beskæftiger sig med området.

Kurset kræver ingen særlige forudsætninger, udover almindelig evne til at bruge en computer.

Underviser: Jakob Lindberg, formand for Køge Lejerforeninger

Pris:

Gratis for medlemmer af lokalforeninger under Danmarks Lejerforeninger. Transporten bliver betalt.

Andre deltagere betaler 500 kr. for deltagelse og betaler selv deres transport.

Tilmelding: Foreløbig tilmelding sendes til Køge Lejerforening pr post eller mail.

Postadresse: Køge Lejerforening, Nørre Boulevard 33, 1. sal. 4600 Køge

Mailadresse: koege@dklf.dk

Frist for tilmelding: 2. april 2016.

Derefter udsendes endeligt tilmeldingsskema og yderligere oplysninger.

BoliGrøn ophører

Af Jakob Lindberg

I en orientering til afdelingsbestyrelserne i BoliGrøn har Boligselskabet Sjælland meddelt, at BoliGrøns egen administration ophører, og at alle administrationsopgaver fremover varetages af Boligselskabet Sjælland

Baggrunden for ændringen er, at Ledelsen i BoliGrøn ikke har penge nok til at fortsætte som selvstændigt boligselskab, eftersom det ikke er lykkedes at skaffe nye byggesager. Manglen på nye byggesager ville betyde døden for BoliGrøn, idet boligselskabet var helt afhængig af, at man blev anerkendt som almen bygherre i andre kommuner, og dermed kunne

skaffe sig indtægter i form af byggesagshonorarer.

Randers Kommune sagde nej til BoliGrøn på baggrund af en sønderlemmende kritik i en advokatrapport om selskabets økonomi. På baggrund af denne rapport var det ikke realistisk at tro på nye byggeopgaver for BoliGrøn i andre kommuner.

Fusion

Den 15. januar meddelte BoliGrøn og Boligselskabet Sjælland, at man vil forsøge at fusionere de to selskaber. Boligselskabet Sjælland vil dog først sige ja til en sådan fusion, "når der er orden i BoliGrøns økonomi og afdelingernes bygningsmæssige forhold er tilstrækkeligt af-

klarede"

Boligselskabet Sjælland skriver, at:

"Afdelingernes drift vil fortsætte, med stort fokus på mangelgennemgang og udbedring af byggeriet, ligesom afdelingernes økonomi vil være under fortsat fokus. Det er vigtigt, at der henlægges tilstrækkeligt til at imødegå fremtidige vedligeholdelsesopgaver mv."

Man skriver også, at det kan blive nødvendigt at opkræve et ekstra administrationsbidrag hos afdelingerne for at honorere berettigede krav. Dette kan f.eks. være krav fra lejerne om forholdsmæssigt nedslag i lejen eller erstatning for flytteudgifter.

Fremtiden er uvis

Boligselskabet Sjælland har som det fremgår af pressemeddelelsen taget forbehold for en afklaring af de bygningsmæssige forhold i afdeling Uglevænget før man siger ja til en fusion med BoliGrøn. Formentlig vil en afhjælpning af de bygnings-

mæssige mangler kræve millioner af kroner. Hvis denne afhjælpning ikke kan ske inden for de midler, som er placeret som sikkerhed i Byggeskaldefonden, kommer Køge Kommune og kreditforeningerne formentlig til at skyde penge i en genopretning af byggeriet.



Ustyrlige antenneudgifter

Prisen for en fuldpakke steg fra 28,50 kr. 529 kr. pr måned fra 1993 til 2016 – en 17-dobling på 23 år. Læs dette eksempel fra Nørrebro i København.

Af Lars Vestergaard

I gamle dage var der kun 1 TV-program og signalet kom fra taget ned i et "sløjfe-kabel", som gik rundt til alle lejere.

Indtil 1989 var TV gratis betalt over licensen, mens antenne-drift gik på huslejen. I juni 1989 vedtog Folketinget at alle husstande skulle betale 6 kr. pr måned for ophavsret til kunstnerne. Der blev afholdt mange møder og afstemninger om signalforsyning, parabol eller kabel.

I 1990 blev der installeret nye stikledninger, og leverandøren blev KTAS/TDC.

Vi kunne vælge:

Basispakke: 16,48 kr. / md.
+ Copy-Dan 6,25 kr. / md.

Fuld pakke: 33,93 kr. / md.
+ Copy-Dan 9,60 kr. / md.

Enden blev at alle fik fuld pakke og kvantumsrabat, så den samlede afgift fra januar 1993 var 28,50 kr./md.

Så var der ro frem til 1997 hvor Folketinget, BL og boligselskabets værste bureaukrater satte kanalvalg på alles dagsorden. Endnu engang

valgte vi den lette løsning med den store fælles pakke og kvantumsrabat til alle.

Ændringen i 2001

I 2001 tog vi imod tilbud om internet (bredbånd) over TDCs coaxial kabler uden ekstra omkostninger for afdelingen. Det kostede kun at kontrakten blev forlænget med 5 år. Rabatten i 2001 var sådan at individuelle valg af stor pakke ville være ca. 25 % dyrere, mellempakken ca. 25 % billigere, og grundpakken ca. 60 % billigere end den fælles store pakke.

Ser vi på udviklingen på huslejen for en 2 værelses lejlighed på 61m² opført i 1925, kan vi se at huslejen udvikler sig næsten som lønningerne for bygningshåndværkerne, og varmen følger energipriserne, mens TV-signalerne er gået fra NUL i 1988 til 6 kr./md. i 1989 til 448 kr./md. i 2016 = 5.376 kr. for hele 2016.

Nu koster enkelt-abonnement hos TDC Yousee: 239 kr. 419 kr. og 529 kr. / md. = 6.348 kr. for hele 2016. Det

svarer til 53 %, 94 %, og 118 % af kvantumprisen for fuld pakke.

Alle afgifter står på huslejeopkrævningen, som betales via PBS, så ingen ser hvad det koster. - og nu vil ca. 40 % også have altan til 500 kr. md. de næste 10 år.

Nyt lovforslag

I år kommer et lovforslag om at lejerne skal kunne vælge TV-signalerne fra, og frit vælge hvad de vil se og hvordan.

Det er udmærket.

Der er bare den hage ved forslaget, at TDC i årevis har

accepteret at de, der på tro og love ikke har TV, kan slippe for at betale for TV-signalerne, mens de kan opretholde internettet på kablerne.

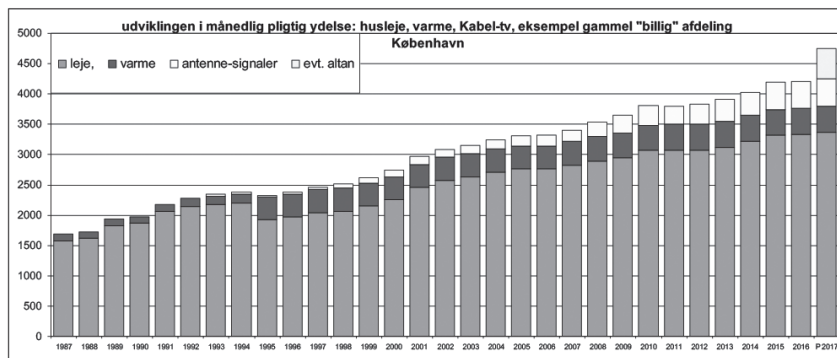
Der er altså stort set ingen forskel på at sige fra, som loven tillader, og hidtidig praksis. Valget vil fortsat være mellem sort skærm eller den udgift til TV, som flertallet af de få fremmødte på beboermøderne vedtager.

Lovændringen hjælper ikke de svageste lejere, som gerne vil se billigt TV uden bøvler med stueantenne osv. De må fortsat vælge mellem sort skærm eller den fælles løs-

ning.

Husk at abonnementet på TV-signalerne er en pligtig ydelse i lejeforholdet, og at manglende betaling kan føre til fagedudsættelse.

Eneste rigtige løsning er at Folketinget pålægger signalleverandørerne at tilbyde alle en basispakke med de licensbetalte public-service-programmer også kaldet must-carry-programmer til discountpris.



Stigende huslejer og nedsat kontanthjælp og boligsikring resulterer i stadig flere hjemløse

Hjemløshed bliver et større og større problem for det danske samfund. Hvad kan der gøres?

Af Lars Vestergaard

Mulige indsatser for at få betalingsvevne og husleje til at nå sammen:

1. Sæt boligstøtten for enlige op og løft kontanthjælpsloftet, således at huslejen netop kan betales.
2. Automatiser huslejebetalingen for alle borgere på offentlig forsørgelse, via Udbetaling Danmark, så ingen på forsørgelse kommer i husleje-restance. Dette vil forhindre misbrug af støtten, og give årlige besparelser for kommuner og boligselskaber på ca. 1 milliard kroner.
3. Brems stigningerne i boligudgifterne, ved målrettede restriktioner på løbende udgifter i den almene

sektor, og evt. også i den private.

Antenneudgifter

Boligudgiften for en lejer består af husleje, samt bidrag til forbrug: varme, (evt. vand) og antenne. Huslejen kan man få boligstøtte til, hvis man har lav indkomst, men varme og antenne skal lejerne selv betalt fuldt ud. Der har været meget fokus på varmeudgifterne, men i mange almene bebyggelser udgør antenneudgifterne et ligeså stort beløb. Det må der sætte ind overfor:

- Tilslutning til fælles-TV-forsyning skal være frivillig og kunne opsiges med kort varsel.
- Signal-leverandørerne skal pålægges at udbyde pakker med rene public-

service must-carry kanaler til kostpris.

Kollektive indvendige moderniseringer

Stop de uendelige kollektive indvendige moderniseringer, herunder rutinemæssig udskiftning af velfungerende hårde hvidevarer, i den almene boligsektor, med mindre de er tvungende nødvendige, som dele af den såkaldte "indvendige vedligeholdelse" af tag og fag, VVS og el.

Alle beboere skal fortsat have ret til at lave individuelle moderniseringer og evt. låne og afdrage dem over 10 år over huslejen.

Dermed vil moderniseringer og huslestigninger kun ramme de, der ønsker dem, og ikke samtlige beboere/ lejere.

Skæve boliger

Kopier de skæve boliger ind i den sociale servicelov, som et botilbud, med reduceret bemanning i Serviceloven kapitel 20, muligvis som et nyt punkt under § 108.

"Skæve boliger til skæve beboere" jfr. almenboliglovens kap 10a udløser engangsstøtte på op til 400.000 kr. pr bolig. (En moderne bolig-kontor container-pavillon med kitchenette samt toilet & bad koster ca. 10.000 kr.m² og mange kollegie-værelser er 8-12 m² plus toilet og bad, så løsningen er lige til), men forudsætningen er at de almene boliger er permanente, og har eget skøde på egen matrikel.

Da kommunerne ønsker midlertidighed for at kunne disponere over arealerne senere, udelukker det de skæve

boliger.

En løsning kan være at kopiere de skæve boliger ind i den sociale servicelov, som et botilbud, med reduceret bemanning i Serviceloven kapitel 20, muligvis som et nyt punkt under § 108. bl.a. fordi botilbud er midlertidige og jfr. § 111 ikke er omfattet af lejelovens opsigelsesregler.

Dæmp huslejestigningerne – vi mangler restriktioner på løbske udgifter

Moderniseringerne i den almene boligsektor kan være ønskelige for de befolkningsgrupper, der har råd. Men ulempen er, at der forsvinder flere og flere af de billige boliger, Derved bliver det sværere for fattige familier og enlige at finde en bolig, de kan betale.

Af Lars Vestergaard

Her er nogle forslag til, hvordan man kan bremse op og bevare de billige boliger.

Altaner

Altaner er en mode-dille, der forøger huslejen med ca. 500 kr. /md.

Altaner er den største enkelt-post, som kommunerne kan påvirke, da de kræver byggetilladelse.

Hvis kommunerne giver tilladelse til altaner, stiger huslejen sandsynligvis til et niveau, der de næste 10 år hindrer kommunens bolig-anvisning til kontanthjælpsmodtagere.

Dermed afskærer byggetilladelser til altaner hurtigt størstedelen af de tilbageværende billige alme-

ne boliger fra social bolig-anvisning.

Dyre antenner

Fælles-TV-signal-forsyning skal være frivillig og kunne opsiges med kort varsel.

Dette indføres formentlig ved lov.

Derimod indeholder lovforslaget ikke noget krav om, at signal-leverandørerne skal kunne levere en basis-pakke udelukkende med rene public-service must-carry kanaler til kostpris.

TV-pakker er steget voldsomt i pris gennem årene til en pligtig ydelse oven i huslejen på ca. 448 kr./md. i 2016 (5376 kr. årligt).

TV-pakkerne er pt. obligatorisk i mange ejendomme og dermed pligtig ydelse, som kan gøre lejen / den pligtige ydelse så høj at boligerne ikke kan bruges til social bolig-anvisning.

Hvis Folketinget udelukkende vedtager at tillade fravalg, kan lejerne vælge mellem intet TV eller en stor kollektiv aftale. Det er ikke tilstrækkeligt, da det giver en falsk valgmulighed.

Folketinget bør gøre det muligt at vælge en billig pakke udelukkende med public service programmer til discount pris, da mange ellers vælger den kostbare pakke for at kunne se TV.

Kollektive moderniseringer af køkkener og hårde hvidevarer bør være frivillig.

Alle beboere har i dag ret til at lave individuelle moderniseringer og kan evt. låne og afdrage dem til boligselskabet over 10 år over huslejen.

Køkkenmoderniseringer kan være tiltrækkende, men koster, og bør derfor være frivillig.

Hårde hvidevarer indgår i forskelligt omfang i mange lejeaftaler, men rutinemæssig udskiftning af velfungerende udstyr, komfurer osv. presser huslejen unødigt op.

Moderniseringer og huslejestigninger bør kun ramme de, der ønsker dem, og ikke samtlige beboere/ lejere.

Invendig vedligeholdelse

Indvendig vedligeholdelse og istandsættelse dels i "boperioden" dels ved fraflytning koster dyrt, og ved B-ordningen tvinges lejere til at spare op til efterfølgende lejere.

Der bør lægges loft over tvangsopsparing til lejemålenes "indvendige vedligeholdelse". Dette kræver muligvis en nærmere analyse, men hvor A-ordningen holder en høj standard og høj husleje, mangler B-ordningen enhver indre logik, da lejerne i praksis ofte pålægges en uendelig opsparing til deres efterfølgeres "maling, tapetsering og hvidtning", i nogle tilfælde opspares mere end 1 års husleje, uanset om der er behov.

B-ordningen er til stor glæde for lokale malere, som ofte "helt tilfældigt" fastsætter tilbudsprisen på malerarbejde til det, der netop står på kontoen.

Det er problematisk og bør undersøges nærmere



... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Genhusning

! En tidligere beboer i min bygning, har sat kommune på sagen omkring skimmelsvamp og vi har idag fået en rapport, hvor der står, at det er meget muligt, at de vil lukke bygningen for beboelse.

Jeg er den eneste lejer tilbage og har dermed nogen spørgsmål.

Er det kommunen eller udlejer der skal stå for genhusning?

Hvordan foregår det med husleje i den tid?

Får jeg mit indskud tilbage?

Hvad hvis jeg selv finder en bolig..findes der noget godtgørelse i alt dette rod? (Til nyt indskud, flytning mv)

Må man tage alle sine møbler mv. Med? Nogen siger skimmelsvamp også sætter sig i møbler osv.

Skal jeg også have min egen forsikring med ind over?

Jeg håber meget i kan give nogen svar. Udlejer lyver omkring det hele overfor mig. Jeg er enlig mor på førtidspension, så har ikke mulighed for at låne i bank.

På forhånd tak og rigtig god weekend :)

Malene

! Principielt er det udlejeren, der skal betale for genhusning. Kommunen har en forpligtelse til at hjælpe til med at finde en midlertidig eller permanent bolig.

• Du skal selvfølgelig have dit indskud retur. Du har desuden krav på forholdsmæssigt afslag i huslejen for den tid du har boet i lejligheden, hvis anvendelsen har været begrænset af skimmelsvampen, f.eks. hvis der er nogle af rummene, som har været ubeboelige.

Du har også krav på erstatning for flytteudgifter, for ødelagte møbler og lignende. Det er vigtigt, at du gemmer alle regninger. Fotografer de ting du smider ud, og find priser på genanskaffelse.

Endelig kan du få erstatning for merleje, hvis dit nye lejemål er dyrere pr. m² end det gamle.

Meld dig ind i en lejerforening og få kontakt til en lejeretskyndig advokat.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

Jeg har ændret uden udlejers tilladelse

! Udlejer har set at jeg har slået et træloft under gipsloftet, pænt og ordentlig lavet.

• Han kræver at jeg fjerner træloftet igen. I lejekontrakten står at jeg ikke må ændre på lejemålet, men jeg tænkte at dette bare er en forbedring, men det vil han ikke høre på. Vil opsige mig hvis ikke det er lavet inden 3 uger. Kan han?

Lars K

! Desværre har din udlejer formentlig ret. En udlejer har vetoret over for alle de ændringer af lejemålene, hvor der ikke i lejeloven er angivet at lejer selv må lave noget om.

Som lejer må man f.eks. gerne installere vaske-maskine og antenne, men man må ikke flytte skillevægge og lign.

Prøv at se, om du ikke kan nå til enighed med udlejeren.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg



... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Vedligeholdelse af hårde hvidevarer

? Hejsa, vi bor til leje i et hus i et lille privat udlejnings firma. til maj har vi boet her i 4 år og da vi flyttede ind skrev vi under på en tidsbegrænset lejekontrakt på 2 år. Da den udløb fik vi ikke en ny, så vi har snart boet her i 2 år uden gyldig kontrakt. der var i huset ved indflytning, emhætte, komfur, køleskab, opvaskemaskine, tørretumbler og vaskemaskine. disse ting var nævnt som en del af boligen i lejekontrakten. og som ekstra punkt er der skrevet at lejer skal stå for vedligeholdelsen af hårde hvidevare. gælder det blot at man vedligeholder såsom afkalkning og al den slags eller er det også at vi skal købe nyt selv når det ikke længere dur.

Mvh Carina



! Tillykke med bortfaldet af tidsbegrænsningen. Eftersom udlejer ikke opfordrede jer til at flytte, da tidsbegrænsningen op-hørte, bor I nu på almindelige opsigelsesvilkår.

Det betyder, at udlejer kun i meget specielle tilfælde kan tvinge jer til at flytte – i praksis kun, hvis udlejer selv personligt ønsker at bo i lejligheden. I så fald kan I blive opsagt med 1 års varsel.

Jeg kan ikke uden at se jeres kontrakt afgøre, om den ekstra vedligeholdelsesforpligtelse, I har påtaget jer kun omfatter løbende vedligeholdelse eller I også er forpligtet til at forny hvidevarerne, når de ikke kan fungere længere.

Det er også muligt, at denne særlige klausul er ugyldig.

Det kan i nemmest finde ud af, hvis I anmoder huslejenævnet om at give udlejer påbud om at udskifte f.eks. køleskabet, når det er nedslidt. I kan så også anmode huslejenævnet om at vurdere lejens størrelse.

Meld jer ind i en lejerforening og få bistand.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

Udvendig kabel på bygning

? Bor i lejet hus.

Min udlejer har pudset og malet huset udefra, så det faktisk er flot.

Jeg vil opsætte parabol samt trække kabler til fibernet, men det skal gøres på facaden. Udlejer nægter og sikker det skæmmes den istandsatte bygning og nægter mig det. Kan han gøre det?

Joan

! Efter lejelovens § 29 stk. 2 har du ret til at anbringe en fjernsynsantenne (herunder en parabol) på ejendommen, med mindre udlejer kan godtgøre, at den vil være til "ulempe" for ejendommen for de øvrige lejere.

Hvis du kan få det ønskede program ved at tilslutte dig en eksisterende fællesantenne, har du pligt til det.

Jeg vil mene at "ulempe" skal fortolkes snævert og objektivt. Det er noget der kan skade murværket og lignende eller noget der kan skygge for solindfald til et vindue, men ikke til rent æstetiske ulemper.

Da spørgsmålet ikke kan afgøres af huslejenævnet, kan du blive nødt til at anlægge en retssag mod udlejer, hvis I ikke kan blive enige.

Søg rådgivning i en lejerforening eller hos en lejeretskyndig advokat.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

Database over huslejenævnsafgørelser dumper

Huslejenavn.dk er en offentlig database over afgørelser truffet af huslejenavn og beboerklagenavn i Danmark. Intentionerne bag ved er gode, men udførelsen er elendig

Af Jakob Lindberg

Det er Udlændinge, integrations- og boligministeriet, som er ansvarlig for udvalget af afgørelser der præsenteres på siden, mens Grundejernes Investeringsfond står for den tekniske vedligeholdelse. Ministeriet præsenterer hjemmesiden således:

De afgørelser, som offentliggøres, er et udvalg af principielle afgørelser fra de større husleje- og beboerklagenævne. Huslejenavn.dk bidrager dermed til at øge retssikkerheden for borgerne og til at skabe en mere ensartet retstilstand i afgørelser landet over.

Forkert udvalg

Det er rigtigt, at der er tale om et udvalg, men er det

også rigtigt, at udvalget er "fra de større husleje- og beboerklagenavn?"

Nej. For det første mangler der adskillige af huslejenævnene i de større byer i Danmark. Der er 98 kommuner i landet. Hvis vi antager de "store navn" er beliggende i de 30 største kommuner, så er kun 9 af disse repræsenteret i Huslejenavn.dk

Der mangler f.eks følgende huslejenavn: Fra Top-10: Odense, Esbjerg, Vejle, Randers, Viborg. Fra Top 11-20: Silkeborg, Herning, Roskilde, Næstved, Sønderborg, Holbæk. Fra Top 21-30: Hjørring, Halsingør, Guldborgsund, Frederikshavn, Aabenraa, Køge, Skanderborg, Svendborg, Ringkøbing-Skjern

Til gengæld er mange kommuner med små navn med på listen, f.eks.: Dragør,

Lemvig, Norddjurs, Nordfyn, Nyborg, Solrød, Sorø, Alle disse kommuner ligger i den laveste tredjedel med hensyn til størrelse

Hjemmesiden overholder dermed ikke sin egen varedokumentation

Skævhed

Et stort problem er den store skævhed i udvælgelsen.

Hvis man som lejer eller udlejer ønsker at se det aktuelle lejeniveau for omkostningsbestemt husleje, kan man søge på dette begreb og markere, at man ønsker at se afgørelser for alle kommuner. Der skulle nu vises 217 afgørelser, men kun de første 200 kan åbnes.

Langt de fleste afgørelser er fra Københavns Kommune, en del fra Frederiksberg Kommune og endelig er der 4 afgørelser fra Hørsholm

Kommune, 1 fra Hillerød Kommune og en enkelt fra Kolding Kommune. Der var altså kun medtaget en eneste afgørelse fra huslejenavn vest for Storebælt.

I betragtning af, hvor mange afgørelser, der træffes om omkostningsbestemt husleje i byer som Odense, Århus og Randers, er denne skævhed frapperende.

Forældede afgørelser

Et tredje problem er, at alt for mange af afgørelserne er meget gamle. Da huslejeniveauet ændrer sig fra år til år, bør de refererede afgørelser være max 2 år gamle. Det er ikke tilfældet. Af de 200 afgørelser om omkostningsbestemt husleje var langt de fleste - ca 80 % fra før 2012. Der bliver endda snydt med aktualiteten. F.eks. var der ca 10 afgørelser, som i føl-

ge oversigten var faldet i København i 2015, men som i virkeligheden var truffet i 2011 eller før.

Det skal nævnes, at det først og fremmest er afgørelserne fra København og Frederiksberg, der lider af manglende aktualitet. De fleste af de øvrige afgørelser ser ud til at være truffet i 2015 og 2014.

Samlet vurdering

Hjemmesiden Huslejenavn.dk er dumpet med et brag

Manglende gennemsigthed ved fastsættelsen af huslejen

Folketingets blå partier har i mange år klaget over, at det var svært for de små, ikke-professionelle udlejere at vide, hvad de kunne tillade sig at tage i husleje uden at risikere at komme i konflikt med boligreguleringsloven. Heller ikke lejerne kan finde ud af, hvor meget man skal betale i husleje. Men hvordan får man skabt større gennemsigthed og forudsigelighed på området?

Af Jakob Lindberg

Boligreguleringsloven blev ved den seneste lejelovsændring den 1/7 2015 bekræftet som den vigtigste lov, når det drejer sig om huslejefastsættelse i Danmark. Med enigheden mellem rød og blå blok, må vi regne med, at denne lov kommer til at være i kraft i mange år fremover, med alle dens gode og mindre gode sider.

Det gode ved loven, er at den trods alt medvirker til en sænkning af huslejen i sammenligning med der ville opstå, hvis den blev afskaffet. Boligreguleringsloven er le-

jernes vigtigste værn mod urimelige huslestigninger i den ældre boligmasse.

Uvidenhed

Men uvidenheden om boligreguleringsloven er et problem. Titusinder - hvis ikke hundrede tusinder af lejere - betaler for meget i husleje, fordi de ikke kender deres rettigheder og ikke søger hjælp i lejerforeningerne.

Uvidenheden er også et problem for udlejerne, specielt de ejerlejlighedsejere, der af forskellige grunde er tvunget til at leje deres lejlighed ud. Det kan ske som følge af skilsmisse, forflyttet-

se, arbejdsløshed eller lignende. Mange ejerlejlighedsejere tror, f.eks. at de kan leje ud til markedsløse, og derved få lejeren til at betale ydelserne på deres kreditforeningslån.

Det kan sjældent lade sig gøre. Boligreguleringsloven siger nemlig, at en udlejer kun kan få dækket sine direkte omkostninger (skatter, afgifter, forsikringer osv.) samt nogle nøje udregnede beløb til vedligeholdelse og til afkast.

Afkast

Det beløb en udlejer kan indregne i huslejen som afkast, i ejendomme, der er op-

ført før 1/1 1992, er politisk fastsat. For ejendomme opført før 1973 er afkastet begrænset til 7 % af værdien ved den 15. almindelige vurdering i 1973. Da ejendomspriserne er mangedoblet i de sidste 40 år, kan dette afkast kun betale en brøkdel af de ydelser, som en ejerlejlighedsejer skal betale for en ejerlejlighed der f.eks. er købt i 2008.

Harve der ikke været sådan en begrænsning i afkastet, ville man have indbygget en uendelig inflationsspiral på lejeboligmarkedet. Stigende huslejer ville have ført til stigende afkast, hvilket ville

have medført nye huslestigninger, endnu større afkast osv.

Det var derfor særdeles fornuftigt, at politikerne i 1970'erne indførte den nuværende huslejerregulering.

Offentlighed

Men det er et problem, at heller ikke udlejerne kender boligreguleringsloven. For at råde bod herpå skabte politikerne for et par år siden en hjemmeside, hvor alle kunne gå ind, og se de kendelser, som huslejenævnene træffer. Hvis man som ejerlejlighedsudlejer kunne se, hvilke huslejer, som nævnene godkend-

Sparede 2.500 kr om måneden i husleje

Læs dette eksempel på, hvordan man beregner den omkostningsbestemte husleje

Af Jakob Lindberg

En lejer i Hørsholm kommune nord for København syntes i begyndelsen af 2015, at hans husleje var for høj. Han boede i en privat udlejningsejendom fra 1936 med 15 lejemål.

Han gik til en lejerforening, som hjalp ham med at indbringe sagen for huslejenævnet i april 2015. Det viste sig, at være en god beslutning.

Nævnet foretog en grundig undersøgelse og endte med at nedsætte den årlige leje fra 69.876 kr til ca. 37.800 kr – dvs. en årlig nedsættelse på ca 31.000 kr.

Lejemålet lå i et såkaldt "storhus" - dvs. en ejendom med mere end 6 boliglejemål. I sådanne ejendomme er det udlejeren, der har ansvaret for, at lejen ikke overstiger den såkaldte "omkostningsbestemte leje". Det betød, at lejeren fik den for meget betalte husleje refunderet fra lejemålets begyndelse den 1. juli 2012, og udlejer måtte derfor tilbagebetale ca. 93.000 kr til lejeren.

Tidligere afgørelse

Det viste sig under sagens behandling, at der i 2013 havde verseret en sag i huslejenævnet om den omkostningsbestemte leje i denne ejendom, hvor lejen var blevet udregnet i henhold til reglerne i boligreguleringslovens §§ 7-11. Selv om udlejer udmærket vidste, at lejen var for høj, havde han opkrævet den alligevel.

Huslejenævnet tog udgangspunkt i budgetudgifterne for 2013

| | |
|---|---------|
| Skatter og afgifter (grundskyd, renovation, vand- og vandafledning) | 109.446 |
| Elektricitet | 9.504 |
| Forsikringer | 25.275 |
| Trapperenholdelse | 16.333 |
| Snerydning | 22.813 |
| Udarbejdelse af varmeregnskab | 4.929 |

| | |
|-------------------------------------|---------|
| Afkast (7 % af 15. alm. vurdering) | 42.000 |
| Vicevært (15 lejemål á 5.000) | 75.000 |
| I alt | 314.969 |
| "Boligernes andel (90,44 %)" | 284.858 |
| Administration (13 lejemål á 2.600) | 33.800 |
| I alt inklusive administration | 318.658 |

De 318.658 kr skal fordeles på ejendommens boligareal, der er 795 m². Dette giver en grundleje på 401 kr/m² om året.

Dertil skal lægges det beløb udlejer skal opkræve til udvendig vedligeholdelse, hvilket var 145 kr/m².

Endvidere havde huslejenævnet i 2013 godkendt et forbedringstillæg vedrørende isolering mm. på 11 kr/m²

I alt bliver kvadratmeterlejen for forbedringer:

$(401 + 145 + 11) = 557$ kr. pr. m².

Da lejligheden var på 56 m² blev den samlede leje fastsat til 31.182 kr. om året før de individuelle forbedringer.

Ny beregning i 2015

Da huslejenævnet besigtigede lejemålet i 2015 konstaterede de, at der var foretaget forskellige individuelle forbedringer i lejerens lejemål, som udlejeren havde bekostet.

Det endelige regnestykke kom derfor til at således ud:

| | |
|--|--------|
| Årlig leje for individuelle forbedringer | 31.182 |
| Forbedring: Termoruder | 3.360 |
| Forbedring: Køkken, og badeværelse | 3.284 |
| | 37.826 |

Fortsat fra forrige side

te, ville vedkommende være på mere sikker grund.

Desværre lider denne hjemmeside af så alvorlige mangler, at den reelt er ubrugelig. Se en anden artikel her på hjemmesiden

Forhåndsgodkendelse

For et par år siden blev det også gjort muligt for udlejere af enkeltlejligheder at søge forhåndsgodkendelser af huslejen. Systemet har stort set ikke været brugt af huslejenævnene endnu, fordi folketinget fastsatte et meget højt gebyr for at foretaget en sådan forhåndsgodkendelse.

Nu er dette gebyr blevet

nedsat, og det må forventes, at der vil komme flere forhåndsgodkendelser. Men en forhåndsgodkendelse er ikke udelukkende positiv. Hele ansvaret for en korrekt lejefastsættelse hviler nu på huslejenævnet. Lejerens bedømmelse af lejlighedens stand mangler. Dette risikerer, at føre til ukorrekte lejefastsættelser. Reglerne om forhåndsgodkendelse fremgår af lejelovens § 59 a, stk. 2-6.

Ingen ankenemulighed

Det er usikkert, om der overhovedet vil være mulighed for at en lejer kan få nedsat en for høj leje, hvis den

på forhånd er godkendt af huslejenævnet. Der er ikke i lejelovens bestemmelse om forhåndsgodkendelse anført noget om ankenemuligheder. Dog fremgår det af lejelovens § 59 b, stk. 4 - indirekte - at et huslejenavn kan ændre på en forhåndsgodkendelse, "hvis der er tale om ændrede forhold"

Det bliver interessant at se, hvordan huslejenævnene vil udnytte disse nye regler



Ventelisteindtægterne stiger fortsat

I en artikel i Lejer i Danmark nr 74 rettede Lars Vestergaard en skarp kritik af det urationelle ventelistesystem i hovedstadsområdet

Hans kritik var hård: De mange ventelister – der føres i princippet et for hvert boligselskab – giver meget dårlig service for de boligsøgende, som tvinges til at lade sig skrive op i mange selskaber, som hver i sær tager gebyr for opskrivningen. Selvom de almene boligsels-

skaber i Århus har vist, hvordan man kan skabe en fælles venteliste, til gavn for de boligsøgende, så bibeholder de almene boligselskaber i hovedstadsområdet der separate ventelister. De tjener for mange penge på opskrivningen, og derfor vil store selskaber som KAB ikke opgve

dem Artiklen kan læses her:

<http://dklf.dk/artikler/indtaegterne-fra-ventelisterne-er-tredoblet-paa-faa-aar/>

Nu er regnskabstallene for 2014 endelig helt på plads i Landsbyggefondens regnskabsdatabase, og man kan se, at udviklingen forsætter. Pengemaskinen fungerer.

I 2007-2008 fik de ca. 55 millioner kr. årligt, og i 2009 fik de 70 mio. kr. I 2011 var det 135 mio. kr. i 2012 = 148 mio. kr. og i 2013 = 151 millioner kr. I 2014 var indtægterne nået op på 153,7 mio. kr.

De største beløb tjener boligselskaberne i Hovedstads-

området, hvor indtægterne ligger i niveauet, 70-75 mio kr. Her følger Vestergaards opdatering af situationen i hovedstadsområdet og nogle gode råd til de boligsøgende.

Ventelisterne giver store penge i Hovedstaden

Af Lars Vestergaard

Boligselskaberne ude på landet har næsten ingen på venteliste. Skal Du have en bolig straks, kan Du få den ude i landet. I København må du måske vente 30-40 år.

Har Du behov for en almen bolig nu, så søg på: <http://www.danmarkbolig.dk/> Det er gratis og Du kan se om de er ledige, uden at betale forgæves.

Du kan også søge private og almene boliger på: <http://www.lejnu.dk/> og <http://www.boligportal.dk/>

Mange er passivt opnoterede

De største selskaber har mere end 3 gange så mange opnoteret på venteliste, som de har boliger. Da mange bliver boende mere end 10 år, kan det tage mange år at vente.

Find din lejlighed hos de mindre kendte selskaber.

Det ville være langt mere venligt over for de boligsøgende med fælles ventelister for de store byområder. Den fælles venteliste for Århus: <https://www.aarhusbolig.dk/> sparer penge og arbejde, og give overblik over boligsituationen.

| SELSKAB | ANTAL BOLIGER | VENTELISTE-GEBYRER I ALT KR. | GEBYR-INDTÆGT PR. BOLIG |
|---------|---------------|------------------------------|-------------------------|
| KAB | 45.168 | 22.153.308,00 | 501,76 |
| Domea | 35.274 | 11.430.279,00 | 333,66 |

| | | | |
|-------------------------|--------|--------------|--------|
| AAB, Kbh. | 18.741 | 8.761.250,00 | 468,04 |
| DAB | 44.295 | 8.332.000,00 | 190,64 |
| Lejerbo | 39.128 | 7.834.351,00 | 205,49 |
| Boligkontoret Danmark | 26.987 | 6.615.879,00 | 248,75 |
| Boligselskabet Sjælland | 12.046 | 5.594.908,00 | 470,04 |
| fsb | 11.985 | 5.195.439,00 | 444,21 |
| BO-VEST, Vestegnen | 9.945 | 4.817.792,00 | 486,79 |
| 3B | 12.117 | 4.021.399,00 | 346,22 |
| CIVICA, Odense | 11.131 | 3.209.336,00 | 289,57 |
| VIBO | 5.904 | 2.405.100,00 | 408,20 |
| NORDJYLLAND | 1.943 | 83.500,00 | 47,68 |

Almene selskaber er ikke nødvendigvis alment velgørende!



Skriftlig beretning

til den ordinære generalforsamling i Randers Lejerforening
onsdag den 16. marts 2016.

af Kim Kristensen, formand

Fattigdommen breder sig (og rigdommen samler sig), og det mærkes blandt lejerne. Udsættelser af lejere, der ikke er i stand til at betale deres husleje, er ikke længere et sjældent fænomen. De seneste tal, jeg har kunnet finde, stammer fra en SFI-rapport fra 2015 og fortæller, at der i 2013 var 3.465 husstande, som blev smidt ud af deres bolig. Med den moderne, dynamiske fattigdom bliver det ikke bedre. Det skrå loft over kontanthjælpen, nedskæringerne på Boligstøtten, Integrationsydelse o.s.v., vil gøre det umuligt for stadig flere, at betale deres husleje.

Den samme rapport dokumenterer, at det - ikke overraskende - er lejere med "lav disponibel indkomst", der risikerer udsættelse, og at unge i alderen 18 - 24 år er overrepræsenterede i gruppen af udsatte. Det hænger godt sammen med, at de unge også er overrepræsenterede i arbejdsløshedsstatistikkerne.

Nu er det selvfølgelig ikke alle lejere, der er fattige; men alle fattige er lejere - i det omfang de overhovedet har et sted at bo. Derfor er det et problem, der har lejerbevægelsens store betydning. Det er ikke noget, vi mærker meget i det daglige på lejerforeningen, for de fleste, der havner i situationen, er i forvejen så kuede af hele deres situation, at de bøjer sig og accepterer deres skæbne uden større modstand. Men det er en problemstilling, vi må have for øje i alle de politiske fora, hvor lejerbevægelsen er repræsenteret.

Det gælder bl.a. i Randers byråd. Beboerlisten er lejerforeningens byrådsgruppe og vil fortsat være opmærksom på disse problemer. Vi skal i den kommende periode forberede os på opstillingen til byrådsvalget i 2017.

Boligsocial indsats i Randers

I Randers er der indgået et samarbejde om en boligsocial indsats mellem Randers Bolig og kommunen, og det har faktisk ført til, at antallet af udsættelser i Randers retskreds er faldet med godt 25% i første halvår 2015 sammenlignet med året før. Det er et godt initiativ og en glædelig udvikling, men man kan frygte, at det ikke er nok til at dæmpe op for den fattigdomspolitik som den lille venstre-regering og Dansk Folkeparti står i spidsen for.

SFI-undersøgelsen understreger i øvrigt vigtigheden af, at Randers kommune begynder at ofre mere opmærksomhed på byggeri af billige boliger til unge, i stedet for kun at kaste sig ud i store projekter med dyre luksusboliger, som alligevel aldrig bliver til noget. Og det bliver nødvendigt at finde billige boliger til folk på integrationsydelse.

Kom på lejerforeningen og få råd

Den 1.7. 2015 trådte en række ændringer af lejelovgivningen i kraft. Faktisk er der så mange ændringer, at man taler om "Den nye Lejelov" - selv om der er tale om to love, og kun dele af dem er ændret. Det har ikke gjort lejelovene lettere at overskue - tværtimod. Men det har medført nogle ændringer, der kan gøre livet lettere for lejerne:

Indflyttersyn

For eksempel er det nu udlejers pligt *altid* at syne lejligheden i forbindelse med indflytning - og indkalde lejer til synet. Gør han ikke det, kan han ikke kræve istandsættelse ved fraflytningen. Hvis lejeren nægter at skrive under på synsrapporten - eller er lejeren ikke til stede ved synet - skal udlejeren sende rapporten til lejeren senest 2 uger efter synet.

Det her ændrer imidlertid ikke ved, at hvis lejeren finder mangler ved det lejede ved indflytningen, skal han (*skriftligt* - så vi kan dokumentere det i Retten) gøre udlejer opmærksom på det inden to uger fra indflytningen.

Det er indviklet, og derfor er der mange udlejere, der ikke kan finde ud af det. Men vi kan godt, så kom ned på lejerforeningen og få hjælp til det.

Fraflyttersyn

Nu skal udlejer *skriftligt* indkalde til et syn ved fraflytning. Synet skal finde sted senest to uger efter, at udlejer har fundet ud af, at lejeren er flyttet. Det skal indkaldes med en uges varsel.

Hvis udlejer ikke gør det, kan han ikke kræve istandsættelse af lejeren. Det her kan selv de store, professionelle udlejere åbenbart ikke finde ud af. Men vi kan godt, så kom ned på lejerforeningen og få hjælp til det.

Ikke længere "trapeleje"

I de senere år, er der indgået lejekontrakter, hvor det er aftalt (typisk i kontraktens §11), at lejen kan stige med et aftalt beløb til nogle fastsatte tidspunkter. Det er populært kaldet "trapeleje". Det kan ikke aftales i kontrakter indgået efter 1.7. 2015.

Kom ned på lejerforeningen med jeres kontrakter, hvis I er i tvivl.

Der er mange andre ændringer, men disse er de enkleste af dem, der er til fordel for lejerne, og dem skal vi selvfølgelig bruge flittigt. Og igen: Lejeloven er kompliceret, så kom på kontoret og få hjælp.

Ny boligminister

Vi har også fået en ny boligminister, Inger Støjberg, som også er minister for udlændinge og integration - nogle områder, som hun nok er mere optaget af end boligområdet. Det kan have den fordel, at vi kan få lov til at være lidt i fred i hendes "regeringstid", men det kan også have den ulempe, at der ikke bliver taget de nødvendige initiativer til at skaffe boliger til den voksende gruppe af fattige.

Kom på lejerforeningen, før I siger op

Det daglige arbejde med sagsbehandling har ikke ændret sig afgørende i forhold til tidligere år. Der er stadig travlt i rådgivningen tirsdag og torsdag aften, og der er i årets løb kommet mange interessante huslejenævnsafgørelser og domme, som vil stille lejerne bedre fremover. Vi vil underholde med nogle af dem under den mundtlige beretning på generalforsamlingen.

Jeg skal dog gøre opmærksom på et enkelt område, der vokser: Skimmel-svamp! Der bliver flere og flere sager, og flere og flere flytter fra deres lejemål, fordi de ikke tør blive boende sammen med den giftige svamp. *Kom på lejerforeningen, før I siger op.* Hvis der er skimmel-svamp, og hvis udlejer ikke vil fjerne den, kan man *ophæve* lejemålet. Og det er noget andet end at *opsige* det. Man kan flytte med kort varsel, og man skal hverken betale husleje i opsigelsesperioden eller istandsætte ved fraflytning. Men sagen skal gribes rigtigt an fra starten, hvis ophævelsen skal være gyldig.

Så kom ned på lejerforeningen.

En forening af frivillige

Alle, der arbejder på Randers Lejerforenings kontor er frivillige og arbejder gratis. Det er et privilegium at være formand for en gruppe på 20 - 25 mennesker, der hver uge arbejder 5 - 20 timer for en sag, som de synes er vigtig - uden at få en krone for det. Tak for indsatsen alle sammen - og tak også til de mange beboerrepræsentanter og aktive lejere, der får tingene til at ske ude omkring i de enkelte ejendomme.

Det er også en udfordring, for det er svært at skaffe afløser, når gamle, erfarne folk trækker sig tilbage. Hvor finder man lige engagerede mennesker med den samme viden og de samme kompetencer? Det har ramt os hårdt i indværende år, hvor vi har haft problemer med at få vores kartotekssystem - og dermed hele vores økonomi - til at køre stabilt. Det har vores medlemmer bl.a. kunnet mærke i den sene kontingentopkrævning.

Vi har altid brug for en hånd ekstra. Både til sagsbehandling, kontorets drift og praktisk/håndværksmæssige ting

Tak til Kai

Problemerne skulle gerne være løst nu - bl.a. ved, at vores kasserer, Kai Jensen, påtog at fortsætte et år mere på posten, skønt han egentlig ønskede at trække sig tilbage ved sidste generalforsamling. Vi har nu fundet en kompetent afløser og kan derfor lade Kai gå ind i et velfortjent otium.

Kai har siddet i bestyrelsen i 38 år og er dermed den person overhovedet, der i længst tid har passet på Randers Lejerforening. Ved siden af sit arbejde i Lejerforeningen har han desuden gennem en lang årrække været beboerrepræsentant i Ringparkens Beboerforening. Kai er ikke en person, der gør meget væsen af sig. Han passer bare stille og roligt sit arbejde for lejerne og har i tidens løb varetaget mange forskellige hverv for foreningen. Han er der altid, og han har altid været der - og der bliver en underligt tom plads, når han nu pludselig ikke skal være der mere. Vi siger tak for din store indsats, Kai, og håber, at du fortsat vil vise dig i foreningens lokaler. Og så ses vi vel stadigvæk i Retten.

Farvel til SP

Året 2015 blev også året, hvor vi måtte tage endeligt afsked med SP. Søren Peter Laursen døde torsdag den 28.5. 2015 efter længere tids sygdom. Den betydning, han har haft for Randers Lejerforening, kan ikke overvurderes. Han var formand for foreningen i 34 år, hvor han som frivillig sagsbehandler har hjulpet titusinder af lejere. Gennem 34 år mødte SP hver tirsdag og torsdag på sin vagt i Randers Lejerforening. Ved siden af det var han en samlende faktor på den politiske venstrefløj og altid uegennyttigt engageret i arbejdet for samfundets svageste.

For de af os, som stødte til senere, blev han en nærmest alvidende mentor, som lærte os at sætte os grundigt ind i sagerne og arbejde konkret med samfundets problemer - i stedet for blot at slynge rundt med klicheer og paroler. Han lærte os at forene venstrefløjens optimisme og aktivisme med bureaukratiets sprog og den skriftlige sagsbehandling. Det danner stadig grundlaget for Randers Lejerforening.

Vi har en tung arv at løfte efter SP. Æret være hans minde.

Med disse ord skal jeg afslutte den skriftlige beretning og i øvrigt henvise til den mundtlige beretning på generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling i Randers Lejerforening

Onsdag den 16. marts 2016 kl. 19.00

Helligåndshusets store sal, Erik Menveds Plads 1, Randers

Dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg
2. Bestyrelsens beretning
Herunder beretning fra Beboerlistens byrådsgruppe og Danmarks Lejerforeninger.
3. Indkomne forslag
4. Regnskab for Randers Lejerforening og for Randers Lejeres Støttefond samt budget 2016 – herunder fastsættelse af kontingent
5. Valg af:
 - Formand:
 - Kasserer
 - Fire bestyrelsesmedlemmer
 - Tre suppleanter
 - Revisor
 - Revisorsuppleant

6. Eventuelt

Forslag, der ønskes behandlet under punkt 3, skal foreligge skriftligt på Randers Lejerforenings kontor, Torvegade 14, 1. sal, 8900 Randers C, senest 6 dage før generalforsamlingen.

Der vil blive serveret smørrebrød og øl/vand efter generalforsamlingen. Af hensyn til traktementet skal vi bede jer om at tilmelde jer generalforsamlingen senest 6 dage før på kontoret, på telefon 86 42 91 14 eller på mail: kontor@RLF.dk

På vegne af bestyrelsen

Kim Kristensen, formand

Nye medlemmer

Vi opfordrer alle vore medlemmer til at hjælpe med at styrke Lejerforeningen. Vis eller giv bladet til interesserede, flere blade kan rekvireres. Blanketten herunder kan bruges til indmeldelse.

Jeg indmelder mig hermed i Lejerforeningen:

Navn:

Adresse:

Postnummer og by:

Telefonnr.:

Mail adresse:.....

Indsendes i kuvert til Randers Lejerforening
Torvegade 14, 1. sal, 8900 Randers.

Kontingent

Indmeldelsesgebyr: 330,-
Engangsbeløb, betales af alle medlemmer

Kontingent
Almindelige medlemmer: 290,-
I alt første år: 620,-

Pensionister / førtidspensionister: 260,-
I alt første år: 590,-

