

Når beboerdemokrati bliver til flertalsdiktatur

ALMEN UDLEJNING

Gennem en årrække blev 12 beboere i en etageejendom forskelsbehandlet økonomisk i forhold til 20 rækkehusbeboere i samme almene boligafdeling. Fordi beboerne i rækkehusene altid var i flertal ved de årlige afdelingsmøder, kunne de udnytte deres magt til at pålægge etageejendommens beboere flere økonomiske byrder end dem selv

Af Jakob Lindberg

Ved Retten i Roskilde er der anlagt en helt usædvanlig sag. Sagsøgerne er 5 lejere i ejendommen Øster Sandmarksvej 26-28. Den sagsøgte er formelt deres egen boligafdeling, afdeling 134 af boligselskabet, Lejerbo Køge Bugt.

Reelt er det de 20 beboere i afdelingens rækkehuse, der kommer til at betale, såfremt de 5 sagsøgere får medhold.

Hvis de 5 får fuldt medhold, kan det betyde, at lejen skal omfordeles: Lejen i højhuslejlighederne skal nedsættes med 22.350 kr om året, mens lejen i rækkehusene skal sættes op med 13.410 kr. om året.

Forskelsbehandling

Hvordan er det kommet så vidt, at beboere lægger sag an mod medbeboere? Det er kulminationen på et langt forløb, hvor flertallet i afdelingen

konsekvent har trynet deres medbeboere.

For at forstå konflikten må afdelingens geografi forklares. Afdeling 134 består af to dele, som engang har været to forskellige afdelinger:

- Østre Sandmarksvej 26-28, herefter kaldet Højhuset (eller etageboligerne) og
- Østre Sandmarksvej 97-137, herefter kaldet Rækkehusene

Som det kan ses på kor-

ret på næste side, ligger de to dele af afdelingen adskilt. Der har dermed ikke været noget naturligt samkvem mellem beboerne.

Rækkehusenes beboere har udnyttet deres flertal på afdelingsmøderne til at vedtage, at de 12 beboere i Højhuset år for år kom til at betale en stadig større del af ejendommens udgifter.

I diagrammet på side 3 ses huslejens udvikling i de to dele af afdelingen. Lejligh-

derne er næsten lige store, ca. 88 m². Etageboligerne er steget fra 5.777 kr. om måneden i 2013 til 7.530 kr i 2017 - dvs. en stigning på 23 %. I den samme periode er rækkehusenes husleje steget fra 5.106 om måneden til 5.578 kr - en stigning på 8 %.

Ændring af lejefordeling

Det er denne skæve udvikling, Højhusets beboere vil

fortsættes side 2-4

Retureres ved varig adresseændring

POST DANMARK
PP

B

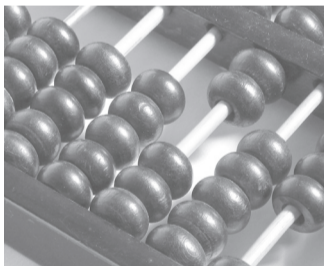
Afsender:
Haderslev Lejerforening
Højgade 6
6100 Haderslev

Hvad sagde vi!



Side 5

Hold styr på promillerne



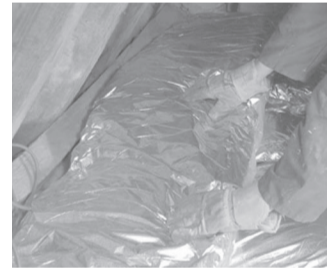
Side 6

Et ikke-svar fra ministeren om diskrimination af lejere på småøer



Side 7

Magiske moderniseringer



Side 8

Eksempel på afkast ved 5-1 og 5-2-moderniseringer



Side 9

Kontanthjælpsloftet krammer skævt



Side 10

Hvordan er det nu, det er?



Side 12-13

Referat af generalforsamling



Side 15

LEJER I HADERSLEV OG OMEGN**Nr. 55 Forår 2017**

Udgivet af Haderslev og Omegns Lejerforening, i samarbejde med Danmarks Lejerforeninger. Lokal udgave af "Lejer i Danmark". Oplag: Ca. 7.500 for alle udgaver. Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast. Redaktion: Jakob Lindberg (ansvh.), Bodil Kjærum og Henrik Stougaard.

Redaktionen af dette blad er afsluttet 15. februar 2017
Sommer 2017, deadline: 1. maj 2017

Haderslev og Omegns Lejerforening:

Højgade 6, 6100 Haderslev
Telefon 74 52 17 80 - besvares i vores åbningstid.
Kontoret er åbent: Onsdage kl. 15.30 til 17.30

Mobil 61 65 22 45

Træffetider på mobil:

Mandag til torsdag fra kl. 17.00 til 21.00

Fredag fra kl. 13.00 – 21.00

Lørdag og søndag fra kl. 10.00 - 18.00

- Der svares ikke tilbage på telefonsvarer, så ring igen, hvis der ikke svares.

haderslev-lejerforening@hotmail.com

Bestyrelse

Formand Jan Leth

Næstformand Ulla Grønholm

Kasserer Casper Hovmand

Medlem Jørgen Matthiasen

Medlem Jeanette D. Hansen

Sagsbehandlere

Jan Leth

Casper Hovmand

Heidi Kjær

Knud Fischer

Kontingent

2017

Medlemmer: 300,00 kr.

Pr. Sag: 500,00 kr.

Sager behandles i den rækkefølge, de modtages.

Eksisterende medlemmer prioriteres højest

Medlemskab og kontingent for almene boligafdelinger og større private beboerrepræsentationer, afdelingsbestyrelser o.l. aftales med bestyrelsen

Betaling

Kontingent betales på det fremsendte indbetalingskort eller overførsel via netbank.

Med oplysning om navn, adresse og mailadresse, evt. telefonnummer.

Frøs Herreds Sparekasse:

Reg.nr. 9737, Kontonummer 0001105582.

Eller: Via SWIPP 61 65 22 45

Husk at angive navn og adresse på overførslen.

Bemærk!

Næste år vil opkrævning af kontingent blive sendt ud snarest efter generalforsamlingen.

Nyt fra sagsbehandlerne

Der er intet nyt i dette nummer.

Nyt fra bestyrelsen

Der er intet nyt i dette nummer.

**Medlemmer hjælper medlemmer med:**

- Råd og vejledning om „alt“ inden for den private og almene Lejelovs område.
- Check af lejekontrakt - helst før den er underskrevet.
- Varme-, vand- og antenneregnskaber. Bemærk at der er tidsfrister som skal overholdes.
- At beregne om udlejerens krav om lejeforhøjelse er inden for lovs rammer.
- Hvis du skal sige op eller bliver sagt op bør du altid kontakte Lejerforeningen.
- Vi deltager i flyttesyn og gennemgår fraflytningsafregningen.
- Sagsbehandlerne skriver - efter fuldmagt fra dig - brev til udlejeren, Husleje - eller Beboerklagenævn.

Når beboerdemokrati bliver til flertalsdiktatur

Kort over Lejerbo Køge Bugts afdeling 134

Stop nedlæggelse af billige boliger



Antallet af husstande med meget lave indkomster er stærkt stigende. Derfor ser vi et stigende behov for billige boliger. Hidtil har det politiske fokus været koncentreret omkring tilvejebringelse af nye billige boliger. Det er godt, men der mangler politisk fokus på den meget store afgang af billige boliger, der sker hvert eneste år.

Det er tre punkter i lejelovgivningen der er årsagen. De tre punkter giver så stor afgang, at det langt overstiger den tilgang af nye billige boliger man pt. arbejder med. De tre punkter fortjener naturligvis en uddybning:

Punkt 1. Gendulejningsmoderniserings-lejeforhøjelser. Med denne lovbestemmelse åbnes for voldsomme hop i huslejeniveau, hvor tre- eller fire-dobling ikke er usædvanlige. Der er ikke fuldkommen frit slag i lovgivningen til at gennemføre disse forhøjelser, for der er en række betingelser og forudsætninger der formelt set skal være opfyldte. I praksis oplever vi imidlertid særdeles ofte i lejerforeningerne, at disse formaliteter ikke efterleves. Derfor vil der kunne sikres fastholdelse af et betydeligt antal billige lejeboliger, allerede gennem lovtilretninger, der "blot" styrker efterlevelse af de nugældende lovbestemmelser.

Punkt 2. Lejligheds-sammenlægninger og nedlæggelser. Boligreguleringslovens kapitel VII giver kommunerne adgang til at tillade sammenlægning og nedlæggelse af boliger. En meget stor andel af ansøgningerne har kommunerne adgang til at afslå, men det gør de alt for sjældent. Så der kan sikres opretholdelse af flere billige lejeboliger allerede gennem en lovtilretning, der styrker efterlevelse af intentionerne bag de nugældende lovbestemmelser.

Punkt 3. Andelsovertagelser. Mest typisk kender vi fænomenet via tilbudspligten, jfr. Lejelovens kapitel XVI, hvor lejerne i forbindelse med salg af en udlejningsejendom skal have tilbud om andelsovertagelse. En stor del af de andelsovertagelser, der bliver realiseret, sker netop i ejendomme med billige lejemål. Fælles for alle former for andelsovertagelser er imidlertid, at flertallet af lejlighederne med ét slag fjernes fra udbuddet af lejeboliger. På dette punkt er der, i modsætning til de to foregående, næppe meget at hente i små elegante lovtilretninger. Det der skal opfordres til med denne leder, er at Folketinget lukker helt af for enhver form for andelsovertagelser af boligejendomme. I hvert fald så længe vi i Danmark har udtalt mangel på billige lejemål.

Det er ikke små "sivninger" der er tale om med de tre nævnte kilder, men massiv tilbagegang.

Hvis ikke der foretages en total kursænding på de hangivne områder, så vil den nuværende ret store private andel af billige boliger simpelt hen forsvinde over få år. For de offentlige kasser er det omkostningsfrit på den beskrevne måde at forebygge gennem fastholdelse af status quo. Alternativet vil være "helbredelse" med støttefinansiering af mange 10-tusinder yderligere nye billige boliger, og det vil blive ekstremt dyrt.

Bodil Kjær, Landsformand

Når beboerdemokrati bliver til flertalsdiktatur

Fortsat fra forrige side

have rettet op på. Køge Lejerforening gik ind i sagen på lejernes vegne og sendte i 2015 en ansøgning til organisationsbestyrelsen. Her foreslog Køge Lejerforening, at organisationsbestyrelsen skulle ændre lejefordelingen således, at der blev et mere rimeligt forhold mellem huslejerne i de to dele af bebyggelsen.

Lejerforening pegede på det urimelige i, at rækkehusenes husleje var lavere end højhusets. Tværtimod burde rækkehusenes lejere betale mere end højhusets beboere, fordi der var en lang række fordele ved at bo i rækkehusene.

Rækkehusenes lejligheder har f.eks. et større privatereal end højhusets lejligheder, selv om det areal, der betales husleje af, er næsten ens. Dette skyldes, at arealet af trappen fordeles mellem lejlighederne i en etagebolig, mens dette ikke er tilfældet i rækkehuse.

Rækkehusene har privat have, mens etageboligerne kun har altan.

Rækkehusene har forholdsvis nyrenoverede badeværelser, finansieret gennem landsbyggefonden, mens højhusets badeværelser er gamle og nedslidte.

Rækkehusene har bedre køkkener end etageboligerne.

Ulovlig praksis

I det almene byggeri har beboerne medindflydelse på huslejens størrelse. Det foregår på den måde, at administrator - f.eks. Lejerbo - hvert år laver et udkast til et budget, der viser hvor store udgifterne i afdelingen bliver i det kommende år. Hvis de nødvendige udgifter er 5 % større end de indtægter, der kommer ind gennem den nugældende leje, skal lejen forøges med 5 %.

Denne huslestigning skal fordeles med samme procent på alle beboere - dvs. at alle lejligheder stiger med 5 %. Der må ikke pålægges nogle af lejerne en større huslestigning end andre. Det fremgår af Almenlejelovens § 10, stk. 2, hvor der står:

"Lejeforhøjelser som følge af stigninger i en afdelings driftsudgifter skal fordeles således, at fordelingen af den samlede leje på de enkelte boliger opretholdes, jf. § 9, stk. 2."

i § 9, stk. 2, står der at "Lejen for en afdelings boliger fastsættes efter deres indbyrdes brugsværdi"

Dette princip for lejeforhøjelser er fundamentalt for det almene byggeri. Hvis nogle lejere får fordele på andre lejeres bekostning, strider det

mod grundtanken om beboerdemokrati.

Derfor har det altid været praksis i de almene boligselskaber, at ændringer i lejefordelingen skete ved beslutning i organisationsbestyrelsen.

Hvis det ikke var sådan, ville beslutningen om huslejens størrelse på afdelingsmøderne udarte til en magtkamp, hvor forskellige fraktioner af beboere kæmpede mod hinanden - udelukkende for at sikre deres egne økonomiske interesser.

Eksempel

Det er netop det, som er sket på møderne i afdeling 134. Et mindretal af beboere i højhuset har stået over for et flertal af beboere i rækkehusene. Hver gang har mindretallet tabt og flertallet vundet.

Et godt eksempel var forløbet af afdelingsmødet i 2016, hvor Lejerbo havde udsendt et forslag til budget for 2016-2017. Her blev det foreslået, at højhusets 12 lejemål fremover skulle dække 45 % af afdelingens samlede udgifter og rækkehusenes 20 lejemål skulle dække 55 %. Året før var fordelingen 42 % til højhuset og 58 % til rækkehusene. Derved blev en udgift på ca. 60.000 kr. overflyttet fra rækkehusene til etageboligerne.

Begrundelsen for denne ændring i lejefordelingen var, at lejerne i højhuset fik deres vandforbrug betalt gennem



"Højhuset"

ALMEN UDLEJNING

Når beboerdemokrati bliver til flertalsdiktatur

Fortsat fra forrige side

huslejen, mens lejerne i rækkehusene betalte vand ved aconto betaling ved siden af huslejen. Sådan har det været siden 2012, og det er blandt

andet denne omstændighed, der er baggrunden for at lejerne i højhuset siden 2012 har betalt mere i husleje end lejerne i rækkehusene.

Men det blev aldrig dokumenteret fra Lejerbos side, hvorfor der nu pludselig skul-

le ske endnu en skævdeling af huslejen. Det blev nævnt på mødet, at det øgede vandforbrug skyldtes en vandskade i een af lejlighederne i højhuset. Vandskaden kom som følge af manglende vedligeholdelse af vandinstalla-

tionerne. Hvis denne forklaring er rigtig, så bliver de andre lejere i højhuset på denne måde gjort ansvarlige for en forsømmelse fra Lejerbos side.

Beboerdemokratiets bagside

Sagen afslører en alvorlig svaghed ved beboerdemokratiet.

Takket være beboerdemokratiet har den almene boligsektor haft et godt renommé i statens øjne. Dette har betydet, at staten har givet de almene boligselskaber meget lempeligere vilkår end de private udlejere. I det private udlejningsbyggeri har huslejenævnene igennem mere end 50 år haft bemyndigelse til at gribe ind i huslejeafstemningen - herunder til at nedsætte den leje, der er aftalt mellem lejeren og udlejeren ved lejemaalets indgåelse.

Dette har man undladt i den almene boligsektor. Her har holdningen i ministeriet og folketinget været, at da beboerne på afdelingsmøderne selv skulle godkende budgettet og dermed huslejen, var

lejerne sikret mod overgreb fra udlejers side. Man har troet, at beboerdemokratiet var garant for retfærdigheden.

Sagen fra Køge viser, at denne antagelse er naiv. Muligheden for at udøve flertalsdiktatur, indeholder en risiko for misbrug.

Folketinget er nødt til at besinde sig på virkeligheden: Hvor der er mennesker findes der egoistiske mennesker. De egoistiske udnytter de andre og gør dem til ofre. Derfor må lovgivningen ændres, således at det bliver muligt for ofrene at klage over huslejeopjusteringer, og at få deres klage behandlet af et uvildigt organ.



"Rækkehusene"

PRIVAT UDLEJNING

Udlejer ignorerede huslejenævnet – skylder nu lejer knap 100.000 kr.

Nogle gange forsøger udlejeren at ignorere huslejenævnets kendelse i håb om, at lejer ikke forfølger sagen. Men det betaler sig ikke – der løber renter på

Af Jakob Lindberg

Huslejesagen for den polske lejer i stueetagen i Tigervej 22 medførte, at hans overbo, der kommer fra Portugal, også meldte sig ind i Køge Lejerforening.

Sagen blev indbragt for huslejenævnet. Lejeren på første sal betalte endnu højere kvadratmeterleje end lejeren i stueetagen og han fik

derfor også en større lejenedsættelse. Lejen blev nedsat fra 5.900 kr. pr måned til 3.281 kr. pr måned.

Desuden bestemte nævnet, at det ulovligt opkrævede vandbidrag på 200 kr. pr måned skulle tilbagebetales for hele lejeperioden på 34 måneder. Endelig skulle depositum nedsættes fra 19.200 kr. til 9.843 kr.

I alt havde lejeren 56.042

kr. til gode den 1. maj 2016.

Merbetalingen fortsatte

Lejer havde ventet, at udlejer af sig selv ville afregne. Men det skete ikke. Udlejeren korrigerede heller ikke opkrævningen af leje, men blev ved med at opkræve den høje leje.

Først da jeg for nylig taler med lejeren, bliver jeg opmærksom på forholdet. Nu

har jeg på lejers vegne sendt udlejer et opdateret krav på 89.445 kr.

Renter

Tilbagebetalingskrav skal forrentes. Heldigvis er der en meget høj rente for tilbagebetalingskrav. Det kaldes procesrente og rentefoden er for øjeblikket 8,05 % pr år. En så høj rente kan man ikke få i noget pengeinstitut.

Renten skal beregnes for hver måned for sig og derefter lægges sammen. For eksempel betalte lejeren 2.619 kr for meget i januar 2015. Der skal derfor lægges 459 kr. på i rente alene for denne måned.

Indtil videre har lejeren over 6.000 kr til gode i renter alene vedrørende huslejenedsættelsen.

Læs mere om sagerne fra Tigervej på side 14

Hvad sagde vi!

Af Jakob Lindberg

I 2009 indgik den daværende VK-regering en aftale med Dansk Folkeparti og Det radikale Venstre om en ny styringsmodel for den almene boligsektor. Som led i aftalen afskaffede man en række regler om kommunernes godkendelser af beslutninger i de almene boligorganisationer.

I et anfald af jubeloptimisme indførte man noget helt nyt – den såkaldte ”styringsdialog”.

Styringsdialogen mellem de almene boligorganisationer og kommunerne består af kaffe-møder mellem lederne i boligorganisationerne og de kommunale medarbejdere, der har med boligerne at gøre.

Referaterne fra disse møder viser, at boligfolkene fortæller kommunalfolkene, at ”her hos os går det godt” og ”der er ingen problemer”. Hvis kommunalfolkene skulle være i det kritiske hjørne, spørger de lidt til økonomi-

en i de afdelinger, der eventuelt har underskud. Herefter erklærer boligfolkene, at der er styr på sagerne, og at underskuddet vil blive udlignet efter reglerne. Der bliver mærkværdigvis aldrig spurgt til overskuddene i afdelingerne.

Tilsynet var slapt også før styringsdialogen blev indført, men det er i hvert fald ikke blevet bedre.

Lejerorganisationerne har i årevis forsøgt at få Folketinget til at afskaffe det kom-

munale tilsyn, som reelt er en sovepude, og erstatte det med et statsligt tilsyn - men uden resultat.

Et af resultaterne af den nye styringsmodel var afskaffelsen af en lang række godkendelsesordninger. Herunder blev pligten til at søge kommunalbestyrelsens godkendelse af ændringer i lejefordelingen afskaffet. Danmarks Lejerforeninger advarede mod denne ændring, fordi vi allerede den gang kunne forudse, at friheden ville bli-

ve misbrugt.

Se artiklen herunder fra dette blad i efteråret 2008, herunder.

Artiklen om Lejerbo i Køge viser et eksempel på hvordan den manglende kontrol har ført til misbrug, hvorved et mindretal af lejerne i en afdeling er blevet ofre for flertalsdiktaturet.

LEJER I DANMARK

NR. 54 - Efterår 2008

LANDSBLAD FOR DANMARKS LEJERFORENINGER

ISSN 1395-9751



Frit slag for ændret lejefordeling

Af Jakob Lindberg

Styringsudvalget foreslår, at kommunen ikke mere skal godkende ændringer i fordeling af lejen i en afdeling. Hvis denne regel bortfalder behøver forretningsføreren ikke mere fremsende ansøgning med dokumentation til kommunen. Forretningsføreren kan i princippet gøre det

uden at spørge nogen udover boligorganisationens bestyrelse.

Herved åbner man op for en oplagt misbrugsmulighed i sær i de mange hundrede små boligorganisationer hvor forretningsføreren selv bor i een af bebyggelserne. Her kan forretningsføreren ændre lejefordelingen, således at han selv eller hans venner slipper

billigere i husleje. Det vil ske på bekostning af de øvrige lejere, som kommer til at betale højere husleje.

Han skal ganske vist have det godkendt i bestyrelsen, men mange bestyrelser stoler blindt på deres lokale forretningsfører og fører ikke kontrol med hvad han laver. Heller ikke revisionen plejer at gå i detaljer med den slags.

Så mange steder vil der være frit slag for misbrug.

Den nuværende godkendelsespligt garderer selvfølgelig heller ikke 100% mod misbrug, men gør det trods alt sværere at snyde.

Den enkelte lejer vil heller ikke have mange muligheder for at gardere sig mod snyd af denne art. Hvis ændringen i lejefordelingen kamufle-

res som en almindelig huslejestigning, vil det som oftest ikke blive opdaget. Skulle en enkelt kvik lejer opdage at der er noget galt, kan forretningsføreren jo altid undskylde det med at der er sket en EDB-fejl. Men går den, så går den.

ALMEN UDLEJNING

Hold styr på promillerne

Af Jakob Lindberg

I princippet skal lejefordelingen i en almen afdeling være den samme fra år til år. Hvis en lejer ved indflytningen for 20 år siden betalte en andel på 0,02 af den samlede leje for boliglejemaålene, skal han også i dag betale 0,02 i andel.

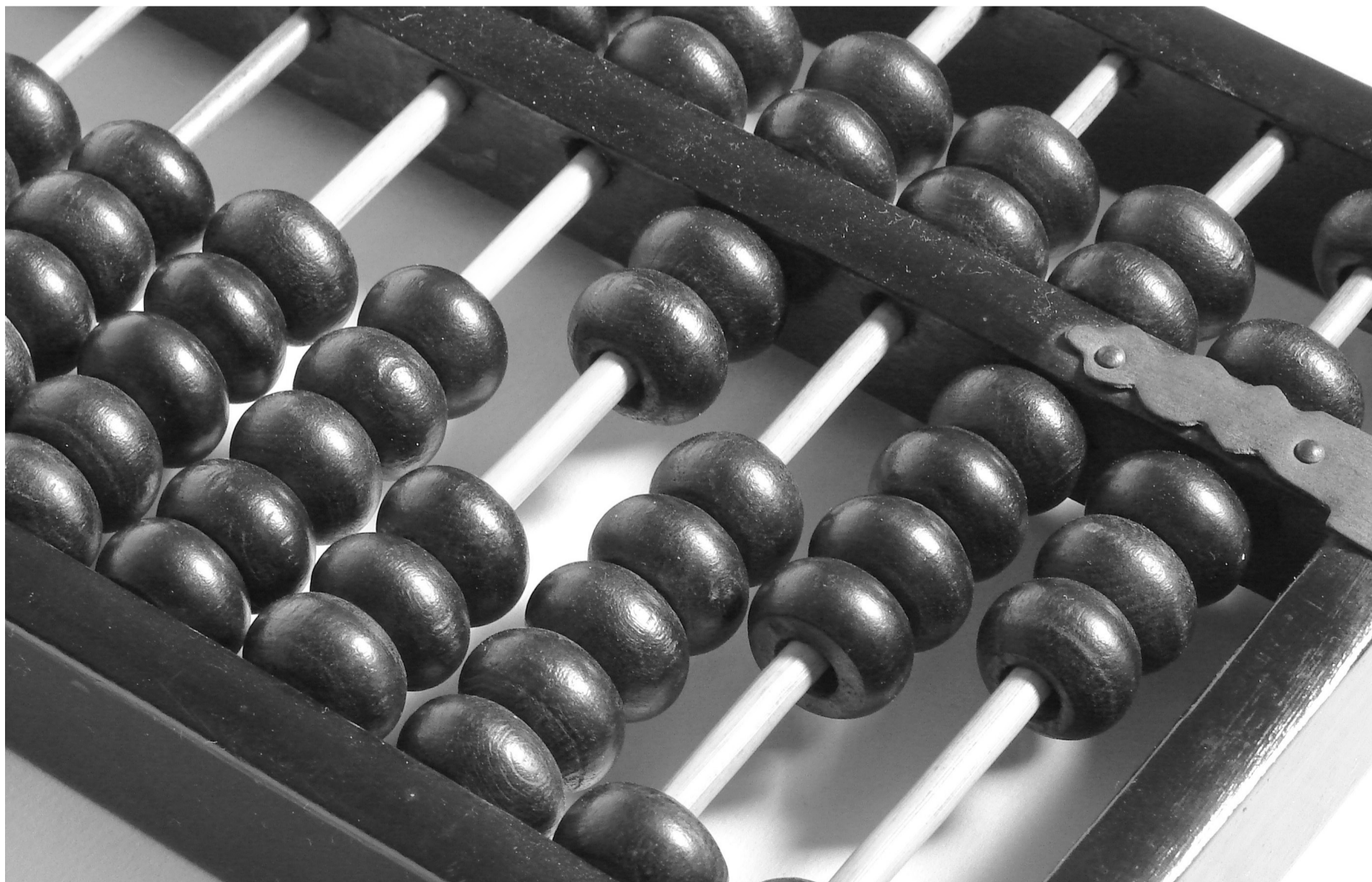
Der kan ske lovlige ændringer i lejefordelingen – og der sker desværre også ulovlige ændringer.

Et eksempel på en lovlig ændring af lejefordeling er, hvis en bolig bliver nedlagt. Den manglede indtægt fra den nedlagte bolig skal så opkræves hos de øvrige lejere. Der skal derfor ske en ændring af lejefordelingen i det første budgetår efter nedlæggelsen.

Ændringer i lejefordelingen bliver ikke offentliggjort i budgettet eller i vartslingskrivelsen. Derfor er det en god idé at en gang i mellem at kontrollere, om ens andel af den samlede leje stadig er den samme som hidtil.

Hvordan tjekker man lejefordelingen?

1. Find din lejekontrakt frem. Skriv ned, hvad du betalte per år ved indflytningen. Lad os sige, at du i 2009 betalte 72.000 kr. om året.
2. Find afdelingens regnskab for det pågældende år. Du kan slå det op på internettet på adressen *regnskab.lbf.dk*.
3. Find konto 201 under Indtægter. Den hedder Boligafgifter og leje. Kontoen består af 9 underkonti. Læg de tre øverste underkonti sammen (201.1 Almene familieboliger, 201.2 Almene ungdomsboliger og 201.3 Almene ældreboliger). Lad os sige, at summen af de tre konti i 2009 var 2.800.000. Dette er den samlede boligleje. De øvrige underkonti skal ikke medregnes.
4. Tag de 72.000 og divider med 2.800.000. Resultatet er 0,025714 i andel.
5. Nu gør du det samme med det seneste budget. Lad os sige, at du efter sidste husleje-forhøjelse betaler 7.500 kr. om måneden eller 90.000 kr. om året. Find summen af 201.1, 201.2 og 201.3. Lad os sige at den er 3.480.000. Din nye andel bliver så $(90.000/3.480.000)$. Det bliver 0,025862 i andel.
6. I dette tilfælde er din andel af den samlede husleje steget med 0,000148 – nemlig forskellen mellem 0,025714 og 0,025862. Hvis ikke der er en god grund til, det betyder det, at du betaler 514 kr. for meget i husleje om året. $(3.480.000 * 0,000148)$.
7. Klag til boligselskabet. Hvis de ikke kan forklare, hvordan differencen er opstået, kan du gå videre med klagen til kommunen (Tilsynet med de almene boligorganisationer).



Et ikke-svar fra ministeren om diskrimination af lejere på småøer

Ole Birk Olesen fortier vigtige oplysninger i et svar til Folketinget. Derved blåstempler han den diskrimination, som en lejer på Samsø blev udsat for, da han ønskede lejen nedsat

Af Jakob Lindberg

En artikel i sidste nummer af Lejer i Danmark er blevet genstand for et spørgsmål i Folketinget til transport- og boligminister Ole Birk Olesen.

Spørgsmålet blev stillet af Kaare Dybvad (S) og lød således:

- Mener ministeren, det er rimeligt, at lejere på øer på grund af afstanden kan få afslag på at få retten til at besigtige et privat lejemål med henblik på at få nedsat huslejen, jf. artiklen »Lejere på øer bliver diskrimineret« i Lejer i Danmark fra december 2016.

Ole Birk Olesen svarer ikke på, om han synes det er rimeligt. I stedet forsøger han at få det til at se ud som om, at det er på grund af lejerens egen fejl, at det ikke kunne lade sig gøre at besigtige sammenligningslejemålene på Samsø, og at der derfor ikke er tale om diskrimination.

Lejerens fejl bestod ifølge ministeren i, at lejerens først 1 uge før retsmødet den 10. september 2015 anmodede om, at der skulle foretages besigtigelse.

I sit svar skriver ministeren videre:

- Boligretten har endvidere lagt vægt på, at selv om det af retsbogen af 9. april 2015 ikke fremgår, at det har været drøftet, hvorvidt der under hovedforhandlingen skulle ske besigtigelse, har den tid, der skulle afsættes til hovedforhandlingen været drøftet, ligesom det fremgår af retsbogen, at retten opfordrede sagsøgeren til snarest muligt at tage kontakt til en advokat med henblik på, at tidspunktet for hovedforhandlingen kunne aftales med denne. Sagsøgeren har haft advokatbistand siden juni 2015,

dvs. også før forberedelsens afslutning.

Ministerens fortielse

Ministeren fortier over for Folketingets Boligudvalg, at lejerens på det samme retsmøde anmodede om, at retsmødet skulle foregå på Samsø.

Såfremt man havde efterkommet Rolf Nielsens ønske, ville der have været tid nok til at besigtige de sammenligningslejemål, som han havde peget på.

Rolf Nielsen havde som begrundelse for, at hovedforhandlingen skulle foregå på Samsø anført, at både han selv og et vidne kommer fra Samsø. Det samme gør i øvrigt modparten, udlejerens, Anders Daneskiold Lassen.

Desuden begrundede han det med, at sagen angår et spørgsmål af lokal interesse. I retsbogen står der ikke noget om, at der skulle foretages besigtigelse af sammenligningslejemål, men Rolf Nielsen er sikker på, at han fremførte dette mundtligt.

Retspræsidenten

Den 24. april får Rolf Nielsen svar fra retspræsident, Bodil Ruberg. Hun afslår anmodningen om at flytte retsmødet til Samsø med den begrundelse, at sagen ikke har generel betydning for lokalsamfundet på Samsø.

Dette må siges at være en tvivlsom begrundelse, fordi enhver dom, der vedrører lejens størrelse, har en afsmitende virkning på andre lejemål i lokalsamfundet.

Hvis Rolf Nielsen fik medhold i, at lejen var for høj i forhold til andre lejemål på Samsø, ville det få betydning for fremtidige afgørelser af lignende art, f.eks. i tilfælde af at udlejerens, Daneskiold Lassen varsler huslejstigning for de øvrige 22 beboere i samme bebyggelse.

Nu havde retspræsidenten imidlertid afslået at flytte domsforhandlingen til Sam-

sø. Dermed var det i realiteten også blevet gjort umuligt at afholde besigtigelse på øen. Det må anses for meget usandsynligt, at en underordnet jurist i Retten i Århus på et senere tidspunkt skulle have givet tilladelse til at retten rejste til Samsø, når retspræsidenten havde sagt nej.

Om hele forløbet udtaler Rolf Nielsen:

- Der bør ikke være forskel på lejernes retsstilling ved domstolene, blot fordi juristerne ikke gider foretage besigtigelse af bekvemmelighed. Discount rettergang på de danske øer er ikke et retssamfund værdigt. At hverken boligretten, Vestre Landsret eller Højesteret tillægger besigtigelse betydning er vist kun gældende, når juristerne skal rejse til de danske øer. Mon boligretten i Aarhus havde nægtet at besigtige tre sammenligningslejemål i Aarhus? Eller i Odder? Bliver borgernes retsstilling ringere, desto længere retten er fra beviserne?

Landsretten

Lad os nu antage, at juristen der ledede det forberedende retsmøde den 9. april ikke havde hørt Rolf Nielsens anmodning om, at der blev foretaget besigtigelse. Lad os samtidig antage, at det er korrekt, at den formelle anmodning om besigtigelse var kommet for sent frem.

I dette tilfælde ville der foreligge et samspil af misforståelser. Det forekommer af og til i retssager. I mange tilfælde klarer boligretterne disse situationer ved at beramme et nyt retsmøde, således at der bliver tid nok til at foretage besigtigelse. Det kunne også være sket i dette tilfælde, men boligretten valgte i stedet at afgøre sagen uden besigtigelse.

Sagen blev anket til landsretten af Rolf Nielsens advo-



kat, Tage Götsche og her anmodede advokaten allerede i ankestævningen landsretten om at foretage besigtigelse.

Men landsretten afviste sagen med den stærkt subjektive begrundelse, at Rolf Nielsen ikke havde udsigt til at få medhold i sagen

Derved blev han fanget i et spindelvæv af juridiske snubletråde.

Småsagsreglerne

Sagen var blevet anlagt af Rolf Nielsen som en småsag, hvilket betyder, at det er parterne selv, der skal forberede sagen. Den blev overført til de almindelige regler den 9. april og senere overlod Rolf Nielsen sagen til en advokat.

Denne sag er et godt eksempel på, hvordan en småsag kan blive forkludret.

Normalt har en lejer en advokat, som anlægger sagen på lejerens vegne. Advokater plejer at anføre allerede i stævningen, at man ønsker, at der skal besigtiges sammenligningslejemål.

Det havde Rolf Nielsen ikke gjort i denne sag – formentlig fordi han ikke var klar over, hvor vigtigt dette kunne blive. Derved havde han ikke noget bevis på,

at han faktisk havde anmodet om besigtigelse på det tidspunkt, da retspræsidenten afslog ønsket om, at retten skulle rejse til Samsø.

Ifølge lovgivningen om småsagsreglerne har byretternes jurister pligt til at yde vejledning til borgere, der selv skal forberede deres sager. Dette sker generelt i meget begrænset omfang. Rolf Nielsen beretter:

- Jeg anmodede retten om vejledning og rettede henvendelse til præsidenten for Retten i Aarhus for at være sikker på, at retten ville rejse til Samsø. Jeg bad om vejledning og i stedet blev retsbogen ført, så det fremstod, som om jeg ikke havde anmodet om besigtigelse af mine beviser. Juristerne var retog egne interesser på bekostning af mit ønske om en retfærdig rettergang. Juridisk smart men ikke retfærdigt.

PRIVAT UDLEJNING

Magiske moderniseringer

Indførelsen af særlige regler for ”gennemgribende moderniseringer” forvrider lejemarkedet

Af Jakob Lindberg

Folketinget indførte i 1995 de såkaldte 5-2-moderniseringer, der skulle præmiere udlejere, som lavede gennemgribende moderniseringer af deres ejendomme. De kaldes 5-2-moderniseringer, fordi reglen står i boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Udlejeren skulle nu ikke alene have ret til et beregnet afkast efter de normale regler i lejelovens § 58. Man indførte en regel - § 5, stk. 2 - der betyder, at afkastet af investering bliver afhængigt af lejeniveauet i området.

Det har ført til, at to lejemål, der er moderniseret efter henholdsvis § 5, stk. 1 og § 5, stk. 2 får helt forskellig husleje, som vi dokumenterer det ved de to eksempler her på denne side.

§ 5, stk. 1

Hvis en udlejer laver en forbedring i sin ejendom – for eksempel forbedret isolering - så kan han beregne sig et årligt afkast, der svarer til ydelsen på et 20-årigt kreditforeningslån i det år forbedringen foretages.

Investerede han i 90-erne 1 mio. kan han få et årligt afkast på 100.000 af denne investering i al fremtid, såfremt han holder forbedringen ved lige. Hvis forbedringen holdes ved lige i blot 25 år, får han 2,5 mio. kr. retur.

§ 5, stk. 2

Hvis udlejeren derimod er berettiget til at lave en forbedring efter § 5, stk. 2, skal afkastet ikke beregnes som ovenfor. Her afhænger afkastet af, hvor attraktivt det er at bo i området. I dette tilfælde er han fritaget for boligreguleringslovens beregningsregler og kan i stedet fastsætte lejen efter ”det lejedes værdi”

I tabellen herunder kan vi se hvor forskelligt afkastet har været ved henholdsvis en § 5, stk. 1 modernisering (10 %) og en § 5, stk. 2 modernisering (25%) for de to lejligheder der er beskrevet andetsteds på modstående side.

Investering	336.919 kr.	Lejlighed A	Lejlighed B
Regel		§ 5, stk. 1	§ 5, stk. 2
Afkast pr m ² , pr år		370	928
Afkast i kr. pr år		34.040	84.448
Afkast i % af investering		10	25

Enhver forbedring taber i brugsværdi med årene. Men det magiske ved 5-2-moderniseringer er, at de giver højere og højere afkast, jo ældre de bliver. Hvis området bliver mere attraktivt at bo i, forøges også afkastet af den investering, der frigjorde lejligheden for beregningsreglen i boligreguleringslovens § 5, stk. 1.

Politikerne må gribe ind

§ 5, stk. 2 var en bommert. Indførelsen af denne paragraf er medvirkende til, at det nu er nærmest umuligt for folk med små indkomster at bosætte sig i Københavnsområdet og andre steder, hvor priset på lejemøblerne er højt.



Eksempel på afkast ved 5-1 og 5-2-moderniseringer

Af Jakob Lindberg

Nedenfor ses huslejen for to lejemål i en pensionskasseejendom ved genudlejning i 2016 og 2017. Begge lejligheder er beliggende i en præmieret ejendom på Jægersborgvej i Lyngby nord for København. Ejendommen er opført i 1959. Den ligger 200 m fra en S-tog-station og 2 km fra et af hovedstadsområdets mest attraktive butikcentre.

Begge lejligheder er velholdte og moderniserede. Lejlighed A er en lejlighed forbedret efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, mens B er forbedret efter § 5, stk. 2. Forskellen er at huslejen i B er 63 % højere end i A.

Lejlighed A

Ved genudlejningen krævede udlejer en månedlig husleje på 6.793 kr. svarende til 886 kr pr m², årligt. Arealet er 92 m².

Lejen var sammensat således, pr kvadratmeter:

Budgetleje beboelse	300
Udvendig vedligeholdelse §18	90
Udvendig vedligeholdelse §18 b	82
Indvendig vedligeholdelse	44
<i>I alt</i>	516
Klimaskærm	106
Køkken/bad modernisering	260
Postkasse	4
<i>Forbedringer i alt</i>	370
<i>I alt kr pr kvadratmeter</i>	886

Budgetlejen omfatter dokumenterede driftsudgifter og ejendomsskatter samt et fast afkast til udlejeren. I de fleste kommuner betales mellem 250 og 400 kr pr m². Budgetlejen i denne ejendom ligger derfor i den lave ende.

Posterne "Udvendig vedligeholdelse" og "Indvendig vedligeholdelse" er lovbestemte beløb, som forøges år for år i takt med prisudviklingen.

Ovenstående poster tilsammen, 516 kr/m² eller 3.956 kr. pr måned, er det beløb lejereren skulle betale, hvis ejendommen ikke havde været moderniseret, siden den blev opført.

Posten "Køkken/bad modernisering" er et forbedringstillæg, som udlejer har beregnet fordi han har udskiftet de gamle køkkener og badeværelser med nye. Hvis han har fulgt den normale praksis har han beregnet tillægget som 10 % af forbedringsudgiften, som indtil midten af 0-erne var den sædvanlige ydelse på et 20-årigt lån. I så fald kan man regne ud, at forbedringen har en værdi af ca. 240.000 kr.

Posten "Klimaskærm" er et forbedringstillæg, som udlejer har lagt på, fordi han har isoleret ejendommen. Denne forbedring har kostet ca. 97.000 kr. Postkasse er et tillæg for lovpligtig opsætning af postkasser til en pris på 3.380 kr.

I denne ejendom har forbedringerne medført et tillæg til huslejen på i alt 370 kr/m² eller 34.040 kr. pr år.

Lejlighed B

Denne lejlighed ligger i samme bebyggelse. Forskellen er, at i lejlighed B er lejen beregnet efter boligreguleringslovens § 5, stk 2.

Ved genudlejningen krævede udlejer en månedlig husleje på 10.950 kr. svarende til 1.444 kr pr m², årligt. Arealet er 91 m².

I lejlighed B er lejens sammensætning ikke specificeret. Det skyldes, at lejen er skønnet ud fra en sammenligning med andre gennemgribende moderniserede ejendomme i området.

Men da budgetlejen er den samme som i Lejlighed A, kan vi regne baglæns:

M ² -leje (B):	1.444 kr./år
Minus budgetleje, pr m ² :	- 516 kr./år
Afkast af forbedring, pr m ² :	928 kr./år eller 84.448 kr pr. år



BOLIGPOLITIK

Kontanthjælpsloftet rammer skævt

Kontanthjælpsloftet forhindrer enlige uden børn i at kunne betale husleje, hvis de samtidig skal have et minimumsforbrug. Syge kontanthjælpsmodtagere, der ikke kan tage deltidsjob rammes særligt hårdt

Af Jakob Lindberg

Der har i det seneste halve år været debat om det såkaldte kontanthjælpsloft. Kontanthjælpsloftet blev indført den 1. oktober 2016. Som navnet siger er kontanthjælpsloftet en overgrænse for hvor meget, man kan få i kontanthjælp og boligstøtte til sammen.

Ifølge de partier, der har stemt for kontanthjælpsloftet er én af hensigterne med loftet at motivere kontanthjælpsmodtagere til at få et arbejde. En anden hensigt er vise de lavtlønnede, at de har en økonomisk fordel i sammenligning med kontanthjælpsmodtagerne – selvom de er lavtlønnede.

Modstand

Modstanderne af loftet har argumenteret med, at det risikerer, at skabe endnu mere fattigdom i Danmark end vi har i øjeblikket.

Dette kan dels betyde, at de, som rammes af loftet, ikke har råd til de mest almindelige materielle goder, som lønmodtagere normalt har.

En anden konsekvens kan være, at kontanthjælpsmodtagerne ikke har råd til den husleje, de har i øjeblikket, og at de derfor må finde noget billigere at bo i.

Allerede nu mærker kommunerne landet over et øget pres fra kontanthjælpsmodtagerne for at få hjælp til at finde en billigere bolig. Man kan også konstatere, at nogle kontanthjælpsmodtagere allerede nu har taget konsekvensen og er flyttet ind hos familie og venner.

Nogle almene boligselskaber melder om en tendens til, at flere lejere ikke kan betale deres husleje.

Boligudgifterne

Emnet for denne artikel er at søge svar på spørgsmå-

let: Er det muligt – inden for kontanthjælpsloftet – at opretholde et minimumsforbrug og samtidig betale en normal husleje inden for det almene byggeri?

Spørgsmålet kan også stilles således:

Hvis man skal have råd til et minimumsforbrug, hvor meget må ens lejlighed så koste?

Familietyper

I skemaet her på siden har jeg sammenlignet 3 forskellige familietyper. Som det kan ses, er der stor forskel på, hvordan de forskellige familietyper er stillet, når det gælder deres mulighed for at finde en anden bolig.

En enlig kontanthjælpsmodtager under 30 år uden børn skal finde en lejlighed, der højst må koste 850 kr. om måneden i husleje eksklusiv varme. Hvis denne kontanthjælpsmodtager har 1 barn må lejligheden højst koste

6.061 kr. om måneden. En enlig over 30 år med 2 børn skal finde en lejlighed til max 6.728 kr. om måneden.

Hvordan er tallene fremkommet?

Først er familiens indkomst udregnet. F.eks. kan den enlige under 30 år uden barn få 10.154 kr. i kontanthjælp og boligstøtte til sammen. Når skatten er trukket er der 7.921 kr. tilbage

Minimumsforbruget har Rockwoolfonden beregnet til 6.204 kr. pr måned for en enlig uden barn. Derved er der 1.717 kr. tilbage til boligudgifter, inkl. varme og el. Hvis vi sætter varme og el til 867 kr til sammen bliver der 850 kr. tilbage til husleje.

Umuligt

Så billige lejligheder findes ikke, hverken i privat eller alment byggeri. I Hovedstadsområdet og de større byer på Sjælland, er huslejen i det al-

mene byggeri som regel over 700 kr. pr. m². Så selv et enkeltværelse på 20 m² ville koste mere end de 850 kr., lejligheden har til rådighed

Det samme gælder de store uddannelsesbyer, som Odense og Århus, og selv i andre kommuner, hvor lejeniveauet er væsentlig lavere ville man kun kunne få meget små værelser for den pris.

Enlige med børn

Som det ses af tallene er enlige med børn væsentligt bedre stillet. For det første er kontanthjælpsloftet højere, for det andet har disse familier nogle indkomster, der ikke medregnes i kontanthjælpsloftet, men kommer oveni.

Det gælder børneydelse og børnetilskud fra det offentlige og børnebidrag fra de forældre, der ikke hører til husstanden. De tre ydelser under et kalder jeg herefter børnepenge.

Som det ses af skemaet, får en enlig forælder med 1 barn 14.896 kr. i kontanthjælp samt 3.762 i børnepenge. I alt 18.658 kr. før skat. Efter skat er der 14.737 kr. til rådighed.

Derfra skal trækkes 7.689 kr. til minimumsforbruget og 986 kr. til varme og elektricitet. Tilovers til husleje er 6.061 kr. til betaling af en lejlighed på 70 m². Det giver en maksimal kvadratmeterleje på 1.039 kr.

Ikke umuligt

Laver man samme beregning for en enlig forælder med 2 børn ender regnestykket med, at der er 6.728 kr. tilbage til betaling af en lejlighed på 80 m², hvilket muliggør en kvadratmeterleje på 1.009 kr.

I Københavns området kan det være et problem at finde en lejlighed til denne pris, fordi de lejligheder der er ledige, som regel er de nye og dermed de dyreste. Men det generelle huslejeniveau i det almene byggeri – selv i København – er væsentlig lavere. Da kommunen har anvisningsret til alle almene boliger, kan der skaffes lejligh-

Maksimal Husleje

Enlig kontanthjælpsmodtager	Under 30 år		30 år og derover
	Ingen børn	1 barn	2 børn
Kontanthjælp og boligstøtte	10.154	14.896	15.574
Børnepenge		3.762	7.054
Skat	-2.233	-3.921	-4.147
Til rådighed efter skat	7.921	14.737	18.481
Minimumsforbrug eks. boligudgift	-6.204	-7.689	-10.643
Varme og elektricitet	-867	-987	-1.110
Til overs til husleje	851	6.061	6.728
Størrelse af lejlighed i m ²	60	70	80
Maksimal kvadratmeterleje årligt	170	1.039	1.009

fortsættes næste side

Et beskedent liv på minimumsbudget

I Danmark har vi ingen officiel fattigdomsgrænse. Af politiske årsager har de borgerlige regeringer aldrig villet definere begrebet økonomisk fattigdom. Derfor har det været svært at diskutere, om satserne for kontanthjælp, pension og lignende er rimelige.

Af Jakob Lindberg

De to private tænketanke, Rockwoolfonden og CASA har derimod forsøgt at beregne en uofficiel fattigdomsgrænse – uden at bruge ordet.

Man anvender i stedet begreberne, minimumsbudget og minimumsforbrug. Minimumsbudgettet er at det beløb, som man – efter skat – skal have om måneden for at kunne opretholde ”et nødvendigt og beskedent” liv i Danmark.

Der findes også et andet begreb inden for denne del af socialforskningen, referencebudgettet. Referencebudgettet kunne også kaldes et ”normalbudget”, som siger, hvor mange penge man skal have om måneden for at have et normalt forbrugsniveau.

Beregnet forbrug

Disse budgetter er udregnet af et ekspertpanel, der i detaljer har regnet på priserne i 10 forbrugsområder, der indeholder de varer, der skal indgå i et forbrug. Derudfra er minimumsbudgettet udregnet.

Summen af udgifterne forbundet med at anskaffe alle disse forskellige varer og tjenester udgør minimums- og referencebudgetterne.

Har husstanden et rådighedsbeløb under minimumsbudgettet, betyder det, at man har et levestandard, der ligger under de standarder, som ekspertpanelet har vurderet, man som minimum forventer i Danmark.

Levestandard

Rockwoolfonden beskriver

selv levestandarden på minimumsbudgettet på denne måde:

- Når man lever efter minimumsbudgettet, har man et beskedent forbrug, hvilket vil sige, at man forsøger at opfylde ens behov ud fra det billigste alternativ, dog uden at slække på kvaliteten mht. sundhed og miljø. Det betyder, at man f.eks. køber mad, så den lige passer med den energi, man har behov for, og samtidig opfylder sundhedsstyrelsens anbefalinger. Det betyder også, at man ikke udskifter sine forbrugsgoder (møbler, elektronik mv.) ligeså ofte, som man almindeligvis ville gøre det. Cigaretter og alkoholiske drikke er ikke med i minimumsbudgettet.

Kun almindelig håndkøbsmedicin, f.eks. vitaminpiller

er med i minimumsbudgettet, men ikke specielle udgifter for syge og handicappede.

Minimumsbudgettet er uden daginstitutionsudgifter for familier med småbørn idet man går ud fra, at alle familier, hvor minimumsbudgettet er relevant har friplads til deres børn.

Tre familietyper

Minimumsbudgettet for tre familietyper er vist i tabellen herunder. Rockwoolfonden/CASA har beskrevet i alt 7 familietyper.

Beløbene i tabellen er efter skat.

Som det ses er minimumsbudgettet for et par med 2 børn 20.359 kr, inklusive boligudgifter. Man regner med, at denne familie betaler 6.330 kr i husleje inkl. varme, vand

og el.

Boligudgifterne er gennemsnitstal for almene lejligheder i hele landet i 2015. Der regnes med en lejlighed på 60 m² for en enlig og derudover 10 m for hver ekstra person i familien

På grund af de meget store regionale boligudgifter har vi i artiklen om kontanthjælpsloftet anvendt minimumsbudgettet eksklusive boligudgifter.

2015	Enlig uden børn	Enlig med 1 barn	Par med 2 børn
Inklusive boligudgifter/husleje	9.862 kr.	11.948 kr.	20.359 kr.
Eksklusive boligudgifter/husleje	6.082 kr.	7.538 kr.	14.689 kr.

Kontanthjælpsloftet rammer skævt

fortsat fra forrige side

der til kontanthjælpsmodtagere, der lever på minimumsbudgettet.

Uden for hovedstadsområdet koster langt de fleste almene boliger mindre end 1.000 kr. pr. m².

Arbejde

Med indførelse af kontanthjælpsloftet blev det muligt for modtagerne at tage et deltidsarbejde og samtidig få mere fra det offentlige. Reglerne siger, at hvis en kontanthjælpsmodtager får et

deltidsarbejde forøges loftet.

Eksempel: En enlig person med 2 børn får 15.554 kr. i samlet kontanthjælp og boligstøtte efter indførelse af kontanthjælpsloftet

Finder vedkommende et deltidsjob til 120 kr. i timen i 6 timer om ugen, giver det en lønindkomst på 3.120 kr. pr. måned, og kontanthjælpen nedsættes med 2.201 kr. Når kontanthjælpen bliver sat ned, betyder det, at hun kan få 3.515 kr. i boligstøtte.

Samlet set vil indtægten stige med 3.455 kr. og blive 19.009 kr. pr. måned.

Regeringen håber på denne måde at kunne stimulere flere kontanthjælpsmodtagere til at komme ud på arbejdsmarkedet. Regeringens egne embedsmænd regner selv med at denne stimulans vil kunne øge beskæftigelsen blandt kontanthjælpsmodtagerne med 700 personer omregnet til heltidsarbejde.

Sygdom

Når beskæftigelseseffekten er så forholdsvis beskedent skyldes det at en meget stor del af kontanthjælpsmodtagerne er for syge til at passe

et almindeligt arbejde. Denne gruppe af kontanthjælpsmodtagere vil derfor blive ramt fuldt ud af beskæringen i støtten, da de ikke kan kompensere ved at finde et deltidsjob.

Konklusion

Kontanthjælpsloftet er et stort problem for enlige og især enlige under 30 år. Det skyldes, at kontanthjælpsloftet er meget lavt i forhold til både minimumsforbruget og i forhold til boligudgifterne. Mange personer i denne gruppe vil få besvær med at

betale deres nuværende husleje, hvis de skal have et minimumsforbrug. De vil ikke kunne flytte andetsteds hen, fordi der intet steds findes så billige lejligheder, at de kan betale huslejen.

For andre familietyper kan det lade sig gøre at tilpasse huslejen til kontanthjælpsloftet og stadig have råd til et minimumsforbrug.

... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Hvem har ansvaret for at skadedyr bliver bekæmpet?

? Vi har siden slut juli 2016 haft problemer med skadedyr. Først var det rotter, sidenhen mus. Det lugter, det ødelægger ikke kun huset men også vores ting. Vi har gjort opmærksom på det overfor udlejer mange gange, men det er minimalt hvad de har gjort. Vi har selv fanget 13 mus indenfor samt 1 rotte. Vi bor med vores datter på nu 15 måneder og de er i hele huset. I dag så vi så, at de har gnavet sig i køleskabet. Hele hjemmet er indrettet efter, hvor der er mus, og der er store gener og masser af arbejde for at holde hjemmet rent for vores datter. Kan man få hjælp fra jer?

På forhånd tak, H

! Det I beskriver er selvfølgelig slet ikke acceptabelt, og det kan i yderste konsekvens nærme sig kondemnabile forhold, hvor kommunen vil have pligt til at forbyde fortsat beboelse. (I så fald har kommunen også pligt til at genhuse jer i tilsvarende størrelse bolig, tilsvarende beliggenhed og tilsvarende pris).

Udlejer har et ansvar, kommunen har et ansvar. Hvem der har pligt til at gøre hvad, afhænger af de nærmere konkrete omstændigheder.

Jeg vil anbefale at I først kontakter kommunen og spørger ind til om de vil kan gøre noget på eget initiativ i jeres sag.

Hvis det ikke STRAKS og OMGÅENDE virker til, at kommunen vil tage affære, vil jeg så anbefale at I hurtigt opsøger videre assistance hos en lokal lejerforening:

Med venlig hilsen, Henrik Stougaard



Opsigelse af enkeltværelser

? Hej, jeg står og skal flytte ud af et værelse som jeg har lejet. Jeg flyttede ind i starten af denne måned, men eftersom der har vist sig at være skimmelsvamp i det bad, som jeg deler med udlejer, og udlejer ikke tager hensyn til mig overhovedet (roder, sviner meget, snakker grimt, ignorerer, bor her som han boede alene), så har jeg sagt mit værelse op i går. Jeg har 1 måneds opsigelse, og har betalt 1 måned forud, så jeg har betalt for januar også. Mit spørgsmål er så, om jeg kan gøre noget for at få pengene retur for januar, når der er skimmelsvamp i fællesarealerne? Eller om min opsigelse gælder d. 1/2 eller d. 15/1?

Med venlig hilsen, N

! Der ER en chance, hvor stor den er afhænger af de nærmere omstændigheder.

Man kan påberåbe sig at det du gør reelt er at "ophæve lejemålet, fordi det helt åbenlyst ikke har de egenskaber du med fuld ret har kunnet forvente". I så fald er der chance for at slippe for den sidste måneds husleje.

Det samme gælder, hvis udlejer allerede fra 1. januar har udlejet værelset til anden side, eller selv taget det i brug.

Alt i alt vil jeg anbefale dig at opsøge videre konkret assistance i en lokal lejerforening.

Med venlig hilsen, Henrik Stougaard

Lejerforeningerne i Danmarks Lejerforeninger kan findes på:

<http://dklf.dk/lejerforeninger/>

... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Ekstra regning til afsluttet varmeregnskab

? Hej Brevkasse,
Jeg er lejer hos en privat udlejer, og vores varme bliver aflæst af
• ISTA/Clorius.

Administrationsbureauet laver varmeopgørelsen – den er korrekt udsendt i Marts 2016.

I 2015 blev der lagt fjernvarme ind i ejendommen, og da vi fik varmeregnskabet, skulle jeg have penge tilbage. Dette tillagde jeg den omstændighed, at fjernvarmen er billigere end gas.

Den 1. december 2016 modtager jeg en skrivelse, hvor jeg bliver opkrævet det tidligere tilbagebetalte beløb, idet man har lavet en fejl hos administrationsbureauet – mit spørgsmål er således, om vi som lejere, kan opkræves dette beløb, efter at varmeregnskabet er lukket for året 2015.

På forhånd tak, Tina Birkeslund

! Som du beskriver situationen er der med stor sandsynlighed tale om en efterregning, udlejer ikke har ret til at opkræve, alene fordi tidsfristerne i
• lejelovgivningen er overskredet.

Om dette konkret er tilfældet, vil man kunne afgøre, når man ser de relevante regnskaber og papirer. Det kan vi ikke påtage os på brevkassevilkår, men jeg kan henvise dig til en af vores lokale lejerforeninger. Se boksen her på siden.

Med venlig hilsen, Henrik Stougaard



Lydisolering

? Jeg bor ved en privat udlejer, i en 1.sal lejlighed. Jeg har igennem det seneste år jeg har boet her, klaget til udlejer et par gange grundet støj fra
• overbo (havde taget en snak med overboen inden) Idet der er meget lyd (kan høre inde i min stue når de tisser, når de lukker deres skuffer, eller stikkontakten bliver tændt i deres gang kan høres ned i mit soveværelse)

Sidste vinter havde jeg problemer med et ventilationsanlæg, der sidder ude i køkkenet, som står og summer derud af. Så en af udlejers egen håndværker var ude, da den kun kan justeret nede i et aflåst rum. Nu er problemet massivt tilstede igen, det summer i hele lejligheden nu og jeg er tvunget til at sove med hørepropper og skrue tv'et en del op bare for at overdøve det lidt.

Har gentagne gange skrevet til udlejer at jeg igen døjer med dette problem, men får intet svar overhovedet(selvom jeg kan se at beskederne er læst)...
Hvad kan jeg gøre?????

Og ved at huslejen igen stiger her pr.1/1-17 og er ærlig talt træt af at betale så meget i husleje (5400kr for 63 kvm) for at være så hæmmet pga. larm, støj og susen.

Håber meget på at høre fra dig/er

Hilsen den desperate lejer

! Som du beskriver forholdene, har du næppe noget direkte lovkrav på at lydisoleres, men der kan bestemt gøres noget alligevel.

• > Med hensyn til støjende naboer/genboer, kan man, hvis udlejer sidder skriftlige klager overhørig; selv indbringe sagen for huslejenævnet.

> Med hensyn til teknik i lejligheden der støjer, kan spørgsmålet også indbringes for huslejenævnet. (Ofte erfarer vi fra lejerforeningerne, at et brev om huslejenævns sag er nok til, at der sker forbedringer).

I begge tilfælde er det min anbefaling, at du opsøger videre assistance i en lokal lejerforening:

Med venlig hilsen, Henrik Stougaard

PRIVAT UDLEJNING

Specialist i ulovlige boliger

Nogle udlejere tjener stort på, at udleje nedslidte boliger til udlændinge, der ikke kender den danske lejelovgivning

Af Jakob Lindberg

Globaliseringen har medført en større indvandring til Danmark i de senere år. Det er godt, fordi Danmark har brug for indvandrene på ar-

bejdsmarkedet. Men det skaber problemer, først og fremmest for indvandrene selv.

På dette opslag bringer vi historien om firmaet PSR-ejendomme i Køge, der har specialiseret sig i at udleje

boliger til udlændinge. Firmaet ejer blandt andet ejendommen, Tigervej 22, der ligger i et industrikvarter i Ølby-området tæt på Køge Sygehus.

Der er kun registreret ét

boliglejemål i ejendommen, som imidlertid udlejes til to familier. Desuden er der to længer samt nogle skure, der officielt kun må anvendes til erhverv.

I én af længerne bor der

mennesker i rum, der ikke er godkendt som boliger. Forholdene er kendt af Køge Kommune, som ikke gør noget for at få lovliggjort forholdene.

Grov udnyttelse af lejeres uvidenhed

Lejer fra Polen fik hjælp af Køge Lejerforening efter at være blevet snydt af udlejer gennem 7 år. Han fik en nedsættelse af lejen på 22.000 kr om året

Af Jakob Lindberg

For ca. 13 år siden rejste L. fra Polen til Danmark for at finde arbejde. Det lykkedes og i dag arbejder han i en mindre industrivirksomhed i Køge. I 2008 flyttede han ind på Tigervej 22 A i en stuelejlighed med adgang til have.

Han fik lejligheden fordi han tidligere havde arbejdet for udlejer med renovering af en anden ejendom.

Han fik en 2-årig kontrakt. Den blev gentagne gange fornyet, sidste gang den 1. september 2013 til udløb den 1. september 2015. Lejen var høj. I den sidste lejeperiode betalte han 7.100 kr. for en lejlighed på 88 m² – hvilket svarer til en kvadratmeterleje på 968 kr. om året

På grund af usikkerheden om forlængelse af lejekontrakten accepterede han den høje husleje. Han påtog sig også de fleste vedligeholdelses- og renholdelsesopgaver, da udlejer kun ville ofre det mest nødvendige på ejendommen. Dog udskiftede udlejer på et tidspunkt ejendommens vinduer.

Tilbageholdt varmebidrag

Ved siden af huslejen betalte L. 950 kr om måneden i aconto varme. Han modtog dog aldrig noget varmeregnskab, og det klagede han over til udlejer i 2014. Han fik en mundtlig aftale med udlejer om, at han ikke skulle betale de 950 kr. I begyndelsen af

2015 krævede udlejers advokat, at han betalte det skyldige beløb med trussel om ophævelse af lejemålet.

Huslejenævnet

L. gik nu til huslejenævnet, og klagede over huslejens størrelse, det manglende varmeregnskab og forskellige vedligeholdelsesproblemer.

Den 12. februar afsagde nævnet kendelse og nedsatte huslejen fra 7.100 kr om måneden til 4.523 kr. Udlejer skulle kun tilbagebetale leje fra 1. januar 2015, fordi lejer først havde klaget til huslejenævnet i 2015.

Desuden skulle udlejer tilbagebetale for meget opkrævet depositum og ulovligt opkrævet aconto vand. I alt blev udlejer pålagt at betale 14.385 kr. tilbage til lejer. Udlejeren ankede sagen til boligretten

L. kom i kontakt med Køge Lejerforening, som hjalp ham med at søge advokatbistand til retssagen. Lejerforeningen rådede ham til at blive boende i lejligheden på trods af tidsbegrænsningen, der medførte at han skulle flytte den 31. august 2015. Lejerforeningen mente, at tidsbegrænsningen var ugyldig.

Boligretten

Boligretten skulle tage stilling til tre spørgsmål:

- om den aftalte leje var for høj

- om tidsbegrænsningen var gyldig, eller om lejeren kun-



ne blive boende, til han selv sagde op.

- om udlejer havde ret til at opkræve aconto varme, når han ikke aflagde varmeregnskab.

Lejens størrelse

Boligretten var enig med huslejenævnet i, at lejen var for høj, men man godkendte en lidt højere leje end huslejenævnet, nemlig 725 kr. pr kvadratmeter, hvor huslejenævnet sagde 625 kr. pr kvadratmeter.

Boligretten begrundede de 725 kr. med henvisning til et sammenligningslejemål i Køge, hvor kvadratmeterlejen var 513 kr. Retten anså de to lejemål for sammenlignelige med undtagelse af at L. havde egen have, mens lejeren i sammenligningslejemålet kun havde adgang til altan.

Ud af det kan man udlede, at værdien af haven var

blevet sat til 212 kr. pr. kvadratmeter bolig. Det svarer til at haven havde en værdi på 1.555 kr. om måneden – et bemærkelsesværdigt højt beløb.

Tidsbegrænsningens gyldighed

På dette spørgsmål fik lejer ret. Boligretten lagde vægt på de mange tidsbegrænsede forlængelser af L.s lejekontrakt. På den baggrund fandt dommerne ikke, at tidsbegrænsningen var velbegrunnet. Lejer fik derfor medhold i, at tidsbegrænsningen skulle bortfalde.

Varmebetaling

Efter reglerne i lejeloven er det en betingelse for at kunne opkræve aconto varme, at udlejeren aflægger varmeregnskab. Det havde udlejeren ikke gjort i denne ejendom, og lejers advokat krævede derfor, at de betalte bidrag skulle tilbagebetales 3

år tilbage i tiden. Denne konsekvens har Vestre Landsret fulgt i flere afgørelser.

Flertallet af boligrettens dommere ville dog ikke følge denne praksis, men bestemte, at lejer skulle have refunderet 350 kr. af de 950 kr., han havde betalt i aconto varme i de sidste 3 år.

Konklusion

Som sagsbehandler i lejerforeningen vil jeg bemærke:

Det er godt, at boligretten gav lejer medhold i, at den meget høje husleje skulle sættes ned, og at tidsbegrænsningen blev tilsidesat

Det er ikke godt, dommerne kun satte lejen ned til 725 kr. pr. m² om året, når der er tale om en nedslidt ejendom uden service fra udlejers side.

Lejeren valgte ikke at anke sagen til landsretten, fordi han kunne blive boende i lejemålet. Udlejer ankede heller ikke afgørelsen.

Svindel og bedrag i stride strømme kan kun bekæmpes med åbenhed og aktindsigt

Danmark blev fornyligt endnu engang kåret som det land i verden med den laveste korrupsion. Alligevel ser vi eksempler på lovbrud i den offentlige sektor. For at forhindre korrupsion må der også skabes mere åbenhed i de almene boligorganisationer

Af Lars Vestergaard

Der var engang vi fortalte hinanden, at korrupsion ikke eksisterede i Danmark. Det er måske fordi vi glemmer let. Derfor nævner jeg nogle skandaler fra de seneste måneder:

- Alle blev overraskede over Morten Messerschmidt og hans forsøg på at få EU-støtte til Dansk Folkeparti gennem fidusorganisationerne MELD og FELD.
- Derefter afslørede JP Finans.dk at direktionen i Amager Forbrændingen, ARC, "Amager Bakke" har misinformeret bestyrelsen på en række punkter for at få et forbrændingsanlæg til 4 milliarder kr.
- I november hørte vi bagmandspolitiet har indledt en kartelsag mod nedrivningsentreprenører, som har aftalt priser og tilbud.
- Dagen efter forlod chefjuristen i KL Kommunernes Landsforening sin stilling efter at det er afsløret at 3 folk fra KL havde lejet 3 sommerhuse, hver med plads til 6 personer, for 10-14 dage fordi de deltog 1-3 dage på Folkemødet på Bornholm. Sommerhuslejen kostede 30.564 og hele KLs deltagelse på Bornholm 837.094 kr.
- Samme dag fyrede Helsingør kommune 3 ansatte for bedragerier og returkommission (modtagelse af bestikkelse) fra leverandører der overfakturerede.

Men mon det kun er i det offentlige, at der findes korrupsion?

Hvad sker der i den almene boligsektor, når alt er mørklagt?

Hvad vil der komme frem hvis beboerne i de almene boliger fik ret til at se og gennemlæse alt hvad der foregår i deres egne afdelinger?

De almene boligselska-

ber har i praksis forbud mod aktindsigt, samtidig med at de kommunale tilsyn ikke på nogen måde forsøger at udføre et aktivt tilsyn. I København kan man af og til opleve at, de godkender eller opfordrer til oplagte ulovligheder.

Gad vide hvor meget der foregår når folk kan være sikre på ikke at blive opdaget?

Vi har behov for hjælp til at få indført ret til ubetinget aktindsigt.

Et gammelt ønske

Det er et gammelt ønske og savn hos lejerorganisationerne at få indført ret til aktindsigt i de almene boligorganisationer.

3 gange er forslaget vedtaget på Radikale Venstres Landsmøder og for nylig vedtog Danmarks Lejerforeninger det igen, som resolution.

Læs Danmarks Lejerforenings resolution nedenfor.

der, eller fremlægges ved fri og åben adgang til selskabets intranet for alle beboere, - og absolut ikke, som det foregår i kommunen, hvor jurister bruger flere uger på at fremfinde og gennemlæse de enkelte akter før borgerne efter lang tid, måske får dem tilsendt.

Personsager om beboere og ansatte skal fortsat holdes fortrolige.

Det radikale Venstre

Det radikale Venstre vil sikre de almene beboeres ret til generel aktindsigt. Senest blev der vedtaget resolution herom på partiets landsmøde i 2011. Her lød udtalelsen således:

"Demokrati forudsætter indsigt! Adgang til relevant information, indsigt i afdelingsbestyrelsernes dagsordener og beslutninger samt ri-

aktindsigt omfattende alle bilag. Samtlige mødeoplæg, notater, bilag inklusive regnskabsbilag.

Tilgængelige dagsordener skal være detaljerede med alle underpunkter.

Tilgængelige referater skal være fyldestgørende og retvisende.

Personsager som husordenssager og personalesager skal være undtaget fra aktindsigten."

Begrundelse:

Forslaget blev massivt vedtaget i 2003 & 2006, men da det ikke er realiseret og problemstillingen er uforandret, foreslås det vedtaget på ny.

Åbenhed er dels simpel anstændighed, dels en forudsætning for demokratisk kontrol. Lukkethed kan dække

lificeret grundlag.

Retten til indsigt bør blandt andet omfatte: Afdelingsbestyrelsernes dagsordener og beslutningsprotokoller eller beslutningsreferater, samt alle øvrige bilag. De lovpligtige årlige rapporter om bygningernes vedligeholdelsestilstand og de ligeledes lovpligtige 10-20 årige langsigtede vedligeholdelsesplaner, samt andre relevante bilag.

Mange tror fejlagtigt, at beboerne i de almennyttige boligforeninger har ret til aktindsigt og sådan burde det være. Men det er ikke lovfæstet, og den manglende ret fortolkes jævnligt som et forbud mod indsigt, der forhindrer afsløringer.

Normalvedtægten, bekendtgjort 15. december

Styrk beboerdemokratiet og skab besparelser – med aktindsigt

Udtalelse fra Danmarks Lejerforeningers landsmøde den 30. oktober i Lohals

Af Bodil Kjærsum,
formand for Danmarks
Lejerforeninger

Det er en grundlæggende forudsætning for ethvert demokrati, at der er åbenhed og gennemsigtighed. Ret til aktindsigt er en naturlig del heri.

Beboerdemokratiet i det almene byggeri mangler en sådan ret til aktindsigt. Dette er en årsag til, at beboerdemokratiet i dag er truet af nepotisme, klike-dannelse og hemmelighedskræmmeri. For at imødegå dette bør alle beboere have ret til omkostningsfri aktindsigt i deres egen afdelings drift, dvs. samtlige papirer, planer, mødeoplæg og regnskabsmateriale med undtagelse af materiale om personsager. Mængden af tosserier, nepotisme, vildfarelser, misforståelser og fejlagtige beslutninger kan ikke standses uden en ubetinget ret til

aktindsigt for de menige beboere. Påstanden om, at selskaberne i givet fald vil blive overbelastede, er uden hold i virkeligheden. Dels er det meget få, der har vilje og evne til at kulegrave papirerne, dels er administrationen i flere boligadministrationer allerede digitaliseret, hvilket giver mulighed for onlineadgang uden merarbejde for administrationerne. Aktindsigt vil på denne måde kunne medvirke til at holde udgifterne nede.

Fra Lejer i Danmark nr. 78

melig åbenhed i administrationen er en forudsætning for en kvalificeret demokratisk debat og beslutningsproces i de selvstyrende almene boligafdelinger. Derfor skal beboerne i den almene boligsektor sikres ret til aktindsigt.

Beboerne skal have ret til

over fejl-dispositioner af vidtrækkende betydning.

Åbenhed og retten til aktindsigt burde være en selvfølge, men er det ikke. Derfor bør Det radikale Venstre, som det samarbejdende folkestyres foregangsmænd, arbejde for at sikre beboernes ret til at blande sig på et kva-

2009 fastsætter at afdelingsbestyrelsernes dagsordener og referater skal være tilgængelige for beboerne.

Denne bestemmelse kan omgås ved brug af ultrakort standard-dagsorden og summariske, næsten intetsigende referater."

Sangen om § 5, stk. 2

Se artiklerne side 8 og side 9

Bag en tonet glasfacade
i et fint kontorpalæ
blir' der regnet på det afkast
man kan få fra folk og fæ.
"Ti procent er ikke nok,
vi skal da meget høj're op",
sådan siger direktøren
i koncernens fine top.

"Det er nemt nok", sir juristen,
som har styr på lov og ret.
"Hvis vi bruger loven rigtigt,
går det hele glat og let"
Og han viser direktø-
ren paragraffen nummer fem,
stykke to, som er et redskab,
der kan hente penge hjem.

"Denne paragraf er magisk,
det er leje-trylleri
for ved hjælp af den får køk'net
mangedoblet sin værdi.
Vi blir' fri for boligregu-
lerings-lovens tyrrani.
Så vil markedet bestemme
Det er noget vi ka' li"

Men hvad siger Folketinget
til at lejen går amok,
til at jævne men'sker
kun kan bo i almennyttig blok?
Er det virk'lig tingets mening,
vi skal gå fra hus og hjem,
blot fordi man vil beholde
paragraffen nummer fem.

Af Sokrates

Tip et medlem

Hører du om en ven, bekendt, kollega, familie eller andre, som har problemer med deres udlejer, så riv hjørnet af bladet og giv ham eller hende det.

Du må også gerne fortælle, hvor gode sagsbehandlerne er til at hjælpe.

Haderslev og Omegns Lejerforening
Højgade 6, 6100 Haderslev
74 52 17 80 eller 61 65 22 45

Vi er på kontoret onsdage fra kl. 15.30-17.30

Skriv til os !



Har du en god, sjov eller dårlig oplevelse med en udlejer eller andet, du synes, du vil dele med medlemmerne af lejerforeningen, er du meget velkommen til at sende et indlæg.

Du må skrive i hånden eller på maskine, som det passer dig bedst. Vi renskriver gerne.

Indlæg sendes til:

Haderslev og Omegns Lejerforening,
Højgade 6, 6100 Haderslev.