



Lejere i Roskilde fik nedsat lejeforhøjelse for vinduesudskiftning

En dårlig udførelse af en vinduesudskiftning medførte, at boligretten nedsatte lejeforhøjelsen fra ca. 350 kr om måneden til 180 kr om måneden

Af Jakob Lindberg

Størrelsen af forbedringsforhøjelser giver ofte anledning til retssager. Det var også tilfældet, da lejerne på Fælledvej i Roskilde fik varslet en huslejestigning for forbedringer i ejendommen. Usikkerheden skyldes som regel, at lejerne og udlejerne ikke er enige om, hvor stor forbedringen er i forhold til vedligeholdelsen/fornyelsen.

Forbedringerne bestod dels i indførelse af fjernvarme i ejendommen, som der ikke var uenighed om - dels i udskiftning af gamle termovinduer med nye og mere energibesparende termovinduer. Udlejer varslede i begyndelsen af 2016 forhøjelse på grund af fjernvarme på 60 kr. pr. kvadratmeter og

for udskiftning af vinduer på 71 kr. pr. kvadratmeter

Forbedring contra fornyelse

Lejerne i gamle ejendomme betaler over deres husleje både til vedligeholdelse og fornyelse af vinduer, men de betaler ikke til fremtidige forbedringer af vinduerne. Når en udlejer udskifter gamle vinduer, der har et-lags ruder, med nye vinduer, der har to-lags energiglas, så sker der samtidig en fornyelse og en forbedring.

Udlejeren skulle under alle omstændigheder have erstattet de gamle vinduer med nye vinduer af samme kvalitet - uden omkostning for lejerne. Men i dag sætter man ikke nye vinduer i en ejendom uden

at gå over til energiruder.

Man må derfor skønne over, hvor stor en del af vinduernes pris, som udlejer skulle have betalt, hvis de gamle vinduer var blevet udskiftet med nye vinduer med "gammeldags" termoruder. Det beløb skal trækkes fra prisen på de nye vinduer.

Det samme gælder hvis man udskifter vinduer, der har 20 år gamle termoruder med nye energiruder. I dette tilfælde skal fradraget for de gamle vinduer selvfølgelig være større.

Ved huslejenævnene og domstolene bruger man ofte nogle procent-satser. De står ikke i loven, men er opstået ved praksis. F.eks. godkender domstolene

fortsættes side 2

Retureres ved varig adresseændring

B **POST** **PP** DANMARK

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

S kimmelsvamp



Side 4-5

H øjesteret stoppede udlejernes obstruktion



Side 5-6

N ej, nej, nej, det må du ikke!




Side 7

V enlelister



Side 9-11

H vordan er det nu, det er?



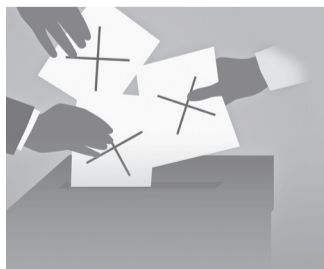
Side 12-13

D e boligsøgende er til grin for deres egne penge




Side 14

K ommunevalget og lejerne



Side 15

D en glemte boligdebat



Side 16

LEJER I DANMARK Nr. 81 Vinter 2017

Udgivet af Danmarks Lejerforeninger.

Oplag: Ca. 7.500.

Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.

Redaktion: Jakob Lindberg (ansvh.),

Bodil Kjærsum og Henrik Stougaard.

Danmarks Lejerforeninger:

Fax: 33 33 99 41

Hjemmeside: www.dklf.dk

Elektronisk postadresse: dl@dklf.dk

Postadresse: Sankt Peders Stræde 2, 1., 4000 Roskilde

Daglig Ledelse:

Bodil Kjærsum (Roskilde), Landsformand.

Kim Kristensen (Randers), Næstformand.

Søren Ramsing (Sydfyn).

Sekretariat:

Organisatorisk sekretær: Jakob Lindberg (Køge)

Landssekretær: Henrik Stougaard (Roskilde)

Kontingent:

Det lokale medlemskontingent mv. fastsættes lokalt.

Lokalforeningernes årskontingent til Danmarks

Lejerforeninger udgør i 2017: 87 kr. pr. husstand.

Redaktionen af dette blad er afsluttet 15. november 2017

Forår 2018, deadline: 15. marts 2017



Hjælp andre lejere Oplys lejerforeningen om din husleje !

Lejerforeningen har stor gavn af at godt kendskab til huslejerne rundt omkring i sit område. Flere og flere sager om huslejens størrelse afgøres nemlig ud fra sammenlignings-princippet: "Det lejedes værdi". Derfor vil foreningen gerne kende *din* husleje.

Hvis du kører sag, eller for nylig har kørt sag gennem lejerforeningen, så har vi allerede de nødvendige oplysninger. Men har du ikke kørt sag igennem længere tid, vil andre lejere kunne få glæde af, at du indsender husleje-oplysningerne.

I sagens natur er det især de forholdsvis billige huslejer, der vil være gode som sammenlignings-huslejer.

Send disse oplysninger til lejerforeningen:

- Lejlighedens størrelse i m²:
- Lejlighedens månedlige husleje (excl. varme mv.)
- Er der i lejligheden:
Centralvarme?, Eget toilet?, Bad ?, To-lags vinduer?, Nyere forbedringer?
- Lejlighedens adresse:
- Lejers navn

KORT OM DANMARKS LEJER- FORENINGER

Danmarks Lejerforeninger blev stiftet i 1995. Organisationen er uafhængig af partipolitiske interesser.

Vi betragter det som én af vore opgaver, at sikre de bedst mulige betingelser for det frivillige, ulønnede arbejde i lokalforeningerne. Derfor sker indmeldelse altid gennem den nærmeste lejerforening, der er tilsluttet Danmarks Lejerforeninger. Det er også i lokalforeningerne, at rådgivning og sagsbehandling foregår. Aktiviteterne i Danmarks Lejerforeninger omfatter:

- Gratis kurser
- Udgivelse af dette blad
- Udsendelse af informationspjecer om lejernes rettigheder
- Drift af hjemmeside, herunder Lejerbrevkassen
- Påvirkning af folketing og embedsapparatet med henblik på forbedring af lejernes vilkår
- Økonomisk og juridisk støtte til gennemførelse af principielle retssager.

Dette blad sendes gratis til medlemmer af Danmarks Lejerforeninger, medlemmer af folketing, huslejenævn, ministerier mfl.

Tidligere numre af bladet kan læses på <http://www.dklf.dk/bladet/>



Lejere i Roskilde fik nedsat lejeforhøjelse for vinduesudskiftning

Fortsat fra forsiden

ofte, at der er 50 % forbedring og 50 % fornyelse, når man erstatter vinduer med enkelt-lags ruder med vinduer, hvor der er energiruder.

Huslejenævnet

Lejerne på Fælledvej gjorde indsigelse mod huslejevarslingen og huslejenævnet skulle derfor behandle sagen. Huslejenævnet godkendte forhøjelsen vedrørende indførelse af fjernvarme, men nævnet kunne ikke blive enige om størrelse af husleje-forhøjelsen for vinduerne.

Nævnets flertal godkendte udlejers beregning af lejeforhøjelsen, som var baseret på, at der var en skønnet vedligeholdelse/fornyelse på 67 % af udgifterne. Denne del skulle derfor betales af udlejeren.

Som følge heraf var der en forbedring på 33 % af udgifterne ved udskiftning af vinduerne. Denne del skulle betales af lejerne som en lejeforhøjelse. Ved denne forbedringsprocent blev lejernes månedlige husleje-forhøjelse

for vinduerne beregnet til ca. 350 kr./måned

Lejerrepræsentanten nedlagde en såkaldt dissens (mindretalsudtalelse). Han mente, at lejeforhøjelsen skulle beregnes ud fra en forbedring på 20%. Det svarede til en husleje-forhøjelse på 180 kr./måned.

Boligretten

Lejerne besluttede sig til at anke huslejenævnets kendelse til boligretten i Roskilde. De nedlagde påstand om, at husleje-forhøjelsen skulle nedsættes til det beløb, der var anført i dissensen. Da boligretten kom ud på besigtigelse, havde lejerne boet i 1,5 år med de nye vinduer. Det viste sig at få stor betydning for udfaldet af sagen.

I den første lejlighed påviste lejerne hvor dårligt arbejdet med montering af de nye vinduer var udført. Under demontstrationen kom lejerne til at trække i vinduet, så det nær var faldet ud af murværket.

Flere af lejerne udtalte under fremvisningen, at de

gamle vinduer var tættere, og at der ikke havde været nogen varmebesparelse efter indførelsen af de nye vinduer.

Det medførte at der i boligrettens dom blev anført følgende:

- "Retten har ved besigtigelsen kunnet konstatere, at der en række steder er større revner mellem vinduesrammerne og væggen, at det en række steder trækker mærkbart fra vinduesrammerne, og at arbejdet i vidt omfang fremtræder ufærdigt. Retten har endvidere kunnet konstatere, at der i de lejligheder, hvor der fortsat er ældre termovinduer, der ikke er blevet udskiftet, ikke kan konstateres sådanne problemer."

Lejerne vandt således sagen

Kilde: Dom afsagt af Retten i Roskilde den 21. november 2017 i sag nr. BS 4A-1222/2016.

Under sagen var lejerne repræsenteret af advokat Morten Tarp

Stop hetz mod de hjemløse



Som bekendt er der i Danmark stor mangel på boliger, der er billige nok til at mennesker med lave indkomster har råd til dem. Det handler blandt andet om fraskilte, pensionister, studerende og arbejdsløse. Særligt udpræget handler det om folk der har meget lave indkomster. Det har de på grund af forringelser af dagpengesystemet og især de seneste meget drastiske forringelser af kontanthjælpsystemet.

Regeringen og et flertal i folketinget har med disse voldsomme forringelser af det sociale sikkerhedsnet frataget et stort og stigende antal personer eksistensgrundlaget. Det handler i høj grad om unge mennesker der er havnet i arbejdsløshed. Rigtig mange af dem har slet ikke råd til de leje-boliger der er ledige, så de havner i hjemløshed.

Hvis man googler lidt på hjemløshed 2017, vil man hurtigt finde seriøse rapporter der viser, at det er et kraftigt stigende antal unge det går ud over. (For eksempel fra SFI, Hjemløshed i Danmark 2017, eller publikationer fra Rådet for Socialt Udsatte og fra Hus Forbi). Man kan også læse dagbladet Politikens tema-artikler om hjemløshed, den 27.11.2017.

Der forekommer nogle forskønnende, næsten romantiserende, omskrivninger af, hvad det vil sige at være (ung) hjemløs. Eksempelvis "sover på skift hos venner og bekendte". Det må man ikke lade sig narre af, for det er en meget hård og udsat tilværelse at være hjemløs. Man er fanget af en negativ spiral, som det er utroligt svært at bryde. Det er 1000 gange sværere at få et job, når man ikke har en bolig, og det er mindst lige så mange gange sværere at tackle de personlige problemer som rigtig mange hjemløse også bærer rundt på.

Det handler om en masse gode folk der meget gerne skulle hjælpes rundt om et skarpt hjørne, så de kan komme på fode igen, blive selvhjulpne og en del af dem kan ovenikøbet blive selvforsørgende bidragydere til vores fællesskab.

Det haster enormt meget, at få lappet det sociale sikkerhedsnet. De alt for store huller regeringen og DF har lavet skal udbedres hurtigst muligt. Lige så meget haster det med at få tilvejebragt tilstrækkeligt med billige boliger.

Det er faktisk opgaver som det danske samfund så rigeligt har råd til at få udbedret. De skal blot prioriteres højere end den næste planlagte omgang skattelettelser til de allermest velhavende.

Hvilke aktive beslutninger er så på trapperne for de hjemløse, fra regeringen med flere?

Jo, det er et lovinitiativ om zoneforbud for hjemløse – Et forslag om, at hvis hjemløse gør at der er fastboende borgere i et område som "føler sig utrygge", så kan myndighederne give de hjemløse et såkaldt zoneforbud. Det vil forbyde dem overhovedet at komme i det pågældende område. Området kan udvides til at omfatte en hel kommune, så eksempelvis en kommune som Gentofte vil kunne erklære sig selv for "hjemløsefri zone".

Det er åbenlyst, at regeringen, DF og de andre støtter af dette lovinitiativ bekæmper de hjemløse i stedet for at bekæmpe hjemløsheden.

Det er simpelt hen udtryk for en helt umenneskelig tankegang, som giver nogle meget grimme associationer til 30'ernes Tyskland. Det MÅ ikke være rigtigt at der er et folketingsflertal bag dette. Vi har til gode at få bevist, at det modsatte er tilfældet.

Bodil Kjærum
Landsformand

Landsretsdom gav lejer fra Randers fuldt medhold i skimmelsvampsag

Udlejer fik af landsretten besked på at tilbagebetale al opkrævet husleje til lejer på grund af skimmelsvamp på stuevæg ud for udendørs nedløbsrør

Af Ole Kragelund

Vestre Landsret har den 21 Juni 2017 afsagt en dom, som uden tvivl vil blive brugt af lejere og deres advokater i fremtidige sager ved landets boligretter - især i sager om skimmelsvamp og sager om fugtskader eller andre fejl i lejeboligens ydermure.

Herunder gengives citater fra landsretsdommens afsluttende tekst, "Landsrettens begrundelse og resultat". Dog er personnavne ændret til "lejer" og "udlejer" og der er indsat overskrifter.

Landsrettens begrundelse og resultat

Skimmelsvampen var koncentreret om en del af en væg i stuen. En undersøgelse af et tapetstykke fra denne væg, foretaget af Hussvamp Laboratoriet ApS, viste ifølge erklæring af 13. februar 2015 massiv vækst af skimmel med mange sporer.

Der var ifølge erklæringen desuden mange bakterier som tegn på, at konstruktionen var opfugtet, og en høj kimbelastning... den høje kimbelastning i sig selv ville kunne medvirke til at fremkalde symptomer på indeklimasyge.

På ydermuren - netop på det sted, hvor der på den indvendige væg var skimmelsvamp - var der et nedløbsrør, som på et tidspunkt blev skiftet. Udlejeren havde ifølge taksator-rapport (fra udlejers forsikringsselskab) af 29. december 2014 anmeldt en fugtskade igennem en facademur som følge af et utæt nedløbsrør, og skaden skyldtes ifølge forsikringsselskabets besigtigelsesrapport et utæt udvendigt nedløbsrør.

Fugtteknikeren (fra udlejers forsikringsselskab, red.) har forklaret, at der det pågældende sted blev målt meget høje fugtighedstal, og at han fandt det påfaldende, at de høje tal blev målt netop det sted, hvor der på muren udenfor var et nedløbsrør. Han har endvidere forklaret, at han ikke kunne se andre årsager end et utæt nedløbsrør til, at så megen fugt kunne opstå.

Årsag til skimmelsvampen

Landsretten finder det ubetænkeligt at se bort fra, at skimmelsvampen skyldtes manglende udluftning, og det lægges i stedet til grund, at skimmelsvampen skyldtes fugt-indtrængning som følge af et utæt nedløbsrør - og dermed et forhold, som udlejer var ansvarlig for.

Udlejer foretog sig ikke noget effektivt for at afhjælpe problemerne, og da lejligheden som følge deraf måtte anses for uegnet til beboelse, var lejers ophævelse af lejemålet derfor berettiget.

.....

Ved vurderingen af, om lejers krav om tilbagebetaling af betalt husleje kan tages til følge, må der tages udgangspunkt i, at udlejer vidste eller i hvert fald burde have vidst, at den lejlighed, som selskabet lejede ud til lejer, uden effektiv afhjælpning af problemerne var uegnet til beboelse.

Selskabet har dermed udlejet en lejlighed, som ikke med rette kunne udlejes, og den betalte leje må derfor betegnes som en uberettiget berigelse, som selskabet bør fralægge sig.

Under disse omstændigheder, og uanset at lejer har

boet i lejligheden i den pågældende periode, tager Landsretten også denne del af lejers krav til følge.

Dommens resultat

Udlejer skal til lejer betale 49.847,76 kr. med procesrente fra den 1. maj 2015.

Udlejer skal betale sagens omkostninger for begge retter til lejer med 63.542,86 kr.

Det idømte skal betales inden 14 dage.

Kommentar

For mig minder landsretsdommen - og den forudgående behandling af sagen ved Boligretten i Randers den 3 maj 2016 - om de aktuelle 2017-problemer med brandfarlige ydermure/"klimaskærme".

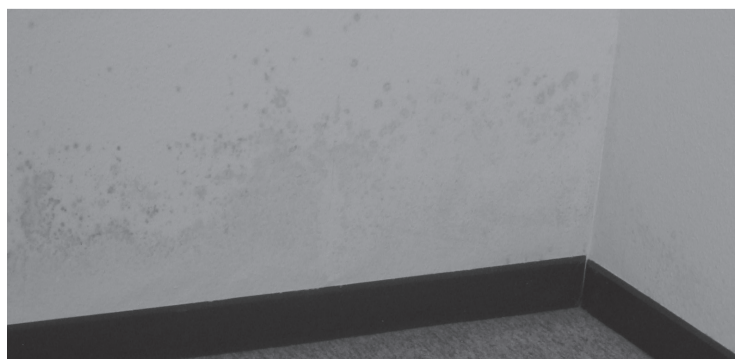
Sammenligningen gælder i det mindste på dette ene punkt: hvem har det økonomiske ansvar - udlejer eller lejer?

I landsretsdommen er hovedpointen, at skimmelsvamp-angreb i et hjørne af boligen i det ca. 115 år gamle etagehus primært skyldtes, at regnvand var trængt ind gennem den tykke mur. På netop dette sted havde et gammelt udvendigt nedløbsrør været utæt, og her havde regnvandet over tid trængt ind i - og igennem - murværket og forårsaget fugtskader på stuevæggen.

Dermed var den indvendige skimmelsvamp i boligen primært udlejers ansvar - så landsretten sendte en regning på ca. 110.000 kr. til udlejer, incl. sagsomkostninger.

Personligt håber jeg, at boligministeriet og Folketingets boligudvalg vil tage denne landsretsdom med i betragtning, når de forhåbentlig snart vil præcisere lovgivningen og andre landsdækkende regler om brandfarlige "klimaskærme"/facader/ydermure i fler-etagers udlejnings-ejendomme?

Kilde: Dom afsagt af Vestre Landsrets 4. afdeling den 21. juni 2017. Lejer var under sagen repræsenteret af advokat Bjarne Overmark.



Et skimmelhelvede i Lemvig

Mange lejere lider urimeligt længe, når de lejer en fugtig og skimmelramt bolig. Læs dette skrækeksempel. I slutningen af artiklen beskriver jeg, hvad familien kunne have gjort, hvis den havde kendt til lovgivningen eller fået et kyndigt råd

Af Jakob Lindberg

Lejerne flyttede ind i huset den 1. februar 2009. Lejemålet var på 3 værelser med 96 m². Den månedlige leje var 4.200 og de betalte et depositum på 12.600 kr.

Lejerne gav i henvendelsen til huslejenævnet en levende og meget detaljeret beskrivelse af deres oplevelser med huset og udlejeren.

Indflytningen

- Lejerne skriver: "Problemer: Vi flyttede ind. Der var mug på paneler

tet til foråret.

- Lejerne fortæller: "Så skete det. Uden information herom var hoveddøren skiftet en forårsdag. Nøglerne sad i døren, og var ulåst. Vi anede ikke noget herom. Godt vi fik en ny hoveddør, men som viser sig stadig at være meget fugtig. Vandet siver ind ad sprækkerne. Vi ringer til udlejer igen."

Dræn

Udlejeren påstår at problemerne skyldes manglende udluftning. Men alligevel beslutter han, at der skal

skaberne i skabet har taget skade, og lugter jordslået. Puds falder af i vaskeummet."

Lejerne fortsætter med at klage over forholdene, og efter lang tids venten gør udlejer et virkningsløst forsøg på at skabe luftcirkulation bag køkkenskabet, men uden effekt.

Fraflytning

På grund af dødsfald i familien opfører lejernes forsøg på at få udlejer til at udbedre manglerne. Den 12 november 2013 siger lejerne op på grund af gener, sygdom og dårligt indeklima.

- Lejerne skriver: "Den 29. november kommer udlejer, så vi kunne aftale nærmere omkring hvilke ting som skulle ordnes inden fraflytning, så indskuddet gik til vores fordel. Udlejer er bekendt med husets skavanker, og meddeler der skal males, og renses gulvtæpper. Så skulle der ikke være noget i vejen for at få indskuddet tilbage, (med mindre noget var i stykker).

Lejerne maler og renses tæpper som aftalt. men ved fraflytningssynet den 17 januar 2014 vil udlejer nu ikke vedstå aftalen om, at lejerne kun skul-

le male. Nu skal lejerne pludselig betale for opsætning af nyt tapet. Fraflytningssynet ender med, at udlejer går fra huset i vrede.

Den 30 januar skrev udlejer en såkaldt "Midlertidig opgørelse", hvoraf det fremgik at udlejer krævede betaling for malerarbejde og udskiftning af en dør til vaskehuset. Udover indskuddet på 12.600 kr. skulle lejerne betale 865 kr.

Huslejenævnet

Lejerne gik nu til huslejenævnet, som behandlede sagen i slutningen af februar. Både lejer og udlejer var indbudt til en forudgående mundtlig forhandling, før nævnet traf afgørelse. Det førte dog ikke til noget, da udlejer ikke mødte op.

Under mødet erkendte lejerne, at det var rigtigt, at de havde malet på løst tapet. Det skyldes den permanente fugt i lejemålet, som havde medført at tapetet var løst. Der var ikke nymalet ved indflytningen. De tidligere lejere var stukket af, og der var utroligt beskidt.

Nævnets kendelse lød:

"Huslejenævnet pålægger udlejer fortsættes på næste side



Arkivbillede

og trævinduerne i soveværelset, men udlejer sagde, det var fordi tidligere beboer ikke luftede ud. Der var mugg beskidt. Vi gjorde rent, og fik muggen fjernet, for en stund. Efter 2 måneder begynder muggen at blive synlig igen. Selvom der blev luftet ud, og sat varme på. Ringede til udlejer og beklagede dette. Vand løb ned ad hoveddøren, og der kom mørke skjolder ved siden af døren. Udlejer mener det er kondensvand, og løfter et par tagsten. Han mener det er os som får huset til at være fugtigt, ved for dårlig udluftning. Dette hjælper ikke. Tvært i mod."

Problemerne fortsætter, fugten spredt sig og der kommer skjolder på væggene. Selv om lejerne ringer til udlejer, sker der ikke noget. Nu begynder der at rende vand ned gennem skorstenen, som får træ loftet til at give efter. Det revner flere steder, og bliver mørkt, lugtende og klamt. Baggangens træpaneler rådner væk. Lejerne kontakter på ny udlejer.

Han siger hoveddøren vil blive skif-

graves et dræn ned på venstre side af huset. Uheldigvis kommer håndværkerne til at smadre soklen med deres maskiner. Huset revner, men udlejer mener, at skaderne nu er udbedret.

- Lejerne fortsætter: "Vi viser udlejer alle stederne med mørke skjolder og fugt. Udlejer mener igen det er for dårlig udluftning. Vi vasker for meget tøj, og går for meget i bad, uden at lufte ud. Han sætter en væg ventilator op på badeværelset."

Ifølge lejerne hjælper det ikke: "Maling begynder at skralde af væggen i badeværelset. Træpanelet i baggangen er næsten ikke eksisterende, (rådnet væk). Trævinduerne i soveværelset bliver mørke med mugg. Skabet som stod i hjørnet af værelset har fået sorte og grønne muggpletter. Tapetet i køkkenet river sig løs fra væggen, og er ved at falde ned, samtidig med det er blevet helt mørkt/sort. I hjørnet i forgangen ved hoveddøren, er der mørke skjolder. Hjørneskabet i køkkenet, bliver mørk, fugtig og lugtende. Kan til sidst ikke bruges, da red-



Et skimmelhelvede i Lemvig

Fortsat fra foregående side

inden 4 uger at tilbagebetale 6.050 kr. af lejers depositum. Kravet opgøres således:

| | |
|--|------------------|
| Depositum | 12.600 kr. |
| Leje for januar 2014 | -4.500 kr. |
| Rykkergebyr | -250 kr. |
| Dør til vaskehus efter udlejers skøn hensat: | -1.800 kr. |
| Rest af depositum | 6.050 kr. |

Nævnet afviste udlejers krav om betaling for malerarbejde, fordi det ikke fremgik af lejekontrakten at lejermålet var nyistandsat ved indflytningen. Lejer slap også for at betale leje for den sidste måned i opsigelsesperioden, fordi udlejer ikke havde gjort

noget for at genudleje huset efter lejernes fraflytning.

Forholdsmæssigt afslag for mangler

I denne sag kunne at lejerne med fordel have startet en boligretssag med påstand om forholdsmæssigt afslag for mangler i lejeperioden. Dette kan ske efter lejelovens § 11, stk. 2.

Hvis lejernes beskrivelse af sagen holder vand, er det sandsynligt, at de ville kunne få medhold – i hvert fald delvis. I nogle af disse sager gives nedslag på halvdelen af huslejen tre år tilbage. I så tilfælde kunne lejerne i bedste fald have vundet halvdelen af 3 års husleje, hvilket er over 75.000 kr.

Klag med det samme til Huslejenævnet

En anden mulighed er at klage over manglen til huslejenævnet, så snart

det bliver klart, at udlejer ikke vil udbedre manglerne. I dette tilfælde er det sandsynligt, at nævnet ville have givet udlejer påbud om at udbedre fugtskaderne. Nævnet har også mulighed for at nedsætte lejen, såfremt udlejer ikke følger nævnets påbud.

Kommer man ud for et tilfælde som dette bør man kontakte en lejerforening eller en lejeretskyndig advokat for at få en bedømmelse af, om det kan betale sig at starte en boligretssag.

Inddrag kommunen

Ved alvorlige angreb af skimmel-svamp skal man klage til kommunen, som kan foranstalte en undersøgelse og give udlejer påbud dog evt. kondemnere boligen. Kommunen har pligt til at gribe ind i henhold til: ”Vejledning 47 af 27/06/2008 om kommunernes mulighed for at gribe ind over for fugt og skimmelsvamp i



boliger og opholdsrum”

Kilde: Huslejenævn.dk

Højesteret stoppede udlejernes obstruktion

Lejer fra Randers fik lejen nedsat med knap 1.200 kr om måneden og sparede efter 5 års tovtrækkeri ca. 70.000 kr. i husleje

Af Jakob Lindberg

Den 1. januar 1995 trådte reglerne om lejefastsættelse for småhuse i kraft efter en større ændring af lejelovene. Alligevel er det først i 2017 – efter 21 år med stribevis af retssager – at Højesteret endeligt fik sat søm i reglerne for, hvordan man skal sammenligne lejemål, når man fastsætter lejen i de såkaldte småhuse. Højesteret slog fast, at man godt kan bruge omkostningsbestemte lejemål i ejendomme, hvor der både er boliger og erhverv – de såkaldte blandede lejemål -, som sammenligningslejemål. Dette gælder uanset om det lejemål, sagen drejer sig om, ligger i en ren beboelsesejendom eller i en blandet ejendom.

Stridens genstand var et lejemål beliggende på Violvej i Randers og lejereren var et medlem i Randers Lejerforening. Foreningen hjalp hende for knap 5 år siden med at indbringe sagen for huslejenævnet.

Huslejenævnet nedsatte hendes leje fra 5.450 kr om måneden til 4.265 kr. om måneden for en lejlighed på 89 m². Udlejer var utilfreds og ankede sagen til boligretten, som gav lejereren medhold. Udlejer ankede igen til Vestre

Landsret, som også gav lejereren medhold.

Da spørgsmålet var principielt, fik udlejer tilladelse af det såkaldte Procesbevillingsnævn til at få sagen prøvet i Højesteret. Her tabte udlejer på ny, og nu er der – gudskelov – ikke flere instanser, sagen kan ankes til.

Aftalefrihed for småhuse

Der er en grundlæggende uenighed mellem lejersiden og udlejersiden i Danmark.

Lejersiden ønsker mest mulig regulering af lovgivningen, fordi reguleringen beskytter lejerne mod udbytning og snyderi på boligmarkedet. Udlejer siden ønsker mest mulig aftalefrihed, fordi aftalefriheden giver udlejerne de bedste muligheder for at tjene penge på udlejning af lejligheder.

Da man i 1995 indførte de særlige lejefastsættelsesregler for småhuse (ejendomme med mindre end 7 lejemål) var der tale om en liberalisering af reglerne for disse ejendomme. Man indførte i princippet aftalefrihed ved genudlejning af lejligheder i småhuse.

Den eneste begrænsning på denne aftalefrihed var, at lejen i småhuslejligheder ikke væsentligt må overstige den leje der betales for tilsvarende

lejligheder i området, som er reguleret efter boligreguleringslovens bestemmelser.

Eksempel

En lejer indgår aftale om at betale 5.000 kr. om måneden for en lejlighed på 50 m². Det svarer til 1.200 kr pr kvadratmeter pr. år.

Af og til sker det, at lejereren efter et stykke tid finder ud af, at lejen er for høj i sammenligning med andre lejligheder i kvarteret, der ligger i større ejendomme, som udlejes efter boligreguleringslovens regler. Som regel ligger lejeniveauet i disse lejligheder på mellem 400-700 kr. pr. kvadratmeter årligt.

Den nye lejer af ejerlejligheden betaler altså det dobbelte af, hvad han skulle. Vedkommende klager til huslejenævnet, som f.eks. sætter den månedlige leje ned til 2.500 kr.

Huslejenævnets bedømmelse

Huslejenævnet kan fastsætte lejen ud fra deres erfaring med lejeniveauet for større ejendomme. Men hvis udlejer anker sagen til boligretten, er det lejereren, der skal bevise hvad lejeniveauet er i større ejendomme i området. Han skal finde sammenligningslejemål.

Det kan være meget svært, særligt i kommuner i provinsen, hvor der ikke er særligt mange større ejendomme. Det er heller ikke alle sammenligningslejemål, der kan bruges. De skal være af nogenlunde samme størrelse og kvalitet og der skal være gen-

nemført en huslejestigning på nogenlunde samme tidspunkt, som lejereren af ejerlejligheden er flyttet ind.

Blandede ejendomme

For at det ikke skal være

fortsættes på næste side

Hvad er et småhus?

I en udlejningsejendom

Ejendommen er et småhus, hvis den pr. 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder.

I en andelsboligforening

- betragtes de lejligheder som ejes af andelshavere som småhuse, da en andelshaver som regel kun kan eje 1 lejlighed. Hvis andelshaveren udlejer sin andelsbolig, skal han følge reglerne for småhuse.

Såfremt der i andelsboligforeningen pr 1. januar 1995 var 6 eller færre beboelseslejligheder, der var udlejet af andelsboligforeningen, udgør disse lejligheder et småhus.

I en ejerforening

En ejerlejlighed, som ejes af en privatperson er et småhus, hvis ejeren kun har denne ene ejerlejlighed

I en bebyggelse med ejerlejligheder findes ofte en såkaldt restejendom, dvs. et antal lejligheder, som aldrig har været solgt. Hvis der pr. 1. januar 1995 var 6 eller færre beboelseslejligheder der ikke var solgt, betragtes restejendommen som et småhus.

Det er antallet af lejligheder pr. 1. januar 1995, som er afgørende for, om der er tale om et småhus eller et storhus.

Højesteret stoppede udlejernes obstruktion

Fortsat fra foregående side

for nemt at finde sammenligningslejemål, indførte folketetinget en særlig regel for småhuse i blandede ejendomme, dvs. ejendomme, hvor der både findes bolig og erhverv. § 29c, 3. punktum lyder:

Ved lejfastsættelsen.. ”skal der for lejeforhold i ejendomme med lokaler, som anvendes til andet end beboelse, ske sammenligning med lejen for lejeforhold i tilsvarende ejendomme.”

Det betyder, at hvis sagen drejer sig om en beboelseslejlighed i en ejendom, hvor der f.eks. findes en butik eller et kontorlejemål, så skal sammenligningslejemålene også være fra større ejendomme med både bolig og erhverv.

Reglen skyldes, at der i 1900-tallet var et lavere lejeniveau for boliglejemål i blandede ejendomme, fordi lejefordelingen mellem bolig- og erhvervslejemålene i mange blandede ejendomme skete efter lejeværdi og ikke efter kvadratmeter. Fra 1995 skulle lejen alle steder fordeles efter kvadratmeter. Af hensyn til boliglejerne i de blandede ejendomme lavede man en overgangsordning, således at lejestigningerne skete gradvist over en længere årrække.

For at denne overgangsordning også kom småhuslejerne til gavn, indførte man den

citerede bestemmelse. I dag er overgangsperioden forbi, og bestemmelsen burde være sløjfet, da den ingen betydning har mere.

Logik for udlejere

Men for udlejersiden og dens hær af advokater, var denne særregel en foræring. De udnyttede reglen ved at vende den på hovedet. I sagen fra Violvej i Randers fremsatte udlejers advokat et argument, der kort kan refereres således:

- Da et småhuslejemål i en blandet ejendom skal sammenlignes med et lejemål i større blandede ejendomme, så skal der gælde det tilsvarende i rene beboelsesejendomme. Et småhuslejemål i en ren beboelsesejendom skal derfor sammenlignes med lejemål i større ejendomme, hvor der kun findes beboelse.

Det kalder man en analogislutning, og det var smart. Hvis domstolene havde anerkendt argumentet, kunne sagen måske være vundet for udlejeren, fordi mange af de lejemål, som lejeren havde brugt i boligretten, ville have været ugyldige som sammenligningslejemål, fordi de var blandede ejendomme. Det omtvistede lejemål på Violvej lå i en ren beboelsesejendom.

Men domstolene hoppede ikke på denne limpind. I alle tre instanser bestemte man, at den særlige bestemmelse i § 29c kun gjaldt for lejemål,



Højesteret ligger på Christiansborg i København

der lå i blandede ejendomme. Bestemmelsen kunne ikke ved en analogislutning komme til at gælde for lejemål i rene beboelsesejendomme.

Tak

Lejerne i Danmark må sende en taknemmelig tanke til Højesteret, som satte en stopper for udlejersidens obstruktion. Men specielt må takken sendes til Randers Lejerforening, som førte sagen til ende.

Godt gået.

Kilde: Højesterets dom af 20. juni 2017, sag 147/2016. Vestre Landsrets dom: U.2016.2020V

Lejeren var i boligretten og landsretten repræsenteret af advokat Bjarne Overmark. I højesteret var lejers advokat, Claus Allan Bonnez.

Landsretssagen blev omtalt i dette blad i nummeret, Sommer 2016



Nej, nej, nej, det må du ikke!

I nedenstående artikel, gennemgår jeg de væsentligste regler for, hvad en udlejer må opkræve, hvis vedkommende vil leje sin lejlighed eller andelsbolig ud til en lejer. Jeg har stilet artiklerne til udlejere af ejerlejligheder og andelsboliger. De har som regel ikke nogen viden om lejelovgivning, som de professionelle udlejere har. Derfor begår de ofte fejl.

Men læs med, hvis du er lejer. Det kan være at netop din udlejer har misforstået noget.

Artiklen *Vejledning til udlejere* beskriver reglerne for hvilke udgifter der skal medregnes i huslejen og hvilke der kan eller skal opkræves ved siden af huslejen.

Vejledning til udlejere

Af Jakob Lindberg

For det første skal du gøre dig det klart, at du ved at udleje din ejer- eller andelslejlighed ud, ikke kan forvente at få dækket alt det, du hver måned betaler, til din realkreditforening eller pantebrevshaver(e).

Du kan for eksempel ikke få dækning for dine afdrag på lån.

Et afdrag på et lån, det er en slags opsparing. Det er ikke meningen at den, du lejer din lejlighed til, skal betale din opsparing.

Så det du kan få dækket ved at leje din lejlighed ud er:

- Driftsudgifter
- Vedligeholdelse
- Skatter og afgifter
- Et beløb til at dække en del af dine renteudgifter.

Driftsudgifter

Hvad er en driftsudgift? En driftsudgift kan f.eks. være udgifter til varme, el og vand. Derudover kan der være udgifter til antenne.

Udgifterne til administration, forsikring og udarbejdelse af varmeregnskab er også driftsudgifter.

Nogle af udgifterne er altid en del af huslejen. Det gælder f.eks. administration, forsikring og varmeregnskab.

Varmeudgifter

Men varme-, vand og antenneudgifter kan du i visse tilfælde opkræve ved siden af huslejen. Det vil sige, at hvis du fra din ejerforening hver måned bliver opkrævet aconto betalinger til varme, vand og antenne, så skal din lejer selvfølgelig betale dette aconto bidrag.

På lejekontrakten er disse udgifter opført i § 3, så det tydeligt fremgår, at de ikke er en del af huslejen. Se illustrationen.

Når året så er gået, skal du

lave et varmeregnskab, der viser, om din lejer har brugt mere eller mindre end det, han har betalt aconto. Ejerforeningen/andelsboligforeningen har som regel betalt et firma for at udarbejde varmeregnskabet.

Vandudgifter

Når det drejer sig om udgifter til vand og vandafledning, skal du kun opkræve vand ved siden af huslejen, hvis der er individuelle vandmålere i alle lejlighederne i ejendommen. Én gang om året skal ejerforeningen lave vandregnskab på samme måde som for varmens vedkommende.

Er der ikke målere, så er udgiften til vand inkluderet i huslejen.

I dette tilfælde er vandudgiften en del af det samlede beløb, du betaler til ejerforeningen. Måske fremgår det af ejerforeningens regnskab at hver ejerlejlighed i gennemsnit betaler for eksempel 200 kr. om måneden til vand. Så skal du medregne dette

beløb, når du fastsætter huslejen. Men beløbet må ikke opkræves som acontobeløb ved siden af huslejen.

Antenneudgifter

Hvis du er forpligtet til at betale bidrag til antenneforeningen for eksempelvis Lille Tv-pakke, så skal din lejer også betale for denne lille tv-pakke.

El

I visse tilfælde kan du også opkræve el ved siden af huslejen. Normalt er det sådan, at lejer bliver direkte tilmeldt el-selskabet. Det betyder, at du intet besvær har med at opkræve for el. Dette klarer el-selskabet.

I nogen tilfælde leverer ejerforeningen el til ejerne af ejerlejligheden, for eksempel hvis der er solceller på taget. Værdien af den elektricitet, der produceres af solcellerne, opkræver ejerforeningen direkte hos ejerne.

I det tilfælde skal din lejer selvfølgelig også betale for den el, der bliver brugt i lej-

ligheden fra solcellerne.

Men hvis du skal opkræve dette fra lejer ved siden af huslejen, kræver det, at der er individuel elmåler i lejligheden. Ligesom med varme og vand skal du én gang om året lave et el-regnskab til din lejer.

Vedligeholdelse

Udgifterne til udvendig vedligeholdelse er en del af huslejen. Den må ikke opkræves særskilt.

Der er i boligreguleringsloven nogle meget detaljerede regler for, hvordan man udregner det beløb der skal afsættes til vedligeholdelse og fornyelse. Det gemmer jeg til en senere artikel. Beløbet ligger som oftest mellem 120 og 180 kr/pr kvadratmeter om året.

Skatter og afgifter

Skatter og afgifter er en del af huslejen. Dem kan du ikke opkræve særskilt.

Du skal indregne følgende udgifter i selve huslejen:

- grundskatter

- renovationsafgift
- renovation
- rottebekæmpelse og lignende.

Dog kan vandaflædningsafgiften opkræves over vandregnskabet, hvis der er individuelle målere i lejlighederne. Se under afsnittet: vand.

Leje

Hvor meget må man opkræve i leje?

Det er meget forskelligt fra ejendom til ejendom, fra landsdel til landsdel. De fleste kommuner i Danmark er såkaldte regulerede kommuner, det vil sige, at der er et loft over, hvor meget der må opkræves i leje.

Men det er ikke helt nemt at beregne, hvor meget det er.

Mange ejer- og andelslejlighedsejere tror, de kan opkræve det samme som de selv betaler til kreditforeningen, men det er en misforståelse, fordi en del af det, man betaler til kreditforeningen, er opsparing, og lejer skal jo ikke betale for ejers opsparing. Men man kan få dækket, i hvert fald nogen af de renteudgifter ejer har til kreditforeningen.

Det er fordi, man har ret til at beregne et lovbestemt afkast af ejendommens værdi.

Ejendomme fra før 1991

Hvis der er tale om en ejendom der er opført før 1991, så kan man beregne hvor meget afkastet er, det afhænger så igen af hvornår ejendommen er opført.

Hvis den er opført før 1973, så er det lovbestemt afkast 7% af femtende almindelige vurdering, nemlig den ejendomsvurdering, der fandt sted i 1973, Det er et meget beskedent beløb, efter vores nuværende målestok.

Hvis ejendommen er opført i 80'erne, så kan man beregne

§3 Betaling af leje

Leje: Den årlige leje er 60.000 kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den 1. i hver (sæt x) Måned Kvartal

Lejen pr. måned/kvartal udgør: 5.000 kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag 700 kr.

A conto vandbidrag 200 kr.

A conto elbidrag kr.

A conto kølingsbidrag kr.

Antennebidrag 130 kr.

Internetbidrag kr.

I alt betales pr. måned/kvartal: 6.030 kr.

fortsættes på næste side

afkastet efter ydelsen på kre-
Fortsat fra foregående side

ditforeningslånet, til dækning af opførselsomkostningerne i ejendommen. Det er lidt vanskeligt for en ejendomsejer, at vide præcist hvad det beløb er, men man kan få denne oplysning fra ejerforeningens bestyrelse. Så kan man beregne det pr lejemaal, og derefter beregne det normale afkast på denne investering.

Hvis det for eksempel har kostet 500.000 at opføre din lejlighed, så kan ejer beregne afkast i den normale ydelse på kreditforeningslån på 30 år, til dækning af de 500.000 i opførselsomkostninger.

Eksempel på beregning af omkostningsbestemt leje

Hvis din ejendom er før 1973, så vil grundlejen typisk være 250-300 kr. pr m². Siden 1973 er der selvfølgelig sket en del forbedringer af

ejendommen, for eksempel nyt badeværelse, ny isolering og der kan være mange andre forbedringer. Værdien af disse forbedringer kan tillægges de 250 kr. i grundleje.

Derudover kan man tillægge et beløb for udvendig vedligeholdelse, som f.eks. udgør 140 kr. pr m². Man skal også tillægge de driftsudgifter, der ikke opkræves ved siden af huslejen.

Hvis du nu selv, med alle dine udgifter til kreditfor-

eningslån, betaler ca. 80.000 kr. pr år eller 6.667 kr om måneden, så skal du altså selv betale de sidste 1.900 kr. pr måned, da det kun er de 4.767 kr. pr. måned, du kan opkræve hos lejer.

Ejendomme fra 1992 og nyere

Hvis din ejendom er fra 1992 er du ikke bundet af reglerne om omkostningsbestemt leje. Der er såkaldt fri huslejefastsættelse. Det for-

udsætter dog, at du har husket at anføre dette i lejekontrakten.

| Omkostningsbestemt leje Eksempel: Ejerlejlighed fra 1960 på 80 m² | Årlige udgifter |
|---|------------------------------|
| Varme og elektricitet betales direkte af lejer til forsyningsselskabet | |
| Driftsudgifter | |
| Grundskat til kommunen (grundskyld) | 6.500 |
| Afgift for vandforbrug | 3.000 |
| Renovation, rottebekæmpelse og skorstensfejning | 500 |
| Forsikring | 2.000 |
| Udarbejdelse af varmeregnskab | 500 |
| Administration | 3.000 |
| Afkast | |
| Kapitalafkast (7 % af 15 alm vurdering, 70.000) | 4.900 |
| Forøget afkast (20 kr * 80 m ²) | 1.600 |
| I alt, pr år | 22.000 |
| | |
| Driftsudgifter (22.000 : 80) | 275 kr./m ² |
| Henlæggelse til vedligeholdelse (efter boligreguleringslovens § 18) | 60 kr./m ² |
| Henlæggelse til Grundejernes Investeringsfond | 80 kr./m ² |
| I alt, pr år | 415 kr./m² |
| | |
| Værdi af forbedringer, anslået | 300 kr./m ² |
| | |
| Leje i alt | 715 kr./m² |
| Leje pr måned (715 kr * 80 m² / 12 md) | 4.767 kr |

De almene ventelister gav 189 mio. i indtægter i 2016, men intet overblik over udbud og mangel på almene boliger

Selskabernes indtægter på boligsøgendes gebyrer stiger og stiger. KAB har mere end 100.000 opnoteringer i hovedstadsområdet. Samlet må der være ca. 1 million opnoteringer ud over landet.

Af Lars Vestergaard

Overblikket over efterspørgslen, – manglen, på almene boliger savnes, og i dele af landet bliver boligerne heller ikke bygget.

Gebyrerne skal opkræves, og efter reglerne dække omkostningerne til ventelistedadministration.

Reglen er udpræget elastisk, da nogle selskaber kan nøjes med 99 kr. årligt, mens andre kræver 250 eller 300 kr. for den samme ydel-

planlægning.

Den omvendte verden!

Skulle nogen have glemt det, så er betaling for ventelister til private lejeboliger ulovlig dusør!

Det private erhvervsliv betaler for adresselister og kundedatabaser, men i den almene sektor skal kunderne betale for at stå i kø. Det er den omvendte verden. I sin selvforståelse er sektoren, nøjagtigt som i Østeuropa før murens fald, leverandør af en ra-

at skulle indfri garantiene for byggelåne, hvis husene skal sælges eller rives ned, fordi folk trods alt flytter fra land til by.

Århus og Hovedstadsområdet har derimod lange ventelister ikke mindst fordi København, Frederiksberg, Gentofte, Dragør og Vallensbæk i mange år har afvist at bygge de nødvendige almene boliger.

Ventelisterne kan være korte eller lange, det påvirker ikke det almene boligbyggeri.

lejeboliger på www.lejnu.dk. Sommeren 2017 viser www.lejnu.dk 634 almene boliger og i alt 2.166 lejeboliger.

Søndagsavisens www.Boligportal.dk viser 863 ledige almene boliger, og i alt 8.400 lejeboliger af meget forskellig pris, kvalitet og beliggenhed.

Den landsdækkende portal <http://www.danmarkbolig.dk/> er blevet forbedret. Den viser nu, dag for dag, samtlige landets 1500-1700 ledige almene boliger; men den er ikke

heraf 366.000 almene boliger i 112 organisationer, herunder fælles venteliste-systemer til:

<https://www.aarhusbolig.dk/> 45.973 almene boliger i Århus kommune med tilstødende områder.

Århusbolig har 118.250 boligsøgende, fordelt på 50.384 aktive og 67.866 passive.

Gebyr er 100 kr. årligt, men adgang til telefonisk hjælp og vejledning koster ekstra 100 kr. årligt.

<https://www.boiaalborg.dk/>



se: År efter år, at udsende et brev med indbetalingskort eller registrere indbetalingen via PBS, hvilket kun koster få kroner.

Naturligvis er der mere arbejde når, der efter mange års venten, udsendes tilbud om ledige boliger, men det kan digitaliseres. Hvis ventelisterne bliver samlet til større fælles portaler, kan der opnås store besparelser ved automatisering og mindre manuelt arbejde.

Desværre er indtægterne blevet for lukrative til at selskaberne selv tager initiativ til en rationalisering og effektivisering af ventelisterne. Det ville ellers være til gavn og glæde for de boligsøgende, foruden at fælles ventelister vil være det sikreste planlægningsgrundlag for kommunernes by og bolig-

tioneret ydelse til en umættelig efterspørgsel. Behovet for markedsføring er ikke forstået.

Nogle selskaber har kun ganske korte ventelister. Andre har på samme tid både lange ventelister og ledige boliger. Det viser at opnoteringerne i et vist omfang er "forsikringer" for fremtidige behov, snarere end et akut boligbehov. Vi har ikke tal på det, men fælles ventelister kunne vise forskellen på passive og aktive, akutte boligsøgende!

Overskud og mangel

Kommuner, der for nogle år siden insisterede på byggeri i landsbyerne i håb om at opretholde befolkningstallene, må se i øjnene at boligerne er og bliver tomme, og at kommunerne risikerer

Gebyrerne går til løn i udlejningsafdelinger og boligadministrationer.

Det almene byggeri styres af kommunerne, som ikke har lyst til at betale den "dummebøde" på 10 % af byggesummen til staten, som hedder grundkapital-indskudslån.

Kravet om grundkapitalindskud øges og sænkes af regering og folketing alt efter om man vil øge eller bremse beskæftigelsen i byggefagene. Resultatet er for lidt alment byggeri, når boligbehovene vokser.

Boligsøgning

Akut boligsøgende er henvist til det private boligmarked fx via www.Boliga.dk, som ud over praktisk taget alle ejer- & andels-boliger viser en del private og almene

en venteliste. Der henvises til de relevante selskaber og ventelister.

Desuden har de fleste kommuner social boliganvisning.

Løsning: Fælles ventelister

Unik.dk og EG.dk er 2 seriøse og altdominerende IT-leverandører til boligadministration i Danmark, som konkurrerer om at levere de bedste IT-systemer, så alle administrationer, uanset størrelse kan være effektive. Det skal vi være glade for. Tænk hvis der kun var en leverandør, som kunne hvile trygt på laurbærene.

Unik.dk leverer til over 400 private og almene administrationer med over 500.000 lejemaal.

EG.dk / EG Bolig leverer ligeledes systemer til administration af 500.000 boliger,

20.000 almene boliger i 9 selskaber og 5 kommuner. Gebyr 200 kr.

<http://www.boviborg.dk/> 8.300 boliger i 2 administrationer for 6 selskaber i 4 kommuner. Gebyr 250,- / 150,-. Imponerende små fraflytningsprocenter = meget stabile og tilfredse beboere.

<http://www.syddanskbolig.dk/> 3.002 boliger i 3 selskaber i Sønderborg kommune. Årligt gebyr 200,-.

<https://www.lejehuset.dk/> 9.801 boliger i 3 selskaber i 8 midt-vestjyske kommuner ff. Herning, Ikast. Gebyr 400,- dog kun 150,- ved "E-tilbud".

<https://www.randersbolig.dk/> 8.500 boliger i 8 selskaber i 5 kommuner. Randers, Mariager, Hadsund, Djursland. Gebyr 200,-

Opnoterings- og ventelisteindtægter i de almene boligorganisationer

Landbyggefondens statistikker viser at de store boligadministrationer tjener godt på de mange aktivt boligsøgende samt de mere passive, der har tegnet en "bolig-forsikring" ved at lade sig opnotere til senere behov

Af Lars Vestergaard

Venteliste-gebyrerne er blevet en betydelig indtægtskilde i Hovedstaden.

For de store selskaber er det blevet så fed en forretning, at de vil bevare de mange lister, og hindre en sammenlægning, som kunne give besparelser og overblik.

Årlig indtægt på ventelister

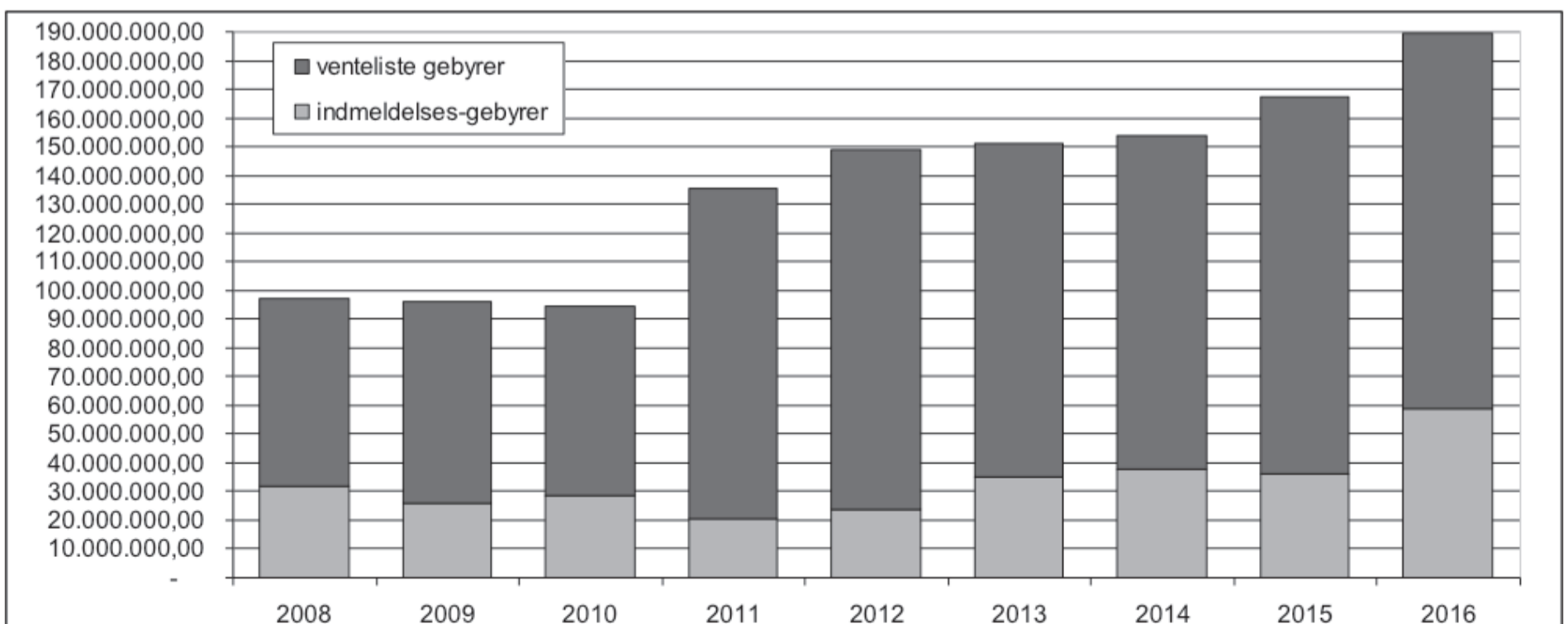
År – Antal boligorganisationer og andel regnskaber indberettet

| | |
|---------------------------------------|-----------------|
| 2016 – 717/1008 = 100 % (12.08.17) | 189.425.430 kr. |
| 2015 – 728 = 100 % | 167.073.590 kr. |
| 2014 – 742 = 99,8 % | 153.781.321 kr. |
| 2013 – 747 = 99,8 % | 150.991.699 kr. |
| 2012 – 780 = 99,8 % | 148.767.678 kr. |
| 2011 – 804 = 100 % | 135.371.419 kr. |
| 2010 – 581 = 100 %, kontinuitets-brud | 94.722.580 kr. |
| 2009 – 870 regnskaber = 100 % | 95.996.940 kr. |
| 2008 – 863 regnskaber = 100 % | 97.228.446 kr. |

De store selskabers indtægter på ventelisterne i mio kr

| Navn | Område | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|-------------------------------------|--------------------|------|------|------|------|------|
| KAB | Hovedstaden | 20 | 21,1 | 22,2 | 23,1 | 24,1 |
| DAB, af 1942 s.m.b.a. | Hele DK | 6,6 | 7,5 | 8,3 | 10,1 | 23,9 |
| Lejerbo | Hele DK | 7,7 | 8,6 | 7,8 | 14,5 | 15,8 |
| Domea | Hele DK | 11,9 | 11,4 | 11,4 | 11,8 | 13,2 |
| Boligforeningen AAB | København+omegn | 7 | 7,6 | 8,8 | 9,4 | 9,7 |
| Boligkontoret Danmark | Hele DK | 6,2 | 6,9 | 6,6 | 7 | 7,8 |
| fsb | København+omegn | 3,2 | 3,9 | 5,2 | 5,3 | 6,1 |
| Boligselskabet Sjælland | Midt+Vest-Sjælland | 4,7 | 5,1 | 5,6 | 6 | 6,1 |
| Boligforeningen 3B | København+omegn | 3,2 | 2,9 | 4 | 3,8 | 3,9 |
| CIVICA, Højstrup Bolig & OAB | Odense | 2,1 | 2,4 | 3,2 | 3,8 | 3,5 |
| Fællesadministrationen af 2009 FA09 | København+omegn | 1,5 | 1,6 | 2 | 2,4 | 2,6 |
| Randersbolig | Randers | | | 2,3 | 2,3 | 2,4 |
| Boligforeningen VIBO | København+omegn | 2,7 | 2,8 | 2,4 | 1,6 | 2,3 |
| Arbejdernes Andels Boligforen. | Aarhus | 2,6 | 2,2 | 2,1 | 2,3 | 2,3 |
| BO-Vest Boligsam. på Vestegnen | Kbh. Vestegnen | 2,8 | 2,6 | 4,8 | 2,5 | 2,2 |
| ALBOA, Aarhus | Aarhus | 1,7 | 1,8 | 1,8 | 1,9 | 1,9 |

Ventelisteindtægternes stigning i perioden 2008-2016



Forkert at kalde ventelister en fed forretning

Det er direkte forkert, når Danmarks Lejerforeninger påstår, at DAB har fordoblet ventelistegebyret fra 2015 til 2016

Det er direkte forkert, når Danmarks Lejerforeninger påstår, at DAB har fordoblet ventelistegebyret fra 2015 til 2016.

Dementi fra DAB

I en artikel bragt af Danmarks Lejerforeninger den 29. august 2017 kan man læse, at ventelistegebyrerne, som "de store" boligselskaber [administrationsselskaber] opkræver, er blevet en fed forretning.

Artiklen, der er skrevet af Lars Vestergaard, underbygger påstanden med fakta om, hvordan gebyrerne for op-

skrivning på ventelister har udviklet sig siden 2012. DAB påstås i den forbindelse at have fordoblet ventelisteindtægterne fra 2015 til 2016 til 23,9 millioner kroner. Det tal er forkert.

- Det ærgrer mig, at Danmarks Lejerforeninger ikke har taget fat i os for at verificere tallene inden de går videre med så markant en udmelding. Vi kunne jo med det samme have fortalt dem, at det korrekte tal for ventelistegebyrer er 10,1 millioner kroner – altså under halvdelen af det påståede beløb, og i øvrigt uændret i forhold

til 2015, forklarer Niels Olsen, administrerende direktør i DAB.

De 23,9 millioner kroner, som artiklen refererer til, er summen af de samlede gebyrer og særlige ydelser, DAB har opkrævet i alt i 2016. Det gælder eksempelvis restancer, lønrefusion og deltagerbetaling for kurser afholdt af DAB. Tallet dækker altså over langt mere end blot ventelistegebyrerne.

Indtægter modsvarer udgifterne

De indtægter, DAB har haft på ventelistegebyrerne mod-

svarer fuldt ud de udgifter, der er forbundet med vedligeholdelse af ventelisterne.

- Vi er meget opmærksomme på, at de gebyrer, vi opkræver, står mål med vores udgifter på området. Ikke blot fordi lovgivningen kræver det, men fordi vi ser det som vores pligt. Netop i år har vi lanceret en ny fælles opskrivning, som betyder, at boligsøgende med bare én opskrivning kan skrive sig op til alle de boliger, DAB administrerer, fortæller Niels Olsen.

Billigere at skrive sig op i flere selskaber

Hvor hvert lokale boligselskab før tog 150 kroner pr. år for en opskrivning, koster det nu blot 180 kroner om året i det nye system – uanset, hvor mange selskaber den boligsøgende er skrevet op i.

- Vi har lagt stor vægt på, at det nye system både skal være nemt at gå til og at det ikke skal give de boligsøgende flere omkostninger. Og det synes jeg, vi er lykkedes med, slutter Niels Olsen.



Ventelister: Hvem har uorden i data, og hvem er det mest flovt for?

DAB protesterer 6. oktober over egne fejl i indberetninger til Landsbyggefonden

Af Lars Vestergaard

Det er en tidskrævende, løbende proces, at verificere venteliste-problemerne og bolig-mangelen, som medfører mange kontakter rundt om.

Den 19. juni 2017 skrev jeg til Landsbyggefondens analyse-afdeling at, der var åbenlyse fejl i DABs regnskabs-indberetninger, som LBFs kontrollanter lovede at få rettet. Derefter har jeg og formentlig LBF forventet at tallene var korrigerede og korrekte; men jfr. DABs "nyheds-opslag" af 6. oktober 2017 har DAB vidst at indberetningen var fejlbehæftet og vildledende.

Alle almennyttige boligselskaber skal benytte og indberette samme kontoplan af hensyn til Boligministeriet, LBF, forskningen og offentlighedens interesser, herunder ikke mindst statistikker, analyser og sammenligninger.

Når organisation 9005 DAB på konto 1602.010, "Indmeldelse/ kontingent", indberetter 23.912.000 kr. burde man kunne forvente, at regnskabsindberetningen efter godkendelse og underskrift af selskabets ledelse og revision samt kontrol og korrektion i LBF er korrekt.

I nyheds-opslaget af 6.10.2017 på DABs hjem-

meside gør DAB indsigelse mod deres egen uspecificerede og dermed vildledende indberetning til LBF, og forklarer:

"De 23,9 millioner kroner, som artiklen refererer til, er summen af de samlede gebyrer og særlige ydelser, DAB har opkrævet i alt i 2016. Det gælder eksempelvis restancer, lønrefusion og deltagerbetaling for kurser afholdt af DAB. Tallet dækker altså over langt mere end blot ventelistegebyrerne."

Kontoplanen kræver at alt på konto "602 LOV-MÆSSIGE GEBYRER OG SÆRLIGE YDELSER" udspecificeres på underkonti og derefter summeres på "Konto 602 i alt [1602.300]"

F.eks.:

- 1 – Indmeldelse/kontingent [1602.010]
- 2 – Fraflytningsgebyr [1602.020]
- 3 – Restancegebyr (påkravsgebyr) [1602.030]
- 4 – Ventelistegebyr [1602.040]
- 21 – Refusion af lønudgifter m.v. [1602.210]
- 24 – Deltagerbetaling, kursusvirksomhed o. lign. [1602.240]

DABs registrerede indberetning har ikke respekteret kontoplanens specifikationskrav. Beløbene

er ikke udspecificerede på underkonti; men helt i overensstemmelse med DABs nyhedsopslag indberettet samlet på konto 1602.010, hvor de ikke nødvendigvis hører til.

Jeg skal derfor beklage at jeg har tilladt mig at fæste lid til DABs indberetning til LBF og viderebragt disse data.

Når/ hvis DAB får korrigeret selskabets regnskabsindberetninger til LBF skal jeg meget gerne rette mine tabeller.

Meningen med artiklen er ikke "pindehuggeri" om bogførings- eller indberetningsfejl i millionklassen, men at gøre opmærksom på at stort set ingen boligsøgende i Hovedstaden har interesse i at kunne se, at der kan være ledige boliger i Hirtshals, Sønderborg og Esbjerg.

Derimod kunne det have stor interesse, og der kunne opnås store besparelser, ved at de storkøbenhavnske boligselskaber samlede deres ventelister i én fælles venteliste, som ville være langt billigere for selskaberne at drive i fællesskab. Samtidig ville mængden af aktivt / desperat boligsøgende i Hovedstaden ville fremgå med stor tydelighed. Alt til gavn for de almene boligselskaber, samt ikke mindst de boligsøgende

... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

PRIVAT UDLEJNING

Vedligeholdelse af fyr og betaling for renovation

Hej

Jeg har et spørgsmål vedrørende driftsomkostninger af brændeovn og gasfyr. I min nye lejekontrakt står der følgende:

”§8 – Vedligeholdelse i lejeperioden.

- Gasfyrret er indstillet fra installatørs side. Skal der evt. montør til gasfyrret, påhviler udgiften lejer, hvis evt. fejl skyldes ændring af indstilling udført af lejer.
- Lejer afregner/sørger for, at få tjekket gasfyrret 1 gang hvert andet år – første gang i november 2019.
- Lejer har vedligeholdelsen i forbindelse med opvarmning herunder brug af brændeovn, skorstensfejer m.v. Afregning af skorstensfejer sker én gang årligt – første gang februar 2019.”

Desuden kræver de at lejer skal betale afregning/udgifter af renovation.

Må disse udgifter godt påhvile lejer? At betale skorstensfejer, betale for vedligeholdelse af gasfyr samt renovation?

I øvrigt står der i kontrakten, at lejer selv sørger for opvarmning.

Med venlig hilsen, L

Selv om jeg ikke har læst din lejekontrakt, mener jeg at de vilkår, som du har nævnt er ugyldige.

Vedligeholdelse: Der er sket en ændring af lejeloven den 1/7 2015, som gælder i alle regulerede kommuner, herunder Svendborg. Efter denne dato er det ikke gyldigt at aftale, at lejer skal vedligeholde andet udvendigt end haven. Vedligeholdelse af fyr og lign. hører under udvendig vedligeholdelse.

Renovation: Højesteret har afgjort hvilke beløb, en lejer kan tvinges til at betale ved refusion uden for huslejen. Højesteret siger, at dette **kun** kan ske for de udgiftsarter, hvor der i lejeloven er udtrykkelig hjemmel (tilladelse) til det.

I lejeloven er der hjemmel til at opkræve, varme, vand og antenneudgifter uden for huslejen, men ikke renovation. Renovation skal derfor være indregnet i huslejen.

Det betyder, at du kan kræve det, du har betalt i renovation, tilbagebetalt.

Meld dig ind i Lejerforeningen Sydfyn og få bistand til din sag.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg



Hvem skal vedligeholde hvad?

Lejelovens regler om fordeling af vedligeholdelsespligt?

Først en vigtig definition. Når man i lejeloven taler om indvendig vedligeholdelse, så betyder det kun ”hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve”. Vedligeholdelse af fyr, udskiftning af pakninger, vedligeholdelse og fornyelse af hvidevarer mm. hører under udvendig vedligeholdelse, selvom det foregår indvendigt.

I § 19 står, at det som udgangspunkt er udlejeren, der har vedligeholdelsespligten både indvendigt og udvendigt. Den eneste undtagelse er vedligeholdelse og fornyelse af låse og nøgler, som påhviler lejer, jf. § 20.

Lejer og udlejer kan aftale, at f.eks. indvendig vedligeholdelse (hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve) påhviler lejer. Dette fremgår af § 24 (se nedenfor).

Reglerne for udlejers pligt til at foretage indvendig vedligeholdelse fremgår af § 21. Udlejer kan opfylde sin vedligeholdelsespligt ved at afsætte et fast beløb på en indvendig vedligeholdelseskonto, som lejer kan anvende til hvidtning, maling, tapetsering og lakering i boperioden.

Af § 22 fremgår reglerne for hvordan det faste beløb til vedligeholdelseskontoen beregnes. For 2018 er det faste beløb 45 kr./m² årligt. Desuden indeholder bestemmelsen regler om regnskabspligt.

Af § 23 fremgår reglerne om hvordan pengene skal udbetales til lejer og om videreførsel af kontoen ved lejerskifte.

§ 24 er en vigtig beskyttelsesparagraf for lejerne. Den handler om, hvorvidt der kan aftales andre vilkår end dem, der gælder i paragrafferne 19-23. Generelt kan der ikke aftales noget om vedligeholdelse i lejekontrakten, der stiller lejer ringere end det, der står i paragrafferne. Der er kun en undtagelse herfra: Det kan aftales, at lejer skal overtage visse vedligeholdelsesarbejder. Det mest almindelige er, at lejer overtager den indvendige vedligeholdelse, men også udvendige vedligeholdelse og vedligeholdelse af have, kan overtages af lejer ved aftale.

De udvendige vedligeholdelsesarbejder eller vedligeholdelse af fyr og andre tekniske installationer inde i lejligheden kan dog ikke ved aftale overtages af lejer i *regulerede kommuner*. Her kan lejer kun overtage den indvendige vedligeholdelse samt vedligeholdelse af have.

Man er altså dårligere beskyttet, hvis man bor i en ureguleret kommune. Se på bagsiden, om din kommune er reguleret eller ureguleret.

Hvis du har aftalt i kontrakten, at du skal stå for den indvendige vedligeholdelse og der ikke står andet, kan du ikke ved fraflytning pålægges at betale for f.eks. vedligeholdelse af haven.

Lejerforeningerne i Danmarks Lejerforeninger kan findes på:

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

... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Flytteafregning

? Jeg er fraflyttet og har fået min flytteafregning. Der står bl.a. en malerregning på 36.500 kr. – har jeg krav på at få

- en udspecificeret regning for malerarbejdet inden jeg betaler min flytteafregning

Med venlig hilsen, X

! Det står ikke udtrykkeligt i lejeloven for privat byggeri, at du har ret til at få en specificeret regning.

- Hvis du gør indsigelse mod beløbet, skal udlejer indbringe sagen for huslejenævnet. I den forbindelse vil huslejenævnet forlange dokumentation for istandsættelsesarbejderne. Den dokumentation, som udlejer sender til huslejenævnet har du ret til at få tilsendt.

Jeg vil derfor råde dig til følgende:

- Betal ikke noget før huslejenævnet har behandlet sagen.
- Meld dig ind i Roskilde Lejerforening og få rådgivning.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

Varmeafregning

? Der blev sidste år indlagt varme i min datters lejlighed (radiatorer). I den forbindelse fik hun en husleje-forhøjelse samt en månedlig opkrævning på 400 kr i a conto varme.

Hendes kontrakt blev ikke fornyet – det vil sige der står intet om varmeafregning, da den før var uden varme – heller ikke i varslingen om husleje-forhøjelsen på grund af den indlagte varme.

Hun er studerende og sparer derfor, hvor hun kan - bl.a. på varmen. Nu har hun fået en ekstra varmeregning på over 3.000 kr, da man har fordelt den totalt forbrugte varme i ejendommen på kvadratmeterne i de respektive lejligheder, da målerne ikke var aktiveret. Det vil sige, hun nu kommer til at betale for naboernes forbrug. Er det lovligt?

Med venlig hilsen, Lykke

! Hej Lykke

Nej. Det er ikke lovligt at fordele varmeudgifter efter kvadratmeter. Det fremgår af § 7 i "Bekendtgørelse om individuel måling af el, gas, vand, varme og køling, nr. 563 af 02/06/2014".

Din datter kan gøre indsigelse mod varmeregningen. Jeg vil råde hende til at melde sig ind i Amager Lejerforening for at få bistand, blandt andet for at få tjekket, om hun betaler for meget i husleje.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg



Kan en boligforening ophæve lejemålet?

? Hvis en boligforening har ladet arbejde (eksempelvis havearbejde) udføre på lejers regning og derefter vil opkræve regningsbeløbet via huslejen (PBS), og hvis lejer af flere årsager finder regningen uberettiget og kun betaler den ordinære husleje inkl. a conto forbrug, kan udlejer så kalde det ubetalte beløb for "lejerestance" og lægge det til grund for ophævelse af lejemålet? Med andre ord: er en sådan regning at betragte som pligtig ydelse?

Med venlig hilsen, E.

! En udlejer kan kun ophæve lejemålet, hvis lejer har misligholdt lejeaftalen. Den mest almindelige misligholdelse er, at lejer ikke har betalt sin husleje og de acontobeløb, der er nævnt i kontrakten. Denne form for misligholdelse kan afgøres af fogedretten, fordi det umiddelbart kan afgøres, om lejen er betalt eller ej. Men i næsten alle andre tilfælde, vil udlejer være tvunget til at gå til boligretten med sagen, såfremt lejer ikke vil flytte frivilligt.

Hvis en udlejer sender en regning på reparation i lejemålet til lejeren, er der ofte uenighed om, hvorvidt lejer har overtrådt lejeaftalen. I så fald er det ikke tale om en "pligtig ydelse i leje-forholdet" Derfor kan udlejer ikke gå direkte til fogedretten med sagen. Udlejer må få en dom ved boligretten for at lejeren har pligt til at betale for reparationen, før han kan tvinge lejeren til at flytte.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

De boligsøgende er til grin for deres egne penge

Mange danskere er skrevet op til en bolig i den almene sektor. Men ønsker man at bo alment f.eks. i Københavns Kommune, Frederiksberg, Roskilde, Århus eller andre byer, hvor der er stor mangel på boliger, er det i dag spild af penge.

Af Jakob Lindberg

Ganske vist har alle de almene administrationselskaber ventelister, som omhyggeligt bliver administreret, men i realiteten er venteliste-systemet i mange kommuner sat ud af kraft.

Det skyldes flere ting: For det første har kommunalbestyrelsen efter loven anvisningsretten til hver fjerde almene bolig, som bliver ledig.

For det andet kan et boligselskab indgå aftale med kommunalbestyrelsen om at stille endnu flere ledige familieboliger til rådighed til løsning af påtrængende boligsociale opgaver. Det står i almenboliglovens § 59, stk. 2. Aftalen kan dække op til 100 pct. af de ledige boliger i en afdeling, og kommunalbestyrelsen og boligorganisationen kan i forbindelse hermed aftale kriterier for, hvilke af boligorganisationens ledige boliger som stilles til rådighed for kommunalbestyrelsen, f.eks. boligernes størrelse, beliggenhed og husleje.

Fleksibel udlejning

For det tredje kan et boligselskab indgå aftale med kommunalbestyrelsen om såkaldt "fleksibel udlejning". Ved fleksibel udlejning forstås en ordning, hvor boligselskaberne giver fortrinset for bestemte typer af lejere, f.eks. lønmodtagere, der arbejder inden for kommunens område.

For det fjerde har lejerne bytteret. Hvis man opfylder kriterierne for bytteret i den almene lejelov, kan man bytte med en anden lejer. For nogle få lejere kan dette være en smutvej til at komme ind

i det billige almene byggeri, hvis man er så heldig at finde en byttepartner.

Har ventet i 45 år

Dette sammensurium af regler vækker naturligvis vrede hos mange mennesker der i årevis har stået på venteliste

En af dem er Rolf Nielsen, der bor på Samsø, men gerne vil flytte tilbage til Hovedstadsområdet, hvor han kommer fra.

Han blev i 1973 af sin far-mor skrevet op til en lejlighed i Frederiksberg Kommune i boligselskabet AAB (Arbejdernes Andelsboligforening). Han har snart været medlem af foreningen i 45 år og i den periode betalt flere tusinde kroner i gebyr for at stå på ventelisten.

I 2005 lod han sig skrive op til en lejlighed i AABs afdeling 39 – Bjælkevangen. Dengang blev der sendt tilbud ud til 25 personer ad gangen, og den med lavest medlemsnummer fik lejligheden. Frem til 2010 modtog han tilbud på lejligheder, men alle sammen gik til andre ansøgere.

Efter 2010 fik han ikke flere tilbud og nu har han fået nok. Han har klaget til kommunen over den behandling, han har fået.

Klage

Rolf Nielsen skrev i en mail til kommunen:

– "Jeg ... kan se at mere end 40 års medlemskab og tålmodig venten på en bolig er nytteløst efter at Frederiksberg kommune har sørget for at kun 7,5 % af boligerne bliver tildelt dem som ikke opfylder de nye regler som Frederiksberg Kommune har

fået gennemført. Mere end 40 års medlemskab er tabt ved, at Frederiksberg kommune har opstillet regler som hindrer medlemmerne i at opnå en bolig i deres egen boligforening.

Jeg bemærker, at der vil blive indgået en ny aftale med AAB og håber den aftale vil være mere rimelig overfor dem med mere end 40 års medlemskab og tålmodig venten på en bolig. Jeg håber det er muligt at blive in-formeret omkring den nye aftale, da jeg agter at skrive til Folketingets Boligudvalg om at mit 45 år lange medlemskab ikke tillægges betydning i Frederiksberg kommune. Jeg føler mig snydt og urimeligt behandlet af både Frederiksberg kommune og AAB. Medlemstanken er jo ikke meget værd når mere end 40 års medlemskab ikke tillægges større betydning.

Jeg agter også at bringe spørgsmålet op i medierne, da alle skal vide hvor meget Frederiksberg kommune og AAB tillægger mere end 40 års medlemskab, som parterne har ændret på uden at tage skyggen af hensyn til de medlemmer som dermed mistede muligheden for en bolig, som de i årevis tålmodigt har ventet på."

Kommunen vasker hænder

En kommunal jurist – Birgitte Garval – blev sat til at besvare Rolf Niensens henvendelse:

– "I mail den 7. juni 2017 har du givet udtryk for utilfredshed med den aftale, som Boligforeningen AAB har indgået med Frederiksberg Kommune om fleksibel udlejning og kommunal anvisning af almene boliger.

Til belysning af baggrunden for aftalen sendes et link til de rammeaftale, som blev godkendt af Frederiksberg Kommunalbestyrelse på møde den 9. november 2015, hvor formålet med aftalen udførligt er beskrevet. Rammeaftalen er endvidere godkendt af repræsentantskabet for BL - Danmarks Almene Boliger, 1. kreds, den 29. oktober 2015.

De individuelle aftaler med de enkelte boligorganisationer, der udmønter rammeaf-



talen, er godkendt af boligorganisationernes beboerdemokratiske organer, og din dialog om, hvorvidt Boligforeningen AAB burde have indgået aftalen med Frederiksberg Kommune, må således foregå med Boligforeningen AAB."

Sådan fortsætter meningsudvekslingen mellem Rolf Nielsen og den kommunale jurist. Som det ofte sker bruger kommunerne det såkaldte beboerdemokrati til at vifte borgernes klage væk.

Slutsalve

Rolf Nielsen slutter af med denne kommentar til kommunens jurist:

– "Tak for dine kommentarer, men jeg må havde forklaret mig dårligt, såfremt man tror jeg vil rejse problemerne i de beboerdemokratiske organer. Deres indstilling til min plads i boligkøen kender jeg. Jeg mener, at det er dem, som har frataget mig min plads i boligforeningen som er ansvarlige for dette. Det er i strid med de betingelser, som jeg er indmeldt på, og som i årtier har været gældende, indtil kommunen sammen med boligforeningen

inddrog min plads på ventelisten.

At jeg efter 45 år på ventelisten ikke kan få en bolig anser jeg for brud på den aftale som blev indgået ved indmeldelse i foreningen. Og det er min opfattelse at de skyldige er både kommunen og boligforeningen."



Boligforeningen AAB

Kommunevalget og lejerne

I snæver forstand har kommunevalget betydning for to spørgsmål. Hvor meget nybyggeri kommer der i kommunerne? – og hvordan forholder kommunerne sig til spørgsmålet om huslejeregulering i de private udlejningsboliger? Herom handler artiklen, *Den glemte boligdebat*, på næste side.

Men som lejere, har vi også en generel interesse i de emner, der som regel debatteres mest i kommunerne. Derom handler artiklen, *Kampen om velfærden*.

Kampen om velfærden

Af Jakob Lindberg

De fleste af os lejere befinder os i de økonomiske grupper, man kalder mellemindkomsterne og lavindkomsterne. Derfor har vi en interesse i alle de emner, der har at gøre med opretholdelse af velfærdssamfundet i bred forstand:

- Folkeskolen, fordi vi ikke har råd til at sende vore børn på privatskoler.
- Sygehusene, fordi vi ikke har råd til at blive lappet sammen på privathospitalet.
- Medicintilskud, fordi billig medicin er nødvendig, hvis vi skulle blive alvorligt syge.
- Ældreomsorg, fordi vi ikke kan købe os til trykthed.

Siden den nuværende regering kom til magten, har debatten på Christiansborg i høj grad stået mellem to fløje, som jeg vil kalde ”velfærdsfløjen” og ”skattelettelsesfløjen”. Velfærdsfløjen vil bruge det økonomiske råderum til at øge udgifterne til velfærd, mens skattelettelsesfløjen mener, at råderummet skal bruges til at sænke skatterne.

Velfærdsfløjen består af Socialdemokratiet, Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten.

Skattelettelsesfløjen består af de nuværende regeringspartier Venstre, Konservative og Liberal Alliance, samt Nye Borgerlige.

I mellem disse to blokke står De Radikale og Dansk Folkeparti, selv om de har vidt forskellige opfattelser af prioriteringerne mellem velfærd og skat. De Radikale er glade for skattelettelser. Dansk Folkeparti prioriterer velfærd højst, men er mere eller mindre bundet til at støtte regeringen.

Det nyeste parti i folkettingen, Alternativet har ikke markeret nogen fast linje i denne diskussion.

Begmand

Valget blev samlet set en styrkelse af velfærdsfløjen og dermed en begmand til de partier, der prioriterer skattelettelser højere end opretholdelsen af velfærden.

Den største fremgang fik Socialdemokratiet, der gik 2,4 procentpoint frem, mens Venstre gik 3,9 procentpoint tilbage.

Samlet gik velfærdsfløjen (A, F, Ø) frem fra 42,1 % i 2013 til 43,4 % i 2017. Enhedslisten gik 1,1 procentpoint tilbage, hvilket formentlig skyldes, at de har mistet stemmer til Alternativet,

| 2017 | | |
|----------------------------|-------------------------------------|----------------------------|
| Hele landet | Procent af samtlige gyldige stemmer | Ændring i forhold til 2013 |
| A: Socialdemokratiet | 31,9 | 2,4 |
| D: Venstre | 22,7 | -3,9 |
| C: Konservative | 8,6 | 0,1 |
| O: Dansk Folkeparti | 8,6 | -1,5 |
| Ø: Enhedslisten | 5,9 | -1,1 |
| F: Socialistisk Folkeparti | 5,6 | 0,0 |
| B: Radikale Venstre | 4,5 | -0,2 |
| Å: Alternativet | 2,9 | 2,9 |
| I: Liberal Alliance | 2,5 | -0,3 |
| D: Nye Borgerlige | 0,9 | 0,9 |
| Andre lister | 5,7 | 0,8 |

som strøg ind på den kommunale scene med 2,9 % af stemmerne.

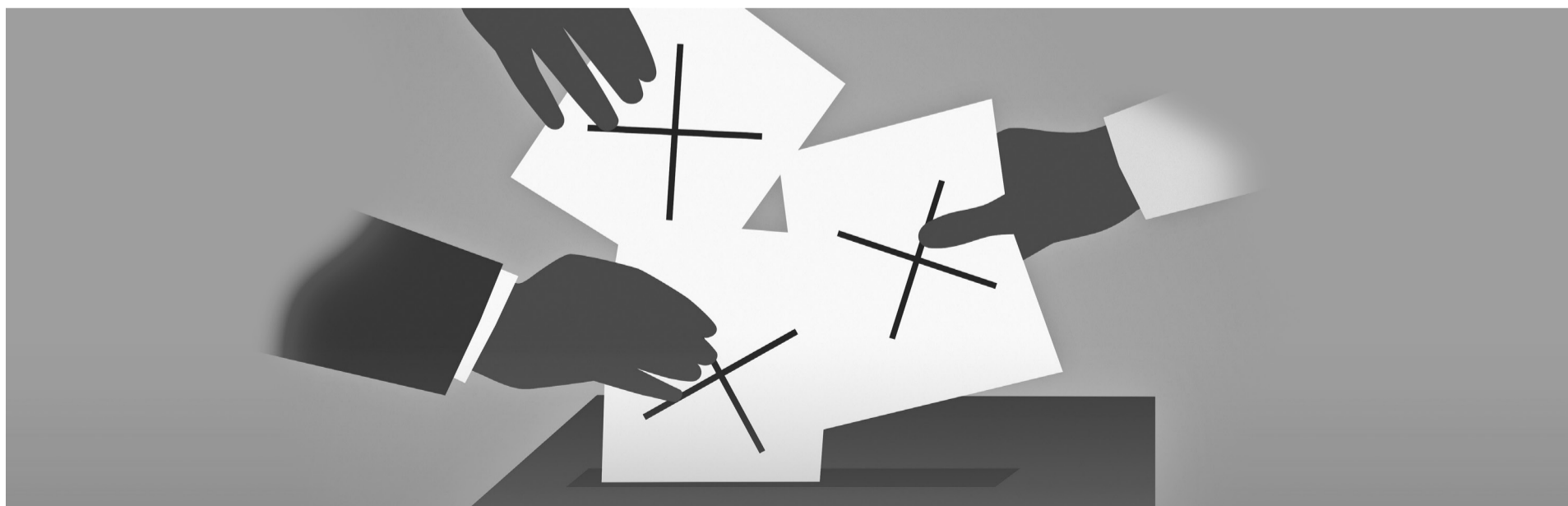
Skattelettelsesfløjen (C, D, I, V) gik tilbage fra 38,1 % til 34,8 %. De Radikale holdt nogenlunde deres vælgerandel, mens Dansk Folkeparti gik tilbage med 1,5 procentpoint til 8,6 %.

Alt i alt må valget fortolkes som et rungende nej til ideen om at finansiere skattelettelser med besparelser på velfærdsområderne.

Jeg mangler at nævne de mange lokale lister, der stillede op i kommunerne. De gik en smule frem til 5,7% af stemmerne. De er vidt for-

skellige, og deres fremgang kan ikke fortolkes i en landspolitisk sammenhæng.

I lokaludgaverne af dette blad vil vi omtale de lokallister, der stillede op i de områder, hvor Danmarks Lejerforeninger er repræsenteret.



Den glemte boligdebat

Spillede boliganglen nogen rolle i valgkampen – og blev huslejereguleringen overhovedet berørt af politikerne

Af Jakob Lindberg

I København og Århus har boligpriserne nu nået et niveau, der ligger over priserne i 2007 – før finanskrisen og det massive prisfald, der fulgte i årene derefter. Finanskrisen blev en ulykke for mange, men prisfaldet på ejerboligerne medførte trods alt, at det frem til 2013 blev muligt for mennesker med almindelige indkomster, at købe deres egen bolig.

Boligmanglen ingen talte om

Nu er vi tilbage og på vej mod en ny boligbølge. Markedet har intet lært. Ejendomsmæglerne jubler hver gang, statistikken melder om prisstigninger. Politikerne har tilsyneladende heller ikke lært noget. Der er i hvert fald ikke blevet taget initiativ til at skabe et mere sundt boligmarked.

Hvis man skal gøre boligmarkedet sundere, skal man bygge flere almene boliger. Selv om de nye almene boliger også er dyre, er der trods alt en afgrund mellem niveauet i det almene og i det nye private udlejningsbyggeri. Jeg taler slet ikke om ejerboligerne. De er ikke til at komme i nærheden af, hvis man er over 60 – allerede fordi bankerne ikke vil låne penge til en huskøber i denne aldersklasse.

Det er kommunerne, der bestemmer om der skal bygges mere alment byggeri i deres område. Men alligevel har emnet stort set ikke været en del af den kommunale valgkamp. En indikator for dette er de kandidatletter, som f.eks. TV2, DR og Århus Stiftstidene har gennemført for at lodde kandidaternes holdning til vigtige

emner. Der blev spurgt om trafik, affald, kultur, idræt, flygtninge, bander og meget mere, men ikke et eneste af spørgsmålene drejede sig om boliganglen.

Status for huslejereguleringen

Kommunerne bestemmer, om der skal være huslejeregulering for det ældre private udlejningsbyggeri. Da boligreguleringsloven fik sin nuværende form i 1970-erne blev huslejereguleringen – i form af den omkostningsbestemte leje - indført i alle kommuner med over 20.000 indbyggere.

Desuden blev det muligt for mindre kommuner, at indføre huslejereguleringen, og det blev muligt for de større kommuner at afskaffe den. Frem til kommunalreformen i 2007 var der tendens til, at næsten alle kommuner i Østdanmark og Fyn indførte huslejereguleringen.

Endnu flere områder fik indført huslejeregulering ved kommunesammenlægningerne i 2007. Som det kan ses af skemaet her på siden er der nu kun 18 kommuner tilbage, som har fravalgt huslejereguleringen.

En af de første spørgsmål, som de nye kommunalbestyrelser skal tage stilling til, er om der skal ændres på huslejereguleringen i kommunen. I næste nummer af dette blad vil vi følge op på dette vigtige spørgsmål.

Hvilke kommuner er uregulerede?

Kommunalbestyrelsen kan beslutte, om en kommune skal følge reglerne i kapitel II-IV i boligreguleringsloven. De kommuner der ikke følger reglerne i dette kapitel kaldes ”uregulerede kommuner”

Af de 98 kommuner i Danmark er de 18 uregulerede

De uregulerede kommuner er:

| Jylland: | Fyn og øer: | Sjælland og øer: |
|-------------------|-------------|------------------|
| Fanø | Ærø | Greve |
| Herning | | Hørsholm |
| Holstebro | | Solrød |
| Ikast-Brande | | |
| Læsø | | |
| Mariagerfjord | | |
| Rebild | | |
| Ringkøbing-Skjern | | |
| Samsø | | |
| Struer | | |
| Thisted | | |
| Tønder | | |
| Billund | | |
| Vesthimmerland | | |

Alle kommuner, der ikke er nævnt ovenfor er regulerede kommuner.

Vi gentager listen i næste nummer af bladet, da der ofte sker ændringer lige efter et kommunevalg.



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

