



EU-advokat giver ghetto-loven en begmand

Ghetto-loven er direkte diskrimination, fastslår EU's generaladvokat i sin indstilling til EU-domstolen. Regeringen og politikerne må betale regningen, men aktivisterne i Almen modstand jubler.

Af Poul Erik Kristensen

Det simrede af forventning da ca. 30 forventningsfulde beboere og aktivister fra Almen Modstand i Århus d. 13. februar ventede på den foreløbige vurdering fra EU-advokaten af lovligheden af den danske ghetto-lovgivning.

Og glæden var stor, da det stod klart, at generaladvokaten vurderede loven som "direkte diskriminerende".

Den historiske udtalelse markerer nemlig et vendepunkt i en lang kamp, der har stået på siden 2018, hvor den danske lovgivning om parallelsamfund blev vedtaget af alle Folketingets partier undtagen Det Radikale Venstre, Alternativet og Enhedslisten. Selv SF stemte for.

Gennem demonstrationer, læserbreve, manifestationer og borgerforslag har aktivister og beboere i blandt andet Gellerup og Bispehaven i Århus, Mjølnerparken og Tingbjerg i København, Vollsmose i Odense samt Schackenborgvænge i Slagelse kæmpet imod loven.

Tiltrængt skulderklap

Men beboerprotesterne har indtil videre ikke rykket en tomme ved regeringens og forligspartiernes opfattelse af, at man løser økonomisk ulighed, sociale



Fortsættes på side 2

Foto: Britta My Thomsen

<p>POST DANMARK PP</p> <p>B</p> <p>Retureres ved varig adresseændring</p> <p>Afsender: Danmarks Lejerforeninger Sankt Peders Stræde 2, 1. sal 4000 Roskilde</p>	<p>Indkaldelse til generalforsamling i Randers Lejerforening</p> <p>Side 4</p>	<p>RLE: GF-indkaldelse, beretning og regnskaber</p> <p>Side 5-6</p>	<p>Indkaldelse og Beretning til generalforsamling i Roskilde Lejerforening</p> <p>Side 7-8</p>	<p>Historien om den bebudede opsigelse af beboerne på Bellahøj</p> <p>Side 8-9</p>
	<p>Silkeborg og Herning</p> <p>Side 10-12</p>	<p>Drømmen om 5.000 almene boliger punkteret</p> <p>Side 13</p>	<p>Tak til Jakob</p> <p>Side 15</p>	<p>Haderslev Lejerforening - nye åbningstider!</p> <p>Side 16</p>

LEJER I DANMARK Nr. 101 Forår 2025

Udgivet af Danmarks Lejerforeninger.
Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.
Redaktion: Poul Erik Kristensen (ansvh.)

Danmarks Lejerforeninger:

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

Daglig Ledelse:

Bodil Kjærsum (Roskilde), Landsformand.
Bjarne Overmark (Randers), Næstformand.
Søren Ramsing (Sydfyn).
Ole Andersen (Silkeborg)
Per Møller Jacobsen (Heden, Nordvestjysk LF).

Kontingent:

Det lokale medlemskontingent mv. fastsættes lokalt.
Lokalforeningernes årskontingent til Danmarks
Lejerforeninger udgør i 2025: 87 kr. pr. husstand.

Bladet

Af praktiske grunde udgives der denne gang kun én fælles udgave af Lejer i Danmark. Derfor er der i dette blad medtaget nogle lokale GF-indkaldelser og beretninger.

Redaktionen af dette blad er afsluttet 1. marts 2025

KORT OM DANMARKS LEJERFORENINGER

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/>



EU-advokat giver ghetto-loven en begmand

Fortsat fra forsiden

problemer og manglede uddannelse hos mennesker ved at flytte dem væk fra bestemte områder. Uligheden, den sociale skel og problemet med frafald i ungdomsuddannelserne gør man ikke noget ved.

Vurderingen fra generaladvokaten er ikke en endelig dom fra EU-domstolen. Det er blot en indstilling til de 15 dommere, som i løbet af de kommende måneder kommer med en afgørelse.

Men da den fastslår, at der er tale om 'direkte (og ikke 'indirekte') diskrimination', har vi ikke fantasi til at tro, at den kan blive vendt helt om i den endelige afgørelse. For 'indirekte diskrimination' er også ulovligt. Dernæst dumpes loven også i forhold til sit eget formål, da den "mindsker snarere end øger chancer for at blive integreret", fortæller Peter Iversen, som sidder i bestyrelsen for Aktiv Modstand, men direkte henvisning til generaladvokatens vurdering.

I forslaget kritiserer generaladvokaten den danske lovs opdeling af befolkningen i "vestlige" og "ikke-vestlige" indvandrere samt deres efterkommere. Ifølge generaladvokaten er denne opdeling baseret på "etnisk oprindelse", hvilket betyder, at Danmark stiller den etniske gruppe "ikke-vestlige" indvandrere i en "sårbar situation".

Stigmatisering

Generaladvokaten argumenterer for, at lovgivningen underminerer sikkerheden omkring disse personers ret til en bolig:

"Det medfører en ringere behandling af disse personer i forhold til lejere i andre kvarterer, hvor størstedelen af befolkningen er af vestlig oprindelse."

Derudover fremhæves det, at lovgivningen stigmatiserer den etniske gruppe og snarere mindsker end øger deres chancer for at blive integreret i det danske samfund.

Når sagen er endt ved EU-domstolen, skyldes det, at 11 beboere i Mjølnerparken i maj 2020 anlagde sag mod boligministeriet for at få udviklingsplanen for Mjølnerparken kendt ulovlig.

Mjølnerparken var nemlig med lovens daværende ord at regne som en 'hård ghetto'. Beboerne mente, at det var diskriminerende, når loven afgjorde deres skæbne ud fra hvor mange af dem, der har indvandrebaggrund. Det er så Østre Landsret, der har valgt at spørge EU-domstolen, om den danske ghetto-



I oktober tog 45 boligaktivister fra forskellige byer den lange rejse til den pompøse EU-retsbygning i Luxembourg.

De skulle overvære en høring, som EU-domstolen foretog om lovligheden af den danske ghetto-pakke. Det var på baggrund af den høring, at generaladvokaten senere byggede sin vurdering, som nu er til behandling hos domstolens 15 dommere.

Sagen blev ført på dansk. Sagens første del blev ført af advokaterne: På 'ghettolovens side' var der kammeradvokaten for staten og én advokat for Slagelse Almennyttige Boligselskab. På beboernes side var der advokater for beboerne i Slagelse og Mjølnerparken, samt advokater for FN-rapportørerne og Institut for Menneskerettigheder.

Dertil var der advokater for BL – Danmarks Almene Boliger og EU-kommissionen, som ikke helt entydigt stod på nogen side.

Runden var præget af en stor grundighed og at dommerne også havde sat sig ind i sagens specielle danske baggrund. Her stod kriteriet 'af ikke-vestlig baggrund' naturligvis centralt, da det er sagens kerne.

Foto: Privat

Fortsættes på side 3

Første skridt i den rigtige retning !

For 7 år siden fremlagde den daværende VLAK-regering ledet af Lars Lykke Rasmussen et udspil med titlen "Ét Danmark uden parallelsamfund. Ingen ghettoer i 2030".

Aftalen om opgør med parallelsamfund/ghettolovgivning blev indgået mellem regeringen, Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og SF.

Der har gennem årene været en vedholdende modstand mod den såkaldte ghettopakke, men skiftende regeringer har stået fast.

Lejere er, som led i ghettopakken, blevet opsagt af deres lejligheder. Nogle er flyttet, men andre har taget kampen op og har gjort indsigelse mod opsigelserne. Lejerne har i første omgang tabt sagerne i boligretten, men har efterfølgende anket til henholdsvis Østre og Vestre landsret.

Østre Landsret har i forbindelse med sager fra København og Slagelse besluttet at spørge EU-Domstolen, om ghettopakken var i strid med EU-direktivet om ligebehandling og dermed udgør en forskelsbehandling, da sagerne tager sit udgangspunkt i beboernes etniske oprindelse – "indvandrere og efterkommere fra ikke vestlige lande".

Beboerne i Mjølnerparken har desuden anlagt sag mod Boligministeriet med påstand om, at ghettopakken er udtryk for forskelsbehandling.

Nu er EU's generaladvokat Tamara Čapeta kommet med sit forslag til EU-domstolens svar til Østre Landsret. Det lyder – "Ghettopakken fra 2018 udgør direkte forskelsbehandling, fordi den bygger på beboernes etniske oprindelse".

Den endelige afgørelse fra de 15 dommere i EU-domstolen kommer forhåbentlig inden sommerferien, og herefter skal sagerne tilbage til Østre Landsret. Mange beboere afventer spændt sagernes udfald, da flere lejere rundt om i landet også har sager på vej.

Den forholdsvis nyudnævnte Social- og boligminister Sophie Hæstorp Andersen og hendes kollegaer i Folketinget følger helt sikkert også sagens gang. Det er sandsynligvis med en berettiget bekymring, for vinder lejerne kommer det med en kæmpe regning til sagsomkostninger og til erstatning til de berørte lejere mm.

Det er desværre ikke muligt at spole tiden tilbage, efter der er blevet udarbejdet udviklingsplaner der er godkendt af myndighederne og derefter omsat til helhedsplaner. Dette er sket med deraf følgende nedrivning eller frasalg af mange gode almene boliger, og har ikke mindst tvunget lejere ud af deres hjem.

I Danmarks Lejerforeninger håber, og forventer vi, at lejerne vinder sagen, der underkender ghettopakken og dermed almenboligloven. Står det til generaladvokat Tamara Čapeta har lejerne ret i, at ghettopakken var i strid med EU-direktivet om ligebehandling af alle uanset race eller etnisk oprindelse. Det er en alvorlig konklusion, og det bliver ikke mindre alvorligt af, at alle partier i det daværende folketing bortset fra Radikale, Alternativet og Enhedslisten stod bag beslutningen. Regningen for omkostningerne til at komme videre, skal ikke betales af hverken Landsbyggefonden, Boligselskaberne eller de berørte afdelinger, men derimod af skadevolderne!

Tak til Almen Modstand, lejerne i de berørte afdelinger og deres advokater for at tage kampen op mod den åbenlyse diskriminerende behandling af lejere i det almene byggeri.

Bodil Kjærum, landsformand

EU-advokat giver ghetto-loven en begmand

Fortsat fra forsiden og side 2

lov er i modstrid med et EU-direktiv fra 2000 om princippet om ligebehandling af alle uanset race eller etnisk oprindelse. Det er i denne sag sammen med en tilsvarende fra Schackenborgvænge i Slagelse, at generaladvokat Tamara Čapeta ved EU-Domstolen kom med sin vurdering.

Nu er det op til EU-Domstolens 15 dommere at komme med den endelige kendelse. Der kan gå 3-4 måneder før et endeligt svar fra domstolen kan tilbagesendes til Østre Landsret.

Klapper i som en østers

Indtil videre har regeringen og forligspartierne ikke reageret på generaladvokatens vurdering, og blandt aktivisterne i Aktiv Modstand er der usikkerhed over, hvordan regeringen vil reagere når dommen kommer.

Men bliver den endelige afgørelse bare nogenlunde klar, er der heller ingen grund til, at en reaktion skal vente på Østre Landsret, er opfattelsen hos Aktiv Modstand.

Når resultatet på forhånd er givet, bør regeringen straks skride til handling. Det er i regeringens magt snarest at ændre eller tilbagekalde loven og de verserende sager.

"Men der er allerede sket stor skade, da mange beboere er blevet tvunget opsagt fra deres bolig og har måttet flytte", understreger Peter Iversen.

"Der er allerede sket både nedrivninger og salg af boliger til private udlejere".

I kølvandet af den danske lovgivnings diskrimination og de ulovlige handlinger, den har medført, venter der et større opgør om hvem, der skal betale for al den skade, der er sket. Beboere, boligforeninger og Landsbyggefonden skal alle holdes skadesløse, og regningen for hele fadæsen bør placeres hos staten, hvor lovgivere i Folketinget vedtog den diskriminerende lovgivning og hvor regeringen pålagde kommuner og boligforeninger at gennemføre diskriminerede handlinger i milliardklassen.

Her er hele den udtalelse, som Generaladvokat Čapeta fra EU-domstolen kom med d. 13. februar 2025:

Den danske lovgivning om almene boliger i omdannelsesområder udgør direkte forskelsbehandling på grund af etnicitet.

Den danske lovgivning om almene boliger sonder mellem flere typer af kvarterer, som har ugunstige socioøkonomiske forhold med hensyn til arbejdsløshed, kriminalitet, uddannelse og indkomst.

De områder, hvor der ud over en ugunstig socioøkonomisk situation har været en andel af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande på over 50% i løbet af de seneste fem år, er på det grundlag blevet udpeget som »omdannelsesområder« (tidligere betegnet som »hårde ghettoområder«).

Loven pålægger de almene boligforeninger, der ejer sådanne områder, at udarbejde en udviklingsplan, hvori det præciseres, hvordan andelen af almene boliger i omstillingsområderne skal reduceres til 40% senest den 1. januar 2030.

Dette kan omfatte frasalg af boliger til private bygherrer, nedrivning eller ombygning af familieboliger til ungdomsboliger.

I sådanne tilfælde skal hidtidige lejeres lejemål opsiges. Lejere, der befandt sig i en sådan situation i to omdannelsesområder – Schackenborgvænge i Slagelse og Mjølnerparken i København – har for de danske domstole anfægtet lovligheden af de udviklingsplaner, der er vedtaget på grundlag af den danske lovgivning om almene boliger.

Østre Landsret (Danmark) har udtrykt tvivl om, hvorvidt den danske lovgivning er forenelig med direktivet om ligebehandling af alle uanset race eller etnisk oprindelse.

Generaladvokat Tamara Čapeta konkluderer i sit forslag til afgørelse af dags dato, at opdelingen i »vestlige« og »ikkevestlige« indvandrere og deres efterkommere er baseret på etnisk oprindelse. Generaladvokaten er af den opfattelse, at selv om »ikkevestlige« personer er en etnisk mangfoldig gruppe, er det, der forener denne gruppe, ikke en række fælles faktorer, der skaber et »etnisk tilhørsforhold« inden for denne gruppe, men snarere den danske lovgivers opfattelse af, at denne gruppe ikke besidder de samme karakteristika som den anden gruppe, de »vestlige« personer.

Generaladvokaten anfører dernæst, at der foreligger direkte forskelsbehandling, når den mindre fordelagtige behandling er direkte baseret på etnisk oprindelse. Selv om de lejere, hvis lejemål blev opsagt, ikke blev udvalgt på grundlag af deres ikkevestlige oprindelse, udsættes de ikke desto mindre for direkte forskelsbehandling på grundlag af etnicitet.

Den første grund til at finde, at der foreligger direkte forskelsbehandling, er ifølge generaladvokaten, at lovgivningen stiller disse lejere i en sårbar situation for så vidt, angår sikkerheden af deres ret til en bolig, hvilket således medfører en ringere behandling af disse personer i forhold til lejere i andre kvarterer, der befinder sig i en sammenlignelig situation, hvor størstedelen af befolkningen er af »vestlig« oprindelse.

For det andet stigmatiserer det etniske kriterium, som den danske lovgiver anvender, den etniske gruppe, hvis strukturelle ulemper med hensyn til deres evne til integration i det danske samfund er blevet erkendt, hvilket mindsker snarere end øger deres chancer for at blive integreret i dette samfund.

BEMÆRKNING: Generaladvokatens forslag til afgørelse er ikke bindende for Domstolen. Generaladvokaten har til opgave fuldstændig uafhængigt at foreslå Domstolen, hvorledes den pågældende sag skal afgøres. Domstolen indleder herefter sin rådslagning og afstemning. Dommen i sagen vil blive afsagt på et senere tidspunkt.



Generaladvokat Tamara Čapeta



RANDERS LEJERFORENING

Stiftet 1918, tilsluttet Danmarks Lejerforeninger

Torvegade 14, 1 • 8900 Randers • Tlf. 51 85 46 55 • Web: www.rlf.dk

Kontortid: tirsdag og torsdag kl. 18.30-21.00

Ordinær generalforsamling i Randers Lejerforening 2024

Onsdag den 26. marts 2025, kl. 19:00
Helligåndshusets store sal - Erik Menveds Plads 1

Dagsorden:

1. Valg af

- a. **Dirigent:** Bestyrelsen foreslår Jan Gripping.
- b. **Referent:** Bestyrelsen foreslår Kim Kristensen
- c. **Stemmeudvalg**

2. Bestyrelsens beretning v/Rasmus Vinther

Herunder beretning fra Beboerlistens byrådsgruppe og Danmarks Lejerforeninger v/Bjarne Overmark

3. Indkomne forslag

- a. Afventes

4. Regnskab for Randers Lejerforening og for Randers Lejeres Støttefond samt budget 2025.

Herunder fastsættelse af kontingent for 2025 v/ Feramuz Acar

5. Valg af

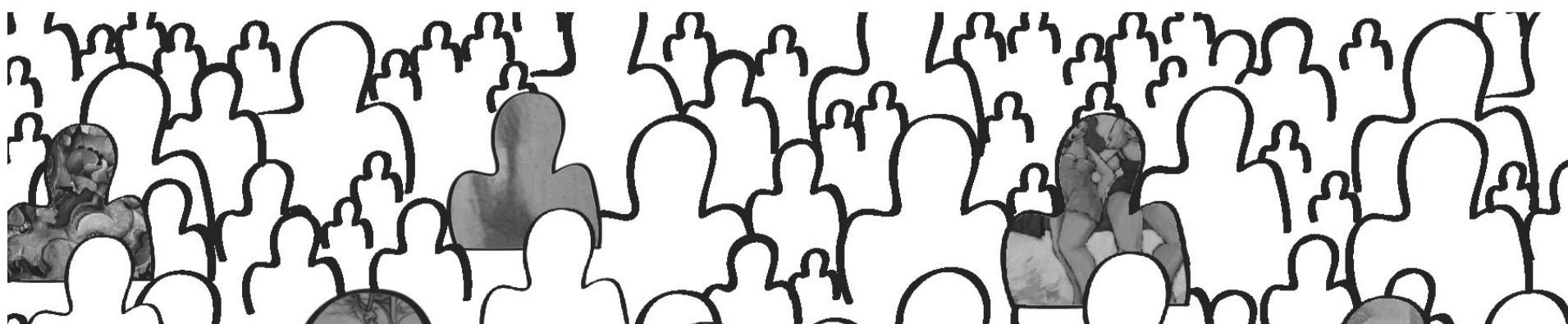
- a. **Kasserer vælges for to år.** På valg er **Rasmus Vinther**
- b. **Fire bestyrelsesmedlemmer vælges for to år.** På valg er følgende:
 - Kim Kristensen
 - Bjarne Overmark
 - Morten Enevoldsen
 - Søren Jørgensen
- c. **Mindst tre suppleanter vælges for ét år.** På valg er følgende:
 - Feramuz Acar
 - Mark Larsen
 - Mogens Nielsen
- d. **Revisor vælges for to år.** Forslag **Per Brorsen**
- e. **Revisorsuppleant vælges for ét år.** Forslag: **Helen Hansen**

6. Eventuelt

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

- Der vil efter generalforsamlingen blive budt på øl, vand og smørrebrød, som serveres i 3-styks æsker.

- Vi glæder os til at se dig !
M.v.h. Bestyrelsen



Indkaldelse til

Roskilde Lejerforening for Enkeltmedlemmers ORDINÆRE GENERALFORSAMLING 2025

Tid : Onsdag d. 23. april 2025 kl. 19.30, Sted: Sct. Pedersstræde 2, 1. 4000 Roskilde

1. Valg af ordstyrer, referent og stemmetællere
2. Bestyrelsens beretning
3. Regnskab for RLE
4. Regnskab for RLE's kampfond
5. Fastsættelse af kontingent og kampfondsbidrag
6. Indkomne forslag
Der er endnu ingen indkomne forslag.
7. Valg jfr. vedtægternes §6
 - Valg af kasserer frem til 2027
 - Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer, frem til 2027
 - Valg af 1 bestyrelsesmedlem frem til 2026
 - Valg af 4 bestyrelsessuppleanter, frem til 2026
 - Valg af 1 revisor, frem til 2027
 - Valg af 2 revisorsuppleanter, frem til 2026
8. Foreningens fremtidige virksomhed
9. Eventuelt

I henhold til vedtægternes § 8 skal forslag der ønskes behandlet på generalforsamlingen, være et bestyrelsesmedlem i hænde senest otte dage før generalforsamlingen.

RLE vil byde på en øl eller vand. Vel mødt! / RLEs BESTYRELSE

Roskilde Lejerforening for Enkeltmedlemmers beretning for 2024

Dette er RLE-bestyrelsens skriftlige beretning for den forløbne periode fra april 2024 til februar 2025. I beretningen indgår ikke nogen lejerpolitiske betragtninger, idet vi vil overlade dette til Roskilde Lejerforening.

BESTYRELSEN

RLEs ordinære generalforsamling blev afholdt d. 17/4-2024. Efter generalforsamlingen har RLE's bestyrelse bestået af Bodil Kjærums, Jens Juul, Gunver Hagbang, Karin Henriksen, Kurt Vedsmand, Regnar Jacobsen, Hanne Juel Andersen, (de 4 sidstnævnte er på valg), samt kasserer Jan Sylvest og formand Tomas Jacobsen. Bestyrelsen har afholdt månedlige bestyrelsesmøder bortset fra i april og juli måneder. Bestyrelsesmedlemmerne er mødt flittigt op og der er blevet drøftet mange lejesager på møderne.

MEDLEMSUDVIKLINGEN

I 2024 har RLE haft 201 medlemmer, hvilket er 1 mere end sidste år. Det ser ud til at den kraftige medlemstilbagegang som vi har oplevet tidligere er stoppet, og at vi nu får nogenlunde ligeså mange nye medlemmer til erstatning for de medlemmer der forlader foreningen. Vi har dog ca. 90 medlemmer færre end inden corona pandemien. RLE oplever at et stigende antal lejere selv finder løsninger på deres problemer fra internet hjemmesider om lejeforhold, og at mange lejere ikke har kendskab til at RLE eksisterer. Det må vi prøve om vi kan gøre noget ved i den kommende periode, fx ved at blive omtalt med gode lejerhistorier i de lokale medier.

KONTORET OG SAGSBEHANDLINGEN

Vi har i år haft åbningstid tirsdag og torsdag på kontoret i hele perioden, og kontoret har været bemandet alle tirsdage og torsdage bortset fra helligdage og vinterferie. Vi kunne godt bruge flere

frivillige i foreningen, da vi på flere vagter end tidligere kun har kunnet have en person på vagt, og dette gør bemandingen mere usikker fx i forbindelse med sygdom. Der har været meget stor forskel på hvor mange henvendelser vi har fået på de enkelte vagter, men der er stadig mange lejere som er mødt op, eller ringer med store og små problemer med udlejerne. Vi har i 2024 startet 32 nye sagsnumre og det er det lidt flere end sidste år. Ud over vagterne og sagsbehandlingen, udfører RLEs sagsbehandlere et stort arbejde som lægdommere i boligretten, her er det klart at retterne har meget lange behandlingstider i øjeblikket, da flere indkaldelser som boligdommer først er til sager som bliver domsføhandlet i 2026. Ligeledes er RLE's sagsbehandlere aktive som lejerrepræsentanter i huslejenævn og beboerklagenævn. Sagsbehandlingstiderne i Roskilde Huslejenævn er desværre også stadig meget lange idet der er behandlingstider på 20-24 måneder eller mere. RL og RLE vil henvende sig til kommunen og påpege de store problemer som de lange behandlingstider medfører for lejerne.

OPLYSNING

"Lejer på Midsjælland" udkommer stadig som et omslag til Danmarks Lejerforeningers blad. Bladet er i 2024 dog kun udkommet 1 gang, i stedet for de sædvanlige 3 gange årligt.

RLE og Roskilde Lejerforenings egen hjemmeside <http://roskilde.dk/lf.dk/> bliver også fortsat opdateret ligesom RLE's facebook side bliver brugt.

SAMARBEJDET MED ANDRE

Vi har, som tidligere haft samarbejde med forskellige lejerforeninger.

Vi har også haft et glimrende samarbejde med bestyrelsen i Roskilde Lejerforening. I Danmarks Lejerforening (DL) er foreningen repræsenteret ved formand Bodil Kjærums og Jens Juul som hovedbe-

styrelsesmedlem.

ØKONOMI

RLE har en sund økonomi og en formue på 144.484,35 kr. Der har i 2024 været et budgetteret underskud på ca. 12.000 kr. Selvom regnskabet udviser et underskud vil der også i de kommende år være tilstrækkelige økonomiske ressourcer til at fortsætte arbejdet for lejere. Kampfonden har i 2024 haft sagsudgifter på kr. 26.228 udgifter på 2.666 kr. til sagsgebyrer for 8 sager indbragt for nævnene. Indtægterne fra § 4 har været på 4.958,38 kr. fra 2 sager. Alt i alt har kampfonden i 2024 haft et underskud på 21.920 kr.

AFSLUTTENDE BEMÆRKNINGER

Bestyrelsen skal afslutningsvis konstatere at vi er kommet godt igennem 2024. Den store medlemstilbagegang vi har oplevet tidligere, er stoppet, men vi vil gerne have flere medlemmer og også meget gerne flere aktive til bestyrelsen og som sagsbehandlere. I perioder har det været svært at dække alle vagter med 2 aktive på kontoret, men det har fungeret godt selvom vi nogle gange har været alene på vagterne, og at det er mere sårbart når der kun er 1 på vagtplanen. Vi vil fremover prøve at holde gang i en medlemskampagne for at skaffe flere medlemmer til lejerforeningerne.

Vi vil på generalforsamlingen supplere denne skriftlige beretning med en kort mundtlig, besvare spørgsmål og indgå i så bred en beretningsdiskussion som de fremmødte medlemmer måtte ønske. Vi håber på et stort og veloplagt fremmøde.

VEL MØDT!
BESTYRELSEN

RLE's regnskaber for 2024

REGNSKAB FOR RLE 2024

DRIFT	UDGIFTER	INDTÆGTER
Kontingent (*)		70.325,00
Frivilligt bidrag		140,00
Renter		315,43
Kontingent Roskilde Lejerforening	28.840,00	
Kontingent Roskilde Lejerforening	28.140,00	
Kampfond	2.010,00	
Dampradio	500,00	
Porto og PBS-opkrævning	5.634,81	
Kuverter, brevpapir, kontorartikler	1.927,00	
Kopiering	1.140,00	
Husleje samt varme	36.000,00	
Telefon	2.344,00	
Diverse omkostninger	3.953,19	
Omkostningsgodtgørelse	3.200,00	
Ialt	84.849,00	70.780,43
Underskud		14.068,57
Balance	84.849,00	84.849,00

(*) Regnskabet dækker 201 medlemmer. (73 almindelige, 128 pensionister og 1 erhverv). Der kom i 2024: 36 nye medlemmer

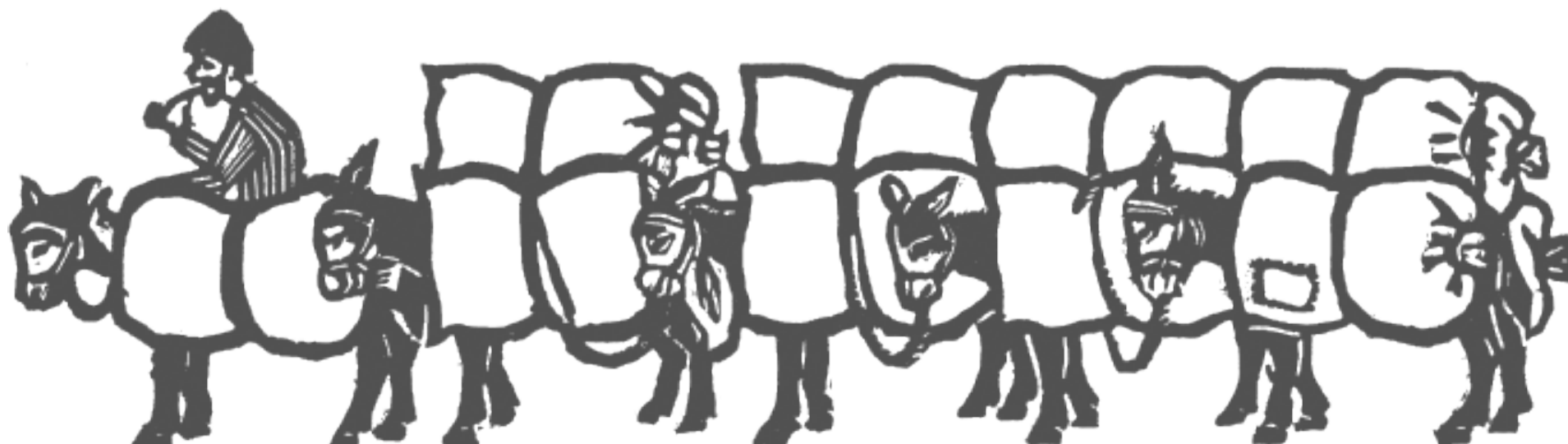
STATUS FOR RLE PR. 31-12-2024

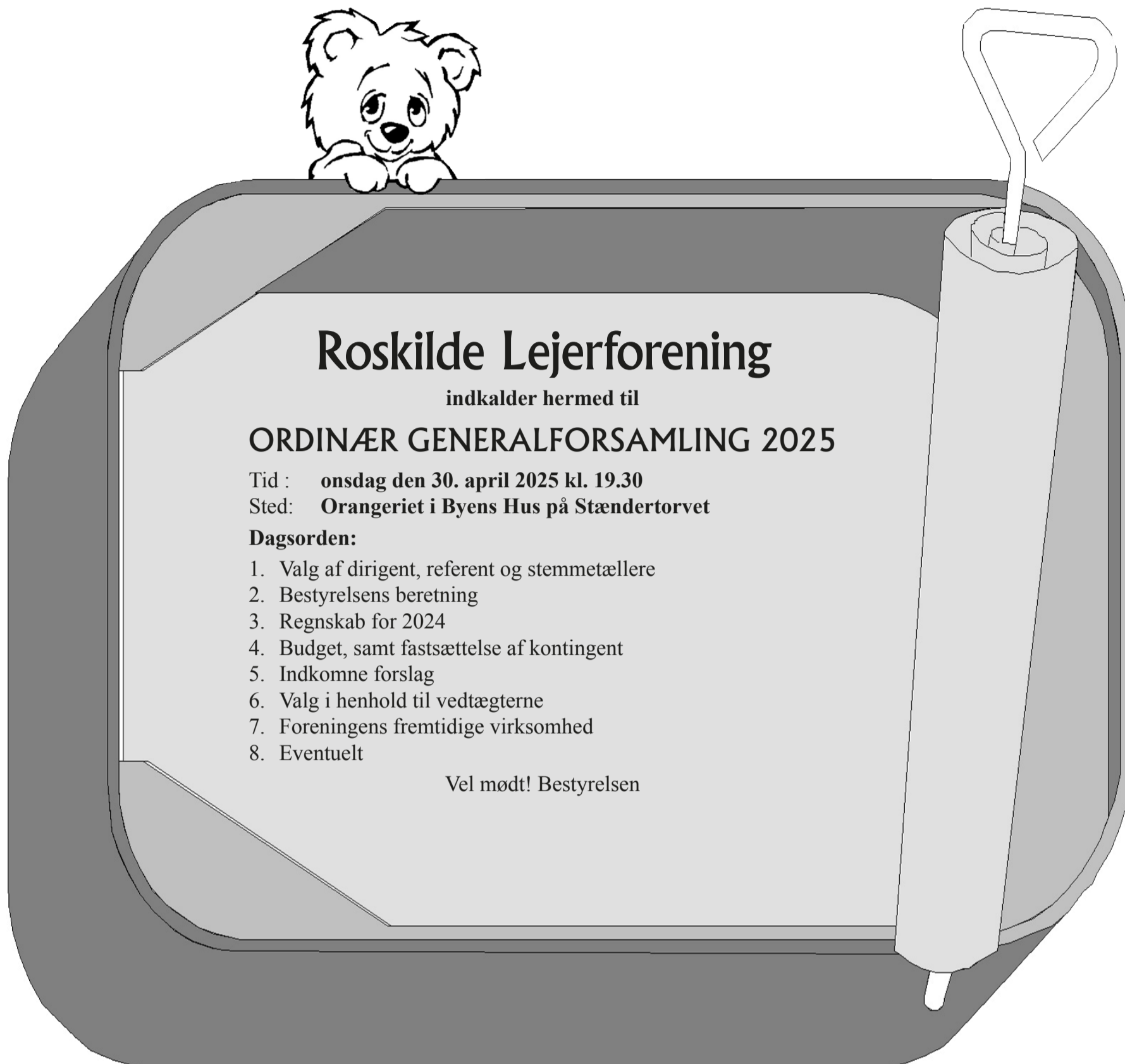
	AKTIVER	PASSIVER
Bankbog	126.196,45	
Giro	5.787,90	
Depositum på lejemål	12.500,00	
Mellemregning Kampfond	1.377,58	
Anden gæld		400,00
Øl-sodavandskassen	403,30	
Formue 1/1-24	159.933,80	
Underskud	14.068,57	
Formue 31-12-2024		145.865,23
Balance	146.265,23	146.265,23

REGNSKAB FOR RLE'S KAMPFOND 2024

DRIFT	UDGIFT	INDTÆGT
Kontingent		2.010,00
§ 4 tilskud (2 sager)		4.958,38
Renter		407,91
Nævnsgæbyrer (8 sager)	2.666,00	
Administration	403,00	
Sagsudgifter (1 sag)	26.228,00	
Ialt	29.297,00	7.376,29
Underskud		21.920,71
Balance	29.297,00	29.297,00

STATUS	AKTIVER	PASSIVER
Bankbog	144.261,87	
RLE mellemregning		1.377,58
Formue 1/1-24	164.805,00	
Underskud	21.920,71	
Formue 31-12-2024		142.884,29
Balance	144.261,87	144.261,87





Roskilde Lejerforening

indkalder hermed til

ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

Tid : onsdag den 30. april 2025 kl. 19.30

Sted: Orangeriet i Byens Hus på Stændertorvet

Dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere
2. Bestyrelsens beretning
3. Regnskab for 2024
4. Budget, samt fastsættelse af kontingent
5. Indkomne forslag
6. Valg i henhold til vedtægterne
7. Foreningens fremtidige virksomhed
8. Eventuelt

Vel mødt! Bestyrelsen

Beretning til Roskilde Lejerforenings generalforsamling 2025

Arbejdet i bestyrelsen

Vi har en velfungerende bestyrelse som har afholdt de planlagte møder hen over året. Vi har som sædvanligt haft et glimrende samarbejde i bestyrelsen.

Økonomien i foreningen

Fortsat god økonomi, hvor de seneste års medlemsfremgang har medført et pænt overskud da vores kontingentindtægter er steget væsentligt mere end vores udgiftsniveau.

Depot i Shurgaard

Vi har nu efter en ihærdig indsats fået afviklet vores og Danmarks Lejerforeningers depot hos Shurgard. En masse gamle papirer og blade er

smidt ud og vi har samlet det resterende på kontoret. Vi mangler nu at sortere vores arkiv på kontoret.

Situationen i medlemsforeningerne

Mindre beboerrepræsentationer i udstykkede ejendomme bliver stadig færre lejere efterhånden som disse fraflytter. Hvis beboerrepræsentationen derfor nedlægges får de tilbageblevne lejere et tilbud om medlemskab af RLE til et kontingent i indværende år svarende til det de betaler til deres beboerrepræsentation. Vi har måtte tage afsked med vores store medlemsforening Fasanhaven i Korsør, da vi blev 'ofret' i forbindelse med uoverensstemmelser mellem en gammel og ny beboerrepræsentation.

Kursusaktivitet

Vi har også i efteråret 2024 afholdt kursus målrettet beboerrepræsentationer og afdelingsbestyrelser. I år var emnerne forbrugsregnskaber og fraflytningsafregninger, som især berører de enkelte lejere. Det er emner der udgør en stor del af sagerne i husleje- og beboerklagenævnet. Dels handler det om at gennemskue lovgivningen på områderne og hvordan den udmøntes i praksis, men også om, at vi har en udfordring med at forbrugsmålerne ofte lever deres eget liv. Mange af fraflytningssagerne handler om, at der er uklarhed om lejernes vedligeholdelsesforpligtelser. Kurserne har således også til formål at klæde beboerrepræsentanterne på til at rådgi-

ve deres lejere ved individuelle tvister med udlejer.

Arbejdet i nævn og boligret

Vi oplever store problemer med sagsbehandlingstiden og tilbagemelding om sagernes modtagelse i husleje- og beboerklagenævnet. Situationen i nævnene er kommunernes ansvar og dermed også deres mulighed for at ændre på forholdene. Vi mener at der må ske en væsentlig opgradering af bemandingen af sekretariatene. Det er et oplagt emne at bringe frem i forbindelse med kommunalvalget i efteråret. Retssikkerheden er simpelt hen udfordret, når der bogstaveligt talt går

Fortsættes på side 8

Beretning til Roskilde Lejerforenings generalforsamling 2025

Fortsat fra side 7

år og dag fra indbringelse til afgørelse i sagerne. For slet ikke at tale om de økonomiske udfordringer for folk der har store penge til gode og må afvente afgørelsen fra nævnet.

Når en sag så er afgjort i huslejenævnet og ankes til boligretten skal man væbne sig med endnu større tålmodighed. Mængden af sager i boligretten i relation til antallet af dommere afstedkommer alt for lange sagsbehandlingstider. Så også her bør beemandingen forøges.

Advokatsituationen

Vi har fortsat et fint samarbejde med Advokat Morten Tarp.

Gennemgribende moderniserede lejemål

Vi har gennem de senere år beskrevet problemstillingerne med de mange sager om gennemgribende moderniserede lejemål, hvor udlejer i de større ejendomme med omkostningsbestemt leje, når lejemålet fraflyttes, kan gennemføre en større modernisering typisk af bad og køkken. Konsekvenserne for lejen er, at den ikke længere begrænses af omkostningerne, men reguleres af, hvad udlejer kan få en ny lejer til at betale. Typisk er der tale om en stigning fra omkring 800,- kr/m²/år til i omegnen af 14 – 1500,- kr. Der er gennemført nogle begrænsninger for de mest spekulative aktører på boligmarkedet, men i forhold til Roskilde virkeligheden er de klart mest aktive udlejere vores alle sammens pensionskasser, der jo ejer en stor del af de større private udlejningsejendomme. Det skæpper jo godt i pensionskassens pengetanke, men det sker på bekostning af de almindelige lejere. Vi kan som lejere og lejerforening forsøge at imødegå udviklingen ved at rejse sager om lejens størrelse i disse lejemål. Hvis vi har tilsvarende moderniserede lejemål, med en billigere leje, kan vi ved sammenligningen af det lejedes værdi forsøge at få nedsat lejen. Det forudsætter dog, at lejerne med den billigere leje og ikke mindst en evt. beboerrepræsentation i ejendommen er behjælpelig med at få rejst disse sager. Vi oplever en vis berøringsangst fra nogle beboerrepræsentationer, som efter vores opfattelse handler mod deres egne og deres lejeres interesser.

Danmarks Lejerforeninger

Vi har fortsat et glimrende samarbejde med de andre lejerforeninger ud over landet i regi af Danmarks Lejerforeninger. Fælles kurser, kontakt til folketinget med henblik på lovgivningen, fælles bladvirksomhed, udveksling af erfaringer i forhold til den daglige drift af foreningerne. Vi har dog i det sidste års tid haft en del udfordringer med vores fælles bladudgivelse. Som i vores lokale foreninger

bygger aktiviteterne i Danmarks Lejerforeninger også på ulønnet arbejde – det kan desværre ind imellem blive lidt ustabil.

Kommunalvalg 2025

Som beskrevet tidligere er sagsbehandlingstiden i husleje- og beboerklagenævn simpelt hen for lang. Generelt er sagsbehandlingen god, men der er sat for få ressourcer af til arbejdet. Vi mener at Byrådet må afsætte flere midler til dette.

Små billige boliger stod højt på dagsordenen i forbindelse med det sidste kommunalvalg i 2021. Vi fik stort set hele det daværende byråd til bakke op om spørgsmålet. Meget lidt, om overhovedet noget, er sket siden. Vi oplever tværtimod, at der i en række af de større renoveringsprojekter der aktuelt gennemføres i byen af Boligselskabet Sjælland nedlægges og sammenlægges mindre lejemål. Vi oplever, at der er et stigende antal enlige og unge, der simpelt hen ikke er plads til på Roskildes boligmarked.

Den boligpolitiske situation

Der er ikke gennemført nævneværdige ændringer af lejelovgivningen i det forløbne år. Urimelighederne på

området har langt fra den fornødne bevågenhed hos den siddende regering.

Der er dog fortsat gang i aktiviteterne i forhold til de såkaldte ghettoer eller parallelsamfund, som det hedder på nysprog. Antallet af bebyggelser på ghettolisten er faldende og det tilskrives i den borgerlige offentlighed, at man har opsagt lejere og nedrevet deres gode almene boliger eller solgt dem som ejerlejligheder. På trods af at den generelle udvikling i de kriterier der ligger til grund for ghettobetegnelsen: kriminalitet, beskæftigelse og uddannelsesniveau i samme periode har været positiv. Derudover har der været igangsat en række boligsociale tiltag i de pågældende ejendomme, som på en positiv måde har skabt bedre liv i bebyggelserne.

Kendetegnende for regeringens tilgang til området er, at man aktuelt har nedlagt Center for Boligsocial udvikling, der netop har haft til formål at dokumentere og fremme tiltag til en positiv boligsocial udvikling i udsatte boligområder.

I forbindelse med nogle af de opsigelsessager, der har været anlagt af lejere, hvis lejligheder skulle nedrives som led i ghattobekæmpelsen,

har spørgsmålet om diskrimination af ikke vestlige indvandrere været rejst. Dette forhold er nu bragt videre til EU Domstolen, der vil tage stilling til om den danske lovgivning er i strid med EU-reglerne på området. Det skal blive spændende at se udfaldet af den sag.

Vi har tidligere omtalt ændringen af retsplejeloven, hvor mindre sager i boligretten med en værdi på under 50.000,- kr. ikke kan dækkes af fri proces. Parterne skal så selv køre deres sag uden advokatbistand, med mindre de kan betale af egen lomme eller støtte fra en lejerforening. Det har medført en række pinlige retsmøder, hvor sager er afgjort af parternes mangel på forståelse af procedure og bevisbyrde frem for sagens substans. I stedet for at fjerne småsagsreglerne foreslog regeringen i stedet at hæve grænsen for småsager fra 50 til 100.000,- kr.! Lejerbevægelsen og en række organisationer med retssikkerheden i fokus protesterede og afgav højlydte høringssvar. Det var dog ført da Dansk Industri af uklare årsager også protesterede over tiltaget, at det blev taget af bordet.



Historien om den bebudede opsigelse af beboerne på Bellahøj

Beboerne i 80 husstande i de tre såkaldte sammenstyrtningsstruede huse på Bellahøj modtog den 29. februar 2024 en opsigelse fra boligorganisationen SAB med varsel om, at de skal fraflytte deres bolig med udgangen af juni 2024.

*Af John Steen
Johansen, formand for
afdelingsbestyrelsen*

SAB og deres administrationselskab KAB begrunder opsigelsen med påbuddet som Københavns Kommune udstedte i januar 2023.

Vi bor i et af de tre såkaldte sammenstyrtningsstruede huse. Hvis renoveringen bliver vedtaget, skal den først begynde om nogle år. Flere huse skal så stå tomme i op til 3 år.

Der er det særlige forhold, at påbuddet kan ændres med nye oplysninger til sagen.

Beboerne besluttede på et afdelingsmøde i april 2023, at der skulle måles direkte på bygningerne for at skabe sikkerhed for bygninger og beboere og for at finde ud af, om der overhovedet var grundlag for påbuddet og dermed behov for evakueringer.

Sagen trukket i langdrag

KAB/SAB og Københavns Kommune har trukket sagen med målinger direkte på bygningerne i langdrag, med det resultat at beboerne reelt er retsløse.

Vi har opfordret politikerne i Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune til at suspendere den del af påbuddet, der handler om tidsfristen for genhusning, så beboerne kan blive boende og bevare deres lejekontrakt og deres beboerdemokratiske rettigheder til sagen med målinger direkte på bygningerne er afklaret.

Afdelingsbestyrelsen gjorde i uge 6 Teknik og Miljøborgmester Line Barfod (Enhedslisten) og direktør Camilla Bjerre Søndergaard i Tek-

nik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune opmærksom på, at det foreliggende påbud vedr. Bellahøj fra januar 2023 er en bebyrdende forvaltningsakt. Ikke en begunstigende forvaltningsakt. Københavns Kommune kan netop derfor ændre påbuddet uden at høre KAB.

Afdelingsbestyrelsen har været nødt til at få advokatbistand for at forsvare beboernes rettigheder. Men nu er det ved at være sidste udkald for beboerne, der er blevet belastet og stresset af boligselskabet og Københavns Kommunes passivitet.

Vi har anbefalet Københavns Kommune at tage hensyn til beboerne, justere påbuddet og suspendere den del af påbuddet, der pålægger boligselskabet at stoppe udlejningen og foretage permanent genhusning inden udgangen af juni 2024, så beboerne ikke sættes ud med udgangen af juni 2024, nu hvor processen med at få igangsat og gennemført de beboerdemokratiske besluttede målinger er ti måneder forsinket.

(Bemærkning: Der er ikke kommet svar fra kommunen på denne anmodning fra afdelingsbestyrelsen (red.)

Fra byggelov til almenboliglov

Kommunen kunne allerede i november 2022, hvor både afdelingsbestyrelsen og kommunens egne teknikere gjorde opmærksom på, at der ikke var grundlag for et påbud efter bygge-loven, have iværksat grundige undersøgelser af bygningerne, som vi anbefalede og dokumenterede, der var behov for.

Afdelingsbestyrelsen modtog i oktober 2022 en såkaldt agterskrivelse fra Københavns Kommune, som tydeligvis byggede på SIRIUS Advokaters forarbejde. SAB havde sammenmed advokaterne i mere end et år havde arbejdet på at sætte beboerne ud, uden at vi vidste det.

Denne viden fik vi først ved aktindsigt november 2022.

Kommunens egne teknikere og statikere så imidlertid efterfølgende på KAB/SAB's tekniske undersøgelser og konkluderede, at der ikke var grundlag for et påbud efter bygge-loven.

Ubekymret boligselskab

Som en understregning af KAB og SAB's tidligere ubekymrede tilgang på egne og andres vegne, kan vi hen-vise til kulturnatten den 14. oktober 2022, hvor der var udsigt til middelvind på 11 m/spå Bellahøj. En vindstyrke, der på det tidspunkt blev vurderet som kritisk vindlast, der ville kræve evakuering.

Beboerne skulle have været varslet og festlighederne aflyst, men hvad skete der?

Der blev ikke varslet om fare og risiko. KAB/SAB inviterede til åbent hus i en penthouselejlighed et af de udsatte huse og havde besøg af 350 gæster i løbet af aftenen. Gæster der ikke var orienteret om hvilken fare de potentielt udsatte sig for. KAB/SAB har lagt billeder ud fra kulturnatten på toppen af Bellahøj på deres hjemmeside.

Målinger direkte på bygningerne

Beboerne afsatte i april 2023 kr. 750.000 af afdelingens henlæggelser til målinger direkte på bygningerne.

Teknik- og Miljøforvaltningen og KAB/SAB har modarbejdet målinger på bygningerne siden april 2023. I en periode hvor det har blæst meget og

der kunne være indhentet vigtige data om, hvordan husene reagerer i stærk blæst.

Denne iver og ihærdighed i at modarbejde de beboerdemokratiske vedtagne målinger tyder mere på, at målingerne med stor sandsynlighed vil vise, at der ikke er noget galt med bygningerne.

Teknik- og Miljøforvaltningen og KAB/SAB har forhindret beboerne i at få undersøgt selve grundlaget for påbuddet før tidsfristen udløb. Det får dermed afgørende betydning for, om beboerne vil kunne blive boende i deres boliger.

Ved at modarbejde beboernes rettigheder og deres beslutning har Teknik- og Miljøforvaltningen manøvreret sagen hen i det for KAB bekvemme hjørne, hvor undersøgelserne af, om der er noget galt med husene ikke blev gennemført før påbuddet om udsættelse træder i kraft. Derfor kan KAB sætte beboerne ud, uden beboerne har haft mulighed for at komme med nye oplysninger. Oplysninger der kunne ændre påbuddet.

Københavns Kommune har tilsynsforpligtelse med den almene boligsektor og boligselskabernes drift.

Magtfulde boligselskaber i den almennyttige sektor bør ikke være hævet over moral og almenmenneskelig omsorg. Det handler om mange mennesker og deres hjem gennem mange år.

Lidt pixiagtigt kan man sige, at forvaltning og boligselskab argumenterer med sikkerhed, men har modsat sig, at det bliver efterprøvet.

Det ligner magtfordrejning.



Tjek altid synsrapporter

Er der krav til, hvordan en rapport udarbejdes i forbindelse med ind- og fraflytning?

Ja, og det har to udlejere i Silkeborg-området måtte sande, at der er.

Af Bente Lomborg

To forskellige hold lejere henvendte sig til lejerforeningen, da de ikke mente, at deres fraflytningsopgørelser var rimelige, og at deres fraflytningsrapporter ikke hjalp meget til forståelsen af opgørelsen.

Lejerforeningen skrev derfor til de to udlejere, der bestemt ikke var enige i vores vurdering heraf.

Derfor blev begge sager indberettet til huslejenævnet, der herefter vurderede sagerne.

Begge huslejenævn afgjorde sagerne til fordel for lejerne.

Det ene hold lejere stod med en flytteopgørelse på 5.280,25 kr. i udlejers favør, og den blev vendt til 12.700 kr. i lejers favør.

Det andet hold lejere stod med en flytteopgørelse på 52.941,06 kr. i udlejers favør, og den blev vendt til 5.500 kr. i lejers favør.

Uklare rapporter

Begge sager blev begrundet med, at der af fraflytningsrapporterne ikke klart og utvetydigt fremgik, hvad og i hvilke rum, der skal foretages istandsættelser.

Lejerne havde derfor ikke en klar forståelse af, hvilke krav udlejeren agtede at gøre gældende, og de kunne derfor ikke ud af fraflytningsrapporter udlede, hvilke istandsættelsesarbejder de vil blive afkrævet at betale.

Begge sager blev som nævnt afgjort til lejernes fordel, men begge udlejere efterlevede ikke afgørelsen i første omgang, hvorfor begge sager igen blev indbragt for huslejenævnet.

Den ene sag har udlejeren efterfølgende efterlevet huslejenævnets afgørelse, mens den anden sag er blevet sendt til Silkeborg Retshjælp med henblik på inddragelse.

Hvad skal du være opmærksom på ved fraflytning?

Når du flytter fra dit lejemål, er det vigtigt at vide, hvad du skal gøre – både før, under og efter din fraflytning. Du skal også kende reglerne, og hvad udlejer kan kræve af dig, så du ikke ender med unødvendige udgifter.

Reglerne er lidt forskellige afhængig af om du bor privat eller bor alment. Der kan også være forskel afhængig af din lejekontrakt.

Læs altid din lejekontrakt når du flytter. Men husk, at udlejer ofte skriver ting i kontrakten som er urimelige eller på kant af lovgivningen.

Det er derfor altid en god ide at

hente hjælp hos din lokale lejerforening.

Tag fotos

Hvis du vil forhindre en høj fraflytterregning, vil vi anbefale, at du rengør lejemålet grundigt, inden du flytter, så du ikke får en rengøringsregning, samt at du tager billeder af alle rum og detaljer for at kunne dokumentere lejemålets stand. Jo flere billeder, jo bedre. Dokumentationen kan være nyttig, hvis du og udlejer er uenige om lejemålets stand, efter du er flyttet.

Har din udlejer mere end et lejemål, skal han/hun afholde et fraflytnings-syn.

Når man læser lejeloven, er der nogle formelle krav, som udlejer skal overholde, når fraflytningssynet skal afholdes.

- Udlejer skal indkalde dig skriftligt til synet med 7 dages varsel.
- Udlejer skal afholde fraflytnings-synet senest 14 dage efter, du har afleveret nøglerne.

Indkalder udlejer dig ikke korrekt, eller planlægger udlejer at afholde flyttesynet 14 dage efter din fraflytningsdato (den dag du overdrager nøglerne), bør du ikke møde op til flyttesynet.

Ved synet skal udlejer udlevere en fraflytningsrapport til lejer.

Beder udlejer dig om at underskrive fraflytningsrapporten, skal du kun kvittere for modtagelsen. Modtager du ikke rapporten på synsdagen, skal udlejer sende den til dig senest 14 dage efter datoen for fraflytningssynet.

Og husk: Du skal aldrig aflevere lejligheden i bedre stand end da du flyttede ind. Derfor bør du som det første du gør når du flytter ind tage en masse fotos, som kan bruges ved fraflytning.

En god dag for medlemmer af Silkeborg Lejerforening

Kort før sommerferien behandlede Huslejenævnet i Silkeborg Kommune tre sager indbragt af Lejerforeningen. Alle sager omhandlede fraflytninger. Og alle med et godt resultat for vores medlemmer.

Af Ole Andersen

To af sagerne var fraflytninger i den samme bebyggelse; rækkehuse beliggende i Resdal lidt nord for Silkeborg. De to medlemmer fraflyttede bebyggelsen med tre måneders mellemrum.

Udlejer, et ejendomsfirma hjemmehørende i Randers, korresponderer med fraflytter vedrørende aflæsninger og aflevering af nøgler til lejemålene, men så sker der heller ikke mere. Udlejer indkalder ikke til flyttesyn for de to lejemål og i det ene tilfælde påbegyndes istandsættelse straks efter at nøglerne var afleveret.

Lov ikke overholdt

Silkeborg Lejerforening meddelte udlejer, at formalia omkring fraflytningen jf. §187 i Lov om Leje ikke er opfyldt, hvorfor udlejer ikke kunne kræve betaling for istandsættelse. Udlejer reagerede ikke på vores henvendelser og sagerne blev indbragt til Huslejenævnet med påstand om tilbagebetaling af det fulde depositum.

I begge sager var der indbetalt 17.100 - kr. i depositum.

Huslejenævnet gav begge lejere ret og pålagde udlejer at tilbagebetale 17.100 kr. i begge sager. Derudover blev udlejer pålagt en dummebøde i form af tillægsgebyr på 6.827 kr. i begge sager.

Gammelt hus på landet

Den tredje sag var lidt mere tricky.

Vores medlem havde beboet en 1.sals lejlighed i et gammelt hus i oplandsbyen Grauballe i 19 år. Problemet var, som det desværre var tilladt den gang i 2004, at der i lejekontraktens § 7 var aftalt, at lejemålet ”ved lejeforholdets ophør, skal afleveres nyistandsat”. Så kan det blive dyrt!

Og det forsøgte udlejer at udnytte maksimalt. Vores medlem fik efter måneders venten en fraflytningsop-

gørelse med krav om efterbetaling på den astronomiske sum af 37.870 kr. – det skal lige nævnes at depositum var på 8.700 kr. Der var bl.a. krav om helt nyt tæppe over det hele, maling og spær af vægge, træværk og loft

Lejemål var på 60m² og inden afleveringen synede Lejerforeningen det og karakteriserede standen om værende lettere brugspræget. Vi kunne til gengæld konstatere at der ulovligt var opkrævet 100 kr. om måneden i renovation.

Udlejer var ikke lydhør overfor Silkeborg Lejerforenings indsigelser, men det var Huslejenævnet heldigvis. Argumenterne var afvisning af nyt tæppe, krav som ikke var medtaget i fraflytningsrapport samt lejemålets kvalitet og stand i forhold til dets alder.

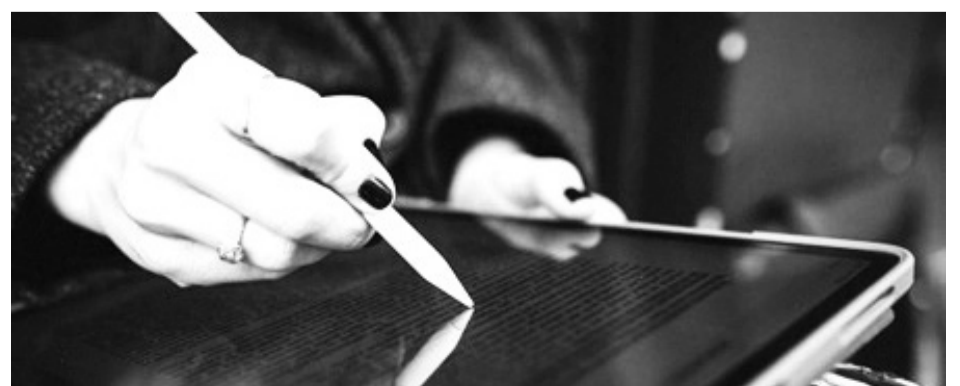
Afgørelsen reducerede udlejers krav med 18.500 kr. således at lejer efter diverse modregninger vedr. forbrugsregnskabet (fejl som udlejer før indbringelsen anerkendte) skulle efterbetale 3.100 kr.

Regningen for at bo i lejemålet i 19 år er på 11.800 kr., knap 621 kr. om året! (i 2024 tal svarer værdien af indvendigt vedligehold af 60m² på 3.120 kr).

Alt i alt en god dag for lejerne i Silkeborg Lejerforening.

Brug lejerforeningen

Læren af disse sager er vigtige: i alle tre sager har medlemmerne rådført sig med Silkeborg Lejerforening helt fra før de opsagde de omtalte lejemål. Lejerforeningen har hjulpet med opsigelserne, har synet lejemålene og kørt kontakten til udlejer. Og går det i hårdknude som her står du som medlem meget bedre hvis din fraflytning skal behandles i Huslejenævnet. Vi har alt materiale og grundlaget for en optimal sagsbehandling og således et bedre slutresultat.



SILKEBORG

Kan en papirtiger procentregne?

Et medlem af Silkeborg Lejerforening henvendte sig i foråret 2024 vedrørende en huslejstigning på 636 kr. Udlejer havde kun ret til ca. 86 kr.

Af Ole Andersen

Medlemmerne, et ægtepar, er bosiddende i en lejlighed i byens vel nok mest fashionable og eksklusive byggeri nemlig Papirtårnet. Papirtårnet er beliggende i det område, hvorpå grundstenen til den relativt unge købstad, papirfabrikken var beliggende i det centrale Silkeborg. I den afindustrialisering som ramte Silkeborg omkring årtusindeskiftet blev Papirfabrikken lukket af de tyske kapital ejere. Den engang så stærke arbejdsplads blev af glubske ejendomsmatadorer delvis nedrevet og omdannet til det bolig- og erhvervsområde for primært virksomheder i den såkaldte vidensøkonomi, der var det nye sorte for djøf'er og deslige i den kreative klasse, og virksomheder i forlystelsesbranchen.

En stærk arbejdsplads med en organiseret arbejderklasse gav plads for det lette kavaleri ikke bare i de nye virksomheder, men også blandt udlejer i den nye bydel, hvor Papirtårnet troner med hele sine 22 etager.

86 kr. blev til 636 kr.

Vores medlemmer har en lejekontrakt, hvor huslejen reguleres efter nettoprisindekset (NPI) pr. 1. januar.

Udlejer fremsendte en opkrævning, hvori huslejen var steget med 636 kr. om måneden. Medlemmerne undrede sig og denne undren blev bekræftet at et besøg i Lejerforeningen.

Få klik på internettet viste at huslejen jf. NPI skulle reguleres 0,51% svarende til 86,67 kr. om måneden og ikke de opkrævede 636 kr. Udlejer henviste til, at beregningen da sandelig var foretaget af dennes revisor.

Sagen endte i Huslejenævnet og udlejer tabte og blev oplagt at tilbagebetale ulovligt opkrævede huslejstigning (samt ulovligt opkrævet aconto vandforbrug). Nu var udlejer ikke bare udstyret med en revisor som ikke kunne regne men også en advokat som ikke kunne rådgive, for udlejer ville efter råd fra advokaten ikke efterleve den klokkeklare afgørelse fra Huslejenævnet. Udlejer forsøgte med intimideringer, usandheder og slet skjulte trusler at få vores medlemmer til at frafalde deres retsmæssige tilgodehavende.

Måtte vride armen om

Silkeborg Lejerforening måtte vride armen om på denne kærling af en udlejer før vores medlemmers tilgodehavende endeligt blev betalt.

I mange lejerforhold reguleres huslejen efter NPI, hvilket skal fremgå af §11 i lejekontrakten. Som i dette tilfælde reguleres huslejen ofte pr. 1. januar med udgangspunkt i nettoprisindekset for oktober måned. Det er såre simpelt; på Danmarks Statistik kan du finde en oversigt over nettoprisindekset. Resten er simpel procentregning.

Er du i tvivl om stigningen efter NPI er korrekt udregnet så kontakt Lejerforening, som gerne hjælper dig med at tjekke om det nu er rigtigt. Det var det ikke for Jytte og Gerry!



Huslejeregulering efter NPI – gør det selv guide

Hvis din huslejereguleres efter nettoprisindekset skal det fremgå af § 11 i lejekontrakten.

Der skal stå hvornår huslejen reguleres og med hvilket udgangspunkt beregningen foretages.

Oftest er det pr. 1. Januar med udgangspunkt i NPI for oktober måned.

Nettoprisindekset finder du på Danmarks Statistik: <https://www.dst.dk/da/Statistik/emner/oekonomi/prisindeks/nettoprisindeks>

	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
2025	119,7											
2024	118,1	118,8	118,8	118,8	118,8	118,8	120,4	119,7	119,2	119,9	119,4	119,2
2023	117,4	118,5	118,3	118,7	117,2	117,6	119,2	118,3	118,0	118,3	117,8	117,2
2022	107,9	109,5	110,1	111,6	112,7	113,6	115,1	115,1	116,4	117,7	116,7	116,0
2021	103,8	104,4	104,4	104,8	105,0	105,1	105,8	105,5	105,8	106,7	107,0	106,5
2020	103,6	104,3	103,9	103,9	103,7	103,8	104,6	103,9	103,7	104,0	103,6	103,4
2019	102,6	103,3	103,4	103,7	103,6	103,4	104,1	103,7	103,4	103,8	103,6	103,4
2018	101,3	102,1	102,1	102,6	102,7	102,7	103,6	103,1	102,8	103,1	102,8	102,4
2017	100,5	101,4	101,4	101,8	101,6	101,5	102,5	102,2	102,1	102,3	101,9	101,6
2016	99,5	100,4	100,4	100,6	100,7	100,8	100,8	100,5	100,4	100,7	100,5	100,5
2015	98,7	99,8	100,2	100,3	100,3	100,3	100,3	100,0	100,2	100,2	99,9	99,8

Lad os antage at din husleje som beskrevet ovenfor og din nuværende husleje er 6.500 kr. om måneden. Og her taler vi om ren husleje, dvs. ikke medregnet forbrug.

Så ser regnestykket sådan ud; din nuværende husleje X (NPI oktober 2024/NPI oktober 2023)

I menneske tal : 6.500 X (119,9/118,3) hvilket giver en ny månedlig husleje på 6.588 kr.

Og husk hvad jeres regnelærer sagde; her har faktorernes orden en betydning.

Og er du det mindste i tvivl så kontakt den lokale lejerforening – de hjælper gerne.

HERNING

En mediasag med store konsekvenser

Af Per Møller Jacobsen

De almene ældreboliger i Vestergade 100, Herning, har udviklet sig til et regulært sagskompleks, der ikke kun har ramt beboerne, men også har sat spørgsmålstegn ved kommunens håndtering af boligsociale problemstillinger. Sagen har tiltrukket sig stor medieopmærksomhed og rejser en række centrale spørgsmål om, hvordan ældre og borgere med funktionsnedsættelser behandles i den almene sektor.

Hvad handler sagen om?

Sagen begyndte, da det blev besluttet at renovere eller måske endda nedrive ældreboligerne i Vestergade 100. Mange af beboerne har boet der i årevis og har skabt et stærkt lokalt fællesskab. Deres frygt har været, at de enten bliver tvunget til at flytte eller udsættes for huslejestigninger, der vil gøre det umuligt for dem at blive boende.

Beboerne, der tæller både ældre og personer med funktionsnedsættelser, har i årevis efterlyst nødvendige forbedringer af deres boliger, herunder nyt tag, udbedring af kuldebræk, bedre indeklima samt reparation af ujævne fliser, der skaber problemer for kø-

restolsbrugere. Desuden har de ønsket etablering af et udendørs opholdsområde for at styrke fællesskabet.

Flere beboere, herunder Linda, har oplevet store problemer som skimmelsvamp og utætte vinduer. Hun er blevet anvist boligen af kommunen, men føler sig fastlåst, da hendes kørestol gør det vanskeligt at finde en alternativ bolig. "Jeg kan ikke bare gå ud og finde en anden lejlighed," forklarer hun.

Kommunens rolle og ansvar

Herning Kommune har i tre år været i dialog med beboerne og boligselskabet Fruehøjgaard om renovringerne, men fremskridtene har været minimale. Udskiftning af ansvarligt personale har ført til manglende kontinuitet, og beboerne har oplevet en langtrukken proces uden konkrete løsninger.

Jens Bech Vestergård, leder af teknisk service i kommunens socialforvaltning, erkender, at der er gået for lang tid, men understreger samtidig behovet for realistiske forventninger. Ifølge ham kræver projekterne omfattende forberedelse, herunder tilbudsindhentning, fugttests og planlægning af udearealer. Han lover dog, at kommunen nu vil sætte fart på afkla-

ringerne.

Beboerne har fået at vide af kommunen, at hvis de ønsker forbedringer, skal de være indstillet på huslejestigninger. Dette møder kritik fra Hedens Lejerforening. "Det er slet ikke rimeligt. Når man flytter ind i en beskyttet bolig, skal vilkårene selvfølgelig være rimelige. Det er et kommunalt ansvar," siger Heidi Steenberg Rud, forperson for Hedens Lejerforening.

Beboerne efterlyser handling

Dårligt indeklima med træk, fugt i vinduerne og meget kolde boliger om vinteren er blot nogle af de problemer, beboerne står over for. Tagsten er blæst ned, belægningen er ujævn og gør det vanskeligt for kørestolsbrugere at bevæge sig sikkert rundt. På trods af møder og dialog med Herning Kommune og Fruehøjgaard er der endnu ikke taget konkrete skridt til at forbedre forholdene.

Beboerrådet, repræsenteret af Tommy, Søren og Linda, har i frustration henvendt sig til medierne i håb om at få sagen til at rykke. Linda har tidligere været genhuset på grund af skimmelsvamp i sin bolig og understreger, at beboerne blot ønsker at kunne bo anstændigt og trygt. "Vi

kæmper en hård kamp for at bo anstændigt og godt. Selvom vi er handicappede, har vi også ret til at have det godt," siger hun.

Beboerne har en opsparing på over 1,2 millioner kroner i afdelingen, og de er villige til at acceptere en huslejestigning, hvis det betyder, at forbedringerne bliver gennemført. De påpeger også, at pedellen, som varetager driften, gør sit bedste, men at han er overbelastet, da han også arbejder på det nærliggende plejecenter.

En sag med principiel betydning

Sagen om ældreboligerne i Vestergade 100 er ikke en enestående begivenhed, men et eksempel på en bredere tendens, hvor økonomiske hensyn ofte trumfer sociale behov. Hvordan den endelige afgørelse falder ud, vil ikke kun påvirke beboerne i Herning, men kan få konsekvenser for, hvordan lignende sager håndteres fremover.

For nuværende står beboerne tilbage med uvished og frygt for fremtiden, mens kommunen og boligselskaberne forsøger at balancere økonomiske realiteter med borgernes behov. Spørgsmålet er, hvem der i sidste ende får mest indflydelse på afgørelsen – beboerne eller budgetterne?

Lejerprotester stoppede varmeregning

Der var champagne på bordet da beboerne i en boligafdeling i Gullestrup ved Herning i starten af august vandt en sag om forbrug over Brunata.

Af Poul Erik Kristensen

Baggrunden var at lejerne i juni fik en to år gammel forbrugsregning ind ad døren. Brunata havde lavet en regnefejl, hvor mange beboere havde betalt for lidt tilbage i 2022.

Det betød, at beboerne skulle betale flere tusinde kroner ekstra for el, vand og varme.

Hedens Lejerforening, der er den lokale organisation for lejerne, gik staks ind i sagen, fordi man mente at det er en urimelig situation, lejerne er blevet sat i.

At komme med en regning her

halvandet år for sent synes vi er at træde på mennesker. Så skulle man have opdaget fejlen sidste år, da man lavede forbrugsopgørelsen, siger Heidi Steenberg Rud, der er formand for Hedens Lejerforening.

I alt er der tale om en regning på 311.000 kroner, som skal fordeles mellem beboere i Engens Kvarter.

Hedens Lejerforening ville udfordre loven.

Loven siger godt nok, at man gerne må rette forbrugsopgørelser for fejl, hvis man snarest informerer lejerne, fortæller Heidi Steenberg Rud.

Men hvad betyder snarest?

Det er det, vi har lyst til at bore lidt i. Hvad betyder snarest? Fordi vi forbinder det ikke med halvandet år, siger Heidi Steenberg Rud fra Hedens Lejerforening.

Sammen med beboerne gik lejerforeningen til avisen og tv2 Midt Vest. Og i starten af august dumpede der endnu engang et brev i ad døren hos beboerne.

Brunata, der står for afregningerne i boligforeningen Fællesbo i Gullestrup, har droppet sagen.

De har åbent fået kolde fødder, forklarer Heide.

- Beboerne er glade. Det var det mindste Brunata kunne gøre. Det her er folk, som ikke har mange penge til rådighed i forvejen.

Selvom den aktuelle sag nu er faldet på plads, ønsker Hedens Lejerforening fortsat at få en juridisk vurdering af, hvad der menes med at man gerne må rette forbrugsopgørelser for fejl, hvis man snarest informerer lejerne.

Hvad er tidsrammen, spørger Heidi Steenberg Rud, som er forperson for Hedens Lejerforening.



Drømmen om 5.000 almene boliger punkteret

Politikerne har planer om tusindvis af almene boliger i København inden 2029, men virkeligheden truer med at gøre ambitionerne til fugle på taget. I artiklen herunder forklarer KAB's direktør, Jens Elmelund, hvorfor han mener, de store planer er urealistiske.

Af René Mølskov

Københavns Kommune planlægger, at der skal komme 5.000 nye almene boliger inden 2029, men realiseringen møder betydelige udfordringer, mener KAB's direktør Jens Elmelund.

Københavnerne såvel som politikerne skriger på betalbare boliger til almindelige indkomster. Et notat fra teknik- og miljøforvaltningen viser, at der frem mod 2029 kommer 5.000 nye almene boliger.

For at sikre de mange nye almene boliger øremærker politikerne en milliard kroner, som forvaltningen kan give som lån til boligorganisationer, der vil bygge alment.

Men selv om den politiske vilje er god og pengene nødvendige - så kan virkeligheden slet ikke stå mål med de ambitioner, som kommunen fremlægger. Det siger den adm. direktør i den største almene boligforening i København, KAB til KøbenhavnLIV.

- Tallet med 5.000 almene boliger, som Københavns Kommune taler om er leveret inden 2029, er fugle på taget. Det kommer ikke til at ske, siger Jens Elmelund, adm. direktør i KAB.

Den kontante melding kommer efter præsentationen af den storstilede ambition om at sikre flere billige og almene boliger til københavnernes. Men flere udfordringer står i vejen for drømmene.

Urealistisk ambition

Teorien og ambitionen fra Københavns Kommune er der ikke en finger at sætte på. Men der er andre faktorer, som politikerne på rådhuset ikke er herre over. Selv om kommunen har planlagt og udlagt områder til almene boliger og selv om de har vist den økonomiske vilje, er det ifølge Jens Elmelund faktisk helt urealistisk, at de 5.000 boliger bliver en realitet til 2029.

- Københavns Kommune sætter penge af til kommunal grundkapital og regner det om til 5.000 almene boliger. Det er rigtigt ud fra en teoretisk betragtning. Men det er kompliceret at lave almene boliger i København, siger han.

Han forklarer, at det særligt er to forhold, der er en udfordring. Først og fremmest er der et statsligt besluttet maksimumbeløb for, hvor meget almene boliger må koste pr. kvadratmeter. Det er en ramme, som et flertal i Folketinget justerer en gang om året.

- Byggeomkostningerne er betydeligt højere end det maksimumbeløb, vi må bygge almene boliger for. Det betyder, at når vi som almen boligforening henter tilbud hjem, så er prisen markant højere end den økonomiske

ramme, vi er tilladt at bygge indenfor. Lige nu er den økonomiske ramme simpelthen for lille til, at vi kan opføre nye boliger, siger han.

Den anden udfordring er, at det simpelthen er en kompleks opgave at bygge i hovedstaden. Det tager tid med byggesagsbehandling og selve opførelsen af boligerne er heller in-

føre almene boliger i Danmark. Formålet er at holde huslejen på et overkommeligt niveau for almene boliger. Beløbet justeres årligt af staten baseret på prisudviklingen. Det aktuelle beløb i 2024 i hovedstadsområdet er 23.760 kr. pr. kvadratmeter for familieboliger.

Det giver store udfordringer, at

leveret ganske få hundrede boliger frem til 2029, lyder Jens Elmelunds dystre bud.

Eneste lyspunkt

Men hvorfor er maksimumbeløbet ikke for længst sat op, så der kan komme gang i byggeriet af nye almene boliger? Ja, det er faktisk noget som en række af københavnske overborgmestre gennem tiden har bedt om.

Senest kom bønnen fra Sophie Hæstorp Andersen, da hun var overborgmester. En post hun tidligere i år forlod for at blive social- og boligminister. Nu er det pludselig hende, som de københavnske politikere appellerer til for at få forhøjet beløbet, der må bygges almene boliger for.

Men når beløbet ikke er blevet hævet mere de senere år, skyldes det formentlig to ting: Risikoen for øget inflation og ønsket om at holde huslejen på almene boliger nede.

For det første kan det nemlig set ud fra et økonomisk perspektiv måske have betydning for inflationen og byggepriserne, hvis de almene boligforeninger pludselig begynder at investere massivt i nybyggeri i København, hvor efterspørgslen på byggegrunde og materialer i forvejen er stor.

For det andet er der politikere, der ikke ønsker, at de almene boliger skal blive for dyre. Og sættes maksimumbeløbet op, så stiger huslejen også.

- Hvis man hæver rammen for kvadratmeterprisen, stiger huslejen også. Men det ser vi faktisk ikke som et problem, siger Jens Elmelund og uddyber:

- Alternativet kan være, at vi slet ingen almene boliger får, men kun private udlejningsboliger. Der bliver jo bygget masser af private udlejningsboliger i København i disse år, og de er altså markant dyrere end almene boliger. Hvis vi får en 20 procent større prisramme, betyder det 20 procent større husleje. Det ser vi bare ikke som et problem.

Jens Elmelund mener nemlig, at det stadig vil være billigere - både nu og på den lange bane - at bo i København, hvis der bliver bygget flere almene boliger.

- Almene boliger er jo non-profit. Derfor vil de på lang sigt også blive endnu billigere. De boliger, vi opførte i 1930'erne, 1940'erne og 1950'erne, var også forholdsvis dyre. Men med tiden blev de til billige boliger. Det er jo sådan, at nye boliger er dyrere boliger. Men de vil jo stadig være billigere end private udlejningsboliger.



gen lille opgave.

Men der er jo en mulighed for, at regeringen og folkettingen beslutter at løse den første forhindring og øger maksimumbeløbet.

Det vil give de almene boligorganisationer mulighed for at sætte skub i byggeriet. Men stadig slet ikke indenfor den tidsramme, som kommunen drømmer om. I hvert fald ikke ifølge direktøren for KAB.

Maksimumbeløbet for almene boliger

Maksimumbeløbet er den øvre grænse for, hvad det må koste at op-

byggeomkostningerne ofte overstiger maksimumbeløbet, hvilket gør det svært at realisere nye projekter.

- De 5.000 boliger vil ikke blive leveret inden 2029. Det er overhovedet ikke realistisk med de nuværende rammer. Selv hvis Folketinget hæver maksimumbeløbet for almene boliger allerede fra årsskiftet, kan det ikke lade sig gøre. Vi kan godt reagere hurtigt og kommer de rigtige redskaber nu, så er der gode muligheder for, at halvdelen af boligerne kan leveres inden 2029. Hvis maksimumbeløbet til gengæld ikke bliver sat op, taler vi om, at der måske kun bliver

Kommunalvalg

18. november skal vi til valgurnerne. Der skal blandt andet vælges borgmester i 98 kommuner. Kommunalvalget har stor betydning – også for folk, der bor til leje.

Af Poul Erik Kristensen

En undersøgelse fra sidste sommer viser desværre, at lejere, der bor i en almen bolig, benytter sig af muligheden for at skaffe sig indflydelse er lavere end for gennemsnittet. Og måske er det det samme for andre lejere.

I undersøgelsen, som er lavet af Landsbyggefonden, viser, at kun 71,7% af de stemmeberettigede beboerne, der bor hos et almennyttigt boligselskab, kom frem til stemmeboksen da der var folketingsvalg i 2022. Den generelle stemmeprocent var 86,3.

Og for at gøre billedet endnu værre faldt stemmedeltagelsen fra det forrige folketingsvalg i 2019, hvor 74,7%. Her var der 86,5% af alle stemmeberettigede der stemte.

Udover at det er en demokratisk katastrofe at almene lejere ikke har overskud til at blande sig i den demokratiske proces, er det også en befolkningsgruppe som rummer nogle af samfundets svageste – ældre, syge, folk på overførelsesindkomster mv.

Ikke kun betydning for boligen

Det er derfor vigtigt at netop den gruppe bliver hørt ved valgene. Både fordi det har betydning for det service-niveau, som er i kommunerne (hjemmehjælp, støttemuligheder og anden boligsocial indsats) – men også fordi det har betydning for lejerne generelt, hvad det er for en politik, der bliver ført i byrådet.

Det gælder lokalplaner, antallet af lejeboliger, antallet af almene boliger – men også, hvordan huslejen bliver fastsat i kommunen.

Det er nemlig flertallet i byrådet der bestemmer om boligreguleringsloven skal gælde. Boligreguleringsloven betyder, at lejerne hos private udlejere billigere og får flere rettigheder.

Hvis kommunen er ureguleret, har store ejendoms-matadorer, der har mere end 6 lejemål, mulighed for at udnytte folk, der har brug for en bolig.

I uregulerede kommuner må udlejer påføre lejerne udgifter til udskiftning af ruder, blandingsbatterier, toilet, bruser, køkkenbord, gulvbelægning, kontakter, køleskab, komfur o. s. v.

Det kan man ikke i regulerede kommuner.

Nøgletal

Rapport – valgdeltagelse blandt almene lejere ved folketingsvalg

Valgdeltagelse ved folketingsvalg i 2019 og 2022

Stemmeberettigede Almene beboere		Befolkningen generelt	
2019	2022	2019	2022
74,7	71,7	86,5	86,3

Stemmetal opgjort efter region

	Stemmeberettigede Almene beboere		Befolkningen generelt	
	2019	2022	2019	2022
Generelt	74,2	86,5	71,7	86,3
Hovedstaden	75,6	87,7	72,0	87,1
Sjælland	73,0	85,4	70,5	85,1
Syddjylland	72,8	85,7	70,7	85,4
Midtjylland	76,0	87,3	72,9	87,4
Nordjylland	73,4	85,5	72,5	85,2

Valgdeltagelse i de fem største kommuner i 2022

Kommune	Antal stemmeberettigede almene beboere	Stemmeprocent almene	Stemmeprocent generelt
København	70.934	68,5	86,3
Aarhus	52.997	73,5	88,9
Odense	27.244	71,1	85,1
Aalborg	15.994	75,3	84,6
Esbjerg	16.267	70,1	84,7

Der derfor vigtig, at alle aktive lejere gør alt for at få naboer, genboer og andre lejere til at stemme d. 18. november.



Tak til Jakob

Stor tak til Jakob Lindberg for mange års arbejde i Lejerbevægelsen.

Jakob Lindberg har været medlem af Hovedbestyrelsen i Danmarks Lejerforeninger siden foreningen blev dannet i 1995. I kender nok Jakob som redaktør på foreningens blad – både hovedbladet ”Lejer i Danmark” og jeres forenings lokale sider.

Jakob har deltaget i lejerpolitisk arbejde længe før dannelsen af Danmarks Lejerforeninger. Jakobs interesse for lejernes forhold startede allerede, da han som ung boede på Trørød Kollegiet i Trørød. Jakob deltog i det aktive arbejde omkring forholdene for beboerne, og han var også med i Lejernes Landsorganisations Kollegiesektion.

Interessen for arbejdet i lejerbevægelsen fortsatte, efter at Jakob i starten af 1980’erne flyttede til Tinggården i Herfølge - tæt på Køge. Hurtigt var Jakob med i lejerarbejdet i Køge Lejerforening, hvor han blev valgt

som formand, hvilket han har været lige siden. Jakob har gennem de mange år hjulpet et stort antal lejere i både privat udlejningsbyggeri og i alment byggeri.

I Køge Kommunes Huslejenævn og Beboerklagenævn har Jakob været lejernes repræsentant indtil 2022. I nævnene har Jakob taget mange kampe med udlejerrepræsentanter samt de skiftende formænd. Jakob har fortalt, at han gennem årene har samarbejdet med formænd, der formåede at bevare den ”neutrale” tilgang i behandlingen af sagerne. Der har dog også været formænd, der var tydeligt udlejer-venlige, og ofte uden det helt store kendskab til lovgivning og retspraksis. På trods af de til tider vanskelige forhold i nævnene har Jakob gjort et stort arbejde for at sikre lejerne de bedst mulige resultater. Flere af kendelserne i både Huslejenævn og Beboerklagenævn er blevet anket til Boligretten, og her har Jakobs dissenser



Afskedsreception

Der afholdes afskedsreception for Jakob og resten af bestyrelsen fredag den 2. maj kl. 14 – 15 i Ældresagens mødelokale, Nørre Boulevard 31-33, Køge (indgang fra gården).

ofte ført til bedre resultater for lejerne. I boligretten fungerer Jakob som boliglæggdommer i flere retskredse. Jakob har været med til at behandle sager i det meste af region Sjælland, på Bornholm og i flere retskredse i Københavnsområdet.

Jakob var også med, da en række lejerforeninger i slutningen af 80’erne og i begyndelsen af 90’erne samarbejdede i ”Lejerpolitisk Forening”. Det var en løst organiseret sammenlutning af foreninger både i og uden for LLO. Her var det primære fokus at styrke lejernes rettigheder gennem bl.a. påvirkning af politikerne på Christiansborg. Her var Jakobs deltagelse med til at sikre Køge Lejerforenings indmeldelse i Danmarks Lejerforeninger fra stiftelsen i februar 1995.

I de år, hvor Jakob boede i det almene byggeri Tinggården, og også efterfølgende i andre almene bebyggelser, fik han et yderst godt kendskab til lovgivningen for den almene sektor. Dette er kommet mange almene lejere til gode og er blevet til et utal

af lærerige artikler i foreningens blad. Lejertillidsfolk rundt om i landet har gennem Jakob fået bedre kendskab til den konkrete lovgivning, men også kendskab til mere overordnede forhold som f.eks. hvordan økonomien i de enkelte afdelinger og selskaber er skruet sammen.

Vi har meget at takke Jakob for og kan kun beklage, at Jakob har været nødt til at stoppe sit mangeårige lejerpolitiske virke. Dette har desværre betydet, at Køge Lejerforening må lukke. Formelt lukkes foreningen gennem afholdelse af to generalforsamlinger, der er indkaldt gennem husstandsomdelt avis. De sidste lejesager vil dog blive afviklet frem mod 1. juli.

Medlemmerne i Køge Lejerforening kan dog fortsat få hjælp. Dette kan ske ved personlig eller telefonisk henvendelse til Roskilde Lejerforening, Sankt Peders Stræde 2, 1. sal. Roskilde. Tlf. 46361819.



Videncenter for udsatte lukket

Regeringen og de politiske magthavere ønsker at løse sociale problemer i boligområderne med bulldozere og udsmidning af lejere – samtidig har de her fra nytår valgt at lukke en institution, der de seneste 16 år har beriget både professionelle og valgte beslutningstagere med meget viden om udsatte boligområder og dem, der bor der.

Af Poul Erik Kristensen

Center for Boligsocial Udvikling har spillet en vigtig rolle i at understøtte kommuner, boligorganisationer og andre aktører med viden, analyser og metoder, der styrker de udsatte boligområder.

Center for Boligsocial Udvikling var et nationalt videnscenter, som arbejdede på at styrke boligsociale indsatser i og omkring udsatte boligområder. Centret har fokuseret på forskning, indsamling og formidling af vi-

den til de primære aktører på området: beboerne og beboerdemokratiet i boligområderne, kommunerne og boligsekskaberne.

Centrets indsatsområder har primært drejet sig om 4 indsatsområder: uddannelse og livschancer, beskæftigelse, kriminalitetsforebyggelse samt sammenhængskraft og medborger-skab.

Ubekvem viden

I betragtning af hvor stor bevågenhed ghetto- og parallelsamfundspak-

kerne har fået i den offentlige og politiske debat, er det tankevækkende, at man fra de politiske magthaveres side nu nedlægger et videnscenter der, som en af de eneste aktører har et generelt og tværfagligt fokus på problematikkerne omkring de boligsociale forhold i de udsatte boligområder.

De politiske magthavere har med deres fordomsbaserede ghetto- og parallelsamfundspakker koncentreret indsatsen om opsigelse af uønskede beboere og nedrivning af gode almene boliger. Og Center for Boligsocial

Udvikling har med deres aktivitet og viden været en torn i øjet på de politiske magthavere. Frem for at tage den viden alvorlig er det selvfølgelig mere belejligt og opportunt at fjerne den stemme, der dokumenterer at grundlaget for ghetto- og parallelsamfundspakkerne er baseret på fordummende fordomme.

Haderslev og Omegns Lejerforening – opdaterede åbningstider

Adresse

Lavgade 8, kld.
6100 Haderslev (Den Røde Kælder)
Telefon: 61 65 22 45

Åbningstid

Onsdage i ulige uger kl. 15.30 - 17.30 samt efter aftale.
Telefontid: hverdage kl. 15.00 - 20.00 samt weekend kl.
09.00 - 18.00

Mail: haderslev-lejerforening@hotmail.com
www.haderslevogomegnslejerforening.dk

Bestyrelsen

Formand: Jan Leth
Næstformand: Claus Larsen
Kasserer og sekretær: Heidi Kjær
Bestyrelsesmedlem: Claus Bondesen

Kontingent 2025

Medlemmer: 400,00 kr.
Sagsgebyr pr. sag: 600,00 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 af kontingent sker ved overførsel via netbank. Med oplysning om navn, adresse og mailadresse, evt. telefonnummer.

Arbejdernes Landsbank

Reg.nr. 5386, Kontonummer 0247062.



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

