



Danmark er i FN's kritiske søgelys

PISTO

FN-komité vendte sig imod den danske regerings overtrædelse af menneskerettighederne i forbindelse med "ghetto-lovene"

Af Jakob Lindberg

FN's økonomiske og sociale Råd (herefter benævnt FN-komiteen) har udsendt en belastende rapport om Danmarks problemer med at overholde menneskerettighederne.

Alle FN's medlemslande bliver rutinemæssigt overvåget i en åben proces, hvor FN-komiteen beskriver udviklingen inden for menneskerettighederne for hvert enkelt land. I den forbindelse udtaler komiteen sin bekymring over eventuelle overtrædelser af disse rettigheder.

I august 2019 var Danmark sidst til eksamen, og det resulterede i udsendelse af en rapport den 12. november 2019.

FN-komiteen undersøger en lang række områder, hvor der kan forekomme diskrimination, der spænder vidt – f.eks. kønsdiskrimination og diskrimination af handicappede.

I denne artikel vil jeg omtale to former for diskrimination, som har med boliger at gøre: - diskrimination af lejere, der bor i pistoer og diskrimination af hjemløse

Diskrimination af beboere i pistoer

FN går direkte i kødet på den berygtede Lov 38, som normalt kaldes "ghetto-pakken", og som i de kommende år vil tvinge tusinder af beboere ud af deres hjem, fordi de bor i et boligområde, hvor flertallet er beboere med en forkert hudfarve. I de officielle kriterier, står der beboere fra "ikke-vestlige lande", men det gør ikke sagen bedre set fra FNs synspunkt.

FN-komiteen mener, at ved at betegne områder som "ghettoer" ud fra antallet af beboere fra "ikke-vestlige lande" resulterer det i en diskrimination baseret på etnisk oprindelse og nationalitet. Desuden marginaliserer det beboerne i pistoerne.

FN-komiteen anbefaler direkte at fjerne betegnelsen "ikke-vestlige-lande" fra lovgivningen.

Læs mere i artiklen, Tallene bag diskriminationen

Konsekvenser

FN-komiteens bedømmelse af "ghetto-pakken" bestyrker mange juristers opfattelse af at denne lovgivning er i strid med de konventioner, Danmark har forpligtet sig til at overholde.

I yderste konsekvens kan det betyde, at Danmark bliver underkendt, når en eller flere retssager om "ghetto-lovene" bliver bedømt af Højesteret eller Den europæiske menneskerettighedsdomstol.

Det vil have næsten uoverskuelige konsekvenser. Tænk, hvis et stort antal mennesker har mistet deres bolig og boligerne er enten solgt eller revet ned – hvorefter hele ghetto-pakken bliver kendt ulovlig.

Fortsættes side 2

Retureres ved varig adresseændring

POST DANMARK
PP

B

Afsender:
Randers Lejerforening
Torvegade 14, 1.
8900 Randers

Højst 30% børn fra udsatte boligområder må optages i daginstitutioner



Side 3

"Er det dine, mine eller statens børn?"



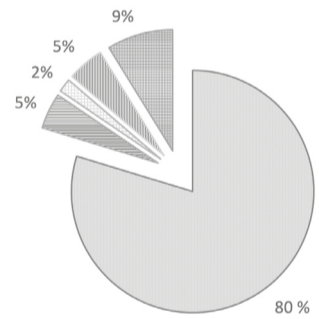
Side 4

SF sprængte den sorte alliance




Side 5

Tallene bag diskriminationen



Side 6-7

Hvordan er det nu det er?



Side 8-9

Tema: Fraflytning




Side 10-11

Tema om §5, stk. 2



Side 12-14

Generalforsamling



Side 15-16

LEJER I RANDERS

Nr. 89 Forår 2020

Lokaludgave af Lejer i Danmark
Udgivet af Danmarks Lejerforeninger.
Oplag: Ca. 7.500.
Tryk: OTM, Postboks 209; 7430 Ikast.
Redaktion: Jakob Lindberg (ansvh.),
Bodil Kjærums og Henrik Stougaard.

Danmarks Lejerforeninger:

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

Daglig Ledelse:

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

Landssekretær:

Henrik Stougaard (Roskilde).

Kontingent:

Det lokale medlemskontingent mv. fastsættes lokalt.

**Redaktionen af dette blad
er afsluttet 15. februar 2020**

Sommer 2020, deadline: 1. maj 2020

Advokatfirmaet Bjarne Overmark holder åbent hverdage 9.00 – 13.30

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

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

RANDERS LEJERFORENING

Torvegade 14, 1. sal; 8900 Randers
www.rlf.dk

Foreningens kontortider:

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

Tlf: 86 42 91 14

Fax: 86 41 65 22

Beboerlisten

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

Byrådsgruppen i Randers

Bjarne Overmark

Mobil: 22 21 37 55

Kim Kristensen

Mobil: 27 21 17 22

Jens Laursen

Mobil: 30 67 63 80

Der sker altid noget på Randers Lejerforenings kontor

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

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

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

Livtagerne holder åbent onsdage 11.00 – 13.00

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

Lægekonsulent efter aftale

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

Rådgivning for udlændinge holder åbent søndage 16.00 – 18.00

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

Her findes også tolkeservice.

Den sociale Café holder åbent torsdage 15.00 – 17.00

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

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

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

Danmark er i FN's kritiske søgelys

Fortsat fra forsiden

Endnu er hele processen ved at blive forberedt. Der er endnu ikke sket nogen konkrete overgreb. Spørgsmålet er om de ansvarlige politikere tør åbne deres øjne. Det må man håbe. Politikerne kunne passende starte med at læse rapporten fra FN-komiteen.

Forøgede strafzoner

En anden udløber af Lov 38 har påkaldt sig FN-komiteens opmærksomhed. Det er loven om indførelsen af ”forøgede strafzoner”, der trådte i kraft den 1. januar 2019. Der er her tale om områder, som udpeges af politiet, og hvor straffen fordobles for visse alvorlige forbrydelser, f.eks. vold og salg af narko. Den fordoblede straf rammer dog ikke beboerne, men forbryderne, og kun hvis forbrydelsen begås inden for den forøgede strafzone. Zonerne kan udpeges i alle byområder, men var oprindeligt tiltænkt ”ghettoerne”

Tvungen sprogundervisning

Det bekymrer også FN-komiteen, at folketinget i stedet for at sørge for støtte til forældrene har indført en lov, som fratager forældrene bør-

neydelsen, hvis deres børn ikke deltager i et obligatorisk sprogprogram

Se artikel andetsteds i bladet

PISTO

Ordet pisto betegner det samme som ghetto. Men ghetto burde aldrig være blevet et officielt ord i dansk lovgivning. Det er et antisemitisk begreb, som stammer fra fortidens jødeforfølgelser.

Den danske ghettolovgivning er dermed en måde, hvorpå man brændemærker mindreværdige befolkningsgrupper.

Når politikere og medier bruger ordet ghetto, siger man samtidig, at beboerne i de pågældende områder er lige så uønskede som jøderne i Warszawa-ghettoen var, mens de ventede på at blive sendt i gaskammer.

Brug i stedet PISTO. Det står for Projektområde for Integration, Sammenhængskraft, Tryghed og Orden.

Håb om bremse på § 5.2



Efter et dramatisk forhandlingsforløb lykkedes det den 30. januar for boligminister Kaare Dybvad at få en politisk aftale i hus. Nærmere betegnet aftalen om tiltag der skal bremse skadevirkningerne af boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Vi vil ikke fordybe os i forløbets detaljer, men kan foreløbigt lykønske boligministeren med resultatet. Det udgør en god start på det svendestykke, som den fuldt gennemførte lovgivning kan ende med at blive for den relativt nye ministre.

Hvordan tegner resultatet så for landets lejere? Ja det er som nævnt endnu 'blot' en politisk aftale, så meget afhænger af den endelige omformning til konkret lovgivning. Uden at gå i detaljer kan vi dog trække nogle hovedlinjer op.

Først må vi konstatere, at den indgåede aftale lader rigtigt meget tilbage at ønske. Der er tale om det politisk har været muligt. Men vi kan også konstatere, at der er elementer i aftalen der kan få positiv virkning. Først og fremmest har vi noteret os følgende elementer:

- Karensperiode på 5 år: Med en effektiv implementering vil dette sandsynligvis kunne stoppe de mest 'BlackStone'-agtige cirkusnumre fremadrettet.
- En vis skærpelse af kravet til forudgående energiregning af ejendommene: Hvis kravet gennemføres generelt kan det få en vis opbremsende virkning.
- Hensigt om en vis dæmpelse af lejeniveauet: Måske en virkning, hvis lovformuleringen bliver så klar at den reelt ændrer huslejenævnens praksis.
- Krav om konkrete besigtigelser af hvert enkelt lejemål før og efter 5.2-modernisering: Fin intention, og det vil også kunne få virkning i praksis, hvis de formelle krav bliver klare nok.
- Derudover et par hensigtserklæringer mere, eksempelvis om en vis styrkelse af huslejenævnen; og løfte om visse punktvis forbedringer af lejernes rettigheder: Udmærkede intentioner, hvor en eventuel virkning i praksis igen fuldkommen afhænger af hvordan lovbestemmelserne udformes.

Yderligere er der et par ekstra indirekte gevinster, som sandsynligvis vil gavne:

- På grund af det omtalte dramatiske forhandlingsforløb er der opstået en ændret sammensætning af forligskredsen bag lejelovsforliget. Radikale blev udskiftet med DF. Og med kendskab til de to partiers holdning overfor lejerpolitik kan der dermed forventes en mere lejervenlig praksis fremover.
- Den signalværdi som dette lejelovsforlig kan tillægges overfor domstolene, kan man håbe på vil påvirke retspraksis i gunstig retning.
- Forligskredsen har aftalt at følge med i udviklingen og evaluere senest i 2022.

Et første udkast til lovtekst er allerede sendt i forhåndshøring hos organisationerne. Det rummer misforståelser og der er brug for en del opstramninger. Dette vil vi naturligvis kommentere på i et regulært høringssvar. Og så må vi efterfølgende se hvordan den endelige lovtekst forhandles på plads mellem forligspartierne, før vi for alvor kan konkludere. Det vil være glædeligt for landets lejere og godt for samfundsøkonomien, hvis ovennævnte optimisme rent faktisk bliver indfriet.

I så fald kan der blive anledning til at lykønske Kaare Dybvad med et vellykket svendestykke.

Bodil Kjær, Landsformand

Højest 30% børn fra udsatte boligområder må optages i daginstitutioner

PISTO

Lovændring betyder, at der i daginstitutioner maksimalt må optages 30% børn nye børn fra udsatte boligområder i løbet af et kalenderår.

Af Jakob Lindberg

Loven blev vedtaget i 2018, men kommunerne fik 1 år til at forberede sig på ændringen, som i praksis først blev indført pr. 1. januar 2020. 30%-reglen gælder det årlige nyoptag. Hvis der i en institution er f.eks. 60% børn fra et udsat boligområde den 1. januar 2020 vil andelen kun gradvis komme ned på 30%.

Dette har allerede medført vanskeligheder for mange kommuner, fordi man ikke med så kort varsel har kunne opføre så mange nye institutioner, at man kan opfylde loven.

Aarhus Kommune har iflg. DR beregnet, at man er nødt til at lukke 17 institutioner med mindre man får dispensation. Man venter stadig på svar på ansøgningen. Dispensationen gælder i 5 år, men derefter skal kommunerne ikke regne med at få yderligere tid til at overholde lovkravet.

Social- og undervisningsminister Pernille Rosenkrantz-Theil siger:

"Men vi ønsker også at lægge et stort pres på, for at kommunerne kommer ned under de 30 procent, så alle børn får en fair chance for at få lært dansk tidligt og for at blive en del af vores fællesskab."

Her giver ministeren udtryk for det overordnede mål: at integrere de børn der ikke er født med det danske sprog og give dem bedre chancer senere i livet. Desværre stemmer midlet – adgangsbeholdningen - ikke særligt godt overens med målet.

Hvem bor i de udsatte boligområder?

Hvis vi ser på børnene, så kan de deles i to grupper efter deres sproglig udgangspunkt:

- A: Børn med dansk som modersmål
- B: Børn med et udenlandsk sprog som modersmål

Men kriterierne for at være et udsat boligområde har intet med børnenes modersmål at gøre. Mindst to af følgende kriterier skal være opfyldt for at et område er et udsat boligområde:

(1) at 40% af beboerne står uden for arbejdsmarkedet, (2) at andelen af dømt for visse former for forbrydelser er større end 2,03%, (3) at mere end 60% kun har grundskoleuddannelse, (4) at den gennemsnitlige indkomst er mindre en 55% af medianindkomsten.

Derudover skal området have mindst 1000 beboere

Som det ses indgår børnenes sprog slet ikke i kriterierne. Man kan derfor heller ikke vide, om gavner børnenes sproglige kompetencer at sætte en overgrænse for hvor mange børn fra det udsatte boligområde, der må optages i en vuggestue. Det afhænger af, hvordan børnene i området fordeler sig på modersmål. Men det er indlysende, at kommunen bliver nødt til at oprette flere vuggestuer for at dække behovet for pladser, når der bliver begrænsninger på, hvor mange der må komme fra det udsatte boligområde.

Den misforståelse ligger ministeren også under for. Hun forveksler bopælen med sproget. Hvis der i 2020 optages i 10 nye børn, må kun de 3 komme fra et udsat boligområde. Men disse 3 kan udmærket have dansk som modersmål. Omvendt kan de 7 børn, der ikke kommer fra et udsat boligområde, bestå af 5 fremmedsprogede og 2 dansksprogede. I dette tilfælde vil der blive optaget 50% fremmedsprogede børn i dette år.

Hvilke boligområder

Der har i medierne været forvirring om hvilke boligområder der var omfattet.

Reglerne gælder for alle udsatte boligområder – ikke kun for pistoerne (det som politikerne med et antisemitisk udtryk kalder "ghettoerne"). En pisto er et udsat boligområde, men et udsat boligområde er ikke nødvendigvis en pisto. Det bliver området først, hvis antallet af andelen af ikke-vestlige beboere er over 50%.



”Er det dine, mine eller statens børn?”

PISTO

Det spørgsmål stillede Isabella Arendt – formand for Kristendemokraterne - i Politiken den 7.juli 2019 efter at en lovændring var trådt i kraft ugen før.

Af Jakob Lindberg

Lovændringen betød, at mange familier i udsatte boligområder fra denne dag er tvunget til at sætte deres børn i daginstitution mindst 25 timer om ugen. Hensigten er at børnene skal lære dansk sprog og kultur.

Loven gælder ikke for alle. Den gælder kun for folk, der bor i udsatte boligområder, dvs. almene boligområder, som boligministeriet har bestemt er særligt problemfyldte.

Hvis man bor i en villa i Gentofte, Herning eller på Bornholm, må man gerne passe sine egne børn, før de kommer i skole. Uanset om man er hvid, brun eller sort, uanset om man tror på Jesus eller Buddha, så har alle forældre deres frihed til opdrage deres børn – bare ikke, hvis de bor i et udsat boligområde.

Diskrimination

Arendt kritiserer denne diskrimination:

”Princippet om lighed for loven er brudt. For mig er det en stolt dansk værdi, at alle er lige – ligesom det er en stolt dansk værdi, at vi behandler alle mennesker individuelt og tager højde for hver enkelts situation, før vi dømmer dem. I stedet har vi nu en lov, som skærer alle forældre over én kam, og vi har besluttet, at ingen forældre i udsatte områder kan opdrage deres børn til det danske samfund uden statens hjælp. Det er grotesk!”

Isabella Arendt kriserer den fælles og fremmedfjendske værdiopfattelse, som præger dansk politik. Hun mener ikke, at det er en dansk værdi at opdrage til ensretning gennem statslig tvang, og fortsætter:

”For mig er det en grundlæggende dansk værdi og bærende for vores kultur, at vi respekterer voksne menneskers beslutninger og respekterer forældrenes valg for deres børn. Så længe børnene trives, selvfølgelig. Det er der heldigvis mange børn i udsatte områder, som gør”

Tvang og mistillid

”Tvungen vuggestue er en utrolig dårlig idé. Man svigter børnene med det her tiltag,« lyder det fra Pernille Juhl, der er lektor på Roskilde Universitets Institut Center for Daginstitutionsforskning.

Hun udtaler til mediet Videnskab.dk:

”Jeg finder, at forældrene holder kortene tættere og tættere på kroppen, desto mere kontrol, de bliver udsat for. De bliver bange for, at det, de siger, bliver brugt imod dem,

siger Pernille Juhl og fortsætter:



Isabella Arendt

”Under normale omstændigheder inddrager man forældrene som ressourcer. Pædagoger og forældre har en daglig udveksling om børnenes ve og vel. Det, er jeg bange for, vil gå fløjten, hvis forældrene bliver underlagt tvang og på forhånd bliver gjort til et problem.”



SF sprængte den sorte alliance

PISTO

SF stemte for Løkke-regeringens "Ghetto-pakke". Men det blev for meget, da et af pakkens elementer om tvungen sprogundervisning skulle vedtages i Folketinget

Af Jakob Lindberg

Den 13 december 2018 vedtog Folketinget en lov om Obligatorisk læringstilbud til 1-årige børn i udsatte boligområder

Formålet med loven er at tvinge forældre i udsatte boligområder til at sende deres børn i vuggestue. Her skal børn på 1 år modtage et påbud om obligatorisk læring af dansk sprog med en varighed af 25 timer om ugen. Såfremt forældrene ikke overholder påbuddet skal de straffes økonomisk ved at børneydelsen bliver standset

1-årige skal lære om demokrati

Den daværende børne- og socialminister Mai Mercado uddybede hensigten på følgende måde:

"Det foreslås videre, at der som led i det obligatoriske læringstilbud vil skulle iværksættes målrettede forløb for børnene, som skal medvirke til særligt at styrke børnenes dansksproglige kompetencer og generelle læringsparathed samt introducere børnene til danske traditioner og demokratiske normer og værdier."

Hendes forelæggelsestale var bemærkelsesværdig kort. Ministeren behøvede heller ikke at overbevise sine folketingskollegaer om noget, for forslaget var på forhånd sikret vedtagelse ved et forlig mellem de blå partier og Socialdemokratiet. De røde partier og de Radikale stemte i mod.

Den eneste overraskelse var, at Socialistisk Folkeparti ikke stemte for. SF var med til at vedtage den Lov 38 i 2018, som er mere kendt under det pinlige og antisemitiske navn

"ghettopakken". Men i debatten om de obligatorisk læringstilbud, sagde SF fra. Det kommer vi til sidst i artiklen

Godt for børnene

Tre af ordførerne roste forslaget. Det var *Ane Halsboe-Jørgensen (S)*, som mente at det ville være gavnligt for alle børn at komme i daginstitution. Hun mente, at det er børnene.. "der taber, hvis de bliver holdt derhjemme og aldrig får en chance for at klare sig lige så godt som deres jævnaldrende."

Anni Matthiesen, V og *Karin Nødgaard, DF* mente begge at det obligatoriske læringstilbud skulle betragtes som en "håndsrækning" til forældrene i de udsatte boligområder. Loven ville sikre, at børnene blev mere læringsparate, når de skulle starte i børnehaveklasse

Forskelsbehandling og tvang

Jakob Sølvhøj (Enh), og *Carolina Magdalena Maier (Alt)* var blandt kritikerne af lovforslaget

De var stærkt imod at man anvendte tvang og at forslaget var stik imod de frihedsrettigheder, vi normalt hylder i Danmark.

Lotte Rod (Rad), støttede den overordnede hensigt med forslaget, men mente, at der ville være problemer med den foreslåede ordning, fordi 25-timers reglen ville forhindre mange af børnene i at deltage i institutionens daglige tilbud, f.eks. udflugter, fordi de skulle bringes og hentes på nogle bestemte tidspunkter.

Den tråd tog *Jakob Mark (SF)* op. Han sagde:

"Men med forslaget her har man oprettet et læringstilbud, og ikke



Jakob Mark, SF

nok med det: Man skal tvinge de 1-årige børn hen i det. I læringstilbuddet skal lederen ude i daginstitutionen så holde øje med, om børnene kommer. Er de der mindre end 25 timer om ugen – og det er præcis 25 timer, står der i lovforslaget – så skal forældrene trækkes i ydelsen.

Er de der mere end 25 timer om ugen – og det er præcis 25 timer – skal de betale for det, selv om regeringens udgangspunkt egentlig var, at dagtilbud skulle være gratis. Så der skal sidde en leder med et stopur og holde øje med, at de er der

præcis 25 timer, for ellers koster det. Det er læringstid på 25 timer, og man skal selv betale for bleer.

Der har jeg det sådan: Hvor småt kan det egentlig blive?"

Resultat

Ved 3. behandlingen stemte følgende for forslaget: Socialdemokratiet, Venstre, Dansk Folkeparti, Konservative og Liberal Alliance. I modstemte: Enhedslisten, Radikale, SF og Alternativet.



Ane Halsboe-Jørgensen, Soc. Dem.



Mai Mercado, Kons.

Tallene bag diskriminationen

Der er ikke noget galt med statistikken – det er brugen af den, der lugter

Af Jakob Lindberg

I regeringens officielle statistik over de almene boligområder skelner man mellem Udsatte boligområder og det, man med et nedværdigende udtryk kalder Ghettoer. Men hvad forstår man nu med de to betegnelser:

Det gælder for begge typer af områder, at der bor mindst 1000 personer i området.

De Udsatte boligområder er karakteriseret ved følgende 4 forhold:

1. Andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse, overstiger 40 pct. opgjort som gennemsnittet over de seneste 2 år.
2. Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst 3 gange landsgennemsnittet opgjort som gennemsnit over de seneste 2 år.
3. Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grunduddannelse, overstiger 60 pct. af samtlige beboere i samme aldersgruppe.
4. Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området (eksklusive uddannelsessøgende) er mindre

end 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

To af disse fire forhold skal være opfyldt, hvis et område skal kunne kaldes et *Udsat boligområde*.

En "Ghetto" er en særlig type af et *Udsat boligområde*. Det er et udsat boligområde hvor mindst 50% af beboerne er *indvandrere eller efterkommere fra ikke-vestlige lande*.

Det er kompliceret at holde styr på alle disse faktorer på én gang. Så for at gøre det mere forståeligt har jeg lavet en forkortelse af de faktorerne 1-4 ovenfor

Udsatte boligområder

I kort form kan man udtrykke det således:

- Beboerne i et Udsat boligområde er:
- (1) mere arbejdsløse/syge end gennemsnittet
 - (2) mere kriminelle end gennemsnittet
 - (3) dårligere uddannede end gennemsnittet
 - (4) fattigere end gennemsnittet.

Men da blot to af de fire kriterier skal være opfyldt for at komme i kassen med *Udsatte boligområder* kan områderne være meget forskellige.

Lad os se på nogle eksempler:

- Område A opfylder (2) og (4). Her bor mennesker, der i gennemsnit er lidt mere kriminelle end gennemsnitsbefolkningen og samtidig er de *fattigere*. Men de er ligeså lidt arbejdsløse og lige så veluddannede som gennemsnittet af befolkningen.
- Område B opfylder (1) og (3). Her bor mennesker der er *mere arbejdsløse/syge og dårligere uddannede* end gennemsnittet. Men de er lige så lidt kriminelle som gennemsnitsbefolkningen og heller ikke fattigere end gennemsnittet.

De to områder er således meget forskellige. Man skulle derfor ikke tro, at politikerne skulle have nogen grund til at sætte dem i samme bås. Da Lars Løkke i 2018 fik ideen til "Ghettopakken" tilføjede han et samlende kriterium:

Ved et "ghetto"område forstod han et *Udsat boligområde*, der samtidig havde mindst 50% indvandrere og efterkommere fra *ikke-vestlige lande*.

Fordeling efter etnisk oprindelse

Lars Løkke har ret i, at der i visse dele af den almene boligsektor bor uforholdsmæssigt mange indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige

lande.

I figuren nedenfor kan vi se, at 9% af hele landets befolkning er ikke-vestlige indvandrere. Dette tal er langt lavere end de mindst 50% som bor i "ghettoerne". Det er en vigtig oplysning, hvis man vil vide noget om Danmark i det 21. århundrede.

Nytårstalen

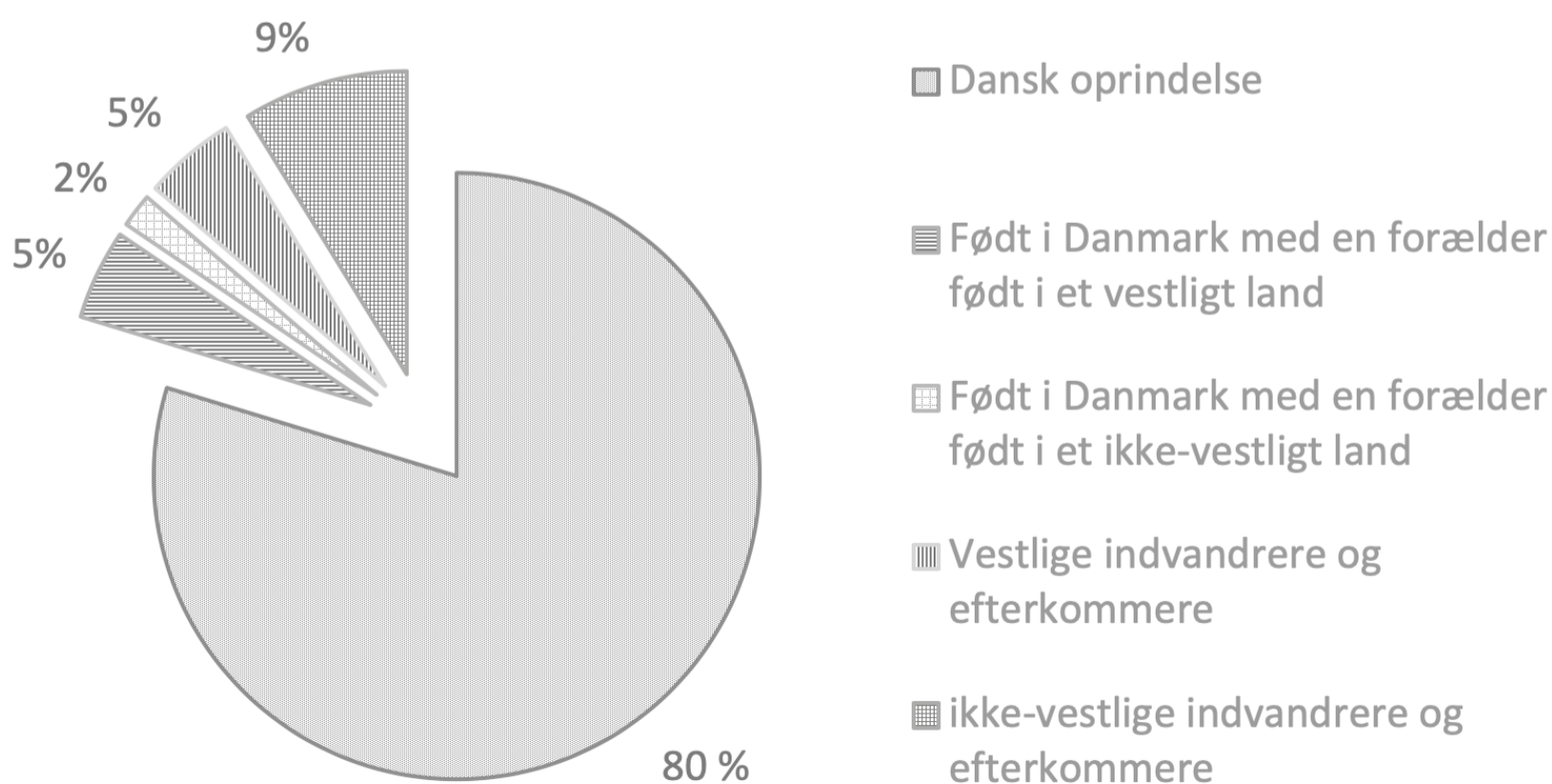
Men hvordan brugte Lars Løkke så denne oplysning. Det så vi i hans nytårstale, 2018

Han brugte som den første statsminister i Danmark det antisemitiske begreb "ghetto" om de almene boligområder. Disse områder var "parallelsamfund", hvormed han mente, at mange mennesker med de samme problemer er klumpet sammen. "Ghettoerne" var befolket af mennesker, der havde "stillet sig udenfor" (*Var det hoveddøren eller julefrokosten, han mente?*)

"Ghettoerne" havde "slået huller" i Danmarkskortet. (*Fy for den*) og de havde sendt "fangarme ud på gaderne, hvor kriminelle bander skaber utryghed, og ind i skolerne, hvor forsømte børn hænger på kanten"

Fangarmene var også "dykket ned i kommunekassen", hvor indtægterne var blevet mindre og udgifterne stør-

Folk i Danmark fordelt efter oprindelse





Fortsat fra foregående side

re, end de behøvede at være – ”og ud i samfundet, hvor danske værdier som ligeværd, frisind og tolerance taber terræn”. (*Man bliver rundforvirret af at læse så meget vrøvl på én gang*).

Men: Hvor var den skyldige?

Den skyldige var udlændingepolitikken: ”Jeg er overbevist om, at årtiers slappe udlændingepolitik har gjort sit. Der blev lukket flere ind i Danmark, end vi magtede at integrere” - sluttede Lars Løkke af.

Dermed fik han endelig sagt det ord, der skulle blive hovedkriteriet på indsatsen mod parallelsamfundene: *Udlændingene*. Dette ord blev hovedkriteriet for en ”ghetto”: Et område, hvor andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande var højere end 50%.

Det blev en nytårstale, der fik stor betydning for Danmark. For det var dette signal, som førte til, at de almene boligorganisationer begyndte at planlægge den største bølge af nedrivninger og salg af gode moderne boliger i danmarkshistorien.

Samtidig fik regeringen slået hul på princippet om, at almene boliger ikke må sælges til private.

Fremmedfjendsk

Var Løkses nytårstale racistisk? Nej. Han taler hverken om ”perkere” eller ”niggere”. Men at den var *fremmedfjendsk* er hævet over enhver tvivl. Og dette underliggende tema var ikke noget tilfælde. Fremmedfjendskheden – eller fremmedangsten – var den følelse, som Løkke kunne bruge politisk.

Angst æder sjæle op, siger man.

Men den kan også binde vælgere sammen. Selv om en landmanden, forretningsmanden, fabriksarbejderen og pensionisten ikke har meget tilfælles politisk, så kan de bevæges i samme retning, hvis de har et fælles uhyre at frygte. Fremmedangsten blev det fælles uhyre, som både Venstre, Socialdemokraterne og Dansk Folkeparti udnyttede.

Derfor fik vi ”ghettopakken”

... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Flytteopgørelse

? Jeg har fundet artikel om flytteopgørelse? Min udlejer mener ikke det gælder ham, hvis han bare har fakturaerne derpå?

- Men skal jeg ikke have en samlet opgørelse på det?

Venlig hilsen, NN



! Tak for dit spørgsmål.

Din udlejer skal som udgangspunkt have sendt dig en samlet fraflytteopgørelse senest 2 måneder efter fraflyttesynet, med der er ikke i loven noget krav om dette. Hvis du ikke på dette tidspunkt har modtaget en samlet fraflytteopgørelse, har udlejer ikke gjort noget krav gældende, og du kan (skriftligt) kræve udestående depositum og forudbetalt leje tilbagebetalt fra udlejer.

Når du gør dette vil udlejer ofte gøre sit krav gældende, herefter bør du nok opsøge en lejerforening for at finde ud af om kravet er lovligt og rigtigt.

*Venlig hilsen,
Martin G. Laursen*

Opsigelse med 15 dages varsel

? Min ekskone har den 1 februar modtaget en opsigelse af sin lejlighed. Udlejer henholder sig til tidligere fremsendte breve som min ekskone IKKE har modtaget og kræver nu, at hun flytter inden for 15 dage.

1. Det har ikke været muligt endnu for hende at finde et andet sted og opholde sig, hvor lang tid har hun mon inden fogeden sætter hende ud ?.

2. Kan udlejer bare påstå at han har sendt opsigelsen tidligere?

3. Hun har prøvet at tale udlejer til fornuft over telefonen. I samtalen udtaler udlejer, at hun ikke skal regne med at se sit depositum igen, da lejligheden er fuldtændigt ødelagt.

Hun har haft en hund som er udlejers grund for opsigelsen, men den er væk og har på ingen måde ødelagt noget i den måned den var der. Kan udlejer til-lade sig det. ?

Med venlig hilsen, Bekymret

! Ud fra din beskrivelse er der slet ikke afgivet lovligt gyldig opsigelse, og din ekskone vil kunne hjælpes ved at gøre korrekt indsigelse imod

- opsigelsen, (kombineret med at hun omgående får skiftet låsecylindre)

Der KAN dog være tale om en ophævelses-sag i stedet, men umiddelbart tyder din beskrivelse på at udlejer i så fald heller ikke har fulgt proceduren.

Din ekskone skal hurtigst muligt have fat i en lejeretskyndig advokat. Henvend jer evt. først i den lokale lejerforening. De kan vurdere om opsigelsen er gyldig og rådgive jer ved valg af advokat.

Ad 1. Fogeden kan ikke sætte hende ud, før sagen er afgjort ved boligretten

Ad 2. Udlejer kan ikke bare påstå noget. Han skal dokumentere det ved kvittering for anbefalet brev eller lignende.

Det med hunden er underordnet nu, hvis det er korrekt, at den er væk for bestandigt.

Fraflytningssituationen behøver din ekskone, nok ikke bekymre sig så meget om lige nu, med mindre hun da selv har et ønske om at komme væk. I så fald se opslaget om fraflytning i privat byggeri andet sted i dette blad.

Med venlig hilsen, Henrik Stougaard

Find de enkelte lejerforeninger på:

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

... hvordan er det nu, det er?

Klip fra brevkassen på www.dklf.dk

Huslejenedsættelse på grund af byggerod

? Min kæreste og jeg har boet i en lejlighed siden april 2019 og der har siden, dvs. snart et år, været en ombygning i gang af opgang og bagtrappe.

Vi har måttet leve med følgende:

- manglende varme i dele af lejligheden,
- manglende loft i gang og badeværelse så man ikke kunne installere lys,
- hul i loft i ca. 3 uger i sept /okt inde over bruser på ca. 10-12 cm hvor man kunne se op til overboen,
- mærkelig lugt fra afløb på badeværelse og køkken,
- vandet i bruseren er ustabil med hensyn til varme og tryk,

Desuden er opgangen beskidt og støvet, håndværkere kommer ind i lejligheden i tide og utide hvor de støver, sviner og ikke rydder op efter dem selv,

Det er ikke alle ovenstående punkter vi har måttet leve med under hele byggeperioden, men tæt på. Lejligheden er på ca. 105 kvadratmeter og huslejen er på 8700 kr. inkl. aconto varme. Vores spørgsmål er hvor meget vi kan forlange i nedsættelse af husleje og gælder dette med tilbagevirkende kraft?

! Jeg kan ikke give dig et konkret svar i kroner og øre. Men du skal skynde dig at indbringe sagen for huslejenævnet. Nævnet kan nedsætte din leje efter reglerne om omkostningsbestemt leje, hvis de vurderer at lejen er for høj. Dette sker med tilbagevirkende kraft fra indflytningstidspunktet, hvis I når at indbringe sagen inden 1 år fra indflytningen.

Huslejenævnet kan også give udlejer påbud om istandsættelse af alle de mangler, I nævner. Det skal ske inden for en tidsfrist, som huslejenævnet fastsætter. Samtidig skal nævnet træffe beslutning om, at lejen skal nedsættes yderligere, såfremt udlejer ikke udfører arbejderne inden den tidsfrist, som nævnet har fastsat.

Der er også mulighed for at gå til boligretten og kræve forholdsmæssigt nedslag i lejen på grund af mangler. Meld jer ind i en lejerforening og få rådgivning herom.

Med venlig hilsen, Jakob Lindberg

Med venlig hilsen, Anonym



Almen udlejer tabte over 23.000 kr til en lejer i fraflytningssag

Udlejeren Boligrøn skulle betale samtlige istandsættelsesomkostninger ved en lejers fraflytning, fordi selskabet ikke havde udleveret en kopi af fraflytningsrapporten ved synet af lejligheden

Af Jakob Lindberg

Boligrøn er en almen boligorganisation med et blakket ry. I tidligere artikler* i dette blad har jeg skrevet om Boligrøns fiasko ved opførelsen af den almene boligafdeling, Uglevænget i Køge Kommune. Hvis der var en kategori i Guinness Rekordbog om byggesjusk, ville Boligrøn være kandidat til en topplacering.

Denne artikel handler ikke om byggesjusk, men om Boligselskabet Sjællands behandling af et lejerpar ved deres fraflytning. Boligselskabet Sjælland er administrator af bebyggelsen på Boligrøns vegne.

Aktive lejere

Lejerne, Heidi og René Rolff var blandt de lejere, der flyttede ind i en helt ny lejlighed i bebyggelsen.

Begge var meget aktive i den periode på 18 måneder, hvor de boede i Uglevænget. Blandt andet var det René, som tog initiativ til en lejerforening, der meldte sig ind i Køge Lejerforening. Dette fik betydning, da de skulle flytte.

Der var mange af Uglevængets be-

boere, der flyttede ud af Uglevænget i 2015 og 2016. Jeg deltog i mange af disse flyttesyn i denne periode. De blev næste alle sammen afsluttet med forlig. De medarbejdere fra Boligselskabet Sjælland, der deltog i flyttesynene, var imødekomende og tog i vidt omfang hensyn til byggesjuskproblemerne. Disse problemer havde i mange tilfælde bevirket, at lejlighederne ikke var håndværksmæssigt korrekt udført, da lejerne flyttede ind.

Som led i forligene indgik blandt andet, at lejerne fik nedslag i udgiften til malerarbejdet. Så vidt så godt.

Fraflytningssynet

Men da familien Rolff skulle flytte, var der ingen vilje til forlig fra Boligselskabet Sjællands side.

Der blev afholdt flyttesyn den 15. april 2016. Selv de mindste ridser i gulvene blev skrevet på synsrapporten. Hvad angår malerarbejdet, insisterede Boligselskabet Sjælland på, at lejerne skulle betale for normalistandsættelse af hele lejemålet med undtagelse af den lovbestede rabat på malerarbejdet, som alle lejere får. Selvom lejerne bad om det, fik de in-

gen yderligere nedslag, selvom lejligheden havde været i dårlig stand ved indflytningen.

Boligselskabet Sjælland krævede, at lejerne skulle betale følgende: Normalistandsættelse minus rabat, 15.060 kr – og gulvafslibning: 8.190 kr.

Det er min opfattelse, at familien blev straffet for deres kritiske indstilling til Boligrøn og Boligselskabet Sjælland.

Fraflytningsrapporten blev ændret

Selve synet foregik på den måde, at medarbejderen gik rundt og noterede fejl og mangler ned på sin computer. Ved afslutningen af synet skrev lejerne under på modtagelsen af rapporten i et pegefelt på medarbejderens computer, men de kunne ikke få udleveret en papirkopi af rapporten, som der står i reglerne, fordi medarbejderen ikke havde taget nogen printer med.

Medarbejderen tilbød lejerne, at de kunne køre med til kontoret og få udleveret en papirkopi, men det afslog lejerne, fordi kontoret lå 10 km væk.

Senere samme dag modtog lejerne på mail to forskellige kopier af synsrapporten med kort tids mellemrum.



I den ene udgave, stod der, at lejerne ikke havde deltaget i synet, hvilket var direkte forkert. Denne udgave var kun underskrevet af Boligselskabet Sjælland's medarbejder.

I den anden udgave stod der at lejerne havde deltaget, men hverken lejeren eller medarbejderens underskrift fremgik af rapporten.

Beboerklagenævnet

Lejeren klagede over forløbet af synet til Beboerklagenævnet i Køge Kommune. Afgørelsen kom efter 4 måneders sagsbehandling.

Ved indbringelsen havde jeg på lejernes vegne krævet, at alle beløb til istandsættelse skulle bortfalde, fordi udlejer havde overtrådt reglene i Vedligeholdelsesbekendtgørelsens § 13, stk. 4, hvori der står:

"Rapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes lejeren se-



Tema: Fraflytning

Fortsat fra foregående side

nest 14 dage efter synet, såfremt denne ikke er tilstede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.”

I Vedligeholdelsesbekendtgørelsens § 17, stk. 1 står der, at udlejers krav på istandsættelse bortfalder, hvis blot en af bestemmelserne i bekendtgørelsens paragraffer 13, 14 eller 15 ikke er overholdt.

Lejerne havde ikke fået udleveret rapporten. De havde beviseligt været til stede, og de havde ikke nægtet at kvittere for modtagelsen. Derfor måtte det være indlysende for nævnet, at udlejers krav skulle bortfalde.

Nævnet gav udlejer medhold

Flertallet i nævnet henholdt sig til, at lejereren ved udfyldelse af hans opsigelse havde krydset af i felt, hvorefter der var aftalt digital kommunikation. Dette berettigede efter flertallets opfattelse til, at udlejer senere kunne fremsende synsrapporten pr mail.

Flertallet godkendte også udlejers påstand om, at lejerne ikke havde ønsket at kvittere for modtagelsen af rapporten ved synet. Derfor var udlejer berettiget til at sende fraflytningsrapporten på mail efter synets afslutning.

Mindretallet i nævnet – lejerrepræsentanten – ville give lejerne medhold i sagen.

Boligretten

Lejerne ankede sagen med støtte fra Køge Lejerforening. Det tog boligretten 3,5 år at behandle sagen, blandt andet fordi udlejersidens boligdommer glemte at møde frem til den ene domsforhandling, og var syg ved den næste domsforhandling.

Endelig - den 21 januar 2020 – kom dommen fra Boligretten i Roskilde.

Her fik lejerne fuldt medhold i, at de ikke skulle betale for hverken normalistandsættelse eller gulvafslibning. Dommen var ikke enstemmig, men flertallet af de tre dommere – den juridiske dommer og den lejerudpegede boligdommer – udtalte:

Da sagsøgerne (lejerne) var til stede på synet og underskrev fraflytningsrapporten, var sagsøgte forpligtet til at udlevere denne ved synet - enten fysisk eller i elektronisk form i henhold til parternes aftale om digital kommunikation. Da sagsøgte (Boligselskabet Sjælland) ikke gjorde dette, men først efterfølgende fremsendte fraflytningsrapporten til sagsøgerne (lejerne), stemmer vi for, at sagsøgtes krav på istandsættelse bortfalder, jf. vedligeholdelsesreglementet §17, stk. 1.

Udlejersidens boligdommer var uenig med flertallet, og mente ikke at lejerne havde underskrevet fraflytningsrapporten. Han ville derfor give Boligselskabet Sjælland medhold i

sagen.

Forholdsmæssigt afslag

Boligretten skulle også tage stilling til et krav fra lejerne om et forholdsmæssigt afslag i lejen på 20.000 kr, fordi byggeriet ikke levede op til de løfter om energibesparelser, som Boligrøn havde stillet i udsigt ved udlejningen.

Dette fik lejerne ikke medhold i, da alle dommerne fandt, at det ikke var bevist, at Boligrøn ved udlejning af boligen til sagsøgerne havde ”tilsikret

eller garanteret et lavt varmeforbrug”.

Jeg vil i en senere artikel behandle dette emne.

Kilde: Dom afsagt af Retten i Roskilde den 21. januar 2020 i sag nr. BS 2A-81/2017

Lejerne var repræsenteret af advokat Morten Tarp

** Note: Læs artiklen på Danmarks Lejerforeningers hjemmeside: <https://www.dklf.dk/artikler/pas-paa-userioese-klima-byggere>*



Gode råd ved fraflytning i privat byggeri

Meld dig ind i en lejerforening i god tid før din fraflytning. Lejerforeningen kan vejlede dig om istandsættelsen og alle regler omkring fraflytningen

Ved opsigelsen

1) Send så vidt muligt opsigelsen i god tid inden næste månedsskifte

Send opsigelsen skriftligt på én af følgende måder:

2) både med Q-brev og med anbefalet brev.

eller

3) ved aflevering af et brev personligt på udlejers kontor. Få en kvittering på modtagelsen. Evt kan du medbringe en bekendt, der kan bevidne, at du har lagt brevet i udlejers postkasse.

Skriv i følgende i opsigelsen

4) at du opsiges en eventuel aftale om digital kommunikation.

Det stiller dig bedre, hvis du senere skal deltage i et fraflytningssyn, fordi udlejer så skal udlevere en papirkopi af fraflytningsrapporten ved selve synet

5) på hvilke tidspunkter udlejereren kan fremvise lejligheden for eventuelle ansøgere. Det skal være mindst

2 timer hveranden hverdag på et tidspunkt, der er bekvemt for en besigtigelse, f.eks. ikke sent om aftenen.

6) I opsigelsen skal du opgive din nye adresse, evt. en C/O adresse.

7) Hvis du ved præcist, hvornår du er helt fraflyttet og har ryddet lejligheden, så skriv dette til udlejereren. Hvis du først senere kender den endelige fraflytningsdato, så underret udlejereren på dette tidspunkt.

Dette kan være af betydning, såfremt udlejereren kan genudleje lejligheden inden din opsigelsesperiode udløber.

Inden aflevering af nøglerne

8) Flyt alle dine møbler og andre ting både i lejligheden og haven. Gør grundigt rent og puds vinduerne, såfremt de var pudsede, da du flyttede ind.

9) Udfør maleristandsættelsen selv, hvis du kan gøre det håndværksmæssigt korrekt. Afrens malerpletter fra gulve, paneler og el-kontakter.

10) Fotografér lejligheden, udskriv billederne på en farveprinter og noter under hvert billede, hvor det er taget. Tag en bekendt med som vidne og få vedkommende til at skrive under på at hen har overværet fotograferingen.

Ved fraflytningssynet og aflevering af nøglerne

11) Du skal indkaldes skiftligt til syn senest 1 uge før synets afholdelse. Hvis udlejer indkalder dig med for kort varsel, så udebliv fra synet. I så fald bortfalder udlejers krav mod dig.

12) Du behøver ikke at deltage i synet, selv om du bliver indkaldt rettidigt. Hvis du forventer, at udlejer vil forsøge at presse dig eller lignende, er det bedre, at du ikke deltager.

13) Hvis du deltager, skal du have udleveret fraflytningsrapporten inden synet bliver afsluttet.

Efter synet

14) Hvis du ikke deltager i synet, eller hvis du ikke har skrevet under

på fraflytningsrapporten skal du have denne tilsendt senest 14 dage efter synets afholdelse. Hvis du ikke modtager fraflytningsrapporten inden for tidsfristen, bortfalder udlejers krav mod dig.

15) Hvis din udlejer kun udlejer 1 lejlighed, har han ikke pligt til at afholde fraflytningssyn. I stedet skal du modtage et brev med krav om istandsættelse senest 14 dage efter fraflytningssynet. Hvis du ikke modtager et sådant brev inden for tidsfristen, bortfalder udlejers krav mod dig.

16) Hvis du er uenig i de istandsættelsesarbejder, udlejereren har anført, skal du hurtigst muligt sende en skriftlig indsigelse til udlejereren.

17) Henvend dig til lejerforeningen. De kan hjælpe dig med at indbringe sagen for enten huslejenævnet (privat udlejning) eller beboerklagenævnet (almen udlejning)

Forliget mellem Socialdemokratiet, Enhedslisten, SF, Alternativet og Dansk Folkeparti om § 5-2

Det var et mindre mirakel at opleve, at politikerne på Christiansborg og samtlige danske medier begyndte at diskutere boligreguleringslovens § 5-2

Af Jakob Lindberg

Takket være Lejernes LO's lobbyarbejde og en effektiv indsats fra boligminister Kaare Dybvad Bek gik der omsider hul på bylden omkring § 5-2.

I januar 2020 indgik et flertal i folketinget en aftale om § 5-2. Det var uenighed om længden af karenstiden, som fik forhandlingerne mellem regeringen og de Radikale til at bryde sammen. Regeringen ville have en aftale på 10 år, men de Radikale Venstre og Konservative, var i mod karenstiden i det hele taget. Som bekendt indgik boligminister Kaare Dybvad Bek i stedet lavede en aftale med Dansk Folkeparti.

Aftalen har følgende hovedpunkter:

Karenstid: Der indføres en periode, hvor en ny udlejer er i en karenstid, således at der efter at en boligudlejningsejendom har skiftet ejer, først kan opkræves husleje efter § 5-2 i renoverede lejemål efter 5 år.

Undtagelse for karenstid: Der indføres et grønt incitament, så karenstiden ikke skal gælde, når en ejendoms energiklasse hæves med mindst 3 niveauer eller energiforbedres for mindst 3.000 kr. pr. m².

Grønt energikrav: Der indføres et grønt energikrav, så der først kan gennemføres for-

bedringer efter § 5-2, når ejendommen er bragt op på energiklasse C eller udlejer har løftet ejendommens energiklasse mindst 2 niveauer.

Begrænsning af huslejstigningen: Det begrænses, hvor meget huslejen efter § 5-2, kan stige via en fjernelse af den såkaldte margin for det lejedes værdi.

Huslejenævne gøres mere effektive: Lejerne styrkes i tvister med udlejerne, herunder med en styrkelse af huslejenævne.

Foreløbig er der tale om et forlig. Virkningen for lejerne kan først bedømmes når der kommer et lovforslag fra boligministeren.

Vurdering

Lejerbevægelsen fik ikke ønsket opfyldt om en total afskaffelse af § 5-2. Alligevel er vi tilfredse med at denne skadelige bestemmelse nu er blevet trukket frem i det politiske rampelys. Det havde ingen troet muligt for bare 2 år siden. Nu gælder det om at få forligspartierne aftale omsat til lovgivning på bedst mulig måde for lejerne.

Karenstid

En karenstid er en pause, hvor en ny ejer af en ejendom først kan sætte huslejen op for nye lejemål, når hen har ejet ejendommen i 5 år. Hensigten med reglen var at gøre det mindre attraktivt for spekulanter, der går efter kortsigtet profit, at udnytte reglerne i § 5-2.

Af Jakob Lindberg

Uenigheden om karenstiden var tæt på at få forhandlingerne til at bryde sammen.

Det var besynderligt, at netop denne detalje skilte parterne. Det er tvivlsomt om karenstidens længde overhovedet får betydning for spekulanter og andre investorer, som f.eks. pensionskasserne. Hvorfor skulle en investor afholde sig fra at købe en ejendom, fordi hen skal vente 5 år med at sætte lejen op. Det rentetab, hen lider ved at skulle vente, er pebernødder i forhold til den gevinst, der er ved at sætte lejen op efter § 5-2.

I langt de fleste tilfælde vil en investor alligevel være nødt til at vente. Hen kan først sætte lejen op, når de nuværende lejere er flyttet, og lejligheden er blevet renoveret. At få påvirket alle lejerne til at flytte, er typisk noget der tager flere år.

Undtagelsen for karenstiden

Dette får kun en meget begrænset effekt på investorenes lyst til at købe ejendomme op. Hvorfor skulle en investor ofre ekstra 300.000 på at renovere en lejlighed på 100 kvadratmeter, når han kan slippe for denne ekstraudgift ved at vente i 5 år.

Det politiske spil om karenstiden var mest et spil for galleriet. Glem det!



Det grønne energikrav

Dette element i forliget vil begrænse antallet af ejendomme, der bliver omfattet af § 5-2, men effekten er usikker

Af Jakob Lindberg

Denne bestemmelse drejer sig om hvilke ejendomme, der lovligt kan renoveres efter § 5-2, og dermed udløse den store gevinst til udlejerne: retten til at sætte huslejen op til det lejedes værdi (næsten det samme som markedsløjen).

I øjeblikket er det alle ejendomme, der har Energimærke D og derover, som uden ekstrainvesteringer kan komme ind under § 5-2. Fremover skal ejendommen have Energimærke C.

Beregninger viser at 72-80% af de private boliger opført før 1961 har Energimærke D eller dårligere. Det skærpede energikrav betyder, at udlejer først skal investere i energiforbedringer, der fører hele ejendommen op i Energimærke C, før hen kan lave de individuelle moderniseringer, som er nødvendig for at kunne komme ind under § 5-2.

Varmeforbruget

Forligsparterne skønner, at det for 64.000 boliger vil betyde, at lejerne får mindre udgifter til varme.

Det er et meget usikkert skøn. Det kommer helt an på, hvor meget det konkret koster, at lave de pågældende energirenoveringer. For nogle ejendommers vedkommende vil det koste mange penge at bringe ejendommen op på Energimærke C - eksempelvis 1 mio. pr. bolig. I så fald kan det betyde, at udlejerne vil afstå fra at bruge § 5-2 og i stedet lave forbedringer efter § 5-1, hvor det ikke gælder noget energikrav. Dette vil i øvrigt være en fordel for lejerne fremover, fordi ejendomme forbedret efter § 5-1 får mindre lejestigninger.

Energikonsulenten

Der er dog én metode en investor kan bruge til at komme over denne forhindring: Man kan skifte energikonsulent. Hvis den første konsulent kun vil give ejendommen et D-mærke, kan udlejerne forsøge sig med en anden, indtil han finder en, der vil skrive under på et C-mærke. Den der smører godt kører godt.

Boligministeriet er godt klar over at Energimærkningsordningen er for dårlig i øjeblikket. Nogle energikonsulenter sjusker med arbejdet og overholder ikke de faglige regler, for hvordan energimærkerne skal beregnes. Andre lader sig bestikke. Ministeriet har bedyret, at man vil forbedre kontrollen. Vi må se det, før vi tror det.

Kommentar

Danmarks Lejerforeninger foreslog at det grønne energikrav skulle være Energimærke B. At bringe den gamle boligmasse op på Energimærke C er ikke nok til at opnå en tilstrækkelig høj grad af isolering og dermed opfylde målsætningen om en 70% reduktion i udslippet af drivhusgasser. Men vi erkender, at der ikke kunne opnås enighed om en mere ambitiøs indsats.



Begrænsning af huslejestigningen

Lejen må fremover ikke kunne sættes 10% højere end huslejenævnet bestemmer

Af Jakob Lindberg

Partierne bag boligforliget var enige om, at fjerne den såkaldte margin for det lejedes værdi på 10%. I dag er det sådan, at huslejenævnet kan nedsætte den aftalte leje, hvis den er for høj i forhold til det lejedes værdi. Alligevel skal huslejenævnet godkende den aftalte leje, hvis nedsættelsen er mindre end 10%. Denne margen har virket som en bagatelgrænse, og den skal nu fjernes.

Man forstår bedst virkningerne af denne ændring, hvis man ser på et konkret eksempel:

Reglerne i dag

En sag om lejefastsættelse efter § 5-2 kan f.eks. starte med, at en lejer klager over lejens størrelse i den lejeaftale, han har indgået med udlejeren. Lad os antage, at lejen er aftalt til 1.500 kr. pr kvadratmeter om året. Huslejenævnet bestemmer, at lejen højst må være f.eks. 1.200 kr. pr kvadratmeter om året. Forskellen mellem de to beløb er 300 kr. Det svarer til 20% af de 1.500 kr. I dette

tilfælde er nedsættelsen højere end bagatelgrænsen på 10%, og udlejer skal derfor sætte lejen ned.

Hvis huslejenævnet derimod havde sat det lejedes værdi til 1.400 kr. pr kvadratmeter ville nedsættelsen kun være 100 kr., svarende til 6,7% af 1.500 kr. Efter de nuværende regler kan udlejeren stadig opkræve de 1.500 kr. pr m² om året., fordi de 6,7% er lavere end bagatelgrænsen på 10%.

I fremtiden

Når forligspartiernes aftale er blevet gennemført, bortfalder bagatelgrænsen. I tilfældet ovenfor vil lejen blive sat ned til 1.400 kr. pr kvadratmeter. Huslejenævnets bedømmelse af det lejedes værdi være gyldig, uanset om lejenedsættelsen er over eller under 10%.

Det er en klar fordel for de lejere, der klager til over, at lejen er for høj i § 5-2 lejemål.



Huslejenævnene skal gøres mere effektive og lejerne skal styrkes

Af Jakob Lindberg

Forligspartierne er blevet enige om en lang række initiativer, der skal sikre, at lejerne står stærkere end i dag i tilfælde af uenigheder mellem lejere og udlejere.

Huslejenævnets behandling effektiviseres

- Der etableres et huslejerregister for at øge gennemsigtigheden i lejeniveauerne. Forligspartierne blev enige om, at undersøge mulighederne for at etablere et system, hvor samtlige huslejenævnsafgørelser offentliggøres.
- Ved huslejenævnens vurderinger af sammenligningslejemål skal der lægges vægt på sammenligningslejemål, som allerede er prøvet ved huslejenævnene. Hensigten er at sikre, at lejen i højere grad fastsættes på et korrekt niveau. Samtidig skal huslejenævnene besigtige lejemålene før forbedringer efter § 5-2 gennemføres. Udlejeren skal betale et særligt gebyr for disse besigtigelser.
- Det skal sikres, at lejere ikke først betaler for arbejderne gennem vedligeholdelsesbetalingerne, der er indeholdt i lejen, og derefter igen ved en forbedringsforhøjelse, som udlejeren varsler. Derfor indføres et krav om, at det er de samme oplysninger, som benyttes ved behandlingen af sager ved huslejenævnene og Grundejernes Investeringsfond.
- Det skal sikres, at lejerne bliver bekendt med afgørelser afsagt om lejeforhold i ejendommen og derved får øget kendskab til sine rettigheder. Derfor

indføres det nu som et krav, at udlejerne skal oplyse beboerrepræsentationen eller de enkelte lejere om huslejenævnsafgørelser, der er afsagt i ejendommen.

- Strafgebyret til udlejere i sager, hvor lejer får fuldt medhold i huslejenævnet, hæves fra 2.180 kr. til 6.000 kr. Dermed får gebyret samme niveau som gebyret for erhvervsdrivende i forbrugerklagesager. Samtidig forhøjes det beløb, som beboerrepræsentationen kan opkræve fra lejerne fra 352 kr. årligt til 500 kr. årligt. pr. lejemål.

Skrup-af- penge forbydes

- Der skal indføres et forbud mod at udlejere tilbyder lejerne penge for at flytte. Der har været eksempler på at udlejerne har tilbudt lejerne i de billige lejligheder penge for at flytte, således at udlejer kan modernisere og sætte lejen op. Dette bliver nu forbudt.
- Der nedsættes et udvalg, der skal komme med forslag til, hvordan man kan løse tvisterne mellem lejere og udlejere bedre, f.eks. ved at professionalisere arbejdet, sikre kortere og mere ensartet sagsbehandling på tværs af landet og styrke lejernes retssikkerhed.



RANDERS LEJERFORENING

Stiftet 1918, tilsluttet Danmarks Lejerforeninger

Torvegade 14, 1 • 8900 Randers • Tlf. 86 42 91 14 • Web: www.rlf.dk

Kontortid: tirsdag og torsdag kl. 18.30-21.00

Ordinær generalforsamling i Randers Lejerforening 2020

Onsdag den 25. marts 2020, kl. 19:00

Helligåndshusets stor sal

Dagsorden:

1. Valg af

- a. **Dirigent:** Bestyrelsen foreslår Kaj Jensen.
- b. **Referent:** Bestyrelsen foreslår Mette Ravnholt-Jacobsen
- c. **Stemmeudvalg**

2. Bestyrelsens beretning

Herunder beretning fra Beboerlistens byrådsgruppe og Danmarks Lejerforeninger

3. Indkomne forslag

- a. Afventes

4. Regnskab for Randers Lejerforening og for Randers Lejeres Støttefond samt budget 2020.

Herunder fastsættelse af kontingent for 2020

5. Valg af

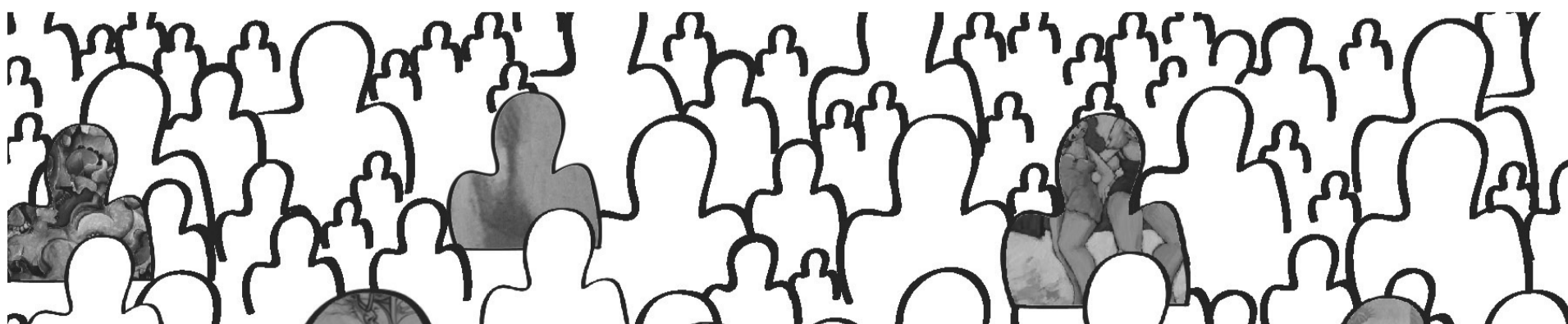
- a. **Formand vælges for to år.** På valg er Kim Kristensen (modtager genvalg)
- b. **Fire bestyrelsesmedlemmer vælges for to år.** På valg er følgende:
 - Martin Greve Laursen (modtager genvalg)
 - Stefan Heilskov-Rousing (modtager genvalg)
 - Jens Laursen (modtager genvalg)
 - Susanne Hansen (modtager genvalg)
- c. **Mindst tre suppleanter vælges for ét år.** På valg er følgende:
 - Nicholine Erdman Andersen (modtager genvalg)
 - Lone Donbæk (modtager genvalg)
 - Mette Ravnholt-Jacobsen (modtager genvalg)
 - Hanne Lorentzen (modtager genvalg)
 - Kasper Fuhr Christensen (modtager genvalg)
- d. **Revisor vælges for 2 år.** På valg er Asger Bruun (modtager genvalg)
- e. **Revisorsuppleant vælges for 2 år.** På valg er Kai Jensen (modtager genvalg)

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 serveret øl, vand og smørrebrød.

Indkaldelse til generalforsamlingen offentliggøres i Amts Avisen, den 7. marts, og Randers Onsdag, den 11. Marts 2020.



Skriftlig beretning

Ordinær generalforsamling i Randers Lejerforening onsdag den 25. marts 2020

af Kim Kristensen, formand

Siden sidste generalforsamling har den boligpolitiske debat været præget af to store lovprocesser:

Ghettoplanen og "Lex Blackstone". Umiddelbart lyder det som noget, der drejer sig om København, Århus og Odense, men begge dele har konsekvenser, der også kommer til at kunne mærkes i Randers.

Ghettoloven er et ideologisk opgør med alment boligbyggeri

Planen blev vedtaget under den forrige regering og bliver umiddelbart markedsført som et integrationsprojekt. Grundlæggende er den et udtryk for - først og fremmest - Venstres og Liberal Alliances krig mod de almene boliger. Loven blev vedtaget i 2018 af Venstre, Liberal Alliance, Konservative, DF, SF og Socialdemokratiet.

Et boligområde bliver betegnet som en ghetto, hvis mere end halvdelen kommer fra ikke vestlige lande, og to af følgende kriterier er opfyldt:

- Mindst 40 procent er uden tilknytning til arbejdsmarkedet
- Antallet dømte for kriminalitet er mindst tre gange højere end landsgennemsnittet
- Mindst 60 procent ikke har anden uddannelse end folkeskolen
- Gennemsnitsindtægten ligger 55 procent under gennemsnittet i lokalområdet

De boligområder, der "opfylder betingelsen" er "hårde ghettoer" og bliver omfattet af et krav om, at de inden 2030 skal have nedbragt andelen af almene familieboliger, så de højest udgør 40 procent. Det får den konsekvens, at flere tusinde lejligheder i en række særligt udsatte områder skal rives ned, sælges til private udlejere eller omdannes til ældre- eller ungdomsboliger. Det rammer især en række provinsbyer, hvor boligforeninger kan blive tvunget til at rive hundredvis af boliger ned, selvom lejlighederne er blevet renoveret for et milliardbeløb de seneste år.

Udover kendte områder som Mjølnerparken, Vollsmose og Gjellerupparken tæller den hårde ghettoliste også ni mere upåagtede boligkvarterer i Holbæk, Slagelse, Esbjerg, Fredericia, Kolding, Vejle og Horsens. I tre af områderne, Agervang i Holbæk, Korskerparken i Fredericia og Finlandsparken i Vejle, har Landsbyggefonden for nyligt investeret tilsammen en milliard kroner i renovering siden 2010.

De fattigste henvises til dyre boliger

Umiddelbart ser det ud til, at Randers går fri, men det gør vi alligevel ikke - for vi lever hele tiden med risikoen for at ryge med næste gang.

Og for at undgå det har kommunen accepteret, at der indføres "fleksibel udlejning". Her betyder det helt konkret, at man ikke henviser folk med lav løn, overførselsindkomst eller lavt uddannelsesniveau til boliger, der ligger i farezonen - typisk de ældste og billigste. De bliver i stedet henvist til nyere og dyrere boliger, fx på "Kærsergrunden", i "Sporbyen" eller andre nybyggeriet, hvor huslejen for de billigste boliger ligger på 900 - 1200 kr. pr. m² årligt. Det svarer til mellem 5.500 kr. og 7000 kr. om måneden for en lejlighed på 70 m² - og så kommer el, vand og varme oveni.

Lex Blackstone

Med regeringsskiftet i 2019 fik vi for første gang i mange år en egentlig boligminister, og han giver umiddelgrund til en forsigtig optimisme. Hans svendeprove blev lovændringen, der skulle sætte en bremse for den eksplosion i huslejeniveauet i - specielt - København, der var affødt af, at flere og flere udlejningsejendomme blev opkøbt, "moderniseret" og genudlejet af det USA-baserede investeringselskab, Blackstone.

Blackstone havde sådan set ikke fundet på noget nyt. Vores egne - også lokale - bolighajer har længe kendt fidusen med at opkøbe gamle ejendomme, foretage - mere eller mindre omfattende - moderniseringer og på den måde fastsætte huslejer helt uden om den omkostningsbestemte husleje. Det kan de gøre ved at udnytte Boligreguleringslovens undtagelsesbestemmelse, paragraf 5 stk. 2. Det har længe været et problem, og vi har længe forsøgt at få den paragraf fjernet.

Blackstone tydeliggør lovens problemer

Nu kom så Blackstone og pressede den bestemmelse så vildt, at et politisk flertal på Christiansborg ikke længere kunne bilde sig selv og vælgerne ind, at de ikke kendte til problemet. Det førte desværre ikke til, at paragraffen blev fjernet, men dens bestemmelser blev dog noget mildnet til lejernes fordel.

Der blev skiftet lidt ud blandt forhandlingspartnerne, men det endte med, Socialdemokratiet, DF, Enhedslisten, SF og Alternativet indgik et forlig om en lov, der træder i kraft den 1. juli 2020. Jeg vil i den mundtlige beretning komme nærmere ind på, hvorfor dette faktisk er ret vigtigt.

Hovedpunkterne i aftalen er som følger:

- **Spekulantstop:** Huslejen efter en 5.2-modernisering kan først hæves fem år efter overtagelsen.

- **Huslejebremse:** Lejen i en 5.2-lejlighed skal fremover fastsættes til "det lejedes værdi", hvilket indebærer et prisfald på cirka 10 procent.
- **Energikrav:** For at gennemføre en 5.2-modernisering skal ejendommen løftes op i energiklasse C eller løftes mindst to niveauer
- **Huslejenævn:** Gennemsigtigheden skal øges så det bliver lettere at finde ud af, om huslejen er lovlig.
- **Flyttepenge:** Udlejer må ikke tilbyde lejer penge for at fraflytte lejemålet
- **Besigtigelse:** Huslejenævn skal besigtige en lejlighed inden udlejer iværksætter en 5.2-modernisering
- **Andelsboliger:** Mulighed for at forlænge valuarvurderingen. Sammenlagt ventes værdien af andelsboliger kun at blive påvirket marginalt i kraft af strammere krav til energiforbruget.

Sagsnedgang

Lokalt har vi stadig rigtig mange - og mange forskellige typer af - sager, men vi har haft en nedgang i antallet af sager ved nævnene. Det kan man selvfølgelig vælge at tolke positivt: Der er nok ikke så store problemer mere. Udlejerne opfører sig pænt og rimeligt, og lejerne er godt tilfredse med både husleje og vedligeholdelse.

Sådan tror jeg nu ikke, at det forholder sig. Jeg er bange for, at vi har professionaliseret vores sagsbehandling og specielt vores administrative arbejds gange så meget, at vi har mistet en del af kontakten med vores medlemmer. Kernen i vores arbejde har altid været de mange beboerrepræsentationer og beboerforeninger rundt om i byen. Her har beboerrepræsentanter og beboerforeningsbestyrelser været nøglepersoner, som har holdt kontakten til lejerne. De har været rundt og krævet kontingent op og ved samme lejlighed samlet problemerne op. De har været bindeledet mellem de enkelte lejere og lejerforeningen, og de har sørget for, at når en lejer har vundet en sag, blev den glade nyhed spredt til de øvrige lejere i ejendommen, så disse kunne bruge afgørelsen/dommen i nye sager.

Et større problem

På grund af bl.a. overgangen til girokort og PBS går vores kontakt nu direkte til den enkelte lejer, og beboerforeningerne spiller ikke længere den samme store rolle. På den måde mister vi både kontakten - og muligheden for at holde udviklingen i huslejeniveauet i ro.

Det er et større problem, som vi skal have løst i løbet af den kommende generalforsamlingsperiode. Vi op-

fordrer stadig vores medlemmer, der vinder sager, til at dele oplysningerne med deres naboer. Og vi har startet en kampagne for at nå ud til lejerne på nye måder. Vi har lavet en lille pjecce: "Lejer kend din ret", som ligger alle de steder, hvor vi véd, der kommer mange lejere. Vi opfordrer alle vore medlemmer til at dele den ud. Vi trykker det antal, der skal bruges.

Vi starter i løbet af marts en længere serie af radiospots på Radio ABC. Og så skal vi have fundet ud af, om vi kan ændre noget ved de administrative arbejds gange.

Det er stadig vores opfattelse, at vores medlemmer er vores bedste ambassadører.

Vi er en forening

Randers Lejerforening er ikke et advokatkontor. Vi er en forening med et medlemstal, der svinger omkring de 2000 - nogle år lidt flere, nogle år lidt færre. Af dem er der nogle, der laver et stort arbejde. Nogle rundt omkring i byens udlejningsejendomme - nogle på kontoret. Alle er nødvendige - ingen får løn.

På og omkring kontoret er der 20 - 30 personer, der arbejder 5 - 20 timer om ugen for at få det hele til at hænge sammen. Jeg skal benytte lejligheden til at takke dem alle for det store uegennyttige arbejde, de udfører året rundt. Det er en fornøjelse at være formand for denne noget uregerlige flok.

Vi har altid brug for en ekstra hånd - både til sagsbehandling, kontorets drift og forskellige praktiske/håndværksmæssige opgaver. Så hvis nogen skulle have lidt tid til overs, så....

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