

DANMARKS LEJERFORENINGER

Sankt Peders Stræde 2, 1. sal, 4000 Roskilde - TLF: 33 33 99 25 - FAX: 33 33 99 41
E-post: dl@dklf.dk - Hjemmeside: www.dklf.dk

Folketingets Boligudvalg
Christiansborg
1240 København K

Socialministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

6. september 2005

Forslag til ændring af lovgivningen for alment byggeri

Med denne henvendelse til Folketingets Boligudvalg og til Socialministeriet, hvis ansvarsområde det drejer sig om, ønsker Danmarks Lejerforeninger at pege på behovet for ændringer af lovgivningen for det almene byggeri.

Socialministeriets undersøgelse af almene afdelingers overskud som blev offentliggjort i juli måned dette år viser, at der er behov for ændrede regler på området.

Danmarks Lejerforeninger foreslår derfor følgende:

- A. At der indføres en overskudssaldo i standardkontoplanen for almene Afdelinger. Overskudssaldoen må højst andrage 1 % af den årlige leje for hele afdelingen. Overskudssaldoen skal kunne anvendes til hel eller delvis dækning af underskud.
- B. At der indføres følgende regler for tilbagebetaling af eventuelle overskud:
- Boligorganisationen skal tilbagebetale den del af det årlige overskud, som udgør mere end 1 % af den årlige leje for hele afdelingen i det pågældende år.
- Hvis overskudssaldoen kommer til at overstige 3%, tilbagebetales den del af lejen, der overstiger 1 %.
- C. At der indføres en overgrænse for udgangssaldoen på kontoen for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse (konto 401) på f.eks. 300 kr pr m² (svarende til ca. 24.000 kr for en gennemsnitslejlighed på 80 m²)

Problemer med de nuværende regler

Der er tre problemer med de nuværende regler.

1: at de foregående års overskud ikke er synlige i afdelingernes regnskaber.

2: at der ikke er nogen regel, der siger, hvad konsekvensen er, hvis en afdeling opkræver for stort overskud.

3: at der ikke er nogen overgrænse for henlæggelser

Ad 1: Efter de nuværende regler for regnskabsaflæggelse, skal årets overskud opføres i regnskabet. Men de tidligere års overskud fremgår ikke. Efter reglerne kan boligorganisationen hvert år lægge et eventuelt overskud over på kontoen henlæggelser til fremtidig vedligeholdelse og fornyelse. (konto 401). Det betyder, at lejerne, afdelingsbestyrelserne og tilsynsmyndigheden mister overblikket over hvor meget overskud, der har været i afdelingen. Når der er underskud, skal dette derimod opføres på en særlig konto og afdrages over 3 år.

Med forslag A foreslår Danmarks Lejerforeninger, at der også oprettes en overskudssaldo. Dette vil have en gavnlig pædagogisk virkning, idet lejerne vil kunne konstatere, hvor meget de i de forløbne år har betalt for meget i husleje. Indenfor visse beløbsgrænser skal man kunne modregne et eventuelt underskud i de tidligere års overskud.

Ad 2: Der findes i den almene lejelov ikke nogen regler om tilbagebetaling til lejerne i tilfælde af overtrædelse af balanceløseprincipper. Der bør indføres helt faste regler herom. Reglerne bør dog ikke være så stive, at afdelingerne bliver forpligtet til at tilbagebetale småbeløb. Der bør være en bagatelgrænse. Denne grænse kan f.eks. sættes til 1 % af årslejen. Grunden hertil er, at man aldrig kan ramme helt plet ved budgetteringen. Det er naturligt, at boligorganisationen forsøger at undgå underskud ved på forhånd at tage højde for fremtidige prisstigninger, og det er naturligvis bedre, at der er et beskedent overskud end at der er underskud.

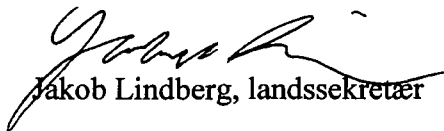
Efter forslag B skal boligorganisationen tilbagebetale den del af overskuddet, som overstiger 1 % af årslejen. Hvis de årlige overskud holder sig under 1 % af lejen skal boligorganisationen først betale penge tilbage når overskuddet kommer op over 3 % af lejen.

Ad 3: Selvom der ikke er overskud i en afdeling, kan huslejen godt være for høj. Det kan f.eks. ske ved, at Boligorganisationen har henlagt for meget på kontoen for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse (konto 401). I budgettet vises denne konto for den kommende 10 års periode, år for år. De enkelte vedligeholdelsesarbejder hvert år skal være angivet og beløbene trækkes fra kontoen. Der tillægges omvendt det beløb, der hvert år vedtages på konto 120. Udgangssaldoen på konto 401 (ultimosaldoen efter år 10 = det beløb der tilbage, når alle udgifter i de næste 10 år er betalt) er udtryk for et "overskud". Det er penge som man ikke har konkrete planer for, hvad man vil bruge til. I nogle afdelinger udgør dette beløb f.eks. kun 10.000 kr pr. lejemål. I andre afdelinger er man helt oppe i nærheden af 100.000 kr./pr. lejemål.

Efter forslag C skal der være en overgrænse for denne udgangssaldo på f.eks. 300 kr pr m² svarende til 24.000 kr for en gennemsnitslejlighed på 80 m².

Med venlig hilsen

f. Bodil Kjærum
landsformand


Jakob Lindberg, landssekretær