”Jeg er ikke i opposition til beboerne”



Hvem er Strandlunds advokat egentlig advokat for, hvorfor kan man ikke klage over huslejestigningen til Huslejenævnet, og hvem har ansvaret for, at problemerne ikke blev opdaget noget før? Vi har talt med advokat Dennis Asanovski fra Nielsen & Thomsen advokater, som har hjulpet Strandlund med juridiske spørgsmål siden 2019.

Af Emilie Pilsgaard, kommunikationsrådgiver

Når vandhanen drypper, eller stierne ikke er blevet fejet, går man til administrationen. Derfor er det let at tænke på administrationen som en udlejer – og på Dennis som udlejerens advokat. Men på Strandlund findes der ingen udlejer i traditionel forstand. Administrationen er en del af den selvejende institution Strandlund, og det er institutionen, Dennis er hyret af.

"En selvejende institution ejer sig selv. Der er ingen private ejere eller aktionærer, og der er ingen, der skal have et overskud," forklarer han.

Dennis arbejder for det meste i kulissen med de juridiske spørgsmål, der følger med at drive et sted som Strandlund. Og han ved godt, hvordan det kan se ud udefra:

"Jeg kan godt forstå, hvis nogen ser mig som 'Strandlunds advokat mod beboerne'. Men jeg er ikke i opposition til beboerne."

Faktisk har meget af Nielsen & Thomsens arbejde været til direkte gavn for beboerne – blandt andet når Strandlund går efter de firmaer, der stod bag nyere projekter som svalegangene, så regningen ikke havner hos beboerne.

Når Strandlund betaler, betaler beboerne

Som let kollektivbolig er Strandlund omfattet af kollektivbekendtgørelsen, og den bygger på det såkaldte balanceprincip: Indtægter og udgifter skal gå lige op. Det har en konsekvens, som alle beboere bør kende, mener Dennis:

"Der sidder ikke en stor udlejer med en pose penge. Hver gang Strandlund betaler en krone ud, er det alle beboere, der er med til at betale den."

Derfor er der også kun et meget snævert rum for at spare op. Man må gerne lægge penge til side til den vedligeholdelse, man ved kommer, men kommunen skal godkende det. Og bag ethvert budget lurer det samme dilemma: Skal regningen betales af dem, der bor her nu, eller af dem, der flytter ind om ti år?

Dennis har set mønstret i mange boligselskaber: Holder man huslejen nede år efter år, står man en dag med et stort byggeprojekt – og så rammer regningen dem, der tilfældigvis bor der netop nu.

Kan man klage over huslejen? Ikke som du tror

Kort sagt: nej – i hvert fald ikke på samme måde som i en almindelig lejebolig. Dér har lejeren en lovbestemt ret til at gøre indsigelse, og sagen kan gå hele vejen gennem Huslejenævnet og boligretten (domstolene). Den ret findes ikke i en let kollektivbolig.

På Strandlund følger huslejen i stedet budgettet. Bestyrelsen vedtager hvert år et budget ud fra de forventede udgifter, og slår indtægterne ikke til, må huslejen stige. Til sidst skal kommunen godkende det hele – og den siger typisk kun nej, hvis der blinker røde lamper, for eksempel hvis man vil hæve huslejen for at opbygge en stor buffer.

"Man kan altid sige sin mening til bestyrelsen og til kommunen, og det er et helt fair argument at sige, at man ikke får råd til at bo her. Problemet er bare, at pengene ikke kan komme andre steder fra," siger Dennis.

Når lånene til renoveringen engang er betalt tilbage, vil huslejen formentlig falde igen – om end nok ikke helt til det niveau, den har i dag. Boligstøtten kan heller ikke løfte meget. Fordi Strandlund er lette kollektivboliger, har beboerne ikke ret til den forhøjede boligstøtte, der gælder for egentlige/andre ældreboliger. Folkepensionister kan søge boligydelse, men der er både et loft over den boligudgift, der kan indgå i beregningen, og over selve ydelsen. Her er kommunens hænder bundet af loven, for undtagelsen fra loftet gælder kun for visse almene boliger og ældreboliger – ikke for lette kollektivboliger.

Beboerdemokratiet er det smukke

Hvad får man så ud af at bo i en selvejende kollektivbolig? For Dennis er svaret klart: indflydelse.

"Du kan selv vælge de repræsentanter, du vil have i bestyrelsen. Det kan du ikke i en almindelig lejeejendom, hvor det er udlejeren med lommeregneren, der bestemmer."

Han peger også på den oprindelige drøm bag Strandlund, hvor ejere og lejere skulle bo side om side og dele restaurant, svømmehal, bar og bibliotek – og på en beliggenhed, der er svær at slå.

"Byggeriet er ikke tidssvarende, men beliggenheden og byggeriet er fantastisk. Du har vandet for enden, fortet ved siden af og skoven bagved. Selv med den huslejestigning, der kommer nu, finder du ikke noget tilsvarende i en almindelig lejebolig med den beliggenhed."

Når håndværkerne rykker ind

Hvad sker der, hvis noget går galt under renoveringen? Endnu er spørgsmålet teoretisk, men bliver det aktuelt, står Dennis klar. Han forventer, at håndværkerne er forsikret, og at rådgiverne sørger for, at det samme gælder alle underentreprenører. Hans erfaring fra andre byggesager er, at skader sjældent sker – ikke mindst fordi håndværkerne selv har en klar interesse i at undgå dem.

Også planen med genhusningsboliger, som beboerne kan flytte ind i, mens deres egen bolig bliver sat i stand, giver ham ro i maven.

"Det kommer nok ikke til at glide helt gnidningsfrit. Der vil være nogen, der bliver syge, eller en bolig, der ikke er klar til tiden. Men jeg har tillid til, at der er styr på det."

Hvorfor opdagede ingen problemerne før?

Strandlund har pligt til jævnligt at få bygningerne gennemgået, og bestyrelsen har hyret fagfolk til opgaven. Derfor ligger ansvaret ifølge Dennis hverken hos bestyrelsen eller formanden.

"Bestyrelsen arbejder frivilligt og består ikke af bygningsingeniører, så den må kunne stole på sine rådgivere," siger han. Kommunen kan han heller ikke se har et juridisk ansvar, for selvom den har modtaget rapporterne, har den ikke haft grund til at tro, at der var noget galt.

Kan man så gå efter de rådgivere, der lavede de gamle gennemgange? Desværre ikke. Den slags krav forældes efter fem og ti år, og rapporterne (efter stormen Bodil, som formentlig er den store synder) er mere end ti år gamle. Helt anderledes ser det ud med de nyere projekter som svalegangene. Her eksisterer firmaerne stadig, garantierne gælder stadig – og dér går Strandlund efter pengene.

"Der er ingen, der siger, at det er beboernes ansvar. Men der er desværre ikke andre til at betale end beboerne selv, via huslejen. Det er hårdt, men det er vigtigt at forstå," siger Dennis.

Lektien er lært: Fremover skal bygningsgennemgangene være mere grundige, så Strandlund efter renoveringen kan holdes på et niveau, hvor problemerne ikke vender tilbage.