



SKRIFTLIG INDLÆG – BOLIGUDVALGET – 5. FEBRUAR 2015

Danske Udlejere vil gerne takke for, at vi har fået mulighed for at fremføre vore synspunkter for Boligudvalget.

2 af de 3 lejer-organisationer og de 2 udlejer-organisationer, der har deltaget i forhandlingerne siden 2005, er enige om, at det fremsatte lovforslag ikke er ambitiøs nok, i relation til at foretage forenkling og modernisering af lejelovgivningen.

Politikere bør have respekt for holdningen hos de parter, der skal anvende reglerne.

Der er jo INTET i lovforslaget, som det er tvingende nødvendigt at få gennemført af hensyn til landets økonomi eller forhold i øvrigt.

- hvad er det så der tvinger Folketinget til at gennemtrumfe noget, som 4 af de 5 forhandlingsparter ikke finder ”godt nok ?”

Lovforslaget skal derfor trækkes tilbage i bestræbelsen på, at finde noget der er bedre.

Det politiske forlig af 11. juni 2014 – mellem Regeringen og de øvrige partier, med undtagelse af Det Konservative Folkeparti og Liberal Alliance – har nogle tilforladelige overskrifter:

- Obligatoriske ind-og fraflytningssyn
- Normalistandsættelse ved fraflytning
- Vedligeholdelsesregler forenkles og moderniseres
- Reglerne om varsling af omkostningsbestemte lejeforhøjelser og beboerrepræsentationens kompetence forenkles og moderniseres
- Stærkere sanktioner ved overtrædelse af dusørregler
- Billigere adgang til forhåndsgodkendelse af huslejen for udlejere af enkelte ejerlejligheder
- Nye muligheder for nettoprisindeksering af lejen
- Ubetinget adgang for udlejere af ejer-og andelsbolig til at opsige lejer, hvis udlejer selv skal benytte boligen
- Enslydende bestemmelser i lejeloven og boligreguleringsloven sammenskrives
- Udmøntning af 21 forslag fra organisationernes enighedsliste
- Gennemsigtighed i huslejenævne
- Sommerhuse undtages fra lejelovgivningen

Disse punkter giver for så vidt ikke anledning til de store indvendinger – men når man ”dykker ned i paragrafferne,” er der klart flere forhold, som giver anledning til kritik.

1. Hvorfor afskaffe trappe-leje-aftalerne ?

Trappeleje-aftalerne giver såvel lejer, som udlejer en sikkerhed for, hvorledes huslejen udvikler sig.

Lejer véd, hvorledes udgiften til husleje vil udvikle sig i leje-perioden – og giver forudsigelighed og sikkerhed omkring de økonomiske forhold for lejer.

Udlejer slipper for, at ”genere” lejerne med udviklede skrivelser om lejeforhøjelser, som skal kontrolleres og evt. efterprøves af Huslejenævn / Boligret.

- trappelejeaftaler reducerer risikoen for uenigheder ved nævn og boligret

Ministeriet har tilkendegivet den opfattelse, at trappeleje-aftaler kun bliver anvendt i meget begrænset omfang – og at der derfor ikke er anledning til, at bevare denne mulighed for regulering. Dette er ganske urigtigt – idet trappelejeaftaler anvendes i meget vidt omfang, da ordningen netop giver forudsigelighed for såvel lejer som udlejer.

En afskaffelse af muligheden for at aftale trappeleje, bevirker, at mange udlejere, der - på baggrund af denne regel - har ombygget erhvervslokaler eller opført ejendomme efter 31.12.1991, bliver frataget en enkel leje-reguleringsregel. Det er ikke rimeligt. En ændring af reglen bør ikke omfatte lejemål, hvor det på nuværende tidspunkt er mulighed for, at aftale trappeleje.

2. Regulering efter nettoprisindeks

En moderne lejelovgivning, skal give brugerne – lejer og udlejer – forskellige muligheder for fastsættelse af lejen og for, hvorledes lejen skal reguleres og om den skal reguleres.

Netto-pris-indeksering er én af mulighederne, men trappeleje-aftalerne skal jo ikke nødvendigvis udelukkes.

- der er ingen reelle grunde til, at udelukke trappeleje-aftale, som jo kom ind i lovgivningen i 1979 (LL § 53 og BRL § 15a) – netop for at udelukke brugen af nettopris-indeksering.
- nu – har man så pludselig den modsatte holdning til indeksering.

3. Obligatorisk indflytningssyn

Det er såvel tilrådeligt som fornuftigt, at der afholdes indflytningssyn, således at lejlighedens stand bliver lagt fast.

Manglende dokumentation for lejlighedens stand ved indflytning, vil som oftest komme udlejer til skade.

Udlejer-organisationerne opfordrer derfor generelt medlemmerne til, at afholde sådanne indflytningssyn.

Men, det er ganske uacceptabelt, at der indsættes en bestemmelse om, at udlejer ikke kan kræve at lejer skal betale for en ellers rimelig maler-regning, blot fordi, der ikke blev afholdt et indflytningssyn !

- sådanne ”skjulte fælder” bør ikke indsættes i dansk lovgivning, som man mener, skal være forenklet og moderne.

Hvis lovgiver mener, at udlejer skal motiveres til, at afholde disse indflytningssyn, kunne det i stedet ind-sættes bestemmelser i paragraffer eller i bemærkningerne, om at udlejer har bevisbyrden for lejlighedens stand ved indflytning, hvis der måtte opstå tvivl derom ved fraflytningen.

Det skal bemærkes, at lejer også er berettiget til, at stille krav til udlejer – evt. at der skal afholdes et indflytningssyn – se afkrydsningsmuligheden i lejekontrakten.

Ud over, at udlejer ved den foreslåede regel risikerer at miste et ellers ganske berettiget krav mod lejer, er der tillige en ekstra omkostning for udlejer, ved at der skal afholdes dette indflytningssyn – en udgift, som der i lovforslaget ikke er fundet finansiering til.

Set for hele branchen – er der tale om ca. 75.000 indflytninger om året – LLO har på sin hjemmeside oplyst omkostningen ved indflytningssyn til:

”Indflytningssyn for medlemmer af Lejernes LO i Hovedstaden: kr. 2.750 inkl. moms - for lejligheder på over 120 m² tillægges 500 kr. pr. påbegyndt 50 m².

Indflytningssyn for ikke-medlemmer: kr. 3.500 - for lejligheder på over 120 m² tillægges 500 kr. pr. påbegyndt 50 m².”

Den samlede udgift for branchen vil herefter være 75.000 x kr. 2.750 = kr. 206 mio.

Erhvervsstyrelsen har fra EY modtaget en rapport, der angiver, at der årligt er 17.700 indflytninger. Dette er ganske forkert – og i det omfang, at Ministeriet bruger disse tal, er det ganske misvisende !

- der er ca. 500.000 private udlejningslejligheder i Danmark – med en flyttrate på gennemsnitlig 6,8, jf. nedennævnte tabel, vil dette resultere i ca. 75.000 indflytninger om året:

- **Bilag til Webfakta fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter**
- **Regionale tal for ”I gennemsnit flytter vi til en anden bolig hvert 14. år”**

Tabel 1. Hovedstaden Sjælland Syddanmark Midtjylland Nordjylland Hele landet

Antal år, som beboerne i forskellige boligformer, har boet i boligen, før deres fraflytning i 2012 Gns. botid (år)

	Hovedstaden	Sjælland	Syddanmark	Midtjylland	Nordjylland	Hele landet
Ejerbolig	17,7	18,5	19,2	18,8	19,6	18,7
Andelsbolig	11,0	8,9	9,4	8,8	8,8	10,3
Almen bolig	12,6	8,9	8,8	8,7	8,7	10,2
Privat udlejning	8,8	6,6	5,7	5,6	5,1	6,8
I alt	13,3	14,2	13,9	13,6	14,2	13,8

Kilde: Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters boligstatistiske database (min fremhævelse / understregning ved "privat udlejning")

Det anføres ad nr. 54 (s. 61 i bemærkningerne) at manglende indflytningssyn "*traditionelt fører til relativt mange konflikter.*" Hvoraf fremgår dét? Der bør også på dette punkt fremskaffes et bedes beslutningsgrundlag, inden der træffes så vidtrækkende beslutninger, som der her er tale om.

4. Obligatorisk fraflytningssyn

Under dette punkt gentages – også for overskuelighedens skyld - en del af bemærkningerne anført ovenfor under "indflytningssyn."

Det er også her, såvel tilrådeligt som fornuftigt, at der afholdes fraflytningssyn med deltagelse af lejer og udlejer, alt således at lejlighedens stand bliver lagt fast.

Manglende dokumentation for lejlighedens stand ved fraflytning, vil som oftest komme udlejer til skade.

Udlejer-organisationerne opfordrer derfor til, at der afholdes fraflytningssyn.

Men, det er ganske uacceptabelt, at der indsættes en bestemmelse om, at udlejer ikke kan kræve at lejer skal betale for en ellers rimelig maler-regning, blot fordi, der ikke blev afholdt et fraflytningssyn!

- sådanne ”skjulte fælder” bør ikke indsættes i dansk lovgivning, som man mener, skal være forenklet og moderne.

Hvis lovgiver mener, at udlejer skal motiveres til, at afholde disse fraflytningssyn, kunne det i stedet indsættes bestemmelser i paragraffer eller i bemærkningerne, om at udlejer har bevisbyrden for lejlighedens stand ved fraflytning, hvis der måtte opstå tvivl derom ved fraflytningen.

Det skal bemærkes, at lejer også er berettiget til, at stille krav til udlejer – evt. at der skal afholdes et fraflytningssyn – se afkrydsningsmuligheden i lejekontrakten.

Ud over, at udlejer ved den foreslåede regel risikerer at miste et ellers ganske berettiget krav mod lejer, er der tillige en ekstra omkostning for udlejer, ved at der skal afholdes dette fraflytningssyn. – en udgift, som der i lovforslaget ikke er fundet finansiering til.

Set for hele branchen – er der tale om ca. 75.000 fraflytninger – LLO har på sin hjemmeside oplyst omkostningen ved fraflytningssyn til:

Flyttesyn:

Vejledende fraflytningssyn for medlemmer af Lejernes LO i Hovedstaden: kr. 2.750 kr. inkl. moms - for lejligheder på over 120 m2 tillægges 500 kr. pr. påbegyndt 50 m2.

Vejledende fraflytningssyn for ikke-medlemmer: kr. 3.500 inkl. moms - for lejligheder på over 120 m2 tillægges 500 kr. pr. påbegyndt 50 m2.

Flyttesyn med udlejer for medlemmer af Lejernes LO i Hovedstaden: kr. 2.750 inkl. moms. Får du udført både et vejledende flyttesyn og et flyttesyn med udlejer er den samlede pris 5.000 kr. For lejligheder på over 120 m2 tillægges 500 kr. pr. påbegyndt 50 m2.

Flyttesyn med udlejer for ikke-medlemmer: kr. 3.500 inkl. moms. Får du udført både et vejledende flyttesyn og et flyttesyn med udlejer er den samlede pris kr. 6.500 kr. For lejligheder på over 120 m2 tillægges 500 kr. pr. påbegyndt 50 m2.

Den samlede udgift for branchen vil herefter være 75.000 x kr. 2.750 = kr. 206 mio.

Erhvervsstyrelsen har fra EY modtaget en rapport, der angiver, at der årligt er 17.700 fraflytninger. Dette er ganske forkert – og i det omfang, at Ministeriet bruger disse tal, er det ganske misvisende!

- der er ca. 500.000 private udlejningslejligheder i Danmark – med en flytterate på gennemsnitlig 6,8 vil dette resultere i ca. 75.000 fraflytninger om året
- der henvises til samme tabel, som anført under pkt. 3.

De meget formalistiske krav til gennemførelse af et flyttesyn, vil bevirke, at udlejer – såvel den professionelle, som den mere private udlejer – vil begå utilsigtede fejl, med den konsekvens, at udlejers ellers velberettigede krav bortfalder.

Eksempelvis er der krav om et indkaldelsesvarsel på ”mindst 1 uges varsel” - og sker indkaldelsen med kortere varsel - selv om lejer møder - betragtes flyttesynet som ikke afholdt (se side. 51).

- og mange formelle krav i øvrigt til, hvorledes udlevering af rapporten skal ske.
- urimelige indviklede regler - som kun er indsat for, at udlejer skal kunne miste sit krav !

Det er tillige ganske urimeligt, at lejer – usanktioneret – kan fraflytte en lejlighed uden at meddele udlejer sin nye adresse. Udlejers frist for fremsættelse af istandsættelseskrav, skal derfor tidligst begynde at løbe, fra det tidspunkt, hvor lejer har meddelt udlejer sin nye adresse.

5. Normal-istandsættelse

Der er gennem pressen – fra ministeriet – fremkommet forlydender om, at fraflytningsregninger er af eksorbitant størrelse – og at det derfor er nødvendigt, at få reglerne ændret.

Dét er igen ganske urigtig – der er intet belæg for, at lægge til grund, at de private udlejere udsender urimelige høje regninger i forbindelse med fraflytning. Udgifterne ved at maler-behandle en 2-3 værelseslejlighed vil standardmæssigt beløbe sig til ca. kr. 8-15.000.

Inden Folketinget går i gang med en sådan meget omfattende ændring af reglerne for betaling af malerregninger, som der her er tale om, bør der indhentes konkrete tal fra den virkelige verden. Folketinget skal have det korrekte beslutningsgrundlag.

Det er værd at bemærke, at ordet ”normal-istandsættelse” alene dækker over malerarbejder og lakering af gulve. Men ikke istandsættelse af, hvad der ellers er af inventar / installationer i lejligheden.

Enhver lejer, der lejer en lejlighed, har krav på, at få lejligheden stillet til rådighed i en pæn og vel-vedligeholdt stand. Udgiften ved, at få lejligheden malet, må afholdes af den fraflyttende lejer, som jo også fik stillet en nymalet lejlighed til rådighed.

Hvis udlejer overfor den fraflyttende lejer, skal kunne fremsætte yderligere krav end at lejer skal betale for maler-arbejderne / gulv-lakering, skal lejeren direkte have beskadiget / ødelagt inventar m.v.

Enhver udlejer, vil i øvrigt være meget moderat i sine krav mod den fraflyttende lejer. For det tilfælde, at lejer ikke vil / kan betale regningen, skal udlejer selv afholde udgiften og får derved tab.

Ministeriet henviser i vidt omfang til reglerne i den almene sektor – men der er ikke grundlag for at sammenligne. Enhver véd, at flytteregninger fra den almene sektor er høje – og dér er der ikke den samme omhyggelighed med at få udgifterne begrænset mest muligt, idet et evt. tab, grundet på, at den fraflyttende lejer ikke kan betale, blot bliver delt ud på de andre lejere (indregnet i huslejen). Denne mulighed har den private udlejer ikke – og der er derfor ikke basis for at sammenligne de 2 sektorer.

”Udfordringen” med de nugældende regler er at en lejer ikke kan overtage et lejemål, der fremtræder nymalet (men ikke er det) og samtidig forpligte sig til, at aflevere lejligheden nymalet.

Dét går ud over den fraflyttede lejer, som udlejer derfor er nødsaget til, at afkræve en nymaling, da den nye lejer skal have en nymalet lejlighed, hvis udlejer igen skal kunne kræve, at lejligheden nymales. Derfor ser man af og til, at en ny lejer overtager den fraflyttende lejers forpligtelse til at male lejligheden, hvilket de nuværende regler ikke er til hinder for.

Reglernes vigtighed byder / kræver, at der tænkes flere tanker om, hvorledes der kan findes frem til en model, hvor der ikke bliver foretaget maler-arbejder, der ikke er nødvendige.

Den eneste grund til, at udlejer kræver nymaling - er ikke ond vilje - men alene fordi reglerne i nuværende lovgivning er således, at lejer kan "løbe fra" maler-regningen, hvis lejemålet ikke var nymalet ved indflytningen.

Såfremt der – modsat nuværende og de foreslåede regler - kunne indgås en lejeaftale om, at en lejlighed, som fremtræder nymalet (uden at være det), skal afleveres ny-malet ved lejemålets ophør, ville den fraflyttende lejer kunne spare udgiften til en maler-regning. Den nye lejer har tilsvarende muligheden for at undgå, at skulle betale for nymaling ved dennes fraflytning, hvis reglerne blev gjort mere fleksible – og dermed moderne / forenkede,

Men - lejelovsforslaget indeholder fortsat bestemmelsen om, at lejer ikke kan tilpligtes at aflevere det lejede i bedre stand end ved indflytningen. Hvis en lejer således har overtaget en lejlighed, der alene fremtræder nymalet - men ikke er nymalet - og som ex. vis på det tidspunkt ikke har været malet i 3 år, kan lejeren i flg. lejelovsforslaget ikke tilpligtes, at bære lejligheden nymalet ved fraflytning, hvis lejeren har boet der i yderligere 3 år – og væggene "kun" er blevet endnu mere "nusset."

Resultatet deraf er, at udlejer belastes med udgiften til maler-arbejderne - igen en regel, der belaster udlejer med ekstra udgifter og resulterer i, at "balancen" forrykkes endnu mere.

Såfremt de nugældende regler for malerbehandling efter en lejers fraflytning skal ændres, er det vigtigt og nødvendigt, at lejer- og udlejer-organisationerne igen bliver involveret, således at der kan findes en afbalanceret ændring.

Det nuværende forslag, er helt og alene til fordel for lejer – og er ikke med til at bevare den balance, som det anføres er grundholdningen i lovforslaget.

6. Omkostningsbestemt husleje

Forslaget synes at give udtryk for, at det bliver nemmere, at varsle lejeforhøjelse i ejendomme med omkostningsbestemt husleje, når der gives mulighed for at regulere efter nettoprisindeks.

Umiddelbart er det nemmere, at varsle lejeforhøjelse med netto-pris-indeks, end at varsle lejeforhøjelse efter reglerne i BRL § 7 ff (omkostningsbestemt leje). Men når udlejer alligevel hvert 2 år, skal foretage varsling efter det administrativt tunge system i BRL, er der ikke opnået nogen administrativ lettelse.

BRL § 5 stk. 2 indeholder en bestemmelse om, at huslejen i en lejlighed i en ejendom, hvori der beregnes omkostningsbestemt husleje, kan fastsættes til det lejedes værdi – fremfor "den omkostningsbestemte leje." I disse lejemål, er anvendelsen af trapeleje mere anvendt, idet lejens størrelse beror på et skøn – og ikke på en matematisk beregnet husleje, som "den omkostningsbestemte husleje" giver sig ud for at være.

Det er i den forbindelse vigtigt, at notere sig, at "den omkostningsbestemte husleje" ikke er udtryk for, at udlejer kan få samtlige sine udgifter ved rift af ejendommen dækket gennem huslejen. Terminsudgifterne er eksempelvis uden betydning.

I den almene sektor opereres der med en balance-leje, hvor lejerne skal dække samtlige udgifter, som det koster, at drive den pågældende afdeling – dvs. lønninger til viceværter, tab af lejeindtægter og tab på lejere, som ikke betaler fraflytnings- og/ eller forbrugsregningen.

7. Betaling af gebyr

Lovforslaget indeholder en bestemmelse om, at udlejer skal betale et beløb på kr. 2.080, hvis udlejer taber en sag ved Huslejenævnet – og tilsyneladende uden mulighed for at få beløbet tilbagebetalt, selv om sagen vindes i en øvre instans.

Igen en ganske urimelig regel, som ligeledes er med til at forrykke den balance, der skulle være mellem lejer og udlejers rettigheder og pligter.

Boligudlejning foretages ikke alene af professionelle udlejere, som kender lejelovgivningen til bunds. Boligudlejning foretages også i vidt omfang af ”almindelige mennesker” som ikke har udlejning som levebrød – og det er ganske urimelig, at borgere, der bidrager med at stille boliger til rådighed for andre borgere skal kunne pålægges sagsomkostninger ved en Nævnsbehandling - en Nævnsbehandling, hvor det i øvrigt forudsættes, at borgerne kan give møde uden juridisk bistand.

Forslaget giver i øvrigt lejerne den ”magt” at de kan true udlejeren med indbringelse af en sag for Huslejenævnet – uden selv at risikere at blive pålagt sagsomkostninger.

8. Vedligeholdelse

Bemærkningerne til forslaget nr. 16 - side 31 - synes at have den opfattelse, at "udvendig" vedligeholdelse kun vedrører de indretninger/installationer, der befinder sig udendørs. Det er ikke tilfældet, og det er derfor ganske urimelig / ganske ubegrundet, at en udlejer af en ejendom der består af mere end 6 lejligheder i regulerede kommuner, ikke - som det har været tilfældet i årtier - kan aftale med lejer, at lejer har vedligeholdelsespligten til, ex. vis følgende:

”Lejeren skal i lejeperioden foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse, nøgler, ruder og holde vand- og gashaner og elafbrydere forsvarligt ved lige. Lejeren skal endvidere vedligeholde wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende installationer, medmindre lejeren kan godtgøre, at forringelsen ikke skyldes hans forsømmelse.”

Ovennævnte tekst svarer til § 20 i Lejeloven forud for 1994. I 1994 blev bestemmelsen ændret til kun at omfatte: Lejeren skal i lejeperioden foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse, nøgler,” men i mange lejekontrakter bliver store dele af den tidligere § 20 medtaget.

Forslaget gør det umuligt (i store ejendomme), at lade lejer påtage sig denne vedligeholdelsespligt – uagtet, at det er lejer, der dagligt anvender og ”passer på” disse installationer.

Igen en bestemmelse, der ikke kan begrundes og forsvares, når balancen skal bevares.

9. Vedligeholdelsesplaner

Enhver udlejer er interesseret i, at holde ejendommen vedlige på en fornuftig måde, derunder at fordele vedligeholdelses-/moderniseringsudgifterne over en årrække.

Såfremt vedligeholdelse ikke sker – mister lejerne interessen for ejendommen, ligesom udlejer er i risiko for, at blive pålagt pligt til at udføre vedligeholdelsesarbejder.

Der er derfor ikke et eneste argument for, at kræve udfærdiget vedligeholdelsesplaner på udlejningsejendommene.

Der er ej heller forslag til, hvem der endelig skal afholde udgifterne ved selve udarbejdelsen af planerne – er det lejer eller er det udlejer? Udgiften ventes derfor igen at ”ende” hos udlejer, hvilket igen er med til at forrykke balancen.

Det fremgår ej heller noget steds, at ”den alm. lejer” har ønske om, at få udleveret en sådan vedligeholdelsesplan.

10. Betaling af beløb udover huslejen

Såfremt Folketinget er indstillet på, at modernisere vilkårene på boligmarkedet, bør lovgivningen ikke være så rigoristisk, at lejer og udlejer er afskåret fra, at aftale, at der ud over det aftalte lejeløb – som kan være fastsat enten som markedsleje, efter det lejedes værdi eller efter den omkostningsbestemte leje – skal betales særskilt for vand, renovation og/eller trappevask.

Det forekommer ej heller fornuftigt, at en udlejer ikke kan kræve, at en lejer for fremtiden skal betale á conto vand - mod en tilsvarende nedsættelse af lejen.

- hensynet til miljøet / energibesparelserne - berettiger til, at udlejer kan kræve sådanne vilkår ændret.
- og evt. fordele udgifterne til vand efter kvm. - som det er muligt med varme.

11. Formular

Inden lovforslaget vedtages – uanset, hvilken udformning loven måtte få – bør der være udarbejdet forslag til lejekontraktsformularer og formularer til ind- og fraflytningsrapporter, idet der ved denne proces, kan opstå situationer, som det havde været hensigtsmæssigt, at der var taget stilling til i lovgivningen.

12. Beskæftigelse - boligstandard

De foreslåede ændringer i relation til istandsættelse i forbindelse med lejer-skifte, vil også bevirke et betydeligt fald i beskæftigelsen indenfor malerbranchen.

Forslaget vil endvidere betyde at den generelle vedligeholdelsesstand indenfor den private udlejningssektor vil blive forringet.

De foreslåede ændringer, har tillige den betydning, at udlejers interesse i, at foretage forbedringer / moderniseringer begrænses betydeligt, hvilket har som konsekvens, at der vil ske et fald i beskæftigelsen og et fald i lejlighederne kvalitet.

Ingen kan være interesseret i at beskæftigelsen falder, samtidig med, at den privatfinansierede ”byfornyelse” sættes i stå.

Ovennævnte bemærkninger vil være en del af de emner, som Danske Udlejere vil berøre i forbindelse med vor foretræde den 5. februar 2015.

Med venlig hilsen

DANSKE UDLEJERE

Keld Frederiksen