

# VI LEJERE

LEJERNES LO'S MEDLEMSBLAD FOR LEJERE  
I DEN PRIVATE OG ALMENE UDLEJNINGSEKTOR

MAJ 2019 | WWW.LLO.DK

# 2

## NY REGERING TAK!:

## STOP SPEKULANTER, KAPITALFONDE OG TÅRNHØJE HUSLEJER

Find din  
lejem bolig hos



### Vi søger ejendomme til kapitalstærke købere

STØRRE	SMÅ	ANDEN	NYTTIGHEDSOMTAL
1.200 m <sup>2</sup> lejlighedsparcels i København	1.000 m <sup>2</sup> lejlighedsparcels i København	1.000 m <sup>2</sup> lejlighedsparcels i København	1.000 m <sup>2</sup> lejlighedsparcels i København
1.200 m <sup>2</sup> lejlighedsparcels i København	1.000 m <sup>2</sup> lejlighedsparcels i København	1.000 m <sup>2</sup> lejlighedsparcels i København	1.000 m <sup>2</sup> lejlighedsparcels i København
1.200 m <sup>2</sup> lejlighedsparcels i København	1.000 m <sup>2</sup> lejlighedsparcels i København	1.000 m <sup>2</sup> lejlighedsparcels i København	1.000 m <sup>2</sup> lejlighedsparcels i København
1.200 m <sup>2</sup> lejlighedsparcels i København	1.000 m <sup>2</sup> lejlighedsparcels i København	1.000 m <sup>2</sup> lejlighedsparcels i København	1.000 m <sup>2</sup> lejlighedsparcels i København
1.200 m <sup>2</sup> lejlighedsparcels i København	1.000 m <sup>2</sup> lejlighedsparcels i København	1.000 m <sup>2</sup> lejlighedsparcels i København	1.000 m <sup>2</sup> lejlighedsparcels i København
1.200 m <sup>2</sup> lejlighedsparcels i København	1.000 m <sup>2</sup> lejlighedsparcels i København	1.000 m <sup>2</sup> lejlighedsparcels i København	1.000 m <sup>2</sup> lejlighedsparcels i København
1.200 m <sup>2</sup> lejlighedsparcels i København	1.000 m <sup>2</sup> lejlighedsparcels i København	1.000 m <sup>2</sup> lejlighedsparcels i København	1.000 m <sup>2</sup> lejlighedsparcels i København
1.200 m <sup>2</sup> lejlighedsparcels i København	1.000 m <sup>2</sup> lejlighedsparcels i København	1.000 m <sup>2</sup> lejlighedsparcels i København	1.000 m <sup>2</sup> lejlighedsparcels i København
1.200 m <sup>2</sup> lejlighedsparcels i København	1.000 m <sup>2</sup> lejlighedsparcels i København	1.000 m <sup>2</sup> lejlighedsparcels i København	1.000 m <sup>2</sup> lejlighedsparcels i København





## En ny regering tak!

**K**apitalfonde og eksploderende huslejer, parallelsamfunds-retorik, forflytninger og særlige strafsats, hvis man bor til leje...

Men så kom det omsider - valget - og tak for det!

For selv om vi i LLO jo ikke er i valgkamp, så er vi - naturligvis - og som altid, dybt optaget af, hvad der sker politisk i forhold til landets lejere! For der trænger til at ske noget... Danmarks lejere trænger til en ny regering, en regering der tager lejernes forhold alvorligt og ikke bare trækker på skuldrene, når vi påpeger problemer. Vi trænger til en regering, der ikke bare trækker på skuldrene, når vi påpeger, at f.eks. parallelsamfundspakken halter, for hvad skal der konkret ske med de mennesker, der mister deres hjem... hvor skal de hen og til hvilken husleje? Vi trænger til en regering der evner at fastholde, at straf og straffeudmåling ikke skal være afhængig af, hvor man tilfældigvis bor men af forbrydelsens karakter!

Valget betyder noget for os alle sammen, og det betyder noget for lejerne.

Får vi et politisk flertal, der vil sikre bedre forhold for lejerne - hvad enten de bor i privat udlejning eller i den store almene boligsektor?

Netop derfor har LLO endnu engang henvendt sig til statsministerkandidaterne i blå og rød blok, Lars Løkke Rasmussen og Mette Frederiksen, og bedt dem om at forny garantien for, at man vil holde huslejerne i ro og ikke pille ved reglerne om huslejeregulering i den private udlejningssektor.

Denne garanti har vi på lejernes vegne spurgt om siden 1998 og begge statsministerkandidater har givet den. Det har de også gjort denne gang.

Ligesom vi håber, at samtlige partier vil svare på vores spørgsmål om både 5.2. og 40 procents - reglen i parallelsamfundspakken...

Både LLOs spørgsmål og partiernes svar kan ses på [www.llo.dk](http://www.llo.dk) Se dem, inden du stemmer!



## Det er nu...

Under overskriften "Stop så Blackstone" tog avisen Politiken på forsiden spørgsmålet om kapitalfondes fremmarch på det danske lejeboligmarked op i en ledende artikel. Og det er befriende, når der på lederplan så direkte skrives det, vi i LLO har sagt så længe, nemlig at vi ikke har brug for Boligreguleringloven § 5. stk.2. til at sikre en velvedligeholdte lejeboligmasse - hvad enten ejerne er udenlandske kapitalfonde eller f.eks. danske pensionskasser.

For virkeligheden er jo, at det eneste 5.2. for alvor sikrer, det er velvedligeholdte tegneboer hos udlejerne. Om disse er danske eller udenlandske, det gør for lejerne ikke den helt store forskel, hvis man altså lige ser bort fra brutaliteten og ærligheden om, at det her det altså handler om at tjene penge og gerne flest muligt!

Og rigtigt er det også, som lederen videre påpeger: (at) "Et flertal på Christiansborg har efter pres fra LLO nedsat en ekspertgruppe, der skal se på omfang og konsekvenser af den form for lukrativ boliginvestering og -modernisering, som Blackstone praktiserer."

Efter i årevis at have in-

viteret politikere fra både Folketinget og kommuner ud på "5.2. - studieture", hvor ganske almindelige mennesker beredvilligt har åbnet deres hjem og fremvist, hvad 5.2. betyder for lejerne, er det en stor tilfredsstillelse, at der nu er åbnet op for at få gjort noget ved den situation, der ret effektivt gør storbyerne til lukket land for lejere med lave eller almindelige indkomster.

LLO vil, som den organisation der er udpeget til at varetage lejernes interesser i ekspertgruppen, gøre hvad vi kan for at sikre, at politikerne får en god og tilbundsående undersøgelse af problemet. Herunder belysning af relevante fakta, f.eks. det, at loven har helt andre og meget mere alvorlige konsekvenser end dem, man havde regnet med i 1996 ved lovens vedtagelse.

Vi føler os godt rustede til at indgå i ekspertgruppen. Og med lejernes erfaringer bidrage til, at et kommende flertal i Folketinget gør op med et system, der betyder, at det er en langt bedre forretning at udskifte et 15 år gammelt køkken end f.eks. at lave energiforbedringer til gavn for klimaet og varmeregningen!

SE OGSÅ  
ARTIKLERNE PÅ  
SIDE SIDE 12, 13,  
14 OG 15 OG PÅ  
MODSAT SIDE

# HUSLEJEGARANTI FRA VENSTRE OG RØD BLOK

Og vigtig radikal kursskifte omkring den udskældte 5.2.-regel.

AF KJELD HAMMER

**V**i ventede og ventede på valgdatoen. Aldrig før har en statsminister trukket det ud så længe med at spørge vælgerne om, hvem de mener skal indvælges i landets næste lovgivende forsamling og dermed også, hvem de mener skal danne regering.

LLO's formand understreger i en leder på side 2 i dette blad, at valget betyder noget for os alle sammen - selvfølgelig også for lejerne. "Danmarks lejere trænger til en ny regering, en regering, der ikke bare trækker på skuldrene, når vi påpeger problemer", skriver Helene Toxværd.

## Garanti om huslejen

Lidt beroliget er hun dog blevet. I god tid inden valgudskrivelsen skrev hun nemlig et personligt brev til de to sandsynlige statsministerkandidater, Lars Løkke Rasmussen og Mette Frederiksen, og spurgte dem om de ville garantere, at huslejen ikke blev sat fri. Det spurgte LLO også daværende statsminister Anders Fogh Rasmussen om i 2001 og 2005 og Lars Løkke Rasmussen om i 2011 og 2015 og fik i alle tilfælde tilfredsstillende svar i form af et "Ja". Det samme fra Helle Thorning-Schmidt, der endte med at blive socialdemokratisk statsminister i 2011.

Venstre - som parti - svarer i år: "Det er



Helene Toxværd i en tom Folketings-sal. Du bestemmer, hvem der skal sidde på de 179 stole. LLO-formanden siger: "Hvis vi skal have en ny regering, så får vi det ikke ved at stemme på den gamle!"

rigtig forstået, at Venstre ikke vil ændre på den garanti, vi har givet. Venstre har ingen planer om at ændre på boligreguleringslovens bestemmelser om huslejefastsættelse. Det er hverken Venstres politik eller regeringens politik".

Det er klar tale. Og alle partierne i rød blok siger det samme.

## Ingen 5.2.-garanti fra de borgerlige

Men i svarerne fra partierne har LLO ikke fået garantier for, at Venstre og de borger-

lige (minus Radikale Venstre) vil afskaffe eller ændre den paragraf, der tillader store leje-forhøjelser efter ofte unødendige "moderniseringer" af køkken og bad. Det er den såkaldte paragraf 5, stykke 2-lovgivning, som kapitalfonde og pensionskasser nu udnytter i stort omfang - ofte med en tredobling af huslejen som resultat. Derudover med den konsekvens, at storbyerne mere og mere bliver for de rige medborgere og byernes sammenhængskraft forsvinder.

## Radikal kursskifte i 5.2

Meget bemærkelsesværdigt har Radikale Venstre nu besluttet, at reglen skal ændres efter 23 år. Boligordfører og tidl. minister, Rasmus Helveg Petersen, skriver i et svar til LLO: "Ja" på spørgsmålet om reglen skal ændres og begrundet det: "Det kræver hurtig politisk handling, når vi kan se, at der er noget åbenlyst galt". Det er første gang, siden paragraffen blev indført i boligregulerings-



Rasmus Helveg Petersen til LLO: "Det kræver hurtig politisk handling, når vi kan se, at der er noget åbenlyst galt".

Se LLO's spørgsmål til partierne og deres svar på hjemmesiden [www.llo.dk](http://www.llo.dk)



loven i 1996, at de radikale nu går ind for at ændre den. Med rød-bloks udtalte støtte tegner der sig derfor nu et politisk flertal for en afskaffelse efter valget - eller i det mindste en ændring.

Men præcis hvad der sker på dette område ved vi først, når Folketingets ekspertudvalg til oktober har afsluttet sit arbejde og partierne derefter tager over. (se side 15). LLO har i mange år krævet paragraffen afskaffet og presset på for det. Socialdemokratiet og venstrefløjen er med på, at en afskaffelse eller en ændring er nødvendig. Måske også Dansk Folkeparti. Venstre har derimod blankt afvist at afskaffe 5.2. - paragraffen på et samråd i Folketinget så sent som i januar 2019.

## Ingen børn i fattigdom

"Men valg er mange ting", siger LLO-formanden. "Velfærden i institutioner, skoler og hospitaler skal have et løft. For mig personligt er det også en hjertesag, at børn ikke skal vokse op i fattigdom - uanset hvor de bor. Det kan vi simpelthen ikke være bekendt. Så er der 40 pct.-reglen, der medfører, at maksimalt 40 pct. af boligerne i "hårde ghettoer" må være almene familieboliger. Dette lovkrav vil medføre salg og nedrivning af gode, betalelige almene boliger, hvor vi har brug for det modsatte. Derfor skal dette lovkrav fjernes".

## Alvor

Nu er det så alvor.

Hvordan får vi så en ny regering?

Helene Toxværd: "Jeg ved, at mange vælgere endnu ikke har besluttet sig for, hvor de skal sætte deres kryds. Helt sikkert også mange lejere. Og folk er i deres gode ret til at mene, præcis hvad de vil, og stemme efter de prioriteringer, som de synes er vigtige. Jeg vil bare i al munterhed gøre opmærksom på, at hvis vi skal have en ny regering, så får vi det jo ikke ved at stemme på den gamle! Og man kan jo også spørge, om den har fortjent det!"



ARKIVFOTO

Huslejestatistikken viser, at den gennemsnitlige husleje i de almene boliger i 2019 er 833 kr. pr. kvm.pr. år. Men også, at beløbet dækker over stor variation.

## HELE LANDET:

### HUSLEJESTATISTIK 2019: 833 KR. PR. KVM.

Landsbyggefondens huslejestatistik for den almene boligsektor 2019 foreligger nu som webpublikation og kan hentes på Landsbyggefondens hjemmeside: <https://lbf.dk/analyser/statistikker-og-analyser/>. Publikationen indeholder en huslejestatistik baseret på oplysninger fra de almene boligorganisationers indberetninger af beboernes huslejer pr. 1. januar 2019 i huslejeregistret.

Huslejestatistikken viser, at den gennemsnitlige husleje i de almene boliger i 2019 er 833 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år, og at huslejen er steget med 1,1 % i forhold til 2018. Statistikken viser, at huslejen varierer betydeligt på tværs af afdelinger afhængig af boligernes beliggenhed, alder, type og størrelse. Der indgår et særligt tema om huslejudviklingen 2016-2019 med fokus på andelen af boliger med konstant eller faldende husleje. Publikationen indeholder desuden en oversigt over den gennemsnitlige kvadratmeterhusleje i de enkelte kommuner.

## NÆSTVED:

### TANKER OM NY "FRISK" START

LLO Næstved lagde på generalforsamlingen d. 28/2 op til en ny "frisk" start med overvejelser om navneændring, tanker om flere satellitkontorer, aftenkontortid, flere medarbejdere, ny hjemmeside og mere synlighed.

Formanden, Karl-Erik Rasmussen, aflagde beretning på bestyrelsens vegne. Han betegnede det forløbne år som "turbulent" i lighed med 2017. Han refererede til striden og det økonomiske mellemværende mellem regionen og den gamle Vestsjællands afdeling i Slagelse (nu Lejernes Hus), som betyder, at både Næstved og Nykøbing F. skal have del i midler fra opsplitningen. Samarbejdet med Nykøbing F. om medlemsadministration og sagsbehandling ophørte i maj 2018, hvorefter Næstved afdeling nu kører solo. Et nyt opkrævningssystem er på plads og har resulteret i mere stabile medlemmer og færre returkuverter.

Til bestyrelsen valgtes Christopher Larsen, Charlotte Basie og Daniel Larsen.

KJH



## BIRKERØD:

### NY FORMAND

LLO Birkerød fik på generalforsamlingen d. 26/3 ny formand. Det blev Jette Lindberg, der afløser Niels Kristian Hansen, som efter en længere formandsperiode ønsker sig aflastet. Han fortsætter dog som bestyrelsesmedlem og vil også fremover repræsentere Birkerød i LLO's hovedbestyrelse.

KJH



---

# NY PODCAST OM DANMARKS BEDSTE RENOVERINGER

Hvor meget kan en renovering ændre, ikke bare på en trist og udtjent bygning, men også på et helt lokalområde? Det får du svar på i en helt ny podcastserie, som stiller skarpt på nogle af Danmarks bedste renoveringsprojekter. Fra i dag kan du høre de første afsnit i podcastserien "Bygninger fortæller", som RENOVER prisen står bag.

"Ingelise Thune fra Herning Kommune er lige trådt ind i en forfalden betonbygning på gågaden i Herning, det gamle Schou-Epa-varehus. Planen er, at bygningen her skal blive til et moderne bibliotek og bringe nyt liv til den dødede bymidte."

Sådan lyder introen til det første afsnit af podcastserien "Bygninger fortæller". I dette første afsnit kommer man helt tæt på historien om vinderen af RENOVER prisen 2015: Det gamle og upopulære varehus, der igennem en renovering blev omdannet til bibliotek og samlingspunkt i Herning.

Afsnittet om Herning Bibliotek er det første af fem afsnit i den nye podcastserie, der stiller skarpt på og fortæller historien bag nogle af

Danmarks bedste renoveringsprojekter. Det er Realdania, der sammen med Grundejernes Investeringsfond står bag RENOVER prisen og den nye podcastserie.

## De gode historier

I løbet af de kommende måneder vil de øvrige afsnit i podcastserien udkomme. De andre afsnit handler om The Silo (vinder af RENOVER prisen 2018), Nr. Vium Skole (vinder af RENOVER prisen i 2017), det almene boligbyggeri Nyt Rosenhøj (vinder af Jubilæumsprisen i 2017) og Diamanten (vinder af RENOVER prisen i 2014).

"Målet med podcastserien er at fortælle de gode historier bag nogle af de kendte renoveringer. Nogle af de historier, vi ikke altid får lov at høre. Vi synes selv, at det er fantastisk at få de gode historier fortalt igennem lyd. Og det håber vi selvfølgelig også, at andre vil synes," siger Lars Axelsen, direktør i Grundejernes Investeringsfond.

Podcasten kan hentes i din foretrukne podcast-app ved at søge på "Bygninger fortæller".

---

## LLO-FORMANDEN TIL TOPMØDE PÅ MARIENBORG

LLO's landsformand Helene Toxværd var i marts inviteret til såkaldt "topmøde om parallelsamfund" på Marienborg af statsminister Lars Løkke Rasmussen. Topmødets emne var den såkaldte ghettopakke og i mødet deltog hele fem ministre og fem borgmestre, men ingen lejere! Det undrede Helene Toxværd, der benyttede lejligheden til at tage ordet og efterlyse, hvor erstatnings-

boligerne mon befinder sig for lejerne og til hvilken husleje. Hun kunne derudover konstatere, at der ikke er lagt op til særlig megen lejerinddragelse, og var derfor på tærerne.

Nej ingen lejere, men i topmødet deltog regeringens tre såkaldte ghettorepræsentanter. Deres navne er værd at hæfte sig ved af flere grunde! Det er Bent Hansen, mangeårig amtsrådsformand i Vi-

borg Amt, formand for Region Midtjylland og formand for Danske Regioner. Endvidere Bolette Christensen, der har været chef i Dansk Industri og direktør for Børnefonden samt Jørn Neergaard Larsen, som har været adm. direktør i Dansk Arbejdsgiverforening og beskæftigelsesminister i Lars Løkke's regering indtil 2016.

KjH

---

HORSENS:

## 1 MILLION KR. TIL LLO-MEDLEMMERNE

LLO Horsens har i 2018 i afsluttede sager skaffet medlemmerne et godt stykke over 1 mio. kr. Det drejer sig om sager, hvor udlejer f.eks. har måttet tilbagebetale depositum, eller hvor et medlem har fået nedsat en fraflytningsregning eller har fået medhold i, at der ikke skal efterbetales i henhold til et vand- eller varmeregnskab. Herudover har der været tale om sager, hvor udlejer har måttet tilbagebetale uberettiget opkrævet leje og udgifter ud over lejen. Derudover om sager, hvor et medlem har fået nedsat lejen eller fået medhold i, at lejen ikke kunne forhøjnes. Sagsmængden er stigende, bl.a. sager om skimmelsvamp.

Resultatet viser ifølge formanden, James Arbøl, at det som medlem stadig kan betale sig at kontakte LLO med spørgsmål om, hvilke rettigheder, man har som lejer i en konkret tvist med en udlejer.

## Fra Horsens til Sønderborg

Horsens afdeling havde 845 medlemmer pr. 31/12 2018.

Der er i årets løb oprettet 253 sager, som geografisk fordeler sig med stor spændvidde fra LLO Horsens "traditionelle" dækningsområde i Horsens, Hedensted, Vejle og dele af Billund kommuner til sager fra Syd- og Sønderjylland, hvor LLO tidligere havde afdelinger i Fredericia, Kolding og Sønderborg. De senere år har afdelingen oplevet en stigning i antallet af medlemmer, som kommer fra netop Fredericia, Kolding, Aabenraa og Sønderborg. Det bekræfter, siger Arbøl, at LLO Horsens efterhånden har bidt sig fast i det syd- og sønderjyske.

Alle valg til bestyrelsen var genvalg.

KjH

## Indkaldelse til stiftende generalforsamling for Lejernes LO Aalborg afdeling

Siden 2016 har der ikke været en lokal LLO afdeling i Aalborg. Men det betyder ikke, at der ikke er medlemmer, og nu er der så mange, at en gruppe medlemmer har taget initiativ til at starte en ny LLO afdeling op.

**Vi har derfor fornøjelsen af at indkalde til stiftende generalforsamling:**

Torsdag den 20. juni 2019 kl. 19.00

Huset i Hasserisgade, Lilla mødelokale

Hasserisgade 10

9000 Aalborg

**Generalforsamlingen indkaldes ifølge LLOs vedtægter og med følgende dagsorden:**

1. Valg af dirigent og referent
2. Beretning om baggrunden for den stiftende generalforsamling
3. Vedtagelse af vedtægter
4. Indkomne forslag
5. Valg:
  - a. Formand for 1 år
  - b. Kasserer for 2 år
  - c. 2 Bestyrelsesmedlemmer for 2 år
  - d. 1 Bestyrelsesmedlem for 1 år
  - e. 2 Suppleanter for 1 år
  - f. 1 Revisor for 2 år
  - g. 1 revisor for 1 år
  - h. 2 revisorsuppleanter for 1 år
6. Fastlæggelse af kontingent
7. Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2019 og 2020
8. Eventuelt og afslutning

Adgang til generalforsamlingen har individuelle medlemmer og repræsentanter for tilsluttede foreninger, som senest har indbetalt kontingentet på indkaldelsestidspunktet, samt repræsentanter fra Landsorganisationen i henhold til lovene. Forslag der ønskes behandlet på generalforsamlingen skal senest den 11. juni fremsendes til [info@lloaalborg.dk](mailto:info@lloaalborg.dk).

Der vil være en let servering under generalforsamlingen og du bedes derfor tilmelde dig generalforsamlingen på mail [info@lloaalborg.dk](mailto:info@lloaalborg.dk) eller ringe til Landssekretariatet på telefon 3386 0910 senest den 11. juni 2019.

Vi håber at se rigtig mange nordjyske medlemmer, som ønsker at bakke op om stiftelsen af en ny Aalborg afdeling.

*Med venlig hilsen*

*Lejernes Landsorganisation*

*Helene Toxværd*

*Landsformand*



AARHUS:

### 2,2 MIO. KR TIL MEDLEMMERNE

LLO's servicekontor i Aarhus har i 2018 hentet 2,2 mio. kr. hjem til medlemmerne. Kontoret har afsluttet 486 sager og havde ved den sidste opgørelse over 500 igangværende sager.

Kontoret ledes af Rikke Daugaard Jepsen. Hun har medansvar for både personaleledelse, administration og økonomistyring.

KjH

HELE LANDET:

### NYE MEDLEMMER AF LANDSBYGGEFONDEN OG GRUNDEJERNES INVESTERINGSFOND

LLO's hovedbestyrelse udpegede på sit møde i København d. 23. marts repræsentanter til råd, udvalg og kommissioner. Nye medlemmer af Landsbyggefondens bestyrelse er fra 1. april Anja Lagoni Hovedstaden, og Heidi Rasmussen, Nordsjælland. De afløser henholdsvis Hans K. Agerup, Herning, og Dorthe Larsen, Brøndby, der ikke genopstillede. Hans Agerup bliver til gengæld fremover suppleant for Anja Lagoni, mens Niels Kr. Hansen, Birkerød, er suppleant for Heidi Rasmussen. Valgene gælder for en 4-års periode. I GI (Grundejernes Investeringsfond) indtræder chefjurist Anders Svendsen som nyt medlem, mens Helene Toxværd fortsætter endnu en 4-års periode. Claus Højte, Hovedstaden, er suppleant for Helene Toxværd, mens Anja Lagoni er suppleant for Anders Svendsen.

KjH

---

BRØNDBY STRAND:

## HISTORIER I HØJHUSENE

I denne måned åbnede Forstads-museet i Brøndby Strand en pop up-udstilling med udgangspunkt i det levede liv i Brøndby Strand. I månedens løb holdes derudover en række særarrangementer om højhusene. Du kan opleve seks spændende fortællinger med kunstneren Martin Bigum, musikeren Isam B. og politikerne Mattias Tesfaye m.fl., der alle har et forhold til Brøndby Strand og højhusene. Samtidig kan man nyde den unikke udsigt over Køge Bugt og mod byen fra højhusets 15. sal. Museet viser også fotoudstillingen "Hele verden lige her", der skildrer livet i Brøndby Strand, som børn og unge oplever det. Museet ligger i i Albjergparken 1, 1.sal, lejl. 4, Brøndby Strand.



NYKØBING F.:

### NYE KONTINGENTSATSER

LLO Nykøbing F. fik på generalforsamlingen d. 21/2 nye kontingentsatser. I debatten om regnskabet blev en konflikt med LLO Næstved omkring opkrævning debatteret, og der var opbakning til bestyrelsens beslutning om at trække sig fra samarbejdet med Næstved.

Beretning og regnskab blev godkendt. Valgt til bestyrelsen blev Lærke Lindhardt (kasserer) og Michael Honneuffer fra BBR Vestervang. Som suppleant valgtes Carsten Olsen.

KJH

---

HORSENS:

## 4 MÅNEDER UDEN VAND

Lejere rundt om i landet udsættes for lidt af hvert, selvom langt de fleste udlejere er pæne og ordentlige mennesker. En kvindelig lejer i en landsby tæt ved Horsens oplevede sidste sommer noget, mange vil kalde en ren molbo-historie.

Midt i den tørre og solrige sommer var der blevet lukket for vandet i det hus, hun havde lejet.

Baggrunden var, at udlejeren ville have lejeren ud af lejemålet, hvilket hun nægtede. Så meddelte udlejeren vandforsyningen, at hans lejer var flyttet! Kommunen selv var åbenbart i tvivl, for den kontaktede selv lejeren og oplyste hende om, at vandet ville

blive lukket, fordi hun iflg. udlejeren ikke ville flytte. De penge, som lejeren selv havde betalt til vandforsyningen for et halvt års forbrug, blev nu tilbagebetalt – ikke til lejeren, men til udlejeren. Forsyningen forsøgte – da den rette sammenhæng gik op for dem - at få pengene tilbagebetalt fra udlejeren, men forgæves. Herefter lukkede forsyningen for vandet til lejeren med begrundelsen "manglende betaling".

Lejeren gik til LLO Horsens samtidig med, at hun måtte skaffe sig vand andre steder fra i de efterfølgende 4 måneder og 4 dage. LLO forsøgte at få kommunen til at genoptage vandforsy-



ningen, men det endelige svar var, at lejeren skulle indbringe sagen for domstolene. Kommunen vurderede, at det var en tvist mellem udlejer og lejer, selvom denne tvist havde været for domstolen tidligere og resultatet dengang faldt ud til lejerens fordel. Denne kendelse var forsyningsselskabet iøvrigt bekendt med, siger LLO. Fem dage før juleaften rettede lejeren henvendelse til en folkevalgt politiker i Horsens Byråd med sin klage. Det hjalp. Dagen efter fik lejeren vand.

Det økonomiske mellemværende i den bizarre sag faldt omsider også på plads, men både de for meget betalte månedlige bidrag

og rykkergebyret var endnu en bureaukratisk forhindring. Da lejeren henvendte sig til forsyningsselskabet for at betale for rykkergebyret, der ellers ville blive brugt imod hende som restance og risiko for ny lukning, var det ikke muligt at indbetale beløbet i lejerens eget navn. Selskabet krævede nemlig, at lejeren skulle indbetale rykkergebyret i udlejerens navn.

Omsider kunne julefreden sænke sig i huset udenfor Horsens. Men det var ikke med nogen hjælp fra forsyningsselskabet.

KJH



## Fraflytningsrapport eller fraflytningsaftale



Af Søren S. Müller,  
medlemsrådgiver, Cand. Jur. LLOH

**S**om der tidligere har været skrevet om her i Vi Lejere, blev der med lovændringen i 2015 indført obligatoriske fraflytningssyn for alle udlejere, der lejer mere end ét lejemål ud. Hvis udlejerne ikke overholder pligten til at gennemføre et fraflytningssyn medfører dette, at stort set alle fraflytningskrav bortfalder.

Folketinget vedtog denne lovændring, fordi man ønskede at sikre, at der blev sikret bevis for, hvilken stand lejemålet var i på fraflytningstidspunktet i håbet om at formindske antallet af sager om fraflytningskrav.

Som alternativ til en fraflytningsrapport kan man forsøge at lave en fraflytningsaftale.

Vi har i den seneste tid oplevet en uheldig tendens, hvor enkelte udlejere har indført en standard aftaletekst i deres elektroniske fraflytningsrapport, hvor lejerne tilkendegiver at være enige i, at de nævnte arbejder er dem, der skal udføres. Disse aftaler anser udlejer altså indholdsmæssigt som en aftale, men den fremtræder som en ensidigt udarbejdet fraflytningsrapport.

Når lejerne efterfølgende gør indsigelse imod fraflytningskravene svarer udlejer, at der jo er indgået en aftale om, at de nævnte krav skal ordnes. Udlejerne mener derfor ikke, at der er noget at gøre indsigelse imod.

### Kan man overhovedet indgå en aftale om fraflytningskrav?

Man kan godt indgå en aftale om, hvilke fraflytningskrav der stilles, og hvad disse skal koste. Det må dog være en forudsætning for en aftale, at denne fremtræder som om, at parterne har drøftet dette, og er blevet enige om kravene.

Det er vores opfattelse at en aftale skal have været genstand for individuel forhandling, hvilket vi ikke mener er tilfældet, hvis udlejer præsenterer et dokument der har overskriften 'Fraflytningsrapport', men i sit indhold er en aftale.

### Hvad gør LLO ved dette?

LLO Hovedstaden repræsenterer en lejer i en sag for Københavns Huslejenævn om netop dette spørgsmål, idet vi ikke mener, at lejers underskrift på en fraflytningsrapport kan fratage lejer muligheden for efterfølgende at få prøvet, hvorvidt det var lovligt, at de pågældende krav blev rejst.

Vi mener, at dette er i strid med formålet bag indførslen af de lovpligtige fraflytningssyn, og vi mener desuden også, at dette strider imod forbrugeraftalereglerne. Derfor har vi bedt forbrugerombudsmanden om at tage stilling til dette.



## Hvad skal man som lejer være opmærksom på

Da lejer først ser denne fraflytningsrapport på fraflytningssynet, og lejer er forpligtet til at kvittere for modtagelsen af fraflytningsrapporten, kan man derfor ikke nå at søge rådgivning hos LLO inden.

Det er derfor vores anbefaling, at hvis man er uenig i de krav, udlejer har stillet i fraflytningsrapporten, skriver man i underskriftsfeltet, at man "alene kvitterer for modtagelsen af rapporten" og skriver under på denne.

Herefter er det vores anbefaling, at man efterfølgende søger rådgivning hos LLO.

LLO advarer mod ny uheldig tendens, som er i strid med formålet med de lovpligtige fraflytningssyn. LLO mener også, at fremgangsmåden strider imod forbrugeraftale-reglerne og har bedt forbrugerombudsmanden tage stilling.

## LLO-JURISTER SKRIVER PÅ SKIFT:



Anders Svendsen



Jakob Mødrup-Lakjer



Uie Hansen



Rikke Daugaard Jepsen



Katrine Sparrewath Nielsen



Louise Jakobsen



Søren Sylvan Müller

## KOLLEKTIV RÅDERET OG KOLLEKTIVE FORBEDRINGER:

# NYT KØKKEN, EN ALTAN, NYT BAD ELLER...



266 lejligheder i Sjællandshuse, Kgs. Enghave, København, fik nye vinduer og franske altaner. En stor udvendig altan kunne tilvælges efter eget ønske.

## Måske et nyt fællesområde? Læs her hvordan man får det, når man bor til leje i en almen bolig. Og hvordan lånet betales over huslejen.

TEKST OG FOTO AF THOMAS VILLARS PETERSEN

**M**ange lejere har et ønske om at kunne istandsætte og forbedre deres bolig eller den ejendom, de bor i. Men ikke alle er klar over mulighederne for istandsættelses- og forbedringsprojekter i alment boligbyggeri, og hvordan de kan finansieres og udføres.

Vidste du, at du som almen beboer har mulighed for kollektivt at få udført moderniseringer i din bolig og i afdelingen - fx et nyt køkken, en altan, nyt bad eller nye fællesområder - gennem en beboerdemokratisk vedtagelse på afdelingsmødet?

### Betal lånet over huslejen

Det er afdelingen, der står for optagelse af lånet, og som beboer tilbagebetaler du direkte over huslejen.

Dette skyldes, at beslutningskompeten-

cen for udførelse af bl.a. modernisering og forbedringer i alment byggeri hænger tæt sammen med beboerdemokratiet og betyder, at det er afdelingsmødet, der godkender de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen, som ligger uden for den enkelte lejers individuelle råderet og installationsret (som beskrevet i Vi Lejere nr. 4. 2018).

Det betyder, at afdelingsmødet kan tage stilling til, om afdelingens boliger skal forbedres - kollektivt eller individuelt.

Reglerne står beskrevet i almenboligloven og i bekendtgørelse om drift af almene boliger med videre.

Kilde: Trafikstyrelsen <https://www.trafikstyrelsen.dk/DA/Bolig/Bolig/Almene-boliger/Leje-af-almene-boliger/>

### Hvis du bor privat

Bor du i en privat lejebolig, findes der også muligheder for at foretage forbedringsarbejder, men reglerne er lidt anderledes. På <http://llo.dk/lejeloven-a-z> findes en beskrivelse af dine muligheder for forbedringer, når du bor i privat lejebolig.

### Kollektiv råderet – individuel modernisering

Vilkårene for den kollektive råderet adskiller sig bl.a. fra den individuelle råderet ved, at den kollektive råderet kun kan komme til sin anvendelse, hvis et projekt indstilles som forslag på et afdelingsmøde og et flertal blandt de tilstedeværende beboere eller en samlet afdeling stemmer for at forbedre deres boliger, bygningen eller udearealer. Beslutningen er dermed kollektiv, og selve moderniseringen omfat-



ter mere end én enkelt bolig. Som beboer kan du godt stemme ja til at benytte den kollektive råderet på afdelingsmødet, uden selv at gøre brug af den, hvis du ikke ønsker det. Når ordningen er vedtaget, er det frivilligt, om du selv vil benytte dig af den kollektive råderet. Det du stemmer om, er muligheden for at samtlige beboere kan vælge at gøre brug af den. Hvis du stemmer nej til at kunne anvende den kollektiv råderet, fratager du måske de andre beboere muligheden.

### Afdelingen optager lånet

Ved kollektiv råderet er det afdelingen, der

finansierer forbedringen eller optager et lån. Optages et lån, finansieres forbedringerne ofte med annuitetslån med en maksimal løbetid på 30 år. Lånet afdrages gennem en lejeforøgelse for de boliger, som har valgt at takke ja til moderniseringen.

Tilbagebetaling sker over huslejen gennem hele afskrivningsperioden. Når lånet er indfriet, bortfalder udgiften som regel på huslejeopgørelsen. Med mindre afdelingen beslutter at opretholde udgiften af hensyn til afdelingens økonomi og boligernes indbyrdes værdi.

Kilde: Bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v., Kapitel 2. Beboerdemokrati, § 37 b.

## Brug for yderlig information eller gode råd

Hvis I som bestyrelse eller beboere har behov for råd, ønsker assistance til at anvende individuel eller kollektiv råderet eller er stødt på problemer i samarbejdet med boligorganisationen, så kontakt jeres lokale LLO-afdeling og tal med en rådgiver. LLO kan mægle, hvor forhandlinger er fastkørte, og vi klæder vores medlemmer på i forhold til lejeloven og jeres juridiske rettigheder.

Ved spørgsmål kan du kontakte din lokale LLO-afdeling og spørge en rådgiver til råds. Vores afdelinger finder du på [www.llo.dk](http://www.llo.dk).



Altandelen i Sjøllandshuse er kun finansieret af de beboere, som valgte at få en altan.

## Sjøllandshuse, Kongens Enghave i København

Et eksempel, hvor både den kollektive råderet – individuel modernisering og kollektive forbedringer har været anvendt, er ved et større renoveringsprojekt med udskiftning af vinduer og franske altaner / altaner i SAB Sjøllandshuse i København 2017/2018.

Det var et større renoveringsprojekt af afdelingens 266 lejemål, hvor alle lejligheder blev udstyret med nye vinduer og franske altaner. Stor udvendig altan kunne tilvælges som individuel modernisering, enten under selve byggeprojektet eller nu efterfølgende, hvis en lejer senere ønsker at få en altan.

Renoveringsprojektet er finansieret som hhv. kollektive forbedringer (den største del af entreprisen) og individuel modernisering for altanernes vedkommende. Altandelen af projektet er kun finansieret af de beboere, som valgte at få en altan.

## Kollektive forbedringer

Til forskel for den kollektive råderet, hvor man som beboer godt kan takke nej til en forbedring og dermed fravælge at skulle betale til moderniseringen, kan der på afdelingsmødet i stedet stilles forslag om at igangsætte et projekt, som udføres og finansieres som en kollektiv forbedring. Her vil projektet være betinget af at skulle gennemføres i samtlige boliger – altså kollektivt. Vedtages projektet på afdelingsmødet, kan enkelte beboere ikke efterfølgende komme og frasige sig den vedtagne forbedring. Ofte vil større projekter og vedligeholdelsesarbejder falde ind under denne kategori, hvor økonomien som oftest helt eller delvist finansieres af henlæggelser til periodisk og planlagt vedligeholdelse fra langtidsplanen.

Kilde: Bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v., Kapitel 2. Beboerdemokrati, § 37 og 37 b.

## Ansøgningsprocessen

Når et forslag vedtages på afdelingsmødet, skal afdelingen efterfølgende ansøge deres organisationsbestyrelse om godkendelse af moderniserings- eller forbedringsarbejderne samt sørge for godkendelse hos det kommunale tilsyn, hvis lejeforhøjelsen overstiger 1 % af lejen i de berørte lejemål.

Boligadministrationen er ofte et vigtigt bindeled og står for udfærdigelse og afklaringer ift. ansøgning, økonomi, godkendelser mv. Derfor er det vigtigt, at afdelingen indgår en dialog omkring projektet.

Kilde: Bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v., Kapitel 2. Beboerdemokrati, § 37.

## I tilfælde af en tvist

Hvis der i projektforløbet opstår en tvist mellem boligorganisationen og afdelingsmødet i forbindelse med anvendelsen af enten den kollektive råderet eller kollektive forbedringer, skal boligorganisationen indbringe spørgsmålet til kommunalbestyrelsen, som vil træffe en afgørelse.

Kilde: Bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v., Kapitel 2. Beboerdemokrati, § 37 b.

# KAPITALFONDE RISTES HOS LLO



Vi kalder den: "Køb, renover, sælg"

Jon Gray

Global Head of Blackstone Real Estate

Blackstones amerikanske direktør lægger i det mindste ikke skjul på, hvad han har gang i.

**90 lejere delte deres erfaringer med kapitalfondene: Byger af varslede lejestigninger, mærkelige breve, taget flået af og loftsrums, der ryddes. Samt huslejer til 15.000 kr. pr. måned for 3 værelser.**

90 lejtillidsfolk, der alle sammen bor i ejendomme, ejet af en kapitalfond, mødte op tirsdag den 9. april i Lejernes LO Hovedstaden. Denne dag var de nemlig inviteret til at dele erfaringerne med at bo i sådan en ejendom. Og der blev øst af erfaringerne: Deltagerne fortalte om de forskellige kapitalfondes måder at agere på. Fælles for indlæggene var, at det for beboerne føles som en invasion, når der straks efter kapitalfondenes overtagelser bliver sat stilladser om ejendommene og taget flået af (for at indrette tagboliger) og loftsrums-

ryddet – i flere tilfælde uden at beboerne når at fjerne deres ting, som de så kan konstatere er blevet destrueret.

#### 15.000 kr. for 3 værelser

Der blev fortalt om dårlig administration, lejestigninger, manglende vedligeholdelse og rengøring. Og så blev der talt om, hvor dyre boliger, der kom ud af det hele. På Østerbro bliver der fx udlejet små tre-værelses boliger til 15.000 kr. om måneden, efter renoveringer, der slet ikke er nødvendige.

I mange af indlæggene stod kapitalfon-

den Blackstone og dens danske administrator, 360 North, centralt. Blackstone og 360 North er selv blandt kapitalfondene i særklasse med dårligt styrede byggesager, mærkelige breve til lejerne og byger af varslinger af lejestigninger.

#### Opmærksomme boligordførere

De to boligordførere, Merete Dea Larsen (DF) og Kaare Dybvad Bek (S), var med til mødet. De fulgte begge opmærksomt med i indlæggene, spurgte ind og kommenterede – og gik fra mødet med et meget klart



90 lejere delte erfaringer med at bo i ejendomme, ejet af en kapitalfond. Deltagerne berettede bl.a. om byger af varslede lejestigninger, mærkelige breve, tage, der flæses af, loftsrum, der ryddes og ejendele, der destrueres. Samt huslejer til 15.000 kr. pr. måned for 3 værelser.



billede af virkeligheden i hovedstaden anno 2019. Et billede, de kan bringe med sig ind i Folketinget.

Kaare Dybvad Bek afsluttede sit sidste indlæg med at udtrykke sin respekt for LLO som en dygtig og professionel repræsentant for lejerne.

#### På direkte TV

Dele af mødet blev transmitteret direkte i TV2Lorrys 19.30-nyhedsudsendelse med interviews med Merete Dea Larsen, Kaare Dybvad Bek og Claus Højte, direktør i LLOH.



Andre berettede om, hvordan der straks efter kapitalfondenes overtagelser bliver sat stilladser op og om dårligt styrede byggesager. Her er der sat stillads op omkring Holckenhuis i Københavns indre by. Håndværkerne fjerner de originale, blyinfattede vinduer og sætter nye, hvide i.

Maria Wandel har taget dette foto inde fra sin lejlighed. Symbolikken er ikke til at tage fejl af. Hun siger: "Pensionskasserne og kapitalfondene kan ødelægge livet for alle menneskerne i byen. De taler slet ikke om mennesker eller individer, selvom det er menneskers boliger, de handler med og "opbevarer og mangedobler" deres penge i. De får lov at presse almindelige mennesker ud af deres boliger og ødelægger storbyernes sammenhængskraft".

MØDEFOTOS: JOHAN KLINTBERGER

FOTOS: BILLEDKUNSTNER MARIA WANDEL





FOTO: BY & HAVN/OLE MALLING

Tal fra Arbejderbevægelsens Erhvervsråd viser, at næsten hver anden børnefamilie i Indre by og på Frederiksberg tilhører overklassen eller den højere middelklasse. Dette luftfoto viser netop Indre By og Christianshavn i midten af billedet.

## KØBENHAVN! DU HAR ALT, MEN...

**Hovedstaden bliver i højere og højere grad kun for de rige. Derfor vil overborgmesteren igen bygge små lejligheder.**

**E**n gammel vise om København starter sådan her:

”København! Du har alt, hvad der drager mit sind, jeg er din både ude og inde”.

Ja, det var i sandhed en hyldestvise.

Men uanset hvor meget man drages, så er det ikke så let endda at blive københavner – inde i hvert fald. Her stritter kolde facts ganske enkelt imod. Og tendensen går kun én vej: Hovedstaden bliver i højere og højere grad kun for de mere velhavende.

### Lukket land

Byen er ganske enkelt ved at udvikle sig til lukket land for familier med lave og mellemstore indkomster, mens de højtlønnede familier rykker ind.

Årsagen er de tårnhøje boligpriser, som stikker mere og mere af fra resten af landet - og har gjort det i de seneste 25 år. Boligøkonomisk Videncenter konkluderer i en omfattende undersøgelse, at den øko-

nomiske ulighed i boligformuer aldrig har været større.

### Kendskabet i skred

Og det mindsker vores kendskab til andre klassers virkelighed, når de velstillede klumper sammen i København, mener forfatter og debattør Lars Olsen. Han siger til Netavisen Pio: ”Den grundkvalitet i de skandinaviske lande - med at man i sine barndomsår møder andre sociale klasser - er skredet i dele af Københavnsområdet. Dem, der lever i de kvarterer, kommer til at lukke sig om sig selv. Det præger børnenes skole, og hvem man møder til vejfesten og i det lokale foreningsliv. Det bliver en hovedstads-boble.” Og den slags sociale enklaver for overklassen bliver der, ifølge Lars Olsen, flere og flere af.

I hvert fald viser tal fra Arbejderbevægelsens Erhvervsråd (AE), at næsten hver anden børnefamilie i Indre by og på Frederiksberg tilhører overklassen eller den

højere middelklasse. På landsplan er det kun lidt over en fjerdedel af børnefamilier, der hører til de øvre sociale lag.

### Små og mindre lejligheder

Men Københavns Kommune med overborgmester Frank Jensen i spidsen vil i de kommende år skrue op for byggeriet af især små og mindre lejligheder. Han vil simpelthen fuldstændig ændre på mange års boligpolitik i byen.

Det skal ske ved at tillade, at op på mod 50 procent af al nybyggeri kommer til at bestå af netop små og mindre lejligheder. Reglerne om boligstørrelse står i kommuneplanen og Kommuneplan 2019 skal behandles politisk i slutningen af 2019. I dag - og de sidste 25 år - må kun op til 25 procent af nybyggeri være små og mindre lejligheder på under 95 kvadratmeter.

Samtidig ønsker Frank Jensen at målrette et større antal boliger til det stigende antal af københavnere, der bor alene og derfor ikke har behov for ret mange kvadratmeter.

### Boligpriserne bremses

Der skal bygges 60.000 nye boliger i København i perioden fra 2019 til 2031 eller i gennemsnit 5000 nye om året. Det vil kunne holde prisstigningerne på lands-gennemsnittet, står der i en analyse fra kommunens økonomiforvaltning.

”Det er de små boliger, som der er kæmpe efterspørgsel på, og derfor viser analysen, at det er ved at bygge flere små boliger (ca. hver anden), at vi kan holde priserne i København i ro. Hvis vi bygger så meget, som jeg foreslår, vil det betyde, at vi bremses boligpriserne i København, så de følger inflationen og resten af landet,” siger Frank Jensen til Netavisen Pio.

# EKSPERTUDVALG SKAL SE PÅ HUSLEJEN

Skal det stadigvæk være muligt for folk med almindelige indkomster at bo i København og Aarhus?

**R**egeringen (V, LA og K) og S, DF, EL, RV og SF indgik den 27. februar 2019 en aftale om, at en ekspertgruppe skal undersøge boligreguleringslovens § 5, stk. 2 (til daglig kaldt 5,2).

## HVAD BETYDER 5,2?

5,2-reglen medfører, at starthuslejen ikke skal fastsættes efter udlejers omkostninger, men efter "det lejedes værdi", hvis udlejer forbedrer lejemålet for et bestemt beløb.

Dette betyder iflg. udlejernes organisation (Huset nr. 2, 2019), at huslejen i gennemsnit er på 1.390 kr./m<sup>2</sup> for 5,2-moderniserede lejemål i København - et beløb der skal sammenholdes med, at den gennemsnitlige leje i udlejningsboliger i Kbh. er 817 kr./m<sup>2</sup>. (Ejerlejlighedsudvalgets rapport (2018), der dog vedrører tal fra 2016).

## S: Loft over

Ekspertudvalget blev nedsat efter S og DF's fælles beslutningsforslag om at indføre et såkaldt straksindgreb imod 5.2. samtidig med, at man igangsatte en undersøgelse af udbredelsen af 5.2 - ordningen.

Socialdemokratiet foreslog i den forbindelse sin egen 4-punkts plan.

Ud over at fordoble moderniseringsgrænsen foreslog Socialdemokratiet en 4-punkts plan, der skal sætte en stopper for udenlandske boliginvesteringer i danske udlejningsejendomme:

1. Huslejen må maksimalt være 10 pct. over den gennemsnitlige husleje for almene boliger i kommunen efter en § 5 stk. 2-renovering.
2. Der indføres en ny afgift på fortjenesten på

udlejningsejendomme med boliger, som købes og sælges igen inden for en kort periode.

3. Huslejestigningen som følge af § 5 stk. 2-renoveringer skal være midlertidig, så huslejestigningen bortfalder efter en periode.
4. At § 5 stk. 2-renoveringer kun kan anvendes, hvis det forbedrer ejendommens energiklasse, så omfanget af ordningen begrænses.

## Ministeren: "Forligsbrud"

Straksindgrebet i form af en fordobling af beløbsgrænserne for 5,2 blev dog ikke til noget, idet transport-, bygnings- og boligminister, Ole Birk Olesen, kaldte dette forligsbrud. Herefter satte forligspartierne (alle partier bortset fra Alternativet) sig sammen og blev enige om at nedsætte en ekspertgruppe, som skal undersøge omfanget og virkningerne af § 5 stk. 2 og komme med anbefalinger til eventuelle ændringer af loven. Når rapporten foreligger, vil transport-, bygnings- og boligministeren indkalde partierne til politiske drøftelser.

## "Ikke bundet"...

Parterne er enige om, at "forligspartierne stilles frit i forhold til § 5 stk. 2-problemstillingen efter arbejdsgruppens afrapportering og således ikke er bundet af forliget på dette punkt, når der skal tages stilling til ekspertgruppens anbefalinger." Gruppen skal efter planen aflægge rapport i oktober.

"LLO har længe været kritiske overfor 5,2 paragraffen, da den medfører huslejestigninger, der betyder, at boligerne efter renoveringerne bliver så dyre, at almindelige mennesker efterhånden ikke har råd til at bo i de store byer", siger landsformand Helene Toxværd.

## "Fantastisk god forretning"

"Det er positivt, at der kommer opdaterede

fakta på bordet, da den tidligere undersøgelse af 5,2 er ti år gammel og baseret på tal fra 2006. Dengang regnede man med, at kun ca. 2.000 boliger om året ville blive omdannet til 5,2-lejemål, men disse tal holder ingen steder... 5,2 moderniseringer er en fantastisk god forretning for udlejerne, og derfor bruges ordningen langt mere end forudsat, og konsekvenserne for huslejudviklingen er dermed meget mere alvorlig! Vi er derfor glade for, at der nu er politisk vilje til at undersøge problematikken nærmere, så vi kan få de rigtige tal på bordet, og vi er glade for de tilkendegivelser, som et bredt udsnit af de politiske partier er kommet med om, at det også i fremtiden skal være muligt for ganske almindelige mennesker at kunne bo i de store byer".

## UDVALGETS MEDLEMMER

Ekspertgruppen består af følgende medlemmer:

- universitetsprofessor  
Hans Henrik Edlund,
- dommer, Jens Stausbøll
- boligøkonom og professor,  
Michael Møller.
- repræsentant for udlejere,  
Morten Ørstrup Møller, juridisk direktør EjendomDanmark
- repræsentant for lejere,  
Anders Serup Svendsen, chefjurist i LLO.



Lejerne er repræsenteret ved LLO i udvalget. Chefjurist Anders Serup Svendsen skal tale lejernes sag i ekspertgruppen.



Kommentar af Jakob Møldrup-Lakjer,  
juridisk chef i LLOH

# SOM GRIBBE OVER PRÆRIEN

”Cui Bono” er latin og kan løst oversættes til ”Hvem får noget ud af det?”. Det er i straffesager en metode til at identificere mistænkte. Man følger således interesserne i en sag for at finde ud af, hvem der har noget at vinde.

Efter regeringens vedtagelse af ghettopakken er der lagt op til store investeringer i det almene byggeri, både til ombygning og til renovering med henblik på salg. Men hvem er det egentligt, der får noget ud af det?

## Ingen beboere

Den 30. januar 2019 afholdt Statens Byggeforskningsinstitut et temamøde om udvikling af udsatte boligområder, hvor jeg havde lejlighed til at deltage. Et interessant emne, men ligeså interessant var det at se, hvem der ellers havde prioriteret at deltage. Udover repræsentanter fra de berørte kommuner bestod hovedparten af de deltagende nemlig af større entreprenørfirmaer, arkitekter, integrationskonsulenter og særlige rådgivere. Beboerne, som pakken berører, glimrede ved deres fravær! Og det på trods af, at arrangementet handlede om, hvordan man påtænker at implementere ghettopakken i de berørte områder med vidnesbyrd fra projekter fra hele landet, som fortalte om kreative løsninger og win-win situationer.

## De virkelige vindere

De virkelige vindere i spillet om ghettopakken er ikke beboerne, som må se deres hjem forsvinde uden grund - det er heller ikke politikerne, da ghettopakken ikke vil løse de problemer, som politikerne tror. Derimod er det byggebranchen, som med ghettopakken får mulighed for at få nogle meget store kontrakter, primært betalt med beboernes egne penge i form af Landsbyggefonden, som alle almene lejere betaler ind til via deres husleje.



Man uddeler byggekontrakter i Mjølnerparken for en mia. kroner til byggebranchen i strid med lejernes egne ønsker og for at renovere ikke-renoveringsmodent byggeri for derved bedre at kunne sælge ud af lejlighederne, som lejerne derude ikke ønsker solgt. Og naturligvis protesterer lejerne.

Et eksempel på dette er Mjølnerparken på ydre Nørrebro i København. Mjølnerparken er et byggeri fra midten af 1980-erne, og her er der givet tilsagn om at bruge ca. 1 mia. kr. på at udvikle området for at leve op til ghettopakkens krav, herunder at gøre lejlighederne mere salgbare. Man uddeler altså byggekontrakter for en mia. kroner til byggebranchen i strid med lejernes egne ønsker for at renovere ikke-renoveringsmodent byggeri for derefter bedre at kunne sælge ud af lejlighederne, som lejerne derude ikke ønsker solgt. Og dette er bare ét eksempel.

## Som gribbene over prærien

Det er altså ikke så mærkeligt, at byggebranchen følger ghettoplanen tæt, når en placering på denne liste åbner op for store forretningsmuligheder i branchen. Man kan endda sige, at byggebranchen har en direkte interesse i, at flere boligområder ender på

listen – som gribbene over prærien, som bare venter på, at dyret dør, før de sætter ind.

## For andres penge..

Man kan selvfølgelig indvende, at sådanne initiativer er med til at sætte beskæftigelsen i vejret og øger velstanden i samfundet. Men det synes urimeligt, at det skal gøres for andres penge og mod deres vilje. Landsbyggefonden har kun de penge den har, og hver gang, der igangsættes et unødvendigt ghettoplansprojekt, er der et nødvendigt projekt i den anden ende af listen, som må udskydes eller helt aflyses. Og det selvom lejerne i denne afdeling også har betalt ind til fonden. Statens Byggeforskningsinstitut følger op på ghettoplanens implementering. Om nogle år skal det blive spændende at se, præcist hvor mange penge, der er brugt, og hvad de er blevet brugt til.



## FRAFLYTNING OG ISTANDSÆTTELSE

### HEJ.

Jeg er medlem og har et spørgsmål. Jeg fraflytter min lejlighed og er i tvivl om min lejekontrakt overhovedet er lovlig, da udlejer kræver, at den afleveres uden tegn på slid og ælde. Det kan man jo ikke, så skulle der jo ikke have boet nogen i lejligheden.

På den måde kan jeg være sikker på, at udlejer vil kræve en masse vedligehold, som så ryger fra mit depositum.

Jeg vedhæfter kontrakten, så I kan se den igennem. På forhånd tak.

Mange hilsner  
Johanne

### SVAR:

Kære Johanne!

Jeg har nu skimmet lejekontrakten igennem og kan konstatere, at den er indgået efter 1. juli 2015, hvorfor udlejer ikke kan kræve "nyistandsættelse". Det betyder, at du skal aflevere det lejede "normalistandsat", jf. lejelovens § 98, hvilket indebærer hvidtning, maling og tapetsering samt maling af træ og jern, såfremt det trænger. Endvidere må udlejer forvente en vis forringelse, som skyldes almindelig slid og ælde.

Udlejeren kan således ikke kræve, at du ved fraflytning sætter lejemålet i bedre stand, end det var, da du flyttede ind, eller at du istandsætter, såfremt det ikke trænger. Til gengæld vil du skulle hæfte for misligholdelse af det lejede, såfremt det lejede ikke var misligholdt ved indflytning.

Hvorvidt det trænger beror på en konkret vurdering, som jeg ikke kan foretage. Såfremt der opstår en tvist ved fraflytning omkring depositummet, skal sagen indbringes

for Huslejenævnet, hvilket koster et sagsgebyr på 312 kr. Huslejenævnet vil komme og besigtige det lejede og derefter træffe afgørelse om, hvem der skal hæfte for hvad, og om hvorvidt udlejer er berettiget til at tilbageholde dit depositum.

Såfremt der skulle opstå yderligere spørgsmål, er du meget velkommen til at vende tilbage.

God weekend!

Venlig hilsen  
Arneta Cepic  
Medlemsrådgiver  
BA.jur.



ARKIVFOTO

LLO svarer et medlem: "Udlejeren kan ikke kræve, at du ved fraflytning sætter lejemålet i bedre stand, end det var, da du flyttede ind, eller at du istandsætter, såfremt det ikke trænger".

## NERVØS FOR SIT DEPOSITUM EFTER SALG

### HEJ LLO.

Jeg har lige haft en telefonsamtale med en inde hos jer. Så derfor sender jeg følgende mail.

Jeg er blevet opsagt fra mit lejemål og flyttede d. 30/11-2018.

Jeg startede med at bo til leje hos en udlejer, som der også står i kontrakten, men han gik konkurs og lejemålet gik på tvangsauktion. Det endte med at blive solgt til en ny udlejer.

Vi boede til leje imens og efter det gik på tvangsauktion. Efter overtagelse af den nye ejer (ejer 2), sælger denne ejendommen videre til endnu en ny udlejer (ejer 3), som opsiger os med et års varsel.

Men nu er problemet opstået med at tilbagebetale os vores depositum.

Ejer 2 mener, det er ejer 3 der skal udbetale os dette og omvendt.

Ejer 2 har administreret ejendommen for ejer 3 lige siden de solgte den, men så vidt jeg kunne forstå på ejer 2, har ejer opsagt dem som administratorer for nylig.

Hvis I mangler oplysninger, så send en mail til mig eller ring til mig,

Vh Henriette

### SVAR:

Kære Henriette!

Tak for din mail

Det følger af lejelovens § 7, at lejers krav angående udbetaling af depositum er gyldige mod enhver uden tinglysning. Vi kan efter denne bestemmelse gøre krav mod den nuværende ejer af lejemålet. Jeg synes derfor passende, at du kan starte med at kontakte den nye udlejer angående udbetaling af depositummet og henvise til lejelovens § 7. Du må meget gerne sende hendes svar ind til mig, så snart at du hører noget.

Hvis hun efterfølgende ikke udbetaler depositummet, skal vi indbringe en sag for Huslejenævnet, så de kan tage stilling til tvisten.

Hav en fortsat god dag

Venlig hilsen  
Lasse J.J. Petersen  
Stud.jur  
Medlemsrådgiver



## LANDSSEKRETARIATETS KURSER OG KONFERENCER - EFTERÅR 2019

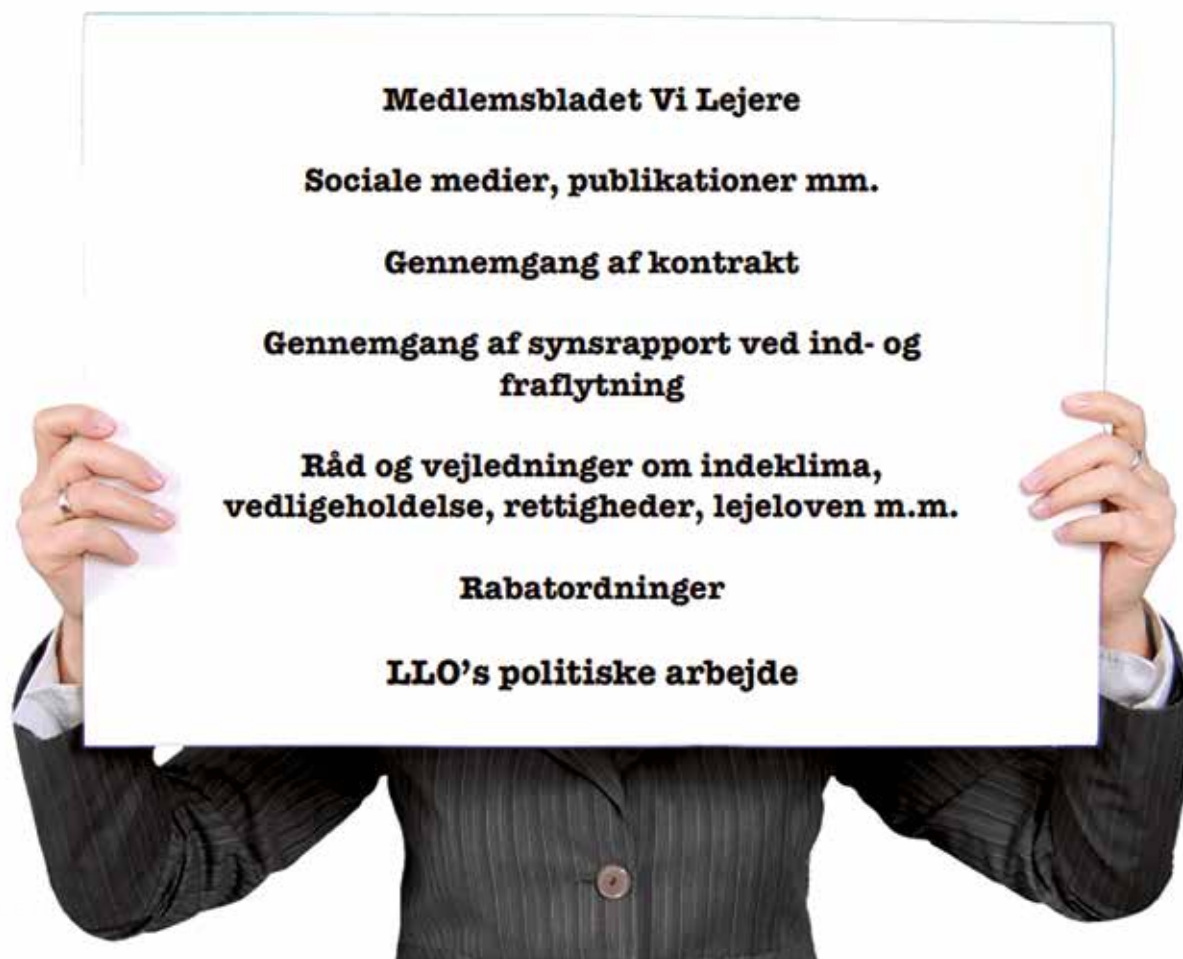
DATO	STED	TYPE	MÅLGRUPPE
Fredag den 30. august	Århus (Servicekontoret)	Lejeret Iv/Rikke Daugaard Jepsen Overblik over lejeretten	Sagsbehandlere og rådgivere – herunder studerende
Lørdag den 21. september 2019	Odense	Nævnskonference v/ Hans Henrik Edlund. Nye sager i beboerklagenævn og huslejenævn	Sagsbehandlere og advokater
Fredag den 5. oktober 2019	København	BR-KURSUS: introforløb, OMK-lejeberegning og BR-retigheder	Beboerrepræsentanter
Fredag den 15. november 2019	København	Lejeret II	Sagsbehandlere og rådgivere – herunder studerende, der foretager sagsbehandling
Lørdag den 30. november 2019	Århus (servicekontoret)	Rådgiveruddannelsen v/Anders Svendsen	Frivillige, både de der sagsbehandler og de, der ønsker at blive det.

### UDEBLIVER VI LEJERE...

Har du husket at opdatere dine medlemsoplysninger?  
Kontakt din lokale LLO-afdeling – find kontaktoplysninger på [www.llo.dk](http://www.llo.dk)

*Kursusdatoer kan ændre sig – så hold på vores hjemmeside [www.llo.dk](http://www.llo.dk)*

*Tilmeldinger kan først ske, når der er udsendt invitation*



## Lejernes Landsorganisation Landssekretariatet

Reventlowsgade 14, 4. th.  
Tlf. 33 86 09 10  
email: llo@llo.dk

### Telefontid:

Mandag - torsdag kl. 10-15  
og fredag kl. 10-12  
www.llo.dk

Vi gør opmærksom på, at drejer din henvendelse sig om medlemskab, en sag, en konflikt med udlejer eller et principielt lejelovsspørgsmål skal du kontakte din lokale LLO-afdeling.

## Helligdagslukket og sommerferie

Landssekretariatet og Servicekontoret i Aarhus holder lukket fredag den 31. maj 2019 og onsdag den 5. juni 2019.

I uge 30 og 31 (22. juli til 2. august 2019) holder Landssekretariatet og Servicekontoret i Aarhus sommerferielukket.

X-ORD

RIIS -19	POLITISK SPÆNDING	STRØM	SÆSON-FRI	DRIK	GL. OMRÅDE	FAMILIE-FEST	FOR-NAVN	JOB
PARTY-LØVER			5					
→ SÆSON-EVENT LITER		ILT MO-DERNE		TRAPPE-DEL TON				7
NEDER-DEL					NORGE FROKOST		NUL REX	
BUSK				START-SLAG	1			
TARA		FLUOR SJÆLDENHED		FRANSK Ø			ØSTRIG SVERIGE	
FRYSE				OP-KLARET				
TÆT PÅ				DAGS DATO BIL			STED-ORD	
FANGES							VOKAL	2
VOTERE							NORGE SPANIEN	
STED-ORD		6	BRITISK LAND TON			3		
STEMME VÆSEN				DET SAMME GRINE			VOKAL FALDE	
→			LITER SPORTS-MAND		TIDL. LAND			
BOBLE					BOLD-KLUB HOLMEN			
STIRRE				KRYB DYR REAUMUR				
DO-NORER						IKKE POTE		
ØJNER	4			HOLLAND ACCEPT			TYSK-LAND KLINGE	
STONE		KAMMER-TONEN	JAPAN BELGIEN			ØLTYPE ANB!		
SÆSON-SPISE								

## Ny LLO håndbog om lejeaftaler

Skrevet af Anders Serup Svendsen

Bestil på [llo.dk/lejeaftaler](http://llo.dk/lejeaftaler)

Introduktionspris:  
Køb bogen indbundet for kr. 200

Gratis onlineversion i pdf



Bogen giver svar på:  
Hvad der må stå i en lejeaftale?  
Hvad må der ikke stå i en lejeaftale?  
Hvordan fortolker man lejeaftalen?  
Brug bogen som opslagsværk, inden du skriver under på en lejekontrakt eller, hvis du er i tvivl, om den kontrakt du har, er i orden.

(...) meget velskrevet og pædagogisk vellykket bog, som jeg er sikker på, at mange vil kunne få god gavn af".

Professor lic.jur. Hans Henrik Edlund

(...) "velskrevet og gennemført værk, der lever op til intentionen om at kunne læses og forstås af almindelige mennesker uden juridisk forhåndsviden" (...)

Tidsskrift for Bolig- og Byggeret (TBB 2019. 1)

"Indsend krydsen til: "Vi lejere" - Lejernes LO - Reventlowsgade 14, 4. sal - 1651 København V, og mærk kuverten med "Kryds og tværs". Kodeordet + navn og adresse kan også sendes på mail til: [tfr@llo.dk](mailto:tfr@llo.dk)

## VINDER AF TRE FLASKER VIN I NR. 1/2019

Lissi Balle, Voldumvej 13, 2610 Rødovre

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

Indsend kodeordet, som dannes af de nummererede felter, senest 13/8 2019

Navn: .....

Adresse: .....

Postnr. .... By: .....

## Pressenævnet kritiserer Fagbladet Boligen

Birte Vestergaard, lejer i Egedalsvænge i Kokkedal, har fået medhold i en sag ved Pressenævnet mod Fagbladet Boligen, der udgives af BL – Danmarks Almene Boliger.

Birte Vestergaard er formand for den store almene bebyggelse Egedalsvænge, men hendes klage til Pressenævnet var indgivet af hende personligt. Fagbladet Boligen havde omtalt den retssag, som Birte Vestergaard for egen regning havde ført og vundet mod boligorganisationen 3B ved to retsinstanser. I retten fik hun medhold i, at 3B havde handlet i strid med almenboligloven ved at nægte boligafdelingen Egedalsvænge at vælge en ny afdelingsbestyrelse. Men artiklen herom var efter Birte Vestergaards opfattelse ensidig.

Det giver Pressenævnet hende ret i og udtaler kritik af Fagbladet Boligen. Nævnet siger bl.a., "at artiklen indeholdt faktisk forkerte oplysninger vedrørende retssagen og bestridte oplysninger vedrørende sagens baggrund" og kalder fremstillingen i bladet for "misvisende". Som følge heraf har Pressenævnet pålagt bladet at bringe en artikel om kendelsen.

Nævnet mener derimod ikke, at Boligens artikel om sagen kan påføre Birte Vestergaard økonomisk eller anden skade af betydning. Den afviser derfor hendes krav om såkaldt genmæle.

KjH

## NYT FRA LEJERNES LO HOVEDSTADEN

### Sommerferiens åbningstider hos LLO Hovedstaden

Luge 29, 30 og 31 er vores telefonrådgivning åben mellem kl. 10 og 13, mandag til torsdag. I disse uger kan du ikke få et møde med en medlemsrådgiver, men nødstilfælde vil der selvfølgelig blive taget hånd om. Vi ønsker rigtig god sommer – og sommerferie.



**LLO**  
LEJERNES LANDSORGANISATION

**Hovedstaden**  
Vester Voldgade 9, 1., 1552 København V  
3311 3075 mandag - torsdag kl. 10-16  
Personlig henv. mandag - onsdag kl. 13-16, torsdag kl. 14-18

**Password maj: — Password: juni-august:**

---

**Medlemstilbud**  
1. juni 2019 til 31. august 2019

Medlemsnummer: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr./By: \_\_\_\_\_

**Tilbudslisten finder du på [www.lloh.dk](http://www.lloh.dk) – Medlemsnettet**

### RABATKORTET

om du kan se på listen "Medlemsrabatter" på [www.lloh.dk](http://www.lloh.dk) – Medlemsnettet under "Medlemstilbud", kan du få rabat hos mange forskellige forhandlere, blot du oplyser at du er medlem hos os og fremviser et gyldigt rabatkort. Hvis du bruger rabatkortet fra Vi Lejere, så husk at skifte kortet ud når du modtager det næste nummer af bladet.

## SKAL DU FRAFLYTTE DIN LEJELEJLIGHED

### Få en fagmand med på råd

Bekymret for en uretfærdig behandling ved fraflytning? Du behøver ikke at stå alene. LLO Hovedstaden tilbyder tilkøb af din egen personlige rådgiver ved flyttesyn.

**3100,- alt incl.**



Ring **33113075** eller skriv på [info@lloh.dk](mailto:info@lloh.dk) for mere info

# 1.000-VIS AF KRONER TIL LEJERNE

## Men også stigning i antallet af paragraf 5, stykke 2-renoveringer på Københavns Vestegn.

AF KJELD HAMMER

**L**LO i Glostrup vandt mange, omend ikke alle sine sager i året op til generalforsamlingen d. 28/3. Derved har mange medlemmer sparet store penge på bistand fra LLO, både som éngangsbeløb og som faste månedlige udgifter.

På generalforsamlingen kunne formanden, Annette Sønderby Jensen, se tilbage på et meget travlt år med 100 flere henvendelser end året før. Sagerne har omhandlet en bred vifte af lejeretslige spørgsmål, såsom ind- og fraflytning herunder udbetaling af depositum, vedligeholdelsesproblemer, forbedringer af det lejede, fugt- og skimmel-svampeproblemer, tidsbegrænsede lejemål, lejens størrelse i småhuse, lejestigninger efter det omkostningsbestemte princip og efter boligreguleringslovens § 5. stk. 2. Endvidere lejestigninger vedrørende vaskeri, forbedringsforhøjelser, varmeregnskaber, opsigelser samt genhusning. På generalforsamlingen blev mange af dem nævnt og kommenteret.

### Letbaneselskabet måtte bøje sig

Hovedstadens Letbane, som er selskabet bag bygningen og fremtidig drift af letbanen langs Ring 3, kom ikke godt fra at forsøge at løbe om hjørner med en lejer i den nedrevne ejendom, Ringvej 1-5. Sagen vedrørte genhusning. Letbaneselskabet havde på trods af lejers uopsigelige lejekontrakt først fornyet kontrakten midlertidigt og dernæst tilbudt en tidsbegrænset kontrakt. Letbaneselskabet erkendte i forbindelse med Huslejenævnets behandling af sagen, at det var forpligtet til at genhuse lejerne permanent. Borgerservice skulle forestå genhusningen, som blev gennemført pr. 1. november 2018, men først efter flere problemer med betingelserne for genhusningen. Lejers depositum på 22.000 kr. blev også først udbetalt efter en del korrespondance.

I ejendommen Hovedvejen 56B blev lejerne mødt med et lejestigningskrav på ca. 65 pct. I Huslejenævnet blev lejeniveauet fastsat til



Selskabet bag den kommende Hovedstadens Letbane kom ikke godt fra at forsøge at løbe om hjørner med en lejer, der skulle genhuses efter en nedrivning.

675 kr. pr. kvm. årligt, hvilket var noget lavere end varslingen. Lejerne sparer herved 28.125 kr. årligt.

### Store tilbagebetalinger

Huslejenævnet i Ishøj har behandlet en sag om tilbagebetaling af depositum på 38.700 kr. Udlejer ville ikke tilbagebetale depositummet på trods af, at det var aftalt ved fraflytnings-synet. Efter sagens indbringelse meddelte udlejers administrator, at administrationen udbetalte de 38.700 kr.

I ejendommen Hovedvejen 104-106 er spørgsmålet om det lejedes værdi efter at lejligheden er moderniseret efter § 5. stk. 2 indbragt og under behandling. Lejeniveauet var i kontrakten fastsat til 1570 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt. Men den blev nedsat til 1328 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt efter LLOs forespørgsel. Dette mener LLO fortsat er for højt. Lejer har fået tilbagebetalt 15.000 kr. indtil nu.

### Lejerne på Ørnebjergvej vandt

En længerevarende sag fra Ørnebjergvej 3A-K

er afsluttet. Landsretten havde afsagt kendelse til lejernes fordel, hvilket medførte, at udlejer indbragte sagen for Procesbevillingsnævnet med anmodning om, at sagen kunne indbringes for Højesteret. Procesbevillingsnævnet afviste sagen i oktober 2018, hvorefter Landsrettens kendelse er endelig. Lejerne fik medhold i spørgsmålet om en lavere pris på ejendommen ved opførelsen og dermed fastsættelsen af afkastet, der nu bliver væsentligt lavere end varslet. Udlejer blev pålagt at betale 90.000 kr. i sagsomkostninger, og lejernes forsikringer dækker resten, dog modregnes selvrisko.

### Paragraf 5, stykke 2-sager

Også i Glostrup ser man nu flere og flere eksempler på renovering af lejligheder efter § 5, stk. 2 i Boligreguleringsloven. Det samlede medlemstal i LLO Glostrup ligger stabilt på ca. 300, heraf 100 enkeltmedlemmer, men udskiftningen i den sidste gruppe er stor. Alle valg til bestyrelsen var genvalg.



## FRA BORGENS VERDEN ...OG FRA VORES:



### ÆNDRING I ALMENE VENTELISTER

Regeringen og Dansk Folkeparti indgik d. 4. marts en politisk aftale om ændring af ventelistereglerne i den almene sektor. Aftalen blev lanceret med ordene "Nu bliver det nemmere at få en almen bolig".

Ordningen giver dog ikke flere boliger, men laver om på de venteliste regler, som boligerne bliver fordelt efter.

Landsbyggefonden har dokumenteret, at ca. 12 % af fraflytningerne i den almene sektor sker ved brug af den interne venteliste. Ca. 60% sker ved ekstern venteliste og ca. 18% sker ved kommunal anvisning (de øvrige sker ved bytte, særlige udlejningsaftaler el. andet).

Det er dog de 12 % interne fraflytninger, som ministeren vil røre ved.

Kilde: TEMASTATISTIK 2019:1 Anvisninger i den almene boligsektor i 2018 s. 1.

LLO er imod en indskrænkning af den interne venteliste, da den giver mulighed for, at man som beboer kan blive boende i den ejendom man holder af, selvom man får brug for mere eller mindre plads.

Ønsker man at gøre ventelisterne kortere, burde man bygge noget mere alment, og stoppe muligheden for at lave fordyrende moderniseringer (de såkaldte 5,2 moderniseringer).

Reglen forventes at træde i kraft pr. 1. maj 2019.

Du kan læse vores hørings svar på llo.dk

### AIRBNB-LOV VEDTAGET

På trods af protester fra både lejere, udlejere og en række andre aktører, blev de nye regler om brug af deleøkonomiske tjenester (f.eks. Airbnb) vedtaget d. 4. april 2019.

Loven medfører, at udlejer kan leje hele boliger ud via Airbnb i op til 70 dage om året uden kommunalbestyrelsens godkendelse, og op til 100 dage i kommuner, der tilslutter sig dette. Der kommer ikke til at være et loft over, hvor mange dage et værelse i udlejers bolig må lejes ud.

LLO har kritiseret loven for at gøre det mere gunstigt at leje ud til turister end til lejere. Det er de billige lejemaal, der forsvinder, og det er dem vi mindst kan undvære.

Loven blev vedtaget af alle Folketingets partier bortset fra Enhedslisten, Alternativet og SF.

Bemærk at reglerne primært vedrører ejerboliger, og hvis du som lejer ønsker at leje ud via Airbnb, bør du altid få udlejers (skriftlige) tilladelse til dette.

## Danmarksbilleder:



## FARVEL TIL EN NABO

**E**n mand hejser flaget i et pænt og tilsyneladende stille alment boligkvarter i Kolding torsdag d. 13. december 2018 om eftermiddagen.

Et ældre ægtepar – begge fyldt 70 – gør sig klar til at flytte fra kvarteret og Jylland for at blive ejere i et rækkehus på Sjælland.

Så sker der noget....Ægteparrets flytning skal åbenbart fejres af de tilbageblevne naboer med flere flag og verbale, vrede afskedshilsener. Begge parter fotograferer hinandens vrede...

### Chikane er hverdag

Vi Lejere har fået tilsendt vedstående fotos fra den ene part i konflikten.

Vi skal understrege, at bladet eller

LLO ikke dermed har taget parti for den ene part og kender heller ikke alle stridens aspekter.

Men chikane i boligkvartererne er blevet hverdag i Danmark. På samme måde som tonen i det offentlige rum overfor P-vagter, billetkontrollører, politibetjente, ansatte i telefon-service-centre, skolelærere, socialforvaltning, politikere, butiksansatte, m.v. - for slet ikke at tale om debatten på de sociale medier - er blevet væsentlig grovere.

En sociolog og konfliktforsker siger til TV 2: "Når konflikten trækker ud i over 2 min., så er risikoen for, at det udvikler sig til noget meget ubehageligt virkelig stor".

Vi bringer disse billeder til almindelig eftertanke.





# Må jeg ryge i mit eget hjem? - Ja, det må du (nok)gerne!

AF LANDSFORMAND HELENE TOXVÆRD

**L**LO's hovedbestyrelse havde på sit møde i marts en såkaldt tema-drøftelse om rygning! Baggrunden er, at vi oplever stadig flere spørgsmål om rygning og forespørgsler om røgfri boliger. Henvendelserne kommer primært fra allergikere, men også et stigende antal ganske "almindelige" mennesker, bl.a. børnefamilier, der ikke ønsker at flytte ind i lejligheder, hvor tidligere beboere har røget, eller hvor over- eller underboere ryger.

Og selvom rygning jo hverken er forbudt ved lov, og langt de fleste steder tillades, så kan man - lidt forsimplet - sige, at der er tale om to grundlæggende hensyn, der skal afvejes imod hinanden:

- retten til at gøre som man vil (f.eks. ryge) i eget hjem...  
**overfor**
- retten til at være i eget hjem uden at blive udsat for sundhedsskadelig påvirkning fra f.eks. naboers rygning...

## Klausuler om røgfrihed

Og hovedbestyrelsen kom vidt omkring, bl.a. forholdene omkring nye ejendomme med klausuler om røgfrihed, hvor der endnu ikke har været sager om overtræ-

delse, men hvor hovedbestyrelsen understregede vigtigheden af, at disse klausuler overholdes. Men lige så vigtigt blev det tilføjet, at overtrædelse ikke skulle kunne medføre øjeblikkelig ophævelse af lejerforholdet, men skulle kunne udløse en advarsel. Der var i øvrigt enighed om, at samtlige lejere i en ejendom med udlejer accept ville kunne beslutte rygeforbud, men at dette kræver 100 procent tilslutning, hvis der er tale om ændring af et kontraktvilkår.

## Rygning er ikke misligholdelse

Herudover enedes hovedbestyrelsen om nedenstående synspunkter og principper:

- At lejekontraktens bestemmelser om rygning er bindende hvilket betyder, at vilkårene i aftalen ikke kan ændres ensidigt, dvs. oversat til almindeligt dansk: Der kan ikke imod lejers vilje indføres rygeforbud i eksisterende lejerforhold.
- At udlejer i ejendomme med 7 eller flere lejligheder ikke gradvist kan indføre rygeforbud i nye kontrakter, hvis det i øvrigt er tilladt at ryge i ejendommen.
- At rygning jf. domspraksis ikke er misligholdelse, og at dette



ARKIVFOTO

Vi tilbringer i gennemsnit 16 timer af døgnet i vores eget hjem, siger Kræftens Bekæmpelse .

skal fastholdes også i fremtiden. Det vil sige, at det at ryge falder under betegnelsen almindelig brug af det lejede, men at rygning kan nødvendiggøre oftere malermæssig vedligeholdelse, end hvis der ikke blev røget i lejemålet.

**VI LEJERE** Udgiver, ekspedition og annoncer: Lejernes Landsorganisation Reventlowsgade 14, 1651 Kbh. V., tlf. 3386 0910. Mail: llo@llo.dk

Henvendelser vedr. abonnement: llo@llo.dk - Ansv. redaktør: Kjeld Hammer (DJ) - e-mail: Kjhammer@mail.dk Deadline for næste nummer: tirsdag 13. august 2019.

Udkommer fire gange årligt: februar, maj, september og november. Oplag: 67.500 Tryk: Aller Tryk A/S