

VILEJERE | 03

AUGUST 2014

www.lejerneslo.dk



KØBENHAVNS POLITI HJÆLPER UDLEJERE MED AT BRYDE LOVEN

Byfornyelses - penge
og gode råd at hente

Ny lejelov afskaffer
udskældt trappeleje

Rystende brev om
voldelig udlejer



LLO's hovedbestyrelse drøftede det politiske forlig på sit møde i juni på Bornholm og gav enstemmig tilslutning til forliget.

Ny lejelov: Udlejerne jamrer og græder

I MIDTEN AF JUNI fik vi det længe ventede lejelovsforlig. Ja faktisk har vi - under skiftende ministre, folketingsflertal og regeringskonstellationer - ventet på det i 8 år.

Forliget er bredt og derfor er der også tidsler i det, set fra vores side. Ikke desto mindre er det samlet set et klart fremskridt, fordi det er svaret på en lang række af de helt konkrete problemer, vi og vores medlemmer møder i hverdagen. Utroligt mange lejere oplever f.eks. store problemer og store regninger, når de flytter fra en lejlighed. Forliget styrker nu lejerens retsstilling ved ind- og fraflytning. Der strammes op på lejernes mulighed for at få ejendommene bedre vedligeholdt. Og ikke mindst bliver der indført en lang række forenklinger - forenklinger som vi på forhånd havde forhandlet på plads med udlejerne. Og endelig påbegyndes processen med at skrive Lejeloven og Boligreguleringsloven sammen.

Forliget er for LLO kulminationen på en meget lang proces, hvor vi har brugt rigtig mange kræfter på at oplyse politikerne om de konkrete problemstillinger og på at blive ved med at fortælle, hvad de 45 pct. af befolkningen, der bor til leje, gerne vil have.

Udlejerne - Ejendomsforeningen Danmark og Jyske Grundejere - har jamret og grædt over forliget som i en græsk tragedie. Skulle man tro disse foreninger, ja så kommer forliget til at betyde en ende på alt civilisation som vi ellers kender og elsker den... Og det er naturligvis noget vrøvl! Men ikke desto mindre fik udlejerne midt i juli de to små lejerorganisationer, Bosam og Danmarks Lejerforeninger med på en fælles henvendelse om at

udsætte forliget. Begge lejerorganisationer har under forligsforhandlingerne - helt frivilligt - været kørt ud på et sidespor og er derfor heller ikke tilfredse. Men det ændrer altså ikke ved, at forliget er indgået, og vel og mærke indgået af et flertal i Folketinget, der tæller partierne fra Enhedslisten i den ene ende af det politiske spektrum til partiet Venstre i den anden ende.

Udlejernes motiver er til at gennemskue. De ønsker en udsættelse, fordi de håber på en ny udlejer-venlig regering, der giver dem alt det, de har bedt om og ønsket sig af de borgerlige partier. De taler om "usikkerhed" om den fremtidige retspraksis! Hvad de reelt mener er, at det er bedre at flytte denne usikkerhed og utryghed over på lejerne i et helt andet - og langt mere udlejer-venligt forlig. For naturligvis vil enhver lovændring medføre en ændret retspraksis.

Hvad der til gengæld driver de to små lejerorganisationer i armene på udlejerne, som de til dagligt ellers ikke har meget pænt at sige om, er det straks sværere at gennemskue. Det er vist sommerens mærkeligste romance i dansk politik.

I LLO konstaterer vi nøgternt, at der ganske vist er vigtige ting, som forliget ikke tager stilling til. F.eks. at huslejerne stiger med raket fart på grund af spekulationsmoderniseringer. Men at det samlet set er et fremskridt i forhold til helt almindelige menneskers helt konkrete problemer. Det er et fremskridt, som vi i LLO skal fejre, fordi vi har hjulpet vores medlemmer, og fordi vi har vist vores styrke.

To skridt frem og ét tilbage

Lejelovsforlig med indrømmelser – både til højre og venstre side af folketings salen. Og til lejere og udlejere!

SIDST PÅ EFTERMIDDAGEN den 11. juni blev der på Christiansborg indgået forlig mellem regeringen, Venstre, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten om en ny, privat lejelov. Og selv om så langt fra alle LLO's synspunkter er blevet imødekommet, er forliget samlet set et fremskridt. Det er baggrunden for, at vi i en pressemeddelelse kalder forliget "to skridt frem og ét tilbage". Foreløbig ligger kun den overordnede forligstekst på bordet. Det er denne tekst, der i oktober, når Folketinget samles igen, vil blive udmøntet i et lovforslag. Ifølge planen skal loven træde i kraft. 1. januar 2015.

De to skridt frem:

Obligatorisk ind- og fraflytningssyn og normalstandsættelse ved fraflytning

Ifølge forligsteksten skal der i fremtiden afholdes både ind- og fraflytningssyn og der skal udfærdiges en skriftlig ind- og fraflytningsrapport. Dette krav gælder for alle med udtagelse af udlejere, der kun udlejer en enkelt andels- eller ejerlejlighed. Der skal ske indkaldelse af lejeren, afholdelse af syn og udfærdiges en ind- og fraflytningsrapport som en betingelse for, at lejer kan blive opkrævet betaling for istandsættelse ved fraflytning. Det bliver ikke længere muligt at aftale nyistandsættelse ved fraflytning. Såfremt den indvendige vedligeholdelsespligt påhviler lejeren, kan kun en normalstandsættelse aftales mellem parterne. Hvordan dette kommer til at fungere, afhænger af den konkrete udformning af forliget.

Rullende 10-års vedligeholdelsesplaner

Der indføres også rullende 10- års vedligeholdelsesplaner i den kommende ny lov. Det vil være en forudsætning for at udlejer kan opkræve beløb til udvendig vedligeholdelse, at en sådan plan er udarbejdet. Udlejeren kan miste retten til at opkræve beløb til udvendig vedligeholdelse af lejeren, hvis ikke en vedligeholdelsesplan er udarbejdet. Reglen kommer ikke



Nyistandsættelse ved fraflytning afskaffes. I stedet indføres et obligatorisk ind- og fraflytningssyn og "normalstandsættelse". Også den udskældte trappeleje afskaffes.

til at gælde i mindre ejendomme (ejendomme med op til 7 boliger).

Ændring af beboerrepræsentationernes kompetence

Beboerrepræsentationernes kompetence ændres på den måde, at de regler, der i dag ikke er sanktionerede (dvs. at udlejer f.eks. ikke bliver straffet økonomisk, hvis han ikke lever op til dem), bliver afskaffet. De vigtigste regler – de som tillægger beboerrepræsentationen relevante og hensigtsmæssige kompetencer - sanktioneres. Det vil sige, at udlejer bliver straffet, hvis han ikke overholder dem.

Lejelovens bestemmelser i § 65 og § 66 om beboerrepræsentationens kompetence vil blive erstattet af en såkaldt formålsbestemmelse om

hensigten med beboerrepræsentation samt regler om inddragelse af beboerrepræsentationen i forbindelse med varsling og gennemførelse af større forbedringsarbejder i ejendommen. Ændringen kan formodentlig komme til at betyde en forbedring af beboerrepræsentationernes rettigheder. Der kommer en ny regel om, at beboerrepræsentationen skal forvarsles ved lejerforhøjelser.

Indeksering af den omkostningsbestemte leje

Forliget bestemmer, at udlejer ikke behøver at varsle den omkostningsbestemte lejerforhøjelse for at få en lejestigning. Udlejer kan i stedet vælge at regulere den omkostningsbestemte husleje efter nettoprisindekset i en periode på

2 år, inden der igen skal laves en OMK-beregning. Dette skal lette den administrative byrde for udlejer.

Udskældt trappeleje afskaffes

Muligheden for at aftale, at huslejen skal stige med bestemte beløb til bestemte tidspunkter – den såkaldte trappeleje – afskaffes med forliget og erstattes med muligheden for at regulere lejen efter nettoprisindekset, som vi allerede kender det i dag i de nyere ejendomme.

Forsyningsikkerhed for lejere

Afbryder udlejer uberettiget ejendommens forsyning med lys, gas, varme el. lign, kan lejeren med fogedens hjælp afhjælpe det.

og skridtet tilbage:

1-års opsigelsesvarsel for udlejere af ejer- eller andelsboliger

Det lykkedes i 11. time af forhandlingerne for Dansk Folkeparti at få de andre forligsparter med på, at udlejere af ejer- eller andelsboliger skal have lov til at opsiges en lejer med 1 års varsel, såfremt udlejeren selv skal bruge boligen. En ændring, vi i LLO er meget på vagt over for. I LLO har vi dog fået oplyst af forligsparterne, at denne ret til opsigelse for det første ikke vil kunne ske med tilbagevirkende kraft, dvs. i lejeforhold indgået før 1/1 2015 og for det andet, at retten til at opsiges vil blive begrænset til tilfælde, hvor udlejeren/ejeren udlejer en bolig, udlejer selv tidligere har boet i.

Lydhør overfor LLO

Generelt er lejelovsforliget et kludetæppe af ændringer på forskellige områder, og regeringen har i forhold til sit oprindelige udspil måttet give en række indrømmelser. Men for LLO som organisation har det været positivt at opleve både lydhørhed og vilje til at diskutere de konkrete elementer i processen. Vi ville som interesseorganisation selvfølgelig gerne have haft mere med - f.eks. nogle af forslagene fra regeringens eget regeringsgrundlag - men vi noterer os, at forliget er bredt og dermed (erfaringsmæssigt) langtidsholdbart. I forliget indgår endvidere, at lejelovene (Lejeloven og Boligreguleringsloven) skal skrives sammen inden for en kort årrække. Forliget er, som forlig er det, en bred formulering af hensigter, som i løbet af sommeren og efteråret skal udmøntes i et lovforslag. I denne proces vil LLO fortsat være særdeles aktiv for at påpege og få udbedret fejl, mangler og utilsigtede virkninger i lovforslaget.

Se også side 22-23

Jørgen taler med sin døde mor

JEG VIL GERNE FORTÆLLE historien om Jørgen, fordi den på mange måder viser, hvor rummelig den almene boligsektor er - men også hvor skoen trykker.

Jeg er tilknyttet beboerklagenævnet i Københavns Kommune som lejerrepræsentant.

Og her kommer jeg rundt og ser nogle af de rigtig grimme konflikter mellem beboere og deres naboer og ret tit også med deres boligselskab.

Hjælpsomme naboer

For nylig var vi ude hos Jørgen i nordvest-kvarteret. Jørgen er 65 år og psykisk syg, og han har den dårlige vane, at om natten taler han med sin afdøde mor gennem væggen i sit soveværelse. Nogen gange råber han også til hende, når hun ikke lytter.

Det er Jørgens naboer, der har bedt beboerklagenævnet om at tage affære. Tre af naboerne er med til mødet, som foregår i Jørgens lejlighed.

Naboerne har i en del år sørget for, at Jørgen ikke går helt i hundene. De har hjulpet ham med at få betalt huslejen, og når Jørgen ødelægger sine møbler, hjælper de ham med at lave dem.

Men nu er det hele blevet for meget, og derfor har de tilkaldt beboerklagenævnet. Da vi spørger dem, hvad de regner med at få ud af at indbringe sagen for beboerklagenævnet, svarer de, at det er for at Jørgen kan få noget hjælp. De vil sandelig ikke have, at Jørgen bliver smidt ud.

Privat socialpolitik

Kommunen er repræsenteret på mødet med en såkaldt boligrådgiver. Det er en sød og rar person, som ikke kender Jørgen og som ikke rigtig har et forslag til, hvad vi skal gøre.

Selv om Jørgens naboer egentlig ikke vil ha' det, så giver vi i beboerklagenævnet ham en betinget opsigelse. Det gør vi, dels fordi vi ikke rigtigt har andre muligheder, og dels fordi vi ved, at det kan få kommunen ud af starthullerne og gøre noget for Jørgen.

Og det er det, der er min pointe. Alle forventer, at de almene lejere skal være rummelige og tolerante. Og alle forventer, at de almene boligorganisationer skal føre privat socialpolitik. Men sådan er det jo også. Der bliver taget hensyn til sådan en som Jørgen, han får lov til at være der. Men kommunens hjælp er tit noget halvhjertet, og på et eller andet tidspunkt bliver det for meget for de almene beboere, der skal være tolerante. Det gælder både for Jørgen, men også når vi taler om hærværk og kriminalitet. Det der er det rigtig gode spørgsmål her, det er hvor går grænsen? Hvor tolerant skal man være, fordi man er almen lejer?

Hvor skal Jørgen bo?

Men historien viser også, at man ikke løser nogen problemer ved at smide folk ud af deres boliger. For hvor skal Jørgen bo?

Det samme gør sig gældende, når vi taler om familier, der har familiemedlemmer, som laver hærværk eller vold der, hvor de bor. Vi løser grundlæggende ikke nogen problemer ved at smide folk ud, for de ender altid som nogen andres naboer på et eller andet tidspunkt.

I stedet må vi prøve at løse problemerne for de folk, der rent faktisk bor i almene boliger. Er der tale om psykisk syge, skal de have behandling. Er der tale om familier med sociale problemer, så skal de have social hjælp.

Først når man har prøvet alle midler, kan man som den allersidste mulighed sætte folk ud.

Jørgen hedder i virkeligheden noget andet. Navnet er ændret, men redaktionen kender hans identitet.

Stavnsbundet i tre år - med skimmelsvamp

Hvordan en boligdrøm endte som et mareridt for et ægtepar i Middelfart. Et mareridt, der foreløbig har varet i tre år.

DA NINNA OG VERNER JENSEN flyttede ind i deres nye lejlighed lige ved skoven i Middelfart troede de, at "de havde vundet i lotteriet". I dag er det kommunalt-ejede drømmehus endt som et mareridt. Skimmelsvamp tvang dem ud af huset for tre år siden. Men skimmelsvampen flyttede med, fordi kommunen ikke rensede deres indbo ordentlig af. Nu står de i samme situation i en ny bolig. Speciallægen siger til Ninna, at "hun ikke bliver rask, før hun flytter igen". Men parret tør ikke flytte ind et tredje sted af frygt for at påføre en ny udlejer samme problem. Ninna og Verner er kort sagt stavnsbundet.

Lægens dom

"Kommunen kan lukke sagen, hvis den betaler en effektiv afrensning af møbler og tøj, så alle svampesporer fjernes én gang for alle", siger Verner Jensen.

Men det vil Middelfart Kommune ikke. Den har allerede ofret 95.000 kr. på en afrensning, som lægen har dømt utilstrækkelig. At der nu er skimmelsvamp i den "nye" bolig også, har intet med utilstrækkelig afrensning at gøre, siger kommunen. Det er en helt ny sag, påstår kommunens embedsmænd. Men de indrømmer, at der også er skimmelsvamp i den nye lejlighed - tre år efter indflytningen. Det viser både dens egne analyser på stedet og antistoffer i Ninna's blod. Og på trods af, at der er købt mange nye møbler.

LLO: Kommunens ansvar

Formanden for LLO i Horsens, James Arbøl, er stærkt utilfreds med Middelfart Kommunes forsøg på at stikke hovedet i busken.

"Kommunen skal påtage sig ansvaret for skimmelsvampen i det hus, den selv ejer og står som udlejer af. Punktum. Nu har jeg klaget til Byfornyelsesnævnet. Ninna og Verner skal ikke stå med smerten, fordi det firma, kommunen hyrede, ikke har rensset deres indbo godt nok. De er jo blevet uskyldige "gidsler" i et kommunalt spil, hvor kommunen åbenbart ikke vil tage et opgør med



Ninna Jensen og ægtefællen Verner på altanen til deres "nye" lejlighed, som er fremlejet af en privat udlejer. De vil gerne flytte til et tredje sted men tør ikke af frygt for at påføre ejeren problemet med svampesporer, der flytter med.

det afrensningsfirma, der ellers tog sig godt betalt i første omgang. Det er her, hunden ligger begravet".

Sagsanlæg

Arbøl ser også sagen i Middelfart i et større perspektiv.

"Ministeren og landspolitikerne siger, at "ingen skal bo under sundhedsfarlige forhold" og at det er kommunens ansvar, det ikke sker. Så er det bare jeg svarer: Forklar lige det med kommunens ansvar!". Han råder også ægteparret til at overveje et sagsanlæg mod kommunen med erstatningskrav for bl.a. en regning på 10.000 kr. til rensning af tæpper. Men Arbøl indrømmer, at svagheden ved et søgsmål er, at det kan køre i flere år i retssystemet.

Hver eneste nat

Før Ninna Jensen fik konstateret skimmelsvamp i det gamle hus, var Nina ikke syg. Men så fik hun problemer med slimhinder og luftveje. "Jeg var hamrende syg. Nu går det langsomt fremad, men jeg er generet hver eneste nat og nu er det tre år siden, vi flyttede".

Verner har været generet i mildere grad. Det er helt normalt, at folk reagerer forskelligt på skimmelsvamp, siger eksperter.

LLO-høring
6. september:

LEJERNE FÅR LOV AT SEJLE DERES EGEN SØ

Tusindvis af lejere landet over døjer fortsat med problemer på grund af skimmelsvamp. Mange af dem får lov at sejle deres egen sø. Det sker på trods af byfornyelseslovens regler om kondemnering og genhusning og kommunernes forpligtelser på området. Og på trods af ministerløfter om, at "ingen skal bo under sundhedsfarlige forhold". Hvorfor sker det så alligevel?

Fordi kommunerne ofte svigter deres ansvar og pligter, siger James Arbøl. Og fordi kommunerne enten ikke følger op på deres egne påbud eller er alt for langmodige med udlejerne, når det gælder krav om udbedring. Selv undskylder kommunerne sig med, at deres lovgivningsmæssige forpligtelser kan fortolkes forskelligt.

Alt dette vil Lejernes LO sætte fokus på med en høring i Hotel Opus i Horsens lørdag d. 6. september.

Høringen vil belyse problemerne bredt ud fra forskellige vinkler. Den vil også give svar på, hvordan lejerne er stillet, når de søger erstatning og hvordan LLO kan hjælpe dem.

SØNDERBORG

Gode råd er ikke altid lige dyre

LLO I SYD- OG Sønderjylland har mere end 300 sager til behandling. Heraf er langt over halvdelen tvister i forbindelse med fraflytning, fortæller formanden i Sønderborg og Aabenraa, *Holger Soltau*.

Han benyttede i dagene efter lejelovs-forligets indgåelse anledningen til i radio Syd at give et par gode råd om, hvordan man undgår at blive taget ved næsen som lejer. Få dokumenteret, hvordan lejemalet så ud ved indflytning, og sørg for at kontakte Lejernes LO, inden man skriver under, læs hans anbefalinger.

Lejelovsforliget indebærer, at det fra 1. januar bliver forbudt at kræve nyistandsættelse af en lejlighed ved fraflytning. Det er netop denne bestemmelse, der ofte koster lejerne hele deres depositum. Fremover kan der kun kræves normal-istandsættelse. (Læs artiklen herom side 3-4.)

KJH

FREDERICIA

Sparekniven svinges

ET STORT FLERTAL i Fredericia Byråd har vedtaget at afskaffe diætudbetalingen for medlemmer af Huslejenævnet og Beboerklagenævnet og alle andre nedsatte udvalg, nævn og bestyrelser med undtagelse af Skatteankenævnet. Det sker for at opnå en besparelse på 500.000 kr.

Formanden for LLO i Kolding, *Peer Marfelt*, er som suppleant til Beboerklagenævnet i Fredericia stærkt utilfreds med beslutningen. Han har kontaktet LLO's landsformand, *Helene Toxværd*, med henblik på et politisk initiativ.

KJH

AARHUS OG STORBYERNE



Helene Toxværd om det høje prisniveau i de større danske byer: "Hen i vejret".

LLO: Byerne lukkes for almindelige mennesker

DR'S TV-AVIS kunne 30. juni berette, at prisen på en lejlighed i landets fire største byer er steget med 14 pct. i gennemsnit de sidste fem år (iflg. Boligportal.dk). I Aarhus alene er prisen på en lejlighed de sidste fem år steget med 17,2 pct. Helt anderledes forholder det sig med ejerboliger. Her er prisen samme sted og i samme periode kun steget med 5 pct.

LLO's landsformand *Helene Toxværd* gik på TV og kommenterede "det helt urimeligt høje prisniveau i de største danske byer". Hun konstaterede, at der i fremtiden vil være alt for mange, der ikke har råd til at

være bymenneske. "Det er fuldstændig hen i vejret. Det lukker byerne for ganske almindelige mennesker. Det er simpelthen ikke en udvikling, vi kan være bekendt", sagde hun.

Rådmand for teknik og miljø i Aarhus Kommune, *Kristian Würtz*, ser to barrierer for en løsning af problemet. Den ene hedder flere kommunale kroner, den anden jord at bygge på. Med det sidste mener han, at regeringen via planloven skal gøre det muligt for kommunerne at reservere byggegrunde til billige lejligheder.

KJH

Nye i LLO's hovedbestyrelse - ny formand i Slagelse

HANS AGERUP, Herning, har afløst *Nini Kristensen*, Aarhus som nyt medlem af LLO's hovedbestyrelse. Hans Agerup (53 år) er næstformand i LLO Herning. Han er bybuschauffør til daglig og bestyrelsesmedlem i 3F Midtjylland. Hans Agerup er derudover udpeget som medlem af Beboerklagenævnet i Ikast-Brande og lægdommer ved Boligretten i Herning.

Hans Andersen, Slagelse, er også ind-

trådt i hovedbestyrelsen. Han afløser *Birgit Kristiansen*, Slagelse, der har trukket sig på grund af sygdom. Hans Andersen er veteran i lejerarbejdet og har tidligere været formand for Slagelse afdeling. Det er han blevet nu igen efter et kort mellem spil, hvor landsorganisationens næstformand, *Poul Erik Jensen*, midlertidigt beklædte posten.

KJH

Lejerstrategi for universitetsbyerne

LEJERNES LO I AARHUS fik på generalforsamlingen 20. maj ny formand. Det blev den konstituerede formand, *Ole Koch*, der nu med generalforsamlingens opbakning viderefører arbejdet efter *Nini Kristensen*.

Den nyvalgte bestyrelse har konstitueret sig efter generalforsamlingen. Med formandens ord bliver det "en god og slagkraftig bestyrelse med en lille overvægt af almene lejere".

Ole Koch udpeger netop det almene boligmarked som et af afdelingens kommende fokusområder. Et andet er de høje huslejer i byen. Han ser det sidste i sammenhæng med byens status som universitetsby og går med tanker om en politisk lejerstrategi for landets universitetsbyer.

Bestyrelsen i LLO Aarhus ser nu således ud:

Ole Koch (formand), *Sune Koch Rønnow* (næstformand og sekretær), *Allan Graversen Vesterlund* (kasserer), *Louise M. Pedersen*, *Sarah Maria Pedersen*, *Lea Jans* og *Anna Hembo*.
Suppleant: *Lars Vahl*.

KjH



Lars Dohn fra Enhedslisten redegjorde for forslaget om den ny lejelov.

Lav kampagne om Planloven

LEJERNES LO I REGION Midt holdt 3. maj generalforsamling i 3F's hus i Silkeborg med deltagelse af delegerede fra otte afdelinger.

I generalforsamlingen deltog folketingsmedlem *Lars Dohn* fra Enhedslisten, der er sit partis boligpolitiske ordfører. Han redegjorde for de (dengang) igangværende forhandlinger om en ny lejelov. Den efterfølgende debat kom vidt omkring. Der blev bl.a. slået til lyd for en offensiv mediestrategi og for at LLO skulle gennemføre kampagner på landsplan, f.eks. omkring en ændring af Planloven. Der var også opfordringer til hovedbestyrelsen om at arbejde mere politisk og *Jørgen D. Jensen*, Skive, bad Lars Dohn have politisk

fokus på bl.a. spekulation i urigtige opkrævninger fra semi-pro udlejere, hvor der opleves meget voldsomme afregninger, som næppe tåler øjne fra Told og Skat.

Regionsformanden, *Helle T. Vile*, Skive, genvalgtes. Til bestyrelsen valgtes endvidere *Hans Agerup*, Herning, *Allan Vesterlund*, Aarhus og *Jørgen Andersen*, Herning. *Hanne Jacobsen*, Holstebro og *Karsten Graversen*, Viborg, blev henholdsvis 1. og 2. suppleant.

Til hovedbestyrelsen genvalgtes *Martin Hansen*, Holstebro, mens *Hans Agerup*, Herning, nyvalgtes. Som suppleanter til hovedbestyrelsen genvalgtes *Anna Hembo*, *Ole Schunck* og *Bente Lomborg*.

KjH

Penge under bordet for en lejlighed

SIDSTE SOMMER KOM de ulovlige gebyrer på boligmarkedet frem i lyset – selv hos såkaldte pæne ejendomsselskaber. Nu bringer LLO dusørerne under bordet frem i dagens lys.

Det sker i samarbejde med Danmarks Radio. Undersøgelsen gav både det svar, at penge under bordet som krav fra udlejer ikke er ualmindeligt på lejeboligmarkedet, hvis man skal leje en bolig. Samt at det nogle gange også er lejerne selv, der tilbyder

pengene. I de sidste tilfælde lå beløbene typisk på op til 5.000 kr. men op til 20.000 kr. var ikke ualmindeligt. En enkelt havde tilbudt mellem 80.000 og 90.000 kr. Udlejerne forlangte typisk op til 20.000 kr. men en enkelt ville have 100.000 kr. eller mere under bordet.

KjH

Lejere trynes af personale fra boligselskabet

Det almene boligselskab AAB har forbudt sine afdelinger at melde sig ind i LLO. LLO Hovedstaden har alligevel det højeste medlemstal i mange år.

FORMANDEN FOR LEJERNES LO Hovedstaden, *Helene Toxværd*, der også er landsformand, fik luft for længere tids opsparet irritation over de almene boligselskaber og AAB i særdeleshed, da hun aflagde beretning på repræsentantskabsmødet 27.maj.

Irritationen fik næring af, at det almene boligselskab, AAB's repræsentantskab har besluttet, at AAB's afdelinger ikke må melde sig ind i LLO! Det er simpelthen forbudt!

Beboerdemokratiet er LLO's "barn"

"Alene en så absurd beslutning er selvfølgelig et rigtig godt argument for, at LLO er nødvendig i den almene sektor", sagde Helene Toxværd til de mange fremmødte på Nationalmuseet. "Nogle steder føler de almene lejere sig trynet af personale fra boligselskabet – altså at beboerdemokratiet nogle gange er noget, man bruger mest i festtalerne. Jeg hører også nogle gange, at der er meget langt fra den enkelte beboer til det selskab, som administrerer denne lejers bolig", sagde hun og mindede om, at beboerdemokratiet blev indført af LLO og at den enkelte lejers rettigheder vil der blive værnnet om.

I tilfældet AAB har tre boligafdelinger alligevel tilmeldt sig LLO. De har helt ekstraordinært fået lov at tilknytte sig uden at betale for det, mens LLO nu tager kampen om deres ret til at tilknytte sig LLO.

Der skal tjenes penge

Helene Toxværd understregede samtidig, at der er brug for både boligselskaber og LLO og at de hver især bidrager til den balance, der findes i de almene boliger mellem god drift og godt demokrati. Og så føjede hun til: "Jeg ville ønske jeg kunne sige det samme om de private udlejere, som jeg kan om de almene boligselskaber. Men det kan jeg desværre ikke. I de sidste 20 år er sket en udvikling i den private udlejningssektor. De gamle spekulanter er skiftet ud med pensionskasser og store firmaer, men de grundlæggende mekanismer er de samme. Der



75 deltog i repræsentantskabsmødet, der blev holdt i denne smukke sal i Nationalmuseet.

skal tjenes penge - alt andet er underordnet dette mål.

Lejelovene som ramme og styrke

Det er den hverdag, der møder os og vores medlemmer i den private udlejningssektor. Det er også det, vi har kaldt det daglige tovrækkeri. Men det er et tovrækkeri, ikke et slagsmål. Slagsmål opstår, når reglerne er uklare, eller helt mangler. Men i Danmark har vi rammer for konflikterne mellem lejere og udlejere: Lejelovene. Lejelovene, både den private og den almene er rammerne, der udfyldes konkret af mennesker – lejere, tillidsfolk, LLO, udlejere, boligselskaber. Rammerne giver os – lejerne - styrke og muligheder, men det er op til os at bruge dem. Hvis vi ikke gør, så kan det hele være lige meget. Det er jer der sidder her, der holder liv i det."

Forslaget til ny, privat lejelov fik også et par ord med på vejen. "Her kan vi se nytten af at have stærke lejere og en stærk lejerbevægelse. Vi er blevet hørt langt hen ad vejen. I forslaget er der en helt klar lejervenlig dagsorden. Det synes jeg godt, vi kan være stolte af. Men en stærk lejerbevægelse kommer ikke af ingenting. Den kommer af hårdt arbejde, af vilje-

styrke og af en stærk, solidarisk indstilling til andre mennesker".

Rådgivning x 40.000

Udover det politiske arbejde er medlems-service hovedhjørnestenen i LLOH's arbejde. Lejernes LO Hovedstaden har 33.000 medlemmer, heraf 600 tilknyttede beboerrepræsentationer og almene afdelinger og næsten 6.200 personlige medlemmer. Det er det højeste medlemstal siden 2001/2003. Afdelingen laver medlemsrådgivning og giver juridisk hjælp ca. 40.000 gange om året og ca. 2.000 gange om året er rådgivningen så omfattende, at der oprettes en sag på det. Sekretariatets folk deltager i ca. 100 beboermøder om året og indbringer ca. 1.000 sager for huslejenævnen, beboerklagenævnen, byfornyelsesnævnen, Ankenævnen og byretten om året.

Seks nye suppleanter

Til bestyrelsen genvalgte Karen Moustgaard, Jan Baltzersen, Bjarne Holmbom, Ole Lagoni, Peter Andersen og Käte Thomsen. Seks suppleanter blev nyvalgt. Det er John Dederding, Henning Petersen, Johs. Jensen, Birger Tarmesen, Svend Grønsund og Kit Pedersen.

FRA BORGENS VERDEN... OG FRA VORES:

Ommærkning til ungdomsboliger

Regeringen har i marts 2014 sammen med de øvrige partier i Folketinget vedtaget et forslag om, at kommunalbestyrelsen og en almen boligorganisation i en periode frem til 2017 kan aftale, at almene ældre- og familieboliger med et bruttoetageareal på mellem 50 og 65 m² kan ommærkes til almene ungdomsboliger. Ommærkningen af de pågældende boliger er tidsbegrænset. "Forslaget er godt. Det sikrer flere ungdomsboliger, men det må ikke på sigt betyde, at der drosles ned på byggeriet af ungdomsboliger", siger *Helene Toxværd*, formand for LLO.

Regeringen imod at ophæve Brl. § 5.stk.2

Enhedslisten har i april fremsat et beslutningsforslag om ophævelse af Boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Forslaget ville betyde, at lejen i moderniserede lejemål i fremtiden skulle fastsættes som den omkostningsbestemte leje tillagt et beregnet forbedringstillæg. "LLO havde gerne set en vedtagelse af dette beslutningsforslag, men desværre ville et flertal i Folketinget det anderledes" siger *Helene Toxværd*. "En vedtagelse ville have været et skridt i den rigtige retning i forhold til at sikre boliger til ganske almindelige mennesker". Derudover ville det sikre en reel bytteret i det private udlejningsbyggeri og på lang sigt også sikre de så nødvendige energirenoveringer. Med den høje leje i 5.2.-lejligheder kan disse renoveringer blive vanskelige at gennemføre". For forslaget stemte kun Enhedslisten og SF.

Energisparepakke vedtaget

Regeringen har i april 2014 sammen med Venstre, Det Konservative Folkeparti, DF, og SF vedtaget et lovforslag om en række



elementer, der har til formål at give såvel udlejere som lejere incitament til at gennemføre energibesparelser i private udlejningsejendomme, den såkaldt energisparepakke. Loven åbner for, at udlejeren på forskellig måde kan opnå lejeforhøjelser for energiforbedringer (se artiklen her i bladet på side 16-17). "Loven er ikke vores kop te", siger *Helene Toxværd*. "Den bygger for meget på tvang og for lidt på forhandlinger med ligestillede parter".

Salg af byggegrunde til under markedsprisen

SF har i april fremsat et beslutningsforslag, der ville gøre det muligt for kommunerne at

sælge grunde til under markedsprisen i de tilfælde, hvor byggegrunden skal anvendes til byggeri af almene boliger. Formålet var at sikre almene boliger med en husleje, der kan betales af borgere med små eller jævne indtægter. Forslaget blev forkastet, idet kun SF og Enhedslisten stemte for forslaget, mens regeringen, Venstre, Liberal Alliance, Det Konservative Folkeparti og Dansk Folkeparti alle stemte imod. "Det er desværre ikke overraskende, at forslaget ikke blev vedtaget" siger *Helene Toxværd*. "Men det er et område, man fra regeringen og Folketingets side snart må kigge nærmere på. Virkeligheden viser med al tydelighed, at netop grundpriser og kommunernes manglende muligheder for at gøre noget ved disse er en af de allerstørste forhindringer for at kunne bygge betalelige boliger."

8 LLO-JURISTER SKRIVER PÅ SKIFT:



Maria Berth



Louise Simonsen



Bente Kristensen



Cecilie Stigkær



Tine Stovang



Zaza Jakobsen



Jakob Møldrup-Lakjer

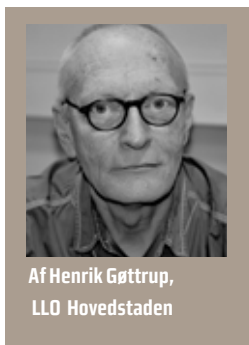
HVORFOR ER HUSLEJEN (NOGLE STEDER) SÅ HØJ, NÅR MAN BOR ALMENT?

LLOH BLIVER OFTE kontaktet af lejere i almene boligafdelinger, der undrer sig over det faktum, at lejen stiger hvert eneste år, og at lejen i mange afdelinger har nået et niveau, der overstiger lejen i private udlejningsboliger. Det er en bekymrende tendens, men vi må næsten altid sige til vores medlemmer, at der ikke er meget at gøre. Lejen i almene boliger skal nemlig dække den pågældende afdelings driftsudgifter krone for krone. Eller populært sagt er der "ægte omkostningsbestemt leje" i almene boliger – ikke at forveksle med den omkostningsbestemte leje i private udlejningsboliger. Især nybyggede almene afdelinger og almene afdelinger, hvor der har været store renoveringsprojekter, har meget høj leje, som mange kun vanskeligt kan betale.

De fleste udgifter ligger fast

I almene boligafdelinger er det det årlige afdelingsmøde for beboerne, der godkender budgettet og dermed lejen for det kommende regnskabsår. Formelt er det derfor lejerne, der fastsætter lejen - også når der skal bygges om og renoveres. Det er dog ikke altid tilfældet fuldt ud. De fleste udgifter er nemlig fastsat af kommunen (grundskyld), offentlige forsyningsvirksomheder og kreditinstitutter og kan dermed ikke være genstand for besparelser i budgettet. Desuden har vi i det Danmark det princip, at de almene lejere via deres husleje betaler til nybyggeri af almene boliger og til den store pulje til renoveringer, som kan søges af alle almene boliger.

Når en almen afdeling har betalt sine lån til opførelsen tilbage, fortsætter beboerne (i princippet) med at betale ydelsen på lånet



Af Henrik Gøttrup,
LLO Hovedstaden

gennem huslejen. I stedet for at gå til en kreditforening, går pengene til Landsbyggefonden, som støtter nybyggeri og større vedligeholdelsesarbejder i almene afdelinger, der ikke selv kan skrabe pengene sammen.

Flere og flere kan ikke betale...

Det er et sundt princip at sætte sine udgifter således, at de kan dækkes af ens indtægter. I almene boligafdelinger sker budgetteringen desværre omvendt: de nødvendige indtægter er afhængige af udgifterne.

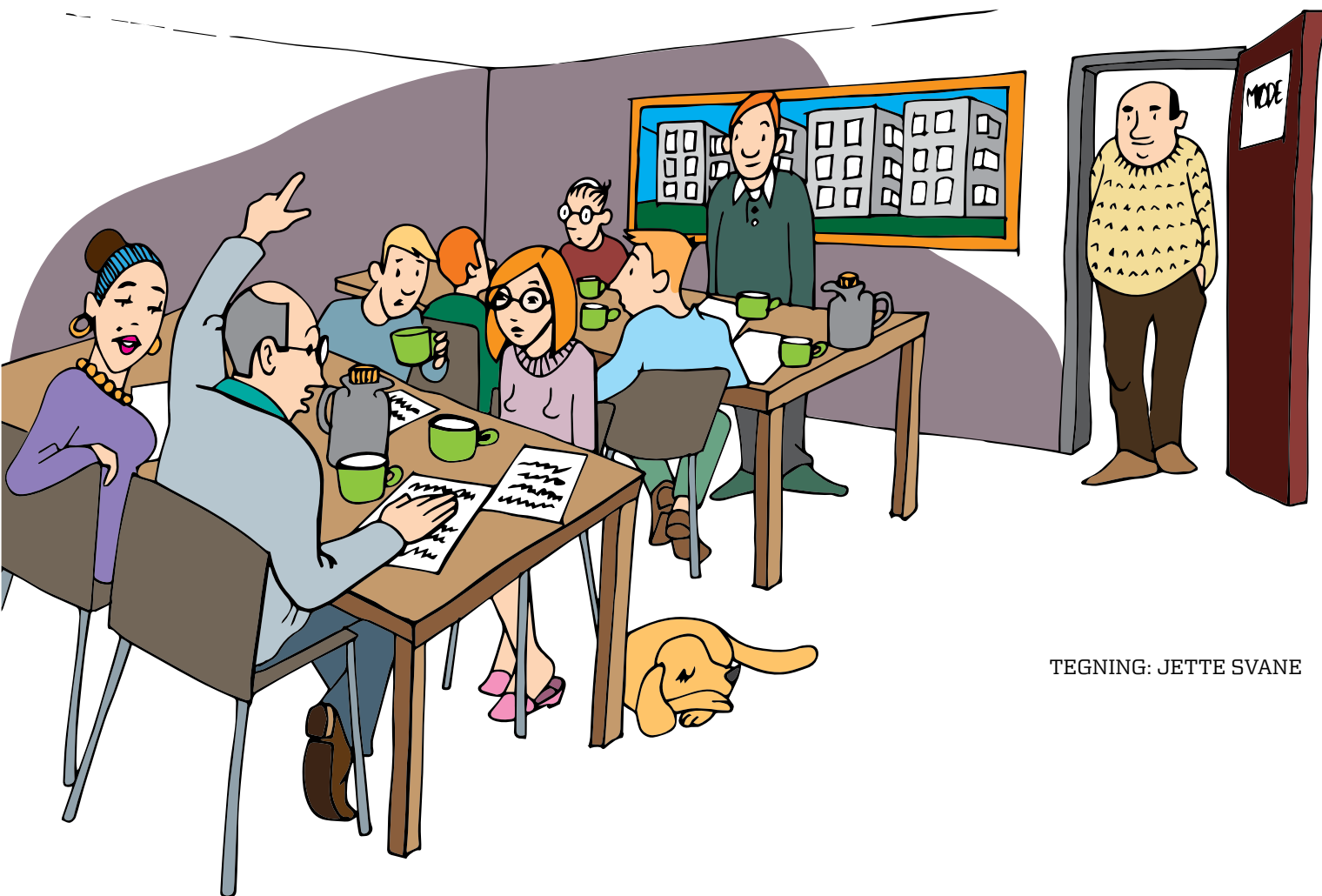
Det er godt nok en stor styrke for den almene boligsektor, at de almene lejere for en stor dels vedkommende betaler en stor del af udgifterne, når der byg-

ges nye almene boliger – en opgave der i mange andre lande hviler på staten.

Men når der sker det, at flere og flere får vanskeligt ved at betale huslejen for en ganske almindelig almen bolig, er der flere, som kigger med misundelse på ejerboligsektoren, hvor man får fradrag for sine renteudgifter, og hvor man får direkte tilskud til vedligeholdelse og forbedringer.

Beboermødet og LLO

Vores svar til de undrende medlemmer der kommer og spørger, hvad de kan gøre ved en leje, der er på den forkerte siden af 1.000 kr. pr. kvadratmeter om året, er næsten altid: Lejen er som den er! Vil du have den ændret, må du for det første gå til beboermødet, og for det andet må du gøre din indflydelse gældende politisk – enten selv eller via et medlemskab af LLO.



TEGNING: JETTE SVANE

BREVKASSE HVAD NU LLO?

Hej LLO

Jeg er fraflyttet mit tidligere lejemål for 3 uger siden. Der blev afholdt et flyttesyn, hvor lejemålet blev godkendt, bortset fra en dør, der skulle istandsættes. Jeg har nu fået en flytteopgørelse, hvor jeg får det fulde depositum tilbage dog fratrukket 1.106,75 kr. og tilbageholdelse af 1.000,00 kr. for varmeregnskabet 2013/2014. Er regningen for døren ikke sendt for sent, da der er gået mere end 14 dage? Kan udlejer godt tilbageholde 1.000,00 kr.?

Venlig hilsen
Michael

Svar:

Hej Michael

Når der er afholdt et flyttesyn, hvor skrammerne på døren omtales for dig og du gøres opmærksom på, at skaderne skal udbedres for din regning, har din tidligere udlejer overholdt den frist, der findes i lejelovens § 98, stk. 2. Denne frist giver en udlejer 14 dage til at fremsende de krav, der måtte være i forbindelse fraflytningen. Der findes ikke en nærmere frist for, hvornår den endelige afregning af depositum skal ske. I dit tilfælde har udlejeren formentlig

afventet den endelige faktura fra håndværkeren, inden han kunne sende opgørelsen til dig.

Din tidligere udlejer kan godt tilbageholde et passende beløb som sikkerhed til det sidste varmeregnskab foreligger. Et beløb på 1000,00 kr. må anses som passende, og da dit fulde depositum ikke går til istandsættelse m.v., vil din tidligere udlejer godt kunne tilbageholde beløbet. Det modsatte ville gælde, hvis omkostningerne til fx istandsættelse oversteg det indbetalte depositum, idet der så ikke ville kunne tilbageholdes et beløb i depositummet.

Når det sidste varmeregnskab fremsendes til dig, vil dine månedlige a conto betalinger fremgå af regnskabet som en samlet post. Her skal de 1.000,00 kr. være lagt oveni, så det er ikke penge, din udlejer selv kan beholde.

Med venlig hilsen

Jeanette Hyttel
juridisk medarbejder,
kontoret i Aalborg

LLO – altid på lejernes side

KØBENHAVNS POLITI HJÆLPER UDLEJERE MED AT BRYDE LOVEN

LLO i Hovedstaden klager over Københavns Politi efter to episoder, hvor politiet optræder som domstol. LLOH overvejer erstatningskrav



Sådan så det ud, da de polske håndværkere var brudt ind og gået i gang med at brække vinduer ned. 3F ser nu på polakkernes løn- og arbejdsvilkår i Danmark.

KØBENHAVNS POLITI HAR åbenbart mere end almindelig svært ved at sætte fødderne rigtigt i konfliktfeltet mellem lejere og udlejere.

I forrige nummer af Vi lejere kunne vi fortælle om en ung kvinde, der vandt en klage over Københavns Politi, men måtte vente 1 år og 8 måneder på, at klagen blev behandlet og derefter fik 20.000 kr. i erstatning af Rigspolitiet. Hun fik alt sit indbo kørt bort og brændt i forbindelse med, at hun blev sat ud af sin lejlighed.

Nu har politiet i to tilfælde igen været ude i ærinder, som Lejernes LO i Hovedstaden finder meget uheldige - for ikke at sige direkte tvivlsomme - og som nu er endt med en officiel klage til Politidirektøren i København. De to episoder skete med kun tre dages mellemrum og handler begge om, at politiet - aktivt eller inaktivt - hjælper udlejerne med at bryde loven.

7 lejere sat på gaden

Den 11. maj 2014 blev syv lejere - uvarslet og helt ulovligt - sat på gaden på adressen Kongelundsvej 120 på Amager, fortæller direktør Claus Højte, LLOHovedstaden.

"Her bistod politiet - efter vores oplysninger - ejendommens ejer med udsættelsen af lejerne - uden at fogedretten havde god-



Her på Kongelundsvej 120 blev 7 lejere - uvarslet og helt ulovligt - sat på gaden udenom fogedretten. Og politiet bistod udlejeren.

kendt, endsig hørt om ophævelsen af lejemålet. En sådan hjælp er helt uacceptabel, idet det kun er domstolene som kan beslutte, om lejere skal sættes ud af deres boliger".

Claus Højte oplyser i sin klage til Københavns Politi, at udsættelsen "kan indebære et erstatningskrav mod politiet!".

Håndværkere brød ind

Den anden episode skete tre dage senere. Claus Højte fortæller:

"Den 14. maj 2014 brød håndværkere fra entreprenørfirmaet DZM Construction ind i adskillige boliger i ejendommen Herluf Trolles Gade 5 via et stillads og gennem vinduerne for at isætte nye vinduer. På opfordring fra Lejernes LO Hovedstaden kontaktede beboeren, *Tatiana Nielsen* (2. tv.), politiet med et ønske om at få standset den ulovlige indtrængen i sit hjem. Politiet ankom til adressen, men gjorde ingenting, idet betjentene ikke mente at kunne foretage sig noget, da "det jo var ejerens egen ejendom, som blev nedbrudt." Betjentene udtalte angiveligt desuden til lejerne, at det jo da også var dejligt at få nye vinduer!"

Ingen varslng

LLO-direktøren beretter videre, at den ulovlige indtrængen skete efter, at ejeren af ejendommen et par dage i forvejen - konfron-



Ejendommen i Herluf Trolles Gade i Københavns indre by. Det var her, håndværkerne brød ind i adskillige lejligheder. Politiet ankom, men foretog sig ikke noget.

teret med, at han ikke havde varslet adgang efter lejelovens bestemmelser – til lejerne udtalte, at han jo så måtte smadre de gamle vinduer, fordi han så var nødt til at sætte nye i.

”Det var på denne baggrund, at LLO rådede lejerne til straks at kontakte politiet, hvis det skete - desværre uden det ønskede resultat. Udlejeren fik adgang uden varsel og blev ikke forhindre heri af politiet. Desværre blev en del af lejernes indbo samtidig ødelagt”.

Ikke op til politiet

”Det er ikke første gang, at Lejernes LO oplever, at Københavns Politi ikke vil foretage sig noget i anledning af udlejerens indtrængen i lejerens hjem. Jeg har derfor gjort Københavns Politi opmærksom på, at det ikke er lovligt, at udlejer uden varsel trænger ind i lejers hjem med mindre der er tale om uopsættelige forhold. I alle andre tilfælde skal der varsles adgang med seks uger eller tre måneder. Det er desuden slet ikke op til politiet at vurdere, om en given udlejer kan trænge ind i en lejers hjem – altså om der er varslet korrekt adgang. Denne ret har udelukkende domsto-



Direktør Claus Højte: ”Det er ikke første gang, og det er helt uacceptabelt”.

lene – i dette tilfælde fagedretten,” siger Claus Højte.

Erstatningskrav på tale

Claus Højte beder i sin klage Københavns Politi om at ændre praksis. Sker dette ikke, vil LLO Hovedstaden indbringe fremtidige forhold for den Uafhængige Politiklagemyndighed. LLO vil endvidere i hvert tilfælde vurdere eventuelle erstatningskrav mod politiet.

Politidirektøren havde endnu ikke - efter to måneder - svaret LLO, da dette blad gik i trykken. Det finder Højte i sig selv ”stærkt kritisabelt”.

Hovedtrappen afspærret

Beboerne i Herluf Trolles Gade oplevede 8 dage senere, at deres hovedtrappe blev afspærret med stilladselementer, så de i tilfælde af brand reelt ville være indespærrede. I forvejen var bagtrappen, der fungerer som nødtrappe, spærret. ISC Ejendomme opfordrede beboerne til at bruge elevatoren, som beboerne mener, er upålidelig.

Efter kontakt med først politiet, derefter Københavns Brandvæsen og endelig Byggetilsynet, blev afspærringen fjernet ved et såkaldt strakspåbud fra Københavns Kommune.

Rystende brev om voldelig udlejer

Og tak til LLO Aalborg

Hej LLO,

JEG ER BLEVET FØRTIDSPENSIONIST, pengene er ikke længere, hvad de var engang, så budgettet bliver ofte kikket igennem.

Der er en ting på mit budget, som ikke er strengt nødvendigt, og det er LLO-medlemskab. Og jeg må faktisk sige, at jeg har overvejet at melde fra for at spare penge, men hver gang jeg får "Vi lejere" ind af døren og læser det igennem, får jeg en bekræftelse på, hvorfor jeg gerne vil være medlem, da I jo laver et stykke politik arbejde, som jeg ikke kan se undværes!

Selv om jeg bor til leje gennem familie og sikkert ikke får brug for LLO's hjælp, er det vigtigt for mig at støtte den gode sag.

Jeg har selv været igennem hele balladen med en... ja forstyrret udlejer i Aalborg. (navn udeladt. red.) Hul i taget som han ikke gad lave og efterfølgende skimmelsvamp i lejligheden, kommunens tekniske afdeling ud to gange og se på det osv. Listen er lang over problemer jeg havde, men han ignorerede det bare totalt.

Har oplevet min underbo som var kvinde, komme op og fortælle, at hun var bange for min udlejer, og om hun måtte få mit nummer, så hun kunne ringe, hvis han dukkede op eller om hun måtte løbe op til mig. Det kunne jeg selvfølgelig kun sige ja til.

Han prøvede at snyde med varmeregningen, så den pludselig var dobbelt så stor. Med hjælp fra en bekendt fik vi printet et brev ud til alle 20 lejligheder i bygningen om at de skulle sende en indsigelse. Med Huslejenævnets hjælp fik alle 20 lejere justeret deres varmeregning til det normale.

Jeg havde mange problemer med udlejeren. Mange trusler, bl.a. om at han kendte nogle rockere, som ville smadre mig.

Han har mindst én gang låst sig ind i min lejlighed. Det kunne jeg se ved at dørene var åbne og lyset tændt, da jeg kom hjem. Derudover havde min nabo hørt døren gå og set udlejeren på samme tidspunkt i opgangen.

Jeg er rimelig hårdfør med baggrund i mange års arbejde i sikkerhedsbranchen, så jeg havde psyke til at håndtere ham - for en tid. Men en dag mødte han op ved min dør, og da jeg åbnede, tog han fat i mig. Jeg



"Jeg kunne nok ikke have klaret det uden at kunne ringe til jeres jurist i LLO Aalborg for få råd og vejledning hen ad vejen!", siger Brian Bjerregaard Bergh.

reagerede hurtigt, fik håndteret ham og smidt ham ned at trappen. Så luskede han væk. Efterfølgende så jeg ham to gange nede i gården og på gaden. Der turde han ikke engang se mig i øjnene. Selv da jeg flyttede, var det en af hans ansatte, som stod for flyttesynet (og han nærmest undskyldte det, som var sket), og jeg slap uden nogen former for efterregning, selvom jeg havde hørt de værste historier, men han gad nok ikke prøve flere kræfter med mig.

En bekendt som er tidligere kriminalbetjent kunne fortælle, at min udlejer havde adskillige voldsdomme mod kvinder, og mindst én af dem var en kvindelig lejer, som han var taget ned til og direkte overfaldet på grund af en uoverensstemmelse. Han rådede mig til direkte at flytte hurtigst muligt!

Efter flere problemer med ham valgte jeg til sidst at flytte, dog sørgede jeg for at advare den nye lejer af lejligheden om, hvad der var sket.

Men jeg kunne nok ikke have klaret det uden at kunne ringe til jeres jurist i LLO Aalborg for få råd og vejledning hen ad vejen!

Lejeloven er fin og flot, til hvem der skal betale hvad og hvornår osv. Men den tager overhovedet ikke hensyn til "psykopat-faktoren".

Jeg vil på det kraftigste opfordre LLO til

at prøve på at få taget "psykopat-faktoren" op til diskussion som emne engang i fremtiden. Når en udlejer bruger trusler, vold og låser sig ind hos folk uden lov i forbindelse med en tvist, så burde hammeren falde prompte! Lejeloven burde simpelthen have nogle paragraffer, som hjælper en lejer videre på (tidligere) udlejers regning! Samt nogle paragraffer som gør, at en sådan opførsel medfører, at udlejeren mister sin ret til at udleje.

Det jeg har erfaret nu er, at jeg aldrig igen skal bo hos en privat udlejer eller et privat boligselskab. Man hører sjældent om nogen, som ikke er blevet økonomisk voldtaget ved udflytning og helt generelt aldrig har fået den service, de burde have fået i forbindelse med, at de boede til leje.

Vigtigst af alt så er det min opfattelse, at lejeboligmarkedet er det vilde vesten! Og uden LLO havde tingene set meget værre ud. Tak for jeres gode stykke arbejde!

Venlig hilsen

Brian Bjerregaard Bergh
Kløvervej 1a, 2.sal
9900 Frederikshavn

Med aftalt grøn byfornyelse får du ...

større komfort
billigere varmeregning
bedre og sundere bolig
fremtidssikret ejendom og
nedbragt CO²-udledningen



Læs om aftalt grøn byfornyelse på
www.grønbyfornyelse.dk
Her kan du også bestille pjecen

Få gratis rådgivning på
Grøn Byfornyelseslinje
82 32 23 43



Den 1. juli trådte nye regler i byfornyelsesloven i kraft lov om aftalt grøn byfornyelse. Aftalt grøn byfornyelse er en aftale- og tilskudsmodel for energirenoveringer i private udlejningsejendomme. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter forvalter loven, og Grundejernes Investeringsfond yder rådgivning.



LAV AFTALE OM GRØN BYFORNYELSE OG LÅN I GI

Så får du:

- 3 % fast rente
- Ingen gebyrer
- Ingen bidrag
- Intet kurstab
- 5 års afdragsfrihed
- Lån op til 15 mio. kr.

Låneansøgning
og yderligere
oplysninger
www.gi.dk

Du kan ansøge om lån, hvis du har en konto i GI



Støttekroner og forbedringer – DET VRIMLER MED MULIGHEDER

Der er kommet nye regler for støtte til energirenoveringer i den private udlejningssektor. Her er en oversigt over de mange muligheder.

REGERINGEN HAR ET mål om, at i 2020 skal bruttoenergiforbruget i Danmark være 4 procent mindre end i 2006, og regeringen arbejder for, at EU påtager sig at reducere sine samlede udledninger af drivhusgas med 30 pct. i 2020 i forhold til 1990-niveauet.

For at få den privatejede udlejningssektor med på energirenoveringer har regeringen vedtaget en række nye regler for støtte og gennemførelse af energirenoveringer i den privatejede udlejningssektor. Reglerne findes i lejelovgivningen og i byfornyelseslovgivningen. Som nedenstående oversigt

viser, er der mange muligheder for byfornyelse og/eller energirenoveringer i de privatejede udlejningsejendomme. For at gøre det nemmere får hver ordning en farve.

Grøn byfornyelse

kendetegnes ved, at ordningen bygger på en aftale mellem udlejer og lejerne i ejendommen om energirenovering af ejendommen. Det særlige kendetegn er, at parterne kan aftale, at lejerne helt eller delvist betaler vedligeholdelsesdelen af renoveringen. Ordningen er en del af energisparepakken vedtaget i 2014. Kom-

munen kan bevilge særlig huslejestøtte til lejerne. Den aftalte lejeforhøjelse må gerne overskride det lejedes værdi (DLV) og der er ingen erstatningsbolig, hvis lederen ikke har råd til lejeforhøjelsen.

Gul byfornyelse

kendetegnes ved, at udlejer kan tvinge lejerne til at betale for energiarbejder i ejendommen, hvis udlejer kan dokumentere, at lejeforhøjelsen modsvarer fuldt ud af besparelser på lejerens energiregning (varmeregning). Lejeren kan tvinges til at betale både forbedrings- og vedligeholdel-

sesdelen af arbejderne. Gul byfornyelse er en del af energisparepakken og kaldes den totaløkonomiske model. Lejeforhøjelsen må gerne overskride DLV og der er ingen erstatningsbolig.

Orange byfornyelse

kendetegnes ved, at ordningen bygger på en aftale mellem udlejer og lejerne om energirenovering af ejendommen. Det særlige kendetegn er, at parterne ikke kan aftale, at lejerne helt eller delvist betaler vedligeholdelsesdelen af renoveringen. Til gengæld kan lejerne og udlejer opnå et statstilskud, der nedsætter udlejers betaling af vedligeholdelsesdelen og nedsætter lejernes betaling for forbedringsdelen. Herudover kan lejerne få gratis partsrådgivning, betalt af statskassen. Lejeforhøjelsen må ikke overskride DLV. Lejer har ret til erstatningsbolig, hvis lejeforhøjelsen overskrider 190 kr. pr kvm.

Blå byfornyelse

er den ordning med flest støttepenge i. Den kendetegnes ved, at det er udlejer, der anmoder kommunen om at støtte byfornyelsen af ejendommen. Kommune og stat kan helt eller delvist betale vedligeholdelsesdelen af byfornyelsen. Lejerne betaler som i reglerne nedenfor for lilla byfornyelse. Lejer har hverken individuelt eller kollektivt veto. Lejeforhøjelsen må ikke overskride DLV og lejer har ret til erstatningsbolig. Kommunen kan bevilge huslejestøtte.

Lilla byfornyelse

kendetegnes ved, at udlejer kan tvinge lejerne til at betale forbedringsdelen af arbejderne. Ordningen kaldes også forbedringsarbejder efter Lejelovens § 58. Lejer har ingen veto, men forbedringen skal være hensigtsmæssig. Lejer har ret til erstatningsbolig, hvis lejeforhøjelsen overskrider 190 kr. pr kvm. Lejeforhøjelsen må ikke overskride DLV.

BR-byfornyelse

kendetegnes ved at være forbedringsarbejder, der aftales med Beboerrepræsentationen, og som ikke må medføre en lejeforhøjelse, der overstiger 96 kr. pr kvm.

BR -opsparing

til vedligeholdelse er frivillige forøgelse af henlæggelserne til vedligeholdelse, der aftales med Beboerrepræsentationen og som skal godkendes af lejerne i ejendommen.



Trænger din bolig til nye tætte vinduer? **Få en gratis energirådgiver**

Et godt tilbud fra LLO
til lejerne i privatejede udlejningsboliger
med 12 eller flere lejemaal

Trænger din bolig til nye tætte vinduer eller trænger ejendommen til isolering og et bedre varmeanlæg, så få en energirådgiver på besøg.

Lejernes LO tilbyder et uforpligtende intromøde, hvor vi gennemgår mulighederne i den ejendom, du bor i.

Vi kan invitere beboerne til et gratis aftenmøde. Her vil vi gennemgå mulighederne for at energiforbedre din lejlighed og ejendommen.

Samtidig kan vi hjælpe med rådgivning til at forhandle en god aftale om energiforbedringer igennem med udlejeren.

Kontakt Lejerne LO's energisparelinje på tlf. 3386 0910 mandag-torsdag mellem kl. 10-15, fredag kl. 10-12 og hør nærmere.



En rigtig receptions-selfie. Tidl. medlem af Borgerrepræsentationen, Lise Thorsen, ville gerne have en selfie med sig hjem af fødselaren, partifællen Bjarne Laustsen fra Folketinget og sig selv.



Jyske HB-medlemmer havde taget turen til København for at hilse på. Her er det Holger Soltau fra Sønderborg og regionsformand Jan Holm, Horsens.



Direktøren for Lejerbo, Palle Adamsen, fik en lille formaning med på vejen.



Personalet i LLOH havde for en stund forladt sagsmapperne. Her er det jurist Jakob Møldrup-Lakjer, konsulent Thomas Sørensen og jurist Zaza Jakobsen.

Da Helene Toxværd krævede Helle Thornings underskrift

DE VAR DER ALLE SAMMEN – næsten da – den dag LLO's landsformand, *Helene Toxværd*, fejrede 50 års fødselsdag med en reception i København. Statsminister *Helle Thorning-Schmidt* var optaget af europæiske forhandlinger, men sendte et hårdtbåret og håndskrevet kort med "tak for dit store arbejde for lejerne".

Andre politikere fandt selv vej til Vester Voldgade i København. Det samme gjorde ledere i boligbevægelsen, hovedbestyrelsesmedlemmer i LLO, samarbejdspartnere, udlejere, familie, personale og – naturligvis – "menige" medlemmer.

"Nye boller på suppen"

Direktør *Claus Højte*, LLOHovedstaden og cheføkonom *Jesper Larsen* hyldede i en fælles tale formanden for både hovedstadsafdelingen og landsforbundet. Jesper Larsen sagde om sin chef, at hun vægter LLO som både 1., 2. og 3. prioritet – i forhold til andre interesser. Og ikke bare internt, men også eksternt går hun ikke af vejen for at give "partiet" (socialdemokraterne) en røffel. Det så man bl.a. ved folke-

tingsvalget i 2011. Helene Toxværd stillede her de samme krav til indholdet af en husleje- og reguleringsgaranti til både sit eget partis og oppositionens statsministerkandidat. "Og i bedste Helene Toxværd-stil bad hun om en skriftlig og underskrevet garanti", tilføjede han. Jesper Larsen fremhævede landsformandens grundighed og arbejdsstil med at være velforberejdet. "Der skulle gå over fire år og mange tidlige LLO-morgenmøder med politikere, før en SR-regering fik gennemført et bredt forlig om forenkling af lejeloven". Organisatorisk kom der "nye boller på suppen" i LLO. Hun strammede økonomien op. Der blev lavet skriftlige kontingent-stance-aftaler med afdelingerne, mappen med aftalerne blev opbevaret hos formanden, og hvis ikke man forstod de nye tider, så fik man et irettesættende brev fra landsformanden.

Som landsformand ved Helene Toxværd, at hun har et ansvar for serviceniveauet i afdelingerne. LLO har et godt brand at forsvare. "Du kan glæde dig over, at afdelingerne - ikke mindst i Jylland - er blevet stærkere, og at du

har sørget for en helt ny form for Glasnost i LLO. Den knowhow, som opsamles et sted, f.eks. i hovedstadsafdelingen, kommer nu via vores intranet lynhurtigt rundt til alle afdelingerne".

Kammeraten

Claus Højte hyldede kammeraten Helene og hendes evne til at rumme andre mennesker og deres glæder og problemer. "Verden kan buldre af sted, men Helene har altid ro og tid til at lytte og støtte, som en god kammerat gør. Hun tager det på sig, når hun møder andre mennesker med problemer. Jeg tror det er denne evne og denne lyst til at tage sig af andre, der gør at Helene har så nemt ved at samle folk og skabe gode stemninger omkring sig".

Også de to næstformænd, *Paul Munk* og *Paul Erik Jensen*, hyldede fødselaren.

På gavebordet bugnede det med gode dråber til ganen og de nyeste bogudgivelser fra ind- og udland. Den tidligere boghandler er fortsat en læsehest i sin sparsomme fritid.

KJH

LEJERNES LO: KURSER, KONFERENCER, MEDDELELSER

Kurser og konferencer i 2014:

Beboerrepræsentationskursus, intro-forløb. Grundlæggende om OMK-lejeberegning, BR's roller og rettigheder.

Lørdag den 04. oktober 2014.

Alment kursus, videregående forløb.

Lørdag den 01. november 2014.

Kurset er en opfølgning på konferencen i foråret 2014 og målgruppen er tillidsfolk, sagsbehandlere og jurister i LLO samt medlemmer, som har tillidsposter i sektoren. Afvikles i Odense.

Lejeretskonference (Professor, dr. jur. Halfdan Krag Jespersen). Nye domme.

Lørdag den 15. november 2014.

Åbent hus i Birkerød

LLO Birkerød holder et åbent hus i vores dejlige, lyse lokaler i Hovedgaden 9, Birkerød.

Det sker lørdag d. 11. oktober kl. 11.00 - 15.00.

Dagens tema er omkostningbestemt husleje. Vi giver kaffe, vin og kanapeer og hygger med vores to dygtige sagsbehandlere, Kurt Jepsen og Cecilie Stigkær.

Vores landsformand, Helene Toxværd, kommer til stede. Det samme gør direktør i LLO Hovedstaden, Claus Højte.

Formand Anni Thorsen samt den øvrige bestyrelse: John Hestehave, Conny Birkholm og Niels-Kristian Hansen vil ligeledes kunne træffes.

Åbningstider i LLO's landssekretariat

LLO Landssekretariatet
Reventlowsgade 14, 4., th.
1651 København V

Tlf. 33 86 09 10

Tlf. tid: Man-tors kl. 10-15

Fredag kl. 10-12

Mail: llodk@llodk.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.

X-ORD

RIIS -14	TYSK- LAND	FISK	TAL	MUND- DEL	KORT	SVOVL	UND- VÆRER	FREM- MED
AF- GANGS- HAL								
BIB. NAVN						VÆSEN GRÆSK TEGN		
ENS			NORGE TONE			SPISE BANDE- ORD		
SMYK- KET						1		
TAL			SPA- NIEN	BIORD				
REGNES				ENS				
↳					GRAM NETOP		SVE- RIGE OST	
GLO			GUF KURS					3
1000		HOLM KÆLE- DYR		TONE VOKAL		BRINT PRO ANNO		DRABS- MÆND
FOR- BIL- LEDE								
TRÆT		2		DIANA JULE- TANKER				
ENS			TALJE TON			FORK. BE- SKATTE		
BØRNE- LEG								
			VOLT BANDE		DYR		4	
↳								
TAL	↓	KIGGE PARTI		5	REX NOTA- BENE		ILT STRØM	
KOLD ARSTID								
HÆLD	↳							
↳								
		SMERTE UDBRUD			LITER HOLLAND		TONE MÅLE- ENHED	
AL- MANAK			6					
KLARE SIG								

VINDER AF TRE FLASKER VIN I NR. 2/2014:

Synnøve Berthelsen, Guldbergsvej 10, 2. tv. 5000 Odense C

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

Indsend kodeordet, som dannes af de nummererede felter, senest 18/7 2014

Navn:

Adresse:

Postnr..... By:

Indsend krydsen til: "Vi lejere" · Lejernes LO · Reventlowsgade 14 · 4. sal · 1651 København V. Og mærk kuverten "Kryds og tværs".
Kodeordet kan også sendes på mail til Susanne@llodk.dk

SÅDAN TRÆFFER DU OS

Åbningstid for personlige henvendelser:

Mandag-onsdag åben dør kl. 13-15 + mulighed for tidsbestilling til 20 minutters rådgivning kl. 15.00 eller kl. 15.30.

Torsdag åben dør kl. 14-17 + mulighed for tidsbestilling til 20 minutters rådgivning kl. 17.00 eller kl. 17.30.

Du finder nærmere beskrivelse på medlemsnet om tidsbestilling eller ring og bestil på 33 11 30 75.



Vester Voldgade 9, 1., 1552 København V
3311 3075 mandag - torsdag kl. 10-16
Personlig henv. mandag - onsdag kl. 13-15, torsdag kl. 13-17
Password august: rug —
Password september-oktober 2014: melon

Medlemstilbud

Rabatkort for perioden 1. august til 31. oktober 2014

Medlemsnummer: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Postnr./By: _____

Tilbudslisten finder du på www.llo.dk – Medlemsnettet

RABATKORTET

Som du kan se på listen "Medlemsrabatter" på www.llo.dk - Medlemsnettet, 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.

HUSK AT TJEKKE WWW.LLO.DK

HER FINDER DU BL.A. vores tilbud om flyttesyn og andre ydelser og arrangementer. Hold også øje med nyheder, evt. lukkedage etc.

Desuden kan vore foreninger logge på Bestyrelsesnettet og alle medlemmer og beboere i vore foreninger kan logge på Medlemsnettet.

Enkeltmedlemmer: Se rabatkortet her på siden med det nye password.

Foreninger: Se nyt password på Bestyrelsesnet 2 uger før det skiftes. Se også password på kontingentopkrævningen. Password skifter fire gange om året.



LLOH's byggesagkyndige kommer ud på ejendommen og gennemgår den sammen med bestyrelsen.

Udvendig vedligeholdelsesgennemgang for bestyrelser i LLOH's foreninger

FRA MISTANKE TIL HANDLING

HVOR OG HVORDAN FINDER man bygningskader og vedligeholdelsesmangler på den ejendom, man bor i og hvad gør man, når man har fundet dem?

Brug LLOH's byggesagkyndige i jeres arbejde som beboerrepræsentation/ afdelingsbestyrelse i en almen afdeling/ andelsbestyrelse, og aftal en vedligeholdelsesgennemgang med LLOH's byggetekniske medlemsrådgiver.

LLOH's byggesagkyndige kommer ud til jer på ejendommen og gennemgår den sammen med bestyrelsen for at lokalisere eventuelle bygningskader eller vedligeholdelsesmangler, som udlejer er ansvarlig for at udbedre.

Som regel mødes vi sen eftermiddag og gennemgår facader, vinduer og tag i dagslys og derefter resten af huset. En gennemgang tager 1 til 3 timer alt efter ejendommens størrelse og mængden af vedligeholdelsesmangler, som skal registreres.

Prisen for en vedligeholdelsesgennemgang er: 1.000 kr. inkl. moms for ejendomme med kun én opgang. Prisen for to eller flere opgange er 1.500 kr. inkl. moms - uanset størrelsen på ejendommen.

Er der fejl og mangler, skriver LLO en præcis liste over manglerne samt hvor de er lokaliseret på ejendommen, således at beboerrepræsentationen eller afdelingsbestyrelsen kan tage fat i udlejer/ administrator på en kvalificeret baggrund. For andelsboligforeninger kan det være en hjælp til at prioritere arbejder i ejendommen og påpege, hvor der evt. skal foretages flere undersøgelser.

Kontakt os gerne på 3311 3075 for at høre om mulighederne for at få foretaget en gennemgang af jeres ejendom. Man kan også sende de E-mail til info@llo.dk - skriv venligst "udvendig vedligeholdelsesgennemgang" i emnefeltet, og I vil blive kontaktet.

25 ÅRS JUBILÆUM

BENTE KRISTENSEN HAR 25 års jubilæum i LLOH den 1. november 2014.

Mange vil kende Bente fra LLO Hovedstadens medlemsekspedition eller fra radio og TV, hvor hun har været en hyppig gæst i rollen som ekspert.

Bente er og har været rådgiver for et meget stort antal af LLOH's tilknyttede foreninger gennem årene. Derfor er Bente også et kendt og respekteret ansigt blandt beboerne i mange københavnske udlejningsejendomme.

Lejernes LO Hovedstaden afholder reception for Bente den 31. oktober 2014 fra kl. 13-15 i Vester Voldgade 9. Alle er velkomne.

20 ÅRS JUBILÆUM

ANNETTE RASMUSSEN HAR 20 års jubilæum i Lejernes LO Hovedstaden den 1. november 2014.

I mange år fungerede Annette primært som kontorassistent, men i løbet af 2010 overtog hun gradvist ansvaret for LLO Hovedstadens IT. En opgave hun siden har passet dag og nat.

Annette har dog ikke helt sluppet medlemskontakten, idet hun ved siden af opgaven som IT-koordinator også vedligeholder kartoteket for LLOH's foreninger.

Annettes valgsprog er: "Jeg hader at lave fejl!"

Dagen fejres internt i LLO Hovedstadens sekretariat.

VIDSTE DU...

at i december 2013 modtog 223.000 husstande den form for boligsikring, der gives til andre end pensionister? Det er en stigning på 2,7 pct. i forhold til samme periode året før.

TILBUD TIL MEDLEMMER AF LLO HOVEDSTADEN

Er du nervøs for en stor flytteregning nu

- eller når du flytter ud igen?

- Få hjælp fra en LLO-konsulent. Konsulenten kan hjælpe dig i følgende situationer:

Indflytningssyn (senest en uge efter overtagelsen)

Vi kommer ud og besigtiger din lejlighed.

Vi gennemfotograferer lejligheden som dokumentation.

Vi gennemgår lejligheden grundigt for fejl og mangler.

Vi skriver til din udlejer, hvad vi mener, der skal sættes i stand, og hvad du ikke hæfter for ved fraflytning.

Du får billeder og rapport udleveret på CD-ROM.

Vejledende flyttesyn

Vi kommer ud og besigtiger din lejlighed.

Vi gennemfotograferer lejligheden som dokumentation.

Vi vurderer, hvor meget du skal sætte i stand.

Vi rådgiver dig om, hvordan arbejderne skal udføres.

Vi rådgiver dig om, hvilke krav du kan stille til håndværkere.

Vi laver en skriftlig rapport for at undgå en stor flytteregning.

Du får billeder og rapport udleveret på CD-ROM.

Flyttesyn med udlejer

Du kan også få en konsulent med ved det officielle flyttesyn med udlejer. Vores konsulent er din bisidder og sørger for, at synet forløber efter bogen. Konsulenten vil også være i stand til at forhandle med udlejer om istandsættelse. Konsulenten sørger efterfølgende for at alle aftaler foreligger på skrift. Desuden sørger konsulenten for omfattende dokumentation, ligesom ved de øvrige flyttesyn.

Prisen pr. syn, om det er indflytningssyn, vejledende flyttesyn, eller flyttesyn med udlejer, er 2.750 kr. inkl. moms, hvis du er medlem af Lejernes LO Hovedstaden. Læs mere om flyttesyn, priser og mulige rabatter på www.llo.dk

Du kan altid ringe eller skrive til os og få en uforpligtende samtale om vores tilbud. Ring på 33 11 30 75 eller skriv til info@llo.dk.



Konsulenten i "marken" for en lejer på Frederiksberg



"Bland jer" i debatterne rundt om, sagde LLO-formanden til sin hovedbestyrelse. Der var nok at blande sig i. Hele 2.000 møder og arrangementer. Men der var også tid til afslapning og en hyggesnak. Her ved det jyske bord.

BULDER OG BRAG, KIKS OG KINDKYS

LLO havde sit eget arrangement på Folkemødet

UDENFOR TELTET BULDREDE lyn og torden og regnen stod ned. Indenfor var stemningen drilsk og munter, som det hører sig til på et politisk folkemøde, hvor meninger brydes og temperamenter støder sammen.

I løvens hule

Vi er til LLO-arrangement på Folkemødet på Bornholm midt i juni. LLO havde besluttet at kombinere det årlige sommermøde for hovedbestyrelsen med Folkemødet i Allinge. Og naturligvis benytte lejligheden til at markedsføre nogle af sine politiske budskaber på den store politiske "markedsplads", der i løbet af fire dage og 73 timer med politik samlede 80.000 deltagere. For LLO's vedkommende skete det ved et temamøde i Det Kriminalpræventive Råds telt på kajkanten.

Her havde man sat formanden for udlejerne i Ejendomsforeningen Danmark, *John Frederiksen*, stævne til en debat om opsigelighed contra tryghed, husleje, fleksibilitet og udnyttelse.

Udlejerformanden gik med oprejst pande i "løvens hule" og forfægtede udlejernes synspunkter med den forsonlige holdning: "husk at vi ikke er fjender. Lejerne er jo kunder".

Super-aktuelt havde boligminister *Carsten Hansen* fået sit boligforlig i land kun et døgn før LLO-bussens afgang mod Bornholm. Det gødede naturligvis jorden for en god debat i teltet på havnen i Allinge.

Beskyttelse og forudsigelighed

Udlejerformanden havde som modspiller i debatten LLO's landsformand, *Helene Toxværd*.

Hun understregede det helt fundamentale for LLO og lejerne, at vi ved, hvad vi skal betale i husleje, at lejeloven er en beskyttelseslov og at vi vil have forudsigelighed. John Frederiksen var enig i betydningen af aftaler og tryghed for lejerne. Han mente ikke, det ville betyde "et hammerslag" i 95 pct. af kommunerne, hvis man ophæver huslejereguleringen. Og det måtte gerne ske over en årrække og kun ved genudlejning. Helene Toxværd var ikke enig. Huslejen vil stige voldsomt i store områder af landet, især i storbyerne, hvis huslejereguleringen ophæves.

Lejelovens paragraf 5. stk. 2 (om lejeforhøjelse ved genudlejning efter modernisering) var et af debattens stridspunkter. Den paragraf er udlejerne glade for, mens Helene Toxværd fremhævede, at den "tømmer byen

for betalelige boliger". Hun ville gerne have, at udlejerne i større grad får pligt til at spørge lejerne, hvad de kunne tænke sig sker i deres hjem.

Et kald?

SF's folketingsmedlem *Eigil Andersen* og *Peter Andersen* fra LLO's forretningsudvalg var moderatører og debatskabere. Eigil Andersen ville gerne vide, hvorfor man er udlejer i dagens Danmark. Er det et kald? John Frederiksen svarede, at "udlejernes sjæle er lige så forskellige som politikernes" og skyndte sig så at føje til med glimt i øjet: "Nej ikke så meget!". Men der er store penge bundet i udlejningsejendomme og det er ikke uden risiko, sagde han og bidrog til den lette stemning med, at han "ikke ville afvise, at det er et kald for nogen". Helt seriøst mente han, at det er "idiotisk, hvis man ikke som udlejer vedligeholder sin ejendom".

"Noget LLO har skrevet"

Tilhørerne fik også ordet. En tilflytter til øen

ville vide, hvordan man sikrer sig mod, at hendes husleje stiger 1.000 kr. om måneden. En anden fremhævede, hvordan paragraf 5.stk. 2 medfører udskiftning af fuldt funktionsduelige køkkener og badeværelser, blot for at huslejen kan hæves.

Det en time lange arrangement sluttede med en holmgang om det nye forlig om lejeloven. Udlejernes holdning til forliget kunne udtrykkes meget klart, nemlig "buh!", sagde formanden. "Det er noget, som LLO har skrevet og som Eigil og Lars Dohn har accepteret. Der kommer mange flere tvister", mente John Frederiksen, og kaldte forliget "noget makværk".

Helene Toxværd svarede, at hun godt kunne tøjle sin begejstring. "Forliget er ikke en gavebod. Men vi bruger ikke tudekiks, så vil du ikke have en Bornholmsk kiks i stedet?", spurgte hun sin modpart og overrakte ham en kiks, der altså ikke var en tude-kiks – uden at afvente svaret. John Frederiksen kvitterede galant med et kindkys og et stort grin.



En overrasket udlejer-formand fik en bornholmsk kiks, som nej..nej..ikke var en tudekiks. Han kvitterede galant med et kindkys.

LLO'S HOVEDBESTYRELSE: YDERST TILFREDS MED FORLIGET

Kun et døgn før busafgang til LLO-hovedbestyrelsens møde på Bornholm indgik boligminister Carsten Hansen sit brede forlig om revision af lejeloven (se siderne 2 og 3-4).

Forliget mødte stor tilfredshed i hovedbestyrelsen, der udtrykte sin "yderste tilfredshed med de resultater, der er opnået", men også bemærkede, at man gerne ville have haft mere med, f.eks. de forslag, som regeringen selv har annonceret i sit regeringsgrundlag. Dermed hentydes især til paragraf 5.stk. 2 om fri husleje-fastsættelse ved genudlejning efter modernisering.

VIDSTE DU...

at der i Københavns Kommune siden 2006 er påbegyndt 11.370 boliger af private bygherrer og kun 653 almene boliger?

at der i Aarhus Kommune siden 2006 er påbegyndt 10.508 boliger opført af private bygherrer og kun 2.664 almene boliger?

at udbudsprisen på et værelse til leje i København siden 2010 er steget med 14 %?

at udbudsprisen på et værelse til leje i Aarhus siden 2010 er steget med 13 %?

at der i 2013 var 181.500 helårsmodtagere af økonomisk hjælp til forsørgelse (kontanthjælp mv.)? Det er 16.700 flere i forhold til 2012 og 58.900 flere end i 2008.

at i 92 ud af 97 kommuner var ventetiden i 2013 på at få en plejebolig fra den generelle venteliste mindre end to måneder. I 2012 var der 94 kommuner, der havde en ventetid på under to måneder?

at næsten hver tredje bolig på Samsø og Læsø ifølge folkeregistret ikke var beboet 1. januar 2014? I de fleste kommuner omkring København var kun mellem 2 og 3 pct. af boligerne uden tilmeldte beboere på dette tidspunkt.



Vinderforslaget lægger vægt på at flette natur og Brøndby Strand Parkerne meget tættere sammen end i dag

Historiens største renovering: 3.000 lejemål

AF KJELD HAMMER

DET BLIVER DANMARKSHISTORIENS hidtil største boligrenovering, når arbejdet starter med renoveringen af Brøndby Strand Parkerne 1. januar 2016. 3.000 lejemål med tilsammen 8.000 indbyggere skal renoveres over en årrække. Det er en fjerdedel af hele Brøndby Kommunes indbyggertal. Og i fem af de 12 højhuse skal lejerne genhuses i op til et år. De er "PVC-ramte". Budgettet er på 4,5 mia. kr.

Fire boligselskaber

Fire almene boligselskaber har slået sig sammen om at få renoveret bebyggelsen, der er opført i årene 1968-1974. Det er: Boligselskaberne Brøndby Almene Boligselskab, Postfunktionærernes Andels-Boligforening, Tranemosegård og Brøndby Boligselskab. De rummer tilsammen 7 boligforeninger.

Stor energibesparelse

Vinderen af designkonkurrencen blev præsenteret midt i juni. Det blev team DOMUS, der med vinderforslaget "Grønby Strand" lægger vægt på at flette natur og by meget tættere sammen end i dag. Med forslaget vil Brøndby Strand Parkerne åbne sig op og invitere resten af området inden for. Vinderforslaget arbejder meget med miljømæssig

bæredygtighed i både stor og lille skala. En kongstanke for arkitekterne er, at renoveringen skal skabe bæredygtige boliger. På en 30-årig periode vil de renoverede boliger kunne opnå en energibesparelse på 60 pct., hvilket pr. lejlighed svarer til en besparelse på 1,1 mio. kr. Derudover omdanner vinderforslaget bydelens park til et kombineret park- og engområde, som kan opsamle regnvandet - ikke blot fra Brøndby Strand Parkerne, men fra hele lokalområdet.

Beboerne nervøse

LLO-lejernes "stemme" i projektet er *Dorthe Larsen*. Hun er formand for Tranemosegård og for LLO i Brøndby og desuden LLO's repræsentant i Landsbyggefondens bestyrelse, der skal yde finansiel støtte til renoveringen. Dorthe Larsen glæder sig på lejernes vegne. "Dels fordi vi får udbedret alle betonskaderne og dels fordi vi får isoleringsstandard op og får åbnet op ud til resten af Brøndby Strand". Omvendt lægger hun ikke skjul på, at "det kan blive rigtig hårdt for lejerne" på grund af genhusningen. "Beboerne herude er meget nervøse. Men vi vil gøre alt, hvad der er muligt for at det hele afvikles så skånsomt som muligt. Til efteråret vil vi bl.a. tage en snak med hver enkelt beboer".

VI LEJERE

Udgiver, ekspedition og annoncer: Lejernes Landsorganisation Reventlowsgade 14, 1651 Kbh. V., tlf. 3386 0910.

Mail: llo.dk@llo.dk

Henvendelser vedr. abonnement: llo.dk@llo.dk

Ansv. redaktør: Kjeld Hammer (DJ) – e-mail: kjhammer@mail.dk Deadline for næste nummer: fredag d. 17. oktober 2014.

Udkommer fire gange årligt: februar, maj, august, november.

Oplag: 85.000 Tryk: Color Print

Forsidefoto: www.politi.dk