

VI LEJERE

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

MAJ 2023

WWW.LLO.DK

2

TO JYSKE UDLEJERE I REN PLAT

UDLEJER FIK 250.000 KR
I BØDE FOR IKKE AT
ORIENTERE SINE LEJERE

LEJERNES OPSPARING
BRUGES PÅ HUSLEJEHJÆLP

Vi kan aftale fremvisning på fredag, da jeg først er hjemme fra ferie der. Og hvis den er ledig til den tid.

Har nemlig allerede aftalt en masse fremvisninger 😊

Du kan også tage den ubeset, men så skal lejekontrakt underskrives og noget af depositum betales med det samme

Boligsvindlerne huserer.

PAS PÅ DERUDE!

HVORDAN STILLER JEG ET FORSLAG PÅ MIT ALMENE AFDELINGSMØDE?

AF HELENE TOXVÆRD, FORMAND FOR LEJERNES LO



Uforståelig radiotavshed fra ministeren



ARKIVFOTO

Lejerne skal kunne sove trygt om natten uden bekymringer om voldsomme nye huslejestigninger. De venter på et svar fra regeringen.

Vi mærker det alle sammen. Pengene rækker ikke så langt som de plejer, og selvom inflationens himmelflugt tilsyneladende er stoppet og nu langsomt er på vej ned, så er vi stadig langt fra et almindeligt niveau. Nye tal fra Domstolsstyrelsen viser, at antallet af fagedudsættelser er steget med 30 pct. fra 2021 til 2022, men det er nok kun toppen af isbjerget... For mange flytter sammen på mindre plads, flytter til andre byer eller landsdele eller måske hjem til venner eller familie og dermed i en slags "skjult hjemløshed".

Den tidligere regering gav os huslestoppet i august 2022. Siden har der været radiotavshed om, hvad den vil på boligpolitikken. Ifølge regeringen og social- og boligminister Pernille Rosen-

krantz-Theil er aftalen om huslejeloftet på 4 pct. bortfaldet - uden at man har taget stilling til, hvad de mennesker, der står til høje huslejestigninger, så kan regne med og forvente. Det er dårlige nyheder for lejerne.

Perioden med loft over huslejen kommer til at udløbe, og vi venter stadig på de lovede nye initiativer og løsninger, der kan sikre, at vi ikke fremover får brug for et nyt huslejeloft. Det er bare ikke godt nok. Der er brug for langtidsholdbare løsninger - også for lejerne. Lejerne skal også kunne sove trygt om natten uden bekymringer om voldsomme nye huslejestigninger. Det haster nu - der er allerede mistet vigtig tid.

Se også side 16-17



PAS PÅ DERUDE

Langt det store flertal af private udlejere i Danmark følger love og regler. Men, men. Folks behov for en bolig er åbenbart for nogle - og de er desværre flere og flere - en FOR stor fristelse at tøjle, når de skal modstå egen griskhed og pengepung. Derfor ser vi fortsat både store svindlere med mange ejendomme, mellemstore og små.

De er der alle sammen. Og mest i storbyerne, men i hele landet møder man dem.

I dette nummer af Vi Lejere kan vi igen, igen blive bekræftet i, at moral tilsidesættes og love og regler omgås, hvis udlejerne kan slippe afsted med det. I de omtalte tilfælde gælder, at LLO har kunnet hjælpe lejerne frem til enten at føre en sag og vinde i Huslejenævnet eller til et forlig inden, mens lejerne i andre sager venter på Huslejenævnets afgørelse.

På side 23 kan du læse om en udlejer, der er blevet idømt en bøde på 250.000 kr for ikke at informere sine lejere om sin tabte sag i Huslejenævnet om huslejens størrelse.

Det bekræfter os i, at der ofte ER muligheder for at dæmme op imod både snyd og svindel eller bare omgørelser eller fortielser. Tørre tal fortæller også en historie. Alene i LLO Hovedstaden er der indberettet 26 pct. flere sager mod udlejerne ved huslænævne i 2022 i forhold til 2020.

Vi ved, der er rift om lejeboligerne. Folk fristes hurtigt og beslutter sig nogle gange uden at gennemtænke vigtige detaljer. Lejerne ved jo godt, at der er 10 andre i køen efter dem. Men pas på med bolig-stress. Hvis et tilbud lyder godt, så er det måske fordi det netop er **for godt**. Om en måned skal tusindvis af studerende ud på boligmarkedet. De vil opleve de dunkle sider af bolig-mangelen.

Men politiske initiativer og ny lovgivning - godt hjulpet frem af LLO - har gjort livet sværere for svindlere og spekulanter. Det arbejde fortsætter vi ufortrødent.

KJH

I TVIVL OM AFSTEMNINGSREGLERNE

Til rette vedkommende!

Vi skal til at holde vores årlige beboermøde, men er kommet i tvivl om afstemningsreglerne.

Er det forstået rigtigt, at vi skal have en beboerrepræsentation bestående af 3 repræsentanter, som i forening tegner beboerrepræsentationen? Og betyder det, at vi ikke kan have en formand?

Og skal der være suppleanter til alle 3 repræsentanter?

*Kærlig hilsen,
Malene, afgående formand for
beboerrepræsentationen*

Svar:

Kære Malene,
Tak for din mail,
Det er helt rigtigt, at de 3 valgte repræsentanter i forening tegner beboerrepræsentationen. Det betyder, at hvis I som repræsentation skal have udstedt et betalingskort eller lignende, skal alle repræsentanter underskrive. Udlejer har dog fortsat krav på alene at have én repræsentant, udlejer med frigørende virkning kan rette henvendelse til. I daglig tale bliver dette tit kaldt formand eller forperson, men den titel har faktisk

aldrig eksisteret i loven. I kan derfor roligt gøre som I plejer med at vælge 3 repræsentanter og en formand / forperson.

Det står jer frit for hvor mange suppleanter, I vil vælge, men hvis I vælger mere end 1 kan det være en god ide at lave en opstilling over i hvilken rækkefølge, de skal suppleres ind, hvis der skal ske udskiftning i valgperioden.

Godt møde!

*Mvh. Victor Bødker
Cand.jur, LLOH*

MIN LEJLIGHED STINKER AF KATTETIS

Hej!

Jeg står i en lidt ærgerlig situation.

Jeg har lige byttet min fede 4 værelses almene leje-lejlighed med en kvinde, der havde en 2 værelses fra samme selskab. Byttet gik fint og uden de store problemer, men hun havde 2 katte, og nu efter byttet kan jeg bemærke, at der stinker af katteurin i hele lejligheden på trods af, at der ikke længere er en kattebakke. De få gange jeg så lejligheden før byttet, var der lige luftet ud, men nu 2 uger efter er lugten stadig markant.

Jeg er meget ked af situationen og føler mig snydt og bedraget, og vil derfor gerne undersøge, hvilke muligheder jeg har?

*Mvh.
Morten*

Svar:

Hej Morten,
Tak for din mail.
Uanset om der er tale om en byttelejlighed eller en helt almindelig indflytning, skal det almene selskab sørge for, at lejemålet ikke lider af mangler ved lejers indflytning. Du har sikkert afholdt et indflytnings-syn, hvor manglen ikke blev påpeget, fordi du troede, det var forbigående. Men det er ikke for sent at indbringe en sag for beboerklagenævnet med påstand om, at boligselskabet skal udbedre manglen, uanset hvad det koster. Selvom du føler dig snydt af din byttepartner, skal sagen ikke føres mod byttepartneren, men mod boligselskabet, da det er boligselskabet, som indestår for lejemålets stand ved din indflytning.

Hvis boligselskabet ikke



En lejer byttede lejlighed med en kvinde, der havde to katte. Nu føler han sig snydt og bedraget. Men, siger LLO, det er ikke for sent at indbringe en sag for beboerklagenævnet med påstand om, at boligselskabet skal udbedre manglen, uanset hvad det koster.

tager din henvendelse alvorligt, kan vi hjælpe dig med det videre forløb.

Rigtig god dag,

*Mvh.
Camilla Sørensen,
Medlemsrådgiver, LLOH*

TINGBJERG:

BYDELEN, DER REJSTE SIG FRA "GHETTOEN"

De nordiske landes lovgivning og praksis på lejeområdet er meget forskellige, men har også ligheder. Begge dele - og meget mere - blev diskuteret på et topmøde i København den sidste weekend i januar. Her mødtes lederne i de fire landes lejerorganisationer og udvekslede erfaringer, nye initiativer og ikke mindst de udfordringer, Europa's og verdens lejere står med lige nu, hvor mangelen på betalelige boliger er udtalt, blandede boligkvarterer forsvinder i rask tempo, og huslejepriserne kun går én vej: opad! Og oveni alt dette kom så inflationskrisen.

4 x parlamentsvalg

Den politiske baggrund i de fire lande var i sig selv en anledning. Indenfor de sidste 16 måneder havde der været valg i både Norge, Sverige og Danmark med regeringsskifte alle steder. Og Finland stod overfor et rigsdagsvalg d.2. April, som også resulterede i et regeringsskifte.

LLO var vært ved mødet, der blev holdt i Reventlowsgade 14 i København, hvor landssekretariatet har sine lokaler. Her deltog foruden de fire ledere og LLO's næstformand også embedsmænd fra Sverige og Danmark. Landsformand Helene Toxværd og chefjurist Anders Svendsen, orienterede om 4 pct.-huslejeloftet, om den danske såkaldte "ghettolovgivning" og om den almene boligsektor i Danmark og Landsbyggefonden. Især "ghettolovgivningen" og Landsbyggefonden har vakt interesse på den anden side af Øresund, hvor der er 3 mio. lejere. Den første med skepsis, den anden med misundelse. I Norge afventer man en længe ventet ny husleje-lov og er inspireret af det danske beboerdemokrati i den almene sektor. I Finland har Corona-krisen lettet efterspørgselen på lejeboliger i byerne, fordi mange er flyttet ud og nu jobber hjemmefra. Men Finland har problemer med høje omkostninger i nybyggeriet.

Tingbjerg fri af listen

På andendagen besøgte deltagerne bydelen Tingbjerg, 9 km fra Rådhuspladsen, som to måneder forinden var sluppet ud af den såkaldte ghettolistes "omdannelsesområder", og hvor der gennem en årrække har været stor aktivitet med byudvikling, nedrivning,



LLO's formand og næstformand ledsagede de nordiske gæster ved besøget i Tingbjerg, hvor LLOH's direktør, Claus Højte, viste rundt. På billedet ses også gæsterne fra Sverige, Norge og Finland..



Tingbjerg er præget af stor aktivitet med byudvikling, nye leje- og ejerboliger og renovering.

nye leje- og ejerboliger, renovering og planlægning i et massivt forsøg på én gang for alle at komme bort fra tidligere tiders dårlige image og regulære problemer. Det er sket siden 2014 i et nært samarbejde mellem en række aktører: de almene boligselskaber fsb og SAB, beboerne selv, Københavns Kommune og udviklingselskabet NREP.

Direktør i LLO Hovedstaden, Claus Højte viste i bidende kulde rundt i bydelen og kunne bl.a. fortælle, at Tingbjerg har 2200 lejemaal og 6.000 beboere. 72 pct kommer fra lande udenfor EU og USA, 25 pct. er arbejdsløse, 69 pct. har en kortere uddannelse, og kriminaliteten i bydelen er lavere end i resten af København.

KjH

BANE DANMARK HVIRVLET IND I MYSTISK SAG

Et LLO-medlem i Glostrup havde indbetalt 30.000 kr. i depositum i forbindelse med leje af en landejendom i Bjæverskov. Indflytningen skulle have fundet sted i september 2022, men udlejer udskød indflytningen med en måned. Herefter hørte de kommende lejere intet og kunne ikke længere kontakte udlejer på telefon eller mail. Ved opslag i tingbogen viste det sig, at ejendommen ejes af BaneDanmark. Lejerne blev rådet til at gå til politiet.

BALLADE I TOPPEN HOS UDLEJERNE

Den adm. direktør i det landsdækkende ejendoms-administrations-selskab, DEAS, Rikke Lykke, har trukket sig fra sin bestyrelsespost hos udlejerne i Ejendom Danmark. Baggrunden angives at være "et tillidsbrud" begrundet i, at Ejendom Danmark angiveligt skulle have benyttet sig af DEAS' brevpapir i en henvendelse til en række ejendomssejere i et forsøg på at få udleveret ejendomsdata.

SE OGSÅ SIDE 22 OG BAGSIDEN

KjH



AALBORG:

YNGSTE LLO-BESTYRELSE I DANMARK

Det er ubetinget den yngste LLO-bestyrelse i Danmark, der nu leder Aalborg afdeling. Formanden, Sigrun Mønnike-Hald, er suverænt det ældste med sine godt 50 år.

På billedet ses bestyrelsen efter generalforsamlingen i marts 2023. Fra venstre: Peter Rosenlund (nyvalgt), Mia Hannesbo, Cecilie Nielsen, Sigrun Mønnike-Hald, Marcus Larsen, og Rasmus Hebo.

GENVALG OG NYVALG TIL LANDSBYGGE-FONDENS BESTYRELSE

LLO's hovedbestyrelse genvalgte på sit møde i marts sine to repræsentanter til bestyrelsen i Landsbyggefonden. Det er Niels Kristian Hansen, Birkerød og Hans Agerup, Herning. Som suppleant nyvalgtes Alexander Bruhn Skjøth, Brøndby, i stedet for Heidi Rasmussen, Nordsjælland, der frabad sig genvalg. Sheku Jalloh, LLO Hovedstaden, genvalgtes som suppleant.

Landsbyggefonden holder bestyrelsesmøder to gange om året, og administrerer store opsparede midler fra almene lejere.

GLOSTRUP:

LEJERE OPSAGT FORDI DE INDBRAGTE EN SAG

Det blev dyrt for en genstridig udlejer på Højmarksvej i Glostrup, at lejerne gik til LLO Glostrup for at få ret i en strid med udlejeren. Lejemålet var ulovligt indrettet, og lejen blev af Huslejenævnet nedsat med 7.500 kr. Samtidig afviste nævnet et krav fra udlejeren om, at lejerne skulle pålægges at betale ca. 10.000 kr. for udbedring af et skimmel-svampeangreb, der skyldtes bygningens manglende isolering. Fordi lejerne indbragte sagen for Huslejenævnet, blev de efterfølgende opsagt med ét års varsel. De valgte dog at flytte inden. Derpå fulgte en uenighed om omfanget af istandsættelsen. Også denne strid endte i Huslejenævnet, der besluttede, at lejerne ikke skulle betale for istandsættelsen, der var opgjort til 22.000 kr. Med andre ord slap lejerne for at betale 32.000 kr for udbedringer plus lejenedsættelsen.

117.000 kr tilbage til lejerne

Sagen er blot én af 606 henvendelser til afdelingen i 2022, oplyste afdelingens formand, Annette S. Jensen, på afdelingens generalforsamling. Tallet er en fordobling i forhold til 2021! Spørgsmålene har handlet om bl.a. ind- og fraflytning, herunder udbetaling af depositum, regulering af depositum og forudbetalt leje, vedligeholdelsesmangler, fugt- og skimmel-svampeproblemer, tidsbegrænsede lejemål, fremleje, lejens størrelse i småhuse, leje-

stigninger efter det omkostningsbestemte princip, forbrugsregnskaber, opsigelser, ulovlige lejemål, adgang til det lejede og naboproblemer. I de sager, hvor der har været uenighed om betaling ved fraflytning, huslejens størrelse og forbrugsregnskaber m.v. har udlejerne i 2022 måttet tilbagebetale lejerne 117.000 kr.

Boligselskabet ville ikke...

I en sag om lejens størrelse og fraflytning fra et værelse på Ørnebjergvej nedsatte Huslejenævnet lejen med 800 kr. månedligt fra indflytningen og besluttede, at lejer ikke skulle betale for istandsættelse ved fraflytning, da der ikke var udarbejdet en indflytningsrapport.

I et andet lejemål på Erdalsvej havde udlejeren ikke fremsendt varmeregnskabet. Huslejenævnet besluttede, at lejer skulle have tilbagebetalt den indbetalte ácontovarme på 5.580 kr.

I en sag fra Søndervangsvej har Beboerklagenævnet besluttet, at Glostrup Andelsboligselskab skal tilbagebetale ekstraregningen på 10.800 kr. til en lejer, der havde protesteret over forbruget. Boligselskabet ville ikke indbringe sagen for nævnet, som det er forpligtet til, når der gøres indsigelse. Herefter indbragte LLO Glostrup sagen for medlemmet.

SYDSJÆLLAND, LOLLAND-FALSTER OG HERNING:

NYE LLO-FORMÆND

LLO har fået nye lokalformænd i afdelingerne Sydsjælland og Lolland-Falster samt i Herning. På en generalforsamling d. 30. marts i Nykøbing F. nyvalgtes Kasper Snedker Jørgensen i stedet for den hidtidige formand, Carsten Olsen, der er helt udtrådt af bestyrelsen. Kasper Snedker Jørgensen nåede at blive formand for en nystiftet beboerrepræsentation i de tidligere sygehusboliger, Herlufshave, i Næstved, men flyttede 1. februar i

frustration over lejlighedens stand og udlejerens passivitet (se artiklen side 14-15).

I Herning er et kendt ansigt indtrådt som formand i stedet for Jørgen Andersen, der døde 29. december 2022. Det er afdelingens hidtidige næstformand, Lars Dohn, der også er næstformand i landsorganisationen.

KJH

HERNING:

UDLEJER TABTE - VILLE HAVE BETALING FOR VARMEPUMPE-SERVICE

15 lejere i Linåtoften i Sunds ved Herning gjorde det helt rigtige, da de gik til Lejernes LO i Herning, fordi deres udlejer opkrævede betaling for eftersyn/service af varmepumperne. De vandt deres sag i Huslejenævnet.

Det var udlejeren, Stenhøj Ejendomme 2017 ApS, langt fra tilfreds med. Han anlagde sag mod lejerne ved Retten i Herning, men fik heller ikke medhold her. I stedet skal han betale de opkrævede beløb tilbage med renter i et år plus 40.750 kr. i sagsomkostninger til lejerne. Hertil kommer naturligvis sine egne advokatudgifter.

Dommen: Loven er klar

Dommeren ved Retten i Herning fastslog utvetydigt, at "Lejelovens bestemmelser er meget klare om, i hvilke situationer udlejer kan kræve udgifter refunderet udover lejen. Udlejer er kun tillagt retten til at kræve udgifter refunderet, hvis udlejer leverer varme.



Kun hvis udlejeren leverer varmen, kan man kræve udgifter til service og eftersyn refunderet hos lejerne, fastslår dommen fra Herning.

I samtlige lejekontraktens § 5 er der afkrydset, at udlejer ikke leverer hverken varme, vand, el eller køling. Allerede derfor er udlejer ikke berettiget til at kræve udgifter til VP-service refunderet, jf. lejelovens § 36, stk. 1. Sådanne udgifter kan i øvrigt ikke indeholdes i lejen"

KjH

LLO FÅR EKSTRA BESTYRELSESPØST I GI

LLO har fra 1. april 2023 fået en tredje bestyrelsespost i den vigtige Grundejernes Investeringsfond. Her får landsformand Helene Toxværd og chefjurist Anders Svendsen nu selskab af formanden for LLO Aalborg, Sigrun Mønnike-Hald.

Bestyrelsen har 9 medlemmer, der repræsenterer de forskellige organisationer i boligbevægelsen – lejere såvel som udlejere. Det er ministeriet, der udfra medlemstallet afgør, hvor mange bestyrelsesposter, hver organisation tildeles, men organisationen selv, der udpeger sine

medlemmer. Udlejerne i Ejendom Danmark har formansposten. På lejer-siden måtte formanden for Danmarks Lejerforening, Bodil Kjærum, afgive sin post til LLO. Den fjerde bestyrelsespost besætter Danske Lejere, der imidlertid har valgt at lade sig repræsentere af Bosam's direktør, René Suhr.

LLO har som suppleanter for sine bestyrelsesmedlemmer udpeget næstformand i LLOH, Louise Elling Hansen, direktør i LLOH Claus Højte og bestyrelsesmedlem i LLO Aalborg, Cecilie Nielsen.

KjH

EUROPA RUNDT:

DANSK SELSKAB BYGGER STORT I TYSKLAND

Den danske byudvikler og -investor NREP med kontor i Københavns Nordhavn vil de næste tre år investere ikke mindre end 500 millioner Euro i det tyske ejendomsmarked. Investeringerne omfatter såkaldt fleksible lejeboliger og moderne logistikbygninger. Helt konkret er planen 5.000 lejemål inden 2025. 314 af dem skal til en start opføres i Berlin og Essen. NREP er gået i samarbejde med den schweiziske ejendomsinvestor Artisa Group.

NREP kalder sig selv for pioner indenfor bæredygtig ejendomsinvestering. Selskabet er i København involveret med projekter i Jernbanebyen og UN17 Village i Ørestad samt i Tingbjerg.

I Ørestad åbnede man således i januar for udlejning af 66 nye boliger i Lunden. Husleje: mellem 9.500 og 12.600 kr.

KjH

BIRKERØD:

FARVEL TIL EN VETERAN EFTER 20 ÅR

En af veteranerne i LLO Birkerød, John Hestehave, forlod bestyrelsen efter 20 år, da afdelingen holdt generalforsamling d. 21. marts. Formanden, Jette Lindberg, takkede ham for hans indsats og overrakte John Hestehave en vingave.

Hun blev selv genvalgt som formand. Der var også genvalg til Conny Birkholm og til revisor.

Afdelingen har små 2.000 medlemmer. Der har været en medlemstilgang på 15 – 17 pct. Generalforsamlingen besluttede at ændre indmeldelsesgebyret, så det opkræves sammen med første halvårs kontingent. Andre kontingentsatser bibeholdes.

LLO Birkerød dækker Allerød, Rudersdal, Furesø, Hørsholm og Lyngby-Tårnbæk.

11 nye boligpolitiske ordførere

TO AF REGERINGSPARTIERNE HAR SKIFTET ORDFØRERE EFTER VALGET. MEN DET HAR 9 ANDRE PARTIER OGSÅ.

Der er hurtig ind-og-udskiftning på posterne som boligpolitisk ordfører på Christiansborg. Ikke alene har to regeringspartier skiftet ordførere. Det er ikke unaturligt i forhold til, at de skulle udpege (nye) ministre til regeringen efter valget d. 1. november 2022.

Men samtlige partier - minus Venstre - har skiftet på posten. Det giver 11 nye boligpolitiske ordførere - et antal, der vist ikke er set nogensinde før i Danmarks-historien. 6 af dem er tilmed helt nyvalgte medlemmer af Tinget.

Her er de tre regeringspartiers ordførere, som især kommer i vælten i forbindelse med regeringens bebudede boligpolitiske udspil:

A: Også hjerteredder

Thomas Monberg er Socialdemokratiets nye boligpolitiske ordfører. Han er også ny i Folketinget, hvor han ved valget kom ind i den kreds, som Folketingets formand, Henrik Dam Kristensen, forlod efter en næsten livslang indsats i politik. Vi taler om Horsens-kredsen, som iøvrigt traditionelt netop har mange lejere. Thomas Monberg er 47 år og har siddet i Horsens Byråd siden 2013. Hans faglige baggrund er grafisk trykker og leder, og senest var han teknisk servicemedarbejder på Hovedgaards Skole i Horsens. Lige før valget blev Thomas Monberg kåret som en af "årets hjertereddere" af Hjerteforeningen.

Han fik hæderen, fordi han i 2021 ydede livgivende førstehjælp til en skolepige, der faldt livløs om med hjertestop på vej til en lejr tur. Sammen med en sygeplejerske lykkedes det Thomas Monberg at få liv i pigen igen.

V: Boligordfører vender tilbage

Venstre's Heidi Bank har overtaget hvervet som boligordfører fra partifællen Preben Bang Henriksen, efter at hun genindtrådte i Folketinget som stedfortræder for den sygemeldte Venstre-formand, Jakob Ellemann-Jensen. Heidi Bank blev ikke genvalgt til Folketinget ved valget 1. november 2022, men er altså nu inde som stedfortræder. Hun er godt kendt med boligpolitik, idet hun også var Venstre's boligordfører i den forrige valgperiode.

Hun kom første gang i Folketinget i 2019 efter en periode som medlem af Aarhus Byråd, hvor hun også var Venstre's ordfører. Hun er 50 år, bankuddannet og har været selvstændig ejendoms-mægler.

MO: Prisbelønnet ordfører

Helt ny ordfører er derimod Moderaternes Nanna W. Gotfredsen. Hun er cand.jur., 54 år og har en stærk social profil. Hun var medstifter og leder af Gadejuristen, og har beklædt tillidsposter som medlem af Det Regionale Udsatteråd i Region Hovedstaden og medlem af Rådet for Socialt Udsatte. I 10 år var hun i det civile



Thomas Monberg
- Socialdemokratiet



Heidi Bank
- Venstre



Nanna W. Gotfredsen
- Moderaterne

liv projektkoordinator i Vilstrup Institut. Nanna W. Gotfredsen er blevet hædret med en række udmærkelser. Tilbage i 2008 blev hun således "Årets Anker", (Anker Jørgensen-prisen), og i 2017 fik hun Hjemløseprisen. Helt naturligt er Nanna Gotfredsen også blevet sit parti's udsatte-ordfører.

9 andre

De øvrige 9 nye ordførere er:

Enhedslisten:

Pelle Dragsted, der blev stemmesluger i partiet med godt 14.000 stemmer i Københavns Storkreds og straks efter indtrådte i partiets ledelse sammen med Mai Villadsen og Peder Hvelplund. Hans valg til boligordfører giver et stærkt fingerpeg om, hvor højt Enhedslisten prioriterer boligpolitikken i den kommende valgperiode.

SF:

Sigurd Agersnap.

Alternativet:

Sascha Faxø.

Radikale Venstre:

Katrine Røbsøe

Konservative:

Per Larsen

Dansk Folkeparti:

Nick Zimmermann

Nye Borgerlige:

Kim Edberg

Liberal Alliance:

Helena Artmann Andresen

Danmarksdemokraterne:

Kristian Bøgsted.

VIDSTE DU DET OM?

TEGNING: JETTE SVANE

Hvordan stiller jeg et forslag på mit almene afdelingsmøde?

ALLE BEBOERE KAN STILLE FORSLAG, MEN ET FORSLAG SKAL VÆRE SÅ KONKRET, AT MØDET KAN TAGE STILLING TIL DET. TÆNK OGSÅ ØKONOMIEN IND. UNDERSØG, OM DER ER GENEREL OPBAKNING TIL DET OG START I GOD TID.

I alle almene afdelinger har den enkelte beboer lov at stille forslag og kræve dem behandlet på afdelingsmødet. Men for at afdelingsmødet kan behandle dem, kræver det dels, at det ligger inden for mødets kompetence, dels at forslaget formuleres sådan, at der kan stemmes om det og dels, at forslaget økonomiske konsekvens tænkes ind og bringes til særskilt afstemning via dagsordenspunktet budget.

Ikke alt kan stemmes om

Det almene afdelingsmøde har kompetence til meget, men ikke alt. Det første, man skal gøre klart inden et forslag stilles, er derfor, om det overhovedet er noget, afdelingsmødet kan beslutte. En afdeling kan fx ikke beslutte at forlade det almene selskab eller at afskedige ejendommens ansatte eller andre ting, som har mere karakter af daglig drift. Hvis det derimod handler om dagligdagen i afdelingen, vil mødet typisk være kompetent, fx om retten til at holde husdyr.

Man skal kunne stemme for og imod

Et forslag, der skal til afstemning, skal kunne besvares med enten for eller imod. Et forslag skal derfor være så konkret, at afdelingsmødet kan tage stilling til det. Et eksempel på noget der ikke er konkret nok, kunne være et forslag om at lave legepladsen i gården om. Her vil det kræve, at forslaget tager stilling til, hvordan pladsen skal laves om, så der er klarhed over omfanget og ikke mindst prisen. Af andre typeeksempler kan nævnes forslag, som mere er udtryk for generel utilfredshed, fx et forslag om, at det er uhensigtsmæssigt, at skraldet ikke er sorteret rigtigt eller at bilerne holder parkerede uden for de afmærkede båse.

Økonomien skal tænkes ind

Hvis et forslag har en økonomisk konsekvens, fx ved at en legeplads fornyes, skal forslaget indeholde oplysninger om prisen. Derfor er

det vigtigt, at udgifterne til legepladsen også figurerer i et alternativt budget, som skal stemmes særskilt igennem på mødet. Hvis det oprindelige budget først er stemt igennem, er det svært at føre legepladsprojektet ud i livet, når pengene ikke følger med, og et ikke-finansieret forslag risikerer at blive afvist af dirigenten.

Start i god tid

Hvis du ønsker at stille forslag på afdelingsmødet, er det en god ide at starte med at undersøge, om der er generelt opbakning til det, fx ved at tale med naboerne. Herefter kan enten afdelingsbestyrelsen eller LLO hjælpe dig med at formulere forslaget, så det egner sig til afstemning. Hvis forslaget mere er en idé end et egentligt forslag, kan det være en god løsning at foreslå, at der nedsættes en gruppe, som skal arbejde videre med ideen, hvorefter det kan bringes til afstemning på næste møde. På denne måde kan man sørge for, at der fx er klarhed over økonomien inden afstemningen.

LLO-JURISTER SKRIVER PÅ SKIFT:



Anders Svendsen



Ole Hansen



Rikke Daugaard Jepsen



Katrine Sparrowath Nielsen



Louise Anton



Magnus Chytræus-Andresen



Arnela Osmanovic



Camilla Hedemann



Joan Jensen



Anne Katrine Andersen



Linda Rasmussen



AF OLE HANSEN,
JURIST, LLO HOVEDSTADEN



FARVEL TIL MODERNISERING FOR 350 MIO. KR:

LEJERNES OPSPARING BRUGES PÅ HUSLEJEHJÆLP

DERUDOVER KOMMER HUSLEJEHJÆLPEN TIL UDSATTE GRUPPER ALT FOR SENT I AKUTTE SAGER. LEJERNE STÅR MED ET AKUT PROBLEM I FORHOLD TIL AT BETALE HUSLEJE NU MEN FÅR AT VIDE, AT HJÆLPEN TIDLIGST KOMMER OM 4-5 MÅNEDER.

Regeringen (S-V-M) og en række partier (SF, DD, RV, DE, Å og NB) har d. 10. februar indgået en politisk aftale om at bruge 350 mio. af Landsbyggefondens midler på husleje-hjælp til udsatte grupper.

LLO har op til folketingsvalget krævet, at "ingen skal flytte om natten" og dermed støttet, at de mest trængte lejere gives hjælp. De officielle tal fra Domstolsstyrelsen viser, at antallet af sager, hvor lejere sættes ud med fogedens hjælp er steget med 30 pct. fra 2021 til 2022.

LLO: Udsættelser kommer hele samfundet ved LLO anerkender, at der er behov for støtte, men vi er uenige i den finansieringsform, der er brugt. Midlerne tages nemlig som nævnt fra Landsbyggefonden. Det vil sige, at det alene er de almene lejere, der betaler for indsatsen. Almene lejere har i forvejen den mindste disponible indkomst af alle grupper på boligmarkedet. Det betyder desuden, at de penge, der bruges på huslejhjælp,

ikke kan bruges på fondens kerneopgave, nemlig at vedligeholde og modernisere den almene bygningsmasse.

Penge kan som bekendt ikke bruges to gange, og hvis man giver 350 mio. kr. til huslejhjælp, så kan de samme penge ikke bruges på ejendomme.

(Kilde: Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5 stk. 2 (2019), s. 62, tabel 3.8).

...Men hjælpen kommer tidligst i september Regeringen har tidligere oplyst, at huslejhjælpen først kan gennemføres i september - måske i slutningen af 2023. Det skyldes, at der skal vedtages lovhjemmel, laves ansøgninger til fonden etc.

En sådan hjælp er grundlæggende al for sen i akutte sager. Lejerne står med et akut problem ift. at betale husleje nu, men får at vide, at hjælpen tidligst kommer om 4-5 måneder. Hvis folk er i huslejerestance nu, så kommer hjælpen derfor simpelthen for sent, for man kan ikke vente i må-

Hjælpen kommer til udsatte grupper, men den kommer alt for sent i akutte sager.

nedsvis med at betale husleje, før det får konsekvenser i form af ophævelse af lejeloven.

Endelig omfatter aftalen alene almene lejere og dermed ikke lejere i privat udlejningsbyggeri, uanset behov.

LLO har i stedet foreslået at hjælpe via boligstøtten, som både vil være væsentligt hurtigere og sikre en bredere finansiering.

Du kan læse LLO's høringsvar til lovforslaget på LLO.dk

Boligudspil lader vente på sig

Regeringen skriver i sit regeringsgrundlag "Ansvar for Danmark" fra december 2022, at der vil komme et samlet boligpolitisk udspil, men ikke hvornår det sker.

Siden forrige nummer af Vi Lejere (nr. 1/2023), hvor vi gennemgik regeringsgrundlaget på boligområdet, så er regeringens lovprogram for denne folketingsperiode nu fremlagt - uden et boligudspil.

Vi må på den baggrund forvente, at et nyt boligudspil tidligst vil kunne blive gennemført i det nye folketingsår, der begynder til oktober.

POLITISK FEJL:

Glemte nettoprisindeksering i lejelovgivning

Ved indførelsen af den nye lejelov (gældende fra 1. juli 2022), så glemte det daværende indenrigs- og boligministerium ved en fejl at skrive muligheden for at regulere huslejen med nettoprisindekset for visse boliger.

Det drejer sig om private lejeboliger, der er gennemgribende moderniserede (også kaldet 5,2-moderniserede eller 19,2-moderniserede), hvor kontrakten er indgået d. 1. juli 2022 eller senere.

Der var i den tidligere regering lagt op til at rette fejlen, men udskrivningen af folketingsvalget i oktober 2022 gjorde, at lovforslaget aldrig nåede at blive gennemført. Forslaget er dog ikke blevet genfremsendt – og med regeringens nye lovprogram er det heller ikke planen at

gennemføre en lovændring herom inden sommerferien.

Det oprindelige forslag til at udbedre fejlen var at gøre de ellers ulovlige vilkår i lejeaftalen lovlige igen med tilbagevirkende kraft, men dette blev droppet indtil videre.

Vi ved ikke, hvordan et nyt forslag vil se ud, men jo længere tid der går, jo mere indgribende vil et sådan forslag være. Lejers tilbagebetalingskrav bliver nemlig større jo længere tid, der går. Forslaget har også betydning for den fremtidige regulering af huslejen.

Hvis du har aftalt nettoprisindeksering i din kontrakt

Konsekvensen ved denne fejl er endnu ikke helt klar, og vi mangler praksis på området, men umiddelbart kan man ikke støtte ret på en lovregel, der ikke længere eksisterer - også selvom den blev skrevet ud ved en fejl.

Det er i erkendelse heraf, at regeringen har ønsket at lave loven om, da man opdagede fejlen.

Det bør derfor være muligt at få fjernet et nettoprisindekseringsvilkår fra sin lejekontrakt og dermed undgå at få sin husleje reguleret ved nettoprisindekset.

Det bør ligeledes være muligt at få tilbagebetalt den husleje, som man har betalt som følge af det ugyldige vilkår.

Hvis vilkåret bliver fjernet, vil man i stedet få reguleret sin husleje efter lejelovens almindelige regler.

Kontakt din lokale LLO-afdeling, hvis du vil høre, om du er omfattet af de nye regler. Du kan også læse mere på LLO.dk

ASV



De officielle tal fra Domstolsstyrelsen viser, at antallet af sager, hvor lejere sættes ud med fogedens hjælp er steget med 30 pct. fra 2021 til 2022.

Rendyrket plat:



Jammerbugt Kommunes huslejenævn satte foden ned overfor udlejeren, der betalte og opgav at anke.

Udlejer krævede penge for arbejde, kommunen havde udført

...MEN DEN GIK IKKE.

Norske Torill Solstad fik både ret og penge til julen, da Huslejenævnet i Jammerbugt Kommune lige før juleaften i 2022 afgjorde, at hun fik hele sit depositum tilbage minus småbeløb til rengøring og affald, ialt knap 20.000 kr. Hun og manden, Steen, kunne samtidig lægge både Danmark og en række andre, mundtlige konflikter med udlejeren bag sig.

Hendes udlejer fik ikke medhold i nævnet på noget punkt. Han ville bl.a. have Torill til at betale for istandsættelse af nogle udbedringsarbejder, som kommunen allerede havde udført og betalt i huset i Hune. Det drejede sig om kørestols-tilpasninger i bad og køkken, som det var aftalt blev betalt af kommunen ved indflytningen. Dem ville udlejeren gerne have penge for at have udbedret ved fralytningen.

"Kommunen havde istandsat"

Men den gik ikke. Lejeren gik til LLO Aalborg, der indbragte sagen for Huslejenævnet. Nævnet satte foden ned og afviste både dette og andre krav fra udlejeren i forbindelse med fralytningen. Begrundelsen er mildt sagt ekstraordinær. Det står direkte i afgørelsen, at "kommunens håndværkere (...allerede red.) havde istandsat en del!"

Nu er sagen afsluttet, udlejeren har opgivet at anke til Boligretten i Hjørring og har betalt sin lejer de små

20.000 kr., som sagen drejede sig om. Af dem er de 18.300 kr. depositum retur. Andre 1.500 kr. vedrører opgørelse af vandforbrug i 14 måneder. Oveni dette beløb skal udlejeren betale 6.000 kr. til Huslejenævnet, fordi lejeren fik fuldt medhold i nævnet.

Måtte vejledes om lejeloven

Andre krav - bl.a. huller i gulv og dørtrin - som udlejeren også ville have modregnet i lejerens depositum, blev ligeledes afvist. Det skete, fordi kravene ikke fremgår af fraflytningsrapporten, som de skal.

På et andet krav om 5.000 kr. måtte Huslejenævnet direkte vejlede udlejeren, der ellers udlejer flere boliger, om lejelovens bestemmelser. Han ville have 5.000 kr. for hvad han kaldte "tilsyn mv. og administrative opgaver". Herom fastslog Huslejenævnet, at "udgifter af den art må anses for indeholdt i huslejen. Kun rene istandsættelsesudgifter kan ifølge lejeloven kræves betalt ved siden af huslejen".

Familietragedie

Torill Solstad nåede at bo i huset i et år, før hun og manden Steen måtte haste hjem til Norge i anledning af en familietragedie.

Hun fortæller i telefonen fra Norge: "Vores udlejer påstod dengang, at vi var stukket af til Norge! - Nu er jeg



Torill Solstad's brug af kørestol krævede forskellige tilpasninger i lejemålet, som blev betalt af kommunen. Udbedringerne efter fralytningen ville udlejeren gerne have betalt igennem den endelige flytteafregning, selvom kommunen havde været der.

bare glad og taknemmelig for, at LLO tog min sag. Men trist over, at 14 år i Danmark skulle ende med, at jeg blev røvdendt af en sådan mand".

SIDSTE: Huset i Hune er måske fortid som udlejningsbolig. Torill's efterfølger som lejer er også fralystet, og huset er sat til salg.



Udlejer ville to gange fifle sig til lejeforhøjelser

En lejer i Skjern fik problemer, da hun fraflyttede sit lejemål i et hus i byen.

Udlejeren er såkaldt professionel udlejer. Alligevel havde han snydt sin lejer for 3.000 kr. i huslejeforhøjelse med en trappelejeklausul, der 6 - 7 år forinden var afskaffet ved lov. Da forhøjelsen blev afvist af LLO i fraflytningsregnskabet, prøvede han at skaffe sig en endnu større huslejestigning i henhold til nettoprisindekset, selvom en aftale herom ikke forelå.

Lejeren var gået til LLO Herning og fik hjælp. Hun har herefter modtaget både de 3.000 kr. og sit tilgodehavende på 11.525 kr. i restdepositum.

Uautoriseret blanket

Men det holdt hårdt, og LLO's ledende jurist på servicekontoret i Aarhus, Rikke Jepsen, måtte både påpege, at der ikke var lavet indflytningsrapport, at fraflytningsrapporten var udarbejdet på et tidspunkt efter fraflytningssynet, og at lejeaftalen iøvrigt var indgået på en uautoriseret blanket.

Forsøgte sig med ikke aftalt lejestigning

Udlejer svarede LLO, at han havde talt med sine rådgivere hos Boligadvokaterne, som ganske rigtigt havde bekræftet, at huslejestigningen ikke var

lovlig. I stedet mente han sig berettiget til at kræve lejestigninger i henhold til nettoprisindekset. Til brug herfor havde han lavet en lang udregning der viste, at lejen i virkeligheden skulle være steget med 10.502,40 kr. ialt i lejeperioden og ikke blot de 3.000 kr., han allerede havde opkrævet uretmæssigt. LLO's servicekontor svarede ham, at det selvfølgelig indledningsvist kræver en aftale, hvis man som udlejer skal regulere lejen i henhold til nettoprisindekset. Og en sådan aftale forelå ikke. Han fik også at vide, at de manglende rapporter betød, at han ikke kan kræve nogen betaling for istandsættelse for lejers regning. Han hævdede, at der ved både indflytning og fraflytning var taget en række billeder, og at han iøvrigt havde været "storsindet".

Sagen lukket

Lejeren modtog sit tilgodehavende i marts, og LLO lukkede dermed sagen. Da udlejeren fik denne besked, meddelte han tilbage, at han ikke anser beløbet for "skyldigt", og at han "forbeholder sig retten til at forfølge sagen, når hans helbred tillader det".

Bundlejen er, at lejeren har fået sine penge og god valuta for sit kontingent til LLO.

Den såkaldte trappeleje blev afskaffet i 2015. Alligevel brugte udlejeren den overfor sin lejer i både 2021 og 2022. Trappeleje betød, at man - indtil den blev afskaffet - kunne aftale, at lejen skulle stige med bestemte beløb til bestemte tidspunkter,

HELE DEPOSITUMMET TILBAGE

I en sag fra havnebyen Hals i Aalborg Kommune fik lejeren med LLO's hjælp hele sit depositum tilbage – endda uden at skulle via Huslejenævnet. Det skete ved et konstruktivt forlig.

Syg af lejemålet

Lejeren boede i et meget utæt hus som var svært at opvarme. Hun havde flere steder i boligen oplevet skimmel og ville egentlig gerne ud af lejemålet så hurtigt som muligt medbringende sit depositum, da hendes søn blev syg af at opholde sig i det.

Først påstod udlejeren, at lejeren havde misligholdt lejemålet ved ikke at opvarme det tilstrækkeligt. Lejeren havde ganske vist i en lille periode slukket for varmen, da hun ikke opholdt sig i det og ikke kendte til reglerne, men hun tændte straks for varmen igen, efter at LLO havde rådgivet hende. Efter korrespondance med udlejers advokat og en længere forligsforhandling kom LLO frem til et forlig, der indebar, at udlejeren frafaldt vedligeholdelses- og misligholdelseskrav i forbindelse med utilstrækkelig opvarmning. Til gengæld skulle lejemålet være tilstrækkeligt opvarmet frem til fraflytningen.

Hurtig sagsgang

Lejeren fik således sit fulde depositum tilbage, Forliget glæder LLO i Aalborg.

"Det lykkedes os altså her at få lejer ud med hele sit depositum og meget hurtigere, end hvis vi skulle have kørt en sag om skimmel og fraflytning mod udlejer i Huslejenævnet", siger LLO Aalborg's jurist, Kristine Jeanett Nørgaard.

Udlejer lovede "fantastiske lejeboliger" skov og idyl

...MEN DE TIDLIGERE TJENESTEBOLIGER VED SYGEHUSET I NÆSTVED BLEV EN SKUFFELSE FOR MANGE LEJERE. DE HAR OPRETTET EN BEBOERREPRÆSENTATION OG MELDT SIG IND I LLO. NU KØRER DER 18 SAGER I HUSLEJENÆVNET

Beybyggelsen Herlufshave ligger i Næstved, placeret idyllisk med Herlufsholm skov som baghave og alligevel behageligt tæt på bymidten og indkøbsmuligheder. De syv bygninger, der indeholder i alt 92 lejelejligheder, fungerede fra de blev opført i 1960'erne som tjenesteboliger for personalet på sygehuset i Næstved. Efter i en årrække at have stået tomme blev boligerne i sommeren 2021 solgt til en investor for 85 millioner kr. og kort derefter udbudt som "fantastiske" og "overdådige" lejeboliger.

Et hjem mellem by og skov - sådan fremstilles Herlufshave på udlejerens hjemmeside, hvor flotte billeder er med til at understøtte idyllen. En idyl, der kun er intakt på hjemmesiden, da virkeligheden for mange af lejerne har vist sig at være en helt anden.

Problemer både inde og ude

For selvom lejlighederne ifølge udlejer er nyistandsatte, har vedligeholdelsesstanden vist sig at være særdeles ringe til stor gene for mange af beboerne. For både inde og ude bærer lejlighederne præg af at være af ældre dato, og den

såkaldte ny-istandsættelse består af, at overflader er frisket op med hvid maling uden at der er blevet gjort nævneværdigt mere. Specielt den udvendige del af bygningerne trænger gevaldigt til vedligeholdelse – og ser ud til at være blevet forsømt i en længere årrække.

Køkken og bad fra 1960'erne

I nogle af lejlighederne er der opsat nye køkkener, mens de oprindelige køkkener fortsat findes i mange lejligheder. Selvom det kan virke romantisk, så er køkkenstandarten på 60 år gamle køkkener langt fra, hvad beboerne havde forventet. Kombineret med revner i vægge, knækkede fliser og slidt inventar på badeværelserne, utætte vinduer, der hænger og binder, utætte tage, fugtskader i vægge og lofter og generelt slid og ælde, er udlejers mangel på vedligeholdelse og den forholdsvist høje husleje blevet for meget for mange af beboerne.

Oprettede beboerrepræsentation

Derfor oprettede et flertal af lejerne en beboerrepræsentation - BR Herlufshave

Spartlet flise på badeværelse. (Herlufshave 7)

Fugtskadede dør til badeværelse hos Kasper Snedker Jørgensen. (Herlufshave 18)



Vinduesparti. Bundfugen er mørnet op og vinduesrammen er ved at rådne bort.



Kasper Snedker Jørgensen skulle ved fraflytningssynet bl.a. kæmpe mod udlejer om ikke at betale for fugtskaden i loftet, der var opstået pga. et utæt tag. Med LLO's hjælp lykkedes det parret at få hele deres depositum tilbagebetalt.

have - tilbage i maj 2022, så de bedre kunne stå samlet og stærkere og med udvidede rettigheder over for udlejer. Desuden ønskede BR Herlufshave at tegne et kollektivt medlemskab med den lokale LLO-afdeling for derved at modtage juridisk rådgivning. Endvidere og med LLO's hjælp at oprette en række sager i Huslejenævnet omkring de mange vedligeholdelsesmangler og den for høje husleje.

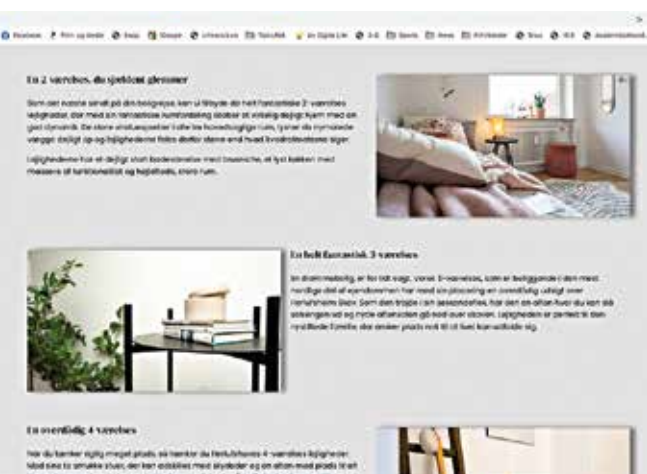
Forud for det stiftende møde blev alle beboere retmæssigt indkaldt og dokumenter uddelt i overensstemmelse med bekendtgørelsen på området. Desuden blev udlejer indbudt til mødet, dog uden at møde op. Nogle måneder efter den stiftende generalforsamling afholdtes en ekstraordinær generalforsamling, da beslutningen om oprettelse af en BR skulle til urafstemning (afstemning pr. brev), idet fremmødet på det stiftende møde ikke kunne opnå de påkrævede 50 procents stemmeflertal blandt de fremmødte beboere.

Udlejer nægter...

På trods af dokumentation af ovenstående



Kasper Snedker Jørgensen var tidligere formand i foreningen BR Herlufshave, men han og hans kone flyttede d. 31. januar pga. de mange vedligeholdelsesmangler. 30. marts blev han valgt som ny formand for den lokale LLO-afdeling.



Lejlighederne i sygehusets tidligere tjenesteboliger blev udbudt som både "fantastiske" og "overdådige" lejeboliger. På hjemmesiden er flotte billeder med til at understøtte idyllen. Men virkeligheden er en anden for mange af lejerne. 18 sager kører der nu i Huslejenævnet.

Bestyrelsesmedlem i BR Herlufshave, Flemming Jensen, har et af de gamle køkkener, uden meget skabsplads og med en meget lav højde. (Herlufshave 7)

ende indkaldelser, udfyldte fuldmagter, referater fra de afholdte møder mv., hvor beboerne har godkendt både BR Herlufshave som forening, medlemskabet af LLO samt BR-kontingents størrelse, har udlejer indtil nu nægtet at anerkende BR Herlufshave som værende lovligt oprettet. Dette har medført, at BR Herlufshave i stedet er blevet oprettet uden om udlejer og dennes administration, og at betaling af kontingent til BR og LLO foregår via en selvstændig hjemmeside oprettet og driftet af bestyrelsen, og ikke via betaling over huslejen, som udlejer i følge bekendtgørelsen ellers er forpligtet til.

Udlejer ønsker ny afstemning om BR
Med baggrund i fortsat ikke at ville

anerkende oprettelsen af den lovligt oprettede BR Herlufshave har udlejer henvendt sig til bestyrelsen med et forslag om, at udlejer skal indkalde og afholde et nyt stiftende møde, hvilket den siddende bestyrelse har takket nej til, da foreningen BR Herlufshave allerede er oprettet på lovlig vis. Denne henvendelse kom fra udlejer i marts 2023.

BR Herlufshaves formand, Jens B. Frederiksen, har løbende været i dialog med udlejer, da bestyrelsen kun har interesse i at samarbejde om de opgaver og problemer, udlejer og BR Herlufshave burde løfte i fællesskab. Indtil videre er intet ændret, men det er bestyrelsens ønske, at enderne på

et tidspunkt kan mødes, og at udlejer anerkender BR Herlufshave som en lovligt oprettet forening.

18 sager i Huslejenævnet

Det er hos LLO Sydsjælland og Lolland Falster, at BR Herlufshave har tegnet kollektivt medlemskab. Medlemskabet giver beboerne adgang til rådgivning og gør, at LLO kan varertage beboernes lejeretlige interesser, samt at LLO kan oprette sager i Huslejenævnet på vegne af beboerne. Der er på denne måde siden december 2022 oprettet i alt 18 sager i Huslejenævnet i Næstved Kommune.

De mange sager repræsenterer en form for fællesnævner for de problemer, lejerne oplever i og omkring deres lejeboliger i Herlufshave. Det er sager om huslejens størrelse, da lejeniveauet er højt ift. gennemsnittet for lejeboliger i kommunen, Endvidere sager omhandlede den lange række af fejl og mangler ved indflytning, generelle indvendige vedligeholdelsesmangler og tilbagebetaling af aconto bidrag for vand (idet der først er installeret individuelle vandmålere i maj 2022).

Disse sager er endnu ikke afgjort, da Huslejenævnet typisk har minimum 12 måneders behandlingstid, før en sag når sin afgørelse. Men forventningen er, at beboerne vil blive hørt, og at udlejer vil blive forpligtet til at vedligeholde og istandsætte, så de 92 lejermål kommer til at fremstå med den forventede vedligeholdelsesstand.



4 pct-loftet - Virker det?

LLO MENER JA, MEN LOVEN OM HUSLEJESTOP ER EN MIDLERTIDIG LOV, SOM UDLØBER VED UDGANGEN AF 2024. VI MÅ DERFOR FORVENTE EN NY BØLGE AF REGULERINGER EFTER 2023, HVOR UDLEJER IGEN KAN FORSØGE AT DOKUMENTERE, AT UDGIFTERNE ER STEGET MED MERE END 4%. MEN DE SKAL LEVERE MEGET DETALJERET DOKUMENTATION!

Det er nu ca. 6 måneders siden, den tidligere regering vedtog loven om huslejeloft, hvor lejekontrakter med aftalt nettoprisindeksning som udgangspunkt alene kunne reguleres med 4% og ikke nettoprisindekset. Loven respekterede de enkelte kontrakters opsigelsesvarsel på typisk 3 måneder, hvorfor de nye reguleringer for de fleste fik effekt fra 1. januar 2023.

Loven giver dog udlejer lov til at opkræve en stigning på mere end 4%, hvis udlejer kunne dokumentere en større stigning i ejendommens driftsudgifter. I LLO Hovedstaden har vi derfor været spændte på at se, hvor mange udlejere, der ville forsøge at anvende undtagelsesreglen.

Næsten ingen eksempler

Siden december 2022 har vi fået mange hundrede reguleringer ind, der holder sig til 4%, men alene to forsøg på at opkræve mere. I begge disse forsøg har udlejer ikke kunnet dokumentere en stigning på mere end 4%, hvorfor sagerne er faldet.

Under lovens forhandling var et af kritikpunkterne fra udlejersiden, at alle udlejere var lige så hårdt ramt af inflation som lejerne, og at det derfor ville blive nødvendigt med en større stigning. Tallene tyder ikke desto mindre på, at udlejers stigning i de relevante udgifter har været langt lavere end net-

toprisindekset, hvilket var LLOs formodning gennem hele forløbet.

LLO: Ulovlig omgåelse

Loven respekterer de enkelte kontrakters opsigelsesvarsel. I perioden mellem at lovforslaget blev fremsat og vedtaget, har vi efterfølgende kunnet konstatere, at nogle udlejere har sat meget lange uopsigelighedsperioder ind i de kontrakter, der er indgået omkring september 2022. Det får den virkning, at lejer ikke kan opsiges lejemålet før flere år efter, hvorfor udlejer ikke er bundet af loftet. Disse lejere har derfor indtil videre måtte tåle en langt større stigning end deres naboer. Det er LLOs opfattelse, at der er tale om ulovlig omgåelse, og vi forfølger sagerne.

Hvad bringer fremtiden?

Loven om huslejestop er en midlertidig lov, som udløber af sig selv ved udgangen af 2024. Vi må derfor forvente en ny bølge af reguleringer fra efter 2023, hvor udlejer igen kan forsøge at dokumentere, at udgifterne er steget med mere end 4%.

Udlejer skal dog kunne dokumentere ret detaljeret, hvordan udgifterne er steget, og ministeriet har udgivet en be-



ARKIVFOTO: RENOVERPRISEN, KONSTABELSKOLEN

kendtgørelse med guidelines til, hvordan det skal vurderes. Til forskel fra det almindelige princip om omkostningsbestemt leje, hvor udlejers finansieringsomkostninger er lejer uvedkommende, har ministeriet i bekendtgørelsen åbnet op for, at stigninger i disse omkostninger kan indgå i beregningen, hvis "det er nødvendigt for at sikre ejendommens drift". Det er LLOs opfattelse, at dette må betyde, at udlejer alene kan medregne dette, hvis ejendommen er på randen af konkurs, og at der i øvrigt må påhvile udlejer en

meget streng dokumentationspligt.

Hvis du modtager et brev fra din udlejer, hvor udlejer vil have mere end 4% i huslestigning, bør du altid søge rådgivning hos din lokale LLO afdeling.

Ingen politisk aftale

I samme politiske kreds som vedtog loven, var der også enighed om, at nettoprisindekset ikke var egnet til at regulere huslejer. Der blev derfor indgået en aftale om, at der skulle nedsættes en kommission som skulle udvikle en ny reguleringsform, der mere tager udgangspunkt i de forudlejnings ejendomme relevante udgifter. Det var en aftale, der blev hilst

De privatstøttede ungdomsboliger blev "glemt", da loven blev vedtaget. Ministeren har svaret, at der alene var 2.471 af dem, og at de var billige i forvejen, hvorfor det ikke var nødvendigt! - Den holdning er LLO ikke enig i.



velkommen af LLO, da det nuværende nettoprisindeks er drevet af priserne på energi og uforarbejdede fødevarer - begge udgiftskategorier, som ikke har den store betydning for omkostningerne ved at drive en ejendom. Lejerne betaler typisk energi ud over lejen og køber selvsagt deres egne fødevarer.

Efter valget i november 2022 er der ikke længere politisk flertal for denne aftale, hvilket blev meddelt af ministeren i et svar til Folketingets boligudvalg d. 27. februar i år. Det betyder, at hvis der ikke igen kan findes et flertal, vil lejereguleringen overgå til almindelig nettoprisindeksering efter lovens udløb. Det er fortsat et politisk krav fra LLOs side, at kommissionen nedsættes som lovet.

De glømte ungdomsboliger

Loven om huslejestop gælder kun

for lejemaal omfattet af nogle bestemte bestemmelser i lejeloven. Der er dog langt flere lejemaal i Danmark, der nettoprisindekseres, men som ikke er omfattet af loftet, herunder nogle private støttede ungdomsboliger. For disse gælder derfor stadig som udgangspunkt, at deres leje kan stige med nettoprisindekset, som for fleres vedkommende har været mere end 10%, selvom tallene viser, at udlejerens omkostninger ikke er steget tilsvarende.

Efter lovens ikrafttræden er den nye boligminister blevet spurgt ind til, hvorfor ungdomsboliger ikke er omfattet, og svaret var, at der alene var 2.471 af dem, og at de var billige i forvejen, hvorfor det ikke var nødvendigt. Dette står i skærende kontrast



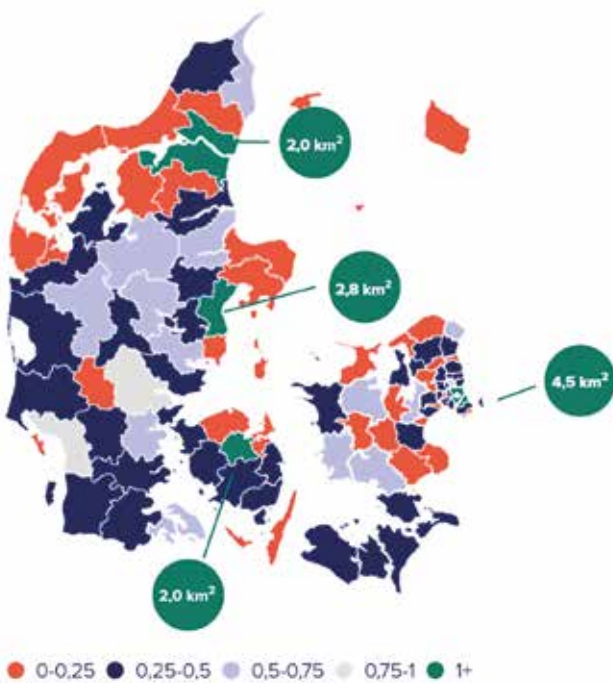
Huslejebomben blev afmonteret og loftet virker. Men hvad sker der efter nytår?

til, at lejerne i ungdomsboliger statistisk har en lavere indkomst end gennemsnittet, hvorfor en større lejestigning rammer dem endnu hårdere. Dette synes særligt urimeligt, når udlejer indtil videre ikke har kunnet dokumentere en tilsvarende stigning i omkostninger.

Ældre ejendomme undtaget

Det er dog ikke alle private støttede ungdomsboliger, som kan rammes af store stigninger. Det fremgår nemlig af loven, at lejereguleringen overgår til de almindelige regler ved første genudlejning 20 år efter ejendommens ibrugtagning. Hvis man derfor har en privat støttet ungdomsbolig i en ældre ejendom, vil udlejer være begrænset af huslejeloftet. Ikke desto mindre har vi set eksempler på, at udlejer alligevel forsøger at opkræve den store stigning. Hvis du bor i en privat støttet ungdomsbolig og er i tvivl om, hvorvidt du er omfattet af huslejesloftet, kan du henvende dig til din lokale LLO afdeling.

Boligpolitik i medierne



MEGET MERE GRØN ENERGI

BL – Danmarks Almene Boliger har beregnet, at alene tagene på Danmarks udlejningsejendomme (almene og private) og dem på andelsboligerne udgør 40 kvadratkilometer.

Blev der opsat solceller på blot en fjerdedel af tagene på Danmarks udlejningsejendomme og andelsboliger, øger det Danmarks grønne energikapacitet med én gigawatt.

Kilde: bl.dk



SVENSK HJÆLP TIL LEJERNE

Marie Linder, formand for Hyresgästföreningen, Sverige

”Vi ser positivt på, at regeringen har lyttet og endelig præsenterer en forlængelse af boligydelsen, men også et ekstra tillæg til dem, der har det hårdest.”

Kilde: Hyresgästföreningen



PRIVAT ETAGEBYGGERI DOMINERER I NYBYGGERIET – DET ALMENE I BUNDEN

Curt Liliegreen, cand. polit., direktør for Boligøkonomisk Videncenter.

”I de senere år har det private etageboligbyggeri domineret i nybyggeriet. Generelt ligger det private byggeri nærmest historisk højt i forhold til det almene”.

Kilde: Twitter



MANGE FLERE LEJERE SÆTTES UD

Ninna Thomsen, direktør i Mødrehjælpen:

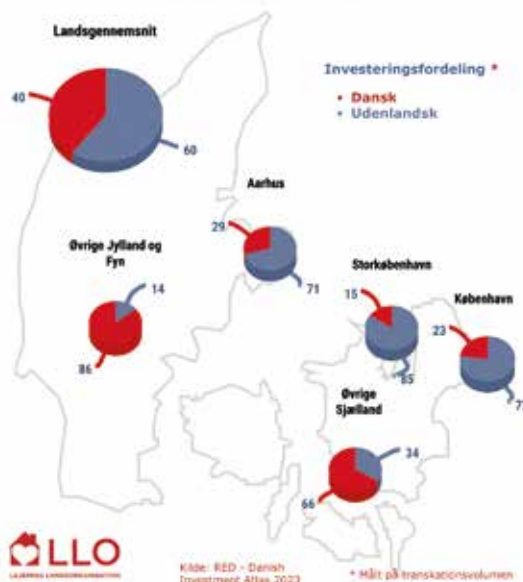
”Det er desværre ikke en aprilsnar!

I 22 sendte fogeden 30 pct. flere lejere ud ift. 21. Selvom inflationen er aftaget, frygter vi, at tendensen vil stige i år. Hver dag taler vi med udsatte familier, der ikke længere kan betale regningerne.”

Baggrunden er nye tal fra Domstolsstyrelsen.

Kilde: Twitter

Udenlandske investeringer i danske lejeboliger



UDENLANDSK KAPITAL INVESTERER (FORTSAT) I DANSKE LEJEBOLIGER

Store internationale opkøb på trods af Blackstone-pakken.

I 2022 stod internationale opkøb for hele 60 procent af de samlede investeringer i danske lejeboliger.

Kilde: RED – Danish Investment Atlas 2023, illustration LLO.

LEJER-VENLIG ENERGIRENOVERING MED LLO SOM LOBBYIST

LLO HAR LOBBY'ET FOR, AT LEJERNE IKKE KOMMER TIL AT SIDDE MED SORTEPER, NÅR DER SKAL LAVES ENERGIRENOVERINGER.



EU-direktivet betragtes som et gennembrud. Det strammer hårdt op på kravene til alle bygninger. Men det skal ikke ramme lejerne unødigt økonomisk.

EU-parlamentet har i marts godkendt et direktiv om ejendommens CO2-belastning - det såkaldte EPBD (Energy performance of buildings directive). Direktivet strammer hårdt op på kravene til alle bygninger i løbet af de næste ti år.

Medlem af Europaparlamentet, Niels Fuglsang, har været Parlamentets såkaldte rapporteur på direktivet - altså stået for forberedelsen. Han siger i en kommentar til Vi Lejere, at "Det er helt afgørende, at vi energirenoverer - også i den offentlige sektor, hvis vi skal nå vores klimamål. Der skal spares på energien i alle bygninger. Men når det så er sagt, så har det været centralt for mig i forhandlingerne om Energi-effektiviseringsdirektivet, at det ikke rammer lejerne unødigt. Derfor har vi sikret, at der skal være en bæredygtig og fair økonomi i forbindelse med renoveringerne. Og det vil der også være, både kollektivt og for den enkelte,

eftersom energieffektivitet medfører reducerede energiregninger. Det er godt for vores klima og for lejerne."

LLO var lobbyist

Som en del af LLOs arbejde har LLOs direktør, Claus Højte, deltaget i det lobbyarbejde, som er udført gennem den internationale lejerorganisation, IUT (International Union of Tenants), som LLO er medlem af. Lobbyarbejdet har især gået på at sørge for, at lejerne ikke kommer til at sidde med sorteper, når der skal laves energirenoveringer.

Niels Fuglsang har været meget lydhør over for IUTs argumenter.

I det næste nummer af Vi Lejere kan du læse mere om arbejdet i den internationale lejerorganisation. Den holdt verdenskonference i Lissabon i dagene 19.-21. april 2023. I konferencen deltog bl.a. LLO's landsformand, Helene Toxværd, og næstformand Lars Dohn.

X-ORD

| RIIS-23 | AKTUEL SPORTS-KAMP | VOKAL | OP-HOLDS-STED | TAL | FARVE | ÆDI | KON-SO-NANT | AKTUEL AFGØ-RELSE |
|---------------|--------------------|-------------------|-------------------|-----------------|------------------|----------------|-------------------|------------------------|
| FOD-TØJ | | | | | | | | |
| KAM-MER-TONEN | | KORAL-Ø KLAPPE | | | | | VOLT SLÅ | |
| NID | | | | LØBE HIKE | | | | |
| MED-VIRKER | 5 | | | | | | | |
| SVE-RIGE | | GRØNT LEDER | | | HJUL-DELEN | STONE PRØVE | | |
| LIS-BETH | | | | 2 | | | | |
| ÆN-DRES | | | | | | 1 | | |
| HUS-DYR | | | | SMERTE LITER | | | KEL-VIN | |
| TALIS-MAN | | | | | 4 | | ILT AF-GRØDE | |
| 50 | | SPA-NIEN TOMT | | ORD FARVET | | | | |
| SJAP | | | METER HVIR-VEL | | HJÆLP DRIK | | | |
| TRÆT | | 3 | | | | | | |
| FAK-TISKE | | | | | | TEL-TYPE | STONE KORN-TOP | |
| NORGE | | GRINE BALJE | | | MÅL-LØS REX | | | |
| UD-TRÆK | | | | | | 6 | | |
| BIL-DEL | | | | ELEK-TRON | LAND BIB-NAVN | | | |
| FIK-TIV | | | | | | | LARGE TO ENS | |
| KVÆL-STOF | | VOKAL AM-PERE | | LEM LITER | | | 7 | |
| KNARK | | | | | | | | SEND IND OG VIND |

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

VINDER AF KRYDSORD I "VI LEJERE NR. 1/2023":

Gerda Damsgaard Nielsen, Lilletoften 63, 9000 Aalborg
LLO kvitterer med gavekort på kr. 500 til Salling Group

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

Indsend kodeordet, som dannes af de nummererede felter, senest 4. august 2023.

Navn:

Adresse:

Postnr. By:

NYT FRA LEJERNES LO HOVEDSTADEN

NY JURIDISK CHEF I LLOH

Jakob Møldrup-Lakjer, som i 7 år har været LLOHs juridiske chef, har valgt at skifte arbejde pr. 1. maj.

Jakob har arbejdet i LLOH i 14 år, først som studerende, derefter som jurist og altså i 7 år som juridisk chef

"Jakob har formået at løfte det juridisk-faglige niveau i LLOHs medlemsrådgivning – og at vedligeholde det.

Han er en fantastisk dygtig jurist, der med skarphed, dynamik og overblik har styret medlemsrådgivningen i LLOH", siger Claus Højte, direktør i LLOH, og fortsætter: "Jakobs kolleger og jeg

kommer til at savne Jakobs skarpe hjerne og hans evne til at finde veje ud af komplicerede problemstillinger – med et altid smittende godt humør. Og vi ønsker ham alt det bedste i hans nye job i KAB".

Jakobs afløser på posten er cand. jur. Katrine Sparrewath Nielsen, som har været ansat i LLOH i 7 år og vil være kendt af dette blads læsere for sine artikler om juridiske emner i serien "Vidste du det om", hvor LLO's jurister skriver på skift.



Jakob Møldrup-Lakjer - farvel til LLO og goddag til KAB



Katrine Sparrewath Nielsen - ny souschef i LLOH

LUKKEDAGE LEJERNES LO HOVEDSTADEN

LLO Hovedstadens medlemsrådgivning holder lukket mandag d.1.maj og fredag d.5.maj på Store Bededag. Derudover er der lukket torsdag d.18. og fredag d.19. maj pga. Kristi Himmelfartsdag. 2. pinsedag mandag d.29. maj og d.5. juni, grundlovsdag, holder vi også lukket.



LEJERNES LANDSORGANISATION

Hovedstaden

Vester Voldgade 9, 1., 1552 København V
3311 3075 mandag - torsdag kl. 10-16

Bestil tid til rådgivning i tidsrummet: mandag - onsdag kl. 13-16,
torsdag kl. 14-18

Password på lloh.dk: standard. Pr. 1.6.2023: sandslot

Medlemstilbud

Rabatkort for perioden
1. maj 2023 til 31. juli 2023

Medlemsnummer: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Postnr./By: _____

Tilbudslisten finder du på www.lloh.dk - Medlemsnettet

RABATKORTET

Som du kan se på listen "Medlemsrabatter" på 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.

Får at se rabatterne skal du logge ind på lloh.dk. Brugernavnet er: llomedlem og adgangskoden er: standard og pr. 1.6.2023: sandslot

SKAL DU FRAFLYTT 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.

3300,- alt incl.



Ring **33113075** eller skriv på info@lloh.dk for mere info

MEDDELELSER FRA LANDSSEKRETARIATET

LEJERNES LANDSORGANISATION LANDSSEKRETARIATET

Reventlowsgade 14, 4. th.,
1651 København V.
Tlf. 33 86 09 10
email: llo@llo.dk

Telefontid:

Mandag, tirsdag og torsdag: kl. 10 - 15
Onsdag 10-13
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.

SOMMERFERIELUKKET

Landsekretariatet holder lukket i uge 29 og 30 – dvs. fra og med 17. juli til og med 28. juli 2023.

KURSER OG KONFERENCER

Du finder LLO's kurser og konferencer online på: www.vi-lejere.dk/kurser/, hvor du kan læse om vores mange kurser og booke en plads på et eller flere af dem. I efteråret afvikler vi bl.a. som altid lejeretskonference ved landsdommer Claus Rohde, nævnskonference ved professor Hans Henrik Edlund samt beboerrepræsentationskursus. Og vi fortsætter ligeledes i efteråret vores gratis online-kurser, der er målrettet vores medlemmer. Emnerne for kurserne er bl.a.: huslejeloftet, skimmelsvamp, varmeregnskaber, ind- og fraflytning mm.



LLO i Danmark er løbende i pressen om interessante emner på boligområdet. Følg med på vores facebook side: "LLO Lejernes Landsorganisation Danmark", på twitter @LejernesLO, eller LinkedIn "lejernes-landsorganisation-danmark", hvis du ønsker at vide mere.

UDEBLIVER VI LEJERE....?

Har du husket at opdatere dine medlemsoplysninger? Kontakt din lokale LLO-afdeling. Find kontaktoplysninger på www.llo.dk.

PETER ANDERSEN ER DØD



Det var med stor sorg, jeg modtog meddelelsen om, at vores mangeårige medlem af hovedbestyrelsen og bestyrelsen af LLO Hovedstaden, Peter Andersen, døde tidligt påskelørdag.

Peters engagement i samfundsforhold - og især lejer-spørgsmål - er bredt kendt og anerkendt både i og uden for LLO.

Peter var et menneske, der ville noget; et menneske med stor kærlighed og en dyb og oprigtig interesse i andre mennesker og med et aldrig svigtende fokus på de forhold, vi som mennesker og som samfund byder hinanden.

Peter var en kendt og værdsat tillidsmand i den allerfineste forstand.

Hans engagement stammede helt tilbage fra barndommen, og det varede livet ud. Kun 14 dage før sin død - som næsten 82-årig - deltog han i sit sidste hovedbestyrelsesmøde. Peter ankom

til mødet med stok og i taxa hele vejen fra Ballerup til centrum af København. For selv om benene ikke ville som han, så skulle tillidshverv passes. Det blev Peters sidste hovedbestyrelsesmøde i LLO, men det kunne ingen af os forudse, for han deltog som altid engageret i de enkelte punkter på dagsordenen. Det skete bl.a. i et indlæg om almene boliger og om de boligpolitiske ændringsforslag, han havde lavet til SFs landsmødeudtalelse weekenden efter i Kolding.

I LLO vil vi huske Peter som en vedholdende og stædig fortaler for retfærdighed og ordentlighed i forhold til boligpolitikken og ikke mindst for lejerne!

LLO har ved Peters død mistet en stærk og vedholdende røst, en fantastisk loyal tillidsmand med et aldrig svigtende fokus på organisationens ve og vel - både her og nu og i fremtiden! Han blev 81 år og var ved sin død æresmedlem af LLO.

Personligt siger jeg farvel til en trofast kammerat, et utroligt varmt, humoristisk og fint menneske, og en personlig ven i mere end 35 år.

Vores tanker går til Peters kone Hannah, til børnene Casper, Josefine, Henrik og Henriette, samt til alle Peters børne- og oldebørn.

Æret være
Peter Andersens minde.

*Helene Toxværd,
landsformand*

NORGE:

Tidligere BZ'er bliver frontfigur for lejerne

EN MILLION LEJERE I NORGE SER FREM TIL EN NY HUSLEJELOV. NÅR DEN KOMMER, KAN DEN BLIVE ET GENNEMBRUD FOR TRYGHED OG BESKYTTELSE AF LANDETS LEJERE. DET HÅBER I HVERT FALD LLO'S NORSKE SØSTERORGANISATION.

Den norske lejerbevægelse har i en nyoprettet stilling ansat en organisationssekretær, der fremover bliver Leierboerforeningens nye ansigt udadtil.

Det blev 43-årige Anne-Rita Andal, der de seneste 9 år har arbejdet på Leieboerforeningens kontor i Oslo.

Anne-Rita Andal rejste dagen efter sin udnævnelse til møde i København med lederne af lejerorganisationerne i Danmark, Sverige og Finland og kunne fortælle, at netop den dag i januar fyldte Leieboerforeningen 90 år.

Smidt ud to gange

Anne-Rita Andals baggrund er utraditionel for en leder i lejerbevægelsen – og så måske alligevel ganske naturlig. Som ung studerende besatte hun sammen med andre et 120 år gammelt men charmerende træhus i Oslo, der længe havde stået tomt. Hun og de øvrige bz'ere blev smidt ud, men flyttede ind igen og blev smidt ud påny. Huset tilhørte Oslo Kommune, og – ikke helt tilfældigt – blev Anne-Rita for 16 år siden lejer i det hus, hun i sin tid besatte! Huset tilhører fortsat kommunen, og An-

ne-Rita og hendes tømrer-ægtefælle gør deres til, at det vedligeholdes og bevares, og at haven med Anne-Rita's bistader passes og dyrkes. For kommunen en win-win-situation: en passioneret lejer, der samtidig renoverer og vedligeholder lejemålet.

Endelig: Ny huslejelov på vej

Som ny organisationssekretær vil Anne-Rita arbejde hårdt for at påvirke en kommende huslejelov, som den ny-tiltrådte Arbejderparti-ledede regering har forpligtet sig selv på, og som hun håber vil gøre op med tidligere tiders svigt af lejerne.

Regeringens beslutning om en ny huslejelov med fokus på lejernes tryghed og rettigheder opfylder et flerårigt krav fra Leieboerforeningen. Beslutningen fra december 2022 var med foreningens egne ord "vor hidtil største sejr i nyere tid" og blev behørigt fejret på kontoret med marcipankage.

Loven, når den kommer, kan blive et gennembrud for tryghed og beskyttelse af landets lejere, håber Anne-Rita Andal. Den skal vedtages i Stortinget inden sommeren 2025.



FOTO: KIRSTEN RANDERS-PHEHRSON

Anne-Rita Andal var bz'er som ung – nu er hun ansigtet udadtil i Leieboerforeningen. Hun forventer sig meget af en ny huslejelov i Norge.

En anden stor opgave, hun har sat sig for, er at opbygge et kompetencetilbud for lejere, som ønsker at medvirke og deltage i beboerdemokratiet.

Som organisationssekretær overtager Anne-Rita Andahl en del af opgaverne fra den mangeårige daglige leder, Lars Aasen. Han fortsætter i sin stilling i nogle år endnu i parløb med den ny organisationssekretær.

Slut med skammen!

Dansk LLO's norske søsterorganisation er den vigtigste boligorganisation i Norge, der har 1 mio. lejere. Foreningen er stærkere og mere aktiv end længe. Men der er også udfordringer. Sammenlignet med Danmark og især Sverige er medlemstallet fortsat lavt, selvom det er stærkt stigende. Og som talsperson har Anne-Rita Andahl et helt særligt mål:

”Vi må simpelthen gøre en ende på skammen og følelsen af ikke at lykkes, som vi, der bor til leje, påføres gennem medierne og folkevalgtes ensidige fokus på ejer-genet”.

26 pct. af Oslo's indbyggere bor til leje. ”Det har længe frustreret os, at stort set alle partier på rådhuset kun fokuserer på ejer-genet, hvis de i det hele taget mener noget om boligpolitik. Oslo har flest lejere, flest fattige og dårligst stillede, størst behov for kommunale boliger, men lavest dækningsgrad på kommunale boliger. Derudover det største arbejdsmarked. Men næsten ingenting bliver gjort for at lejerne i Oslo kan bo trygt og godt”.

Den ny front-person i norsk lejerbevægelse har for alvor varmet op til de kommende forhandlinger på både rådhus og i Stortinget.



UDLEJER FÅR BØDESTRAF PÅ 250.000 KR.

EN UDLEJER HAR PLIGT TIL AT OPLYSE SINE LEJERE, HVIS HAN F.EKS. HAR TABT EN SAG OM LEJEFORHØJELSE.

I en byretsdom fra Retten på Bornholm af 13. oktober 2022 blev en udlejer pålagt at betale 250.000 kr. i bøde for ikke at have overholdt lejelovens regler.

Retten mente, at udlejer ikke havde overholdt sin pligt til at orientere lejerne i to sager:

I den første sag havde lejer fået sat huslejen ned i Huslejenævnet. Udlejer havde efterfølgende indbragt sagen for boligretten, hvor sagen dog blev forliget efter retsmægling.

I den anden sag havde samme udlejer

tabt en fraflytningssag, men alene skrevet på to opslagstavler til ejendommens 88 husstande, at en kopi af afgørelsen kunne afhentes hos viceværtten.

Retten fandt, at begge situationer udløste oplysningspligt for udlejer og at udlejeren ikke havde overholdt denne.

Anklagemyndigheden havde oprindeligt krævet en bødestraf på 500.000 kr.

Sagen er anket til Østre Landsret.

Det er nu op til Østre Landsret, om bødestrafen ændres eller står ved magt.

ASV

”Her kunne jeg sagtens bo!”, sagde præsidenten

DEN INTERNATIONALE LEJER-PRÆSIDENT BESØGTE BYDELEN, DER REJSTE SIG FRA GHETTOEN.

”Her kunne jeg sagtens bo”, lød det spontant fra præsidenten for lejerorganisationer i 70 lande med flere millioner medlemmer i hele verden, svenskeren Marie Linder, da hun i januar besøgte Tingbjerg i København. To måneder forinden var bydelen sluppet fri af den såkaldte ghettoliste. Og det var netop anledningen til præsidentens besøg.

”Bor du STADIG til leje?”

Marie Linder bor (naturligvis) selv til leje i en forstad til Stockholm og er megaglad for både lejligheden og sit kvarter. Hun er også formand for den stærke svenske lejerbevægelse, Hyresgästföreningen med 538.000 medlemmer. Da hun fornylig mødte en af det borgerlige regeringsparti Moderaternes politikere spurgte denne hende forbløffet: ”Bor du STADIG til leje?”. Underforstået: Med din status! Marie Linder trækker blot på smilebåndet, når hun fortæller om ordvekslingen, men den siger lidt om borgerlige politikeres opfattelse af, hvem lejere er. Og det er netop sådan, det ikke skal være, mener både den svenske lejerformand og dansk LLO. I alment boligbyggeri skal man netop kunne møde alle slags mennesker og børnene skal møde kammerater fra alle socialgrupper.



Inspiration at hente, men...

Hjemme i Sverige taler politikerne meget om den såkaldte ”ghettolov” i Danmark og Marie Linder er overbevist om, at det kommer hun til at diskutere med den regering, der tiltrådte efter valget i september 2022. Hun er sikker på, at der er inspiration at hente i Danmark, men afviser andre dele af den danske lovgivning, der er knyttet til såkaldte ghettoområder. Det gælder bl.a. bestemmelserne om ekstrastraf til beboere, der begår kriminalitet indenfor en kort radius af forældrenes bopæl. Det har man

Marie Linder tjekker grønthandelens flotte vareudbud i Tingbjerg w- 9 km fra Rådhuspladsen i København.

AF KJELD HAMMER

både hovedrysten og undren overfor i den svenske lejerorganisation. Linder fremhæver i den svenske debat om deres såkaldte ”ghettoer”, at kommunerne fra dag ét selv har placeret beboerne der, og at også fattigfolk blandt etniske svenskere gennem historien har tyet til tyveri-er for at klare dagen og vejen.

Ny, borgerlig regering

Andre lejerproblemer trænger sig på i Sverige lige nu: inflation, husleje-forhøjelser, stigende energipriser, efterslæb på renoveringer, ect.

Hertil kommer, at allerede den forrige, socialdemokratisk-ledede regering gik ind for at ville liberalisere lejefastsættelsen på nybyggede boliger. Den nye, borgerlige svenske regering er sig helt bevidst om de problemer, den vil støde ind i med markedsleje på nybyggeri og har droppet planen i denne valgperiode.

Præsident - igen

Marie Linder, der netop har rundet 60 år, blev så sent som d. 19. april genvalgt som præsident for alverdens lejere i IUT (International Union of Tenants) på organisationens verdenskonference i Lissabon.

Hun blev valgt første gang i 2019 og går nu ind i sin anden periode som præsident.

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: Hammermedia@mail.dk

Deadline for næste nummer: Fredag d. 4. august 2023 kl 12.

Udkommer fire gange årligt: februar, maj, september og november. Oplag: 61.000 Tryk: Aller Tryk A/S



Udledningen af drivhus-gasser fra fremstillingen af denne tryksag er beregnet i henhold til ClimateCalc.
www.climatecalc.eu
CC-0001550X