

Mail til lejer i dagens Danmark:

KÆLLING

Til:

Din griske kælling, din samfundsnasser, tæve, so, bedrager, der er ikke nok ord for at beskrive din personlighed. Den dag du skrider ud af min lejlighed, vil være en velsignet dag. Jeg håber at du lider af en dødelig sygdom resten af dit liv, jeg håber at dit barn lider med. Jeg ber til de højere magter om at vise dig elendighed, så meget elendighed at selv dine nærmeste vil væmmes ved dig. Amen.

BAGSIDEN

5 GYLDNE REGLER, NÅR DU SKAL FLYTTE

SIDE 8 OG 9



Stem på en lejer den
19. november

Katastrofal mangel på
betalelige boliger

Jorden kalder
udlejerne



"Herinde tager vi beslutninger, der påvirker din hverdag", lyder opfordringen på kæmpestore bannere, der er sat op på mange af landets råduse. Så "tænk dig om, før du (ikke) stemmer". – LLO er 100 pct. enig og opfordrer alle til at stemme den 19. november.

Et vigtigt valg for lejerne - og os alle sammen

Om få dage skal vi stemme til kommunalvalget og for lejerne er det et vigtigt valg. Kommunalbestyrelsen bestemmer langt mere, end de fleste er klar over. Som Vi Lejere har beskrevet, er det ikke bare op til kommunalbestyrelsen at styre boligbyggeriet i kommunen. Kommunalbestyrelsen har også stor indflydelse på lejernes husleje, på boligsikring og boligydelse, på boligstandarden i kommunen, på brugen af den boligsociale anvisningsret og meget mere.

I 19 af landets 98 kommuner har kommunalbestyrelsen besluttet, at Boligreguleringsloven ikke skal gælde. Den beslutning kan blive dyr for både lejerne og kommunernes skatteydere. For prisen betales ikke bare af lejerne i form af højere husleje, men også af skatteyderne i form af højere udgifter til boligstøtte til lejerne. Og Boligreguleringsloven betyder også, at kommunerne har et effektivt redskab til at forhindre faldefærdige rønner og boligspekulanter, der ublu udnytter økonomisk svage og udsatte familier. Og det kan koste samfundet mange penge at rette op! Så her, fra denne plads, skal der lyde en opfordring til både kommunalpolitikere og vælgere: Tænk jer om, brug jeres stemmeret - vi behøver en boligpolitik, vi kan være bekendt, vi har brug for kommuner, der tager hånd om de svageste

på boligmarkedet - også i de mindre befolkede områder i Danmark.

I storbyerne er situationen en lidt anden. Men også her er kommunalvalget den 19. november vigtigt. For her er der stor mangel på betalelige boliger til f.eks. unge og lavindkomstgrupper. Og kommunalbestyrelsen har stor indflydelse på udviklingen - f.eks. på beslutningen om, hvad der skal bygges, hvor og til hvem! Skal vi have dynamiske storbyer hvor studerende, rengøringsassistenter, skolelærere og funktionærer bor side om side, eller skal vi have storbyer, hvor det kun er de rige der bor i selve byen, mens mennesker med almindelige indtægter henvises til boliger i udkanten af byen eller længere væk - så betyder det kommende valg noget.

For selv om det er Folketinget der lægger de overordnede rammer for boligpolitikken i Danmark, så træffer landets 98 kommunalbestyrelser de konkrete beslutninger om f.eks. bygning af flere almene boliger. Derfor er det vigtigt at stemme den 19. november og derfor benytter vi lejligheden til i dette blad at præsentere 21 lokale LLO-kandidater fordelt over hele landet.

Godt valg til de 21 - og godt valg til os alle sammen - det betyder noget!

DE 19 "SORTE" KOMMUNER ER: FREDENSBORG, GREVE, SOLRØD, BILLUND, FANØ, TØNDER, VARDE, ÆRØ, HERNING, HOLSTEBRO, IKAST-BRANDE, RINGKØBING-SKJERN, SAMSO, STRUER, LÆSØ, MARIAGERFJORD, REBILD, THISTED OG VESTHIMMERLAND.

MINISTER-NEJ TIL SKIMMEL-REGISTER

LLO-Horsens: Om igen Carsten!

Boligminister *Carsten Hansen* vil ikke oprette et centralt register over boliger, hvor kommunerne har givet forbud mod beboelse på grund af sundhedsfare. Eller påbud om udbedring af boligens mangler.

"Uegnet til beboelse"

Det skriver ministeren i et svar til partifællen *Jens Joel*, der havde spurgt efter at have modtaget brevet fra LLO i Horsens om sagen. Det var LLO's formand i Horsens, *James Arbøl*, der i forrige nummer af *Vi Lejere* (nr. 3/ august) stillede forslaget og efterfølgende skrev til ministeren og alle Folketingets medlemmer. Brevet kom efter en grotesk sag fra Skolegade i Horsens, hvor et lejemål blev erklæret "uegnet til beboelse", fordi den havde massive skimmelproblemer. Ejeren blev pålagt at udbedre sin ejendom, men kommunen sikrede sig aldrig, at det skete. I stedet flyttede en ny lejer med migræne ind, intetanende om, hvad der var gået forud. Hun kalder i bladet udbedringerne for "minimale" og "lappøsninger". Til gengæld satte hendes udlejer huslejen op med 1.800 kr. op pr. måned!

Ministeren: Bed om aktindsigt!

Men hos ministeren er der altså ingen hjælp at hente med det register, der kunne være



lejernes værn mod at flytte ind i en bolig, der er erklæret uegnet som menneskebolig.

Boligminister *Carsten Hansen* begrundet bl.a. sig afslag med, at kommunerne allerede i dag har redskaberne i byfornyelsesloven og at "etablering af et sådant register rejser en række retssikkerhedsmæssige spørgsmål, herunder vedrørende opdatering af

registret". Ministeren skriver også, at "information er vejen frem" og at potentielle lejere jo kan gå til kommunen og bede om aktindsigt!

Om igen Carsten!

James Arbøl forstår ikke ministerens modvilje. Han siger: "Jamen hvis ministeren og regeringen ikke vil, hvem skal så? Nu må vi så overveje i Horsens, om vi skal lave vores eget register og lægge det på hjemmesiden.

Arbøl følger til: "Jeg gad nok vide, om min og *Carsten Hansens* partiformand, statsminister *Helle Thorning-Schmidt*, er enig i denne holdning. Hvornår er det blevet god socialdemokratisk politik, at man "sælger" lejerne på denne måde? Når ændringerne på en gård i Vestjylland rammes af fugleinfluenza, så går hele det politiske liv i selvsving. Politikerne stormer på TV med løfter og garantier, Sundhedsstyrelsen kommer på mærkerne og jeg ved ikke hvad. Men tusindvis af lejere dør med problemer på grund af skimmelsvamp. De får lov at sejle deres egen sø, fordi udlejerne svigter og kommunerne - ikke kun Horsens - ikke følger op med kontrol af egne påbud. Så mit svar til *Carsten Hansen* skal være: Om igen, *Carsten!* Sæt nogle folk i dit ministerium til at tænke et forslag igennem om et register, der overholder loven".

JORDEN KALDER UDLEJERNE

Brevet fra Horsens til Folketingets medlemmer fik åbenbart alle alarmklokker til at bimle og bamle i København hos udlejernes organisation, Ejendomsforeningen Danmark. Her skrev direktør, *Torben Christensen*, straks et brev til ministeren og Folketingets By-og boligudvalg om "LLO's åbne brev". Han afviste - helt uopfordret - forslaget, som (citater): "LLO plæderer for". Udlejerne satte med andre ord lighedstegn mellem Horsens og landsorganisationen LLO.

"Lejernes egen adfærd"

Allerede i brevets 8. linie trækker udlejerne en gammel travet af stalden. Direktøren skriver om skimmelsvamp, at "årsagerne i mange tilfælde kan være lejernes egen

adfærd. Det er således ofte set, at årsagen til skimmelsvamp er et fugtigt indeklima i boligen, som skyldes, at lejerne tørrer tøj, tager bad eller laver mad uden at lufte ud". Herefter forsikrer direktøren, at udlejerne altid tager problemet meget alvorligt. Han fortsætter: "Udlejer vil altid tage skridt til at få undersøgt forholdene og få foretaget den nødvendige udbedring".

Herefter følger 6 linier, som vil interessere tusindvis af danskere:

"Skulle der være eksempler på, at det er kommet så vidt, at der er blevet påbud til udlejer om at få udbedret forholdene, eller at et lejemål ikke er anvendelig til beboelse, vil udlejer i disse tilfælde naturligvis sørge for, at skaderne bliver udbedret hurtigst muligt. Når skaden er udbedret, og lejlighe-

den igen kan anvendes til beboelse, vil der ikke være noget formål med at oprette et register over lejemål, hvor påbud har været givet."

På en anden planet

LLO's formand i Horsens har kun hovedrysten og smil til overs for denne del af brevet. "Disse sætninger fortjener at blive bøjet i neon til skræk og advarsel", siger *Arbøl* ironisk. "Jeg fristes til at sige: Jorden kalder udlejerne! Befinder I jer på en anden galakse ude i rummet? Det sker jo ikke det, I forestiller jer, og kommunerne kontrollerer netop ikke udlejerens forsikring om, at alt nu er godt."

"Det lader til, at de har trukket et mørkelægningsgardin ned over hovedet inde i København".

KJH

STEM PÅ EN LEJER DEN 19. NOVEMBER

Disse 21 LLO-kandidater vil det bedste for lejerne.

Kommunalvalget den 19. november får stor betydning for lejernes privatøkonomi og rettigheder. Derfor er det ikke ligegyldigt, hvem du stemmer på. Går de f.eks. ind for, at Boligreguleringsloven skal gælde i din kommune? Eller kun lejeloven, der giver mindre lejerbeskyttelse?

Vi har tilbudt LLO-medlemmer, der stiller op ude i

kommunerne, at præsentere sig selv i bladets spalter. På de følgende sider kan du stifte bekendtskab med 21 LLO-medlemmer, der hver især vil slå et slag for lejerne, om end på forskellig måde. Du kan også selv kontakte din foretrukne kandidat og stille ham/hende spørgsmål, der optager dig. De 21 kandidater fra yderste venstre til yderste højre er:

Brøndby Kommune:



Michael Buch Barnes, Brøndby, nr. 11 på liste A:

52 år. Kontorarbejder i Arbejdsskadestyrelsen. Uddannet maskinarbejder/kontorassistent. Kommunalbestyrelsesmedlem siden 2001. Mailadresse: mbb@brøndby.dk

Mærkesager: Udbygning af velfærdsteknologien i hjemmeplejen/ældrecentre. Dermed mere personlig kvalitetstid. Øget fokus på tryk og mindre kriminalitet i boligområderne. Sikre elevernes faglige og personlige udvikling samt trivsel på folkeskolerne. Bedre fysiske rammer og indeklima for vores daginstitutioner. Innovative tiltag for øget beskæftigelsen samt efteruddannelse.



Jesper Stegler, Brøndby, nr. 12, liste A:

36 år. Lagerarbejder. Familiefar med to børn. I forældrebestyrelsen for Børnehuset Hvidtjørnen. Mailadresse: stegler@brnet.dk

Mærkesager: Hvorfor skal du så stemme på mig? Jeg vil arbejde for, at Brøndby er børnenes by. Det vil sige, at der stadigvæk er plads til både store og små institutioner, så de kan rumme børn med mange forskellige forudsætninger og baggrund. Gode og trygge fysiske rammer fremmer kreativitet og læring hos børn. Et godt læringsmiljø i gode rammer er vigtigt for vores folkeskoleelever. Stigende digitalise-

ring og teknologisk udvikling betyder også, at der skal være fokus på børnenes IT-kompetencer, og her er det nødvendigt, at kommunen fortsat sikrer eleverne adgang til det nyeste IT-udstyr. Jeg vil arbejde for flere og bedre muligheder for, at de unge skal kunne mødes og samles til fornuftige fritidstilbud for at kunne få dem aktiveret til spændene og udviklende fritidsinteresser frem for hærværk. De ældre skal fortsat kunne tilbydes områdets bedste hjemmehjælp. Der skal fortsat være plads til almene boliger i Brøndby og jeg ser gerne flere tiltag på området, som f.eks. ældreboliger, seniorbofællesskaber og kollegium.



Lars Olsen, Brøndby, nr. 13 på liste A:

52 år. Socialpædagog. I dag ejendomsassistent i Brøndby almene Boligselskab, Rheumpark. Mailadresse:larsolsen@hotmail.com

Mærkesager: Jeg er stolt over at bo i Brøndby, men vil have et endnu bedre Brøndby og væk fra sig-selv-nærmest-mentaliteten.

Vi skal have:

- Tilgængelige hæveautomater, udenfor forretningernes åbningstid, både i Brøndbyøster, -Vester, og Brøndby Strand.
- Brøndby skal sætte fokus på, at beskæftigelsesindsatsen skal skabe resultater. Indsatsen skal få de ledige i arbejde eller uddannelse og ikke blot opfylde formelle krav.
- En øget indsats på integrationsområdet, med kvalificeret hjælp til vores idrætsklubber, således at det ikke er de frivillige ledere og trænere, der står med integrationsopgaverne.
- Den nødvendige hjemmehjælp til ældre, der har behov for det.



Alexander Johansen, Brøndby,

nr. 4 på SF's liste:

33 år. Førtidspensionist efter en arbejdsulykke. Har været i "systemet" i 10 år med kontanthjælp og arbejdsprøvninger og 12 forskellige sagsbehandlere plus diverse konsulenter.

Mailadresse: Alexander@einhorn.dk

Mærkesager: Vi skal møde hinanden med tillid, respekt og forståelse. Vi skal øge den sociale lighed og forebygge behovet for at "gribe ind".

Børn og unge: Vi skal bruge de løsninger der på bedst mulig måde bryder negativ social arv og negative spiraler.

Kulturtilbud: Flere tilbud, mere tilgængelige og mere relevant.

Socialpolitik: Vi skal tage et opgør med kontrolkulturen. Vi skal ændre gennemgribende på den måde vi tænker på, når vi har kontakt. Der er behov for en tillidsreform.

"Stemmer på kanten": Sidst men næsten vigtigst mener jeg, at det er en nødvendighed, at vi gør alt, hvad vi kan for at også de borgere, der er i mere udsatte situationer, bliver hørt. Jeg stiller op, fordi jeg er en af dem på kanten af samfundet, og jeg mener jeg kan bidrage med noget, der ikke typisk bliver repræsenteret.



Dorthe Larsen, Brøndby,

nr. 2 på liste Å (Demokratiske Socialister):

65 år. Har de sidste 40 år arbejdet for lejerne i Brøndby.

Er formand for Tranemosegård, formand for LLO Brøndby og med i Landsbygefondens bestyrelse som repræsentant for LLO. Har to børn, der er vokset op i Brøndby.

Mailadresse: Maglelundbestyrelse@broendbybredbaand.dk

Mærkesager: Enhver der bor til leje skal behandles ordentlig og efter reglerne, både hos boligselskaberne og hos den private udlejer. Enhver borger skal behandles ordentlig og individuelt i den kommunale forvaltning, lige fra vuggestue over skole og i ungdommen, i voksenlivet, når noget går skævt, og når sygdom og alderen gør livet besværligt.



Hugo Thuge, Brøndby, liste Å (Demokratiske Socialister):

Har været aktiv i boligbevægelsen siden 1994. Er formand for lejerforeningen T13 i Silergården, hvor lejerforeningsbestyrelsen også er afdelingsbestyrelse. Har lagt megen energi

i samarbejdet med de andre afdelinger i Brøndby Strand Parkerne, hvor der har været boligsociale og fysiske helhedsplaner siden midt i 90'erne. Mailadresse: hth@bo-vest.dk

Mærkesager: "Brøndby Strand Parkerne er en særlig bebyggelse, fordi vi huser rigtig mange nationaliteter - over 80 - men vi er som andre almene bebyggelser. Vi lægger vægt på tryghed og godt nabo-skab, og vi interesserer os for hinanden. Vi har sammen flyttet vores bebyggelse og os selv rigtig langt de seneste snart tyve år. Handlekraft og samarbejde på tværs har været mottoet. Vi skal holde fast i den fælles opgave at skabe gode rammer for alle, bl.a. ved at gøre Brøndby til en grønnere kommune. Vi skal kæmpe for lige muligheder for alle familier. Det gælder særligt i forhold til vores unges job- og uddannelsesmuligheder".



Allan Nielsen, Brøndby,

Øverst på liste Å (Demokratiske Socialister):

Journalist. 35 år på bagen i lokalpolitik. Medstifter og kommunalbestyrelsesmedlem for Demokratiske Socialister i Brøndby. Aktiv i både bolig- og lejerbevægelsen. Bestyrelsesmedlem i Boligselskabernes Landsforening samt formand

for Lejerforeningen i rækkehusbebyggelsen Gurrelund-Bjerrelund. Har tidligere været FU-medlem i LLO. Står øverst på liste Å, hvor kandidaterne i øvrigt er sideordnede. Mailadresse: ala@brøndby.dk

Mærkesager: "Vi har et tæt samarbejde med bolig- og lejerbevægelsen, som nok også er rygraden i vores forening. Men Brøndby er jo også lidt speciel, da hele to ud af tre boliger er almene. Det gør det også vigtigt at vi søger direkte indflydelse på kommunalpolitikken, som er afgørende for, hvor gode rammer vi kan skabe for vores lejere i hverdagen. Her er det godt at opleve, at vi netop har medvirket til et budgetforlig, hvor der for eksempel er sat to mio. kr. ekstra af til bekæmpelse af arbejdsløshed, 500.000 til en socialarbejder i forhold til unge, 100.000 til lommepenge-projekter, 100.000 til bosættelsespolitik og 50.000 til øget lokal borgerservice".



Lotte Marnow, Brøndby,

nr. 7 på Dansk Folkeparti's liste:

57 år. Bankuddannet. Nu fortidspensionist.

Skolebestyrelsesmedlem.

Mailadresse: lotte@dfbrøndby.dk



Poul Gaardbo, Brøndby, nr. 8 på

Dansk Folkeparti's liste:

Formand for Dansk Folkeparti i kommunen.

Mailadresse: dfbrøndby@broendbybredbaand.dk

Fælles mærkesager: "Boligen er rammen om familiens trygge hverdag, det skal den vedblive at være. De mere end 15.000 husstande i Brøndby Kommune er fordelt på 2/3 almennyttige lejeboliger og 1/3 ejer- og andelsboliger. Det er en ejerandel, som ligger langt over gennemsnittet for sammenlignelige kommuner på Vestegnen. Dansk Folkeparti ønsker en bedre balance mellem ejer-, andels- og lejeboliger i kommunen, hvilket vil mindske risikoen for ghettodannelse. DF i Brøndby vil til enhver tid modarbejde ghettodannelser i boligområder ved at støtte op om kommunens procentvise forøgede anvisningsret af almennyttige lejeboliger. Dansk Folkeparti er modstander af en positiv særbehandling af udlændinge med hensyn til tildeling af almennyttige boliger. Når Brøndby kommune fremover udstykker og eller frasælger jord, skal det ske gennem en lokalplan, der sikrer anvendelse til fortrinsvis ejerboliger. Dansk Folkeparti vil også have bygget flere kollegier og ungdomsboliger. Med kun ca. 34.000 indbyggere har vi i Brøndby ikke brug for et kulturhus og et bibliotek i hver bydel. Vi skal undersøge muligheden for at bygge nye boliger og butikker i nærheden af Brøndby Stadion og den "grønne kile", hvor mange af byens fritidsaktiviteter allerede er placeret. På kort sigt skal det sikres, at de meget store boligområder i Brøndby har bedre indkøbsmuligheder af tjenesteydelser og dagligvarer. På længere sigt skal vi igennem en fornuftig byplanlægning sammentrække de tre bydele med et bolig- og handelscentrum beliggende omkring Stadion/Rådhuset."

FORTSÆTTES NÆSTE SIDE

KOMMUNALVALG 19.11.13

Københavns Kommune:



Lise Thorsen, København, nr. 10 på liste A:

Medlem af Borgerrepræsentationen for socialdemokraterne. Ordfører i Sundheds- og Omsorgsudvalget, medlem af Teknik- og Miljøudvalget, Overborgmesterens stedfortræder i bl.a. Eurocities- samarbejdet. Mailadresse: lisethorsen@gmail.com

Mærkesager: "Jeg går til valg på et dybt og oprigtigt ønske om at mindske uligheden i byen. Der er op mod ti års forskel mellem de enkelte bydele på, hvor gammel man kan regne med at blive, og hvor høj ens livskvalitet er. Det er uretfærdigt, og det er urimeligt! Uligheden har mange ansigter og skal bekæmpes på mange fronter – fra byplanlægning over børne- og ungdomsinstitutioner til ældre- og socialforsorg. Det vil jeg arbejde for. Jeg bor selv alment, og jeg ved, hvor vigtigt det er, at vi blander de forskellige boligformer, at vi har masser af boliger, der er til at betale for almindelige indkomster, at vi holder snor i de mest grådige udlejere, og at vi får renoveret og ryddet ud i de gamle, nedslidte boliger."



Susan Hedlund, København, nr. 8 på liste A:

51 år. Medlem af Borgerrepræsentationen for socialdemokraterne. Tidl. bydelsborgmester i Kgs. Enghave. Tidl. formand for LO-City. Baggrund i fagbevægelsen og boligsocialt arbejde. Mailadresse: Susan@susanhedlund.dk

Mærkesager: "Priserne på boliger er steget til et meget højt niveau. I København er priserne blevet så høje, at almindelige familier og de unge førstegangs boligsøgende ikke kan købe sig en ejer- eller andelsbolig. De nybyggede, almene boliger er heller ikke til at betale for almindelige indkomster. Det vil jeg sammen med mit parti lave om på. Huslejen skal sættes ned for lejerne i de almene boliger. Den tidl. regering har drænet Landsbyggefondens for 11 mia. kr. Penge, som vi lejere har opsparet. Penge, der kunne have været anvendt til at nedsætte huslejerne, så vi som lejere også ville have fået glæde af boligmarkedets opsving. Vi skal som lejere have samme fordel som ejerne ved optagelse af lån. Vi skal have mulighed for omlægning af dyre lån til billigere. Vi skal have mulighed for afdragsfrie lån, så vi på denne måde kan nedsætte huslejerne."



Robert Nielsen, København, nr. 29 på liste A:

Mailadresse: robli@postlet.dk

Mærkesager: "Jeg går til valg på at sikre københavnere en by, der er tryk og sikker at bo og leve i. Det

kan vi kun, hvis vi samarbejder og tager de rigtige beslutninger ud fra de rigtige prioriteringer, og vi må ikke være bange for at vælge de løsninger, som kan løse de udfordringer, vi står over for. Alle mennesker har behov for noget meningsfuldt at stå op til og brug for at føle sig værdsat og til gavn. Alle har brug for tryk. Vi skal sikre et varieret udbud af aktiviteter for både unge og ældre. Her må vi ikke spare på midlerne, for det er her, vi forebygger, at vi som mennesker går i stå til skade for os selv, men også til skade for sammenhængskraften i samfundet. Jeg går også til valg på, at der skal bygges endnu flere boliger til en husleje, der er til at

betale for mennesker med en almindelig indkomst. Byen skal ikke blive til en rigmandsghetto. Og boligerne skal indrettes, så de tager hensyn til de forskellige behov, vi har som mennesker i alle aldre. Vores udenlandske gæster, som er her for at arbejde, bliver udnyttet i en helt forfærdelig grad. Det må stoppes."



Michael Larsen, København,

opstiller for Kommunisterne til såvel Borgerrepræsentationen i København som til region Hovedstaden: (Kommunisternes fælles liste er dannet af de tre partier: DKP, KP og KPID). Bor i Valby og er næstformand i bestyrelsen for den almene boligforening Akacieparken (Lejerbo afsl. 463-0). Mailadresse: albion@c.dk

Mærkesager: "At sætte lejeboliger og boliglejernes situation på dagsordenen. I alt for mange år har boligdebatten udelukkende drejet sig om ejerboliger og bolig lejere. Hvad angår boligsituationen i København i øvrigt, vil kommunisterne arbejde for, at kommunen opkøber tomme ejerlejligheder i konkursramte byggerier og lejer dem ud til boligsøgende, og at der igen bygges kommunale boliger. Alle unge under uddannelse skal have ret til en bolig, de kan betale for deres SU, og der må bygges flere kollegier og kollektiver til unge."

Frederiksberg Kommune:



Hanne Illum, Frederiksberg, nr. 11 på Liste A:

59 år. Arbejder i FOA. Tillidsrepræsentant for sine HK-kolleger i en årrække. Mailadresse: illumhanne@gmail.com

Mærkesager: "Jeg er glad for at bo i et kvarter, hvor der er plads til alle. Men jeg kan også i min hverdag se, at vi har en række problemer, for os der bor i lejebolig på Frederiksberg. Alt for mange lejeboliger er ikke blevet renoveret og er derfor i forfald. Skimmelsvamp, utætte vinduer og badeværelser fra før krigen. Mange lejeboliger på Frederiksberg står overfor en kæmpe udfordring med at rette op på årtiers forfald. Regeringen har givet en del penge til renoveringen. Nu er det på tide, at Frederiksberg Kommune og boligselskaberne kommer på banen. Hver dag bliver ældre medborgere udskrevet fra hospitalet og sendt tilbage i eget hjem, hvor behandlingen af deres sygdom fortsætter. Men alt for mange ældre oplever, at behandlingen af deres sygdom ikke bliver fulgt op af kommunen. Derfor bliver alt for mange ældre mennesker syge igen, og skal genindlægges. Vi skal med andre ord sikre, at borgerne på Frederiksberg ikke bliver kastebold mellem kommune og hospital. Vi skal blive langt bedre til at sikre, at borgeren bliver holdt i hånden igennem hele behandlingen – uanset om det er kommunen eller regionen, som har ansvaret for behandlingen".

Region Hovedstaden:



Sol Stefanovski, nr.14 på liste A:

Bor i Lyngby.

Mærkesager: En sundhedspolitik med fokus på det enkelte menneske i forhold til forebyggelse, diagnosebehandling, efterbehandling og evt. genoptræning. Et sundhedsvæsen, hvor lige værd og lige adgang til

behandling på baggrund af et højt fagligt, niveau er i centrum. Arbejde for en kommunikation mellem fagpersoner og patient i øjenhøjde og udarbejde informationsmateriale, dels på dansk, dels på vore mest almindelige indvandrersprog. Fokus på familiernes sociale baggrund for at sikre, at en negativ social arv ikke bliver udslagsgivende i kontakten med sundhedsvæsenet og de enkelte fagpersoner og den enkeltes forståelse af selve sygdomsbehandlingen. At der bliver sat øget fokus på psykiatrien på flere niveauer i forhold til diagnose, behandlingsformer, medicinering, efterbehandling og en fagpersonalemnormering, der er i stand til at arbejde behandlingspædagogisk, hvor fiksering både fysisk og medicinsk nedbringes mest muligt. Psykiatrien skal løftes op og respekteres på lige fod med fysisk sygdom.

Kollektiv trafik: sætte fokus på de kollektive trafikforbindelser til og fra vore sygehuse.

Lyngby-Tårnbæk Kommune:



Thomas Frederiksen, Virum, Nr. 3 på Liberal Alliances liste:

29 år. stud.scient.pol.

Mailadresse: tf1909@hotmail.com

Mærkesager: "Liberaliser udlejningsmarkedet – for lejernes skyld! Grundlæggende ønsker Liberal Alliance en liberalisering af leje-markedet. Samtidig ønsker vi, at den støtte der bruges målrettes mennesker med et reelt behov. Vi skal støtte mennesker – ikke mursten. Reguleringen skal tilgodese os lejere, men i virkeligheden er lejerne de største tabere, når boligmarkedet gøres til et statsligt lotteri. Antallet af boliger på det private udlejningsmarked har været støt faldende de senere år. Faldet skyldtes, at det for mange udlejere ikke kan betale sig at udleje, grundet snærende regulering. Skal vi have flere lejemål, skal det være attraktivt for ejere at udleje deres bolig. På den måde er udlejningsmarkedet ikke anderledes end andre markeder. Den manglende konkurrence medfører, at boligerne fordeles efter uigennemskuelige kriterier og vennetjenester – til fordel for de ressourcestærke. Således opnår de rigeste, bedst uddannede og midaldrende de største fordele af huslejerreguleringen. Det er i høj grad de svageste i samfundet der rammes af det ufleksible udlejningsmarked."

Næstved Kommune:



Jan Grabas, Næstved, Nr. 25 på liste A:

Ansæt sagsbehandler ved Lejernes LO, Region Sydvestsjælland og Lolland/Falster med base på LLO's kontorer i Slagelse og Næstved. Mailadresse: jangrabas@stofanet.dk

Mærkesager: "Jeg går ofte 22,5 km. Når man går, ser man ufatteligt meget affald i grøfterne. Næstved skal være forgangskommune for at begrænse affald. Mindre affald giver trivsel, livsglæde, mindre sygdom og skåner miljøet. Det forbedrer kvalitet og økonomi. Når man går 22,5 km er der tid til fordybelse. Tid og fordybelse er en mangelvare. Næstved kommune skal give tid. At give tid må prioriteres højt. Tid giver trivsel, mindre sygdom/stress. Når man går 22,5 km., bliver man sulten og skal have mad. Mad af god økologisk kvalitet må prioriteres højt. God mad giver trivsel, mindre diabetes og skåner miljø og dyr. Menneskelig pleje af god kvalitet giver værdighed hos den plejekrævende borger - mindre sygdom. Det forbedrer kvalitet og økonomi. Spekulanter som sætter nybyggeri i gang, hvor vand

og svamp efterfølgende stortrives, mens bygherren efterfølgende erklærer sig konkurs fra Spanien, skal bekæmpes."

Herning Kommune:



Mette Gottenberg, Herning, nr. 14 på Venstres liste:

43 år. Pædagogassistent. Bestyrelsesmedlem og sekretær i Venstre, Hammerum-Gjellerup.

Mailadresse: gottenborg81@gmail.com

Mærkesager: Børn og familier, utilpassede unge, Boligreguleringsloven, velfærdsteknologi, ældre og syge, socialt udsatte på gadeplan.



Lars Dohn, Herning, opstillet som nr. 7 for Enhedslistens

63 år. Lærer. Medlem af Folketinget, valgt for Enhedslisten.

Boligordfører. Mailadresse: lars.dohn@ft.dk

Mærkesager: Kommunen skal tilslutte sig Boligreguleringsloven.

Derudover vil Enhedslisten:

- foreslå en akutpakke mod ungdomsarbejdsløsheden
- sikre lokal indflydelse på folkeskolen
- bekæmpe dumping af løn- og arbejdsforhold
- have en torvehal på Bethaniagades P-plads
- have bedre forhold for bløde trafikanter
- have bedre vilkår for inklusion i daginstitution og skole af børn, der skal have særlig opmærksomhed
- kæmpe mod forringelser af de offentligt ansattes arbejdsvilkår, som vi så det i lærer-lockout'en

Kolding Kommune:



Gert Verner Jørgensen, nr. 18 på liste A:

LLO's advokat i Kolding opstiller til kommunevalget for at varetage lejernes interesser i byrådet. Gert V. Jørgensen har mere end 25 års erfaring i sagsbehandling for lejere.

Holstebro Kommune:



Niels Ulrik Nielsen, nr. 2. på liste A:

Driftschef. Formand for den socialdemokratiske gruppe i kommunalbestyrelsen. Mailadresse: NUN@lejerbo.dk

Mærkesager: Kommunalbestyrelsen i Holstebro afskaffede med én stemmes flertal Boligreguleringsloven for fire år siden.

"Så når vi nu vinder valget – så tænker jeg, at vi kan sikre Boligreguleringsloven indført igen i Holstebro Kommune. Her klynker vi meget over, hvad regering og regionsråd gør imod os. Vi kritiserer, at de skader vores muligheder for at udvikle os. Men omkring boligreglerne er den en sag, hvor vi helt selv har bestemt at melde os ind i udkantsdanmark. Det er ikke altid andres skyld. Vi har selv et ansvar".

7 LLO-JURISTER SKRIVER PÅ SKIFT:



Maria Berth



Louise Simonsen



Bente Kristensen



Jakob Møldrup-Lakjer



Tine Storang



Zaza Jakobsen



Henrik Gøttrup

5 GYLDNE REGLER NÅR DU SKAL FLYTTE

En af de mest hørte sætninger som sagsbehandler hos LLO er

”Jeg skal snart fraflytte mit lejemål og han (udlejer) er kendt for ikke at betale depositum tilbage. Hvad gør jeg nu???”

Derfor har vi i LLO Vestsjælland udarbejdet 5 gyldne regler, som det er kloget at have i mente ved en fraflytning, nemlig: Lejemålet skal afleveres i samme stand som modtaget

Kort før nøgleanlevering gennemfotograferes lejemålet

Få dokumentation for, at udlejer er i besiddelse af din nye adresse

Få dokumentation med dato for, at samtlige nøgler til lejemålet er afleveret
Underskriv IKKE fraflytningsrapport efter synet, hvis der er det mindste krav, du er uenig i.

1. Hvad forstås ved nyistandsættelse?

Når du fraflytter et lejemål, skal lejemålet i princippet afleveres i samme stand som modtaget. Dvs. at har du modtaget lejemålet nyistandsat, så skal lejemålet også afleveres nyistandsat, og har du modtaget det ikke nyistandsat, så skal det selvfølgelig heller ikke afleveres nyistandsat. Herudover skal du også være opmærksom på, at en udlejer ikke kan kræve at få et lejemål afleveret i bedre stand end modtaget.

Af samme grund er det altid vigtigt, at du får anmeldt din indflytningsrapport til udlejer indenfor 14 dage efter at du er flyttet ind i lejemålet, da rapporten er din dokumentation for evt. fejl og mangler

i lejemålet ved indflytningen. Nægter udlejer at modtage eller underskrive denne, sendes indflytningsrapporten i et anbefalet brev, hvorefter din dokumentation er sikret.

Når et lejemål ved fraflytning efter lejekontrakten skal nyistandsættes menes her, at alle malbare flader skal males, slibes og/ eller lakeres. Retspraksis stiller dog ikke krav om, at gulve ved nyistandsættelse også skal afhøves.

Hvis du skal aflevere lejemålet nyistandsat, skal dette ske i håndværksmæssig korrekt stand.

Er der i lejekontraktens § 11 indført, at udlejer eller dennes håndværkere står for istandsættelsen ved fraflytningen, kan det i nogle tilfælde være en god ide ikke at nyistandsætte til trods for, at der i lejekontrakten står, at du skal nyistandsætte.

Gør da lejemålet rent, få udbedret mislighold og få lejemålet til at dufte af sæbe. Skaf desuden to malertilbud, der kan vise udgiftsniveauet for normal istandsættelse af dit lejemål. Dette kan bruges i en eventuel efterfølgende tvist om afregning af depositummet.

2. Gennemfotografer lejligheden med vidner

Når lejemålet er klargjort til aflevering i den stand, du ud fra ovennævnte mener, det skal afleveres i, er det en god ide, at du gennemfotograferer lejemålet sammen



Af Maria Berth
LLO Region Syd/
Vestsjælland
og Lolland-Falster

med to vidner, der ikke er en del af dine nærmeste, men f. eks. en nabo, kollega eller lign. Tag gerne billeder ned i toiletet, af brusekabine og af de forskellige forbrugsmålere. Dette er igen med til at sikre dig bevis i en evt. tvist om depositummet. Husk at påføre billederne en dato, evt. ved at med at fotografere dagens avis ind billedet.

3. Aflever din ny adresse

Det er din pligt at oplyse udlejer om din nye adresse, alternativt en c/o adresse. Det vigtigste er, at det er en adresse, hvor du jævnlig tjekker din post. Denne information skal udlejer være i besiddelse af senest 8 dage før flytningens dag som er den dag, hvor du overleverer nøglerne til udlejer.

4. Få kvittering for nøglerne

Du skal ligeledes få en skriftlig kvittering med dato på, at du har afleveret alle nøgler til lejemålet til udlejer. Vil udlejer ikke underskrive en sådan kvittering, så afleverer du ikke nøglerne, men sender i stedet nøglerne til udlejer i et anbefalet brev. Du har først overgivet lejemålet til udlejers disposition, når alle nøgler er i udlejers besiddelse.

5. Depositum tilbage og evt. modregning

Normalt anbefaler vi, at du ikke underskriver en fraflytningsrapport, medmindre



Tegning Jette Svane

du er 100 % enig i indholdet af rapporten. Dette betyder, at du ikke senere kan blive mødt af krav, du ikke kendte omfanget af.

Ved underskrift på en fraflytningsrapport bekræfter du som udgangspunkt, at du er enig i de stillede krav, og at disse skal udbedres på din regning. I dette tilfælde vil vi i LLO som udgangspunkt kun kunne hjælpe dig med at anfægte prisen på de udførte arbejder, såfremt disse er åbenlyst urimelige, hvilket er et meget bredt begreb.

Lejelovents regler for fraflytning er udformet sådan, at udlejer har 14 dage fra nøgleafleveringsdatoen til at stille sit fraflytningskrav overfor lejer. Denne frist kan dog være forlænget til f. eks 4, 6 eller 8 uger i din lejekontrakt § 11. Stiller udlejer ikke krav inden for denne normale 14 dages frist, har udlejer fortabt sin mu-

lighed for at stille krav, og du har nu som udgangspunkt krav på at få dit fulde depositum tilbage.

Stiller udlejer derimod krav inden for den normale 14 dages frist, og du er uenig heri, skal der protesteres imod de punkter, som du er uenig i. Her skal du dokumentere med billeder, vidner og malertilbud med videre som gennemgået ovenfor.

For god orden skyld skal det understreges, at et depositum ikke kan bos op i opsigelsesperioden. Et depositum (som højst må svare til 3 måneders ren leje) er indbetalt og står som udlejers sikkerhed ved fraflytning. Det er altså kun i det tilfælde, hvor du ved indflytning har indbetalt forudbetalt husleje (som også højst må svare til 3 måneders ren leje), at du kan bo denne sum op.

I forlængelse af punkt 2, er det en god

ide, at du ca. en måned før fraflytning skriver et almindeligt brev til udlejer, hvori du angiver, hvilken dato og klokkeslæt du sidste dag er i lejemål og hvor nøglerne kan blive overdraget og fraflytningsforretningen vil kunne finde sted.

Hvis udlejer ikke kommer den dag, hvor du har oplyst ham om, at du er i lejemålet den sidste dag, forlader du lejemålet kort tid herefter og sender straks derefter nøglerne til ham i et anbefalet brev.

Dermed har du afleveret lejemålet og har garderet dig med dokumentation i form af billeder, vidner m.v., samt oplyst om, hvor du fremadrettet kan træffes, hvorefter initiativet er spillet over til udlejer.

På denne måde har du aktivt taget hånd om fraflytningen og kan nemmere kontrollere slagets gang.

LANDET RUNDT:

Top 10 i LLO

LLO's medlemstal er steget med 6,4 pct. fra 2011 til 2012 og er i dag det højeste de senere år. Her er de 10 største afdelinger i LLO iflg. afdelingernes egne, indberettede tal:

- 1.) København
- 2) Brøndby
- 3) Vestsjælland (Slagelse)
- 4) Birkerød
- 5) Aalborg
- 6) Fyn
- 7) Aarhus
- 8) Næstved
- 9) Horsens
- 10) Esbjerg

Disse 10 afdelinger repræsenterer tilsammen 88 pct. af det samlede medlemstal.

78 pct. af alle medlemmer bor Øst for Storebælt, 22 pct. vest for. Tallene er baseret på en sammentælling af enkeltmedlemmer og foreningsmedlemmer i hver afdeling.

HORSENS:

Advokat forsøgte at få LLO-formand fjernet

En advokat i Horsens kørte det helt tunge skyts frem, da han forsøgte at få gjort LLO-formanden i Horsens, *James Arbøl*, inhabil som boliglægdommer i al fremtid. *Tim Haarbo*, som er inkasso-advokat i det store advokatfirma, *Ladegaard, Rasmussen og partnere*, påberåbte sig intet mindre end Den Europæiske Menneskerettighedsdomstol, da han forsøgte at overbevise dommerne ved Boligretten i Horsens om James Arbøls påståede inhabilitet. Tim Haarbo var i sagen advokat for en udlejer, *Henrik Heide Petersen*, men de fik ikke et ben til jorden og tabte sagen med et brag.

Sagen var en udløber af en strid om 15.000 kr. i en flytteopgørelse i et lejemål i Løsning, som ejes af Heide Petersen og hvor Arbøl var udpeget som lægdommer.

I sin afgørelse siger Boligretten i Horsens, at der hverken i almindelighed eller i denne sag er grund til at rejse tvivl om Arbøls habilitet. Retten hæfter sig ved, at sagsbehandleren i sagen om flytteopgørelsen netop var en anden end Arbøl.

James Arbøl siger til Vi Lejere om sa-



James Arbøl – dom for at være habil.

gens udfald: "Der er udlejere og deres købte og betalte advokater, der forsøger at fremstille LLO som en lusket forening. De prøver med de ufine metoder, når de ikke kan komme igennem med de saglige. Men den gik heller ikke denne gang".

Det er nemlig anden gang, nogen forsøger at få fjernet Arbøl, fordi han skulle være partisk. Første gang var i 1988. Dengang handlede sagen om ham som huslejenævnsmedlem. Da vandt Arbøl sagen ved Vestre Landsret. Også dengang var modparten Ladegaard, Rasmussen og partnere. KjH

DE UDSATTE OMRÅDER:

Betinget succes

På flere områder har indsatsen i socialt udsatte områder - også kaldet ghettoer - virket efter hensigten, viser forskning, men der er ingen effekt af indsatsen i forhold til beboersammensætningen. Flere beboere kommer i arbejde, de ledige er ledige i kortere tid, og beboerne bliver mere tilfredse med at bo i boligområdet, men beboersammensætningen ændrer sig ikke, når man investerer socialt, fysisk og økonomisk i socialt udsatte områder, viser en ny undersøgelse. Kraks Fond Byforskning, har påvist, at de seneste årtiers politiske fokus på at ændre beboersammensætningen i udsatte boligområder, ingen effekt har haft.



Lejer-trivsel, sommeren 2013.

Hanne nyder på 26. år sin leje-lejlighed i Rødovre ved København. Hunkatten Futte har "kun" rundet de 18.

KOLDING:

Aktindsigt - Sådan!

Formanden for LLO i Kolding, *Peer Marfelt*, har gennem et langt liv haft nytte af aktindsigt i forskellige sammenhænge. Han har stor erfaring med, hvordan man gør, og vil gerne dele sin viden med andre. Tidsfristen på 10 dage skal man holde fast i, siger han. Det er ofte den, kommunerne ser stort på.

Peer Marfelt har lavet denne skrivelse som et forslag til, hvordan en begæring om aktindsigt kan se ud. Han gør på forhånd opmærksom på, at den ikke vil blive lige vel modtaget alle steder. "Det skal man blæse på", siger han. Marfelt har i oktober klaget til Folketingets ombudsmand over Haderslev Kommune, som ikke ville udlevere det, han bad om.

Hans standardskrivelse lyder således:

Att.: Hvem begæringen skal stiles til

Vedrørende: Sagsnavn (aktuel adresse og evt. matr.nr.).....

Journalnummer, CPR. nr.

Begæring om aktindsigt

Som part i sagen anmoder jeg i henhold Forvaltningsloven om aktindsigt i ovennævnte sag.

Jeg beder om at blive gjort bekendt med alle aktstykker, herunder bl.a. evt. notater, mødereferater og aktens journal-liste, samt skriftlig oplysning om, hvorvidt alle aktstykker i sagen vil blive stillet til min rådighed.

Med hensyn til notater henviser jeg til lovens krav om notatpligt, jf. bl.a. § 6 i lov om offentlighed i forvaltningen.

Jeg beder Dem oplyse i hvilke forvaltningsafsnit sagen har været behandlet til dato samt hvilke sagsnumre, den har i disse forvaltningsafsnit. Jeg henleder opmærksomheden på forvaltningsmyndighedens vejledningspligt, jf. § 7 i forvaltningsloven.

Såfremt der efter Deres opfattelse er lovhjemmel til at undtage aktstykker i denne sag fra aktindsigt, beder jeg om følgende:

1. en angivelse påført journal-listen ved de aktstykker, som med lovhjemmel er undtaget aktindsigt.
2. ekstrakter af de aktstykker, som med lovhjemmel er undtaget aktindsigt, jf. bl.a. § 10 og §§ 12-15 i Forvaltningsloven.
3. en redegørelse og herunder en begrundelse for, hvorfor jeg med lovhjemmel efter Deres opfattelse ikke er berettiget til at modtage eventuelle aktstykker, jf. bl.a. § 22 i Forvaltningsloven.

Jeg forventer indenfor den lovlige frist på 10 dage, jf. § 16, stk. 2 i Forvaltningsloven, at modtage Deres fyldestgørende skriftlige svar på alle mine anmodninger. Jeg anmoder om at få tilsendt 1 kopi af samtlige dokumenter i sagen og journal-liste, registre og andre fortegnelser, som vedrører den pågældende sags dokumenter, jf. forvaltningslovens § 9.

Med venlig hilsen

Peer Marfelt siger, at det er en god ide selv at møde frem og bede om at se alle papirerne, hvis man vil have aktindsigt.

"Hvis man skriver til borgmesteren, uanset anledning, så skal man huske, at han i medfør af reglerne om god forvaltningssskik bør svare så hurtigt som muligt og give meddelelse om evt. årsager til, at sagen eller besvarelsen forsinkes", siger LLO-formanden i Kolding.

KjH



Mariagerfjord med købstaden Hobro har valgt Boligreguleringsloven fra.

MARIAGERFJORD:

Brev fra LLO's regionsformand

I Mariagerfjord er der knap 1.500 ubeboede, privat-ejede boliger. Helt præcist 1.466.

Derfor gør formanden for LLO, region Midt, *Helle T. Vile*, kommunalbestyrelsens medlemmer opmærksom på, hvilke muligheder de har for at bekæmpe faldefærdige rønner og dårlige boligforhold, hvis de valgte Boligreguleringsloven til i stedet for fra. Kommunen har mange gange diskuteret fordele og ulemper ved reguleringsformen, når det gælder huslejerne i kommunens 6.000 boliger. I sit brev skriver Helle T. Vile, at det også drejer sig "om at sikre et positivt indtryk af bovilkårene, når kommunen søger at tiltrække arbejdspladser".

KjH

SYD/VEST SJÆLLAND:

Ny formand i Slagelse er gammel kending

Claus Karup blev valgt til bestyrelsen og *Bjarke Ekman* nyvalgt som suppleant. Ellers var der genvalg over hele linien, da Lejernes LO, region Syd/Vest Sjælland og Lolland-Falster holdt generalforsamling i Næstved i juni.

På generalforsamlingen blev det oplyst, at Slagelse afdeling har fået ny formand. Det blev *Poul Erik Jensen* - måske bedre kendt som næstformand i landsorganisationen. Slagelse har i øvrigt også fået egen hjemmeside.

KjH

HVAD ER GODT OG HVAD ER DÅRLIGT INDEKLIMA?

I modsætning til hvad mange udlejere går og tror, så kan man kan ikke lufte sig ud til et ordentligt indeklima. En bygning skal ventileres!

Hvordan bygningens indeklima er, er én ting. Hvordan vi som mennesker oplever et indeklima, kan være lige så forskelligt, som vi er som mennesker.

Et eksempel kan være, at det som én person oplever som ubehagelig træk, kan for en anden være en behagelig kølig brise. Eller en speciel lugt kan give opkastningsfølelser hos én, mens en anden knapt nok bemærker den.

Alt sammen har noget at gøre med, hvor sensitive vi er i forhold til de ting, som vores sanser påvirkes af i vores bolig, på arbejdet eller i campingteltet.

Når vi befinder os i et rum, der skærmer os fra udeluften har vi et indeklima.

Vigtigst: temperaturen og luftens kvalitet

Med det på plads så lad os kigge på, hvad der virker på indeklimaet. Her er det temperaturen og luftens kvalitet, som er vigtigst. Støj, lyd og lys synes ikke at have lige så stor effekt som førstnævnte. Sikkert fordi vi selv ret nemt kan gøre noget ved det og også forstår det.

Mangler vi lys, sætter vi en ekstra lampe op. Støjer naboen, banker vi på og beder dem om at dæmpe sig lidt og lign. Den bygning, vi bor i, er den vigtigste faktor.

Ejendomme opført fra ca. 1890 og frem til 1950'erne har i mange tilfælde undergået mere eller mindre vidtgående renoveringer. Men ofte er varmekilden og ydervægge, tage



Artiklens forfatter, Thomas Sørensen, på medlemsbesøg. Han slår fast: "Når udlejer eller viceværten synger den gamle sang om, at du ikke lufte ordentligt ud, så spørg til ejendommens ventilationssystem, hvordan det virker og hvornår der sidst har været service på det".

og kældre originale og fra husets opførelse. Ventilationen forgår som naturlig ventilation via aftrækskanaler fra de enkelte lejemål.

Moderne, fjernstyrede varmekilder

Samtidig er der bygget mange nye lejligheder fra 2000 og frem, hvor indeklimaet er kraftigt styret af ventilationsanlæg eller klimaanlæg med indblæsning af opvarmet udeluft.

Moderne, fjernstyrede varmekilder og

store glasflader ala drivhuse gør det svært at tilpasse indeklimaet til den enkelte beboer, da indeklimaet styres fra et centralt sted i bygningen.

Når gamle ejendomme ændres

Problemerne med gamle ejendomme opstår som regel ved ændringer i bygningsfysikken. I gamle dage var fremløbstemperaturen i centralvarmen højere, ca. 90 grader. Nu er den sænket til ca. 55-60 gader, hvilket bety-

FUP OG FAKTA

I modsætning til hvad mange udlejere går og tror, så kan man kan ikke lufte sig ud til et ordentligt indeklima.

En kuldebro er et sted i konstruktionen, som er mærkbart dårligere isoleret end resten eller kraftigt varme/kuldeledende.

Det er for eksempel en forkert udført alu-vinduesramme og karm..

En bygning skal ikke bare lufte ud eller kunne ånde. Den skal ventileres! Naturligt eller mekanisk.



Det kunne ligne kunst, men det er...ja skimmelsvamp i et køkken

der, at de gamle radiatorer har problemer med at varme de rum op, de står i. Samtidig har moderniseringer af køkken og bad betydet, at de naturlige aftrækskanaler, som er en vigtig del af den oprindelige, naturlige ventilation, bliver lukket af små el-ventilatorer og emhætter, som er beregnet til parcelhusbyggeri. Hvis ejendommen så samtidig har fået nye, tætte vinduer, begynder der at være risiko for at luftfugtigheden i lejemålet stiger og for at der opstår kondensdannelse på klimaskærmens kuldebroer. Så får vi skimmelsvamp.

GODT OG DÅRLIGT INDEKLIMA

Godt indeklima

er en følelse af velbehag ved ophold i rummet uden at fryse eller opleve anden irritation af vores sanser. Godt indeklima bemærkes sjældent, da det er, som det skal være.

Dårligt indeklima

er, når vi føler ubehag ved ophold i et rum.

Kulde, støj og dårligt lys er noget, vi kan gøre noget ved selv. F.eks. kan vi tage en sweater på, hvis det er koldt.

Dårlig eller forurenede luft er noget mere alvorligt, og generne, som kommer af det, ligner tit forgiftningssymptomer som ondt i hovedet, generede luftveje, kløende øjne og udslæt på huden. Symptomerne tiltager, jo længere man opholder sig i rummet.

HVAD DU KAN GØRE FOR DIT INDEKLIMA

Den største og værste årsag til indeklima-problemer er forbundet med kvaliteten af luften, som kan være forurenede af den ene eller anden årsag.

Grunden til, at det virker så voldsomt på os er, at alt hvad vi inhalerer, går direkte via lungerne i vores blodbaner og bliver fordelt til resten af kroppen uden noget større filter. Vores luftveje og øjne bliver som regel generet først. Senere kan man få alle mulige forskellige reaktioner på det.

Sådan gør man ikke!

Men hvordan ødelægger man selv sit indeklima bedst?

Det er ret nemt!

- Lad være med at gøre rent og behold skoene på, når du går ind.
- Brug store mængder stearinlys-gerne duftlys.
- Hold mange kæledyr med pels.
- Ryg store mængder cigaretter
- Åben aldrig vinduerne og kom en sok i ventilationskanalen.
- Lav al mad med låget af og steg hårdt og længe.

Møbler ved kolde ydervægge

Oftentimes er vi dog ikke selv skyld i indeklima-problemerne.

De er oftest en kombination af mange enkelte ting. Mange gamle husråd og løsninger er tilsyneladende gået i glemmebogen. For eksempel, at man ikke må stille møbler op af kolde ydervægge. Der opstår kondens på bagsiden og derfor mulighed for vækst af skimmelsvamp. Hvis væggen derudover er tapetseret med glasvæv og plastmaling, er der masser af mad til skimmelen og der kan gå lang tid, før angrebet får spist sig igennem til indersiden, så det bliver opdaget.

Pas på de billige møbler

I gamle dage var stort set alle møbler på ben, så der var ventilation og der kunne vaskes gulv under dem. Bagsiden var udformet sådan, at det ikke var muligt at skubbe møblet helt op af væggen så luftcirkulationen var sikret.

Moderne møbler har tit sokler som slutter meget tæt til gulv og væg og som derfor samler skidt og blokerer for ventilationen.

Moderne køkkener har bagplader og tætte sokler ud mod kolde ydervægge og kan ophobe snavs, fugt og kondens. Tit er der heller ikke monteret radiator i køkke-

net som kunne hjælpe lidt. Derimod har de gamle "listekøkkener" eller "snekkekøkkener" aldrig bagbeklædning i skabene, og der er aldrig monteret overskabe over køkkenvask og komfur, så mados og damp kan fanges bagved.

Normalt er moderne møbler og køkken-elementer lavet af en eller anden form for "møbelplade" - spånplade, MDF eller lignende og den lim, som bruges til disse plader, kan indeholde giftige bestanddele, som afgasser skadelige stoffer til indeklimaet. Specielt de billige "køb-5-garderobeskabe-for-en-10'er" - typer skal man være forsigtig med. Prøv selv at lugte til dem!

Hvordan opnår man så et godt indeklima?

Gør rent og husk at vaske gulv grundigt ca. én gang om måneden, specielt i entreen, da man slæber en masse skidt med ind.

Placer møbler så det er nemt at komme til med støvsugeren over, under og på siden af dem. Lad være med at "overmøblere" og smid "velmente møbelgaver" ud eller til genbrug, hvis du ikke har ønsket dig dem i forvejen.

Vælg møbler af massivt træ.

Sørg for gennemtræk når du støvsuger, så husstøvmidernes efterladenskaber bliver båret med ud med den gamle luft.

Luft ud med gennemtræk 2-3-gange om dagen indtil du kan mærke, at luften er skiftet efter ca. 5 min. Gør det om morgenen, efter madlavning og inden sengetid.

Hvis der er mekanisk ventilation, skal man holde øje med, at den virker ordentligt.

Hold øje med bygningskader og specielt vandskader, der ofte giver skimmelsvamp som følgeskade.

Vær opmærksom på kolde ydervægsoverflader som er behandlet med glasvæv og plastmaling, da de kan holde på fugt og kondens og forårsage skimmelsvamp.

Er du i tvivl om problemer med indeklimaet, så få det undersøgt og find årsagen. Lad være med at acceptere symptombehandling.

Og husk: Man kan ikke lufte sig ud til ordentlig ventilation. Så når udlejer eller viceværten synger den gamle sang om, at du ikke lufte ordentligt ud, så spørg til ejendommens ventilationssystem, hvordan det virker og hvornår der sidst har været service på det.

København og Aarhus:

Katastrofal mangel på betalelige boliger

I de mindre kommuner er problemet et andet: her døjer man med en ublu spekulation i udlejning af faldefærdige rønner og en urimelig udnyttelse af lejerne. 19 mindre kommuner har besluttet, at Boligreguleringsloven ikke gælder hos dem. Det skader både lejerne og kommunens økonomi.

Tirsdag den 19. november 2013 er der kommunalvalg. De to seneste kommunalvalg i Danmark fandt sted i november 2005 og 2009. Siden 2005 har vi haft en finanskrisen. Både boligejere og lejere har døjet med efterveerne. Samtidig står vi nu midt i den voldsomme befolkningstilvækst til byerne, som eksperterne forudså allerede for 10 år siden. Den overordnede boligpolitik besluttes i Folketinget. Uanset dette har kommunalpolitikkerne, som omtalt indgående i august-udgaven nummer af Vi Lejere, meget stor indflydelse på bovilkår, boligbyggeri, husleje etc.

Hvordan står det til i de to socialdemokratiske-styrede stor kommuner, København og Aarhus, og hvordan ser det ud, i de mindre venstre-styrede kommuner i Jylland? Svaret er - i overskriftsform: I storbyerne døjer man med en katastrofal mangel på betalelige boliger, i de mindre kommuner døjer man med en ublu spekulation i udlejning af faldefærdige rønner og en urimelig udnyttelse af lejerne.

København og boligmanglen

Boligmanglen i København er et faktum. En voldsom befolkningstilvækst har betydet, at antallet af kvm. pr. person i København er faldet fra 59,05 til 56,04 kvm. Beboerne i København har 10 kvm mindre at bo på end gennemsnittet for hele landet. Tallene indikerer, at de mange nye boligsøgende må dele lejligheder. Mange kan bare ikke betale den meget høje leje (10.000 kr. pr måned for 90

kvm) i nybyggeriet eller huslejen i en ældre, moderniseret lejlighed

Nybyggeriet har været domineret af privatejet udlejningsbyggeri. Frem til 2020 vil Københavns befolkning vokse med 77.000 eller 13,7 %.

I april 2013, dvs. uafhængigt af spidsbelastningen op til studiestart i efteråret, oplyste minister for by, bolig og landdistrikter, Carsten Hansen, at CIO og KKK i København har 15.000 personer på venteliste til en kollegie/ungdomsbolig.

LLO har for længst påpeget det faktum, at der er forsvundet tusindvis af betalelige boliger i København, dels fordi Københavns mange andelsboliger (den mest udbredte boligform i København med over 30 % af boligerne) på grund af en manglende rettidig omhu har fået lov til at blive 10-doblet i pris i de sidste 10 år og dels fordi de private udlejere laver betalelige boliger om til dyre ubetalelige boliger, fordi man overmoderniserer lejlighederne ved genudlejning.

Det er Folketinget, der har ansvaret for prisreglerne for andelsboligerne og det er Folketinget, der har ansvaret for overmodernisering ved genudlejning af betalelige privatejede lejligheder, men det er kommunalpolitikkerne, der beslutter, hvor mange boliger, der skal bygges i kommunen. Indirekte beslutter man også, om det skal være leje-, andels- eller ejerboliger.

Kun få almene boliger

I statistikken kan man læse, at i de sidste

to kommunalvalgsperioder, nærmere 2006 til 2012, har private bygherrer i Københavns Kommune fået lov til at opføre 8.878 boliger. De almene boligselskaber har opført 1568 boliger. Der er kun bygget privatejede kollegier, og hvad der svarer til ca. 757 kollegier. Der er ikke bygget almene kollegier og fra 1995 til 2011 havde Københavns Kommune sat stop for byggeri af almene ungdomsboliger.

Det hjælper ikke de boligsøgende, at mange boliger i København koster under 5.000 kr. om måneden, når den flyttekæde, hvor familierne i betalelige boliger skulle flytte til dyre og større lejligheder eller ejerboliger ikke fungerer, og når de betalelige boliger tvangsmoderniseres ved genudlejning.

Kommunen har nu vedtaget et budget for 2014, så der i perioden 2014-2015 kan støttes og bygges 640 almene familieboliger og 600 almene ungdomsboliger. I forvejen lå der i budget 2013 plads til 580 almene familieboliger og 145 almene ungdomsboliger, samt (via en overskudspulje i 2013) 165 almene familieboliger, 30 bofællesskaber og 225 ungdomsboliger.

Aarhus og boligmanglen

Boligmanglen i Aarhus er ligeledes et faktum. Aarhus holder dog skansen med et antal kvm pr. bolig, som er næsten uændret fra 2005 til 2013, nemlig omkring 57 kvm. pr. beboer. Frem til 2020 vil Århus' befolkning vokse med 28.000 eller 8 %.

I Aarhus fylder andelsboligerne ikke så meget, så derfor mærkes de store prisstig-



I København har nybyggeriet været domineret af privatejet udlejningsbyggeri. Tusindvis af betalelige boliger er forsvundet og byggeriet af almene boliger er nærmest gået i stå. Frem til 2020 vil Københavns befolkning vokse med 77.000. Overborgmester Frank Jensen vil nu have nedsat en boligkommission med det formål at sikre betalelige boliger i hovedstaden.



I Aarhus er især de privatejede udlejningsboliger blevet meget dyre. Også her moderniseres der før genudlejning med høje huslejer til følge. Eller der bygges nyt med fri, aftalt leje. Til gengæld er kommunen omfattet af Boligreguleringsloven. (Arkiv-foto fra det populære Trøjborg-kvarter).



Hvis Boligreguleringsloven gælder i kommunen, har kommunen også et effektivt redskab til at fremme istandsættelse af dårlige ejendomme for udlejers regning eller med støtte fra byfornyelsesmidlerne. Loven betyder også, at kommunen sparer udgifter til individuel boligstøtte. (Arkivfoto)

ninger på andelsboliger ikke så meget. De almene udlejningsboliger og de privatejede udlejningsboliger står hver for ca. 30 % af boligerne. Især de privatejede udlejningsboliger er blevet meget dyre, fordi de også i Aarhus moderniseres ved genudlejning eller fordi de er fremkommet som nybyggeri med fri, aftalt leje.

Aarhus kommune har ifølge statistikken fået opført 6.646 privatejede boliger i perioden 2006 til 2012, 1.247 almene boliger., 48 almene kollegieværelser og 332 privatejede kollegieværelser.

I april 2013 stod 8000 unge på venteliste til kollegier/ungdomsbolig. Aarhus har en boliggaranti til unge og søger at løse den ligesom København med nybyggeri og ommærkning af almene familieboliger/ældreboliger til ungdomsboliger.

Aarhus byråd har tidligere besluttet at bygge 325 ungdomsboligenheder pr. år i 2010 - 2014, samt fremskaffe 50 ungdomsboligenheder ved ommærkninger/udlejningsaftale i eksisterende familieboliger. Nu har kommunen i perioden 2014 til 2016 forhöjet med ekstra i alt 1475 boliger til unge.

I perioden 2013 til 2016 har kommunen besluttet at bygge 200 almene familieboliger årligt. Denne ramme er nu fra 2014 hævet med 50 om året.

LLO og storbypolitikken

LLO ser helst, at kollegier/ungdomsboliger bliver til alle med en fælles og lige-for-alle-opskrivning, men desværre kan man ikke i København som i Aarhus blive enige om at samle opskrivningen ét sted. Vi ønsker alment ungdomsboligbyggeri, fordi lejen er lavere, den forbliver omkostningsbestemt i hele boligens levetid, der er beboerdemokrati og der er typisk en mere rimelig ordning ved ind- og fraflytning.

Vi ønsker, at kommunerne sørger for betalelige almene familieboliger og ikke nyt, privatejet byggeri, som lejes ud til meget høje huslejer, indtil finanskrisen er overstået, sådan at boligerne kan sælges som ejerlejligheder. Vi så gerne, at borgmestrene i de to storbyer retter en skriftlig henvendelse til regeringen og anbefaler, at Folketinget afskaffer Boligreguleringslovens paragraf 5 stk. 2, fordi denne paragraf fjerner betalelige boliger fra byen. Det var det, Ritt Bjerregaard gjorde i hendes tid som overborgmester.

De 19 "sorte" kommuner

Det er kommunalbestyrelsen, der bestemmer, om vedligeholdelsestilstanden og huslejeafsættelsen i det privatejede ud

lejningsbyggeri kommunen skal styres af Lejeloven eller Boligreguleringsloven. Boligreguleringsloven er en stor fordel for lejerne, men desværre er der nogle få, nemlig 19 kommuner ud af Danmarks 98 kommuner, hvor kommunalbestyrelsen ikke vil have, at Boligreguleringsloven skal gælde.

Langt de fleste af disse kommuner har en borgmester fra partiet Venstre, én har en konservativ borgmester, og tre kommuner, Fredensborg, Mariagerfjord og Holstebro, har en socialdemokratisk borgmester.

For især de mindre jyske kommuner gælder, at mange af dem har en høj rate af ubeboede boliger. Omkring 8 - 10 % af boligerne står tomme og mange af dem er meget nedslidte og forsømte. Mange af de dårlige boliger udlejes af spekulanter til en alt for høj og ublu leje. Samtidigt skæmmer de faldefærdige rønner bybilledet. Derfor har Folketinget efter et betydeligt pres fra kommunerne genåbnet en pulje til landsbyfornyelse i 2014 og 2015 med 200 mio. kr. hver år.

Så kommunerne kan efter byfornyelsesloven støtte, at nedslidte udlejningsboliger genoprettes, hvis udlejer vil. Ellers er alternativet en tvangsnedrivning. Heldigvis kan LLO's tillidsfolk i det jyske berette, at det erkendes af flere og flere kommuner, at hvis Boligreguleringsloven gælder i kommunen, har kommunen et effektivt redskab til at fremme istandsættelse af dårlige ejendomme for udlejers regning eller med støtte fra byfornyelsesmidlerne.

Holstebro og Herning

For kommuner med byer med en vis andel af storhuse (mere end 6 lejemål) som for eksempel Holstebro og Herning, er der herudover den fordel ved Boligreguleringsloven, at lejen ligger lavere, end hvis lejen reguleres efter lejeloven. Det betyder ikke bare, at lejernes boligomkostninger står i et mere rimeligt forhold til ejerboligernes boligomkostninger, det betyder også, at kommunen sparer udgifter til individuel boligstøtte. Bare 10 % højere leje som ureguleret kommune betyder for eksempel en forøgelse af boligstøtteudgifterne i Holstebro kommune med 1,9 mio. kr.

Udlejerne plejer at anføre, at Boligreguleringsloven påfører udlejer øgede administrative omkostninger, fordi man skal varsle lejeforhøjelse med et omkostningsbestemt budget. For det første skal man huske, at dette kun gælder de såkaldt storhuse, dvs



DE 19 "SORTE" KOMMUNER

De 19 kommuner, der ikke vil det bedste for lejerne, er følgende: Fredensborg, Greve, Solrød, Billund, Fanø, Tønder, Varde, Ærø, Herning, Holstebro, Ikast-Brande, Ringkøbing-Skjern, Samsø, Struer, Læsø, Mariagerfjord, Rebild, Thisted og Vesthimmerland.

lemål. I småhuse kan udlejer i regulerede kommuner nøjes med at skrive, at lejen skal forhøjes, fordi det lejedes værdi er steget.

Udlejer skal ganske rigtigt fremlægge et budget for ejendommens omkostninger, men udlejer får også over huslejen betalt udgiften til administration. Varslingen med et budget giver lejer en rimelig indsigt som forbruger, og lejer kan, hvis lejer vil, medvirke til, at udlejer driver sin virksomhed så økonomisk fornuftigt som muligt. Udlejer får ekstra for alle forbedringer og dertil et afkast, som for de ældre ejendomme beregnes som 7 % af 15 alm. vurdering. Det er ikke lejers skyld, at alt for mange udlejere har haft euforiske forventninger til meget store prisstigninger på udlejningsejendommene, hvis huslejerreguleringen måske en dag afskaffes af politikerne. Disse forventninger har drevet prisen så højt op på udlejningsejendommene, at det i loven fastsatte afkast i dag ikke står mål med salgspriserne.

FRANK JENSEN TIL REGERINGEN:

NEDSÆT EN BOLIGKOMMISSION

Københavns overborgmester, Frank Jensen, opfordrer nu regeringen til at nedsætte en boligkommission, der kan sikre mulighederne for opførelse af betalelige boliger i København, så København får blandede kvarterer og boliger, som alle har råd til. Målet er at bygge 9.000 almene boliger frem til 2025, så helt almindelige lønmodtagere har råd til at bo i byen. Et andet mål er blandede kvarterer, så man undgår en opdeling i rige og fattige bydele.

Efter Frank Jensens forslag skal en boligkommission inden for et halvt år komme med en række konkrete forslag, der kan sikre, at der også bliver bygget almene boliger i attraktive områder med høje grundpriser. "F.eks. bør en kommission undersøge, om det er muligt at ændre planloven, så kommunerne kan stille krav om 20 pct. almene boliger i nye, attraktive boligområder, så vi får en by i balance", siger Frank Jensen.

Han tilføjer, at kommunen i det seneste budget har afsat 200 mio. kr. til flere almene familie- og ungdomsboliger.

BOLIGREGULERINGSLOVEN SIKRER GODE BOLIGER

Hvis kun lejeloven gælder, kan udlejer så nemt som ingenting fortsætte udlejning af faldefærdige rønner til høj leje. Forklaringen er følgende: Lejer klager til Huslejenævnet, nævnet kan kun sætte lejen ned efter det lejedes værdi, udlejer anker til Boligretten og møder her op med masser af sammenligningslejemål, hvor lejerne betaler høj leje, fordi mange lejere ikke tør protestere, eller fordi boligsikringen betaler en del af gildet. Udlejer vinder sagen, den høje leje fastholdes, og udlejer slipper for at istandsætte og vedligeholde.

Gælder Boligreguleringsloven, vil sagen forløbe således: Nævnet konkluderer, at der ikke er sammenlignelige lejemål i storhuse i kommunen (efter Brl. § 29 c), nævnet beregner derfor lejen efter udlejers omkostninger (et skyggebudget). På grund af mangler sættes lejen ned og udlejer får en tidsfrist til udbedring af manglerne. Udlejer anker til Boligretten, men da der ikke er sammenlignelige lejemål i storhuse i kommunen, må Boligretten bruge samme fremgangsmetode som nævnet med det resultat, at udlejer ikke kan smygge sig udenom.

Her i Holstebro skulle huslejen stige med 75 pct.

Lejerne ved stadig ikke, om de er købt eller solgt. Sagen ligger i Landsretten.

Holstebro valgte 1. maj 2011 at afskaffe Boligreguleringsloven. En beboer på Mejdalvej i en bebyggelse på fire etager opført 1948 – 49, fik den 7. februar 2012 varslet en lejestigning fra 374 kr. pr. kvm om året til 655 kr. pr. kvm årligt. En stigning på ikke mindre end 75 pct. Huslejenævnet gav med dissens udlejer medhold, men Boligretten satte lejen til 500 kr. pr.kvm., fordi der var rod i udlejers sammenligningslejemål. Det svarer til en anderledes stigning på 33 pct.

Udlejer har nu anket til Landsretten og lejerne ved ikke, om han er købt eller solgt. Havde Holstebro haft Boligreguleringsloven havde huslejenævn og boligret skullet sætte lejen til omkring 500 kr. pr. kvm årligt, og lejerne kunne sove roligt om natten.

I dag er situationen den, at de øvrige lejere heller ikke ved, om de ender med at få deres husleje op på det krævede niveau.

Herning: 600 kr. pr. kvm. i stedet for 500 kr.

Også Herning kommune har valgt, at Boligreguleringsloven ikke skal gælde. For en lejer i ejendommen Sydgaden 11A i Snejbjerg betød dette højere leje. Huslejenævnet godkendte i 2009 en leje for et lejemål på 576 kr. pr. kvm årligt. En leje efter Boligreguleringsloven, dvs. en leje, der dækker udlejers omkostninger plus et afkast, ville give en leje på omkring 500 kr. pr. kvm.

I Holmparken i Herning godkendte Huslejenævnet med dissens fra lejerrepræsentanten d. 7. januar 2011 en lejestigning på 37 % for lejerne i 124 lejemål. For lejerne i Holmparken 2, 1. sal th. steg lejen fra 439 kr. pr. kvm. årligt til 603 kr. pr. kvm årligt. Skulle Huslejenævnet sætte lejen efter Boligreguleringsloven, ville lejen ligge omkring 500 kr. pr. kvm årligt.

J.L.



Hjørnet af Mejdalvej og Østerbrogade i Holstebro. En beboer fik varslet en lejestigning fra 374 kr. pr. kvm om året til 655 kr. pr. kvm årligt. Nu frygter de øvrige lejere også det værste. I ejendommen er der konstant tre-fem ledige lejemål.



I Herning godkendte Huslejenævnet i 2011 en lejestigning på 37 pct. for lejerne i 124 lejemål i Holmparken.



I Snejbjerg ved Herning godkendte huslejenævnet en leje her i Sydgaden 11 A, der var væsentlig højere, end hvis Boligreguleringsloven havde været gældende i kommunen.

FRA BORGENS VERDEN... OG FRA VORES:

Urimelig stempning og urimelig forskelsbehandling

Regeringen har efter en politisk aftale med Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti fremsat forslag til en ny identifikation af ghettoområder og forslag om videregivelse af oplysninger om lejere. De gældende kriterier suppleres med to nye kriterier; uddannelse og indkomst. Derudover får boligorganisationerne øgede muligheder for at udveksle og videregive oplysninger om lejere. Men "det er absolut ikke vores kop te", siger *Helene Toxværd*, formand for LLO. "At man fastholder betegnelsen "ghetto" er grundlæggende forkert og en helt urimelig stempning af boligområder. Selve udvidelsen af kriterierne kan vi godt se fornuften i, men hvis meningen er, at de udsatte områder skal have en særlig støtte, er det helt galt at starte med at kalde dem for ghettoer. Den del af forslaget, som giver boligorganisationerne mulighed for at melde problemlejere er helt uacceptabel. Det kan ikke være rigtigt, at man som borger i et alment boligområde har færre rettigheder, end man ville have i f.eks. en andelsboligforening eller i privatejet udlejning. Det er en helt urimelig forskelsbehandling".

Energisparepakken igen...

Ministeren for by, bolig og landdistrikter, Carsten Hansen, prøver nu igen i den nye folketingssamling at få flertal for sin energisparepakke. Forslaget bortfaldt i sidste samling, da hverken V, K eller EL ville stemme for forslaget som det lå. "Vi har været hos ministeren og har klart tilkendegivet lejernes interesser i denne sag", siger *Helene Toxværd*. "Det er klart, at der skal files nogle kanter. Bl.a. må man sikre, at lejerne tages med på råd, når der energirenoveres og forslaget skal ændres, så lejerne ikke kan tages på sengen af kreative udlejere, der overtaler lejerne til at betale mere, end energiforbedringerne reelt koster."

Brug for ungdomsbolig-kvoter

I regeringens netop fremsatte lovkatalog for den nye folketingssamling er der også et forslag om at omdanne mindre almene familie- og ældreboliger til almene ungdomsboliger. "Det lyder rigtig fint, men vi har brug for mere. Vi har brug for vejledende kvoter for ungdomsboliger, så kommunerne ikke kan løbe fra deres ansvar for at sikre boliger til unge" siger *Helene Toxværd*.

Forenkling og modernisering af lejelovgivningen

Et lovforslag, der ifølge regeringens lovkatalog fremlægges i 2014, vedrører en forenkling og modernisering af lejelovgivningen, herunder reglerne om varsling af lejeforhøjelser, reglerne om vedligeholdelse samt en udmøntning af regeringsgrundlagets



bemærkninger om bedre beskyttelse mod urimeligt høje istandsættelsesregninger ved fraflytning. Forslaget omfatter endvidere elementer fra udlejer- og lejerorganisationernes forhandlede "enighedsliste".

"Forslaget fremsættes efter at forenklingsforhandlingerne brød sammen efter en noget firkantet fremfærd fra ministeriets side", siger *Helene Toxværd*. "Det betød, at to lejerorganisationer trak sig ud af forhandlingerne, hvad vi i LLO beklager, da vi tror på, at vi har vi større indflydelse ved forhandlingsbordet, end hvis Folketinget laver en ny lov hen over hovedet på parterne."

Lejerne betaler også ejendomsskat

Meget apropos efterårets mange pressehistorier om forkerte ejendomsvurderinger vil skatteministeren i den kommende folketingssamling fremsætte forslag til ændring af lovgivningen. LLO hilser en ændring af loven velkommen, da de forkerte ejendomsvurderinger også har stor betydning for landets lejere. "Få har tilsyneladende forstået, at over en million husstande i lejerboliger også betaler ejendomsskat, men modsat ejerne har lejerne ingen muligheder for at klage over vurderingerne. Det er urimeligt, og det vil vi fortælle skatteministeren", siger *Helene Toxværd*.

LEJERNES LO: KURSER, KONFERENCER, MEDDELELSER

KONFERENCER VINTER 2013 OG START 2014

Lejeretskonference (HKJ), nye domme
Lørdag den 16. november 2013, Odense.

KONFERENCER FORÅR 2014

Beboerrepræsentationskursus
Lørdag den 21. februar 2014.

For at undgå store afbestillingsudgifter beder vi jer allerede nu kontakte den lokale afdeling af Lejernes LO for at tilmelde jer de enkelte kurser.

**JULEFERIE I
LANDSSEKRETARIATET 2013/2014**
Sekretariatet holder juleferielukket fra mandag den 23. december 2013 til fredag den 03. januar 2014, begge dage inkl.

**VINTERFERIE I
LANDSSEKRETARIATET 2013**
Sekretariatet holder vinterferielukket fra mandag den 10. februar 2014 til fredag den 14. februar 2014, begge dage inkl.

GENERALFORSAMLING I HORSSENS
LLO Horsens afdeling afholder den ordinære generalforsamling den 4. februar 2014. Tilmelding skal ske til kontoret. Tid og sted vil herefter blive oplyst. Håber at rigtig mange vil deltage.
Bestyrelsen

Åbningstider i LLO's landssekretariat

LLO Landssekretariatet
Reventlowsgade 14, 4., th.
1651 København V
Tlf. 33 86 09 10
Tlf. tid: Man-tors wkl. 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 -13	BYRÅD	INSTRU- MENT	GUD	TO ENS	BE- HAND- LING	RULLE (FORK.)	ILT	BYRÅDS- MEDLEM
SES I VIN- FLASKER								
VIS- MAND			7		2		NUL SPANIEN	
VÆGT- FORK.			KUNST- NER	KVÆL- STOF TON		TRÆ ZORROS MÆRKE		
HALV- BLODS	3						1 HOMO- GEN	
FISK				100		FILM		
NORGE AKTUEL SPISE		ØSTRIG FLAMME		FORH- ORD FLUOR		TAL VOKAL		
→								5
GLØDE				LITER		KÆR- TEGNE		
SKELET				STED- ORD PIGE		TO ENS MÆRKE		
TONE		RÅD					8	AF- STEM- NING
SVOVL		FISK JOD						
UDRÅB				URAN RØRE		TAL KORT		
VOKAL		GLO- RY- GENDE 4					KONS. PIGE	
SPORTS- UDØVER					BAD SES			
OST						LØB HELIUM	9	
GRINE			STED- ORD	FARVAND 50				
DYG- TIG- HED							TONE IDET	
LØFTE			GRAM	TONE NORD		550 LITER	1	
EFTER- ÅRS- OVERTØJ	6							

VINDER AF TRE FLASKER VIN I NR. 3/2013:

Ruth Sørensen Skanseparcken 43, 8400 Ebeltoft

1	2	3	4	5	6	7	8	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Indsend kodeordet, som dannes af de nummererede felter, senest 17/1 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

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 kontingentoprævningen. Password skifter fire gange om året.

Åbningstider, husk at der er mulighed for tidsbestilling

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. 13-17 + 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.

Ny IT

LLOHs sekretariat har fået ny IT. Det har betydet lidt problemer nogle dage i august og september bl.a. med forsinket modtagelse og afsendelse af mails. Men generelt er det gået over al forventning med nye og hurtigere systemer, som vil komme LLOH's medlemmer til glæde.

Julelukket og andre lukkedage

Vi holder lukket for jul og nytår fra og med mandag den 23. december 2013 til og med onsdag 1. januar 2014.

Den 2. januar åbner vi igen. Det er en torsdag. Har du brug for rådgivning, men kan du vente til ugen efter, så beder vi dig om at vente. På den måde kan vi nemlig give medlemmer med akutte problemer, opstået i julen, mulighed for at komme hurtigt til og få hjælp.

Af samme grund holder vi helt ekstraordinært lukket for muligheden for tidsbestilling denne torsdag.

Ellers forventer vi i den kommende periode kun at holde lukket for foreningstelefonen fredag 22. november 2013.

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.



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 november: jute

Password december 2013 - januar 2014: lind

Medlemstilbud

Rabatkort for perioden 1. november 2013 til 31. januar 2014

Medlemsnummer: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Postnr./By: _____

Tilbudslisten finder du på www.llo.dk - Medlemsnettet

DE STUDERENDE BOR OGSÅ TIL LEJE

LLOH var også i år repræsenteret på Københavns Universitets studiemesse. Studiemessen giver de studerende og en række organisationer mulighed for at komme i kontakt med hinanden. I løbet af fire dage kommer Studiemessen rundt på universitetets forskellige afdelinger (eller fakulteter, som det hedder på universitetssprog). LLOH var med, og de studerende, der kom forbi, fik mulighed for at få en snak om det at bo til leje - og ikke mindst for at høre om fordelene ved et medlemskab af LLO. Fire medarbejdere fra LLOH deltog på skift i messen. Her er det medlemsrådgiver *Laura Tholstrup*, der giver gode råd på Nørre Campus.



VIDSTE DU...

...at det gennemsnitlige antal kvm. bolig til rådighed for en københavner er faldet med 10 kvm. i perioden 2007 til 2013. Hermed ligger København 10 kvm. under landsgennemsnit på 66 kvm. pr. person.



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



Børnehaven "Viben" på Dortesvej i Gellerup blev brændt ned af to børn. Højesteret (billedet) har nu givet Brabrand Boligforening medhold i, at de kunne ophæve forældrenes lejemål.

Lejers ansvar for sin husstand

Højesteret har endelig afgjort sagerne om, hvorvidt forældres lejemål kunne ophæves som følge af deres børns ildspåsættelse af en børnehave, der var beliggende i ejendommen.

Sagerne omhandlede Brabrand Boligforenings ophævelse af to lejere i år 2008, hvor ophævelserne var begrundet med, at to af forældrenes børn forsætligt havde sat ild på en børnehave, der var beliggende i boligforeningens ejendom, og hvor børnehaven brændte ned til grunden.

Børnene blev idømt henholdsvis tre år og tre år og 6 måneders fængsel for brandstiftelsen, og det var først på tidspunktet for den endelige dom, som kom halvandet år senere, at Brabrand Boligforening ophævede lejeaftalerne.

Spørgsmålet for Højesteret var, dels hvorvidt børnenes adfærd kunne begrunde en ophævelse af forældrenes lejemål, dels hvor langt forældrenes forpligtigelser går, og om ophævelserne var i strid med proportionalitetsprincippet.

Højesteret: Grov misligholdelse

Der har tidligere været flere landsretsdomme, der har slået fast, at en lejer også er ansvarlig for handlinger, som er begået

af lejers husstand eller andre, som lejer har givet adgang til lejemålet.

Højesteret henviser til en række konkrete forhold, herunder at forholdet var begået på boligforeningens ejendom, at branden havde medført betydelig materiel skade og at forsætlig ildspåsættelse er en misligholdelse af en sådan grovhed, at udlejer som udgangspunkt kan ophæve lejeaftalen.

Højesteret fortog herefter en afvejning af lejers forhold, herunder det efterfølgende forløb, hvor lejers søn på tidspunktet for ophævelsen var fraflyttet lejemålet, at lejer havde boet i lejemålet i mange år og ikke tidligere havde givet anledning til retsfølgelse efter lejeloven samt at lejer havde to hjemmeboende mindreårige børn, samt at ophævelsen først var sket halvandet år efter ildspåsættelsen.

Risiko for gentagen kriminalitet

Heroverfor anførte Højesteret, at formålet med ophævelsen var at mindske sønnens tilknytning til boligområdet og risikoen for gentagen kriminalitet til gene for udlejer og lejer. Højesteret fandt, at der var en reel risiko herfor.

Samlet set fandt Højesteret således ikke, at der var grundlag for at fravige udgangs-

punktet om, at Brabrand Boligforening var berettiget til at ophæve lejemålet på grund af ildspåsættelsen, samt at det ikke var i strid med den europæiske menneskerettighedskommissions artikel 8.

Hensynet til andre lejere

Dommens resultat følger den tidligere retspraksis på området og med den grundige konkrete vurdering har Højesteret afvist udlejers forpligtigelser overfor de øvrige lejere i ejendommen for, at der hersker god ro og orden i ejendommen op imod lejers individuelle rettigheder.

Efter såvel den almindelige lejelov som den almennyttige lejelov har lejer en forpligtelse til at overholde almindelige ordensregler. Denne forpligtelse skal også iagttages af de personer, som lejer har givet adgang til det lejede, herunder husstandsmedlemmer og gæster.

At denne forpligtelse efter Højesterets dom også omfatter hjemmeboende børns kriminelle handlinger, foretaget i ejendommen eller på ejendommens arealer, er ikke overraskende.

Der er også her et stort hensyn at tage til de andre lejere i ejendommen.

AFHØVLING AF GULVE OVER VEDLIGEHOLDELSKONTOEN

Kære LLO

Jeg har skrevet til administrator af mit lejemål for at spørge, om jeg kan få dækket udgifter til afhøvling af gulvene via min vedligeholdelseskonto. Kan jeg det?

Venlig hilsen J

Kære J

Hvis der henstår over 3 års hensættelser, og lejemålet i øvrigt fremstår i rimelig vedligeholdet stand, har du lov til at anvende det beløb der overstiger de 3 års hensættelser til andre rimelige vedligeholdelsesarbejder, så som afhøvling af gulve. De seneste 3 års satser er 2011 kr. 41 pr. m², 2012 kr. 42 pr. m² og 2013 kr. 43 pr. m².

Du kan således selv beregne, hvad der skal henstå, før du har et retskrav på at lade arbejdet foretage. Hvis udlejer nægter at lade dig foretage arbejderne, selv om du er berettiget i henhold til ovenstående, vend da tilbage til os.

Venlig hilsen

Laura Tholstrup,

medlemsrådgiver, LLOH

LLO – altid på lejernes side

VIDSTE DU...

... at det samlede påbegyndte byggeri af boliger i disse år er helt nede på 11.233 boliger, og dermed kun 1000 boliger over bundniveauet i 2009 på 10.197 påbegyndte boliger. I 2006 blev der påbegyndt 36.416 boliger.

... at der i perioden 1. kvartal 2006 til 2. kvartal 2013 kun er påbegyndt 560 almene boliger i København, mens der i Aarhus er påbegyndt 2079 almene boliger i samme periode.

Valget, lejerne og boligpolitikken

Kom til politisk debatmøde om boligpolitikken, de belastede boligområder, kvartersløft og hjemløse

Onsdag den 13. november 2013 kl. 19-21

i Valby Kulturhus. Valgårdsvej 4-8. (Store sal)

Fra kl. 18.30 er der kaffe/te med en ostemad.

Samtlige politiske partier er inviteret til at stille med en kandidat, der stiller op til Borgerrepræsentationen i København eller kommunalbestyrelsen i region Hovedstaden. Efter kandidaternes indledning vil der være mulighed for at stille spørgsmål til politikerne.

Mødet slutter med en kort afrunding fra hver enkelt kandidat.

Ordstyrer: Cheføkonom i LLO, Jesper Larsen.

Arrangør: LLO, Region Øst.



Fra det forrige kommunalvalg i 2009. Mange partier byder sig til, men hvad vil de?

Kælling, tæve, so, bedrager

AF KJELD HAMMER

På LLO-kontorerne rundt om i landet er man vant til lidt af hvert, når lejere i bekneb henvender sig og beder om hjælp. Men en ny sag fra Storkøbenhavn er alligevel lidt ud over det sædvanlige. En lejer i Søborg fik onsdag den 9. oktober kl. 17,11 denne mail fra sin udlejer:

"Din griske kælling, din samfundsnasser, tæve, so, bedrager, der er ikke nok ord for at beskrive din personlighed.

Den dag du skrider ud af min lejlighed, vil være en velsignet dag. Jeg håber at du lider af en dødelig sygdom resten af dit liv, jeg håber at dit barn lider med. Jeg ber til de højere magter om at vise dig elendighed, så meget elendighed at selv dine nærmeste vil væmmes ved dig. Amen."

Vandt sag i Huslejenævnet

Lejeren henvendte sig straks til LLO Hovedstaden,

hvor hun er medlem. Kvinden ønsker ikke at få sit navn frem, fordi hun frygter, hvad udlejereren kan finde på, men LLOH kender hende og hendes sag i detaljer.

Baggrunden er, at hun i april har vundet en sag mod sin udlejer i Huslejenævnet og har et tilgodehavende på sammenlagt 51.000 kr. i for meget opkrævet forudbetalt leje og for meget opkrævet depositum gennem 8 måneder. Pengene har hun ikke set skyggen af. Udlejereren, der bor på en attraktiv adresse ved Lyngby Sø - og hvis identitet er LLO bekendt - hævder, at han ikke har en krone. Dertil svarer lejeren, at hun så ville bo pengene op. Altså blive boende i lejligheden uden at betale husleje, indtil de var kvit. Det er denne melding, der har fået udlejereren op i det røde felt.

Nogle dage før han sendte ovenstående mail, fik lejeren disse fire SMS'ere på én og samme dag:

Udlejer 1.10.13 kl. 19.27:

"Du bedes betale huslejen ellers er det ud. Du har til i morgen ellers sørger jeg personligt for at smide alt ud".

Udlejer 1.10.13 kl. 19.28:

"Denne lejlighed ryger på tvangsauktion så let din røv din fucking kælling."

Udlejer 1.10.13 kl. 19.34:

"Nærig kælling, tror du at jeg lader dig tag røven på mig. Betal eller skrid ad helvede til."

Udlejer 1.10.13 kl. 19.44

"Udligning min røv. Tror du at jeg sidder med på en guld skat. Hvor skal jeg betale afdragene fra din griske kælling. Du gik med til aftalen din so. Nu ryger lejligheden på tvangsauktion og din røv ryger med ud. For jeg har ingen penge."

Mange vrede reaktioner

Direktør i Lejernes LO Hovedstaden, *Claus Højte*, kalder sagen "et af de grove tilfælde" og tilføjer, at LLO Hovedstaden får mange vrede reaktioner fra udlejere.

"Spektret går fra irritation og vrede til trusler om vold. Denne er helt klart i den grove ende. På en skala fra 0 til 10 er vi oppe på 9 i grovhed, hvor de fleste ligger på 5. Dette her er ikke noget, vi ser hver dag. Omvendt er den rå tone i almindelighed ret hyppig. Jeg synes, denne sag fortjener at komme frem som et eksempel på, hvad man som lejer også kommer ud for."

Har du selv fået trusler?

"Jeg har fået mail, hvor afsenderen håbede, jeg ville få et dårligt liv og at min familie blev syg. Det gør indtryk, men det nytter jo ikke noget, at man lader sig kyse".

VI LEJERE

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

Mail: llodk@llodk.dk

Henvendelser vedr. abonnement: llodk@llodk.dk

Ansv. redaktør: Kjeld Hammer (DJ) – e-mail: Kijhammer@mail.dk Deadline for næste nummer: 17. januar 2014

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

Oplag: 85.000 Tryk: Color Print

Layout: xtern design

PP DANMARK

UMM