

VI LEJERE

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

SEPTEMBER 2019

WWW.LLO.DK

3

TV2 NEWS

CITAT

De opkøber, får lejerne smidt ud, renoverer og sælger til en højere pris. Det er en metode, som er enormt svær at forene med at føre socialdemokratisk boligpolitik.

KAARE DYBVAD

Kilde: Information

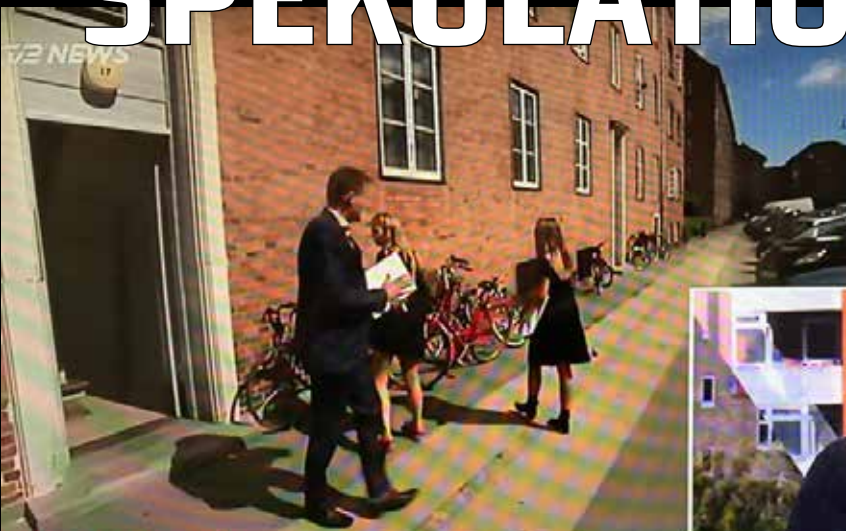


NY MINISTER VIL STOPPE HUSLEJE- SPEKULATION

13 37

SPORT

Få flere nyheder, resultater og livescores på sport.tv2.dk eller i v



KAPITALFONDE

Minister vil stoppe husleje-spekulation

13 38

SENESTE

Japan:

THOMAS
VANDT 5-0
I HØJESTERET

HVORNÅR HAR
MAN RET
TIL GENHUSNING?

NY LLO-AFDELING
I AALBORG



Endelig: boligministeriet tilbage med en dedikeret minister

Torsdag den 27. juni kunne statsminister Mette Frederiksen præsentere Danmarks nye regering og herunder også vores nye boligminister Kaare Dybvad. I LLO blev meddelelsen modtaget med begejstring, for endelig får Danmark igen et boligministerium og en dygtig og dedikeret boligminister.

Allerede få dage efter udnævnelsen fik vi lejlighed til at hilse på den nye minister og overbringe LLOs lykønskninger med udnævnelsen og også kort præsentere vores vurderinger af, hvad der trænger sig på på lejebolig-området. Vi og vores vurderinger blev godt modtaget. Det var ingen overraskelse, for fra Kåre Dybvads tid som boligordfører kender vi ham som en seriøs arbejdende politiker. Rolig, saglig, og dybt nede i substansen på sit fagområde. Og selvom vi ikke altid har været enige, så har der været et godt og tillidsfuldt samarbejde, et samarbejde som vi i LLO har sat stor pris på.

Der ligger mange og store og svære opgaver foran den nye minister, blandt andet punkterne fra den fælles erklæring, som S udformede sammen med sine støttepartier (det såkaldte forståelsespapir), men også de mange punkter fra Socialdemokratiets ambitiøse boligpolitisk plan, der kom under valgkampen. Alene i forståelsespapiret er opgaverne store – for eksempel at tage “et opgør med udenlandske kapi-



talfondes opkøb af billige lejeboliger”, lade kommunerne stille krav om op til 33% almene boliger ved byggetilladelser og vurdere, om “ghettoplanens” dispensationsadgang er tilstrækkelig.

I LLO har vi altid kunne mærke Kaare Dybvads engagement og fokus på et Danmark i balance. Og vi er ikke blevet skuffet, for hen over sommeren har Kaare Dybvad været i gang - i debatter og i indlæg i aviserne og på en måde, der giver grund til, at Danmarks lejere kan se frem til forbedringer på mange områder.

Vi i LLO ser frem til samarbejdet, og vi glæder os til at udveksle synspunkter med ministeren og hans embedsværk. Vi er slet ikke enige om alt, men det er min forventning, at vi bliver mødt af en minister, der er opsat på at forbedre vores medlemmer boligforhold.

LLO har tidligt og silde fremført sine boligpolitiske synspunkter for politikerne her på Christiansborg. I januar var landsformanden til åbent samråd med den forrige boligminister. Og straks efter den ny regering var tiltrådt i sommer, var hun inviteret til kaffemøde hos den ny boligminister.



Pæn tale men langt igen

Under overskriften “Minister vil droppe ordet “ghetto” annoncerede boligminister Kaare Dybvad i starten af juli, at han som minister vil stoppe med at bruge ordet “ghetto” som begreb. Således sagde Kaare Dybvad til Politiken, at han som minister ikke vil stemple beboerne, for “når man har været derude og set folk kæmpe for at få tingene til at hænge sammen, er det tydeligt, at det påvirker dem at bruge det negative udtryk”.

I LLO mener vi, at det er et godt og konstruktivt initiativ at holde op med at tale beboere og boligområder ned! Men vi noterer (ligesom ministeren gør det), at de bagvedliggende lovttekster ikke ændres. Der kommer derfor stadig til at optræde juridiske kategorier som “ghetto” og “hård ghetto” i lovgivningen, ligesom lovens øvrige indhold fastholdes, bl.a. med mulighed for nedrivning af gode og funktionelle almene boliger.

Så vi hilser ministerens udmelding velkommen, for det er godt, at de almene beboere nu har en minister, der tale pænt til dem og pænt om deres hjem – det er et vigtigt symbolsk skridt i den rigtige retning. Men der er stadigvæk langt igen, hvis man politisk ønsker at genoprette beboernes indflydelse på eget hjem og forhindre nedrivning af boliger, der ikke fejler noget.

**SE OGSÅ SIDERNE
3,12,13 OG 14**

DE BESLUTTER BOLIGPOLITIKKEN

FOTOS: STEEN BROGAARD/FOLKETINGET



Henrik Møller – nyvalgt MF'er og ny socialdemokratisk boligordfører



Jens Rohde (RV) – skal følge op på forgængerens løfte om paragraf 5, stykke 2.



Heidi Bank – ny hos Venstre



Mona Juul – ny hos Det Konservative Folkeparti



Lars Boje Matthiesen – ny hos Nye Borgerlige

Efter valget i juni er seks boligordførere nye på netop denne post. Af dem er fire helt nyvalgte folketingsmedlemmer.

AF KJELD HAMMER

Med folketingsvalget i juni fik Danmark ikke bare en ny regering og en ny boligminister, men valget gav også store udskiftninger i Folketingets sammensætning og på ordførerposterne for boligpolitikken. At ordførerposter omfordres efter et valg er helt normalt. Når der samtidig sker stor udskiftning i kredsen af valgte medlemmer, så fremmer det naturligvis i sig selv en udskiftning.

Ny socialdemokratisk ordfører

Efter valget er ikke mindre end seks boligordførere nye på netop denne post. Af dem er fire helt nyvalgte folketingsmedlemmer.

I landets største parti, Socialdemokratiet, bliver Henrik Møller boligordfører. Han er nyvalgt som folketingsmedlem, men har levet i og med politik hele sit liv - senest i en årrække som viceborgmester i Helsingør og i en periode fungerende borgmester. Fra barnsben er han opflasket med politik. Hans mor er den mangeårige MF'er, Lone Møller.

I rød blok gav Enhedslisten og SF genvalg til de to efterhånden erfarne boligordførere Søren Egge Rasmussen og Kirsten Normann Andersen.

Det radikale håndslag

I boligpolitiske kredse – også i LLO – er der stor interesse for den ny radikale ordfører, Jens Rohde. Han har efter valget afløst Rasmus Helveg Petersen, som i valgkampen meldte ud, at hans parti nu er tilhænger af en ændring af boligreguleringslovens paragraf 5, stykke 2. Det er den omstridte og udskældte lovgivning, der tillader store lejeforhøjelser efter ofte unødvendige ”moderniseringer” af køkken og bad, som kapitalfonde og pensionskasser og private udnytter i

stort omfang – ofte med en tredobling af huslejen som resultat. Derudover har paragraffen den konsekvens, som LLO ofte har påpeget, at mennesker med almindelige indkomster ikke længere har råd til at at bo i storbyerne. Resultat: byernes sammenhængskraft forsvinder.

I valgkampen svarede Rasmus Helveg Petersen ”Ja” til, at netop denne lovparagraf skal ændres og begrundede det sådan her: ”Det kræver hurtigt politisk handling, når vi kan se, at der er noget åbenlyst galt”. Nu skal Jens Rohde altså følge op på dette løfte. Han har foreløbig placeret sig i omtrent samme spor som Rasmus Helveg og tæt på de tanker, Kaare Dybvad har lagt frem som boligminister.

Alternativets folketingsgruppe har p.t. ikke udpeget en boligordfører. Denne varetages muligvis af den politiske ordfører og medstifter af partiet, Rasmus Nordqvist.

Fire af fem er nye i blå blok

Fire ud af blå blok's fem partier har fået nye boligordførere. Det er i Venstre: Heidi Bank, hos Det Konservative Folkeparti Mona Juul, hos Nye Borgerlige Lars Boje Matthiesen og hos Dansk Folkeparti Mette Hjerminde Dencker. Af dem er de tre førstnævnte også nyvalgte MF'ere. I det femte parti, Liberal Alliance, bliver den tidl. boligminister, Ole Birk Olesen, ikke så overraskende også sit parti's kommende boligordfører.

Blå eller rød, så bliver efteråret og vinteren travl for de nye boligordførere, der sammen med deres partier bl.a. skal finde en holdning til boligministerens kommende forslag om at sætte en stoppe for kapitalfondenes spekulation i opkøb og modernisering af ejendomme. Og den omstridte paragraf 5, stykke 2. Der er både sammenhænge og overlap. Det vil vi komme til at høre meget mere om.



ARKIVFOTO

Der er kun kollegieboliger til 9 pct. af de københavnske studerende og problemet er stort i alle større byer.

GODE RÅD TIL STUDERENDE FRA LLO

Når studerende får besked om, at de er optaget på drømmestudiet, er der pludselig mange ting, der skal styr på med det samme. En af de allervigtigste ting er at få en bolig, der hvor man skal studere.

Har man ikke en bolig, går kræfterne til boligjagt og tages fra studierne. Som formanden for Danske Studerendes Fællesråd, Johan Hedegaard Jørgensen, siger: "det er svært at læse til eksamen fra en sofa".

Desværre er der slet ikke studieboliger nok til de mange optagne. DSF oplyser, at der kun er kollegieboliger til 9% af de københavnske

studerende, og dette presser naturligvis et allerede meget presset lejemarked i de større byer.

LLO støtter de studerendes krav om flere ungdoms- og studieboliger og er i samarbejde herom med DSF.

De studerende skal derudover have ordentlige vilkår og kende deres rettigheder. Vi har derfor samlet flere gode råd til studerende på llo.dk, hvor man blandt andet kan læse guiderne "din første lejlighed" og "At flytte – en gør-det-selv-guide" samt vores håndbog om lejeaftaler. ASV

REGION SYD:

FÆLLES KURSER

Lejernes LO i Region Syd holdt generalforsamling i juni i Horsens. Formanden, Gitte Larsen, omtalte i sin beretning bl.a. regionens fælles kursusvirksomhed, der afvikles i Silkeborg. Det var blevet til to kurser i hhv. lejeret og skimmelsvamp.

Formanden var ikke på valg. Kassereren, James Arbøl, blev genvalgt. Det samme gjorde Lisbeth Søre og Anne-Marie Carlsen, mens Thomas Steensen og Annette Vonsyld valgtes som suppleanter til bestyrelsen. KJH



Kursusvirksomheden prioriteres højt i Region Syd

SILKEBORG:

TRE SAGSTYPER FYLDER MEST

Sager om huslejens størrelse, fraflytning og forbrugsregnskaber fylder aller mest i sagsbunkerne hos LLO i Silkeborg. Det fortalte formanden, Bente Lomborg, i sin beretning på generalforsamlingen i foråret i Medborgerhuset. Hun omtalte den såkaldte "ghettoplan" og var godt tilfreds med aktivitetsniveauet i Region Midt.

Her var en valgtryksag i stort oplag på vej. Afdelingen har 200 medlemmer og fastsatte et uændret kontingent. Som noget nyt tilbyder den nu hjælp til fugtmåling i en lejlighed.

Ole Andersen blev genvalg som kasserer. Genvalgt til bestyrelsen blev ligeledes Mogens Lyngsdal, Morten Lomborg og Poul Erik Kristensen. Generalforsamlingen sagde tak og farvel til Stig Streyder efter 13 år som bestyrelsesmedlem.



AARHUS:

NY JURIST TIL SERVICEKONTORET

Jonas Erhardtsen, som er uddannet jurist fra Aarhus universitet, er pr. 1. juli tiltrådt som medlemsrådgiver på Servicekontoret i Aarhus.

Jonas har de seneste to år været frivillig i LLO, så han kender på forhånd til det rådgivende arbejde.

Vi byder Jonas et stort velkommen.

AARHUS:

STRIDIGHEDER AFGØRES HURTIGERE



ARKIVFOTO: JESPER LARSEN, LUFTFOTO DANMARK

Sagsbehandlingen af tvister mellem lejere og udlejere i Aarhus er blevet nedbragt væsentligt. Nu tager det gennemsnitligt 45 dage i nævnene. Billedet viser Frederiksbjerg-kvarteret i Aarhus.

Aarhus Kommune er lykkedes med at nedbringe tiderne for sagsbehandling af stridigheder mellem lejere og udlejere i Husleje- og Beboerklagenævnet ganske markant de seneste år. Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid er således faldet til blot 45 dage mod tidligere op mod flere år.

Sekretariatsleder og faglig chef Michael

Bech Jørgensen fra Sekretariatet for Husleje- og Beboerklagenævnet tilskriver nedbringelsen af sagsbehandlingstiden ændringer i arbejdsmetoder og bemanning. Kommunen er nu også i stand til at tilbyde assistance til andre kommuner. Således har man har overtaget sekretariatsbetjeningen for Beboerklagenævnet i Haderslev Kommune..

AALBORG:

DIREKTØREN FJERNEDE TAGET - HAN TROEDE.....

Tro er som bekendt mange ting. Og kan troen ikke just flytte bjerge, så kan den i hvert fald flytte en udlejers troværdighed!

I Aalborg troede en privat udlejer og hans byggefirma, at hans sidste beboer var flyttet fra sin lejlighed i ejendommen Svendsgade 5A. Byggefolkene tog strømmen, derefter vandet og til sidst blev taget fjernet over den

beboede lejlighed. Den enlige mand i huset fik også smadret sit toilet, siger han. Derpå gik firmaet igang med at renovere huset, selvom lejlighedens beboer protesterede.

Byggefirmaets direktør og medejer af huset, Jesper Stepien, undskylder sig til Nordjyske Stiftstidende med, at han ikke vidste, der stadig boede en person i huset, som han – siger han – havde købt

ud fra et salgsmateriale, hvor ejendommen skulle være tom. Direktøren indbragte sagen for fogedretten, der først kan behandle sagen i denne måned. Men det ville Jesper Stepien ikke vente på i august. Hans firma fortsatte renoveringen. Ved politiets mellemkomst blev loftet dog pakket midlertidigt ind i presenninger.

KjH



DRAGØR:

BØDE TIL ADVOKAT FOR OPSIGELSER

En advokat fra Dragør har fået en bøde på 10.000 kr. af sine egne kolleger i Advokatnævnet for overtrædelse af god advokatskik. Han havde på vegne af en udlejer sendt helt uberettigede krav om husleje til lederen og endda opsagt hende fra lejemålet to gange. Efter LLO's og lejerens opfattelse skete det "mod bedre vidende" og havde tilmed karakter af chikane.

Advokatnævnets afgørelse, der blev truffet af fem nævnsmedlemmer, hilses med stor tilfredshed i Lejernes LO Hovedstaden. Her siger juridisk chef, Jakob Møldrup-Lakjer, at "alt for mange udlejere via deres advokater forsøger at presse lejerne med påkrav og ophævelser".

I den konkrete sag fra Dragør påstod advokaten, Torben Juhl Andersen, på vegne af udlejeren, Kryger Invest ApS, at lederen skyldte husleje i forbindelse med en genhusning i nogle måneder i 2018. Hun blev opsagt/ophævet og gik straks til Lejernes LO. Fogedretten kendte ophævelsen ugyldig, og tilkendte lederen en erstatning for tort.

En anden del af sagen vedrører huslejens størrelse. Her fik lederen sin husleje nedsat i Huslejenævnet og det for meget betalte tilbage.

KjH

LLO:

KONGRES UDSKUDT TIL FORÅRET

Den planlagte ekstraordinære kongres i LLO er blevet udskudt til foråret 2020. Det vedtog en enig hovedbestyrelse på sit møde i juni. Kongressen skulle efter planen have været afviklet som et én-dages-møde den 26. oktober i år. Af planlægningsmæssige årsager er den nu udskudt et halvt år. Den præcise dato er endnu ikke fastlagt.

Beslutningen om at holde en ekstraordinær kongres indgik i vedtagelsen på den ordinære kongres i oktober 2018 omkring decentrale servicekontorer og den fremtidige fordeling af kontingenterne. Det var en del af denne beslutning, at landsforbundet forinden skulle gennemføre



Kongressen vedtog i oktober 2018 med stort flertal – og skriftlig afstemning - forslaget om decentrale servicekontorer.

drøftelser med alle afdelinger om, hvorvidt de vil gøre brug af tilbuddet.

Forslaget om decentrale servicekontore blev vedtaget med stort flertal. 49 delegerede stemte ja til forslaget (74 pct.), 15 nej (23 pct.), mens to stemmesedler var blanke.

Et andet forslag om central

kontingentopkrævning blev også vedtaget med et markant flertal (62,5 pct.). Her tilbagestår det nu at beslutte den fremtidige fordeling af kontingenterne ved en opdeling af landskontingent, afdelingskontingent, regionskontingent og et "servicekontingent".

KjH

AALBORG

NY LLO-AFDELING I AALBORG

Siden 2016 har LLO ikke haft en lokal afdeling i landets fjerdørste by, Aalborg. Medlemmer har der til gengæld været mange af. Nu får de både lokalafdeling og kontor.

Den ny afdeling af LLO blev stiftet på en generalforsamling d. 20. juni i Huset i Hasserisgade. Bag indkaldelsen stod LLO's landsformand, Helene Toxværd, der sammen med næstformand Poul Munk deltog i den stiftende generalforsamling.

Her blev af en LLO's mest

erfarne lokalfolk valgt som formand. Det er Sigrun Mønik-Hald, der var formand for LLO Aalborg for år tilbage og også har været ansat i afdelingen. Hun har været medlem af landsforbundets topledelse, forretningsudvalget og er nu medlem af kommunens huslejenævn.

Da lokale bestyrelsesmedlemmer brød med LLO i 2016 og stiftede Danske Lejere, overgik en gruppe medlemmer til LLO Viborg. De er siden blevet serviceret af juristerne

på servicekontoret i Aarhus og har bl.a. fået 1,3 mio. kr. tilbage.

Mikael Ankersen blev valgt som kasserer for to år. Til bestyrelsen valgtes Hans Ole Kristensen, Hanne Stefansen og Michael Andersen. Som suppleanter valgtes Klaus Metnik og Bent Knudsen.

De foreslåede vedtægter og budgetter blev vedtaget.

Den ny afdeling åbner inden længe eget kontor i Aalborg. Se Lejernes LO's hjemmeside for kontaktadresser.

KjH

NORDSJÆLLAND:

TRE ÅRS TILBAGEBETALING FOR VAND

Formanden, Ann-Lis Bruhn, kunne på LLO Nordsjællands generalforsamling berette om en voldsom stigning i sagsbehandlingen, om mange henvendelser og mails, og om 750 besøgende på hjemmesiden om ugen.

I beretningen glædede hun sig over den reviderede lejelovs bestemmelser om indflytnings syn og fraflytnings syn samt bortfald af det gamle trappelejebegreb.

I den konkrete sagsbehandling fik en lejer medhold ved huslejenævnet i, at han ikke skulle forny et varme anlæg. I en anden tilsvarende sag ved et andet huslejenævn besluttede nævnet omvendt, at lejeren både skulle stå for vedligeholdelsen og fornyelsen af et gulvvarmeanlæg. Afdelingen ankede sagen, og lejeren fik medhold. En del sager handler om uberettiget opkrævning af vand. Det gav en lejer en tilbagebetaling på 57.000 kr for vand tre år tilbage og for manglende udflytnings synsrapport. Generelt var Ann-Lis Bruhn utilfreds med lejekontraktens paragraf 11, hvis ordlyd "for det meste er til ugunst for lejeren".

Tre beboerrepræsentationer havde i foråret forbedrings sager kørende. 10-årige rullende vedligeholdelsesplaner, som skal udfærdiges sammen med beboerrepræsentationen, er en klar forbedring, selvom lovgivningen er kompliceret og tidkrævende. Men BR's rettigheder og pligter er for en dels vedkommende blevet mere "hensigts erklæringer", mente formanden.

Generalforsamlingen besluttede at forhøje kontingentet med 100 kr fra næste årsskifte til 520 kr. Alle valg til bestyrelsen var genvalg.

KjH

VISTE DU?

- OM DET ALMENE BOLIGOMRÅDE



ANTAL BOLIGER TOTALT

Der er i alt 573.638 boliger i den almene boligsektor pr. 1. januar 2019.

FLEST OG FÆRREST

Der er flest boliger i Region Hovedstaden, hvor 36,6 % af alle almene boliger har adresse.

Der er færrest almene boliger i Region Nordjylland, hvor 9,5 % af boligerne ligger.

En sjettedel af landets befolkning bor alment.

NÆSTEN 9 UD AF 10 BOLIGER ER FAMILIEBOLIGER

En almen bolig er oftest en familiebolig. Familieboligerne udgør 86,3 % af alle boliger i 2018. Ældreboliger og ungdomsboliger er væsentlig mindre udbredte boligtyper. Ældreboligerne udgør 7,4 % af alle almene boliger, mens ungdomsboligerne udgør 6,3 %.

GENNEMSNITLIG STØRRELSE

I 2019 er en gennemsnitlig almen bolig 75,8 m², og har 2,7 værelser.

Der er flest boliger med et bolig-areal mellem 61 og 80 m². Boliger i dette størrelsesinterval udgør 35,9 % af alle boliger.

Der er færrest boliger med et boligareal over 100 m². Boliger i denne størrelse udgør 10,3 % af alle boliger.

Link: <https://lbf.dk/om-lbf/lbf-orienterer/2019/2/boligerne-i-den-almene-boligsektor-2019/>

GENNEMSNITSALDEREN PÅ EN ALMEN BOLIG ER 44 ÅR

Boligernes gennemsnitlige ibrugtagelsesår er 1975. Det vil sige, at gennemsnitsalderen på en bolig i 2019 er 44 år. Der er flest almene boliger ibrugtaget før 1968, idet 36,4 % af boligerne er ibrugtaget i denne periode. Den seneste ibrugtagelsesperiode, her defineret som boliger ibrugtaget efter 2009, rummer færrest boliger, da 4,6 % af boligerne er ibrugtaget i løbet af denne periode.

Nyistandsættelse - er et dyrt og uhensigtsmæssigt vilkår ved at genopstå?

Nyistandsættelse er på vej tilbage - ad bagdøren



Af Anders Svendsen,
chefjurist, Lejernes LO

Hvor meget skal du male, når du flytter? I 2015 blev der lavet nye regler, så lejerne ikke kunne tvinges til at skulle male hele lejligheden efter en kort boperiode.

Denne regel er nu under juridisk pres. Huslejenævnene fortolker nemlig de nye regler helt forskelligt landet over.

I 2015 fik Folketinget nok af kæmpestore fraflytningsregninger.

De dengang gældende regler medførte, at udlejer kunne kræve alle malbare flader malet, også selvom lejer fx kun havde boet i lejemålet i seks måneder, og standardlejekontrakten gav endda udlejer mulighed for at krydse dette nemt af.

Dette blev stoppet - først med et forlig

imellem den daværende SR-regering samt V, DF, SF og EL fra 11. juni 2014. Af forliget fremgik det, at "normal istandsættelse" skulle indføres, og at "Muligheden for at aftale nyistandsættelse ved fraflytning afskaffes".

Herefter blev loven fremsat, og af bemærkningerne til loven fremgår det igen, at nyistandsættelse skulle erstattes af normal istandsættelse (se tekstboks).

Partier og organisationer gik den socialdemokratiske boligminister på klingen ift., hvad de nye regler rent faktisk betød. Ministeren tydeliggjorde i sine svar til Folketinget, at når en lejer modtager et nymalet lejemål, skal han nok male efter tre-fire års almindelig brug for at opfylde sin vedligeholdelsespligt (spm. 106).

Ikke rimeligt...

"Det er ikke rimeligt og hensigtsmæssigt, at udlejer kan kræve nyistandsættelse efter en ganske kort lejeperiode. Det er bekosteligt for lejeren, og det er samfundsøkonomisk en uhensigtsmæssig anvendelse af ressourcer, at lejeren skal nyistandsætte et lejemål, der er afleveret i vedligeholdet stand.

Det foreslås derfor at udelukke muligheden for at aftale nyistandsættelse ved fraflytning, så lejeren pligt til istandsættelse ved fraflytning alene kan svare til en normal istandsættelse, hvor pligten til at gennemføre vedligeholdelse altid afhænger af, om der konkret er behov for istandsættelse.

Pligten afhænger herefter af, hvornår lejeren har pligt til at foretage vedligeholdelse efter lejelovens almindelige vedligeholdelsesbegreb, hvorefter istandsættelse som følge af slid og ælde skal foretages så ofte, det er påkrævet under hensyn til ejendommen og det lejedes karakter."

(Fra lovforslagets bemærkninger afsnit 3.2.2)

LLO - JURISTER SKRIVER PÅ SKIFT:



Anders Svendsen



Jakob Møldrup-Lakjer



Ole Hansen



Rikke Daugaard Jepsen



Katrine Sparreath Nielsen



Louise Jakobsen



Søren Sylvan Müller



Jonas Erhardsen



Store besparelser for lejerne

Da loven blev vedtaget d. 24. marts 2015, kunne der derfor ikke være megen tvivl om lovens hensigt. Loven gælder ikke med tilbagevirkende kraft, så de lejeaftaler, der er indgået før 1. juli 2015, kan stadigvæk godt have lovlige vilkår om nystandsættelse.

Konsekvenserne med ændringen fra 2015 er store besparelser til lejerne.

Lejeloven bliver evalueret i december 2017, og daværende boligminister Ole Birk Olesen konstaterer på baggrund af en analyse fra Rambøll, at lejerne sparer ca. 40% af fraflytningsregningen på lovændringen, og at boligstandarderne ikke er blevet tilsvarende forværret. Med andre ord: loven virker efter hensigten, og forligspartierne lader ordningen køre videre uden ændringer.

Udlejerne i offensiven

Ved et møde i Dansk Selskab for Boligret 12. Marts 2019, fremlægger videnskabelig assistent Daniel Skov, SDU, flere modstridende afgørelser fra hele landet. For eksempel kan en lejer i København ikke afkræves nymaling efter 18 måneders sædvanlig brug, men både i Odense og Aarhus er der eksempler på, at lejeren hæfter efter mindre end ét år.

Flere prominente talere argumenterer for, at det stadigvæk er muligt at kræve le-

jemålet tilbage i samme stand som lejeren modtager det, og selvom nystandsættelse ikke længere direkte kan aftales i lejeaftaler, kan udlejeren stadigvæk kræve lejemålet afleveret i "nystandsset stand", hvis lejemålet var nymalet ved indflytning.

De samme talere mener, at der ikke skal meget til før et lejemål er i dårligere stand end ved indflytning - fx kan solindfaldet give farveforskelle i løbet af få måneder - og at man ikke kan lægge selvstændig vægt på lejeperiodens længde.

Imod Folketingets hensigt

Det er problematisk, at disse argumenter vinder frem i nogle af landets huslejeævner. Fælles for disse argumenter er, at man ignorerer Folketingets hensigt. Her er tre modargumenter:

1. Hvis udlejer stadigvæk kan kræve lejemålet afleveret i "nystandsset stand" og dermed kræve maling efter meget korte lejeperioder, så har vi det samme uhenigtsmæssige ressourceforbrug som før lovændringen på trods af udlejers klare hensigt med loven. Man kan spørge, om nystandsættelse overhovedet er blevet afskaffet.

2. Lovens bemærkninger påpeger, at vedligeholdelse og fraflytningskrav hænger sammen, og efter lovændringen i 2015 kan vedligeholdelse alene kræves, når det er "påkrævet" - også ved fraflytning. Man skal derfor se om maling reelt er tiltrængt, også når lejemålet er modtaget nymalet ved indflytning.

3. Endeligt er både "påkrævet" og "samme stand" en konkret vurdering, men ikke en fuldstændig fri vurdering. Nævn og domstole kan ikke se bort fra de elementer, Folketinget har besluttet at der skal lægges vægt på, når skønnet skal udføres, herunder at et nymalet lejemål normalt først kan kræves malet efter 3-4 år. Vi må regne med, at Folketinget har tænkt på, at solen skinner ind i boligerne i den periode.

Tommelfingerreglen er derfor stadigvæk, at et nymalet lejemål først skal males efter 3-4 år.

Vi har endnu ikke set landsrets- eller højesteretsdomme om spørgsmålet, men da disse instanser plejer at lægge vægt på lovgivers hensigt, er der en forhåbning om, at vi endelig kan få lagt begrebet "nystandsættelse" i graven.

HAR JEG RET TIL GENHUSNING?

Genhusning er en samlebetegnelse for, at man som lejer får et nyt sted at bo, enten permanent eller midlertidigt. Genhusning kan opstå enten ved lov, hvor det også kaldes erstatningsbolig eller ved aftale. Men hvornår har man egentligt ret til genhusning? Og hvad skal man være opmærksom på?

AF JAKOB MØLDRUP-LAKJER, JURIDISK CHEF I LLOH

Hvis man bor til leje privat, opstår retten til genhusning, når udlejer varsler større lejeforhøjelser. Størrelsen af lejeforhøjelsen, der udløser ret til genhusning eller erstatningsbolig, afhænger af den ejendomstype, man bor i, men for de fleste gælder, at udlejer skal tilbyde et andet sted at bo, hvis der varsles lejeforhøjelser over 3 år på 197 kr. pr. m² pr. år eller mere. Bor man i en ejendom, hvor udlejer kan medtage et særligt højt afkast over lejen, har man også ret til en erstatningsbolig, hvis udlejer varsles stigninger i afkastet over 3 år på 95 kr. pr. m². pr. år eller mere.

Hvis man bor alment

Bor man alment til leje, vil genhusning typisk ske i forbindelse med et renoveringsprojekt, hvor et flertal af lejerne i afdelingen har stemt for et projekt, som samtidig tager stilling til genhusning - eventuelt med støtte fra Landsbyggefonden. Hvad man har ret til under et sådan forløb, kan man læse mere om på www.llo.dk under Lejelovens A-Z, hvor LLO har været med til at lave en guide.

Kommunens pligter

Uden for disse tilfælde opstår retten til genhusning kun efter Byfornyleslovens regler, hvor kommunen har pligt til at anvise genhusningsboliger, hvis ejendommen man bor i skal have lavet omfattende arbejder med støtte fra kommunen, eller hvor kommunen nedlægger forbud mod beboelse i et lejemål (kondemnering) pga.

sundhedsskadelige forhold i boligen, eksempelvis skimmelsvamp. Fælles for disse er, at det er kommunen, som tager sagen op, og kommunen som har pligten til at finde erstatningsboliger.

Hvad har man så ret til?

Hvis udlejer skal tilbyde en erstatningsbolig, skal denne ligge i samme område som den hidtidige og enten have samme antal beboelsesrum som den hidtidige eller have samme antal beboelsesrum, som der er medlemmer af husstanden. Hvis et par derfor bliver genhuset fra en 3-værelses lejlighed, kan de derfor risikere kun at blive tilbudt en 2-værelses lejlighed. Lejen for de to må - efter eventuel boligstøtte - ikke afvige væsentligt fra hinanden.

Den kommunale genhusning følger samme princip, men indeholder til gengæld - som loven er nu - ingen regler om, hvor høj lejen må være ved genhusning. Til gengæld får man økonomisk støtte til lejeforskellen de første 10 år.

Aftalt genhusning

Alle andre former for genhusning end nævnt ovenfor, sker ved aftale. Det kunne fx være genhusning i forbindelse med skimmelsvamp eller vandskade, hvor kommunen ikke er indblandet eller i forbindelse med større renoveringsprojekter inden for den private lejelov, hvor lejerne i princippet har pligt til at genhuse sig selv. Vær opmærksom på, at breve om genhusning ikke altid er formuleret som en mulighed, der forudsætter aftale. Men hvis det ikke er

efter loven, er det pr. definition ved aftale. Bliver man genhuset i disse tilfælde, sker det ved aftale og her er det vigtigt, at man får de centrale vilkår for aftalen på plads. Det kunne fx være periodens længde, lejebetaling, betaling for forbrug af varme, vand og el, betaling for flytning, hvilke møbler man måske kan lade stå, afrensning af møbler ved skimmelsvamp, asbest eller lignende. Jo mere detaljeret en sådan aftale er, jo mere undgår man skuffede forventninger, både under genhusningsperioden og når man eventuelt skal flytte tilbage igen.



VIGTIGT AT HUSKE

Ting, man skal huske, når man indgår en genhusningsaftale:

- Genhusningens periode
- Betaling af leje
- Betaling for el, vand og varme
- Flytteomkostninger
- Opbevaring
- Afrensning



Ejendommen Kastelsvænget i København blev købt af en af nordeuropas største ejendomsselskaber, Heimstaden for 278 mio. kr, svarende til 3,8 mio. kr. pr. lejlighed.

TILBUDSPLIGT – MEN HVAD SÅ?

Udlejningsejendomme skifter ofte hænder. I nogle tilfælde medfører det, at lejerne har ret til at købe ejendommen som andelsforening. Men denne ret kan omgås og den er under pres - økonomisk og juridisk.

AF JAKOB MØLDRUP-LAKJER, JURIDISK CHEF I LLOH

Tilbudspligten er en ret til, at lejerne i en ejendom kan stifte en andelsforening, som så køber ejendommen til samme pris, som en køber på markedet vil give, når ejendommen alligevel skal sælges. Reglen er lavet for at fremme andelstanken og give flere mulighed for at blive andelshavere. Reglen har eksisteret i mange år, hvilket har givet udlejerne god tid til at trykprøve den med forskellige metoder.

Dobbelt-holding-metoden

Dobbelt-holding-metoden vil kort sagt sige, at ejendommens ejer indsætter flere selskaber i opadgående linje i ejendommens ejerstruktur. Når ejendommen herefter handles, sælger man teknisk set ikke ejendommen eller ejendommens ejerfirma, men derimod et firma længere oppe i fødekæden. På denne måde skifter ejendommen teknisk set ikke ejer, og det udløser derfor ikke tilbudspligt. Denne metode har

Højesteret godkendt. Det er mere og mere almindeligt, at en dobbelt-holding-struktur sættes ind i forbindelse med ejerskifte, hvor lejernes siger nej til at købe. Når først strukturen er på plads, genopstår retten ikke. Så for mange lejere er der kun én chance for at købe.

Minoritets-metoden

Et ejerskifte udløser kun tilbudspligt, hvis den nye ejer efter salget har majoriteten af aktierne/anparterne. Minoritetsmetoden går derfor ud på, at 3 nye ejere går sammen og køber 1/3 af ejendommen hver. På denne måde ejer ingen af dem størstedelen af firmaet, og det udløser ikke tilbudspligt. Metoden har været prøvet i landsretten, som har godkendt den, men efter det berømte six-pack-køb i København (de tidl. Carlsberg-ejendomme – nu opkøbt af tre store pensionskasser), skal sagen nu for Højesteret. Vi Lejere har omtalt sagen i

hele forløbet (nr. 3/2016 og nr. 2/2017) og vi og LLO følger fortsat sagen.

Urealistisk høje salgspriser

For størstedelen af lejerne i København er det dog ikke et problem, at udlejer har forsøgt at omgå reglerne. Problemet er tværtimod, at priserne på markedet er skruet så højt op, at det ikke er muligt at etablere en bæredygtig forening. Særligt de nye spillere på boligmarkedet, som kommer ind med meget stor kapital, har mulighed for at betale en langt højere pris for ejendommene, hvilket de facto fjerner lejernes køberet. Senest har vi på Kastelsvej i København set en ejendom handlet til en pris, der svarer til 3,8 mio. kroner pr. lejlighed.

Hvis man derfor ønsker andelstanken, er det nødvendigt først og fremmest at sørge for, at priserne ikke løber løbsk. Ellers kan det være lige meget.

"JEG ER BARE EN DRENG FRA VIPPERØD MARK"

Inden nytår håber boligministeren, at der kan gribes ind overfor kapitalfonde og laves justeringer i paragraf 5, stykke 2. Helene Toxværd til kaffemøde med ministeren.

AF KJELD HAMMER



Januar 2019: LLO's formand t.h. diskuterer kapitalfondenes boligspekulation med DF's Merete Dea Larsen og Socialdemokratiets boligordfører, Kaare Dybvad. Det var i januar, da den borgerlige regerings boligminister var kaldt i samråd på Christiansborg.



Kaare Dybvad - minister med visioner.

Den ny boligminister er på én gang en visionær politiker og en ydmyg mand. 34 år og med fire år bag sig i Folketinget og et ungdomsliv i DsU, steg han ind i sin spritnye Mercedes for at blive kørt til Amalienborg i kortege sammen med de øvrige ministre i den nye socialdemokratiske regering.

"Jeg skal lige minde mig selv om, at jeg bare er en dreng fra Vipperød Mark. Det ville min far også sige: "Husk, at du er fra Vipperød". Det her må ikke stige mig til hovedet", sagde han. Ministerens forældre er jordnære lønmodtagere. Faderen er automekaniker, moderen sygeplejerske.

Ønskejobbet

Det var den 27. juni han blev udnævnt – som den første boligminister i 18 år, der alene har ansvaret for boligområdet. Aftenen før havde han til sin egen overraskelse fået et opkald fra Mette Frederiksen og takkede ja til – som han siger – den ministerpost, han "allerhelst ville have". Og fire dage efter, at han havde sat sig i stolen i det nu genoprettede boligministerium, inviterede han formanden for Lejernes LO, Helene Toxværd, til kaffemøde med en uformel udveksling af synspunkter på sit nyindrettede ministerkontor. LLO-formanden tog straks imod invitationen, og mødet blev holdt to dage senere, d. 3. juli.

Helene Toxværd ønsker ikke at gengive samtalens præcise indhold, men lægger ikke skjul på, at de to så ens på mange af de udfordringer, boligpolitikken står overfor lige nu og tilføjer: "Vi og vores vurderinger blev godt modtaget".

"Inden nytår"

I store interview's til bl.a. dagbladet Information, TV2 News og det uvildige politiske ni-



Mette Frederiksen bliver Danmarks yngste statsminister. Hun førte et veloplagt valgkamp og kørte landet tyndt i sin valgbus.

Mette F. fik 91 mandater bag sig

chemedie Altinget har Dybvad efterfølgende lagt sine tanker og holdninger frem.

”Kapitalfondenes indtog skal bremses – gerne inden for seks måneder – og så skal der bygges langt flere almene boliger”, siger han til Altinget.

”Jeg venter stadig på at få en tilbagemelding fra vores ekspertgruppe (om paragraf 5, stykke 2. red.). Hvordan vi vil gøre det, vil jeg gerne vente med at komme mere konkret ind på”. Han tilføjer, at ”det er mit klare udgangspunkt, at det skal laves om.” Og til Information: ”Jeg håber, at vi kan lave en aftale inden nytår”. (om justeringer i 5.2 red.).

Lejernes LO ønskede sig en ny regering – argumenterede for det og fik det. Den borgerlige blok under ét fik vælgerbank ved valget den 5. juni og Venstres statsminister Lars Lykke og de blå partier måtte aflevere statsministerposten og regeringsmagten til Mette Frederiksen i spidsen for en ny socialdemokratisk mindretalsregering med støtte fra de Radikale, SF og Enhedslisten.

Mette Frederiksen fik 25,9 pct. af stemmerne, rød blok tilsammen 49,1 pct. Alternativet fik 3,0 pct. Blå blok måtte nøjes med 45,9 pct. Mandattal: 91 til rød blok, 5 til Alternativet og 79 til de fem borgerlige partier.

Med et tilsyneladende gennearbejdet såkaldt ”forståelsespapir” mellem partierne bag regeringen ligner det en regering, der kan holde i fire år. Med en opposition i dyb intern splid kan den måske holde endnu længere.

Forståelse

LLO hæfter sig ved det sammenfald der er mellem ”forståelsespapiret” og dens egne boligpolitiske bekymringer og prioriteringer – herunder flere almene boliger, blandede byer, udsatte boligområder og så et opgør med kapitalfondene og boligreguleringslovens paragraf 5, stykke 2.

KjH

10 boligpolitiske pejlemærker

Det socialdemokratiske boligudspil op til valget indeholdt ti pejlemærker:

- Flere blandede boligområder
- Tag-over-hovedet-garanti til studerende
- Ny medejerbolig alle har råd til
- 110.000 nye boliger i København, Aarhus, Odense og Aalborg
- Stop for udenlandske kapitalfondes massive opkøb af billige lejeboliger
- Lavere husleje i almene boliger
- Bevar de billige private lejeboliger
- Andelsboligen skal være et billigt alternativ
- Billigere at bygge almene boliger
- Flere ældreboliger



Ja, man skal bo lige her – hvad man lige har råd! Ministeren vil arbejde for mange flere nye boliger i storbyerne og billigere almene boliger.

SE OGSÅ NÆSTE SIDE

EKSPERTGRUPPE KIGGER PÅ HUSLEJEN

Vi beskrev i sidste nummer af Vi Lejere (nr. 2 2019), at regeringen havde nedsat en ekspertgruppe, der skal kigge på reglerne for huslejefastsættelse i gennemgribende moderniserede boliger (den såkaldte 5,2-regel). LLO er med i gruppen.

Udvalgets arbejde har været afbrudt af både folketingsvalg og sommerferie, men forhåbningen er stadigvæk at nå deadline den 1. oktober 2019.

Udlejer skal ikke belønnes for at smide lejere ud

LLO's holdning kendes dog allerede nu: Hvis vi skal sikre, at lejerne bliver behandlet ordentligt, skal udlejer ikke længere have en økonomisk gevinst ved at smide en tidligere lejer ud og få en ny lejer ind.

I dag sætter udlejer ofte huslejen op til det dobbelte af den tidligere husleje, når der bliver lavet en gennemgribende renovering.

Vi skal have smarte løsninger - for klimaets skyld

Vi bør indføre et smartere forbedringssystem, så det ikke er en bedre forretning at skifte et 15 år gammelt køkken ud end at lave energiforbedringer som fx at få bedre vinduer og isolere boligen.

Regeringen har forpligtet sig til en reduktion af drivhusgasser med 70 procent i 2030 og derfor giver det mening, at lade energiforbedringer være de mest gunstige for udlejer i stedet for 5,2 reglen.

Dette bør ikke ske ved at give udlejer et endnu højere afkast end 5,2, men ved at fjerne 5,2-reglen, så udlejer ikke har et guldrandet alternativ til energiforbedringer.



I dag er det en meget bedre forretning at modernisere et køkken eller et badeværelse, end det er at lave energiforbedringer. Her ses et før og efter-foto fra samme lejlighed.

Fortæl din historie

Det er vigtigt at holde dampen oppe i denne sag og LLO håber, at I som læsere vil være med til at fortælle jeres historier om, hvordan I bliver behandlet af kapitalfondene, så vi

stadigvæk kan holde den offentlige opmærksomhed på problemet.

Hvis du vil fortælle din historie, kan du skrive til os på llo@llo.dk, eller direkte til pressen.

ASV

HVAD BETYDER DEN NYE REGERING FOR "GHETTOPLANEN"?

Det er uklart om parallelsamfundspakken bliver berørt.

AF ANDERS SVENDSEN, CHEFJURIST I LEJERNES LO

Den nye socialdemokratiske regering og Radikale, SF og Enhedslisten skriver i aftalen "Retfærdig retning for Danmark" (også kaldet "forståelsespapiret"), at regeringen vil "respekttere alle gældende forlig".

Dette er normalt, netop fordi forlig også skal kunne holde, når magten skifter.

Da der er indgået forlig om parallelsamfund, må vi regne med, at parallelsamfundspakken ikke bliver ændret, medmindre samtlige partier i forligskredsen kan overtales (herunder altså også de tidligere regeringspartier, Venstre, Konservative og Liberal Alliance).

Alligevel håb?

Det lyder umiddelbart svært, men der er måske alligevel håb, for i forståelsespapirets side 14 står der: "En ny regering vil vurdere mulighederne for at opnå dispensation fra kravet om at nedbringe andelen af familieboliger i de mest udsatte boligområder i konkrete tilfælde, kan udvides udenfor de største byer. Behandlingen af dispensationsansøgninger for de mest udsatte boligområder skal evalueres, så der fremadrettet sikres størst muligt fleksibilitet for kommuner og boligorganisationer til at tilrette udviklingsplaner efter lokale forhold".

Vil ministeren give dispensation?

Med andre ord: når parallelsamfundspakken kræver, at der maksimalt må være 40% almene familieboliger i de såkaldte "hårde ghettoområder", så kan man i visse



tilfælde søge om dispensation, når det skal planlægges, hvordan boligselskab og kommune vil nå dette mål. Opnår man denne dispensation, kan ministeren lade en større procentdel få lov til at forblive almene boliger.

Det er nemlig ministeren, der behandler dispensationsansøgninger, ikke forligskredsen, og det er ikke sikkert, at den nye socialdemokratiske boligminister Kaare Dybvad, ser

Boligselskaberne bag Skovparken og Munkebo (herover) i Kolding håber at blive omfattet af dispensation, så man undgår nedrivning. De ældste boliger i afdelingen blev opført i 1973.

på muligheden for at give dispensation på helt samme måde som den tidligere transport-, bygnings- og boligminister Ole Birk Olesen fra Liberal Alliance.

I LLO kender vi boligminister Kaare Dybvad som en fornuftig mand, og vi håber derfor, at han vil give fornuftige dispensationer, så vi slipper for at rive gode boliger ned, eller sælge dem til private investorer.

BOLIGPOLITIK

Af Anders Svendsen, cheffurist, Lejernes LO

	LLO	Danmarks Lejerforeninger	Bosam	Danske Lejere
Lovforslag om ægtefællesamføring (forskelsbehandling af lejere og ejere)	+	÷	÷	÷
Lov om robuste andelsboligforeninger (ny husleje og vilkår for tidligere andelshavere)	+	÷	÷	÷
Lovforslag om deleøkonomi (AirBnB -Beskatning)	+	÷	÷	÷
Lovforslag om Bopælspligt (bekæmpelse af tomme boliger)	+	÷	÷	÷
Lovforslag om Parallelsamfundspakken (boliginiciativer)	+	+	+	+
Lovforslag om Parallelsamfundspakken (finansiering landsbyggefonden)	+	+	+	÷
Lovforslag om Fripolejebolig (nye regler for fripolejeboliger)	+	÷	÷	÷
Ændringsforslag til parallelsamfundspakken (vetoret til kommunen over boligorganisationen)	+	÷	÷	÷
Forslag til Bekendtgørelse om ventelister (krav om pletfri straffeattester i udsatte boligområder)	+	÷	÷	÷
Lovforslag om byfornyelse (stop for finansiering af byfornyelse i større byer)	+	÷	÷	÷
Lovforslag om deleøkonomi (AirBnB - ret til udlejning i min. 70 dage om året)	+	÷	÷	÷
Ændring bekendtgørelse ventelister (interne flytninger vanskeliggøres til fordel for eksterne ansøgere).	+	÷	÷	÷

LLO er særdeles aktiv i forhold til høringsvar i den politiske proces. Andre såkaldte lejerorganisationer sidder på hænderne, som det fremgår af skemaet.

LLO'S POLITISKE ARBEJDE:

HØRINGSSVAR PÅ HØRINGSSVAR

2018 og frem har været en meget aktiv periode i dansk boligpolitik. Perioden blev skudt i gang af statsministerens nytårstale 1. januar 2018, hvori han varslede parallelsamfundspakken.

LLO har derfor haft travlt med at forholde os til de mange nye tiltag. Det gør vi bl.a. gennem de såkaldte høringsvar til Christiansborg.

Høringsvar er værdifulde, fordi de giver os mulighed for på et tidligt tidspunkt at påvirke den politiske proces ved sagligt at argumentere for eller imod den førte politik, samt at vurdere de mere tekniske konsekvenser ved regelændringer og dermed bidrage til en høj kvalitet i lovgivningsarbejdet.

Samtidig er det svært at kritisere noget på et senere tidspunkt, hvis man ikke svarer, når man bliver spurgt direkte.

Men høringsvar kan jo ikke stå alene, og vi gør derfor, hvad vi kan for at tale direkte til beslutningstagerne - også inden høringsproceduren overhovedet startes.

I skemaet ovenfor kan du se, hvilke høringsvar LLO har lavet i 2018 og frem. Disse er sammenholdt med de øvrige danske lejerforeningers høringsvar.

De lejerforeninger, der ikke er nævnt i dette skema, har ikke afgivet høringsvar i perioden.

Vores høringsvar kan læses på llo.dk

BOLIGTILBUD MED KRAV

HEJ.

Jeg har idag fået et boligtilbud fra AAB, som jeg har været medlem af siden 1991. Jeg har fået en del boligtilbud på det sidste, og det er jo fint nok, og nu har jeg så fået et tilbud, hvor der står noget om fleksible regler, og hvor jeg opfylder de fleste. Det eneste jeg ikke opfylder, er uddannelseskrauet. De fleksible regler er blandt andet, at man skal have en uddannelse over grundskolen, og man skal have en indtægt på 19.556 kr.

Kan det virkelig være rigtigt, at boligforeningerne kan stille sådanne krav?

Med venlig hilsen
Anders

SVAR:

Kære Anders!

Tak for din mail, som jeg nu har haft lejlighed til at sætte mig ind i.

Jeg har eftergået reglerne for fleksibel udlejning og kan konstatere, at der findes afdelinger med netop de strenge kriterier for fleksibel udlejning, du nævner.

Fleksibel udlejning er en ordning, hvor man kan komme frem i køen i de almene selskaber, hvis man opfylder en række betingelser. Betingelserne kan være forskellige fra afdeling til afdeling.

På AABs hjemmeside kan du se hvilke afdelinger, der har hvilke fleksible kriterier. Det er heldigvis ikke alle AAB afdelinger, som har helt så strenge kriterier som den, du har søgt bolig i.

Om reglerne er rimelige kan jeg ikke forholde mig til, men jeg giver dig ret i, at de kan være svære at opfylde.

Venlig hilsen
Lejernes LO Hovedstaden
Jakob Møldrup-Lakjer
Juridisk chef

KAN JEG BLIVE SMIDT UD, HVIS JEG IKKE BETALER?

HEJ IDA.

Jeg har et spørgsmål. Jeg har fået et påkrav fra udlejer, som jeg har betalt.

Jeg vil gerne høre, om det er rigtigt, at man kan blive smidt ud, hvis der ikke er betalt indenfor 14 dage, som der står.

Hilsen Kasper.

SVAR:

Hej Kasper!

Det er rigtigt, at hvis lejer ikke betaler den skyldige husleje efter påkravsskrivelsen, så kan udlejer ophæve lejemålet.

Det er derfor rigtig fint, at du har betalt regningen.

Venlig hilsen
Ida Grunnet
Medlemsrådgiver
Stud.jur.



Boligselskabet AAB har i visse afdelinger strenge kriterier for udlejning. Medlemmet opfylder dem alle - undtagen uddannelseskrauet.

LANDSSEKRETARIATETS KURSER OG KONFERENCER - EFTERÅR 2019

DATO	STED	TYPE	MÅLGRUPPE
Lørdag den 5. oktober	København	BR-KURSUS: introforløb, OMK-lejeberegning og BR-rettighe	Beboerrepræsentanter
Fredag den 15. november	København	Lejeret 2 v/Anders Svendsen	Sagsbehandlere og rådgivere - herunder studerende der foretager sagsbehandling
Lørdag den 30. november	Aarhus	Rådgiveruddannelse v/Anders Svendsen	Frivillige, både de der sagsbehandler og de, der ønsker at blive sagsbehandlere

UDEBLIVER VI LEJERE...

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

Ændringer kan forekomme - følg med på www.llo.dk

Medlemsbladet Vi Lejere

Sociale medier, publikationer mm.

Gennemgang af kontrakt

Gennemgang af synsrapport ved ind- og fraflytning

Råd og vejledninger om indeklime, vedligeholdelse, rettigheder, lejeloven m.m.

Rabatordninger

LLO's politiske arbejde

Lejernes Landsorganisation Landssekretariatet

Reventlowsgade 14, 4. th.

Tlf. 33 86 09 10

email: llo@llo.dk

Telefontid:

Mandag - torsdag kl. 10-15

og fredag kl. 10-12

www.llo.dk

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

Dit LLO-medlemskab giver dig mange fordele

– og støtter samtidig LLO's arbejde på lejeboligområdet

LLO er repræsenteret i bestyrelsen for Boligselskabernes Landsbyggefond, Grundejernes Investeringsfond, Det Kriminalpræventive Råd, i Forbrugerrådet og mange andre steder.

LLO er et velkendt brand med en høj grad af goodwill og organisationens synspunkter citeres ofte i landsnyhederne og lokalt og er dermed med til at sætte den politiske dagsorden.

LLO arbejder politisk og indgiver hørings svar til lovændringer, holder møder med boligudvalgs-politikerne og er i det hele taget engageret i det boligpolitiske arbejde på Christiansborg og gennem medierne.

LLO er medlem af Den Internationale Lejerbevægelse (The International Union of Tenants, IUT) og arbejder her sammen med lejerbevægelserne i mere end 40 lande.

LLO varetager lejernes interesser i Huslejenævn, Ankenævn, Boligkommissioner, Byfornyelsesnævn, Boligret og Beboerklagenævn.

Din støtte som LLO-medlem er således en stor støtte for LLO's politiske arbejde – tak for det.

X-ORD

RIIS -19	NATLIG SÆSON- OPLÆ- VELSE	SKRY- DERE	ENG. DRENG	FÅR UDBRUD	DRIK	STOR- MAGT	SÆSON- START
ALKO- HOL							
TRÆK- DYR	6						
PIGE				HUS- DYR	SIDST I DONAU VENTE		
STRØM			...OG STUB INVENTAR			TYSK- LAND TYRKIET	
GRÆSK BOG- STAV			3	TALORD VOKALER			
STYRE							
STRØM- FØRING		2			GRÆSK BOG- STAV	VANDLØB LAV- VANDE	
NAZI- KORPS			FUGLE FAGLIGT KRAV	8			
FURE				BÆR LED			1
URAN		TANKE STED- ORD			TO ENS BOLIG- REGLER		
VOLD					GENERAL BESKYT- TELSE		
SVERIGE		PIGE ATOL			5		GRAM
SKIBS- DEL				KILO- JOULE FOND			VOKAL REX
STED- ORD		OP- LUKKER DYRET				7	
FARTØJ							STONE TONE
GRÆKEN- LAND			MATE- RIALE	LUKKET SELSKAB			
FUGL		4		505 ROGN			LITER KILO- GRAM
AF- BRYDER					TID- LIGERE ØSTRIG		
PORTE							

"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 TRE FLASKER VIN I NR. 2/2019

Lone Hoffmann, Bjerrelund 88, 2660 Brøndby Strand

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

Indsend kodeordet, som dannes af de nummererede felter, senest 14/10 2019

Navn:

Adresse:

Postnr. By:

Tilmeld din kontingentbetaling til Betalingservice på www.lloh.dk

Vi modtager fra tid til anden henvendelser fra medlemmer, som har fået rykkerbreve, til trods for at de har indbetalt kontingent rettidigt.

Dette skyldes næsten altid fejltastning på netbank.

Hvis du taster forkert, når du indbetaler kontingent med et indbetalingskort, kan vi nemlig ikke se, hvem der har betalt.

Skulle det ske og modtager du en rykker, selv om du har betalt, skal du blot ringe eller skrive til os, så finder vi ud af det.

Vi anbefaler, at du tilmelder dig Betalingservice, så er du sikker på at undgå denne fejl. Desuden kan du spare opkrævningsgebyret på 50 kr. pr. betaling. Du kan tilmelde dig på www.lloh.dk.



Sommer i København

København er heldigvis meget andet end lejerproblemer og kapitalfondes tvivlsomme metoder. Det er i højere og højere grad en ung by med masser af liv i gårde og gader, nabotrivsel og tryghed. Dette glade foto er fra Østerbro en lørdag eftermiddag i august.



Hovedstaden

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

Password: september-november:

Medlemstilbud

1. september 2019 til 30. november 2019

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.

Bemærk at listen over rabatter er ved at blive revideret.

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.

3100,- alt incl.





FOTO: BY&HAVN, OLE MALLING

LLO's hovedstadsafdeling er den største i landet. Rygraden udgøres af 600 medlemsforeninger i ejendomme fordelt over hele Københavns-området. Her ses den ny Ørestad og t.h. I billedet det "gamle" Amager.

Det forløbne års overskud i LLO Hovedstaden skal bruges til indkøb af et nyt medlems- og sagsbehandlingssystem. Det fremgik af generalforsamlingen, der blev holdt d. 30. april i København. Regnskabet udviste iøvrigt en omsætning på godt 16. mio. kr. med et overskud på ca. 760.000 kr.

600 medlemsforeninger

Formanden, Helene Toxværd, (der også er landsformand), kunne i bestyrelsens beretning konstatere, at foreningen nu er 102 år, men at der er mere liv og aktivitet i den end nogensinde. Hun oplyste endvidere, at

- LLOH har ca. 600 medlemsforeninger i private udlejningsejendomme/almene afdelinger, og at disse danner rygraden i foreningen.
- Informationsmæssigt har LLOH nu produceret 11 små film, hvor alle kan få viden om små emner, bl.a. at sømme et søm i en væg og hvad der sker, når man ikke betaler sin husleje.
- LLOHs sekretariat udgøres i dag af ca. 25 medarbejdere, der dækker ca. 20 fuldtidsstillinger.
- LLOHs frivillige og medarbejdere deltager i en lang række bestyrelser og udvalg og er repræsenteret i huslejenævn/beboerklagenævn i mange storkøbenhavnske kommuner.

- LLO tilbyder medlemmerne at gå i fogedretten og byretten for dem og derudover at føre inkassosager og småsager mod en mindre betaling.
- I de sidste 20 år har LLO ved alle lejligheder påpeget det absurde i boligreguleringslovens §5, stk 2, hvor udlejer ved at sætte nyt køkken og bad i en lejlighed kan hæve en forrentning på typisk mere end 20 %.
- Det var en sort dag, da Folketinget i november 2018 vedtog ghettoplanen på trods af advarsler og protester fra stort set alle, der ved noget om almene boliger, herunder ikke mindst LLOH/LLO.
- Så er kapitalfondene også kommet til byen. Alene Blackstone har på et år købt 170 ejendomme. Formålet er at lave §5.2. moderniseringer efter fraflytning. Det er det, LLO forsøger at sætte en stopper for.

Når ejerne bremser lejerne

Et enkeltmedlem havde fremsendt en lang række forslag om både vedtægtsændringer og andre forhold, som ikke er nedfældet i vedtægterne.

Nogle af forslagene blev trukket tilbage, efter at medlemmet og forsamlingen havde fået en forklaring på tingenes tilstand. Af de øvrige forslag kunne ingen samle stemmer nok til en vedtagelse.

En lejerforening havde fremsat forslag om at få politisk fokus på den problematik, hvor ca. halvdelen af beboerne i en ejendom er ejere og ca. halvdelen lejere, og hvor alle forslag om forbedringer blev bremset af ejerforeningen. LLOH vil bringe problematikken videre til Landsforbundet med henblik på at få politisk fokus på denne problematik.

Kontingentet for enkeltmedlemmer blev forhøjet med 25. kr. pr. halvår gældende fra 1.6.2019.

P.M.

VALG

Formanden, Helene Toxværd blev genvalgt for en ny 2-års periode. De øvrige valg var:

Store foreninger:

Jørgen Gyldenbo og Poul Munk blev genvalgt for 2 år.

Små foreninger:

Tina Truelsen blev valgt for 2 år.

Almene afdelingsbestyrelser:

Anja Lagoni blev valgt for 2 år.

Birthe Friis Gerstoft blev valgt for 1 år.

Enkeltmedlemsgruppen:

Arne Edelhard blev valgt for 2 år.

Bjarne Holmbom blev valgt for 1 år.



Er den hjemme? Stemningen var lettet efter forløbet inde i Højesteret mellem Thomas, hans hjælper Tina Svane (tv.), bonusmor Else og faderen Ole Bisgaard. Efter dommen kan Thomas nu ånde lettet op.

5-0 TIL THOMAS I HØJESTERET

Efter 6 års usikkerhed og fem retsafgørelser kan Thomas Bisgaard nu blive boende i barndomshjemmet.

Den svært handicappede Thomas Bisgaard i sin kørestol var oppe imod de helt store spillere, da han for første gang i sit liv indfandt sig i Højesteret den 21. juni.

I 6 år havde han ventet i usikkerhed på, om han kunne blive boende i sin trygge stuelejlighed i Valby på grund af ejerens varslede huslejestigninger. Det sted, hvor han er vokset op, og hvor han havde indgået en uopsigelig lejekontrakt med sikkerhed for netop ingen huslejestigninger. Oveni de varslede lejeforhøjelser fik han

alle sine handicap-foranstaltninger i køkken og bad fjernet under den påtvungne byfornyelse. Resultatet: Thomas kunne ikke længere nå op og røre i sine gryder, fordi køkkenbordet var hævet. På hele 10 punkter blev lejligheden forringet, men ejeren kunne hente et stort økonomisk tilskud for sin kommunalt-godkendte byfornyelse!

Husen og Gaihede tabte

Imod sig i Højesteret havde Thomas landets absolut førende udlejer-advokat,

Anne Louise Husen, der i anledning af sagen i Højesteret havde overtaget fra yngre advokatkolleger i firmaet. Husen førte sagen om Thomas huslejeforhøjelse for udlejeren, der er en af hovedstadens store spillere på det københavnske ejendomsmarked, Ragn Gaihede (Gaihede Ejendomme ApS).

Men ekspertisen hjalp ingen af dem. Husen og Gaihede tabte med et brag i Højesteret, hvis fem dommere afsagde dommen d. 1. juli 2019. Det blev 5-0 til Thomas Bisgaard.

Husen havde håbet på at vinde et vigtigt princip, som hun havde sat en livslang erfaring og megen prestige ind på. Hendes klient, Ragn Gaihede, havde håbet på en pæn huslejeforhøjelse og iflg. Thomas også på at kunne få sine egne familiemedlemmer ind i lejligheden, når han blev tvunget til at flytte ud. I stedet må Gaihede selv til lommerne endnu engang. Tilsammen har sagen kostet ham et sekscifret kronebeløb. Først vandt Thomas, støttet af LLO, sagen i huslejenævnet, men tabte derefter i ankenævnet. Så tabte han i boligretten, men vandt så sin sag ved Østre Landsret. Og nu altså i Højesteret, der var femte retsinstans.

Første sag i Højesteret

På sin side havde Thomas Bisgaard's advokat Mikkel Jarde fra advokatfirmaet Nordia. Sagen var hans første i Højesteret. I Højesteret gav de to advokater hinanden med Jarde's formulering et "fair modspil" og Jarde tøver ikke med at kalde Husen "ekstrem kollegial".

Besked pr. telefon

51-årige Thomas er glad. Han fik straks efter dommen overbragt den gode nyhed i telefonen af faderen, Ole Bisgaard, og delte glæden med én af sine døgnplejere fra



Advokat Mikkel Jarde vandt sin allerførste sag i Højesteret. Han kalder dommen "klar og logisk begrundet", men var ikke på forhånd sikker på udfaldet.

Københavns Kommune. Senere blev det fejret med en middag ude i byen.

Glædestårer

Vi Lejere traf en glad og rørt Ole Bisgaard tre timer efter dommen.

Hvad siger du til dommen?

"Glæden er stor her i lejligheden. Vi har grædt sammen i dag og det har været glædestårer. Vi er meget lykkelige. Jeg skyndte mig at sende en fin flaske champagne ind på kontoret til Mikkel Jarde. Nu har vi åbnet en flaske selv og købt ind til god mad. Det skal nok blive fejret.

Efter de 6 års uvidenhed om Thomas kunne blive boende, er det nu afgjort, at det kan han. Så selvfølgelig er vi meget tilfredse. Det har været en lang dræbende omgang med op- og nedture. Vi er LLO meget taknemmelige for at have vejledt os både i starten og også senere været behjælpelig med at finde de rigtige folk til os. Jeg er meget taknemmelig. Og fem dommere for bordenden i Højesteret kan ikke sådan tage fejl."

"Klar og logisk begrundet" dom

Advokat Mikkel Jarde er som Ole Bisgaard først og fremmest glad på Thomas vegne. "Han har måttet leve længe med denne langvarige sag, og det må være en stor



Imod sig i Højesteret havde Thomas landets absolut førende udlejer-advokat, Anne Louise Husen. Hun tabte sagen med et brag.

lettelser for ham at få sat et endegyldigt punktum. Højesterets dom forekommer desuden både at være klar og logisk begrundet", siger han og tilføjer, at han på trods af sin egen vurdering af sagen ikke var sikker på udfaldet. "Usikkerheden skyldtes dels, at lejeloven umiddelbart er tavs om muligheden for gennemførelse af forbedringsforhøjelse i uopsigelige lejemål og dels, at det af de almindelige bestemmelser til lejekontrakten faktisk fremgår, at lejen kan ændres efter den til enhver tid gældende lovgivning. Med dommen har Højesteret imidlertid slået fast, at lejeloven ikke indeholder fornøden hjemmel til at varsle forbedringsforhøjelser i uopsigelige lejemål og at de almindelige bestemmelser i lejekontrakten samtidig ikke indeholder et tilstrækkeligt klart og tydeligt forbehold for at kunne gennemføre lejeforhøjelser til trods for den aftalte uopsigelighe

Ikke stilling til forringelserne

Interessant nok har Højesteret ikke taget stilling til udlejerens såkaldte "forbedringer" af lejligheden, som af Thomas tværtimod opfattes som stærkt forringende for hans mobilitet som handicappet. Jarde siger, at "selvom det måske havde været ønskværdigt, har Højesteret med dommen ikke taget stilling til, om det har nogen betydning, at arbejderne udført i lejemålet som følge af lejerens særlige behov som bevægelseshæmmet konkret ikke har virket som en forbedring - men efter lejerens opfattelse derimod som en forringelse - af lejemålet. Altså om forbedringsarbejder skal bedømmes objektivt eller vurderes ud fra den enkelte lejers subjektive forhold."

Kage til kontoret

Hvordan fejrer man sin første sejr i Højesteret?

"Hos os giver man typisk kage til kontoret, når man vinder en stor sag. Det må dog vente til august, fordi mange allerede er taget på sommerferie. Da det både er min første sejr og min første sag i Højesteret, og derfor en særlig anledning, kan vi jo passende samtidig åbne den champagne, som Thomas og Ole har overbragt til mig som tak for indsatsen."

Uro og mange klager

360 North har haft 176 sager i huslejenævnene i København og Frederiksberg på to år. Kun 9 er vundet indtil nu. LLO kræver, at udlejere skal godkendes.

For halvandet år siden havde ikke mange i Danmark hørt om det amerikanske ejendomsinvesteringsfirma Blackstone og dets selskab i Danmark 360North. I dag er Blackstone og 360 North nærmest blevet indbegrebet af spekulation i opkøb, modernisering, genudlejning og - ikke mindst - chockbehandling af lejerne med henblik på at få dem til at flytte. Efter en istandsættelse kan lejligheden så genudlejes til det dobbelte eller tredobbelte af før-prisen

Mange konflikter

At det ikke er løse påstande viser tal, som mediet A4 Nu har gravet frem gennem aktindsigter i København og Frederiksberg Kommuner. Tallene viser, at 360 North har haft 176 sager om konkrete konflikter med lejerne i huslejenævnene i København og på Frederiksberg de seneste to år. Sagerne berører 70 forskellige matrikler, hvor 360 North administrerer lejemål. Antallet af sager vedr. 360 North udgør 10 pct. af det antal sager, LLO Hovedstaden kører i de to hovedstadskommuners huslejenævn. Det er et ekstremt højt tal. Udlejere, der har mange flere boliger, er ikke nær så ofte i huslejenævnet.

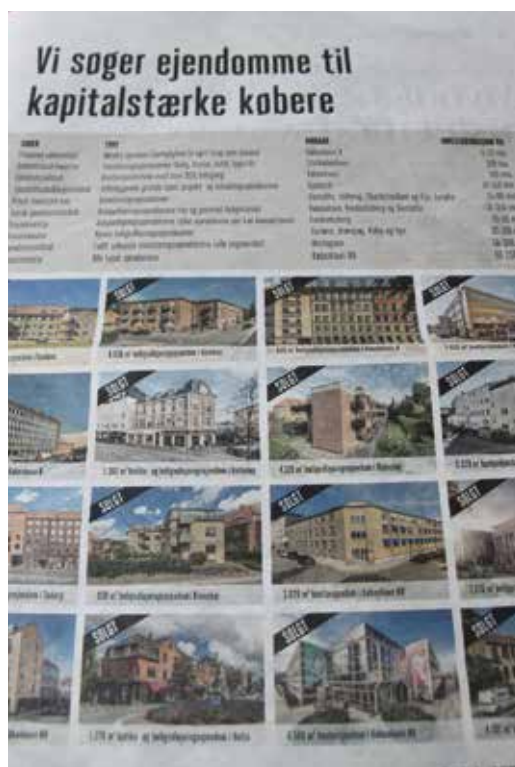
"Et helvede"

Det går da også rigtig skidt for 360 North, når lejerne trækker udlejerne

i huslejenævnet. Her taber udlejeren nemlig langt de fleste sager. Kun i 9 ud af de indbragte 176 sager har selskabet hidtil fået medhold. (juli 2019). Omvendt har lejerne fået medhold i 42 sager og 44 sager er blevet henlagt. Det sidste kan typisk betyde, at der er indgået forlig eller at lejerne ikke har betalt gebyr for sagens behandling eller at sagen er tilbagekaldt. Tre sager er blevet afvist af huslejenævnet. De resterende 78 sager er stadig åbne. Afgørelserne bekræfter ifølge direktør Claus Højte, LLOH, at de fleste af North 360's huslestigninger og andre tiltag er i strid med lejeloven. Han tilføjer, at "det er et helvede at bo et sted, hvor udlejer vil have lejerne ud".

LLO: Udlejere skal godkendes

I Lejernes Landsorganisation mener landsformand Helene Toxværd, at selskaber, der vil leje boliger ud, skal have en autorisation – altså godkendelse – til at udleje noget så vigtigt som boliger til mennesker. "Det er jo en stor del af vores liv, der udspilles i vores bolig, og rammerne herfor har direkte indflydelse på vores trivsel, på risikoen for sygdomme og livskvaliteten i almindelighed. Hvis man skal leje en elektrisk løbehjul ud i 20 minutter, skal man have autorisation. Men altså ikke, når det gælder udleje af en bolig – måske for livstid", siger hun.



Når først ejendommene er opkøbt, så starter penge-spekulationen og tvisterne med lejerne. Ikke kun hos Blackstone og 360 North, men også hos andre kapitalfonde – også danske.

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

Henvendelser vedr. abonnement: llo@llo.dk • Ansv. redaktør: Kjeld Hammer (DJ) – e-mail: KJhammer@mail.dk Deadline for næste nummer: mandag 14. oktober 2019.

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