

# VILEJERE 03

AUGUST 2016

[www.lejerneslo.dk](http://www.lejerneslo.dk)



NY PÅ BOLIGMARKEDET?

## SÅDAN UNDGÅR DU AT BLIVE SNYDT

700 lejere snydt af Carlsbergfondet

Statsministerens datter fik den laveste husleje

TEMA: Bo bedre med statsstøtte



# Lidt for smarte investorer med lidt for smarte rådgivere

Ved bevidst omgåelse af tilbudspligten snydes lejerne for muligheden for at overtage deres egen lejlighed ved salg.

ER EN PLIGT ALTID EN PLIGT? Eller kan pligten gradbøjes og helt undlades, hvis bare man er kreativ nok? Det spørgsmål er aktuelt i forbindelse med Carlsbergfondets salg af seks ejendomme til over en milliard kroner til et konsortium af tre pensionskasser. Salget har endnu engang sat fokus på en utilstrækkelig lovgivning, hvor en omorganisering til en ny og smart selskabskonstruktion – 14 dage før et salg – kan betyde, at pligt gradbøjes, ja faktisk helt suspenderes og lejeloven i praksis sættes ud af kraft.

I LLO mener vi, at lov er lov, og vi mener, at lov skal holdes og naturligvis ikke kunne omgås – hverken af Carlsbergfondet eller andre store og lidt for smarte investorer med lidt for smarte rådgivere. For der er flere, der tilsyneladende har fundet fidusen – at lave om på selskabskonstruktionen, så en ejendom pludselig ikke er en ejendom mere – men et ejendoms-partnerselskab, der kan sælges i mindre bidder, omhyggeligt konstrueret, så man lige præcis undgår at skulle tilbyde ejendommen til lejerne som loven ellers foreskriver.

At der er penge i udlejningsejendomme, det ved de fleste. Og at der er gode penge at tjene, det viser de seneste måneders afdækning af, hvordan stadig flere, store ejendomsbesiddere systematisk organiserer sig, så de snyder lejerne for deres lovbestemte tilbudspligt.

Der er med andre ord, noget der ikke virker. Og når en lov ikke virker som vores folkevalgte har bestemt det og forestillet sig, så må de lave den om – alt andet er helt uacceptabelt. Når nogle



**Carlsbergfondet solgte 700 lejligheder og satte i praksis lejelovens tilbudspligt ud af kraft. Billedet viser én af de seks ejendomme, CF Richsvej 99 -101 på Frederiksberg med 75 lejemål. Ejendommen er fra 1933 og rummer både små 1-værelser og store 4 rums lejligheder.**

store og magtfulde spillere helt bevidst underminerer tilbudspligten og med sindrige konstruktioner omgår loven – så kræver det politisk handling og indgriben fra et ansvarsbevidst Folketing. Og de meldinger, vi har fået, tyder da også på, at det præcis er, hvad et stort flertal i Folketinget vil gøre. Tilbudspligten skal fastholdes og udformes, så den kan

håndhæves og man ikke kan snyde sig uden om den.

Som man kan læse på side 3, så søger lejerne i de berørte ejendomme nu fri proces ved domstolene. LLO ønsker lejerne held og lykke med en kommende retssag. Vi følger dem, og vi støtter dem.

## 700 lejere snydt af Carlsbergfondet

I modstrid med loven blev de ikke tilbudt at overtage lejlighederne som andelsboligforening. Store investorer er lige nu i gang med at underminere hele andelsboligformen, mener en af beboerne.

I FORÅRET KUNNE ANDREAS HVIDT læse i "Finans dk", at hans og familiens lejlighed på Frederiksberg var blevet solgt sammen med 714 andre i én stor handel. Carlsbergfondet havde besluttet at sælge seks store ejendomme i hovedstadsområdet. Andreas kender boliglovene og vidste, at salget måtte udløse et tilbud til lejerne om at overtage deres ejendom som andelsboligforening.

Han tog derfor initiativ til at danne en gruppe, der skulle informere lejerne om tilbudspligten og om muligheden for selv at overtage ejendommen, hvis et flertal af beboerne ville købe den som andelsboligforening.

### Juridiske fiks fakserier omgår tilbudspligten

Men så langt kom de ikke. Tilbuddet om overtagelse kom nemlig aldrig. Carlsbergfondet og køberne havde skruet den store milliardhandel sådan sammen, at de ikke mente, at lovens påbud om tilbudspligt gjaldt. De havde skabt en række sindrige selskabskonstruktioner i forbindelse med salget. De seks ejendomme blev solgt til et konsortium af tre pensionskasser, hvorved man mente, at tilbudspligten ikke blev udløst. I de seks ejendomme var lejernes reaktion både overraskelse, vrede og indignation, fordi tilbudspligten åbenlyst blev tilsidesat og beboerne dermed snydt for at kunne købe deres boliger på andelsbasis.

### Enige politikere

Beboerforeningen på CF Richsvej 99-101 og i de øvrige fem ejendomme gik til presen og fik kontakt med flere boligpolitiske ordførere på Christiansborg. De blev mødt med stor sympati – også hos politikerne -, men... Tilsyneladende har købere og sælgere i den sindrige konstruktion overholdt formalia, men ved nærmere eftersyn ikke blot omgået, men mener beboerne, bevidst



**Andreas Hvidt foran ejendommen på Frederiksberg, hvor han og familien har boet i 10 år. Her bor både tidl. Carlsberg-folk, skolelærere og politibetjente. Der er massiv interesse for at overtage ejendommen som andelsboligforening.**

overtrådt lovens klare hensigt med tilbudspligten.

### Støtte fra LLO

Beboerforeningen på CF Richsvej ønskede derfor at få prøvet sagen om tilbudspligten ved domstolen. Foreningen er medlem af LLO i Hovedstaden og søgte her økonomisk støtte. Det har de nu fået i form af penge fra den såkaldte Styrkefond til at lade lejernes advokat søge fri proces. Uden fri proces har de ikke midler til at føre sagen ved domstolene.

Andreas Hvidt fremhæver, at sagen er vigtig for mange andre end lejerne i de seks Carlsberg-ejendomme. Lejernes LO er enig. Landsformand *Helene Toxværd* siger, at "tilbudspligten er udhulet" og at poli-

tikerne nu må vedstå sig den tilbudspligt, de selv har nedfældet i loven. Hun føjer til: "Sagen siger noget om Carlsbergfondet og disse pensionskassers moralkodeks, men den siger først og fremmest noget om, hvor mange penge der er på spil".

### Måske til Højesteret

Andreas Hvidt er enig. "Loven og dens intentioner er klare nok, men den bliver misbrugt som den er, og skal derfor præciseres. Det køber og sælger forsøger, er at camouflere et ejendomssalg som et selskabssalg og dermed tilsidesætte beboernes mulighed for at købe ejendommene som andelsforeninger. Ved at læne sig op af en domstolsafgørelse fra 2004 satser de på, at det holder juridisk, men det er jo et kæmpeproblem, hvis det lykkes.

Det er denne landsretsdom, vi nu skal udfordre – om nødvendigt ved Højesteret."

### "Fup, svindel, spekulation"

I Lejernes LO Hovedstaden kaldes fremgangsmåden for "fup og svindel og unødigt spekulation".

*Hvad kalder du det?*

"Jeg er enig. Dette her er en bevidst omgåelse af loven. Jeg mener, at det er vigtigt at få domstolen til at tage stilling til, om den kritisable fremgangsmåde virkelig er lovlig. Det er jo helt i strid med lovens intentioner at afskære beboerne fra tilbuddet om at kunne etablere andelsforeninger i forbindelse med salg af ejendomme med lejemål. Det har ikke alene betydning for vores ejendom, men for hele ejendomsmarkedet og andelsboligmarkedet fremover. Lige nu er de store investorer i fuld gang med at udnytte denne tvivlsomme fremgangsmåde. Hvis de lykkes med det, vil det underminere hele andelsboligformen og skævvride hele prisfastsættelsen på boligmarkedet."

LÆS OGSÅ LEDEREN SIDE 2

## HORSENS

### Udlejer-direktør kaster snavs på lejerne

EFTER 1 1/2 ÅRS betænkningstid har Datatilsynet pålagt Lejernes LO i Horsens at fjerne en liste fra hjemmesiden med en række ejendomme, som er ramt eller har været ramt af skimmelsvamp og hvor der er givet påbud fra kommunens side.

"Det har vi efterkommet", siger formanden, *James Arbøl*. Han forsikrer samtidig, at kampen mod skimmelsvamp fortsætter.

Og så beskylder han direktøren i udlejerens forening, *Torben Christensen*, for at "fremture".

"Direktøren for Ejendomsforeningen Danmark kører i en pressemeddelelse den gamle travet af stald med, at skimmel-

svamp som regel skyldes, at lederen ikke lufter ud eller tørrer tøj i lejligheden. Ja, han siger ligefrem, at man hurtigt kan få rettet op på tingene ved at skabe den nødvendige ventilation og få gjort ordentlig rent. Han siger også, at skimmel ofte forveksles med snavs i lejemålet. Man må formode, at han mener, det er lederen, der forveksler de to ting. Det hele er langt ude, og jeg synes, direktøren skulle melde sig ind i virkeligheden i stedet for at kaste snavs på lejerne. Kom til Horsens og se på vores sagsbunker! Jeg giver gerne en kop kaffe!", siger *James Arbøl*.

KJH

## BIRKERØD:

### 2.000 medlemmer og flot regnskab

LLO BIRKERØD, DER DÆKKER Allerød, Rundersdal, Furesø, Hørsholm, Fredensborg og Lyngby-Tårnbæk, holdt generalforsamling i marts.

Formanden, *Niels Kristian Hansen*, oplyste i sin beretning, at afdelingen har 411 enkeltmedlemmer og 1677 foreningsmedlemmer – i alt 2088 medlemmer. Kontoret passes af tre medarbejdere – en sagsbehandler, som Birkerød deler med – deler med LLO i Hovedstaden samt to jurastuderende.

Afdelingen kom ud med et flot regnskab, så der nu er plads til nyt IT-indkøb. En forhøjelse af kontingentet er af samme grund ikke aktuelt. Alle valg var genvalg.

KJH

## BRØNDBY:

### Renovering, Fraflytning, skimmelsvamp

DE STORE renoveringsarbejder i Brøndby Strand blev vendt på LLO Brøndby's generalforsamling i marts. Formanden, *Dorthe Larsen*, har haft et travlt år med møder og samtaler med beboere, der har haft svært ved at forstå helhedsplanerne for området.

Derudover har henvendelser om fraflytninger og skimmelsvamp krævet en indsats. Året endte med et lille overskud. Nye foreningsmedlemmer er kommet til, bl.a. Lejerbo's fire år gamle seniorfællesskab Æbleblomsten.

Generalforsamlingen vedtog at hæve kontingentet fra 18 kr. pr. måned til 20 kr. Alle valg var genvalg.

KJH

## HELE LANDET:

### Særskilte PBS-gebyrer er ulovlige

UDLEJERNE MÅ IKKE opkræve PBS-gebyr ved siden af huslejen, selvom det er aftalt i lejekontrakten. Det har Højesteret afgjort ved en dom d. 29. juni. Højesteret omstøder dermed domme fra både boligretten og Vestre Landsret. Forinden havde huslejenævnets flertal besluttet, at udlejer ikke var berettiget til at opkræve gebyret særskilt.

Højesteretsdommerne siger, at udgiften er "sædvanlige og rimelige driftsudgifter til administration, jf. boligreguleringsloven".

Sagen blev vundet af en kvindelig lejer i Randers, hvis udlejer, Cepheus Ejendomme A/S, mente sig berettiget til at opkræve PBS-gebyret særskilt. Striden handlede også om huslejens størrelse. Lejeren



Efter 6 år har en lejer i Randers nu fået medhold i Højesteret (Arkivfoto: Højesteret).

indbragte sagen for Huslejenævnet helt tilbage i oktober 2010 og fik altså medhold. Efter

knap 6 år er der nu sat endeligt punktum.

KJH

## LLO's LEDELSE:

### To nye FU-medlemmer

TO NYE LLO-repræsentanter fra det jyske er indtrådt i Lejernes LO's øverste ledelse, det 6-mands store forretningsudvalg. Den ene er formanden for Lejernes LO i Silkeborg, *Bente Lomborg*. Den anden er formanden for LLO i Viborg, *Karsten Gravesen*. Bente Lomborg træder ind i forbindelse med *Lars Dohns* konstituering som ny næstformand efter *Ole Koch's* udtræden. (Se side 11). Hun valgtes på kongressen 1. november 2015 som *Lars Dohns* personlige suppleant. *Karsten Gravesen* er indtrådt som personlig suppleant for den ekskluderede *Jan Holm Jensen*.

Begge de nye FU-medlemmer valgtes som suppleanter på kongressen d. 1. november 2015. I forretningsudvalget sidder også *Peter Larsen*, *Rødovre-Hvidovre* samt de to næstformænd og landsformanden. De tre sidstnævnte er "fødte" medlemmer af FU.

*Bente Lomborg* er med sine 37 år det yngste medlem af topledelsen i mange år.

*Karsten Gravesen* er derimod veteran. Han var medlem af FU indtil kongressen sidste år, men genopstillede "kun" - og valgtes - som suppleant. I hovedbestyrelsen er der også et nyt ansigt. Det er *Bjarne Holmbom* fra LLO i Hovedstaden, der er indtrådt pr. 1. juni. Han hører også til i kredsen af yngre hovedbestyrelsesmedlemmer, men har alligevel været aktiv i lejerarbejdet i mange år.

KjH

## BORNHOLM:

### Når naboen er psykisk syg

PLUDELIG STOD HUN DER, formanden for LLO, og bad om ordet. Det var i BL's nu landskendte dome i Allinge, der er blevet ikon for det årlige Folkemøde på Bornholm.

Debatten handlede om psykisk syge i almene boligområder, deres vilkår og de øvrige lejeres vilkår med naboer, der giver udfordringer til naboskabet og som ikke mindst selv har problemer.

*Helene Toxværd* fremhævede, at mange af de psykisk syge slet ikke skal bo der. Vi mangler bosteder i tomrummet mellem hospitaler og almene boliger, sagde hun.

I panelet sagde formanden for Psykiatrifonden, *Ann Lindhardt*, at 9 ud af 10 ejendomsfunktionærer kender til folk med psykiske lidelser. Men at håndteringen af dem slet ikke fungerer i praksis. Viden vil øge tolerancen.

Folketingsmedlem *Yildiz Akdogan* (S) sagde, at de almene boligselskaber har påtaget sig et kæmpeløft, men også er blevet en "dumpingplads".

BL's direktør, *Bent Madsen*, ville gerne have indgriben og opfølgning i kommunerne en lille smule mere systematiseret, f.eks. i form af telefonkæder. Han så gerne deciderede partnerskabsaftaler med KL om procedurer.



TV-værten *Clement Kjersgaard* var ordstyrer i en velbesøgt debat på Folkemødet om psykisk syge i almene boligområder. Her holder han mikrofonen for LLO's formand, *Helene Toxværd*.

SIND's næstformand, *Chr. Bennedsen*, efterlyste koordinatorene i kommunerne. Foruden landsformanden var LLO repræsenteret på Folkemødet ved hovedbestyrelsesmedlem *Peter Andersen*, der også er formand for by- og boligudvalget i Det Kriminalpræventive Råd. Rådet satte bl.a. kriminaliteten i de udsatte boligområder til debat. LLO-repræsentanterne var også aktive i Folkemødets debatter om planloven og om hvordan vi hurtigt skaffer mange billige boliger til bl.a. flygtninge – uden at skabe nyt slum og opdelt byer. KjH

## NORDSJÆLLAND:

### God ny lejelov, men...

LEJERNES LO'S NORDSJÆLLAND afdeling holdt i marts generalforsamling hos fagforeningen 3F i Hillerød. I sin beretning kunne formanden, *Ann-Lis Bruhn*, se tilbage på et år med "en hel del" sager, bl.a. om fraflytning, tilbagebetaling af depositum, det lejedes værdi, moderniseringsleje, indeksreguleret leje, omkostningsbestemt leje, samt sager om skimmelsvamp.

I to næsten ens sager var to forskellige huslejenævne kommet til to helt forskellige afgørelser. LLO vandt dog begge sager, men måtte igennem en ankesag i én af dem. *Ann-Lis Bruhn* mener, at kontrakttekstens ordlyd for det meste er til ugunst for lejeren. Til gengæld er hun godt tilfreds med revisionen af lejeloven i 2015, selvom den også giver udfordringer og på visse områder ikke har gjort det nemmere at rådgive – tværtimod. I nævnsar-

bejdet er der mere og mere sagsbehandling og antallet af boligretssager er også stigende. Hjemmesiden har ikke lettet sagsbehandlingen, men tværtimod givet en del mere at sagsbehandle. *Ann-Lis Bruhn* mener, at udlejerne i fraflytningssager har svært ved at forlige sig med de nye regler, der blev indført 1. juli 2015.

Varmesagerne er svære, men kan vindes på forældelsesbestemmelsen. En del sager om vand er vundet, fordi lejemålene ikke har haft separat vandmåler. Årets regnskab viste et overskud på 5.600 kr. Efter generalforsamlingen ser bestyrelsen således ud: Formand: *Ann-Lis Bruhn*, næstformand *Kurt Andersen*, bestyrelsesmedlem *Inga Hermansen*, kasserer *Erik Jacobsen* og bestyrelsesmedlem *Marianne Polack*.

KjH

# VIDSTE DU DET OM...?

TEGNING: JETTE SVANE

# Er du på vej ud på boligmarkedet?

## HVAD SKAL DU GØRE – OG HVAD SKAL DU IKKE GØRE?

I DENNE TID ER DER FOLKEVANDRING i Danmark. Tusindvis af unge mennesker flytter til de store byer for at uddanne sig på en videregående uddannelse eller på en ungdomsuddannelse. For dem, der ikke har forældre, som kan købe dem en plads forrest i køen på boligmarkedet, kan det at begive sig ud på markedet være en risikabel tur. For langt de fleste, der får en bolig, går det udmærket, men rigtigt mange snydes hvert år på den ene eller anden måde. Nedenfor kan du læse om, hvordan du undgår at blive snydt. Du kan også læse om, hvad man kan gøre, hvis man flytter flere sammen i en større bolig. Og så får du også et par andre, gratis råd!



Af Jakob Møldrup-Lakjer,  
chefjurist LLOH

### Fupannoncer og bedrageri

Når man skal svindle penge fra unge boligsøgende, er der især to metoder, der tages i anvendelse, velsagtens fordi de er effektive.

Den ene, som bruges i stigende grad, er rene fupannoncer på bolig hjemmesider, hvor fupmageren bringer billeder fra en ejendoms-mæglerens hjemmeside af en pæn bolig og så skriver, at hvis man vil se boligen, så skal man indbetale fx 5000 kr. på Paypal, så får man tilsendt en nøgle og kan så tage stilling. Fupmagerens historie er altid, at ejeren har været nødt til at rejse til udlandet og ikke kan være til stede for at vise frem.

Hvis man indbetaler pengene, så sker der altid det samme: De forsvinder og man ser aldrig nogen nøgle. Rådet er: Indbetal aldrig penge for at få at få lov til at se en bolig!

Den anden metode til at fuppe unge mennesker er blevet brugt i mange år, men eksisterer i bedste velgående. Den går i al enkelhed ud på at skaffes sig adgang til en bolig – ved indbrud, ved leje eller på anden måde – og så leje den ud en masse gange og hver gang opkræve depositum og forudbetalt leje. Hvert år kommer der unge mennesker til LLO, som har betalt 30.000-50.000 kr. i en presset situation og som så opdager, at den bolig, de så og skrev kontrakt på, slet ikke kan lejes – og at "udlejeren" er forduftet. Du kan undgå denne situation ved aldrig at lade dig presse til at betale penge, før du har undersøgt, om alt er OK. Tjek [www.ois.dk](http://www.ois.dk) og se, hvem der står anført som ejer af boligen – er det ikke den person, der vil leje ud, så sig nej. Ring på hos naboen og spørg, om de kender den person, der ejer/bor i den pågældende bolig. Får du fornemmelsen af ugler i mosen, så sig nej. Og endelig: Opsøg din lokale LLO-afdeling og få tjekket kontrakten, inden du skriver under og betaler.

### Når du har fået en bolig

Hvis og når du har fået en lejebolig – og fået pulsen lidt ned – så gør dig selv den tjeneste at tale med dine naboer – og LLO – om huslejen er for høj. Nogle gange kan den sættes ned.

Og så et godt råd: Betal altid din leje til tiden. Gør du ikke det, kan du ende på gaden i løbet af 2 uger.

### Når flere bor sammen

Som konsekvens af det pressede boligmarked og manglen på ungdomsboliger vælger flere og flere at bo sammen i samme lejlighed. I folkemunde bruges ord som kollektiv eller bofællesskab, men begrebet er ikke reguleret i loven hvilket kan give

nogle juridiske vanskeligheder, da der i de fleste tilfælde vil være tale om fremleje.

### Hvem skal på kontrakten?

Det mest almindelige er, at en eller to bofæller har deres navn på hovedkontrakten, hvorefter de øvrige beboere indgår aftale med dem. Der er både fordele og ulemper ved at være den på kontrakten. Som kontraktpart er du sikker på ikke at kunne blive opsagt uden grund, hvorimod de øvrige beboere må leve med at kunne blive opsagt med en måneds varsel uden særlig grund. Til gengæld hæfter du som kontraktpart for hele lejen, hvis den ikke bliver betalt, ligesom du kan have en øget forpligtelse ved fraflytning.

### Hvad sker der når en flytter ud og en anden ind?

Så længe der er tale om beboere, der ikke har været på hovedkontrakten, kan der frit skiftes mellem lejerne, så længe udlejer i hovedforholdet får besked herom inden indflytning. Er det derimod en af kontraktparterne i hovedforholdet, som skal flytte, skal I som udgangspunkt tale med hovedudlejer og opnå tilladelse hertil.

### Hvor mange må bo i kollektivet?

I henhold til loven må hovedlejeren udleje halvdelen af lejlighedens rum uden tilladelse. Er der fx kun én på kontrakten i en 5-værelses lejlighed, må denne person kun udleje 2 værelser. Ønsker I at bo fx 4 personer i lejligheden, skal I derfor opnå tilladelse hertil i forbindelse med aftalens indgåelse.



## LLO-JURISTER SKRIVER PÅ SKIFT:



Anders Svendsen



Julie Colstrup



Jakob Møldrup-Lakjer



Bente Kristensen



Ole Hansen



Rikke Daugaard Jepsen



Zaza Jakobsen



Henrik Gøttrup



"Nyistandsættelse" er blevet erstattet af "normal istandsættelse" efter 1. juli 2015. Det betyder bl.a., at lejligheden ikke nødvendigvis behøver at blive totalt nymalet ved fraflytning.

## Bliv klogere på ind- og fraflytnings-spørgsmål

FOLKETINGET VEDTOG nye regler for ind- og fraflytning i forbindelse med vedtagelsen af den nye lejelov, der trådte i kraft d. 1. juli 2015. Det er LLO's vurdering, at disse regler var en forbedring af lejers retsstilling.

Efter at loven blev vedtaget, har Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet udgivet en vejledning, der beskriver parternes pligter ved lejers ind- og fraflytning, kaldet "Vejledning om ind- og fraflytningssyn, istandsættelse og vedligeholdelse i private udlejningsejendomme". Den kan findes i sin fulde længde på [retsinformation.dk](http://retsinformation.dk) og der er link til den på [llo.dk](http://llo.dk)

Vejledningen supplerer det, der fremgår

af den nye lejelov, og giver en mere grundig gennemgang end det, der fremgår af lovteksten. Desuden indeholder den skabeloner til ind- og fraflytningsrapporter, som er gode at bruge, men som ikke er obligatoriske. Som noget nyt tages der hensyn til, om udlejer lejer mere end ét beboelseslejemål ud. Dette er gjort ud fra den tanke, at de mindste udlejere ikke kan forventes at leve op til de samme regler som de store.

### Obligatoriske indflytningssyn

Tidligere var det ikke sanktioneret at undlade at afholde et indflytningssyn, uanset om det stod i kontrakten eller ej.

Det er nu obligatorisk at sørge for, at der gennemføres et indflytningssyn, hvis udlejer lejer mere end ét lejemål ud. Hvis udlejer ikke afholder synet, så anføres det i vejledningen, at udlejeren fortaber sit krav om "almindelig istandsættelse i henhold til lejelovgivningens regler og parternes aftale herom. Det vil sige krav om at fjerne sporene efter slid og ælde, der enten følger af den pligt, lederen efter lejeaftalen har til at vedligeholde dele af det lejede eller krav, der følger af lejerens pligt efter loven til at vedligeholde låse og nøgler."

Lejeren hæfter dog stadigvæk for sin egen misligholdelse, og vejledningen anfører at:



”Krav, som udspringer af lejers misligholdelse, hvorved det lejede er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd, fortabes derfor ikke som følge af udlejerens manglende iagttagelse af reglerne om indflytningssyn.”

For at udlejer har overholdt sin pligt til at afholde indflytningssyn, skal fire krav være opfyldt: Udlejer skal indkalde lejer til synet, synet skal afholdes, udlejer skal lave en rapport og udlejer skal udlevere denne rapport.

Reglerne finder ikke anvendelse for lejeaftaler der er indgået før d. 1. juli 2015.

Reglerne erstatter ikke lejers mulighed for at gøre indflytningsmangler gældende. Sørg derfor altid for at gøre indflytningsmangler gældende overfor udlejer inden 14 dage.

### **Nyistandsættelse afskaffes (i nye lejekontrakter)**

Nyistandsættelse var et krav om, at alle malbare flader skulle males ved fraflytning og gulve skulle behandles, såfremt de ikke fremstod som nye, (næsten) uanset lejeperiodens længde. Det medførte, at selv meget korte lejeperioder (eksempelvis under ét år), blev mødt med krav om, at hele lejemålet skulle males.

I bemærkningerne til den nye lejelov fremgår hensigten til at ændre loven ift. nyistandsættelse: ”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 u hensigtsmæssig anvendelse af ressourcer, at lejeren skal nyistandsætte et lejemål, der er afleveret i vedligeholdet stand” (Lovforslagets bemærkninger s. 14).

Desværre fandt man ikke retstilstanden så urimelig, at man ville gribe ind i de lejeaftaler, der allerede havde aftalt et vilkår om nyistandsættelse, så i de aftaler, der var



indgået inden d. 1. juli 2015, gælder et eventuelt vilkår om nyistandsættelse stadigvæk.

### **”Normal istandsættelse” indføres.**

Som erstatning for nyistandsættelse, kan parterne i stedet aftale ”normal istandsættelse”. Det er de samme arbejder, der skal udføres, men de skal kun udføres, når det er ”påkrævet” jf. lejelovens § 19, stk. 2.

Der bliver derfor introduceret en rimelighedsbedømmelse, og hvis parterne ikke kan blive enige, så er det huslejenævnet, der vurderer om det er påkrævet at udføre arbejderne.

Loven er blevet kritiseret for at gøre fraflytningssituationer mere komplekse, fordi man tidligere kunne aftale, at lejemålet skulle nymales uanset standen.

Det er dog således, at huslejenævnet allerede inden lovændringen havde kompetencen til at vurdere, om et lejemål trængte til vedligeholdelse eller ej. Det er i praksis

ikke vanskeligt at se, om eksemplvis en væg trænger til maling, og der er ingen grund til at tro, at huslejenævnet ikke skulle kunne foretage den vurdering.

### **Reglerne for fraflytningssyn ændres**

Ud over at de krav, der kan stilles ved fraflytning er ændret, så er proceduren for fraflytningssyn også ændret.

Det er nu obligatorisk at afholde fraflytningssyn i lejemål, hvor udlejer lejer mere end ét beboelseslejemål ud (på tidspunktet for synets afholdelse). Ministeriet anbefaler dog, at der afholdes et fraflytningssyn i alle tilfælde, selvom det ikke er obligatorisk.

Som ved indflytningssyn er der fire krav, der skal leves op til: Udlejer skal indkalde lejer med en uges varsel (det kan dog ændres ved aftale, hvis lejemålet er opsagt), synet skal afholdes inden 2 uger fra udlejer var klar over, at lejemålet var fraflyttet, der skal laves en

fraflytningsrapport til lejer, og denne rapport skal udleveres til lejeren. Hvis lejeren ikke møder op eller ikke vil kvittere for modtagelsen, skal udlejer fremsende rapporten senest to uger efter synet.

Hvis blot ét af de fire krav ikke er overholdt, bortfalder udlejers fraflytningskrav.

Såfremt udlejer alene lejer ét lejemål ud, skal udlejer blot stille fraflytningskrav inden 14 dage fra han har fået rådigheden over lejemålet (typisk ved nøgleaflevering).

### **Søg hjælp i LLO**

Denne artikel kan ikke erstatte juridisk rådgivning eller ministeriets vejledning. Hvis du har en fraflytningstvist med din udlejer, så søg hjælp hos din lokale LLO-afdeling, og læs eventuelt vejledningen på vores hjemmeside llo.dk under ”spørgsmål og svar” – ”regler og love på lejeområdet”.

Se også artiklen side 23

# X-ORD

RIIS -16	SÆSON- GUF	VEJR- FOR- HOLD	BEMÆRK GIVE	↓	UORDEN	GL. KARAK- TER	500	GOD SOM- MER
SÆSON- PLAGER								↓
ANTI- KIT- VITET							ILT OMVENDT PERSON	
PIGE				VOLT NORGE		MÅL BERYL- LIUM		
MÅL			PERSON					↓
PIGE LÆRE			POSTAL FORK.	GENEVE PÅ TYSK REX	3			
			1			UDSIGT SKAL		
LE- GEMS- DEL				SPANIEN	PULVER VANDRE			
GODS			SÆSON- KØKKEN- TØJ	VAND VEDR. LANDBRUG		ENS ANLÆG	6	
GUD								
INDIANER OMTÅGET					TALJE GLAM			
			4					↓
FARVE							KONS. IT- UDTRYK	
BYGNING ORKE	5				LØS	TRÆ STEDORD		
				HUNDE- NAVN NEM				
FOD- BOLD- SPILLER						UDDAN- NELSE DÅRLIG		
LAK DRENG							KILO BALLADE	
					STOP IDET		2	
TONE		CHEFER NUL						
HJÆLPE- MIDDEL								

## VINDER AF TRE FLASKER VIN I NR. 2/2016:

Helene Krüger, Niels Brocks Gade 21, 4.sal, 8900 Randers C.

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

Indsend kodeordet, som dannes af de nummererede felter, senest 13/10 2016

Navn: .....

Adresse: .....

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

"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: tina@llo.dk

## BREVKASSE HVAD NU LLO?

### Må vi selv finde en anden maler?

Hej LLO!

Der står omtrent 40.000 kr. på min lejligheds indvendige vedligeholdelseskonto, og da min kæreste og jeg flytter sammen, vil vi gerne have malet lejligheden. Min udlejer siger, at han kan kræve, at arbejdet bliver foretaget af en maler, dvs. vi kan ikke få dækket udgifter til selv at male. Derudover siger han også, at det er hans egen maler, der skal foretage arbejdet, og denne maler kan ikke det næste lange stykke tid.

Har vi ret til at finde en maler, der således bliver betalt via vedligeholdelseskontoen?

Venlig hilsen  
Jakob

Svar:

Hej Jakob!

Udlejer kan desværre godt bestemme, hvem der skal udføre arbejdet. Indestående på kontoen er lejemålets og dermed også udlejers. Hvis I ikke kan aftale jer til andet må du desværre vente.

Venlig hilsen  
Bente Kristensen,  
Cand. Jur. Souschef LLOH

# Her er LLO's (næsten) nye næstformænd

Den ene er tidl. DSB-chef og firmaidrætsmand. Den anden skolelærer og tidligere folketingsmedlem.

FOR FØRSTE GANG I Lejernes LO's historie har organisationen to næstformænd. På de næstøverste poster er de helt "nye" eller næsten "nye". På organisationens indre linjer er de derimod både gamle i gårde, velkendte og respekterede. Og så har de begge været aktive på mange andre fronter end i lejerbevægelsen hele deres liv.

*Poul Munk* blev nyvalgt som næstformand på kongressen i Horsens den 1. november 2015. *Lars Dohn* blev konstitueret til den anden næstformandspost i juni 2016 i stedet for *Ole Koch*. Han blev – som Poul Munk – nyvalgt 1. november, men sygemeldt i januar 2016 og er ikke længere medlem af LLO. I sin korte næstformandsperiode nåede Ole Koch at være drivkraft i etableringen af et nyt LLO-servicekontor i Aarhus fra januar 2016. Det var også ham, der fandt og indgik lejemålet om lokalerne i Tage Hansens Gade.

## To næstformænd efter lovændring

Bestemmelsen om to næstformænd blev vedtaget med en lovændring på kongressen og som følge af et stort arbejdspress i organisationens topledelse. Herfra leder næstformændene nu landsorganisationen i samarbejde med formanden *Helene Toxværd*, der på samme kongres blev genvalgt til sin tredje kongresperiode uden modkandidat.

## Poul Munk – DSB-chef og firmaidrætsmand

Poul Munk og Lars Dohn er begge jyder. Munk har dog boet og arbejdet i Københavnsområdet siden 1971. Begge er fyldt 65 år, helt præcist hhv. 69 og 66 år.

Poul Munk søgte som ung ind til DSB og har i 35 år arbejdet med jernbanedrift på en række niveauer, herunder i en årrække med ledelsesansvar for administrativt personale, for drift, økonomi og produktion. I 10 år var han således driftschef ved DSB S-tog a/s. I forløbet supplerede han sin trafikale etatsud-



Lars Dohn (tv) og Poul Munk er begge jyder. Munk har dog boet og arbejdet i Københavnsområdet i mange år.

dannelse med en merkonomuddannelse i personaleadministration og organisation. I DSB-årene var Poul Munk gennem 25 år formand for organisationens fritidsforbund med 70 foreninger og 4.000 medlemmer.

I 2000 blev Poul Munk forretningsfører for Dansk Firmaidrætsforbunds afdeling i København. Han sluttede sit arbejdsliv som konsulent for samme forbunds afdeling i Storkøbenhavn fra 2010-2015. Siden 2012 har han i sin fritid været næstformand for Lejernes LO i Hovedstaden.

## Lars Dohn – skolelærer og politiker

Lars Dohn er uddannet skolelærer, men nåede lige at snuse til samfundsfagsstudierne på Københavns Universitet, inden han begyndte sin læreruddannelse på Herning Seminarium. Efter tre år som lærer i Strib var han 34 år lærer på Lundgårdsskolen i Herning Kommune. I 2011 blev han indvalgt i Folketinget som repræsentant for Enhedslisten i Vestjyllands Storkreds og var frem til sin udtræden i 2015 sit partis boligpolitiske ordfører. Han er i dag boligretsdommer og medlem af huslejenævnet i Ikast-Brandø og Herning Kommuner.

Siden sine unge år har Lars Dohn haft til-

lidshverv som bl.a. lærerrådsformand og fra 2005 til 2011 som næstformand i Herningegnens Lærerforening.

## Arbejdsopgaver

Landsformanden og de to næstformænd har delt arbejdsopgaverne imellem sig. Poul Munk bliver bl.a. ansvarlig for organisationens økonomi samt administrative politikker og får endvidere kontakten til regionerne og afdelingerne. Han skal også deltage i etableringen og driften af medlemsregistreringssystemer, medlemsopkrævningssystemer og stå for medlemsservice 'en.

Lars Dohn bliver ansvarlig for boligpolitikken og kursusafviklingen på det almene område, men skal også arbejde med boligpolitik på det private område. Han er derudover kontaktperson til driftskontoret i Aarhus. Endelig skal Dohn arbejde med LLO's princip- og arbejdsprogram.

*Helene Toxværd* har som formand det overordnede politiske og organisatoriske ansvar. Hun står for kontakten til Folketinget og med- og modspillere i eksterne organisationer. Endvidere har hun personaleansvaret og pressehåndteringen.

# Planlovs-aftale sikrer flere tusinde nye almene boliger i København

Regeringen slugte ”kameler” i krav til planloven om almene boliger, butiksstørrelser og kystbeskyttelse. Men der er stadig usikkerhed om milliardbesparelse på de ældres boligydelse.

I ET HELT ÅR HAR V-REGERINGEN svunget sig op og villet afskaffe kommunernes ret til at planlægge almene boliger i nye byområder. Den ville også spare et milliardbeløb på de ældres boligydelse.

Begge dele måtte regeringen give sig på. Og især omkring planloven har den måttet slugte store borgerlige ”kameler”. I juni indgik et stort flertal i Folketinget – inklusive Venstre – således forlig om den såkaldte planlov. Derimod er det stadig uvist, hvad der sker med de ældres boligydelse. Den store besparelse på boligydelsen var en del af sidste års finanslovs-aftale og blev dermed støttet af Dansk Folkeparti. Men DF trak sig fra aftalen i december. Så blev det meldt ud, at en ny aftale om, hvor pengene skulle findes, ville være på plads før Folketinget gik på sommerferie. Endnu er intet sket.

## Stor betydning i København

Anderledes med planloven. Socialdemokraterne, der var i centrum af forhandlingerne, fik deres hovedkrav med i aftalen. Kommunernes bevarer dermed deres ret til at kræve op til 25 procent almene boliger i nye byområder. Det brede politiske forlig er dermed en klar sejr for Socialdemokratiet og Det Konservative Folkeparti. Dansk Folkeparti støttede først regeringens forslag, men endte også med at tilslutte sig forliget.

Resultatet er, at to tredjedele af de planlagte almene boliger i København nu kan bygges. Byens overborgmester *Frank Jensen* er da også yderst tilfreds og har i forløbet været særdeles aktiv i kampen for at bevare 25-procent-reglen. En kamp, som Lejernes LO også er gået ind i med aktiv støtte. I maj kvitterede han for støtten i en hilsen til LLO-formand *Helene Toxværd*. ”Det er en fælles kamp”, skrev han.

## Kysterne bevares

Men der er andre resultater af forliget om planloven. Strandbeskyttelseslinjen bevares, kystnærhedszonen bevares og vi slipper for



I Københavns Kommune planlægges 3.350 almene boliger de kommende 10 år. Alene på Levantkaj i Nordhavn (molen nederst med containerterminal) mere end 1.000 såkaldt ”billig boliger”. (Luftfoto: By&Havn/Ole Malling)

nye, såkaldte hypermarkeder (megastore supermarkeder og stormagasiner), som der ellers var lagt op til.

Oprindeligt meldte regeringen i oktober 2015 ud, at der skulle gives tilladelse til 15 nye projekter inden for den såkaldte strandbeskyttelseslinje, som går 300 meter fra kysten. Det kunne for eksempel være hotelbyggerier, forlystelsesparker, strandparker eller ferieboliger. Men ifølge aftalen droppes de nye projekter nu i første omgang. Der vil dog ikke blive rørt ved de ti kystnære projekter, der allerede er givet tilladelse til i 2015.

## Vejledningen er helt afgørende

Spørgsmålet om dagligvarebutikkernes størrelse har været helt afgørende for De Samvirkende Købmænd med 1.250 butikker i alle størrelser fra byernes supermarkeder til landsbykøbmænd. Købmændene så regeringens forslag som en direkte trussel mod især de mindre købmænd og dermed også udviklingen af de små lokalsamfund og landsbyernes fortsatte eksistens. Efter forliget har købmændene købt champagnen, men ”endnu ikke ladet propperne springe”.

For som købmændenes direktør, *John Wagner*, - selv fremtrædende konservativ - skynder sig at føje til, så er det ”helt og aldeles afgørende, hvad der kommer til at stå i vej-

ledningen til loven. Og den skal godkendes af aftaleparterne”. Han hæfter sig dermed ved, at der kunne være en risiko for, at regeringen og embedsmandsapparatet vil udhule aftaleteksten, når der skal sættes mere specifikke ord på i vejledningen. Derfor er fælles-godkendelse af vejledningen helt afgørende – også for Socialdemokratiet.

## ”Med planlov skal land bygges”

LLO’s formand, *Helene Toxværd*, er glad og tilfreds. ”For næsten 800 år siden startede Valdemar Sejr jyske lov med de berømte ord: ”Med lov skal land bygges”.

I dag kan vi lidt populært sige: ”Med planlov skal land bygges”. Jeg er meget glad for, at grundfundamentet af planloven står tilbage og synes, at forligspartierne fortjener ros for resultatet”.

## Boligydelserne ikke afklaret

De borgerlige partiers finanslov fra 2015 efterlader et hul der, hvor man ville spare på boligydelsen. Dansk Folkeparti sagde i juni, at ”målet nu er at finde besparelserne ved at få nedbragt huslejen i de dyre ældre- og plejeboliger. På den måde vil udgiften til boligydelse også kunne nedbringes, men mere indirekte”.

De ældre kan med andre ord endnu ikke vide sig sikre.

TEMA: BO BEDRE MED STATSSTØTTE

# GRIB CHANCEN

NU: FÅ  
STATSTILSKUD  
TIL NYE  
VINDUER - OG MEGET ANDET



8 SIDER TEMA ▶



# VÆRSGO: BEDSTE STØTTEORDNING I ÅRTIER

**KOM I GANG, INDEEN DET ER FOR SENT, RÅDER LLO.**



Udskiftning af vinduer er et af de projekter, der ydes støtte til. Derudover er det bl.a. varmeinstallationen på etagerne, hele ejendommens klimaskærm, men også ventilationen (arkivfoto).

”DET ER DEN BEDSTE støtteordning til lejere i privat udlejningsbyggeri gennem årtier”, siger cheføkonom i Lejernes LO, *Jesper Larsen*. Og han kender alle tidligere støtteordninger ud og ind. Med deres fordele og ulemper.

Det, han taler om, kaldes af Lejernes LO for Orange Byfornyelse. På denne måde kan ordningen nemmere skelnes fra andre byfornyelsesordninger. Hvad Orange Byfornyelse helt præcist går ud på, kan man læse på de følgende sider. Men kort sagt er det statstilskud til nye vinduer, isolering og meget andet, hvis man bor i et privat udlejningsbyggeri med mindst 12 lejemål til beboelse. Målet er at spare på energiforbruget. Men lejerne kan gennem Orange Byfornyelse slå fire fluer med ét smæk:

- De kan spare på energien til glæde for dem selv
- De kan opnå øget komfort og velvære i lejligheden
- De kan gavne samfundet og
- De kan gavne det truede klima.

Alt sammen mod en meget beskeden lejeforhøjelse, hvor ”fidusen” er, at forhøjelsen kommer igen ved besparelser på f.eks. varmen.

### STØRSTE OG ”DÅRLIGSTE” EJENDOMME FØRST

Folketinget har i 2015, 2016 og 2017 afsat en ramme på 50 mio. kr. årligt til byfornyelses-projekter. De største ejendomme kommer først, når pengene uddeles. Det samme gælder de ejendomme, som har det dårligste energimærke. I alle tilfælde gælder det, at et flertal af lejerne skal være enige med deres udlejer om projektet. Hertil kan man hente rådgivning i LLO.

### GRATIS RÅDGIVNING I LLO

Al rådgivning af lejerne er gratis. Rådgivningen består i et møde, hvor en medarbejder fra den lokale lejerforening i området kommer ud til et informationsmøde. Her vil de forskellige former for energibesparelser blive beskrevet, og lejerne vil blive orienteret om mulighederne for partsrådgivning.

Når et flertal af lejerne derefter tilkendegiver, at de er interesserede i at arbejde videre med et projekt, kan udlejeren af ejendommen søge tilskud fra ministeriet til de energibesparende arbejder. Men ikke nok med det. Staten betaler også den rådgivning, som både lejerne og udlejeren i det videre forløb har brug for af folk med forstand på boligøkonomi, byggeprojekter og jura.

### PARTSRÅDGIVNING

Det næste skridt – partsrådgivningen – er også gratis for den enkelte lejer. Lejernes kan få gratis rådgivning af en lejerforening til udarbejdelse af et konkret projekt sammen med udlejer, ligesom lejerforeningen kan bistå lejerne med rådgivning igennem hele projektet.

### LEJEFORHØJELSE SKAL GODKENDES

I forbindelse med partsrådgivningen går planlægningen i gang. Udlejeren rådgivere udarbejder et projekt, som forelægges for lejerne og deres rådgivere.

Projektet forelægges et certificeret energimærk-

nings-firma, som skal bedømme de energimæssige konsekvenser af projektet, herunder beregne den typiske energibesparelse, som projektet kan medføre for lejerne.

Derefter forelægges projektet for huslejenævnet i kommunen sammen med en ansøgning om forhåndsgodkendelse. Huslejenævnet skal godkende den lejeforhøjelse, som projektet medfører for det enkelte lejemål. Størrelsen afhænger af det konkrete projekt og de lokale forhold.

### ISOLERING, VINDUER, DØRE, VARMEANLÆG

Følgende energibesparende arbejder kan opnå støtte:

- 1) Energibesparende foranstaltninger, der er foreslået i et energimærke.
- 2) Isolering og efterisolering af ydervægge, herunder etageadskillelser ved ydervægge, lofter og gulve mod kælder eller port.
- 3) Udskiftning af vinduer og døre til vinduer og døre med højere isoleringsværdi.
- 4) Forbedring af eksisterende vinduer og døre til en energistandard, der mindst svarer til kravene i det gældende bygningsreglement.
- 5) Isolering af tekniske installationer, herunder rør til varme og varmt vand.
- 6) Andre energibesparende forbedringer af tekniske installationer, herunder styring efter klima- og uendørs temperaturforhold, døgnstyring, pulsstyring og indregulering af anlæg m.v.
- 7) Forbedring af mekanisk ventilation til energibesparende ventilationsløsninger, herunder varmegenvinding.
- 8) Arbejder vedrørende klimatilpasning, for eksempel konkrete tiltag til oversvømmelsessikring af ejendommen, som er anbefalet i klimatilpasningstjek.

### UDLEJEREN OG STATEN BETALER VEDLIGEHOJDELSEN

I punktform adskiller Orange Byfornyelse sig fra andre støtteordninger ved følgende:

- Parterne kan ikke (som for eksempel i ordningen, der kaldes Grøn Byfornyelse) aftale, at lejerne helt eller delvis betaler for vedligeholdelse og fornyelse. Det skal udlejeren betale. Lejerne skal kun betale for forbedringen.
- Udlejeren og lejerne kan opnå et statstilskud, der nedsætter udlejers betaling af vedligeholdelsesdelen og lejernes betaling af forbedringsdelen gennem huslejen.
- Lejeforhøjelsen må ikke overskride det lejedes værdi.
- Lejerne kan få gratis partsrådgivning.
- Lejerne har ret til at få erstatningsbolig, hvis lejeforhøjelsen overstiger 193 kr. pr kvadratmeter (2016 niveau).

Kom i gang, inden det er for sent. Grib chancen nu, lyder opfordringen fra Lejernes LO.

# SÅDAN ER ORANGE BYFORNYELSE

ORANGE BYFORNYELSE ER UDEN tvivl den bedste økonomiske støtteordning til byfornyelse, som lejerne har haft igennem årtier. Ingen andre støtteordninger giver lejerne en bedre økonomisk støtte.

## ET EKSEMPEL: LEJEFORHØJELSE 81 KR.

Lad os se på kroner og øre i et konkret projekt. Vi tager som eksempel en privatejet udlejningsejendom med 20 lejemål. Hver lejlighed er på 50 kvm. Ejendommen har dårlige vinduer med ét lag glas, og de enkelte lejere har selv sat forsatsruder op. De er ikke helt gode, det trækker stadig ind af vinduerne. Derudover er der en iskold gavl og varmeanlægget i kælderen står og buldrer løs hele tiden. Projektet omfatter herefter

**Ny termovinduer med tre lags glas** 800.000 kr.  
(inkl. ny indgangsdør, bagdør og nye vinduer i trappeopgangen)

**Energistyring på varmeanlægget** 200.000 kr.  
**Gavlisolering** 100.000 kr.

**Samlede udgifter inkl. moms og teknikker udgifter mv.** 1.100.000 kr.

Lejeforhøjelsen for lejerne ved brug af støtteordningen i Orange Byfornyelse er 206 kr. om måneden. Et certificeret

energimærkningsfirma oplyser, at varmebesparelsen betyder, at varmeregningen falder fra 500 kr. om måneden til 350 kr. om måneden. Så modregnes besparelsen på varmeregningen, står lejerne med en lejeforhøjelse på kun 81 kr. om måneden.

Lejeren får bedre vinduer, og den komfort, der ligger i, at udluftning af lejligheden nu ikke behøver at betyde, at vindueskarmen skal ryddes for planter eller lignende. Og lejerne har fordel af, at





# SKRUET SAMMEN

arbejderne bliver lavet med tilskud. Udlejer kan alternativt tvinge arbejderne igennem, og så koster det lejerne en lejeforhøjelse på 258 kr. om måneden, fordi der så ikke er noget tilskud til hverken lejerne eller udlejer.

## UDLEJERENS "FIDUS"

Men hvad med udlejeren? Der skal to til en aftale. Udlejeren skal betale det, man kalder vedligeholdelsesdelen af den samlede udgift på 1.1 mio. kr. Vedligeholdelsesdelen er på 275.000 kr. Lejerne har over huslejen løbende betalt til vedligeholdelse, men udlejeren sparer vedligeholdelse af de gamle vinduer. Derfor skal de 275.000 kr. betales af udlejeren. De penge kan udlejeren hæve fra ejendommens vedligeholdelseskonto. Imidlertid har mange ejendomme ikke positive konti, dvs. der står ikke noget beløb. Først om nogle år vil kontiene igen blive positive. Det sker i takt med, at lejerne betaler husleje. For at det hele ikke skal gå i stå, er der derfor i Orange Byfornyelse også et tilskud til udlejeren. I dette eksempel på 55.000 kr. Så udlejeren skal efter tilskud betale 220.000 kr. Udlejeren kan så glæde sig over, at ejendommen er blevet meget mere værd, fordi den er nyrenoveret.

## PAS PÅ MED GRØN BYFORNYELSE

Der er andre ordninger, der skal fremme energirenoveringer. Her skal kort anføres, at foreslår udlejeren såkaldt Grøn Byfornyelse, betyder det en række forringelser for lejerne. Grøn Byfornyelse kendetegnes ved, at parterne kan aftale, at lejerne helt eller

delvist betaler vedligeholdelsesdelen af renoveringen, uanset lejerne løbende over huslejen har betalt hertil. I Grøn Byfornyelse kan lejerne ikke få tilskud til lejeforhøjelsen fra staten, men kun såkaldt indfasningsstøtte fra kommunen. Det kan give en lavere startleje, men vil ofte efter få år give en højere leje end lejen efter Orange Byfornyelse. Desuden er der i Grøn Byfornyelse ikke regler om, at udlejer skal tilbyde lejer en erstatningsbolig, hvis lejeforhøjelsen overstiger 191 kr. pr. m<sup>2</sup> (2015 sats) om året. Det betyder, at de lejere, der i forvejen sidder til en meget høj leje, fordi deres lejlighed er blevet gennemgribende moderniseret, reelt risikerer at stå uden bolig, hvis et lejerflertal accepterer for store lejeforhøjelser ved en aftale om Grøn Byfornyelse.

Så kom i gang med Orange Byfornyelse - inden det er for sent!



# KIG FØRST PÅ VARMEN...

Kik på varmecentralen, varmeinstallationen på etagerne, klimaskærmen og overvej at modernisere ventilationen. Når det er på plads, så er det tid at kigge på andre ting, skriver LLO's byggetekniske rådgiver.

INDEN MAN BEGYNDER at pakke gamle bygninger ind i solfangere og efterisolering, skal man først danne sig et overblik over, hvordan huset ellers har det på vedligeholdelsesdelen.

Der kan være nemme og let udførlige energibesparelser ved at fortage helt almindelige og enkle vedligeholdelsesarbejder på de eksisterende bygningsdele og installationer, inden man går i gang med de sjove nye ting, hvis virkningsgrad ofte er dokumenteret ved et estimat.

## 10-15 PCT. AT SPARE PÅ ENERGIFORBRUGET

I København er bygningsmassen af udlejningsboliger ved at være gamle, og de tekniske installationer er ofte ikke blevet vedligeholdt løbende og optimeret. Det vil sige, at der i mange af de københavnske etageejendomme er gamle varmecentraler, som ikke virker optimalt pga. tilkalkede varmevekslere, udtjente cirkulationspumper og forkert dimensionerede rør. Ofte er der tale om enstrengede varmeanlæg på etagerne, hvor der har været partiel udskiftning/reparationer af radiatorer og rør pga. utætheder og tæring. De nye komponenter har ikke sjældent medført tryktab og dårlig virkningsgrad i de enkelte boliger.

HOFOR (Hovedstadens forsyning) mener, at det er muligt at spare ca. 10-15% på energiforbruget i København ved at gennemgå og genoprette Københavns mange varmecentraler. Rent praktisk er det nemt gennemført, hvis udlejere vil være med til det. Og det vil være oplagt at støtte op om det med energireoveringstilskud.

Natsænkning, efterisolering og vedlige-



I mange etageejendomme er der gamle varmecentraler, som ikke virker optimalt pga. tilkalkede varmevekslere, udtjente cirkulationspumper og forkert dimensionerede rør. Billederne A og B viser varmelegemer til varmtvandsbeholdere før og efter afsyring. Belægningen øger varmeudgiften kraftigt og lejerne skal betale. Det tredje foto viser en beholder, der ikke har været rensset for kalk i 12 år.

hold i varmekælder. Brugsvandsinstallationen er et andet sted, hvor der kan vindes noget ved at se på mulighederne for natsænkning af den varme brugsvandsinstallation.

En tredje mulighed er efterisolering af forsyningsrørene. Varmetabet fra rørføringen i kælder og på loft kan være temmelig stor. En fjerde – og selvfølgelig mulighed – er at vedligeholde varmekælderens varmeveksler, varmtvandsbeholder og pumper.

## KULDEBROER I KLIMASKÆRMEN

Klimaskærmen skal gennemgås for utætheder forårsaget af vejrliget og anden generel nedslidning. Man kan kalde det for ufrivillig eller u-styret ventilation som opstår, når der går hul på eksempelvis facaderne. Det kan f.eks. være åbne studs-fuger i en murstensfacade, som leder kold luft ind til bagmuren.

Når der opstår kraftige kuldebroer omkring sådanne skader, så vil det - udover tabt energi - ofte give problemer med kondensdannelse inde i lejemålene. Desuden

skal den oprindelige ventilation i en bygning altid være vedligeholdt, aktiv og under kontrol, således at man sikrer et fornuftigt luftskifte i lejemålende.

## VENTILATIONEN

Ventilationen vil også være et sted, hvor man med nogle gode, moderniserende tiltag kan sikre et godt luftskifte uden at suge al den varme energi ud. Luften skal udskiftes og varmen genbruges på vej ud. De fleste gamle ejendomme har naturlig ventilation, men ofte virker den ikke pga. af diverse moderniseringstiltag i køkkener og badeværelser. Ventilationen skal virke, og almindelig udluftning er et supplement til ventilationen.

Konklusion: Kik på varmecentralen, varmeinstallationen på etagerne, klimaskærmen og overvej modernisering af ventilationsløsningen. Når det er på plads og udført, er det tid til at kikke på de andre ting. Solfangere, pilleanlæg og lign. kommer til sidst, når vi snakker den eksisterende bygningsmasse.

# SÅDAN GØR I TRIN FOR TRIN

KØREPLAN FRA IDE TIL VIRKELIGHED.  
ET FLERTAL AF LEJERNE SKAL VÆRE ENIGE MED UDLEJER.

BOR DU I EN EJENDOM, som skal have lavet energibesparende arbejder, kan det være en god forretning for begge parter at søge statsstøtte til delvis finansiering af projektet. Reglerne herfor minder meget om de almindelige regler for huslejestigninger som følge af forbedringsarbejder i ejendommen og det er ikke svært at søge.

## TRIN 1: HVILKE ARBEJDER SKAL DER LAVES?

Det er et krav for at kunne bruge ordningen, at det arbejde, der skal udføres, skal være energibesparende for ejendommen. Hvis arbejderne fremgår som et foreslået arbejde på ejendommens energimærke, vil de altid blive godkendt. Hvis ikke, skal der laves en særlig rapport, som viser hvad den energimæssige effekt af arbejderne vil være. I langt de fleste tilfælde vil der dog være tale om arbejder, som allerede anbefales i energimærket. Hvis du er i tvivl, kan du kigge i ejendommens energimærke eller kontakte udlejer.

## TRIN 2: HVORDAN ER STEMNINGEN I EJENDOMMEN?

Et projekt med statsstøtte kræver, at et flertal af lejerne i ejendommen bliver enige med udlejer om at ansøge. Inden da skal parterne også være enige om, hvad der skal laves. Det kan derfor være en god idé at undersøge stemningen i ejendommen, fx ved at indkalde til et beboermøde. Som medlem af Lejernes LO har I mulighed for at få en konsulent ud til et sådan møde uden at det koster jer noget, heller ikke hvis projektet ikke bliver til noget. Forud for mødet taler vi om ordningen med udgangspunkt i netop jeres ejendom, og vi kommer med et bud på, hvor stor en besparelse I som lejere kan opnå ved at bruge ordningen.

## ORANGE BYFORNYELSE OG VEDLIGEHOLDSESPLANER

Fra 1. juli 2016 skal alle udlejningsejendomme - omfattet af reglerne om 10-årige vedligeholdelsesplaner - have de første planer klar. Vedligeholdelsesplanen skal indeholde de vigtigste arbejder, som udlejer planlægger at udføre.

Når udlejer udfører vedligeholdelsesarbejder, kan han vælge at udføre forbedringsarbejder samtidig. Forbedringsdelen af arbejderne medfører derved en huslejestigning. Et eksempel på et sådant arbejde kan være nye vinduer.

### EN NY MULIGHED FOR LEJERNE

De 10-årige vedligeholdelsesplaner er derfor en ny mulighed for lejerne til at kunne forudsige, hvornår udlejer har tænkt sig at udføre forbedringsarbejder og varsle en huslejestigning herfor.

Som du kan læse på disse sider i Vi Lejere, er der netop i disse år en statslig pulje, man kan søge til delvis finansiering af denne type

## TRIN 3: INTERESSETILKENDEGIVELSER

Ministeriet har udgivet en vejledning som også indeholder de skemaer, I som lejere skal udfylde før et projekt kan gå videre. Det første af disse skemaer kaldes en interessetilkendegivelse, og disse er nødvendige, for at udlejer kan søge penge hos ministeriet. En interessetilkendegivelse er ikke en bindende aftale, men derimod alene en tilkendegivelse fra lejerne om, at udlejer kan gå videre med projektet. Man binder sig derfor ikke ved at udfylde den, og man kan frit træde tilbage på et senere tidspunkt.

## TRIN 4: HUSLEJENÆVNETS FORHÅNDSGODKENDELSE

Når udlejer søger penge hos ministeriet, skal han inden for en frist forelægge sagen for huslejenævnet, som efterfølgende træffer afgørelse om, hvor stor en lejestigning udlejer kan opnå, hvis projektet gennemføres. Nævnets afgørelse skal indeholde både hvad den fremtidige leje ville være uden statsstøtte og med statsstøtte. På denne måde sikrer man fuld gennemsigtighed i, hvad lejerne får ud af at indgå aftalen.

## TRIN 5: AFTALEN INDGÅS

Når huslejenævnets forhåndsgodkendelse foreligger, gennemgår vi i Lejernes LO afgørelsen sammen med jer og taler om indholdet og lejeforhøjelsens beregning. Hvis tallene stemmer, vil vi oftest anbefale jer at indgå aftalen. Herefter udfylder lejerne aftaleskemaet, som afleveres til udlejer. Aftaleskemaet er modsat interessetilkendegivelsen bindende. Herefter er projektet klar til at gå i gang, og på dette tidspunkt ved I som lejere præcis, hvad I skal betale og hvad I får.

projekter (Orange Byfornyelse). Og ved at søge statsstøtte får man som lejer en permanent lavere husleje-forhøjelse, end man ville have fået efter de almindelige regler.

### VENT IKKE

Da besparelsen er permanent, kan det give god mening for lejerne at overveje, om et forbedringsprojekt skal rykkes frem i vedligeholdelsesplanen, hvis det fremgår, at det skal udføres under alle omstændigheder. Puljen løber nemlig kun så længe, der er penge tilbage i den og ved at vente, er der risiko for, at puljen er tom når arbejderne skal udføres. Som medlem af Lejernes LO har du mulighed for at få gennemgået jeres vedligeholdelsesplan for at afsøge, om det giver økonomisk mening at indgå en aftale med udlejer om forbedringsarbejder med statsstøtte nu i stedet for at vente.

JML



TRÆNGER DIN BOLIG TIL NYE TÆTTE VINDUER?

# FÅ EN GRATIS ENERGIRÅDGIVER

ET GODT TILBUD FRA LLO  
TIL LEJERNE I PRIVATEJEDE UDLEJNINGSBOLIGER  
MED 12 ELLER FLERE LEJEMÅL

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

Lejernes L0 tilbyder et uforpligtende intromøde, hvor vi gennemgår mulighederne for Orange Byfornyelse i den ejendom, du bor i.

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

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

## KONTAKT:

Lejernes L0's energisporelinje på tlf. 3386 0910 mandag-torsdag mellem kl. 10-15, fredag kl. 10-12 og hør nærmere.

## ELLER:

LLO Hovedstaden, tlf. 33 11 30 75. E-mail: [info@lloh.dk](mailto:info@lloh.dk)

LLO Vestsjællands afdeling, tlf. 58 52 8988. E-mail: [llo@llovestsj.dk](mailto:llo@llovestsj.dk)

Lejernes L0, kontoret i Aarhus, tlf. 3386 0920. E-mail: [llomidt@llo.dk](mailto:llomidt@llo.dk)

# 100-VIS AF VINDUER ER SKIFTET

CHEFJURIST I LLO HOVEDSTADEN, JAKOB MØLDRUP-LAKJER, FORTÆLLER OM ERFARINGERNE MED ORANGE BYFORNYELSE.

*I HVILKEN TYPE PROJEKTER ser du oftest, at puljen søges med succes?*

De fleste projekter, der gennemføres omhandler vinduer. Vinduer er en af de bygningsdele, som kræver mest vedligeholdelse og derfor er dyrest, og da udlejer ikke kan få lejeforhøjelse for at vedligeholde vinduer, er der økonomi i at skifte dem, og få en lejeforhøjelse i stedet for at vedligeholde. Alene i København er det lykkedes at skifte 100-vis af vinduer med støtte fra ordningen i tilfælde, hvor det lå helt fast, at vinduerne skulle skiftes. Ved at skifte dem med støtte opnår lejerne den fordel, at forhøjelsen bliver permanent lavere, end den ville være blevet efter de almindelige regler. Vinduesudskiftning er ofte nævnt i ejendommens energimærke og dermed direkte omfattet af støtteordningen. Og da det sjældent er første gang i ejendommens levetid, at de er skiftet, er det også et projekt, der er til at gå til for udlejer.

## LEJERNE KAN FØLE SIG SIKRE

*Hvad er ordningens styrke sammenlignet med andre støtteordninger?*

Orange Byfornyelse er en simpel ordning, idet den lægger sig tæt op af de almindelige regler for forbedringsforhøjelser. Det er derfor ikke nødvendigt at sætte sig ind i et helt nyt regelsæt for at kunne benytte den. Der er heller ikke det samme tilsyn fra kommunens side, og hele støt-tebeløbet udbetales på én gang og ikke via en aftrapningsordning. Man kan derfor anvende ordningen fuldt ud som udlejer, selvom man ikke har den store erfaring med byfornyelse. Med i ordningen er også, at Huslejenævnet tjekker den aftale, som lejer og udlejer indgår, så lejerne kan føle



**"Ved at skifte vinduerne med støtte opnår lejerne den fordel, at forhøjelsen bliver permanent lavere, end den ville være blevet efter de almindelige regler", siger chefjurist i LLO Hovedstaden, Jakob Møldrup-Lakjer.**

sig sikre på, at den ligger inden for gældende regler.

## SVÆRT AT FORSTÅ FOR LEJERNE

*Hvad siger lejerne til ordningen?*

Det er ekstremt sjældent, at energirenoveringer sker ud fra lejernes ensidige ønske. Den lejeforhøjelse man får ud af det – selv med støtte – kan nemlig ikke opvejes af en tilsvarende varmebesparelse. Totaløkonomisk kan det derfor ikke betale sig for lejerne at få arbejderne foretaget. Alternativet er i mange tilfælde imidlertid ikke, at der ikke sker noget, men nærmere, at arbejderne bliver udført alligevel – med en større lejeforhøjelse til følge. Det bruger jeg lang tid på at forklare lejerne, og jeg kan sagtens forstå, at lejerne har svært ved at forstå, at udlejer ikke bare skal vedligeholde. Sådan er reglerne imidlertid ikke, og udlejer kan altid vælge at løse et vedligeholdelsesproblem ved at forbedre ejendom-

men med en lejeforhøjelse til følge. Sidste år gennemførte vi et stort projekt i Valby netop med gamle vinduer, som kunne have været vedligeholdt, men hvor udlejer hellere ville skifte. Her modtog ejendommen 2 mio. kr. i støtte på et projekt til ca. 10 mio. 1,3 mio. af støttekroneerne gik til lejerne, mens udlejer fik et vedligeholdelsestilskud på ca. 700.000 kr. Lejemålene i ejendommen havde en gennemsnitlig varmeudgift på ca. 125 kr. pr. m<sup>2</sup>. pr. år. Vinduesudskiftningen kostede dem – med støtte – 65 kr. pr. m<sup>2</sup>. pr. år. For at det skulle give økonomisk mening for lejerne, betyder det, at vinduesudskiftningen skulle betyde et fald i varmeregningen på 65 kr., altså mere end halvdelen af deres varmeregning. Og det er langt fra tilfældet. For lejerne kan ordningen derfor nemt komme til at tage sig ud som valget mellem en dårlig eller endnu dårligere løsning.

## FORDELEN FOR UDLEJER

*Hvor ligger fordelene for udlejer?*

Støtten gives både til forbedringsarbejder og vedligeholdelsesarbejder, hvis der er sammenhæng imellem dem. Det kan derfor give økonomisk mening for udlejer at søge støtte til projekter, der indeholder en stor del vedligeholdelse. Herudover har vi set adskillige fondsejede ejendomme tage interesse, da der her ofte består et vist interessefællesskab lejerne og udlejer imellem. Hvis der er tale om rene forbedringsarbejder og udlejer har tilstrækkelig likviditet, kan det ikke betale sig for udlejer at søge støtte, så anvendelsesområdet er relativt snævert. Vi går dog altid i dialog med udlejerne for at se, om vi kan finde en fælles interesse.

## FREMTIDEN FOR LEJERNE:

# Flere skal dele og flere må vente

Boligmanglen vil stige med 75.000 boliger i de kommende fire år. I år 2020 vil vi mangle 300.000 boliger, hvis alle par og enlige over 20 år skal have deres egen lejlighed.

DANMARKS STATISTIKS befolkningsprognose fra maj 2016 er en gyser. Den viser, at vi imødegår en stor stigning i befolkningstallet. Boligbyggeriet kører på lavblus. Hvis det forudsættes, at der - som nu - kun bygges 15.000 boliger om året, vil boligmanglen eksplodere. I 2020 vil vi mangle 304.422 boliger. I 2030 vil underskuddet stige til 347.083 boliger. Først i 2060 vil vi opleve, at boligmanglen falder ned i nærheden af det underskud på boliger, som vi har i dag.

I tabel 1 ses hovedresultaterne af LLO's analyse. Det ses, at Danmarks Statistiks befolkningsprognose viser, at befolkningstallet frem til 2020 vil vokse med godt 160.000 personer til 5.865.810 personer. Og sådan vil det fortsætte. Vi bliver markant flere ældre, for eksempel vokser antallet af personer i aldersgruppen 80 - 110 år fra 243.000 i 2016 til 433.000 i 2030.

### Lavindkomstgruppen rammes

Befolkningsstilvæksten betyder, at der er behov for flere boliger. Den ændrede aldersfordeling mod flere ældre betyder, at der bliver behov for flere lejeboliger, fordi lejeboligen nemmere er til at overkomme for de ældre. Samtidigt er prisen på de ledige privatejede lejeboliger og andelsboliger steget voldsomt. Det rammer især lavindkomstgruppen blandt de boligsøgende.

Hvis alle i Danmark over 19 år i 2016 skulle kunne have deres egen bolig - forudsat at man i de enkelte aldersgrupper bor sammen og alene som man gjorde i midten af 0-erne - burde vi have 3.026.772 boliger i Danmark i 2016. Boligbestanden i 2016 udgør desværre kun 2.798.020 boliger. Det betyder, som det ses i tabel 1, at vi mangler 228.752 boliger i 2016.

**Tabel 1 Hovedresultat af LLO's beregning af boligbehovet:**

	note	2016	2020	2030	2040	2050	2060
Befolkningens størrelse, antal personer	1	5.707.251	5.865.810	6.110.215	6.260.127	6.352.995	6.482.769
Boligbehov, beregnet antal boliger opgjort som PBE.	2	3.026.772	3.146.442	3.299.103	3.355.565	3.480.667	3.554.318
		2016	2016 - 2020	2021 - 2030	2031 - 2040	2041 - 2050	2051 - 2060
Udbud af boliger, antal boliger primo perioden	3		2.798.020	2.842.020	2.952.020	3.062.020	3.172.020
Tilgang af boliger, antal boliger	4		60.000	150.000	150.000	150.000	150.000
Nedlæggelser af boliger i perioden, antal	5		16.000	40.000	40.000	40.000	40.000
		2016 <sup>f</sup>	2020 <sup>f</sup>	2030 <sup>f</sup>	2040 <sup>f</sup>	2050	2060
Boligbestand, antal boliger	6	2.798.020	2.842.020	2.952.020	3.062.020	3.172.020	3.282.020
Boligdækningsgrad	7	92,44	88,93	86,15	87,97	87,97	89,24
Boligunderskud	8	-228.752	-304.422	-347.083	-293.545	-308.667	-272.298
Boligunderskud indeks		100	133	152	128	135	119

note 1 Befolkningens størrelse ifølge prognose af 10. maj 2016 fra Danmarks Statistik  
 note 2 Beregnet boligbehov opgjort som den potentielle bolig efterspørgsel PBE jf. Lejelovkommissionens metode (1997).  
 PBE er beregnet med den forudsætning, at der er en bolig til alle på 20 og derover, hvis man bor alene eller sammen og parvis i aldersgrupperne som man gjorde i 2006  
 note 3 Udbuddet af boliger omfatter alle beboede og ubeboede boliger eksklusiv fritidshuse. Antal boliger 2016 er opgjort af Danmarks Statistik.  
 note 4 Tilgangen er sat til 15.000 årligt. I tabel 2 ses, at dette er det gældende niveau for boligbyggeriet.  
 note 5 Nedlæggelser og sammenlægninger af boliger ifølge Socialministeriets antagelser i ministeriets analyse fra 2006.  
 note 6 Boligbestanden er bestanden primo perioden plus behovet for byggeri jf. note 4, minus nedlæggelser jf. note 5  
 note 7 Boligdækningsgraden viser, hvor stor en andel af behovet for boliger, som kan dækkes af udbuddet af boliger.  
 note 8 Boligunderskuddet viser, hvor mange boliger der mangler, hvis der skulle være en bolig til alle, der vil efterspørge en bolig.

### Flere skal dele og flere må vente

Denne mangel stiger med 33 pct. i løbet af de næste fire år og mere de næste 10 år. Først når vi kommer frem til år 2060 kan man i tabel 1 se, at vi kommer ned nær det niveau, der svarer til manglen på boliger i 2016.

Sker der ikke nogen markant forøgelse af boligbyggeriet, vil flere og flere skulle dele en bolig, og flere og flere unge må vente længere på at kunne flytte hjemmefra. Vi vil nærme os sydeuropæiske tilstande, hvor unge bor hjemme til de er 30 år og hvor deleboliger er betydeligt mere udbredt end i Danmark.

### Flere almene boliger tak

Budskabet er derfor, at der skal bygges flere

boliger. Det kan lade sig gøre. Vi har i flere perioder haft et højt niveau for boligbyggeriet i Danmark. I 1960-erne, i 1980-erne og i midten af 0-erne efter årtusindskiftet lå det årlige boligbyggeri betydeligt højere end i dag. Vi har behov for, at Folketinget sikrer, at kommuneren bygger boliger, og særligt lejeboliger. LLO ønsker, at det almene udlejningsbyggeri fremmes, fordi det er billigere og fordi der her er indflydelse for lejerne og beboerdemokrati.

I dag er det almene boligbyggeri helt i bund. I 2015 blev der kun påbegyndt 515 boliger. Tilbage i midten af 1980-erne sikrede et Folketingsflertal en målsætning om 12.000 nye almene boliger årligt. Det har vi brug for igen.

## Nyt: Mere indsyn med dit hus

Læs her om de nye, obligatoriske vedligeholdelsesplaner fra 1. juli.

EN VEDLIGEHOULDELSPLAN er en plan for, hvilke større vedligeholdelsesarbejder, der skal udføres i en privatejet ejendom inden for de næste 10 år. Denne plan skal opdateres hvert år inden d. 1. juli.

Det er normalt, at ejeren af en ejendom har vedligeholdelsesplaner for sin bygning, således at han kan forudse hvilke arbejder, der skal laves for at ejendommen er vel-vedligeholdt og dermed ikke mister værdi. Det findes eksempelvis i de fleste ejer- og andelsforeninger. Efter lovændringen i 2015 er planerne blevet obligatoriske i større privatejede udlejningsejendomme.

Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet har netop udgivet en vejledning og bekendtgørelse om vedligeholdelsesplanerne og de nye regler, der trådte i kraft 1. juli.

### Hvem er omfattet?

Alle store ejendomme, hvor boligreguleringslovens regler gælder, er omfattede. Det vil sige alle privatudlejede ejendomme med 7 eller flere beboelseslejligheder (undtaget er dog de såkaldte 80/20-ejendomme).

### Hvad skal med på planen?

Der kan medtages planlagt, periodisk vedligeholdelse herunder fornyelser - det vil sige forebyggende vedligeholdelsesarbejder - som udføres efter en forudgående økonomisk og teknisk planlægning. Dette omfatter ikke akut opståede skader eller forhold, der er omfattet af den såkaldt indvendige vedligeholdelse (dvs. maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve).

De bygningsdele, der kan være omfattede er: tagværk, kælder/fundamenter, facader/sokkel, vinduer, udvendige døre, trapper, porte/gen-nemgange, etageadskillelser, WC/bad, køkkener, varmeinstallation, afløbsinstallation, kloakinstallation, vandinstallation, gasinstallation, ventilation, elinstallation, og udearealer. Der skal desuden anføres tidspunkt for, hvornår arbejderne ønskes gennemført og et overslag over de udgifter, der er nødvendige for at efterleve planen.

### Beboerrepræsentationer skal inddrages

Hvis der er en beboerrepræsentation i ejendom-



Varmeinstallationerne er en af de steder, hvor der er penge at hente i en vedligeholdelsesplan.

men, skal udlejer indkalde beboerrepræsentationen til et årligt møde med henblik på udarbejdelse eller revision af vedligeholdelsesplanen. I ejendomme uden beboerrepræsentation skal lejerne alene se planen efter anmodning til udlejer.

### Hvad hvis udlejer ikke laver planen?

Ministeriet antager, at det ikke vil være tilstrækkeligt, hvis udlejer anfører, at der ikke skal laves noget vedligeholdelsesarbejde for hele ejendommen i de næste ti år.

Hvis vedligeholdelsesplanen ikke overholder betingelserne, så kan det få betydning for din husleje. Det samme gælder, hvis beboerrepræsentationen ikke er indkaldt til møde. Vær derfor opmærksom på om du blev indkaldt inden d. 1. juli i år.

Sagen kan indbringes for huslejenævnet, som kan træffe afgørelse om, hvorvidt planen er lavet korrekt eller om der er sket behørig høring. Er dette ikke tilfældet, kan der ikke opkræves det beløb, som lejer betaler til udvendig vedligeholdelse efter boligreguleringslovens regler (typisk omkring 37-84 kr. pr. kvadratmeter pr. år).

A.S.

## DERFOR FIK VI PLANERNE

Det var et ønske fra LLO, der førte til, at den nye lejelov fik en regel om, at udlejere af større privatejede ejendomme skal lave en 10-årig vedligeholdelsesplan.

### Kun rimeligt

Vi ønskede at fremme beboerrepræsentationernes indseende med ejendommens drift. Lejerne betaler i gennemsnit 165 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt til udvendig vedligeholdelse af ejendommen. Hvad mange ikke ved, så er udvendig vedligeholdelse ikke bare facade og tag, men også udskiftning af køkkener og badeværelse. Det er næsten en fjerdedel af den gennemsnitlige husleje, der betales til udvendig vedligeholdelse.

Det er derfor kun rimeligt, at lejerne kan følge med i udlejers planer for ejendommen.

### Ikke klart gennemskueligt

Det var ikke muligt i lejelovsforhandlingerne med udlejernes organisationer at få udlejerne med på obligatoriske vedligeholdelsesplaner, men SR-regeringens minister for By, Bolig og Landdistrikter, Carsten Hansen, var lydhør over for dette ønske.

Man kan dog ikke sammenligne vedligeholdelsesplanen med vedligeholdelsesregnskabet. Det er en kedelig mangel. Det er heller ikke muligt helt klart at gennemskue, hvor meget udlejer vil bruge af vedligeholdelsesmidlerne til at betale vedligeholdelsesdelen i forbindelse med modernisering af køkkener og badeværelser ved genudlejning.

Beboerrepræsentationens indseende med ejendommens drift øges altså fra 1. juli 2016. Det er godt, men der et stykke vej, førend loven sikrer det fulde indblik.

J.L.

# KURSER, KONFERENCER, MEDDELELSER

## LLO Landssekretariatet Kurser og konferencer i 2016

Dato	Sted	Type	Målgruppe
Ikke datosat	FYN	<b>NÆVNSKONFERENCE:</b> Lejeretten, nye domme, ny lov, ny praksis og strategi	Tillidsfolk, LLO medlemme, nævn og boligret mv.
10. september	FYN	<b>NÆVNSKONFERENCE v/ professor Hans Henrik Edlund</b> om nye sager Beboerklagenævn/Huslejenævn	Sagsbehandlere og advokater
1. oktober	KBH	<b>BR-KURSUS:</b> Introforløb OMK-lejeberegning og BR rettigheder	
19. november	FYN	<b>EVT. ALMENT SEMINAR</b> finansieret af Landsbyggefonden: Den almene sektors økonomi, afdelingsbestyrelsens indflydelse	Tillidsvalgte fra almene afdelingsbestyrelser

Der tages forbehold for eventuelle ændringer – følg evt. på vores hjemmeside [www.lejerneslo.dk](http://www.lejerneslo.dk)

### ÅBNINGSTIDER I LLO'S LANDSSEKRETARIAT:

Lejernes Landsorganisation Landssekretariatet

Reventlowsgade 14, 4. th.

Tlf. 33 86 09 10

email: [llodk@llodk.dk](mailto:llodk@llodk.dk)

Tlf. tid: Mandag-torsdag kl. 10 – 15

og fredag kl. 10-12

[www.lejerneslo.dk](http://www.lejerneslo.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

### MÅSKE UDEBLIVER "VI LEJERE" NÆSTE GANG!

Udebliver "Vi Lejere" næste gang kan det skyldes, at du eller din beboerforening ikke har husket at opdatere medlemsoplysninger eller at du/I – mod din/jeres viden - er flyttet til den nye lejerforening Danske Lejere, som er oprettet, idet bestyrelserne i en række jyske afdelinger uretmæssigt har forsøgt at løs-rive sig fra LLO.

**KONTAKT VENLIGST DIN/JERES LOKALE LLO-AFDELING** og giv dem besked om ændringer i leveringsadresse eller andet. Du bedes også kontakte din lokale LLO afdeling, såfremt du/I har mistanke om, at du/I uretmæssigt er flyttet til den nye forening.

### Kursus i lejeret med professor Claus Rohde

DEN 28. MAJ 2016 afholdt LLO en konferenc på Fyn om lejeretlige nyheder. På konferencen deltog professor, ph.d. *Claus Rohde*, som gav et overblik over lejeretlige nyheder siden vores sidste conference. Claus Rohde er unikt kvalificeret til dette, da han skriver Karnovs lovkommentar til lejeloven og boligreguleringsloven. Niveaueet var højt, og deltagerne havde mange gode spørgsmål til professoren.

Evalueringskemaerne viste efterfølgende, at deltagerne havde været meget tilfredse med kurset.

"LLO's årlige lejeretskonference, som tidligere var afholdt af professor *Halfdan Krag Jespersen*, er en vigtig årlig begivenhed i den danske lejerbevægelse. Det er her vi holder os skarpe og tager viden med hjem i vores lokale afdelinger" siger LLO's landsformand, *Helene Toxværd*, der takker Halfdan Krag Jespersen for mange års samarbejde. Hun tilføjer sin glæde over, at Claus Rohde vil videreføre traditionen.



## Betaler du kontingent til LLO eller Danske Lejere?

VI MODTAGER EN DEL henvendelser fra medlemmer, som klager over et af følgende scenarier:

- deres fungerende medlemskab af LLO er på uforklarlig vis blevet overført til Danske Lejere;
- de har i god tro indmeldt sig hos LLO via en hjemmeside, men er i stedet blevet medlem hos Danske Lejere;
- eller de har modtaget et girokort med en kontingentopkrævning fra Danske Lejere og kan ikke forstå hvorfor.

Årsagen er desværre nok den, at bestyrelserne i en række jyske afdelinger uretmæssigt har forsøgt at løsrive sig fra LLO og har dannet en ny forening – Danske Lejere – som til stor forvirring for vores medlemmer udsender girokort og/eller udgiver sig som værende LLO ved online-indmeldelse.

### Ønsker du at vende tilbage?

Så skal du først og fremmest sørge for at kontakte din bank og afmelde din pbs-aftale med Danske Lejere. Ellers fortsætter de med at trække kontingent.

Dernæst skal du udfylde og returnere en fuldmagt, så hjælper vi i LLO dig med at tilbagekræve dit medlemskab og dit kontingent fra Danske Lejere, så du igen indgår som betalende medlem hos LLO.

Når du sender eller mailer os den underskrevne fuldmagt, så vedhæft dokumentation for den uretmæssige opkrævning og din indbetaling.

Fuldmagten finder du på forsiden af vores hjemmeside under punktet "nyheder" og med overskriften "Betaler du kontingent til LLO eller Danske Lejere".

LLO forsøger at få orden i forholdene, og vi forsøger at få gjort de relevante bestyrelser ansvarlige for den skade, de har påført medlemmerne i LLO.

### Spørgsmål kan rettes til:

Lejernes Landsorganisation  
Tlf: 33860910  
Mail: llodk@llodk.dk  
Web: www.lejerneslo.dk

Læs også siderne 26 og 27



LLO's hovedstads- og landsformand Helene Toxværd underskriver aftalen sammen med borgmester Morten Kabell. "Energispring" har især fokus på de besparelsesmuligheder, der ligger i at vedligeholde og optimere varmecentralerne i de københavnske ejendomme. Her er der også penge at spare for lejerne. (Foto: Troels Heien, Københavns Kommune)

## En håndsrækning fra LLO til miljøet

22 FORSKELLIGE AKTØRER: udlejere, bygningsejere, andelsboligforeninger, ejendomsadministratorer og interesseorganisationer sagde den 30. juni ja til at være med i Københavns Kommunes partnerskab, Energispring, og spare på energiforbruget i deres bygninger.

Aftalerne om energibesparelser blev skrevet under af alle partnerne og teknik- og miljøborgmester *Morten Kabell*. Blandt underskriverne var også LLO i Hovedstaden ved formanden, *Helene Toxværd*.

De 22 aktører på ejendomsmarkedet repræsenterer et samlet areal, der svarer til godt 40.000 lejligheder á 80 kvadratmeter. Med aftalen om at spare på ener-

giforbruget giver de et vigtigt bidrag til Københavns Kommunes ambitiøse plan om at blive CO-neutral i 2025.

Målet i Klimaplanen er at få 17 procent af Københavns bygningsmasse med i Energispring. Det vil betyde, at København får indfriet klimaplanens samlede besparelsespotentiale i bygningerne på omkring 6.000 ton CO i 2025, ved at der spares sammenlagt godt 10 procent af energiforbruget. Energisprings første 22 partnere udgør tilsammen et areal på over 3,3 millioner kvadratmeter, hvilket svarer til mere end otte procent af den samlede bygningsmasse i København.

## LLO online – skifte fra Lejerneslo.dk til llo.dk

VI HAR I LLO LÆNGE arbejdet på at opdatere vores online identitet:

Ny hjemmeside, kortbetalingsløsning til direkte indmeldelse og nu endeligt et skifte fra [www.lejerneslo.dk](http://www.lejerneslo.dk) til [www.llo.dk](http://www.llo.dk). Derfor hedder vi for fremtiden llo.dk ude i cyberspace, hvorfor vores e-mailadresser snarligt ændres fra [@llodk.dk](mailto:@llodk.dk) til [@llo.dk](mailto:@llo.dk). Dette er noget vi vil informere om løbende.

### LLO afdelings-hjemmesider

Det har længe været i støbeskeen, at alle lokale LLO-afdelinger skal have valget om egen hjemmeside under llo.dk. Vi er pt. i fuld gang med design og opsætning af disse afdelingssider. Når de i nær fremtid kommer online, vil de kunne nås via llo.dk, men får desuden egen adresse (DNS), så de kan tilgås direkte.

På egen hjemmeside kan afdelingerne informere om lokale nyheder og begivenheder, formidle afdelingsspecifikt indhold

og man kan indmelde sig i LLO direkte fra siderne. Desuden vil Vi Lejere, Lejelovent A/Z og lignende funktioner være tilgængelige på alle sites.

### Ændringer på llo.dk

Udover domæneskift, afdelingshjemmesider og aflusning af en række små bugs, som har forvirret lidt på hovedsiden, barsler vi med en opgradering af en række funktioner på llo.dk. Vi får dobbelt så mange nyhedsfelter, der kommer et medlemsafsnit, hvor man via et log-ind får tilgang til en mængde informationsmateriale og lign. Desuden kan man betale med internationale betalingskort. Endelig bliver hele sitet opdateret, så navigation og læsbarhed øges.

Der vil løbende bliver informeret om løst og fast via llo.dk og vores Facebook: LLO – Lejernes Landsorganisation Danmark.

Vi håber, I vil tage godt imod ændringer og fornyelser.

# Advarsel: Udbrydere kalder sig LLO

Økonomisk råd til medlemmer, som ufrivilligt er blevet overflyttet til Danske Lejere (DL).

I FORBINDELSE MED LØSRIVELSEN fra LLO, hvor foreningen Danske Lejere (DL) uden at overholde LLO's love eller generelle foreningsvedtægter flere steder er rendt med både medlemmer og midler, er medlemmerne hverken blevet spurgt eller orienteret og er dermed ufrivilligt blevet overført til DL's gule lejerforening.

I forsøget på at opretholde demokrati og medbestemmelse i og omkring LLO – ikke mindst på vegne af vores medlemmer – arbejder vi derfor hårdt for, at vores medlemmer gives friheden til selv at kunne vælge, hvilken lejerbevægelse de ønsker at være medlem af. En valgfrihed, DL tilsyneladende ikke ser som nødvendig!

## Et hav af fuldmagter

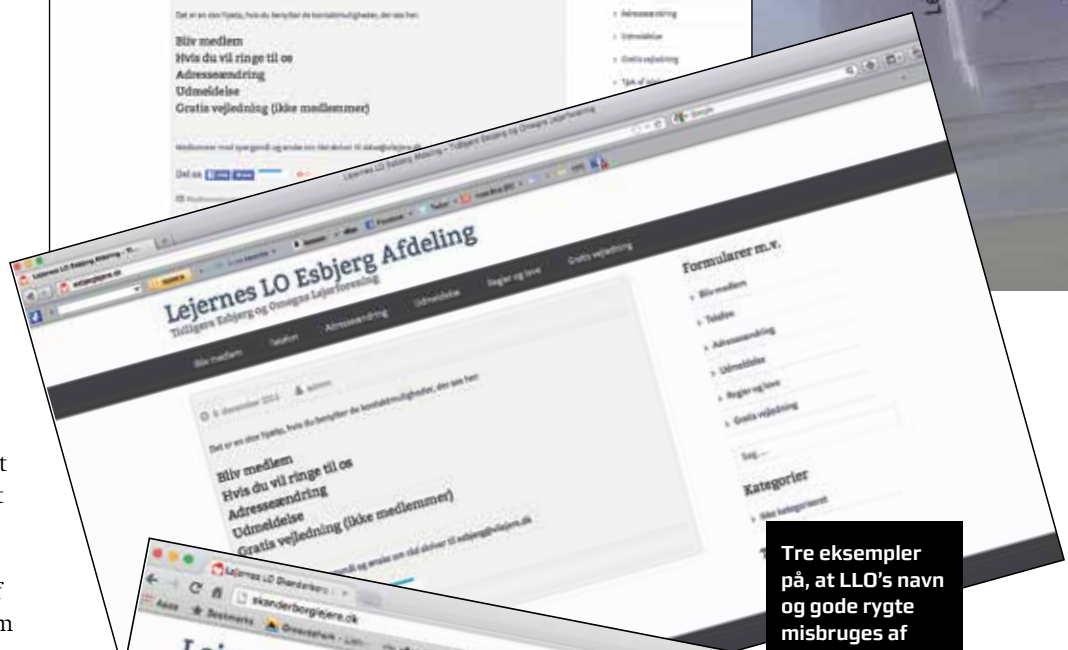
I marts måned iværksatte LLO derfor muligheden for, at de af vores medlemmer, som ufrivilligt er blevet trukket over i DL, med en fuldmagt kan kræve medlemskabet tilbageført til LLO samt fuld tilbagebetaling af kontingent fra DL.

Dette har afstedkommet en sand strøm af indsendte fuldmagter samt en telefonstorm af henvendelser fra overraskede medlemmer, som er vrede over at være blevet flyttet, vil vide om de er blevet flyttet og som gerne vil have hjælp til at komme tilbage til LLO. (Find fuldmagtskemaet på LLO's hjemmeside),

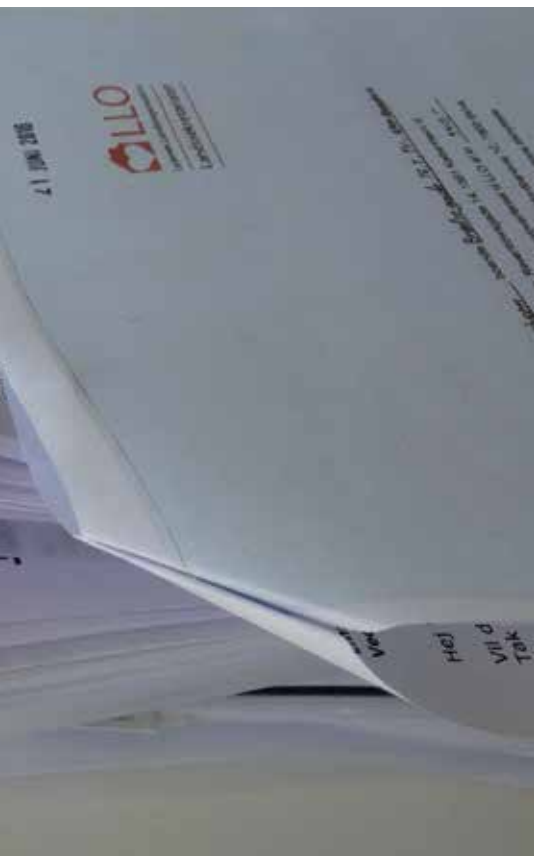
## DL-afdelinger kalder sig for LLO

Men DL's misbrug og anvendelse af LLO's brand og gode rygte ophører desværre ikke her. Telefonisk, men også gennem vores Facebookside er vi ligeledes blevet kontaktet af en række medlemmer, som i god tro havde googlet efter LLO og var kommet ind på en lokal "LLO-afdelingsside", hvorigennem de havde indmeldt sig.

På disse hjemmesider var hensigten meget klar: afdelingen skulle ligne en LLO-afdeling: Her anvendtes både navnet Lejernes LO og LLO's røde bomærke "huset" med en central



Tre eksempler på, at LLO's navn og gode rygte misbruges af udbryderforeningen Danske Lejere.



# Foreningen Danske Lejere til inkasso

Inkassokrav mod den "gule" udbryderorganisation overstiger 1 mio. kr.

LLO HAR SENDT ADSKILLIGE inkassokrav til den "gule" udbryderorganisation Danske Lejere og deres afdelinger som følge af foreningen Danske Lejeres adfærd. Kravene løber op i mere end en million kroner. Foreløbig!

"Som den absolut største lejerbevægelse i Danmark, vil vi naturligvis hellere bruge vores tid og penge på at gøre loven bedre for lejerne og på at hjælpe de lejere, der bliver snydt. Men når LLO og LLO's lokalafdelinger og medlemmer mangler så store pengebeløb, som der er tale om, så bliver vi nødt til at kræve vores ret", siger landsformand *Helene Toxværd*.

Her er et overblik over, hvad disse sager handler om:

## 1. Medlemmer der troede de betalte til LLO, men betalte til Danske Lejere.

Siden seneste nummer af Vi Lejere har LLO fået en storm af opkald og henvendelser fra lejere, der troede at de betalte til LLO, men egentligt betalte til Danske Lejere. Dette er sket ved, at Danske Lejere har fremsendt opkrævninger til medlemmer af LLO og videreført betalingsaftaler, som er indgået med en LLO-lokalafdeling. Denne fremgangsmåde mener vi ikke er lovlig, hvis det sker imod den siddende bestyrelses ønske.

I forbindelse med dannelsen af Danske Lejere har man derfor ikke lavet en ny forening, og opfordret medlemmer til at aktivt at melde sig ind i denne, men i stedet sagt at de personer, der måtte ønske at blive ved med at være i LLO, aktivt skal afmelde sin betalingsaftale med Danske Lejere, eller se bort fra en fremsendt opkrævning.

Dette har virket forvirrende for mange lejere, der blot ønskede at være medlem af LLO og derfor – naturligt nok - ønsket at få deres penge igen. LLO har på disse medlemmers vegne fremsendt inkassobreve for over 100.000 kr.

## 2. Deponerede midler.

To LLO-afdelinger har til sammen fået tilbageholdt et beløb på over 500.000 kr. som den daværende forening NMS (senere Danske Lejere)

har deponeret hos sin advokat. NMS mente, at der var en uklarhed om, hvem der udgjorde den rette bestyrelse i de to afdelinger - også selvom de personer, der potentielt kunne være en del af denne bestyrelse nu er ekskluderet for at skade organisationen. Da der efter LLO's opfattelse ikke kan være nogen tvivl længere, så har LLO sendt krav om at få beløbet udbetalt

## 3. Døren lukket for LLO

En del af de lokalafdelinger, der ønskede at forlade LLO, forsøgte at "ophæve" medlemskabet i februar måned. LLO modsatte sig dette, da der ikke var grundlag, dette ikke er juridisk muligt og fordi man ikke ville lade medlemmernes medlemskaber blive værdiløse uden at LLO eller medlemmerne selv får noget at sige om det spørgsmål.

Efter vores protest har afdelingerne ikke indbragt spørgsmålet for domstolene. På samme måde som hvis en udlejer vil ophæve en lejer, og lejeren gør indsigelse, så skal udlejeren indbringe spørgsmålet for domstolene, hvis han vil fastholde sin ophævelse.

De afdelinger, der ophævede har endnu ikke indbragt spørgsmålet for domstolene, og derfor kan man ikke forvente, at de vil indbringe spørgsmålet. Ophævelserne er derfor bortfaldet.

Der er senere blevet indkaldt til generalforsamlinger i lokalafdelingerne, som er blevet bedt om at "bekræfte ophævelsen". Da man som nævnt ikke kan ophæve medlemskabet, så har en sådan generalforsamling ingen betydning for spørgsmålet om ophævelse.

Desuden er der krav om, at LLO skal indbydes til disse generalforsamlinger. Dette er ikke sket, og selv i de tilfælde, hvor vi ad omveje har fået at vide, at en generalforsamling skulle afholdes, er vi blevet afvist i kravet om at deltage. Disse forhold er i grov strid med LLO's love og LLO kan naturligvis ikke acceptere resultatet af en generalforsamling, hvor vi hverken er indkaldt eller haft mulighed for at tale vores sag.

Kravet beløber sig til over 600.000 kr.

placering. Hjemmesiderne bar tydeligt præg af at skulle ligne LLO's brand og gjorde intet for at adskille sig fra det LLO, man var stukket af fra.

Medlemmerne indmeldte sig derfor i god tro. Når velkomsthilsen og kvittering efterfølgende kom på mail, var det i stedet DL, de var blevet medlem af. Denne problematik er ligeledes noget LLO følger juridisk.

## Retfærdighed og økonomi

Dags dato er der godt 150+ nye og gamle overførte medlemmer, der har udfyldt og indsendt fuldmagter til LLO. En handling, vi ser som positiv, idet medlemmerne retmæssigt fortsat hører under LLO, samt et håndfast udtryk for medlemmernes utilfredshed med at være blevet tvangsflyttet fra deres medlemskab i LLO. Økonomisk drejer det sig om ikke helt uvæsentlige midler. Disse medlemmer, som i stedet for at tilhøre LLO nu florerer i DL's medlemslister, udgør en værdi på godt 100.000 kr. Det er penge, som LLO indtil videre er gået glip af.

LLO fortsætter kampen for demokrati og foreningsretlige principper og håber vores medlemmer vil gøre det samme!

## Tilmeld din kontingentbetaling til Betalingservice på [www.lloh.dk](http://www.lloh.dk)

VI MODTAGER DESVÆRRE FRA tid til anden henvendelser fra medlemmer, som har fået rykkerbreve, til trods for at de har indbetalt kontingent rettidigt. Dette skal vi naturligvis beklage. Det skyldes ikke "rod i regnskaberne", men at posthusene manuelt taster tallene forkert. Når dette sker, har vi ikke mulighed for at placere indbetalingen på medlemsnummeret, men må føre beløbet på en fejlliste.

Vi skal derfor bede dig om – hvis du modtager et rykkerbrev og har indbetalt kontingent – at sende en kopi af kvitteringen ind til os, så vil vi straks rette fejlen.

Derudover vil vi anbefale, at man tilmelder sig Betalings-Service (NETS), så er man helt sikker på at undgå denne fejl. Desuden kan man som enkeltmedlem spare opkrævningsgebyret på kr. 50,00 pr. betaling, og spare 40 kr. til posthuset. Du kan tilmelde dig på [www.lloh.dk](http://www.lloh.dk).

Hvis du evt. har problemer med BetalingsService skal du kontakte din egen bank, som kan løse sagen.

### HUSK AT VI HAR FÅET NY HJEMMESIDE OG NY MAILADRESSE!

Som tidligere nævnt, bruger vi ikke længere domænet llo.dk. Det er nu overgået til landsforbundet.

Det betyder at hvis du prøver at sende til os i Hovedstaden via [llo.dk](mailto:llo.dk) så lander den hos forbundet først, og du må forvente, at det giver forsinkelser, inden vi kan svare fra vores lokalafdeling.

Vi modtager således kun e-mails på vores fælles mailadresse [info@lloh.dk](mailto:info@lloh.dk).

(Bemærk i øvrigt, hvis du modtager rådgivning, at medlemsrådgiverne ikke har direkte mail-adresser, vi benytter kun ovennævnte mailadresse.)

Hvis du vil på vores lokale hjemmeside skal du på [www.lloh.dk](http://www.lloh.dk), mens forbundets hjemmeside (der tidligere hed [www.lejerneslo.dk](http://www.lejerneslo.dk)) nu hedder [www.lloh.dk](http://www.lloh.dk).

Så husk det lille "h" for Hovedstaden.

## Åbningstider

Åbningstid for personlige henvendelser:

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

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

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

På medlemsnettet kan du også se hvilke rådgivere, der har personlig vagt hvornår.

## Husk at tjekke [www.lloh.dk](http://www.lloh.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 siderne med det nye password. Foreninger: Se nyt password på Bestyrelsesnet 2 uger før det skiftes. Se også password på kontingentopkrævningen. Password skifter fire gange om året.

## Nyt logo

Vi har fået nyt logo sammen med det ny domæne, men som man siger, et billede siger mere end tusinde ord, så værsgo, her er det:



### Hovedstaden

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

Personlig henv. mandag - onsdag kl. 13-15, torsdag kl. 14-17

Password august: — Password sept.-okt.:

### Medlemstilbud

Rabatkort for perioden 1. august til 31. oktober 2016

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

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

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

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

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

## RABATKORTET

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



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

Udvendig vedligeholdelsesgennemgang for bestyrelser i LLOH's foreninger

## FRA MISTANKE TIL HANDLING

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

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

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

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

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

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

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

## TILBUD TIL MEDLEMMER AF LLO HOVEDSTADEN

# Er du nervøs for en stor flytteregning nu

## - eller når du flytter ud igen?

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

### Indflytningssyn (senest en uge efter overtagelsen)

Vi kommer ud og besigtiger din lejlighed.

Vi gennemfotograferer lejligheden som dokumentation.

Vi gennemgår lejligheden grundigt for fejl og mangler.

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

Du får billeder og rapport udleveret på CD-ROM.

### Vejledende flyttesyn

Vi kommer ud og besigtiger din lejlighed.

Vi gennemfotograferer lejligheden som dokumentation.

Vi vurderer, hvor meget du skal sætte i stand.

Vi rådgiver dig om, hvordan arbejderne skal udføres.

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

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

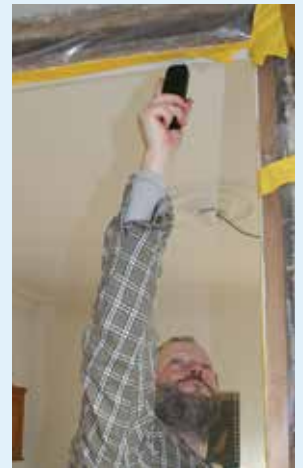
Du får billeder og rapport udleveret på CD-ROM.

### Flyttesyn med udlejer

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

Prisen pr. syn, om det er indflytningssyn, vejledende flyttesyn, eller flyttesyn med udlejer, er fra 2.950 kr. inkl. moms, hvis du er medlem af Lejernes LO Hovedstaden. Læs mere om flyttesyn, priser og mulige rabatter på [www.lloh.dk](http://www.lloh.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@lloh.dk](mailto:info@lloh.dk).



Konsulenten i "marken" for en lejer på Frederiksberg



## Plads til alle i København - men kun...

Hvis hovedstadens boligmarked fortsat skal være for alle, skal der tre greb til, mener Lejernes LO.

TRE TING ER NØDVENDIGE, hvis København som by skal beholde sin mangfoldighed og rummelighed med plads til alle og boliger til alle indkomstniveauer. Det var hovedbudskabet i hovedstadsformandens beretning på LLO's repræsentantskabsmøde den 24. maj.

Helene Toxværd uddybede det: "Der skal være plads til den studerende, til folkepensionisten med og uden supplerende indkomst, til sosuhjælperen, skolelæreren, butiksassistenten og bagagemanden i luft-havnen. I LLO vil vi ikke have, at København bliver en by som London. Men der skal også være plads til dem, der har en større pengepung og som kan efterspørge store og attraktive boliger".

### 11.600 kr. for 70 kvm.

Baggrunden for hendes alvor er den enkle, at de betalelige boliger i Københavns og Frederiksbergs Kommuner forsvinder med raket fart. Samt at de boliger, der udbydes, kun retter sig mod den højere middelklasse og meget rige folk. Derfor er det nødvendigt med indgreb. Her er de tre greb, Helene Toxværd mener er nødvendige:

For det første skal vi have standset mulig-

heden for at få et afkast på op mod 25 pct. ved at spekulationsmodernisere de gamle, private udlejningsboliger.

Så skal vi have fat i de nybyggede boliger. For i dag er der slet ingen regulering af lejen i ejendomme opført efter 1991. Og vi er altså nu helt oppe på 2.000 kr. pr. kvadratmeter i årlig leje i ganske almindeligt byggeri. Det svarer til, at man betaler 11.666 kr. pr. måned i ren husleje for en treværelses lejlighed på 70 kvadratmeter. Og så skal vi - som det tredje punkt - have mere gang i det almene byggeri.

### Nyt kontingentsystem

Beretningen blev enstemmigt vedtaget. Regnskabet, der viste et lille overskud, blev ligeledes enstemmigt godkendt. Medlemstallet stagnerer lidt. P.t. har LLOH ca. 33.000 medlemmer, deraf 6.000 enkeltmedlemmer.

Repræsentantskabet vedtog - bl.a. på denne baggrund - et nyt, 3-delt kontingentsystem for enkeltmedlemmer. Systemet er bygget sådan op, at kontingentsatsen er lavere end hidtil for nyindmeldte, der kan noget selv. Men overordnet er der fire formål: 1) Hvis man som medlem modtager meget (service), så skal man betale mere. 2) Ved

større medlemsloyalitet, kommer man langt ned i kontingent. 3) Incitamentet til at blive medlem af LLO skal øges. Og 4) Systemet skal medvirke til at fastholde medlemmerne, når de har meldt sig ind. Indtil det nye system træder i kraft, reguleres de nuværende satser en smule op for enkeltmedlemmer.

### Valg

Til bestyrelsen genvalgte Jan Baltzersen og Karen Moustgaard som repræsentanter for foreninger med mere end 25 lejemaal, Bjarne Holmbom genvalgte som repræsentant for foreninger under 25 lejemaal. For almene afdelingsbestyrelser genvalgte Ole Lagoni og for enkeltmedlemsgruppen genvalgte Peter Andersen. En ledig plads som repræsentant for andelsboligforeningerne gik efter kampvalg til Birthe Friis Gerstoft. Til to suppleantposter over 25 lejemaal valgte Niels Olsen og Louise Elling Hansen. Sidstnævnte er med sine 33 år yngst i kredsen af medlemmer og suppleanter. Tre andre suppleantposter gik til Annette Andersen, Anne Hansen og Birger Thamsen (genvalg).

I november næste år fejrer LLOH sit 100 års jubilæum. Der er allerede hensat penge til formålet og en række aktiviteter er planlagt.

## Statsminister-datter fik den laveste husleje

Fik lejlighed i Herning til 3.000 kr. pr. måned. 30 andre lejere af lejligheder i samme størrelse betaler 40-65 pct. mere.

STATSMINISTER LARS LØKKE RASMUSSENS datter, Lisa, er - helt uden at røre en finger - blevet et forbillede for lejere i Midtjylland, der plages af høje huslejer. Den 20-årige studerende har nemlig fået en lejlighed til 3.000 kr. pr. måned lige ved Banegården i Herning. Nyheden er blevet særdeles godt modtaget af de aktive lejere i Herning, hvor huslejeniveauet ellers ikke ligefrem hører til i den lave ende. I Herning er der hos aktive lejere i Lejernes LO ingen antydning af, at der er foregået noget ulovligt - for det er der ikke - eller at den billige husleje hænger sammen med Lisas familieforhold og Herning Kommune som en stærk bastion for partiet Venstre. Tværtimod siger en lejer-aktivist til Vi Lejere: "Godt gået, Lisa! Bare der var flere af din slags til at forhandle huslejen ned her i Herning".

### 30 andre betaler 40 pct-65 pct. mere

Problemet er bare, om der er andre end Lisa Larsdottir Løkke Rasmussen, der er dygtige nok til at overbevise Hernings største udlejer, Jacobsen Group, om, at hendes husleje på Banegårdspladsen 6 kun skal være 3.000 kr. pr. måned. Hertil kommer ganske vist 250 kr. i aconto varme og 50 kr. for vand, 166 kr. for TV-antenne og 35 kr. for trappevask. (tal fra november 2015). Men billigt er det alligevel.

Alle andre 59 lejere i ejendommen betaler nemlig væsentlig mere end de 3.000 kr., svarende til 679 kr. årligt pr. kvm. for de 53 kvm., lejligheden rummer. Helt præcist betaler 30 andre lejere af lejligheder på 53 kvm. fra 4.196 kr. pr. måned til 4.955 kr. pr. måned plus aconto bidrag. Med andre ord: fra 40 pct. til 65 pct. mere. I ejendommen er



6 dage efter indflytningen fik Lisa besøg hjemmefra i sin nye lejlighed i Herning. Hun har lagt dette billede på sin Facebook-profil..

der to mindre lejligheder end statsministerdatterens. De er på 44 kvm. men her betaler lejerne 3.875 kr. pr. måned, svarende til en årlig kvadratmeterpris på 1.057 kr.

Hvis man beregner lejen pr. kvm. pr. år for samtlige lejligheder, kommer Lisa Løkke Rasmussen også ind med den absolut laveste leje. Hun ligger med sine 679 kr. absolut i bunden, mens andre betaler op til 1.127 kr. Oveni slap hun tilsyneladende for at betale depositum ved indflytningen for et år siden.

### Undren i ministeriet

Det er Jacobsen Group, der lejer ud til Lisa. Selskabet søgte - og fik - i 2015 statstilskud fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter

til udskiftning af vinduer i ejendommen. Efterfølgende skulle selskabet have en leje-forhøjelse godkendt i Hernings Kommunes Huslejenævn. Efter godkendelsen i Huslejenævnets sekretariat blev listen med alle ejendommens specifikke huslejeløb og beboere - nævnt ved navn én efter én - indsendt til ministeriet i København. Her har flere undret sig over statsministerdatterens favorable husleje og kontaktet Vi Lejere med det glade budskab om, at husleje-niveauet i Herning måske var på vej ned. Det har man nemlig ikke set andre eksempler på i årevis!

Vi Lejere følger udviklingen på boligmarkedet i Herning med interesse.



Obamas nye køkken. Eller rettere: to nye køkkener. Så skulle der også være god plads til samtale... (Foto: Ejendomsrådgiver)

# Obamas nye husleje: 148.000 kr. pr. måned

DET ER IKKE RIGTIG nogen trøst, at andre betaler mere end én selv, hvis man synes, at den månedlige husleje er for høj.

Men *præsident Obama's* nye husleje, når han til januar forlader Det Hvide Hus, er alligevel i en klasse for sig selv. Familiens nye, 760 kvadratmeter store hus på Belmont Road i USA's hovedstad Washington D.C. anslås ifølge hjemmesiden Zillow at koste omkring 22.000 dollars eller ca. 148.000 kr. pr. måned.

## Ni badeværelser

Så der bliver nok ikke brug for indflytningssyn og rapport om indflytningsmangler, som det kræves i den danske lejelov.

Til prisen får Obama-familien ni soveværelser, ni badeværelser og to køkkener. Ifølge mediet Politico er huset på 760 kvadratmeter i fire plan. Det er opført i 1928 og stod altså færdigt lige inden den økonomiske verdenskrise satte ind.

## Danmarks dyreste: 60.000 kr. pr. måned

Danmarks dyreste lejlighed kan lejes for mindre end halvdelen. Det koster 60.000 kr. pr. måned iflg. boligsiden Boliga. Der er tale om et 450 kvm. stort hus i Brede, nord for København. For pengene får man 6 soveværelser, fire stuer, 150 kvm. kælder og 5.000 kvm. have med adgang og udsigt til skov. Huset er fra 1890 og blev totalt renoveret i 2009 med egetrægulv-planker overalt. Det rummer bl.a. et stort åbent, moderne køkken samt en stor spisestue med plads til 30 mennesker.

I det indre København finder man, ligeledes iflg. Boliga, den næstdyreste lejlighed. Den ligger i Amaliegade, tæt på Amalienborg og koster 55.000 kr. pr. måned. For denne husleje får man 510 kvm. penthouselejlighed med 10 værelser. Og så får man jo også *Dronning Margrethe* og kongefamilien som en af de nærmeste naboer

## 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: Kjhammer@mail.dk Deadline for næste nummer: fredag d. 14. oktober 2016.

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

Oplag: 85.000 Tryk: Color Print · Forsidetegning Jette Svane