

VILEJERE | 04

NOVEMBER 2016

www.lejerneslo.dk



FRA MILITÆR-RUIN TIL PRÆMIEBOLIGER FOR 100 UNGE

Nyt udvalg på kan få store
konsekvenser for lejerne

Aftale tromler 7.000 almene
afdelingsbestyrelser

TEMA: 14 siders guide: Ny Lejelov
– hvad betyder det for dig?



Drop skåltalerne

Når Danmark forhåbentlig inden længe får en anden regering, så skal der rettes op på V-regeringens helt forfejlede nedprioritering af boligpolitikken. Med andre ord: Det nedlagte Boligministerium skal genoprettes, og fokus rettes mod den helt

skæve udvikling i boligformerne og en prisudvikling på lejemarkedet, der kvartal for kvartal kobler en større og større del af middelklassen af. Især i storbyerne oplever vi en stadig større skævhed i mulighederne mellem dem, der har råd og dem, der ikke længere har

råd til at bo i storbyen. I udlandet ser vi den samme skæve udvikling, blot endnu værre og endnu mere skræmmende. Storbyerne er for alle befolkningsgrupper – også de unge og mennesker med almindelige indkomster.

Allerførst skal vi afskaffe den vanvittige bestemmelse i boligreguleringsloven om fri husleje fastsættelse ved modernisering og efter fraflytning i selv gamle privatejede ejendomme (§5, stk. 2), blot de (spekulations)moderniseres for et bestemt beløb pr. kvadratmeter.

I Lejernes LO oplever vi det igen og igen og igen. Huslejen stiger til det dobbelte og nogle gange til det tredobbelte, fordi gode og velfungerende køkkener og badeværelser bliver skiftet ud med nye elementer og nye hårde hvidevarer og nogle gange – men langt fra altid – udvides ved en simpel flytning af en væg. Ikke større nytteværdi, blot nyt inventar og enorme huslejer. Det er hul i hovedet og det skrider til himlen, for moderniseringerne dækker ikke efterspørgsel eller behov, men sker udelukkende for at kunne sætte lejen op. Ind i de såkaldt moderniserede og nu meget dyrere lejligheder flytter helt andre udmærkede mennesker og erhvervsgrupper men med en helt anden betalingssevne eller modstræbende villighed til at bruge en urimelig stor del af deres disponible indkomst til huslejen.

Udviklingen på lejeboligområdet kalder på indgriben. Vi må derfor også tage hul på den svære diskussion om lejefastsættelsesmekanismerne, altså hvordan vi i fremtiden fastsætter huslejen i den private udlejningssektor. Som det er i dag, bevæger vi os baglæns med retning mod fordums boligmangel og bolignød. Det er på høje tid at droppe skåltalerne for der vil være nok at tage fat på for en ny minister.

Ja til energirenoveringer, men...



Folketinget står overfor at skulle revidere energisparepakken af 2014, som skulle medvirke til regeringens plan om at nedsætte vores miljøpåvirkning. I revisionen af pakken bliver der blandt andet set på, om udlejernes økonomiske incitament til at udføre arbejderne er stort nok, eller om man skal øge det. Omskrevet til almindeligt dansk betyder det, at der skal ses på, om lejerne skal betale mere i lejeforhøjelse for de samme arbejder, fx vinduer, isolering mv.

Som man kan læse længere inde i bladet, sker energirenoveringer typisk ikke på lejernes initiativ, da det simpelthen ikke kan betale sig med de lejestigninger, det medfører. Vi vil gerne medvirke til energirenoveringer af udlejningsejendommene i Danmark, men det skal ske på en ordentlig måde, en måde hvor

regningen for et bedre miljø ikke ukritisk sendes videre til lejerne, mens udlejerne skummer fløden.

Fra udlejsersiden hører vi tit om "paradoksproblemet" som skulle bestå i, at det er udlejer, der afholder udgiften til energirenoveringer men lejer, der får alle fordelene. Men når vi spørger efter en beregning, der viser det, er der radiotavs-hed - simpelthen fordi det ikke er rigtigt.

De nuværende regler er allerede meget favorable for ejerne, som kan beregne sig en stor lejeforhøjelse ved at foretage forbedringer - uanset om lejerne opnår en besparelse på varmen. Lejerne betaler altså allerede dyrt for såkaldte forbedringer.

Hvis reglerne i energisparepakken ændres sådan, at udlejer kan få en endnu større lejeforhøjelse for de samme arbejder - uden at lejeren kan mærke det

på varmeregningen - giver Folketinget en ren foræring til udlejerne på lejernes bekostning. De eksisterende regler gør allerede, at udlejer kan få en stor lejeforhøjelse for helt almindelige ombygninger, og en større lejeforhøjelse er ikke måden at angribe problemet på.

I Lejernes LO så vi hellere, at energirenoveringer sker i et samarbejde mellem lejer og udlejer, hvor lejerne får indflydelse både på udførelsen af arbejderne og lejeforhøjelsens størrelse. Hvis parterne herefter kan aftale sig til rette, er det godt for lejerne, udlejer og vores fælles miljø. Forudsætningen for at det kan ske bedst muligt er dog, at udlejer ikke som alternativ kan vælge at tvinge projektet igennem mod lejernes vilje med stor lejeforhøjelse som resultat.

Miljøet er en fælles opgave. Ikke kun lejernes!

FOLKETINGET

To nye boligordførere

Det går stærkt med udskiftningen af boligordførerne i Folketinget. Efter valget i juni 2015 kom der seks nye ordførere, hvoraf de fem var nyvalgte medlemmer af tinget. Siden fik også Dansk Folkeparti ny ordfører. Nu har Socialdemokratiet og SF også skiftet ordfører. For SF's vedkommende for anden gang siden valget.

Socialdemokraternes *Jan Johansen*, der ellers har længst erfaring med boligpolitikken og havde været ordfører siden forrige valg i september 2011, er blevet erstattet af *Kaare Dybvad*. Han nyvalgtes til Folketinget ved valget for halvandet år siden. Dybvad er 32 år og geograf.

ISF har *Kirsten Normann Andersen* overtaget posten som ordfører efter *Jacob Mark*. Hun kom til i sommer som suppleant og kommer fra et tillidshverv i fagbevægelsen som formand for 10.000 medlemmer af FOA i Aarhus. Kirsten Normann Andersen er 54 år.

LLO's landsformand, *Helene Toxværd*, ønsker begge de nye boligordførere velkommen i jobbet og håber på et godt samarbejde.

KjH

SJÆLLAND:

Ringsted hører til LLO Næstved

LLO's hovedbestyrelse besluttede på sit møde d. 3/9 med alle stemmer mod én, at Ringsted Kommune hører ind under LLO Næstveds område. Samme resultat kom regionsbestyrelsen til på et møde d. 15/8. I dette møde deltog repræsentanter for Næstved afdeling, men ingen repræsentanter fra Slagelse/Vestsjælland. Efterfølgende gjorde formanden for Slagelse/Vestsjælland, *Hans Andersen*, indsigelse mod beslutningen. Striden blev derefter af regionsformand, *Maria Sønder*, indbragt for hovedbestyrelsen til endelig afgørelse.

Her var afgørelsen klar. 13 stemte for Næstved, 1 for Slagelse/Vestsjælland, mens én undlod at stemme. I diskussionen forud for afstemningen henviste flertallet i hovedbestyrelsen til LLO's love og til regionsbestyrelsens vedtægtsbestemte kompetence til at træffe den beslutning, der var truffet.

Medlemmer, der bor i Næstved Kommune, hører – som hidtil – til LLO i Næstved.

KjH

LLO:

Farvel-brev fra tidligere næstformand

LLO's tidl. næstformand, *Ole Koch*, Aarhus, der i juni blev afløst af *Lars Dohn*, har sendt et farvelbrev til hovedbestyrelsen.

Han har siden januar 2016 været igennem et svært sygdomsforløb, der har tvunget ham til at melde fra.

"Jeg selvfølgelig temmelig ked af, at jeg ikke fik mulighed skabe en anden forskel i LLO, specielt i det jyske. Dog synes jeg, at jeg tog og var med til at sikre en betydelig anden demokratisk organisation i Jylland/Fyn. Vi har ikke brug for et kongedømme i

Jylland og på Fyn", skriver han og fortsætter:

"Nu er mit håb, at i som Hovedbestyrelse vil sikre en samling af lejerbevægelsen i Danmark. Dette gælder også i Aarhus, hvor vi nu har tre lejerforeninger. Dette er helt uacceptabelt for byen og landet", skriver han og slutter med en opfordring til kammeraterne i LLO om at gøre op med det private firma Danske Lejere.

KjH



Ole Koch: "Gør op med Danske Lejere!"

SLAGELSE:

God økonomi og professionelle sagsbehandlere

Hans Jørgen Andersen blev valgt som formand for en ny to-års periode, da LLO Slagelse/Vestsjælland holdt generalforsamling i foråret. Valgt til bestyrelsen blev også *Poul-Erik Jansen*, *Jørgen Sonne*, *Leif Lentz*, *Kasper Larsen* og *Pia Larsen*.

Bettina Knudsen og *Henry Lund* valgtes som henholdsvis bestyrelsesmedlem og suppleant, men er siden udtrådt.

Det fremgik af regnskabet, at afdelingen er økonomisk velfunderet. Den har gennemgået en stor udvikling fra at være bygget op på sagsbehandling af frivillige til nu at have et professionelt sagsbehandler-team

KjH

ESBJERG:

LLO tilbage med ny bestyrelse

”Vi går ind for demokrati og ordentlighed”.

Sådan stod der i indkaldelsen til en ekstraordinær generalforsamling i LLO Esbjerg d. 5. september efter at en del medlemmer – uden at være spurgt – sammen med økonomiske midler var blevet overflyttet til det private firma, Danske Lejere med hjemsted i Skive og den tidligere afdelingsformand ekskluderet af LLO.

På den ekstraordinære generalforsamling vedtog de 30 fremmødte et sæt nye vedtægter og valgte ny bestyrelse.

Dermed kan LLO igen tilbyde sine medlemmer juridisk rådgivning og medlemsservice i Esbjerg og omegn. Det sker med juridisk assistance fra Aarhus.

Den ny bestyrelse, som ses på billedet, består fremover af: Marianne Petersen (formand), Benny P. Christiansen (kasserer), Niels Jørn Lüthje, Christian Kjærgaard, Carina Tingberg Brinch Andersen samt suppleanterne Dorthe Thiel og Lone Finnerup. Til revisorer valgtes Cecilia Sander Grohneheit og Tine Gaardsdal.

Interessen for at deltage i det kommende arbejde var så stor, at der var fredsommelige kampvalg om både bestyrelsesposter og suppleantposter.



LLO's landsformand, *Helene Toxværd* og næstformand, *Poul Munk*, deltog i generalforsamlingen. Helene Toxværd redegjorde for konflikten med Danske Lejere og sagde, at de ekskluderede LLO-tillidsfolk i Jylland ”tilsammen har gjort sig skyldige i grove forseelser. De har snydt med medlemslister, indkaldt til ulovlige generalforsamlinger og udsendt kontingentoprævninger, hvor pengestrømmen skulle kanaliseres væk fra LLO. De har indkaldt og afholdt møder for selv at blive valgt og de har i det skjulte forberedt og gen-

nemført dannelsen af en ny lejerforening, der intet har med LLO at gøre. Denne nye lejerforening hævder at bestå af tidligere LLO-afdelinger, hvis medlemmer dog aldrig er blevet spurgt, om de vil udmeldes af LLO, endsiges tilknyttedes en anden lejerorganisation. LLO har valgt demokratiets vej og glæder sig til samarbejdet med de nye folk i Esbjerg”, sagde hun.

KJH

HORSENS:

Ny skimmelsvamp-strategi

I maj pålagde Datatilsynet Lejernes LO i Horsens at fjerne en liste fra afdelingens hjemmeside med en række ejendomme, som er ramt eller har været ramt af skimmelsvamp og hvor der er givet påbud fra kommunens side.

Det var ikke en afgørelse, man var enig i hos LLO Horsens. Men den blev taget til efterretning og listen fjernet.

”Men LLO Horsens fortsætter kampen mod de skimmelramte ejendomme og den svigt, lejerne udsættes for fra alle sider, når

de konstaterer skimmelsvamp i deres lejemål”, siger *James Arbøl*, der er formand for LLO Horsens.

Han har nu ændret strategi. I stedet for at bringe en egentlig liste på hjemmesiden, så skriver LLO Horsens nu om hver enkelt sag i telegramstil, sådan som den er blevet behandlet med LLO som part. Udlejeren nævnes ikke ved navn. Kun adressen på lejemålet.

”Så kan vores medlem straks se, om der har været problemer på adressen, før hun lejer sig ind. Er hun derudover i tvivl, kan hun jo

henvende sig til os og få yderligere information”, siger Arbøl.

Han tilføjer: ”Skimmelsvamp er blevet et samfundsproblem. Klimaforandring med skybrud, udlejernes modvilje, dårlige vedligeholdelse og kommunernes svigt har efterladt lejerne som tabere. Samtidig gør ”systemet” hvad det kan for at holde LLO udenfor, selvom vi er part i sagen på lejerens side. Vi kan rykke og rykke, uden at der sker noget. Nu bruger vi så de midler, vi har”.

KJH



FREDERICIA:

Den nyvalgte beboerrepræsentation på Hyrdevej i Fredericia: fra venstre Tina Knudsen, Birgitte Kristiansen og Ebbe Skovgaard. (Foto: James Arbøl)

Kommunen solgte 66 boliger - med lejere

Fredericia Kommune besluttede sidste år at sælge 66 boliger på Hyrdevej til et privat anpartsselskab. Salgsprisen var under 10 mio. kr. og salget indebar derudover, at kommunen skulle betale for genopretningen af to lejeboliger. Lejerne forsøgte at skabe flertal for at overtage deres huse på andelsvilkår til samme pris, som kommunen solgte for. Det lykkedes dog ikke. Denne plan blev opgivet i sommer.

Nu har beboerne så dannet en ny beboerrepræsentation med støtte fra LLO. Usikkerheden hos beboerne omkring deres fremtidige lejevilkår er stor, og kommunikationen med de nye ejere ikke den bedste. LLO i Horsens bistår beboerrepræsentationen – senest med en ny husorden.

KJH

REGION MIDT (JYLLAND)

Ny bestyrelse og nye tiltag

LLO Region Midt (Jylland) har på en todelt generalforsamling i hhv. juni og august valgt ny bestyrelse med 11 medlemmer. Regionen omfatter LLO-afdelingerne i Aarhus, Viborg, Silkeborg, Holstebro, Herning og på Djursland. De hidtidige medlemmer af bestyrelsen havde i enighed besluttet alle at stille deres mandater til rådighed.

Fremover består bestyrelsen af disse 11: *Ole Andersen*, Silkeborg (nyvalgt formand), *Lea Jans*, Aarhus, (kasserer), *Hans Agerup*, Herning, *Nini Kristensen*, Aarhus, *Dorthe Kruse*, Djursland, *Sarah Pedersen*, Aarhus, *Anna Hembo*, Aarhus, *Ole Schunck*, Holstebro, *Bente Lomborg*, Silkeborg, *Kurt Jensen*, Djursland, og den hidtidige formand, *Karsten Gravesen*, Viborg, der ikke genopstillede som formand. Suppleanter blev: *Annette Hornbek*, Djursland, og *Jørgen Andersen*, Herning. Til landsforbundets hovedbestyrelse genvalgtes *Hans Agerup*, Herning.

Som suppleanter valgtes i denne rækkefølge: Sarah Pedersen, Anna Hembo og Ole Schunck.

Det forløbne år havde været præget af konflikten med udbryderne i det private firma, Danske Lejere. I debatten understregede Ole Andersen (senere valgt som formand), at det nu handler om at se fremad og genopbygge i de byer, LLO har mistet. Landsorganisationens næstformand, Lars Dohn, var inde på det samme tema og bebudede nye offensive organisatoriske tiltag. Forhandlingerne med Danmarks Lejerforening skal sættes i gang igen. "Vi skal gerne komme ud af 2016 med en sammenslutning af LLO og Danmarks Lejerforening", sagde han.

LLO's hovedbestyrelse besluttede i øvrigt på sit møde den 3/9 at sammenlægge region Nordjylland med region Midt.

KJH

Nyt job til tidl. minister

Den tidl. minister for by, bolig og landdistrikter, *Carsten Hansen* (S), har fået nyt job. Han er blevet såkaldt senior advisor hos Rud Pedersen Public Affairs Company. Det skal nærmest forstås som et job som lobbyist i forhold til beslutningstagerne på hans tidligere arbejdsplads, Folketinget.

Carsten Hansen blev ikke genvalgt til Folketinget ved valget i juni 2015 – efter 17 år på Borgen. Carsten Hansen var formand for Socialdemokratiets folketingsgruppe fra 2006 til 2011 og derefter minister i fire år. Han sagde for halvandet år siden helt farvel til landspolitik, men vil stadig gøre sig gældende i lokalpolitik.

Carsten Hansen er 59 år og arbejdede tidligere som varmemester.

KJH

NÆSTVED:

Ny formand og nye åbningstider

Karl-Erik Rasmussen har overtaget formandsposten for LLO Næstved efter *Maria Sønder*, der er valgt som ny formand for LLO i region Syd-/Vestsjælland & Lolland-Falster efter *Jørgen Sonne*. Han bliver dermed den tredje formand for afdelingen på halvandet år.

Samtidig får lokalerne i Grønnegade 9 nye åbningstider. Fremover er der telefontid tirsdag, onsdag og torsdag kl. 10-12 på telefonnummer 5572 2331.

Personlig fremmøde kan ske torsdag kl. 15-17.

Anette Borchert, tidl. sekretær i Huslejenævnet i Næstved, er nyanstanset sagsbehandler på fuld tid og skal også bistå i Nykøbing F. Derudover får medlemmerne konsulent- og advokatbistand i fornødent omfang.

KJH

FRA BORGENS VERDEN... OG FRA VORES:



Tryghed for ejerne, men ikke lejerne

Regeringen har den 6. oktober 2016 offentliggjort sit udspil til tryghed for boligejerne. Udspillet betyder en omlægning af ejendomsværdiskatten og indførelse af nye grundværdivurderinger fra 2021.

Regeringen udspil betyder, at boligejerne fortsat er sikret en skatterabat, der koster skatteyderne over 25 mia. kroner hvert år. Ingen boligejere vil blive beskattet fra hus og hjem. Skatterabatten fortsætter, og stiger grundvurderingerne, kan boligejeren indefrysse merskatten.

”Vi savner samme tryghed for lejerne”, siger *Jesper Larsen*, cheføkonom i Lejernes LO. ”Den i lovgivningen fastsatte regulering af huslejen betyder for langt de fleste lejere, at lejen ligger væsentligt under markedslejen. Det giver lejerne tryghed. Men vi mangler at se, at politikerne fremover garanterer denne tryghed for lejerne”, fastslår *Jesper Larsen* og fortsætter:

”Regeringens forslår et nyt grundværdivurderingssystem fra 2020. Både lejere og boligejere betaler den grundskyld (også kaldet ejendomsskat),

der er pålagt jordværdierne. Boligejerne er igen garanteret tryghed. Lejerne kun delvist. I 2021, hvor vi starter med at skulle betale skat af de nye grundværdier, får lejerne en skatterabat, der i kroner svarer til merbetalingen ift. 2020. Dette beløb aftrappes over 20 år. Hvis jordværdierne efter 2021 stiger, får lejerne ingen rabat på stigningen. Boligejeren kan indefryske stigningen, og regeringen lover, at merstigningen derudover vil blive kompenseret over indkomsskatten, så skatten på arbejde falder. Det rammer alle de lejere, der ikke er i arbejde”.

Huslejereguleringen gælder ikke for ejendomme bygget efter 1991. Her gælder markedslejen og den gives der ingen rabat. Her betales markedsprisen fuldt ud. ”De 60.000 lejere, der bor i disse boliger med markedsleje savner en klar udmelding fra politikerne. Hvordan vil politikerne sikre dem tryghed i huslejen?”

Finansloven 2017

Regeringen har tirsdag d. 30. august offentliggjort sit finanslovsforslag for 2017.

Regeringen forslår, at topskattesatsen nedsættes med 5 pct.-point for indkomster op til 1 mio. kr. og at PSO afgiften afskaffes. Som bidrag til finansiering afskaffes grøn check fra 2017, og rentefradraget nedsættes gradvist med 5 pct.-point fra 2021-2025.

Regeringen vil forhøje de eksisterende bundfradrag i forbindelse med udlejning af helårsboliger (en del af året) og værelsesudlejning med 10.000 kr. Det høje bundfradrag ved udlejning af sommerhuse foreslås herudover forhøjet med 5.000 kr. Det ekstra fradrag betinges af, at der gennem et bureau eller en deleøkonomisk platform foretages indberetning til SKAT.

Der afsættes i alt 45 mio. kr. årligt fra 2018 til forhøjede bundfradrag.

Formanden for Lejernes LO, *Helene Toxværd*, siger, at højere bundfradrag for værelsesudlejning vil øge udbuddet af værelser til leje. ”Det er godt. Men det er skidt, at regeringen vælger denne løsning for at fremme udbuddet af boliger til unge og studerende. En værelselejer har meget ringe rettigheder, lejeren kan uden grund smides ud med en måneds varsel. Værelseslejeren mangler tryghed. Regeringen burde i stedet have brugt skatteydernes penge på at fremme, at der bygges flere kollegie – og ungdomsboliger”.

VIDSTE DU DET OM...?

TEGNING: JETTE SVANE



Af Julie Colstrup,
jurist i LLOH

Indvendig vedligeholdelseskonto

Lejers indvendige vedligeholdelsespligt ved fraflytning kan ikke omfatte mere end det i loven nævnte. Det er: maling, hvidtning, kitning, tapetsering, afhøvling og lakering af gulvene.

Du kan læse om reglerne for indvendig vedligeholdelse i lejelovens § 22.

Hvem står for den indvendige vedligeholdelse?

Det kan aftales mellem parterne, at lejer har den indvendige vedligeholdelse af lejemålet i lejeperioden. Efter de nye regler, der blev indført pr. 1. juli 2015, er udgangspunktet, at udlejer har vedligeholdelsespligten - både for den indvendige og udvendige vedligeholdelse.

Om du har indgået en lejekontrakt før eller efter 1. juli 2015, er det vigtigt, at du læser i din lejekontrakt for at finde ud af, hvem der står for den indvendige vedligeholdelse af lejemålet under lejeperioden. Hvis lejekontrakten er af nyere dato, nærmere præciseret efter den 30. juni 2015, da er lejekontrakten en type formular A9. I sådanne lejekontrakter finder du svaret under § 8.

Herudover kan der være aftalt særlige vilkår for netop dit lejeforhold. Sådanne særlige vilkår finder du under "særlige betingelser" i lejekontraktens § 11. Hvis udlejer givet dig en udvidet vedligeholdelsespligt udover lejekontraktens § 8, vil det

være anført her. Det kan f.eks. være, at der er aftalt, at du har en særlig vedligeholdelsespligt for hårde hvidevarer, sanitet eller have.

Dog kan det ikke aftales, at du forpligtiges til at aflevere lejemålet i bedre stand, altså i forbindelse med din fraflytning fra lejemålet, end ved indflytning.

Efter lejelovsændringerne, der trådte i kraft pr. 1. juli 2015, kan parterne ikke gyldigt aftale, at lejers indvendige vedligeholdelsespligt ved fraflytning kan omfatte mere end det i loven nævnte, som er maling, hvidtning, kitning, tapetsering, afhøvling og lakering af gulvene.

Opsparing på indvendig vedligeholdelseskonto

Hvis udlejer har afkrydset i lejekontrakten, at det er ham, der står for den indvendige vedligeholdelsespligt, da opkræver udlejer et fast beløb hver måned sammen med opkrævningen for huslejen. Det beløb udlejer må opkræve fra dig, bliver hvert år indeksreguleret. Beløbet for 2016 udgør kr. 44,00 pr. m² pr. år. Det vil sige, at hvis du lejer en lejlighed på 60 m², betaler du pr. mdr. kr. 220,00 og pr. år kr. 2.640,00.

Anvendelse af den indvendige vedligeholdelseskonto

Du kan anvende beløbet på den indvendige vedligeholdelseskonto til følgende istandsættelser i lejemålet: maling, hvidtning, kitning, tapetsering af vægge og lofter samt afhøvling og lakering af gulvene.

Hvis du synes, at lejemålet trænger til at blive malet, kan du altså bruge pengene på den indvendige vedligeholdelseskonto. Det er vigtigt, at du kontakter udlejer, og får hans skriftlige accept, inden du rekvirerer maleren. Når du har udlejers accept, kan du kontakte en maler, og når du modtager fakturaen, sender du den til udlejer, der da betaler den via pengene fra vedligeholdelseskontoen. Det er en forudsætning, at der er penge på vedligeholdelseskontoen. Hvis istandsættelsen er dyrere end hvad der er opsparet på vedligeholdelseskontoen, kan udlejer kun betale en faktura på det beløb, der er opsparet. Overstiger regningen, hvad der er opsparet på vedligeholdelseskontoen, kommer du selv til at betale det beløb, der overstiger beløbet på vedligeholdelseskontoen.

LLO-JURISTER SKRIVER PÅ SKIFT:



Anders Svendsen



Julie Colstrup



Jakob Møldrup-Lakjer



Ole Hansen



Rikke Daugaard Jepsen



Henrik Gøttrup





Nyt udvalg kan få store konsekvenser for lejerne

Lejernes LO har fået sæde i udvalget og vil varetage lejernes interesser.

Erhvervs- og vækstminister *Troels Lund Poulsen* har nedsat et udvalg, som skal gøre ejerlejlighedsloven "tidssvarende". Udvalget vil blandt andet kigge på muligheden for at lade andelsboliger blive omdannet til ejerlejligheder og muligheden for at lade



Udvalget vil bl. a. kigge på muligheden for at lade andelsboliger blive omdannet til ejerlejligheder og muligheden for at lade flere ejendomme opdele i ejerlejligheder. (Arkivfoto)

flere ejendomme opdele i ejerlejligheder, end det er muligt i dag.

Størst betydning i storbyerne

Udvalget er sammensat af flere forskellige ministerier, interesseorganisationer og eksperter, der skal komme med et forslag til, hvordan loven bør se ud. LLO er medlem af dette udvalg.

Udvalgets arbejde kommer til at have størst betydning i de store danske byer, der har flest andelsboliger og store udlejningsejendomme, som ikke er opdelt i ejerlejligheder.

Lejelovene yder typisk en bedre beskyttelse

af beboere i store ejendomme, end i udlejede ejerlejligheder. LLO er derfor interesseret i, hvilken påvirkning sådanne ændringer vil have for den enkelte lejer, og vil arbejde for at lejernes rettigheder ikke forringes.

Færre lejeboliger?

LLO ser desuden frem til at få undersøgt forslaget konsekvenser for boligmarkedet som helhed, herunder især om forslaget vil betyde færre lejeboliger.

Udvalget skal aflevere sit forslag d. 1. oktober 2017.

A.S.

NABO-STØJ:

Tænk dig om, før du klager

”Danskerne er generelt blevet mindre tolerante og meget hurtigere på aftrækkeren, når det handler om at klage over naboen”, siger LLO’s formand, *Helene Toxværd*, på baggrund af en undersøgelse om nabostøj.

Undersøgelsen er foretaget af Coop Analyse. Ifølge undersøgelsen oplever 56 pct. af danskerne naboen som en støjkilde, de føler sig generet af – nogle dagligt, andre flere gange ugentligt. Hver fjerde savner stilhed i løbet af et almindeligt døgn.

Helene Toxværd opfordrer folk til at tænke sig godt om, før de klager ad officiel vej gennem udlejer, beboerforening eller via grundejerforening, hvilket flere og flere gør. ”Det er ærgerligt. For denne fremgangsmåde kan næsten kun være konfliktoptrapende og få tingene til at gå i hårdknude”, siger hun. ”Og så er det for sent med en kop kaffe og en god snak”.

Bolius boligmagasin ”Bedre Hjem” har også talt med *Kristian Baastrup*, der er fagekspert og landinspektør i Bolius. Han er enig. ”Hvis dit mål er fred og ro, så er krævementalitet og aggressiv fremtoning langt fra vejen frem. Ligesom med kærlighed, så er fred og ro og godt naboskab ikke noget, du kan kræve, men kun noget, du kan stræbe imod og gøre dig fortjent til”, siger han og opfordrer til i stedet at investere i sin nabo på en god måde.

KJH

Aftale tromler 7.000 almene afdelingsbestyrelser

Bestyrelserne for 600.000 almene boliger i Danmark køres ud på et sidespor, når der skal spares 1,5 mia. kr. LLO: Der er behov for uvildig og ekstern rådgivning.

Regeringen indgik d. 1. juli 2016 en aftale med BL - Danmarks Almene Boliger og med Kommunernes Landsforening, KL. Aftalen indeholder en målsætning om effektivisering af den almene udlejningssektor, sådan at man skal spare halvanden milliard kroner i 2020 - set i forhold til regnskaberne for 2014.

De 500 boligorganisationer i den almene udlejningssektor varetager i dag udlejningen af 609.000 boliger eller 22 % af boligerne i Danmark. LLO støtter hensigten, men beklager, at aftalen følges op med forslag, der kører de 7.196 afdelingsbestyrelser i den almene sektor ud på et sidespor. Afdelingsbestyrelserne vælges ude i de enkelte bebyggelser i kommunen, og har til formål at varetage driften af de almene boliger i de enkelte lokale bebyggelser.

Driften skal forbedres og lejen ned

Udgangspunktet for måltallet på de 1,5 mia. kr. er hele den almene boligsektor. Der fastsættes således ikke et måltal for hver enkelt boligorganisation- eller boligafdeling. Det er op til de enkelte boligorganisationer og afdelinger selv at beslutte, hvordan effektiviseringsgevinsterne bedst kan hentes hjem.

Ifølge udkastet til lovforslag foreslår regeringen en række initiativer, der kan styrke fokus på en forbedring af driften og som sammen med den indsats, der skal ydes af boligorganisationer og kommuner kan medvirke til, at det aftalte effektiviseringsmål kan opfyldes og således skabe grundlag for huslejerreduktioner.

Forslagene giver ikke mere indseende eller indflydelse til beboerne i de almene afdelinger eller til de enkelte afdelingsbestyrelser, men der lægges i stedet vægt på en øget beslutningskompetence i boligorganisationen. LLO frygter, at beboerdemokratiet dermed undergraves. Det er til skade for den forståelse hos lejerne, som på længere sigt skal sikre den almene sektors overlevelse.

Ringe forståelse hos ministeren

LLO har ofte anført, at de enkelte afdelingsbe-



3B's Sløtterrenshus i Vanløse er ét af mange gode eksempler på, at der netop kan spares mange penge, når afdelingsbestyrelsen bliver involveret. Alle vinduer og terrassedøre blev skiftet i 2015. Det har sparet afdelingen for ca. en halv mio. kr.

styrelser har behov for en uvildig juridisk og økonomisk rådgivning. En rådgivning, som for eksempel kan fås gennem en sekretariatsaftale med LLO. Men minister for udlændinge, integration og boliger, *Inger Støjberg*, har til kommentarerne fra organisationerne til udkastet til lovforslag tilkendegivet, at denne rådgivning allerede indgår som en integreret del af boligorganisationens administrationsydelser overfor afdelingerne. Med andre ord: lejerne kan bare spørge udlejer. På denne måde overlader regeringen afdelingsbestyrelserne til boligorganisationens (udlejerens) og administratorernes fortolkning af lovgivningen.

LLO: Fjern udemokratisk paragraf

Lejernes LO har beklaget, at den bestemmelse i almenboligloven (overrulingsparagraffen), der giver øverste myndighed (boligorganisationens bestyrelse) ret til at gennemtvinge visse foranstaltninger (ombygningsarbejder, renoveringer) uden afdelingens samtykke, ikke foreslås ophevet. Ministeren mener, at denne mulighed balancerer hensynet til de nuværende beboeres indflydelse med hensynet til at fremtidssikre afdelingen inden for beboerdemokratiets rammer.

Ministeren anfører, at det er øverste myndig-

hed, hvor beboerne har flertal, som kan træffe beslutning om gennemførelsen. Dermed afviser ministeren at fjerne denne afdelingsfjendske bestemmelse. Bestemmelsen blev indført af den borgerlige regering i 2009.

Det præciseres for eksempel i forslaget, at det er organisationsbestyrelsens ansvar, at der sker den nødvendige fornyelse og vedligeholdelse af det almene byggeri. På denne måde tilsidesættes afdelingsdemokratiet. Det mener ministeren ikke er så slemt, idet en uenighed om henlæggelserne mellem boligorganisationens bestyrelse og afdelingen kan indbringes for kommunalbestyrelsen, som træffer den endelige afgørelse.

LLO: Behov for uvildig rådgivning

Aftalen indeholder et forslag om ekstern granskning af vedligeholdelsesplaner. Vi er enige med ministeren, når hun anfører, at det er afgørende, at vedligeholdelsesplanerne er retvisende og indeholder de nødvendige aktiviteter, således at henlæggelserne til planlagt vedligeholdelse har den relevante størrelse og således hverken er for store eller utilstrækkelige. Men igen: vi kunne ønske os, at ministeren havde bedre forståelse for afdelingsbestyrelsernes ønske om en uvildig og ekstern rådgivning.

LLO: Svært at gennemskue

LLO har støttet, at der etableres standarder for benchmark og sammenlignelige poster i budget og regnskab. Beboerne har i dag vanskeligt ved at gennemskue, om afdelingens udgifter er i det rette niveau, eller om de over en årrække har haft den rette udvikling.

Derfor har ret til rådgivning til afdelingsbestyrelsen herom i mange år været et ønske fra LLO, og dette indgår i den rådgivning, som vi tilbyder afdelingsbestyrelserne gennem en sekretariatsaftale. Desværre indeholder ministerens forslag ikke noget, der hindrer, at enkelte boligorganisationer fortsat nægter at godkende en sekretariatsaftale.

VEDLIGEHOUDSESPLEANER

AF JESPER LARSEN, CHEFØKONOM, LEJERNES LO



Loven er klar: udlejerne skal informere lejerne om 10-årsplanen for ejendommens vedligeholdelse. Men kun halvdelen af beboerrepræsentationerne blev indkaldt til møde, viser LLO's undersøgelse. (Arkivfoto).

Udlejerne "glemmer" at informere om vedligeholdelsesplanen

LLO-undersøgelse viser, at udlejerne ikke tager lovgivningens krav alvorligt.

Kun lidt under halvdelen af beboerrepræsentanterne i større udlejningsejendomme var 10 dage før fristens udløb d. 1. juli 2016 blevet indkaldt til et møde om den 10-årige vedligeholdelsesplan. Det viser en undersøgelse, som LLO udførte i dagene d. 22. – 27. juni 2016.

Kun halvdelen indkaldt

Senest d. 1. juli 2016 skulle en privat udlejer af en større ejendom (en ejendom med mere end 6 beboelseslejemål) i samarbejde med beboerrepræsentationen i ejendommen på et møde have drøftet indholdet af en 10-årig vedligeholdelsesplan for lejerne. LLO har spurgt de beboerrepræsentanter, der er medlem af LLO. Beboerrepræsentanterne i 156 større udlejningsejendomme har svaret. Hovedresultatet var at:

- knap halvdelen af de adspurgte var 10 dage før fristens udløb d. 1. juli 2016 blevet indkaldt til et møde om den 10-årige vedligeholdelsesplan.
- 20 % af dem, der oplevede at blive indkaldt til mødet, fik udleveret et forslag til en vedligeholdelsesplan inden mødet.
- 20 % af beboerrepræsentanterne kunne fuldt ud eller bare delvist

aflæse af vedligeholdelsesplanen, hvor meget udlejer vil bruge af vedligeholdelsesmidlerne til at betale vedligeholdelsesdelen af en indvendig modernisering af køkken og bad af lejlighederne ved genudlejning.

- 38 % af de adspurgte beboerrepræsentanter mener, at samarbejdet mellem udlejer og beboerrepræsentation er godt.
- 12 % mener, at de havde god eller stor indflydelse på udlejers vedligeholdelsesbudget.

Loven tages ikke alvorligt

Undersøgelsen dokumenterer, at udlejerne ikke tager lovgivningens krav alvorligt. LLO har valgt at anbefale lejerne lokalt at give udlejer en frist mere, førend lejerne bruger lejelovens sanktion.

Sagen kan indbringes for huslejenævnet, som kan træffe afgørelse om, hvorvidt planen er lavet korrekt eller om der er sket behørig høring indenfor tidsfristen i loven. Er det ikke tilfældet, kan der ikke opkræves det beløb, som lejer betaler til udvendig vedligeholdelse efter boligreguleringslovens regler (typisk omkring 160 kr. pr. kvadratmeter pr. år). Udlejer skal dog stadig indbetale pengene til kontiene. Lejenedsættelsen gælder fra indbringelsestidspunktet, indtil der foreligger en korrekt plan.



Et kritisk blik på energi-renoveringer

Energisparepakken trådte i kraft d. 1. juli 2016 og indeholdt en række initiativer, som skulle spare energi fordelt på en række lovgivninger, herunder lejelovgivningen. Hovedelementet i lejedelen var, at udlejer kunne få en større lejestigning end efter de almindelige regler, så længe stigningen modsvarede af et fald på lejernes varmeregning. Herved ville man flytte lejers forbrugsafhængige udgifter over på faste udgifter til fordel for både lejer og udlejer, da faste lejeudgifter for mange er boligstøtteberettigende.

Ordningen er dog ifølge ministeriets egen undersøgelse nærmest ikke blevet brugt. I Lejernes LO Hovedstaden overrasker det ikke.

Ingen får 50 pct. fald

En vinduesudskiftning koster i gennemsnit ca. 50 kr. pr. m². pr. år efter de nugældende regler. Et almindeligt varmeforbrug ligger på ca. 100 kr. pr. m². pr. år. For at vinduesudskiftning skal give økonomisk mening, vil det kræve, at lejeren oplever et fald på 50% i sit varmeforbrug, hvilket ikke er tilfældet, selv ved uændret forbrugsmønster. Vi har derfor heller ikke set en eneste afgørelse fra huslejenævnet i København, hvor udlejer har valgt at varsle efter de nye regler.

Ikke-økonomiske fordele

Forskellen på lejestigningen og varmefaldet efter de almindelige regler bliver i teorien forklaret med, at lejeren opnår andre ikke-økonomiske fordele ved at få skiftet sine vinduer. Det kan f. eks. være bedre lydisolering, bedre lysindfald, mere ensartet temperatur i rummet og bedre brug af vindueskarmene. De nugældende regler tager derfor allerede stilling til de ikke-økonomiske fordele.

Da de fleste ejendomme har vinduer i forvejen, er det ikke den fulde udgift til udskiftning, der kan danne grundlag for lejeforhøjelsen. Typisk ligger forhøjelserne på ca. 2/3 af udgiften med variationer til hver side. Lejeforhøjelsen udgør herefter hvad det vil koste at låne pengene over 20 år, uagtet



Ideen var, at var, at udlejer kunne få en større lejestigning end efter de almindelige regler, så længe stigningen modsvarede af et fald på lejernes varmeregning. Men...

at udlejer kan vælge at låne dem over 30 år eller i nogle tilfælde til en favorabel rente via Grundejernes Investeringsfond, som kun kommer udlejer til gode.

"Det giver ikke mening..."

Det særlige ved energisparepakken er, at energibesparelse og lejeforhøjelse skulle gå hånd i hånd, og det kunne de fx gøre, hvis

den billige finansiering kom lejerne til gode i energisparepakken.

Hos Lejernes LO Hovedstaden oplever vi ikke stor efterspørgsel på nye vinduer, i hvert fald ikke til den pris, udlejer vil have. Det vidner om, at den brugsværdiforøgelse der måtte ske, ikke står mål med lejeforhøjelsen. Det giver ikke mening at tale om værdien af en komfortforøgelse, når prisen ikke er til diskussion.



Holmparken - Lejernes penge bruges til at begrunde en huslejestigning!

Store udlejere i Herning snyder deres lejere

Flere hundrede lejere i Herning kan se frem til nye og bedre lejevilkår efter at LLO er kommet ind i billedet og nu kæmper deres sag.

Store lejestigninger

Lejerne i Hernings største private boligbyggeri, Holmparken, er iblandt dem. De meldte sig ind i Lejernes LO på et langvarigt beboermøde med heftige diskussioner. 70 var for, 10 imod og én stemte blankt. Lejerne har indgået en såkaldt sekretariatsaftale med LLO. Nu forestår der for LLO og lejerne en opgave med at forhindre eller begrænse store, varslede lejestigninger, stop for eller tilbagebetaling af trappevask og betalingsgebyr samt dokumentation for antennebidragsomkostninger. Endvidere nedsættelse af garagelejen. Under mødet blev det fremhævet, at en kommende lejestigning ikke havde været muligt, hvis boligreguleringsloven havde været gældende i Herning Kommune. Hvis den var gældende, kan der udelukkende ske lejestigninger, hvis udlejer kan dokumentere forøgede driftsudgifter eller forbedringer.

"Ulovligt og umoralsk"

LLO mener, at udlejeren (Jacobsen Group) bruger en helt fejlagtig begrundelse for lejestigningerne, nemlig at bebyggelsen har fået nye



"Det er både ulovligt og stærkt umoralsk", siger formanden for Lejernes LO i Herning, Lars Dohn.

vinduer og dermed lavere varmeudgifter. Men udlejeren har hævet 350.000 kr. i Grundejernes Investeringsfond til vinduesudskiftning. Det er penge, som er opsparet over huslejen til forbedringer i ejendommen. For at bruge disse penge er det en forudsætning, at lejerne er orienteret om hævnningen, så de ved, at det er lejernes indbetalinger, der er brugt til forbedringen. Altså bruges en forbedring betalt af lejerne til at begrunde en huslejestigning!

"Det er både ulovligt og stærkt umoralsk", siger formanden for Lejernes LO i Herning, Lars Dohn.

Stigninger på 13-38 pct.

I Golfparken (ligeledes Jacobsen Group) er der varslet voldsomme lejestigninger. Helt præcist fra 13-38 procent. Udlejer ønsker lejen op på 900 kr. pr kvm pr år. Hertil kommer lys, vand og varme. Det bliver iflg. LLO nogle af de dyreste familieboliger i Herning.

Udlejeren fortæller i varslingen, at boligerne er omfattet af markedsleje. Det er ikke tilfældet, siger LLO, da der her gælder lejebegrebet "det lejedes værdi". Her skal lejen sammenlignes med lejen i tilsvarende lejemål. Lejerne har i enstemmighed besluttet at danne en beboerrepræsentation.

Det første LLO vil tage fat på, er et ulovligt

betalingsgebyr. Her vil LLO kræve tilbagebetaling tre år tilbage. Også i Golfparken går diskussionen på, at byrådet har valgt boligreguleringsloven fra. Hvis den gjaldt, kan der udelukkende ske lejestigninger, hvis udlejer kan dokumentere forøgede driftsudgifter eller forbedringer.

Ulovligt gebyr og varm luft

I en ejendom på Gl. Skolevej har udlejeren, murermester Ole Kirkegaard, på et beboermøde arrangeret af LLO - lovet, at han er i gang med at tilbagebetale ulovligt opkrævede beløb for trappevask (35 kr. md.) og noget, han kalder for "GI" (80 kr. md.), tilbage til alle sine lejere.

Tilbagebetalingen gælder knap 100 lejere på Gl. Skolevej, Paghs alle og Gormsvej. Løftet viste sig senere at være varm luft. Der er kun betalt tilbage til en mindre gruppe klagende lejere. Desuden er der strid om, hvor mange måneder den såkaldte GI-betaling omfatter.

Nørreparken

I Nørreparken har udlejer meddelt, at de ulovlige opkrævninger af trappevask ville ophøre pr. 1. oktober. Også her har lejerne oprettet en sekretariatsaftale med LLO efter ved en urafstemning med stort flertal har besluttet det. LLO vil foreslå beboerrepræsentationen at der stilles krav om tre års tilbagebetaling af ulovligt opkrævede betalingsgebyr udover huslejen. Endvidere tilbagetaling af noget, der kaldes "diverse".

RIIS -16	SÆSON- KØB	METRO	1500	KASTE- MASKI- NEN	VAND- HULLER	↓	FLOD TO ENS	ATLETIK- STÆVNE
FLY- TYPE						1		
DROP- PER	2							
DYR- TIDS- FOND			KØLE				STONE SPANIEN	
TO ENS			STEDORD PIGE					
SLAG KROPS- DEL							POR- TUGAL MÆRKE	
					KLOVN NÆSE- LYDE			
AHORN			SEND IND OG VIND	NORGE TRANG		RIMPE		
STUDIE- HJÆLP			UDDAN- NELSE STEDORD			MEDIE	KVÆL- STOF TO ENS	
SÆSON- SPISE				4				
6								
EJES NAZI- KORPS			ÅRETS STÆVNE I RIO		3	GOD FOR- NØJELSE	TON SVINE- STALD	
BOLD- KLUB			SMERTE			BANDE- ORD REX		
TO ENS			IDENTI- FIKATION	FIRE ENS PLANTE- DEL				
GRIN					HILSEN	MODERNE KØR		
GNIERE			7					
VOKAL		RUTE	BAR- BERER					
55			FISK TONE			SIGTE		
ØJNER HJEM				LITER BELGIEN		SES PÅ BIL I USA 50	5	

VINDER AF TRE FLASKER VIN I NR. 3/2016:

P. Kjeld Petersen, Bredegade 7A, 1. sal, 4200 Slagelse

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

Indsend kodeordet, som dannes af de nummererede felter, senest 13/1 2017

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

To nye, unge regionsformænd i LLO



Maria Sønder

Lejernes LO har fået nye formænd i to af landets regioner. I region Syd-/Vestsjælland & Lolland-Falster har Maria Sønder, Ringsted, afløst Jørgen Sonne. I region Midt (Jylland) har Ole Andersen, Silkeborg, afløst Karsten Gravesen.



Ole Andersen

De to nye regionsformænd repræsenterer et generationsskifte i organisationen. De er henholdsvis 41 år og 45 år og afløser to tillidsmænd, der begge har passeret 70 år. De to nye er samtidig indtrådt i hovedbestyrelsen som "fødte" medlemmer.

Maria Sønder er uddannet dyreadfærds-terapeut, men læser nu til socialrådgiver. Indtil LLO lagde beslag på hendes tid var hun tillige redningshundefører i Roskilde Brandvæsen.

Hun ønsker som regionsformand at støtte de lokale afdelinger, så de bedst muligt kan yde en god medlemsservice. "Vi skal fokusere mere på den sydlige del af regionen (Lolland-Falster), som efter min mening er blevet voldsomt forsømt i de senere år".

Ole Andersen arbejder som truckfører og har været aktiv i lejerbevægelsen siden 2003. I en endnu længere årrække - siden 1992 - har han været aktiv i anden politisk, organisatorisk arbejde.

Han er stærkt optaget af, at regionen med hans egne ord "bliver et forum hvor afdelingerne kan støtte, inspirere og udvikle hinanden. De sociale skel i samfundet udbygges kraftigt i disse år, og LLO skal være med til at forsvare velfærds-samfundet mod disse angreb."

Ole Andersen fik på regionsgeneralforsamlingen d. 25. august 12 stemmer mod 9 til modkandidaten, Sarah Pedersen.

KJH

STOR GUIDE

TEMA: NY LEJELOV

NY LEJELOV

Hvad betyder det for dig?



INDLEDNING

I 2015 blev lejeloven ændret. Dette hæfte er lavet for at give dig et overblik over betydningen af de vigtigste lejelovsændringer fordelt på udvalgte emner: ind- og fraflytning, vedligeholdelsesplaner, de særlige regler for beboerrepræsentationer, samt en række andre ændringer. Mange af disse regler giver lejeren bedre rettigheder end tidligere.

Lejelovsændringerne kan have forskellig påvirkning af dit lejeforhold, afhængig af forskellige forhold, herunder om din kontrakt er indgået før d. 1. juli 2015 eller ej. Nogle af regelændringerne gælder ikke i lejeforhold, hvor udlejeren alene lejer ét lejemål ud. Derfor har vi i dette hæfte gennemgået, præcis hvem reglerne gælder for, i hvert afsnit.

IND- OG FRAFLYTNING GENERELT

Formålet med indflytningssynet er todelt: For det første at sikre, at lejemålet er i den stand, som fremgår af kontrakten, så du ikke bliver afkrævet udbedring af forhold, du ikke har ansvaret for. For det andet at sikre, at eventuelle indflytningsmangler kan blive identificeret og udbedret.

Formålet med fraflytningssynet er at vurdere, om du har leveret lejemålet tilbage i kontraktmæssig stand. Det vil sige den stand, udlejer lovligt kan kræve af dig under iagttagelse af lejelovens regler om fraflytning:

Lejelovens § 98, stk. 1 siger følgende: ”Lejeren skal aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, samt mangler, som det påhviler udlejeren at udbedre. Det kan ikke pålægges lejeren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori han overtog det lejede”.

En tommelfingerregel er, at en grundig indflytningsliste er til lejers fordel. En grundig fraflytningsliste er til lejers ulempe.

Du bør derfor tage dine forholdsregler: Det vil sige at tage billeder ved ind- og fraflytning, samt lave din egen indflytningsmangelliste.



TAG DINE FORHOLDSREGLER

- Tag billeder, både ved ind- og fraflytning.
- Lav din egen indflytningsmangelliste, som evt. kan supplere udlejers indflytningsrapport (hvis han skal lave en).
- Beskriv lejemålets stand rum for rum, herunder om det er nymalet eller ej.
- Sørg for, at udlejer har rapporten i hænde inden 14 dage fra indflytning.

(I denne sammenhæng betyder indflytning det tidspunkt, hvor du modtog nøglerne til lejemålet og dermed fik rådighed over lejemålet).

HVEM MÅ UDFØRE FRAFLYTNINGSARBEJDERNE?

Må du selv male lejligheden, hvis det står i kontrakten, at det er udlejers håndværkere, der skal stå for nyistandsættelse?

Ja, hvis du gør det håndværksmæssigt korrekt, og udlejer dermed ikke lider et tab, så kan udlejer ikke rette et krav imod dig. Arbejdet skal være udført inden fraflytning. Altså imens du fortsat er lejer i kontraktlig forstand.

Vigtigt: For at undgå bevisproblemer, så sørg for at tage gode, skarpe billeder af det udførte arbejde.

DEL 1: NÅR UDLEJER KUN LEJER ÉT LEJEMÅL UD

INDFLYTNING

Der er intet krav om indflytningssyn, men det kan aftales mellem parterne, da man i dette tilfælde godt kan fravige de almindelige regler i lejeloven, hvis fravigelsen er til gavn for lejer.

FRAFLYTNING

Ved fraflytning skal udlejer gøre krav gældende, hvis han mener, at lejemålet ikke er afleveret i korrekt stand. Kravet skal være tydeligt. Når udlejer har stillet krav, kan han

normalt ikke stille yderligere krav, medmindre der er tale om skjulte fejl og mangler eller, hvis han har taget forbehold for at stille yderligere krav inden for 14-dages fristen.

Tidligere skulle udlejers fraflytningskrav stilles inden 14 dage fra fraflytning, men fristen kunne gøres længere efter aftale.

Efter lovændringen er det juridisk uklart, om udlejer lovligt kan fravige den normale frist på 14 dage i allerede indgåede aftaler. Mest tyder på, at fristen er blevet forkortet til 14 dage fra fraflytning, og udlejer kan da også stille de samme fraflytningskrav, han kunne tidligere, det skal bare gøres hurtigere end før.



DEL 2: NÅR UDLEJER LEJER FLERE END ÉT LEJEMÅL UD

INDFLYTNING

Når udlejer lejer flere end ét lejemål ud, skal han indkalde til et indflytningssyn. Dette syn skal indkaldes ”i forbindelse med indflytningen”. Ministeriet anfører i vejledningen til ind- og fraflytningssyn, at dette medfører, at indflytningssynet skal afholdes så tæt på indflytningstidspunktet som praktisk muligt.

Ved synet skal udlejer notere lejemålets stand. Både mangler, som skal udbedres, og forhold, som lejer bare ikke skal hæfte for ved fraflytning.

Rapporten skal udleveres til lejer på synet, medmindre lejer ikke møder op eller nægter at modtage den. I så fald, skal rapporten være lejer i hænde inden 14 dage.

Der er ikke begrænsninger for, hvor mange personer kan deltage på synet, og du kan tage en bisidder (eksempelvis

en beboerrepræsentant) med, hvis du har lyst. Det kan ofte være en god idé.

Indflytningsrapporten er udlejers vurdering af forholdene, og det er ikke sikkert, at du er tilfreds med hans udkast. Det er derfor vigtigt, at du husker, at du skal fremsende din indflytningsmangelliste, så udlejer har den i hænde senest 14 dage fra indflytningen.

Hvis udlejer ikke overholder disse krav, bortfalder udlejers krav på istandsættelse ved fraflytning, medmindre kravet skyldes skader, lejer er ansvarlig for.

Det betyder dog ikke, at du helt kan undgå fraflytningskrav, hvis udlejer ikke afholder synet korrekt. Ministeriets vejledning anfører, at ”Krav, som udspringer af lejerens misligholdelse, hvorved det lejede er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd, fortabes derfor ikke som følge af udlejers manglende iagttagelse af reglerne om indflytningssyn.”

Reglerne om indflytningssyn gælder alene for lejemål indgået d. 1. juli 2015 eller senere.

DEL 2 (fortsat) FRAFLYTNING

INDKALDELSE

Du skal indkaldes til fraflytningssyn med en uges varsel. Synet skal være afholdt senest to uger efter udlejeren har vidst, at fraflytningen er sket.

Du kan dog aftale et kortere varsel, når lejemålet er opsagt eller ophævet. Det betyder i praksis, at du ikke kan aftale noget om indkaldelse ved kontraktens indgåelse.

KRAV

Kravene skal overholde de øvrige krav til tydelighed som nævnt i indledningen.

FRAFLYTNINGSRAPPORT

Udlejeren skal i forbindelse med synet udarbejde en fraflytningsrapport. Rapporten skal udleveres til dig ved synet eller sendes til dig senest 2 uger efter synet, hvis du ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

Ministeriet har lavet en blanket, udlejer kan benytte, men den er ikke obligatorisk.

KONSEKVENSER

Hvis udlejers fraflytningskrav ikke overholder lejelovens regler, kan han ikke fremsætte fraflytningskrav. Selv hvis der er tale om en mangel, du normalt ville hæfte for, så bortfalder udlejers krav, hvis han eksempelvis fremsætter det for sent.



CHECKLISTE FRAFLYTNING

Regler der gælder alle lejemål:

- Det skal være en mangel, udlejer kan kræve udbedret (*se side 5*)
- Kravet skal være tydeligt.
- Kravet skal være rettidigt.

Regler der gælder for udlejere, der udlejer mere end ét lejemål.:

- Der skal have været afholdt Indflytningssyn (hvis nyt lejemål, d. 1. juli 2015 eller senere)
Undtagelse: Hvis manglen skyldes lejers misligholdelse, er indflytningssyn underordnet.
- Lejer skal være korrekt indkaldt til fraflytningssyn
Undtagelse: Lejer og udlejer har aftalt andet efter lejemålet er opsagt.
- Kravet skal være fremsat korrekt, dvs. skriftligt fremsat ved synet.

OM NYISTANDSÆTTELSE

Hvis dit lejemål var nyistandsat ved indflytning og indgået før 1. juli 2015, kan udlejer kræve, at lejemålet ligeledes afleveres nyistandsat, hvis det var aftalt.

Hvis dit lejemål var nyistandsat og indgået efter 1. juli 2015, kan udlejer kun kræve, at lejemålet ligeledes afleveres nyistandsat, hvis det er "påkrævet". Her skal man vurdere, hvornår lejemålet trænger til at blive malet etc. Det er derfor ikke givet, at du har pligt til at male lejemålet, når du flytter.

Dette er de regler, der gælder for alle vurderinger for fraflytninger.

HVAD KAN UDLEJER KRÆVE VED FRAFLYTNING?

Hovedreglen:

Samme stand som ved indflytning

Dog ikke:

1. Forringelser, der skyldes slid og ælde. (NB. Nyistandsættelse før 1. juli 2015)
2. Forringelser, der ikke er omfattet af lejers vedligeholdelsespligt.
3. Forringelser, som det påhviler udlejeren at udbedre.
4. Arbejder, der vil bringe det lejede i bedre stand end ved indflytning.

Det er ligeledes et krav, at udlejer siger præcist, hvad han mener er mangelfuldt og hvilken udbedring, han kræver af lejer. Udlejers krav skal være så præcist, at lejer ved nøjagtig, hvad han kan gøre indsigelse imod.

NYISTANDSÆTTELSE

AFSKAFFES I NYE LEJEKONTRAKTER EFTER 1. juli 2015

Nyistandsættelse var et krav om, at alle malbare flader skulle males ved fraflytning og gulve skulle behandles, såfremt de ikke fremstod som nye. Dette 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 uheldig praksis".



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. For 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. Hvis parterne ikke kan blive enige, 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 eksempelvis en væg trænger til maling, og der er ingen grund til at tro, at huslejenævnet ikke skulle kunne foretage den vurdering.



VEDLIGEHOEDELSPLANER

Reglerne om vedligeholdelsesplaner gælder for store ejendomme med 7 eller flere beboelseslejemål i regulerede kommuner. Undtaget er dog de såkaldte 80/20-ejendomme.

HVAD ER EN VEDLIGEHOEDELSPLAN?

En vedligeholdelsesplan er en plan for, hvilke større vedligeholdelsesarbejder, der skal udføres i en 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 velvedligeholdt og dermed ikke mister værdi. Vedligeholdelsesplaner findes eksempelvis i de fleste ejer- og andelsforeninger. Efter lovændringen i 2015 er planerne blevet obligatoriske i større udlejningsejendomme.

HVAD SKAL MED PÅ VEDLIGEHOEDELSPLANEN?

Der skal 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 såkaldte indvendige vedligeholdelse (dvs. maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve).

De bygningsdele, der kan være omfattede er: tagværk, kældere/fundamenter, facader/sokkel, vinduer, udvendige døre,



HVAD ER EN 80/20 EJENDOM?

Man kalder en ejendom en "80/20 ejendom", hvis der i en ejendom pr. 1. januar 1980 var mere end 80 % erhvervsareal. Der er typisk tale om gamle erhvervsjendomme, der nu er ombygget til beboelse.

trapper, porte/gennemgange, etageadskillelser, WC/bad, køkkener, varmeinstallation, afløbsinstallation, kloakinstallation, vandinstallation, gasinstallation, ventilation, elinstallation, udearealer.

Der skal desuden anføres tidspunkt for, hvornår arbejderne ønskes gennemført og et overslag over de udgifter, der er nødvendige for at efterleve planen.

SÆRLIGE REGLER FOR EJENDOMME MED BEBOERREPRÆSENTATIONER

Hvis der er en beboerrepræsentation i ejendommen, skal udlejer indkalde beboerrepræsentationen til et årligt møde med henblik på udarbejdelse eller revision af vedligeholdelsesplanen. I ejendomme uden beboerrepræsentation har lejerne alene ret til at se planen efter anmodning til udlejer.

HVAD HVIS UDLEJER IKKE LAVER PLANEN ELLER PLANEN ER MANGELFULD?

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

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

Sagen kan indbringes for huslejenævnet, som kan træffe afgørelse om, hvorvidt planen er lavet korrekt eller, om der er sket behørig høring. Er det ikke tilfældet, kan der ikke opkræves det beløb, som lejer betaler til udvendig vedligeholdelse efter boligreguleringslovens regler (typisk omkring 160 kr. pr. m² pr. år). Udlejer skal dog stadig indbetale pengene til kontiene. Lejenedsættelsen gælder fra indbringelsestidspunktet indtil der foreligger en korrekt plan.

HVAD HVIS UDLEJER IKKE OVERHOLDER VEDLIGEHOLDELSPLANEN?

Uanset om en vedligeholdelsesmangel er anført i vedligeholdelsesplanen eller ej, vil det stadigvæk være muligt, at få huslejenævnet til at tage stilling til udbedring heraf.

Hvis udlejer ikke har lavet den planlagte vedligeholdelse, betyder det dog ikke, at der automatisk er tale om en vedligeholdelsesmangel. Der må dog være en formodning for, at udlejer havde en god grund til at planlægge vedligeholdelse.

HVEM BETALER FOR DEN?

Udgiften til at udfærdige den første vedligeholdelsesplan er en driftsudgift, der bliver beregnet som en forbedringsforhøjelse og skal betales tilbage over 20 år. Hvis en vedligeholdelsesplan eksempelvis koster 40.000 kr. at få lavet for en ejendom med 50 lejemål, bliver den årlige lejeforhøjelse ca. 56 kr. pr. lejemål. Dertil kommer en udgift til løbende at opdatere planen.

EN RULLENDE 10-ÅRIG VEDLIGEHOLDELSPLAN

- Omfatter alle arbejder, der ligger ud over de mindre løbende vedligeholdelsesarbejder.
- Udarbejdes og revideres i samarbejde med beboerrepræsentationen (hvis der er en).
- Ved manglende overholdelse af planen kan gives påbud fra nævn, såfremt forholdet udgør en vedligeholdelsesmangel.
- Ved manglende udarbejdelse fortabes retten for udlejer til at opkræve hensættelser til udvendig vedligeholdelse (§ 18 og § 18b kontoen).



SÆRLIGE REGLER FOR BEBOERREPRÆSENTATIONER

HVAD ER EN BEBOERREPRÆSENTATION?

En beboerrepræsentation er en slags ”tillidsmandsordning” for ejendommens beboere. Beboerrepræsentanterne repræsenterer lejernes interesser i visse forhold, og har mulighed for at give beboerne en større indsigt i ejendommens drift og endda få flere og bedre rettigheder, end lejere i ejendomme uden beboerrepræsentation har.

HVOR KAN MAN LAVE EN BEBOERREPRÆSENTATION?

Der kan oprettes en beboerrepræsentation i private udlejningsejendomme med mindst 6 lejemål. Der er særlige regler, hvis ejendommen er opdelt i ejerlejligheder eller andelsboliger.

Hvis ejendommen er opdelt i ejerlejligheder, skal udlejer eje mindst 6 beboelseslejligheder i ejerforeningen, førend der kan laves en beboerrepræsentation.

Hvis der er tale om en ejendom, der ejes af en andelsboligforening, skal mindst 6 af beboelseslejlighederne ikke bebos af andelshavere, førend man kan lave en beboerrepræsentation.

HVAD ER EN REGULERET / UREGULERET KOMMUNE?

En reguleret kommune betyder i denne sammenhæng, at boligreguleringsloven (kapitel II-IV) gælder.

Det er op til kommunalbestyrelsen at bestemme om boligreguleringslovens regler skal gælde i kommunen.

Loven gælder i alle kommuner **bortset fra**: Billund, Fanø, Fredensborg, Greve, Herning, Holstebro, Ikast-Brande, Læsø, Mariagerfjord, Rebild, Ringkøbing-Skjern, Samsø, Solrød, Struer, Thisted, Tønder, Varde, Vesthimmerland og Ærø kommune.

Det er også muligt at lave en såkaldt ”talsmandsordning”, hvis der er 3-5 udlejede boliglejemål i ejendommen. En talsmandsordning har de samme beføjelser som en beboerrepræsentation.

HVILKE EKSTRA RETTIGHEDER GIVER DET AT HAVE EN BEBOERREPRÆSENTATION?

En beboerrepræsentation kan, på beboelseslejernes vegne, forhandle med udlejeren og forpligte lejerne på en række punkter, fx:

- Huslejestigninger.
- Vedligeholdelsespligter og -planer
- Forbedringsarbejder
- Forbrugsregnskaber.

Desuden har en beboerrepræsentation ret til at blive underrettet om en række forhold:

- at få oplysning om hvem der ejer og administrerer ejendommen
- at drøfte ethvert spørgsmål af betydning for ejendommens drift
- at blive holdt orienteret om genudlejning
- at blive holdt orienteret om udlejerens ansættelse og afskedigelser af ejendomsfunktionærer.

DET DREJER SIG OM INDFLYDELSE OG INDSIGT.

LLO anbefaler, at en ejendom laver en beboerrepræsentation, for at nyde de ekstra rettigheder, som fås ved at oprette en beboerrepræsentation. Det giver både indflydelse og indsigt at have en beboerrepræsentation.

Hvis du ikke allerede har en beboerrepræsentation i din ejendom, så kontakt din lokale LLO afdeling, så kan vi hjælpe dig med at oprette en. LLO kan samtidig forklare jer om fordelene ved at oprette en beboerrepræsentation.

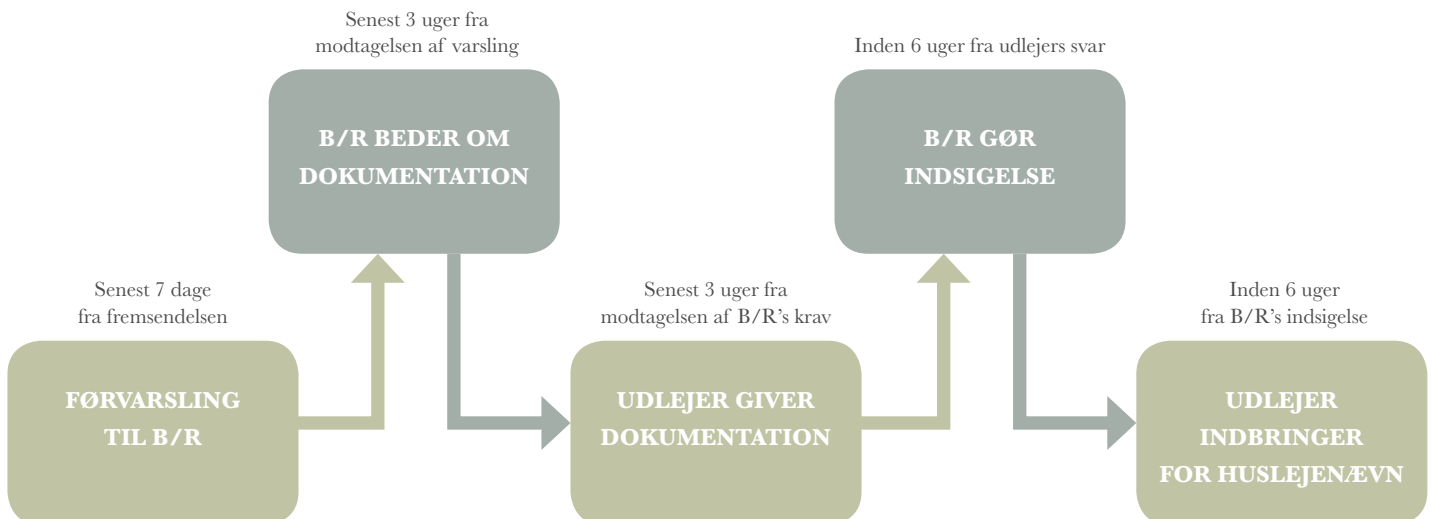
SÆRLIGT OM HUSLEJESTIGNINGER MED OG UDEN BEBOERREPRÆSENTATIONER:

Da der er mange forskellige rettigheder forbundet med at have en beboerrepræsentation, giver vi her et overblik over sagsgangen ved en typisk omkostningsbestemt lejevansling både uden og med en beboerrepræsentation:

Omkostningsbestemt huslejevansling **uden** beboerrepræsentation:

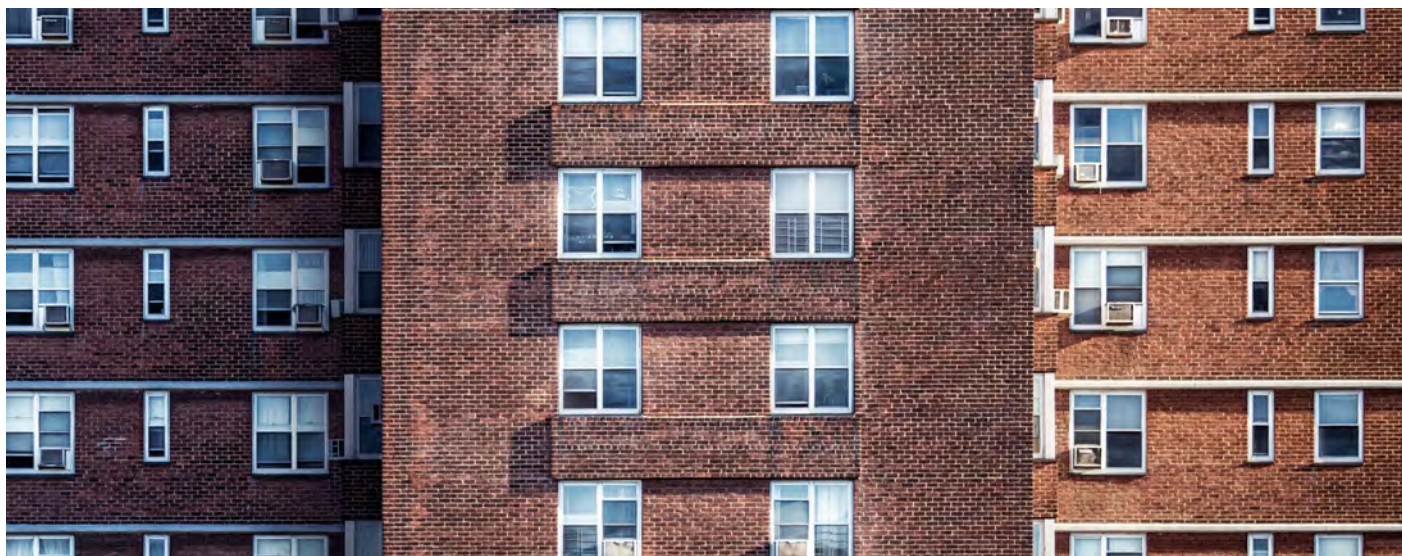


Omkostningsbestemt huslejevansling **med** beboerrepræsentation:



Som det kan ses af figurene, får beboerrepræsentanterne en større indsigt i, hvad varslngen indeholder, og udlejer bliver pålagt at dokumentere sine udgifter. Ofte vil det være sådan, at beboerrepræsentationen i dialogen med udlejer kan undgå konflikter, der ellers ville ende i huslejenævnet. Det sker ved, at man på et tidligt tidspunkt kan gøre opmærksom på problematiske forhold og få talt sig til rette omkring problemstillingerne. I nogle tilfælde lader udlejer de problematiske punkter i en lejevansling udgå, for til gengæld at få den øvrige varslng gennemført.

SÆRLIGE REGLER OM FORBEDRINGER I EJENDOMME MED BEBOERREPRÆSENTATIONER:



FORBEDRING ELLER VEDLIGEHOJDELSE?

Når man taler om et forbedringsarbejde, betyder det, at lejermålet bliver tilført nye faciliteter og / eller installationer, som gør det lejede mere værd for dig ved at øge komfort, funktionalitet og / eller ved at nedsætte dine forbrugsudgifter. Hvis udlejer i stedet opretholder en allerede etableret tilstand, kaldes det vedligeholdelse.

Hvis taget på en ejendom eksempelvis skal skiftes, er det som udgangspunkt ren vedligeholdelse, med mindre, at der sker en yderligere isolering, så ejendommen holder bedre på varmen. I så fald vil isoleringsarbejderne være forbedringsarbejder.

Denne skelnen har stor betydning for din husleje, fordi du (som oftest) allerede betaler for vedligeholdelse over din husleje, men du kan risikere at få en huslestigning som følge af forbedringsarbejder.

Vi opfordrer til, at du lader LLO kigge på din forbedringsforhøjelse, hvis du bliver varslet.

HVEM ER OMFATTET?

Forbedringsreglerne afhænger af ejendommstypen og beliggenheden.

I det følgende er der taget udgangspunkt i ejendomme med mere end 6 beboelseslejemål beliggende i kommuner hvor boligreguleringsloven gælder, der ikke er såkaldte 80/20 ejendomme.

Hvis du ikke bor i denne type ejendom, så se forbedringsreglerne for netop din type ejendom på llo.dk

VARSLING AF IVÆRKSÆTTELSE

I nogle tilfælde skal udlejer ikke bare varsle, at han vil sætte lejen op. Han skal også varsle "iværksættelse", altså at han vil udføre de varslede arbejder.

Dette gælder når udlejer varsler en lejeforhøjelse, der sammen med forbedringsforhøjelser gennemført i de sidste 3 år vil udgøre mere end 97 kr. (2016-tal) / 98 kr. (2017-tal). pr. m².

I disse tilfælde, er det både muligt at gøre indsigelse imod beregningen af forhøjelsen og selve det, at udlejer iværksætter arbejderne, og udlejer vil da skulle indbringe sagen for huslejenævnet, hvis han vil gennemføre forbedringen. Hvis udlejer udfører forbedringsarbejder, som huslejenævnet har modsat sig, kan han ikke opkræve en huslestigning for dette.

TILBUD OM ERSTATNINGSBOLIG

Hvis udlejer varsler en lejeforhøjelse, der sammen med lejeforhøjelser for forbedringer gennemført i de sidste 3 år vil udgøre mere end 193 kr. (2016-tal) / 194 kr. (2017-tal) pr. m², skal udlejeren senest 3 måneder før forbedringens iværksættelse, underrette dig om, at du kan kræve at få tilbudt en anden passende bolig.

Passende betyder i denne sammenhæng, at der er tale om en bolig af passende størrelse, beliggenhed, kvalitet og udstyr og til en leje, der - efter fradrag af eventuel boligstøtte - ikke afviger væsentligt fra den hidtidige leje. Lejligheden har en passende størrelse, når den har samme værelsesantal som din hidtidige lejlighed, eller den har et værelse mere end antallet af medlemmer af din husstand.

Hvis boligen ikke er passende, kan der gøres indsigelse imod denne, og udlejer skal indbringe spørgsmålet for huslejenævnet, hvis han vil holde fast i, at boligen er passende.

REGLERNE FOR BEBOERREPRÆSENTATIONER ORIENTERINGSMØDE

Inden varsling af iværksættelse af forbedringsarbejder, som sammen med forbedringsforhøjelser gennemført i de sidste 3 år vil give en forbedringsforhøjelse på mere end 60 kr. (2016-tal) / 61 kr. (2017-tal) pr. m², skal beboerrepræsentanterne med rimeligt varsel skriftligt indkaldes til et orienteringsmøde om arbejderne, se udbudsmateriale og overslag over lejeforhøjelsen, senest 2 uger for forbedringsforhøjelsen varsles.

Udlejer skal fremsende materialet inden mødet.

Bliver disse regler ikke iagttaget, kan udlejer ikke opkræve en forbedringsforhøjelse, der overstiger beløbsgrænsen på mere end 60 kr. (2016-tal) / 61 kr. (2017-tal).

INDSIGELSESRET

Beboerrepræsentationen skal varsles særskilt ved forbedringsarbejder, og har ret til at gøre indsigelse imod en forbedringsforhøjelse, på vegne af samtlige lejere.

RET TIL AT TILTRÆDE FORBEDRINGSFORHØJELSER

Beboerrepræsentationen kan tiltræde forbedringer, der medfører lejeforhøjelser på op til 97 kr. (2016-tal) 98 kr. (2017-tal) pr. m² beregnet over 3 år, hvis der inden da er afholdt et beboermøde, og der på mødet har været flertal for forhøjelsen.



Hvis 1/4 af beboerne inden 2 uger efter, at de er blevet gjort skriftligt opmærksom på resultatet på beboermødet, begærer urafstemning, skal der afholdes en sådan.

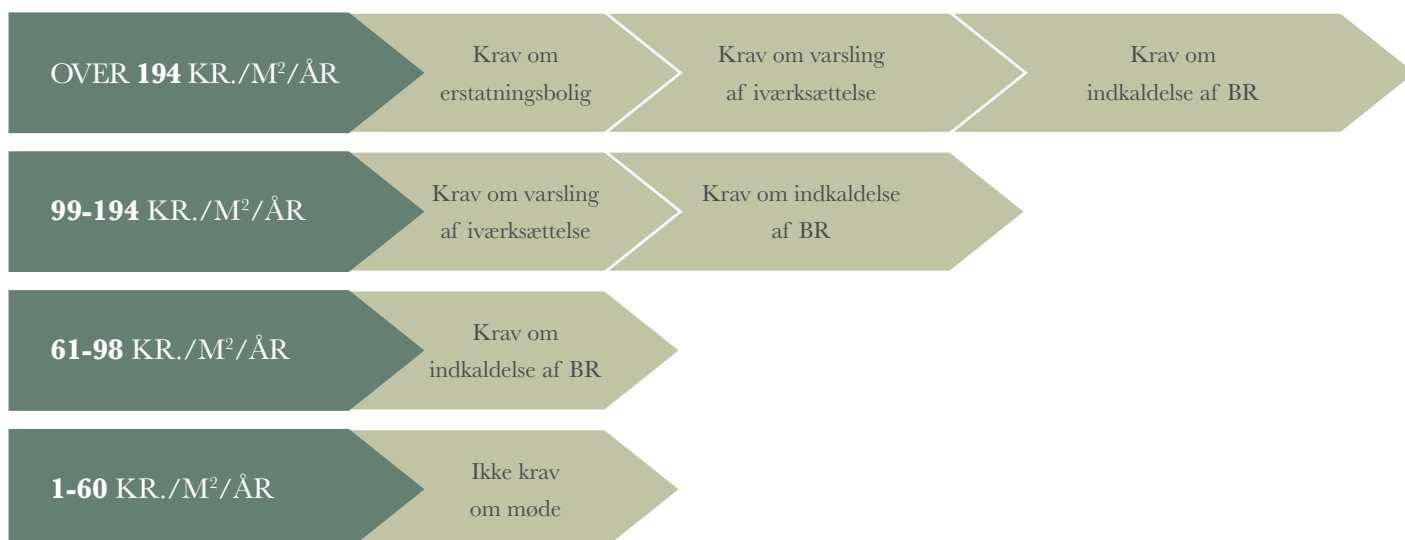
Huslejenævnet kan tilsidesætte urimelige aftaler, som er indgået efter disse regler.

RET TIL AT VEDTAGE HUSORDEN

I ejendomme med beboerrepræsentation, er det desuden muligt at beboermødet kan vedtage en husorden. Den er gældende, medmindre udlejeren har vægtige grunde til at modsætte sig dette.

Husordenen kan dog ikke gribe ind i de aftaler, der er allerede er indgået imellem lejer og udlejer.

Sammenfatning af beløbsgrænser (i 2017-tal)



ANDRE NYE RETTIGHEDER:

TRAPPELEJE AFSKAFFES (FOR NYE KONTRAKTER)

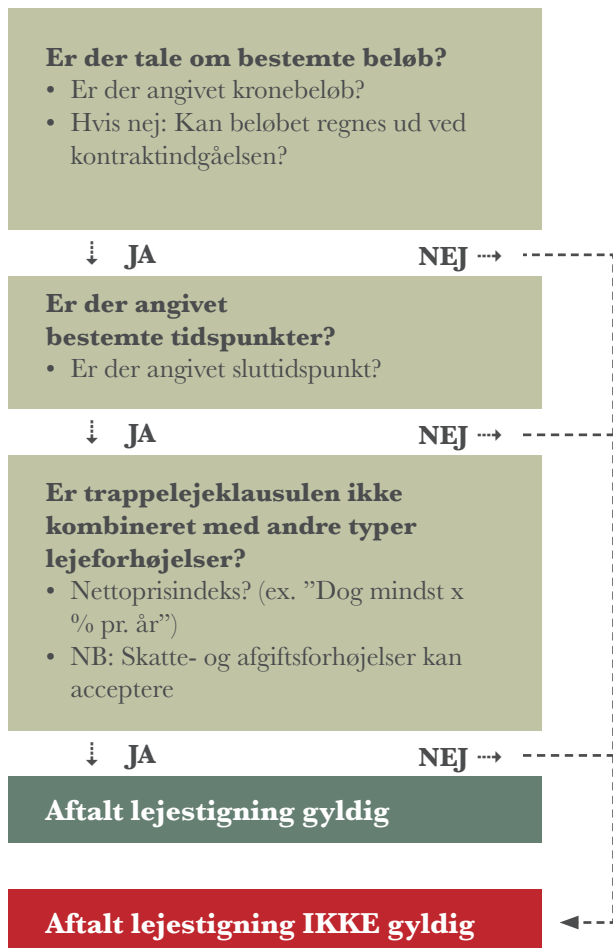
En trappeleje er en aftalt lejestigning, hvor lejen stiger med bestemte beløb til bestemte tidspunkter. Det var tidligere lovligt at lave sådanne aftaler, og de aftaler der er indgået før d. 1. juli 2015 gælder indtil de udløber. Det er dog ikke muligt at indgå nye aftaler om trappeleje fra d. 1. juli 2015 og fremefter.

De allerede indgåede aftaler skal dog overholde visse regler: Nemlig, at der skal være tale om bestemte beløb (eksempelvis fastsat ved fx 500 kr. Pr. år i 20 år eller fx 3% af et i forvejen fastsat beløb i en periode), der skal betales på bestemte tidspunkter, og den må ikke være kombineret med andre lejestigninger.

Eksempelvis er formuleringen ”Lejen stiger hvert år efter nettoprisindekset, dog mindst 3%” ikke en gyldig trappeleje.

Huslejenævnet kan træffe afgørelse i disse spørgsmål.

Er min gamle trappelejeklausul lovlig?



OPSIGELSE

Den nye lejelov betød en udvidelse af adgangen for visse udlejere til at opsigte lejere med kontrakter indgået d. 1. juli 2015 eller senere.

Som tillæg til de eksisterende opsigelsesregler, er der blevet indført en ny mulighed for at udlejer kan opsigte lejer under helt særlige omstændigheder. Lovteksten forklarer, at lejer kan opsiges, hvis samtlige følgende krav er opfyldt, herunder at der er tale om en ”ejerbolig eller andelsbolig, hvis ejeren eller andelshaveren selv agter at bebo lejligheden.

Reglen gælder dog kun for ejere af ejerboliger eller ejere af andele i andelsboligforeninger, der ejede den pågældende lejlighed eller andel på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse, og som på tidspunktet for opsigelsen ikke ejer andre udlejede ejerboliger eller andelsboliger.”

Vær opmærksom på, at de gamle opsigelsesregler stadigvæk gælder i tillæg til den nye udvidelse af opsigelsesadgangen, og at der er særlige regler for tidsbegrænsede lejemål. Spørg derfor altid LLO til råds, hvis du modtager en opsigelse.

UDLEJER FÅR NY ADGANG TIL OPSIGELSE

Følgende krav skal være mødt, hvis udlejer har ret til at opsigte efter de nye regler:

- Aftalen skal være indgået den 1.juli.2015 eller senere.
- Udlejer skal selv benytte det lejede
- Det lejede skal være en udlejet andels- eller ejerbolig.
- Udlejer skal have ejet boligen på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse.
- Udlejer må ikke eje andre udlejede ejer- eller andelsboliger på tidspunktet for opsigelse.

UDLEJNING TIL FRITIDSFORMÅL

Udlejning til fritidsformål omfattes ikke længere af lejeloven. Dette betyder blandt andet, at man ikke vil kunne få prøvet huslejens lovlighed, hvis man har lejet et sommerhus i et par uger.



Det afgørende er, til hvilket formål udlejningen sker, ikke hvilken ejendomstype der er tale om. Et sommerhus, der lovligt lejes ud til helårsbeboelse, vil derfor være omfattet af lejeloven, men en lejlighed midt i byen, der udlejes til fritidsformål, vil være undtaget fra lejeloven.

I lovforslagets bemærkninger fremgår det, at sædvanlig udlejning til fritidsformål ikke overstiger en afgrænset periode i størrelsesordenen 6-8 uger.

BEGRÆNSNING AF LEJERS VEDLIGEHOLDELSESPLOGT

Der er vedtaget nye regler, der begrænser den vedligeholdelsespligt, der kan aftales imellem lejer og udlejer i ejendomme, som den 1. januar 1995 omfattede mere end 6 beboelseslejligheder, beliggende i regulerede kommuner. Dog ikke 80/20 ejendomme. Det er antallet af lejemål udlejer lejer ud, der er afgørende. Udlejere, der alene lejer én lejlighed ud er eksempelvis ikke omfattet af disse regler.

For kontrakter indgået d. 1. juli 2015 eller senere, kan det ikke længere aftales, at lejer har den udvendige vedligeholdelsesforpligtelse, hverken helt eller delvist (vedligeholdelse af have kan dog godt aftales). Tidligere var der ingen begrænsning af, hvad lejer kunne have vedligeholdelsespligten for ved aftale.

Eksempelvis vil man således ikke kunne aftale, at lejer har vedligeholdelsespligten og fornyelsespligten for vinduer i større ejendomme.

NETTOPRISINDEKSERING AF OMKOSTNINGSBESTEMT LEJE

Udlejere, der opkræver omkostningsbestemt husleje, kan beslutte, at lejen i en 2-års-periode løbende reguleres efter nettoprisindeks (altså at lejen stiger som priserne stiger) i stedet for efter reglerne om omkostningsbestemt husleje. Efter den 2-årige periode skal udlejer igen beregne den omkostningsbestemte leje efter de almindelige regler.

Ordningen er tænkt som en administrativ hjælp til mindre udlejere, men foreløbigt ser ordningen ikke ud til at blive brugt særligt meget. Da ordningen stort set ikke bliver brugt, er reglerne ikke gengivet i detaljer her. Du kan dog læse mere om nettoprisindeksering af omkostningsbestemt leje på llo.dk.

NYE GEBYRSATSER

FORHÅNDSGODKENDELSE AF HUSLEJENS STØRRELSE

Det er blevet billigere for udlejere, der kun lejer en enkelt ejer- eller andelsbolig ud, at få en forhåndsgodkendelse af huslejen fra huslejenævnet: Prisen var tidligere 3.500 kr., men er nu sat ned til 508 kr. (2016-tal) eller 511 kr. (2017-tal).

NÆVNSGEBYRET ER STEGET

Prisen for at få en sag behandlet i huslejenævnet er steget. Nævnsgebyret er 305 kr. (2016-tal) og 306 kr. (2017-tal). Nævnsgebyret refunderes ikke, hverken ved en tabt eller vundet sag.

DER INDFØJES ET GEBYR, HVIS LEJER FÅR FULDT UD MEDHOLD

Det er indført, at udlejer skal betale et gebyr, hvis lejeren får ret i sin sag på alle punkter. Det er huslejenævnet, der vurderer om lejeren får fuldt medhold. Det er alene sager, der er indbragt d. 1. juli 2015 eller senere, der er omfattet af de nye regler. Beløbet betales til og tilfalder huslejenævnet, ikke lejeren. Lejeren bliver ikke pålagt et lignende gebyr.

Gebyret for fuldt medhold til lejeren udgør: 2.113 kr. (2016-tal) / 2.124 kr. (2017-tal)

AFSLUTTENDE BEMÆRKNINGER

Dette hæfte er lavet for at give dig et overblik over reglerne på udvalgte områder i lejeretten. Hæftet kan dog ikke erstatte egentlig juridisk rådgivning, som du kan få fra din lokale LLO-afdeling.

Din lokale afdeling kan tage højde for din ejendomstype, din kontrakt og dine øvrige aftaler, så kontakt din lokalafdeling, hvis du vil have råd og vejledning om din boligsituation.



Ansvarshavende:
Helene Toxværd

Tekst og redaktion:
cand.jur. Anders Svendsen og
cand.mag. Thomas Villars

Layout:
Montagebureauet ApS

TEMA: NY LEJELOV



Udgiver:
Lejernes Landsorganisation
Reventlowsgade 14, 4
1651 København V.

Web: www.llo.dk
Mail: llo.dk@llo.dk



Helene Toxværd: "Skammeligt og uværdigt"

Kontanthjælpsloftet:

FLERE HAR IKKE KUNNET BETALE HUSLEJE

Kontanthjælpsloftet rammer allerede lejere hårdt. Det viser en rundspørge fra Danmarks Radio. 14 af de største almene boligselskaber angiver, at 13 procent flere almene lejere har modtaget en rykker for huslejen sammenlignet med tallene for sidste år.

Skammeligt og uværdigt

"Det er intet mindre end en katastrofe", siger Helene Toxværd, formand for LLO. "Det er kun den første måned, og allerede nu ser tallene skræmmende ud. Jeg er meget bekymret for, hvad de næste måneder med jul og nytår vil vise. Kontanthjælpsloftet rammer med uhyggelig præcision de allersvageste, og det rammer dem på deres mulighed for at opretholde et hjem og dermed en base for en fornuftig tilværelse.

Det er trygheden, der rammes, det er børnenes base og dermed næste generations muligheder, der rokkes ved, og det er rent ud sagt skammeligt og uværdigt for et samfund som vores. De fattige bliver ikke blot fattigere, de kommer nu også til at stå uden et hjem. Al ministerens snak om, at der jo har været tid til at forberede sig på kontanthjælpsloftet og tilpasse sit boligbehov, de lave satses, ja, det klinger hult i en situation med boligmangel i store dele af landet.

Ministeren overser

Det er helt rigtigt, at der stadig findes lejligheder til under 6.000 kr. pr. måned, men ministeren overser det faktum, at der faktisk allerede bor mennesker i disse lejeboliger – og at de jo nok ikke har tænkt sig at flytte. Kontanthjælpsloftet rammer fuldstændigt skænseløst; unge og gamle, børn og syge – det er skammeligt og en katastrofe for de, der før eller siden vil havne på gaden!"

GENERALFORSAMLINGER

Horsens afdeling

Afdelingen afholder den ordinære generalforsamling tirsdag den 7. februar 2017. Tilmelding skal ske til kontoret senest den 23. januar 2017. Bestyrelsen.

Nye åbningstider i LLO Birkerød

Lejernes Landsorganisation, Birkerød Afdeling Hovedgaden 9, 3460 Birkerød, Tlf. 45811850
Dækker følgende kommuner: Allerød, Furesø, Hørsholm, Fredensborg, Lyngby-Taarbæk og Rudersdal.
Åbnings- og træffetider fra den 1. november 2016:
Telefontider: Mandage kl. 15.00 - 16.00, Torsdage kl. 13.00 - 15.00
Træffetider: Mandage kl. 16.00 - 18.00, Torsdage kl. 13.00 - 15.00

LLO LANDSSEKRETARIATET

Planlagte kurser og konferencer i 2017

28. januar 2017

Beboerrepræsentation Intro-forløb. Grundlæggende om OMK-lejeberegning, BR's roller og rettigheder. Målgruppe: Beboerrepræsentanter, heraf 30-40% nye hver gang. Der tages forbehold for ændringer – følg med på www.llo.dk, hvor man også vil kunne læse om kommende kurser, når de er fastlagt.

ÅBNINGSTIDER I LLO'S LANDSSEKRETARIAT:

Lejernes Landsorganisation Landssekretariatet

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

Tlf. tid: Mandag-torsdag kl. 10 - 15 og fredag kl. 10-12 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

Julelukket:

Landssekretariatet holder julelukket fra tirsdag den 27. december 2016 til og med mandag den 2. januar 2017.

NÆVNSKONFERENCE MED HANS HENRIK EDLUND

Professor, lic.jur. Hans Henrik Edlund var underviser på LLO's årlige nævnskonference, der blev afholdt på Fyn den 10. september.

Her gennemgik han blandt andet hvilken påvirkning den nye lejelov har på eksisterende kontrakter. Det faglige niveau var som altid i top, og undervisningen var formuleret på en forståelig måde. Der var deltagere fra hele landet og spørgelysten var stor.

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 løsrive 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.

Millioner får lejestigninger:

Lejere presses ud og byerne vrides skævt

Den internationale lejerbevægelse IUT efterlyser en politik, der tackler problemet med de høje huslejer. Svaret er kontrol med lejen – også på nye lejemål, siger IUT.

Lejere og lejer-repræsentanter fra hele verden mødtes i oktober til kongres i Glasgow for at diskutere fælles problemer og nye strategier i kampen for lejernes rettigheder. Det er en kamp op ad bakke. I Australien er "huslejekontrol" et fy-ord" og lejerbeskyttelsen minimal. I Afrika er lejerrettigheder stort set ja... en by i Afrika. I Letland smides tusinder på gaden med magt i en privatiseringsbølgen efter kommunist-tiden. Og i Sverige med verdens stærkeste lejerbevægelse må lejerbevægelsen såmænd tage sine kampe med regeringen, også selvom den er socialdemokratisk-ledet. Akkurat som i Danmark.

"Det handler altid om penge"

Trods store forskelle fra land til land og fra kontinent til kontinent er der også stærke fællestræk: byerne vokser, huslejen stiger, der bliver færre boliger, leje-kontrol eller leje-regulering er svær at styre, markedskræfter og regeringer er imod, almennyttige boliger privatiseres og EU er heller ikke på lejernes side.

"Det handler altid om penge", siger IUT's svenske generalsekretær, *Magnus Hammar*. "Men følelsen blandt os lejer-aktivister fra hele verden af ikke at være alene giver os styrke".

Brug for lejeregulering og -kontrol

I kongressens fælles-udtalelse fastslår IUT, at millioner af lejere bruger en stadig større del af deres indkomst på husleje. "Eskalerende huslejer presser folk ud af deres boliger. Denne katastrofale mangel på betalingsevne rammer nogle af de fattigste i samfundet", siges det. I forvejen kan mange ikke finde



Erfaringsudveksling mellem kontinenterne: Elisabeth Pham fra Quebec i Canada havde hørt om beboerdemokratiet i den almene sektor i Danmark. Det måtte Helene Toxværd lige forklare nærmere.

betalelige boliger i byerne. Resultatet er, at befolkningssammensætningen i storbyerne skævvrides. Svaret er, siger IUT, kontrol af huslejen i den private sektor, selvom spørgsmålet ignoreres af magthaverne. "Vi har brug for en politik, der tackler betalingsevne-problemet direkte". Løsningen er huslejekontrol eller regulering, eller sikkerhed eller loft. Rundt om i verden hedder det noget forskelligt, men i virkeligheden er det det samme. "Alt for længe har politikere og kommentatorer været dogmatiske i deres afvisning af lejeregulering. Nu er det tid at se på problemet igen. For der er mere end én metode at regulere huslejen på", siges det. Fællesudtalelsen peger således på forskellige løsninger valgt i Sverige, i Paris, i Tyskland, i Holland og i New York. Men udtalelsen siger også, at selvom lejen for eksisterende lejere er kontrolleret, så bliver den det ikke for nye

kontrakter. Derfor er regulering også nødvendig her.

Historiske dage i Glasgow

Mens lejerbevægelsen rebede sejlene inde i Glasgows bymidte, blev der i et kongrescenter ikke langt derfra taget det første skridt til en ny folkeafstemning i Skotland om løsrivelse fra Storbritannien efter Brexit. Den skotske førsteminister, *Nicola Sturgeon*, fik på sin partikongres i SNP opbakning til at sikre landets interesser i EU's indre marked. Det vil – efter al sandsynlighed – betyde en ny folkeafstemning indenfor to år, hvis Londons beslutning om at melde sig ud står fast. Brexit-afstemningen i juni 2016 endte som bekendt med et snævert flertal i hele Storbritannien for udmeldelse. I Skotland derimod stemte 62 pct. for at blive. Deraf kommer den helt nye situation i Skotlands 300 år gamle



Samtlige landes delegationsledere underskrev kongressens fællesudtalelse. En af de første var Helene Toxværd. Bag hende den svenske generalsekretær for IUT, Magnus Hammar

FRYGT, TRUSLER OG UDSDMIDNING

IUT har i dag 68 nationale eller regionale medlemmer i 44 lande. Det er fire flere end for tre år siden. Senest er Nepal kommet med. Hovedparten af medlemsorganisationerne ligger dog i Europa. Afrika er repræsenteret, men der er kun regelmæssig kontakt med Sydafrika og Liberia.

I Øst- og Centraleuropa bliver der flere og flere lejerorganisationer. Selv mere end 25 år efter kommunist-tiden lider gamle lejere i stort tal under privatiserings-processen. Mange frygter at miste deres hjem, mange smides ud med magt og mange direkte trues til at flytte. En særlig gruppe, fortrinsvis gamle lejere, kaldes "sitting tenants". De bor i huse, som var ejet af private før 2. verdenskrig og i kommunist-tiden, der fulgte, og som efter 1989 fik deres ejendomme tilbage – med lejere. Mange af disse nye/gamle ejere - eller deres arvinger – forsøger nu at inddrive så meget profit som muligt, ofte fra deres bopæl i udlandet.

tilhørsforhold til Unionen i Det forenede Kongerige.

Skånsk præsident genvalgt

Den internationale lejerbevægelse, der også er en union, er "kun" 90 år, og det var netop 90-års fødselsdagskongressen, som skotterne havde lagt billet ind på at være værter for. Det blev de så – med flot økonomisk opbakning af regeringen og besøg af arbejdsminister Kevin Stewart.

IUT's hovedkontor ligger i Stockholm, men har også et lobbyist-kontor i Bryssel. På kongressen genvalgte den svenske præsident, skåningen Sven Bergenstråhle, for en ny tre-års periode. LLO har gennem årene været en aktiv medspiller og er repræsenteret i bestyrelsen ved landsformand Helene Toxværd.

læs mere på www.lejerneslo.dk

Stigende huslejer er et problem overalt i verden. Behovet for kontrol er ligeså stort.



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



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

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 - skriv venligst "udvendig vedligeholdelsesgennemgang" i emnefeltet, og I vil blive kontaktet.

JULEFERIE.

Kontoret i LLOH holder julelukket fra og med fredag d. 23. december 2016 hvor foreningstelefonen derfor er lukket. Vi er tilbage onsdag 2. januar.



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 november: visse — Password dec.16 - jan. 17: dafne

Medlemstilbud

Rabatkort for perioden 1. november til 31. januar 2017

Medlemsnummer: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Postnr./By: _____

Tilbudslisten finder du på www.lloh.dk - Medlemsnettet

RABATKORTET

Som du kan se på listen "Medlemsrabatter" på 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.

LEJERNES LO HOVEDSTADEN FÅR NYT KONTINGENTSYSTEM D. 1. JANUAR 2017

Læs her hvad dette betyder for dig som medlem

For beboerrepræsentationer som har tilknyttet hele ejendommen LLO, sker der ingen ændringer, heller ikke i pris. Det vil sige, at hvis du er med i LLO sammen med alle de andre lejere i din ejendom, skal du ikke gøre noget. Du har adgang til ydelserne i **LLO Ekstra**.

For personlige medlemmer betyder det, at mange skal tage stilling til, hvordan de ønsker at fortsætte deres medlemskab. Fra 1. januar 2017 kan du vælge mellem tre typer medlemskaber, som er forskellige i pris og indhold. Du kan se de tre medlemsgrupper – **LLO Basis**, **LLO Plus** og **LLO Ekstra** og hvad de omfatter nedenfor.

For dig der har været medlem i mindre end to år:

Når du i 2017 modtager en opkrævning på fornyelse af dit medlemskab, eller bliver trukket via betalingservice, vil beløbet lyde på 800 kr. Denne pris dækker et medlemskab i medlemsgruppen **LLO Plus**. Hvis du i stedet ønsker at komme i **LLO Ekstra** eller **LLO Basis**, skal du give os besked. Hvis du har verserende sager, har du allerede tidligere betalt et gebyr for at få behandlet dem. Du vil derfor ikke blive rykket til **LLO Ekstra**, som er den eneste medlemsgruppe, der indeholder sagsbehandling. Hvis du ønsker sagsbehandling i en ny sag, kræver det at dit medlemskab bliver rykket til **LLO Ekstra**. Hvis du har en verserende sag, har du mulighed for

at rykke dit medlemskab, når sagen er afsluttet og du næste gang betaler for fornyelse af dit medlemskab – du skal bare huske at give os besked. Når du har været medlem i tre år - uanset hvilket medlemskab du har - bliver du helt automatisk **kernemedlem**. At være **kernemedlem** betyder, at du får adgang til alle ydelser i **LLO Ekstra**, til prisen for **LLO Basis**.

For dig der har været medlem i to år eller længere:

Du er lige nu på vores billigste kontingentsats, derfor er du er helt automatisk blevet kernemedlem, og du behøver derfor ikke at foretage dig noget. At være **kernemedlem** betyder, at du får adgang til alle ydelser i **LLO Ekstra**, til prisen for **LLO Basis**.

PBS/Nets: For alle medlemskaber gælder følgende: Hvis du tilmelder din betaling til betalingservice, sparer du et faktureringsgebyr på 50,-kr. pr. opkrævning og du får samtidig mulighed for månedlig betaling. Hvis du ikke ønsker at tilmelde din betaling til betalingservice, vil du blive opkrævet et faktureringsgebyr på 50,-kr. pr. opkrævning og du har ikke mulighed for månedlig betaling.

Har du spørgsmål til det nye kontingentsystem

– ring til os på telefon 33 11 30 75 –
send os en mail på info@lloh.dk

1200 kr. hvert halve år

Du får:

- Sagsbehandling og repræsentation over for udlejer og nævn
- Advokatvurdering af sager
- Personlig rådgivning
- Telefonisk rådgivning
- Rådgivning på mail
- Medlemstilbud, bl. a. på flyttesyn
- Adgang til rabatter i en lang række butikker
- Medlemsbladet Vi Lejere

LLO Ekstra

800 kr. hvert halve år

Du får:

- Personlig rådgivning
- Telefonisk rådgivning
- Rådgivning på mail
- Medlemstilbud, bl. a. på flyttesyn
- Adgang til rabatter i en lang række butikker
- Medlemsbladet Vi Lejere

LLO Plus

500 kr. hvert halve år

Du får:

- Telefonisk rådgivning
- Medlemstilbud, bl. a. på flyttesyn
- Adgang til rabatter i en lang række butikker
- Medlemsbladet Vi Lejere

LLO Basis

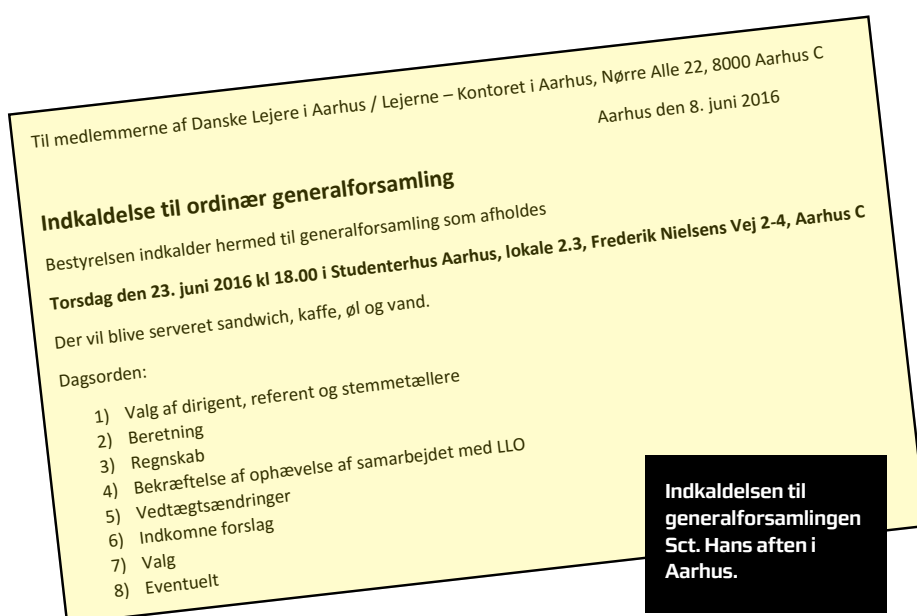


LLO har gang på gang beklaget sig over, at udbryderne i Danske Lejere kalder sig LLO og giver nye medlemmer indtryk af, at de er LLO. Facaden i Danske Lejere, Skive, med LLO-skiltet er blot et lille eksempel. Billedet er taget d. 14. august.

DANSKE LEJERE VILLE HAVE FORLIG:

”Det tog os kun 30 sekunder at afvise...”

Sådan drives det private firma Danske Lejere: Generalforsamling Sct. Hans-aften i Aarhus!
I Esbjerg blev LLO's næstformand nægtet ordet og smidt ud.



Det private firma Danske Lejere, der med basis i Skive dannedes som en udbryderorganisation af LLO, vil gerne have forlig.

I starten af september fremsendte Danske Lejere's advokat noget, der skulle opfattes som et forligstilbud til LLO's advokat i København, *Jakob Busse*. Danske Lejeres daglige leder, *Jørgen D. Jensen*, har siden beklaget sig i offentligheden over, at det kun tog LLO tre minutter at afvise forligstilbuddet.

”Det er helt forkert”, svarer LLO's landsformand, *Helene Toxværd*. ”Det tog os kun 30 sekunder”!

I retten

”Vi modtog ganske rigtigt et oplæg til forlig, hvor vi stort set skulle give afkald på samtlige af vores krav – de beløb, Danske Lejere

uretmæssigt har tilbageholdt eller ført ud af foreningen eller modtaget uretmæssigt på vegne af vores medlemmer – i alt vel omkring 1,4 mio. kr. Til gengæld ville Danske Lejere afstå fra at kræve, at de ekskluderede tillidsfolk kunne oppebære medlemsrettigheder frem til næste kongres! Ja, sådan lød det. Det er svært at tage alvorligt – åbenlyst useriøst og uacceptabelt. Så jo, vi kommer i retten”.

Sct. Hans-aften med lang dagsorden

Hvordan der skaltes og valtes er årets generalforsamling i Danske Lejere, Aarhus, et godt udtryk for. Medlemmerne – hovedparten tvangsoverflyttede tidl. LLO-medlemmer – blev indkaldt med kun 15 dages varsel til generalforsamlingen – den 23. juni kl. 18 – Sct. Hans-aften! For ligesom at være helt sikre på, at de fleste opgav at give møde denne Sct. Hans aften - og måske ligefrem bad om demokrati - så var der både krav om forhåndstilmelding senest tre dage før og på mødet en lang dagsorden med både vedtægtsændringer og ”bekræftelse af ophævelse af samarbejdet med LLO”.



LLO's næstformand Poul Munk blev nægtet ordet og bedt om at gå.

LLO's næstformand smidt ud

I Esbjerg holdt Danske Lejere og dens daglige leder samt den ekskluderede, tidl. formand for LLO i Esbjerg, hvad de kaldte for en ”LLO-generalforsamling”. Medlemmerne blev oplyst om, at man ”bare skifter navn og overfører medlemmerne fra en LLO-afdeling til Danske Lejere”. På mødet blev næstformanden for Lejernes Landsorganisation, Poul Munk, nægtet ordet og derefter bedt om at forlade generalforsamlingen.

Poul Munk: ”Jeg bad dirigenten, Jørgen D. Jensen, om at oplyse, efter hvilke bestemmelser, generalforsamlingen var indkaldt. Det nægtede han at oplyse! Efterfølgende viste det sig, at mødet var indkaldt efter LLO's bestemmelser og dermed var afvisningen af næstformandens – altså min – deltagelse ikke gyldig”.

Betaler du kontingent til LLO eller Danske Lejere?

Vi modtager fortsat en del henvendelser fra medlemmer, som klager over at: deres fungerende medlemskab af LLO på uforklarlig vis er blevet overført til Danske Lejere; de i god tro har indmeldt sig hos LLO via en hjemmeside, men er i stedet blevet medlem hos Danske Lejere; de har modtaget et girokort med en kontingentopkrævning fra Danske Lejere og kan ikke forstå hvorfor.

Årsagen er den, at bestyrelserne i en række jyske afdelinger uretmæssigt har forsøgt at løsrive sig fra LLO og har dannet en forening – Danske Lejere – som til stor forvirring for vores medlemmer udsender girokort eller forveksles som værende LLO ved onlineindmeldelse.

Ønsker du at vende tilbage til LLO og ophøre hos Danske Lejere?

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 LLO dig med at tilbageføre 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.

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

www.lejerneslo.dk

Fuldmagt

Undertegnede Navn

Boende Adresse

Giver herved Lejernes Landsorganisation, Reventlowsgade 14, 1561 København V, fuldmagt til på mine vegne at kræve tilbagebetaling/overførsel til LLO af kr

beløb

opkrævet den

af (et eller flere af følgende navne: Lejernes LO-medlemskonto/ Lejernes Fælles Medlemskonto/Lejernes NMS Kontingenindbetaling, Nordbanevej 1C, 7800 Skive) samt i nødvendigt omfang at benytte den af Lejernes Landsorganisations tilknyttede eksterne advokat til at indkræve beløbet ved retslig inkasso.

Dato og underskrift:



FRA RUIN TIL PRÆMIEBOLIGER

100 unge studerende bor i 84 ”billige” ungdomsboliger i et af Københavns smukkeste områder. Den gamle konstabelskole på Holmen var en ruin, da PKA købte den. Nu har den vundet årets pris for Danmarks bedste renovering.



De unge bor nabo til megadyre ejerboliger på det eftertragtede Margretheholm i hjertet af København.



Inden renoveringen lå Konstabelskolen hen som ruin, men var erklæret bevaringsværdig. Det stillede en række krav til renoveringen.

Engang var bygningen skole for forsvarrets konstabler. Senere holdt militærpolitiet til her. Så blev det en erhvervsbygning. Fra 1995 lå den hen som ruïn, midt i et af Københavns smukkeste områder på Margretheholm. På etagerne var der vilde rave fester. I kælderen holdt hjemløse romaer til. Så fik pensionskassen PKA øje på grunden. I dag er den gamle konstabelskole fra 1939 blevet totalrenoveret og hjemsted for mere end 100 studerende i 84 ungdomsboliger. De bor til en rimelig pris, omgivet af milliondyre ejerlejligheder.

179 projekter

Roserne fra fagfolk har været mange, siden den renoverede konstabelskole stod færdig sidste år. Og i september blev den vinder af Renoverprisen 2016 for Danmarks bedste renovering. Udvalgt blandt 179 udvalgte og vidt forskellige byggeprojekter, både indu-

stribygninger, gamle skoler, en svømmehal og såmænd tre nedlagte pumpehuse.

Det er GI (Grundejernes Investeringsfond) og Realdania, der står bag Renoverprisen, som i år uddeltes for fjerde gang. Seks projekter var nominerede til prisen og med i opløbet. Til det sidste hemmeligholdtes vinderen.

I priskomiteen sidder LLO's landsformand, *Helene Toxværd*. Hun må ikke afsløre, hvilken af de seks nominerede projekter, hun stemte på, men nøjes med at sige, at hun bifalder, at Konstabelskolen løb med prisen.

Stor prisvinder-fest

Rikke Davidsen tager imod i sin og venindens ungdomsbolig i stueetagen. De har hver et soveværelse og deler en lille opholdsstue med køkken samt bad/toilet. Til hver bolig hører et opbevaringsrum og fælles cykel-

parkering i kælderen. Huslejen er 3.200 kr. pr. måned til hver, inkl. aconto forbrug. Til daglig læser Rikke biokemi på Københavns Universitet og tager aktivt del af de fælles forpligtelser, husets unge nu engang har. Lige nu arbejder hun med én af de mere behagelige, nemlig at arrangere en gedigen prisvinder-fest i det store fællesrum i kælderen, betalt af præmiesummen, som fulgte med Renoverprisen. Det store fællesrum i kælderen har festkøkken, bordfodbold, TV og lounge.

Fællesskabet ”kører”, fortæller hun, og de velisolerede boliger eliminerer nabo-støj. Rikke er kort og godt ”stolt” af at bo i Konstabelskolen.

Huslejen

Rikke fandt sin studiebolig på ”Find bolig”-siden på internettet. Hendes mor er medlem af PKA (pensionskasse for sygeple-



Rikke Davidsen (bagerst) og veninden i deres nye ungdomsbolig. Rikkens pladsbesparende loftsseng med sofa fornedet er snedkereret af hendes ingeniør-far. På væggen imellem er der garderobe.

kersker, socialpædagoger og kontorpersonale). Dermed opfyldte hun ét af vilkårene for at flytte ind og bo her. Men når uddannelsen er afsluttet, er det ud. Nye unge skal ind i de eftertragtede ungdomsboliger, hvor en 1-rums lejlighed koster 3.600 kr. pr. md., en 2-rums 4.500 kr. og en 3-rums 6.000 kr. plus forbrug. Efter københavnske forhold en rimelig husleje. Nogle kalder den billig i betragtning af beliggenheden.

Beskedent budget

PKA købte ruinen og gik som bygherre i samarbejde med arkitektteggestuen "Vandkunsten" og Sjælsø A/S. Det blev et godt og frugtbart samarbejde, hvilket absolut ikke er nogen selvfølge. Budgettet var "relativt beskedent" og PKA kunne, - siges det - have tjent mere på ejerlejligheder. Til gengæld fik pensionskassen bygningen til en rimelig pris. Det forklarer, at afkastet alligevel er fornuftigt. Ejendomschef i PKA, *Nikolaj Stampe*, siger, at PKA gerne vil kombinere et godt afkast med social ansvarlighed og at PKA gerne bygger endnu flere ungdomsboliger.



Fandenivoldsk og "Asger Jorn" på de gamle vægge.

Jorn på væggene

Det gamle murværk, felterne med gammelt puds, søjlerne med mosaikstifter og graffitirester er helt bevidst bevaret, da man renoverede Konstabelskolen. Man har så at sige bibeholdt det ramponerede look som en kvalitet, der fortæller om bygningens historie. Ved indgangspartierne og omkring vinduerne ser man stadig de røde mure. Indenfor på etagerne går farverne gul, blå og grå igen med inspiration fra Hærens tre værn. Som et kuriosum har man bevaret sporene efter løbende vand over de nye støbninger og partier med vandskuring. Det er - med nomineringsudvalgets ord - "fandenivoldsk og giver en kunstnerisk kvalitet - på højde med et maleri af *Asger Jorn*". Ejendomschefen i PKA føjer til: "Der er lidt mere kant herude end på Teglholmen. Her er lidt vand, lidt kraner, lidt kraftværker og lidt Christiania".



Ændringen betyder, at udlejer ikke længere kan forlange, at man betaler til og modtager den fælles tv-forsyning. Man kan med andre ord selv vælge den tv-leverandør, man ønsker, eller helt vælge TV fra.

Nye regler om frit tv-valg

Folketinget har vedtaget nye regler for frit tv-valg, der trådte i kraft 1. juli 2016. Ændringerne betyder, at din udlejer ikke længere kan forlange, at du betaler til og modtager den fælles tv-forsyning.

Du kan med andre ord selv vælge den tv-leverandør, du ønsker, eller helt vælge tv fra. Hvis udlejeren leverer tv-signaler via et fællesantenneanlæg, skal du dog være opmærksom på, udlejeren stadig kan vælge,

hvilken leverandør, der skal levere tv i fællesantenneanlægget. Vælger du en anden udbyder end udlejers, skal du desuden selv sørge for modtageforhold, fx en parabol, stueantenne eller bredbånd.

Kontakt LLO

Afhængigt af anlægget og dine aftaler med udlejer, kan du dog risikere at betale nogle udgifter, der er forbundet med etablering, forbedring og drift

af anlægget. Dit opsigelsesvarsel afhænger ligeledes af anlæggets art og de aftaler, der er lavet med udlejer (og leverandøren).

Da reglerne er så afhængige af de forhold, der er i netop din kontrakt og i din ejendom, opfordrer vi til, at du enten læser mere på llo.dk eller på forbrug.dk eller kontakter din lokale LLO-afdeling, hvis du har spørgsmål.

A.S

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. 13. januar 2017.

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

Oplag: 80.000 Tryk: Color Print