

Kom indenfor i LLO



Så svært er det blevet at
være lejer i Danmark

Brev fra medlem:
uanmeldt besøg af udlejer

Flk 150.000 kroner for
at flytte



Boligministeren slog i Aftenshowet fast med syvtommersøm, at lejereguleringen i Danmark er kommet for at blive. Tak for det Carsten Hansen!

Tak til Pind, højrefløjen og udlejerne!

SØNDAG D. 12. JANUAR søsatte avisen Berlingske en kampagne for at få huslejen i den private udlejningssektor afreguleret. Først med en artikel om to – ja to! - privatpersoner, der ikke kan få dækket deres omkostninger fuldt ud, når de udlejer deres ejerbolig. Dagen efter udkom avisen med en hel forside og et stort foto af den liberale stridsmand, *Søren Pind*, der inde i avisen i en stort anlagt artikel argumenterede for, at lejen skal sættes helt fri og at lejere, der får sat en ulovlig høj husleje ned, er intet mindre end *uhæderlige*. Dette ord lader vi lige stå et øjeblik!

Opbakningen udeblev ikke. Meningsfæller på den yderste, liberale højrefløj - Cepos, Liberal Alliance og Konservativ Ungdom kom på banen og selvfølgelig også udlejernes organisationer: Ejendomsforeningen Danmark og Danske Udlejere. Deres opbakning er så forudsigelig, at forløbet om vinteren kan skrives til en revy, der først skal køre opføres om sommeren. Og om et halvt år får vi samme sketch i en lettere ændret version. Vent bare.

Debatten gik højt i både dagblade, radioudsendelser og sågar i DR's Aftenshowet, hvor hele Berlingskes koncept ukritisk blev kopieret. Heldigvis blev der lagt afstand til Pind og co. fra stort set alle landspolitikere. *Lars Løkke* og Venstres politiske

ordfører bankede øjeblikkeligt forslaget til jorden, godt bakket op af DF og regeringspartierne og ikke mindst en skarp boligminister, der med syvtommersøm slog fast, at lejereguleringen i Danmark er kommet for at blive. Så tak til boligminister *Carsten Hansen* for svaret og tak til *Søren Pind* og Berlingske for at rejse debatten på denne måde, selv om deres mål var det stik modsatte af resultatet!

Skulle der sidde enkelte og undre sig over, hvorfor vi i LLO er modstandere af frit marked på det private udlejningsmarked i en tid, hvor mantraet er, at markedet løser alle problemer, så kan jeg anbefale, at man læser artiklen om situationen på det norske lejemarked på side 4.

I LLO ønsker vi ikke norske tilstande med tårnhøje huslejer, der gør det umuligt for folk med ganske almindelige indtægter at bo og leve i de større byer. En toværelses lejlighed til 12.000 norske kroner om måneden er simpelthen ikke et attraktivt alternativ til den måde, vi har indrettet os på i Danmark. Og heldigvis har den seneste måneds tid også vist os, at et meget bredt flertal i Folketinget er enige med os og uenige med *Søren Pind* og hans højreliberale støtter. Tak for det og tak fordi I rejste debatten.

Aggressiv udlejer ville have hjælp i LLO

Stor avis har ondt af en udlejer, der tog alt for meget i husleje og nu har pengeproblemer, fordi han tabte sin sag. Hans systematiske tilsvining og ærekrænkelser af lejeren må avisens læsere ikke høre om. Og de afgørende spørgsmål stilles ikke.

EN AGGRESSIV OG GROVKORNET udlejers forhåbning om, at han kunne blive medlem og få hjælp i LLO, da han selv kom i vanskeligheder, varede kun fem kvarter. Han fik nemlig straks et svar fra direktøren i LLO Hovedstaden om, at han i stedet måtte finde sig en advokat andet steds.

Kælling, tæve, so, bedrager

Udlejeren blev landskendt, da fire SMS'ere og en mail til hans lejer blev trykt i Vi Lejere (nr. 4, 2013) og siden i aviserne. I beskederne kalder han sin lejer for "grisk kælling, tæve, so, bedrager" og håber, at "du lider af en dødelig sygdom resten af dit liv, jeg håber at dit barn lider med". Samtidig truer han sin lejer med at smide alt hendes indbo ud, hvis ikke hun betaler nogle penge, han ifølge en huslejenævnskendelse netop ikke har til gode.

"Kan I hjælpe?"

Nu har udlejeren så åbenbart selv fået problemer. Han har haft arbejde i Grønland og blev i forbindelse med fraflytning af en lejlighed her - iflg. ham selv - "pålagt fraflytningsudgifter og misligholdelsesudgifter, som jeg ikke kan genkende". Det drejer sig om et samlet beløb på 10.000 kr., som bolig-selskabet Iserit kræver af ham. "Har jeg mulighed for at få hjælp af jer i sagen?", spørger han i en mail til LLO d. 12. november 2013. Claus Højte, der er direktør i LLO Hovedstaden, svarer, at LLO ikke kan optage borgere som medlemmer, hvis de er udlejere af fast ejendom og giver ham det råd, at opsøge en advokat i Grønland eller evt. henvende sig til den nyligt genstartede lejerorganisation i Grønland.

Huslejenævns afgørelse

Udlejeren, der altså nu selv har fået proble-



Her er den aggressive udlejer. Hans tilsvining af sin lejer blev nærmest bagatelliseret i Berlingske. To dage efter blev han også brugt i DR's Aftenshowet. Heller ikke her blev hans tilsvining nævnt med ét ord. Men taletid fik han masser af og blev ikke modsagt. Aftenshowets redaktionsleder har siden beklaget, at "vores journalister ikke laver et grundigere baggrundstjek". Hun skriver også, at han aldrig var kommet i Aftenshowet, hvis "vi havde kendt til hans yderst ubehagelige korrespondance med lejeren".

mer som lejer, ejer en lejlighed i Søborg, som han tog alt for meget for i husleje. Hans kvindelige lejer gik til Huslejenævnet i Gladsaxe Kommune, vandt sin sag og fik en kendelse på, at hun skulle have 51.000 kr. tilbage i for meget opkrævet forudbetalt leje og for meget opkrævet depositum. De penge så hun aldrig. Hun ville så i stedet bo pengene op, altså blive boende i lejligheden uden at betale husleje, ind-

til de var kvit. Det var det, der medførte ovenstående raseriudbrud og trusler mod lejeren.

Selvrensning

På det seneste har Berlingske fået ondt af den pågældende udlejer, hvis navn er Javad Alam. Avisen mener åbenbart, at hans

FORTSÆTTES NÆSTE SIDE

eksempel passer ind i en kampanje, avisen kører om hvordan ”demokratiets stærkeste prinsipper trædes under føde af myndigheder, der gives adgang af politikere”.

Ikke mindre end fire hele sider plus en magasin-forside bruger Berlingske (12/1) til at fortælle Alams og en anden udlejer historie med to lejere, der fik deres husleje kraftigt nedsat af Huslejenævnet med store økonomiske konsekvenser for udlejerne. Men Berlingskes læsere får intet at vide om Søborg-udlejerens tilsvining af den lejer, der havde betalt alt for meget i husleje og nu oven i købet blev truet. Endda så meget, at hun ikke tør stå frem med foto i LLO's blad.

Det eneste Berlingskes læsere får at vide er, at udlejer har skrevet mail (i éntal. red.), der indeholder ”skældsord” og som ”iflg. lejeren har virket truende og ubehagelige”. Kun ordene ”grisk kælling” nævnes. Ønsket om ”dødelig sygdom” for mor og barn og den øvrige systematiske tilsvining og ærekrænkelser i fire forskellige

SMS'ere citeres ikke med ét ord. Udlejer indrømmer i artiklen, at han har skrevet, men han undskylder ikke. Han ”står ved hvert ord, han har skrevet”. Det er dem, læserne altså bliver forskånet for. Grovhederne bliver i artiklen tværtimod nærmest bagatelliseret med bemærkningen om, at de ”iflg. lejeren” har virket ”ubehagelige”.

Direktøren i LLO Hovedstaden, Claus Højte, siger hertil:

”Journalisten kendte til beskederne på både SMS og mail for jeg har talt med ham om det. Når han kun citerer to ord fra dem, er hensigten selvfølgelig klar: Avisen vil jo nødigt have, at læsernes sympati med manden ender med det modsatte. Derfor denne selvrens”.

Berlingske undrer sig ikke...

Avisens journalistik er en historie for sig. Flere erfarne folk i mediebranchen kalder det både ”makværk” og ”til dumpekarakter på Journalisthøjskolen”.

For det første undrer avisen sig ikke

over, hvordan en lille lejlighed på 58 kvm. i en beskeden forstad til København kan være (over)belånt så meget, at den giver udlejer en fast månedlig udgift på 9.500 kr. i realkreditlån, ejendomsskatter og fællesudgifter og derved nødvendigvis må give Javad Alam et tab, når han vil leje ud. Journalisterne stiller ikke engang spørgsmålet.

Avisen taler om ”en stribe” udlejer i samme situation som Alam, men giver ingen dokumentation og ingen tal.

Berlingske undrer sig ikke over, hvorfor Alam netop ikke har indbragt Huslejenævnets afgørelse for Boligretten og dér forsøgt at få den omstødt.

Læserne kan til gengæld stille følgende spørgsmål til hele avis-kampanjen: Mon verdens ældste dagblad vil kalde en rets-afgørelse for et myndighedsovergreb, hvis Boligretten (og Landsretten) viste sig at være enig med Huslejenævnet?

Huslejen i Oslo: gns. 12.000 kr. mdr.

SKAL DU LEIE BOLIG I OSLO, må du være villig til å grave dypt i lommeboken. Gjennomsnittlig husleie for 60 kvadratmeterleiebolig ligger nå på ca. 12.000 kr. pr. måned. Elekrisitet, varmt vann og brensel kommer i tillegg.

8 af 10 ejer selv

Det er en mager trøst, at det er enda dyrere å kjøpe seg bolig. I Norge eier åtte av ti sin egen bolig, men stadig flere har ikke råd og må leie bolig, enten de vil eller ikke.

Derfor er det stor etterspørsel etter leie, og det er ikke uvanlig, at der holdes visninger med auksjoner og hektiske budrunder. De høye leieprisene har da også ført til, at det har blitt svært populært blant middelklassen med nok penger å kjøpe en, to eller tre ekstraboliger, som leies ut og som representerer en slags pensjonssparing. De større, mer profesjonelle utleieselskapene representerer mindre enn en tredjedel av leiesektoren i Oslo.

Ingen prisregulering i Oslo

Leiesektoren i Oslo er helt privatisert og markedstilpasset, og det finnes ikke lenger noen former for prisregulering. Selv Oslo Kommune, som leier ut til de mest vanskeligstilte (socialhousing), benytter seg av markedsleieprinsippet. Det er bare de organiserte studentboligene, som bygger på en type kostnadsbasert husleie. Og selvfølgelig er det noen utleiere, som ikke er fullt så rå på å hente ut maksimal profit.

Hvordan er det så mulig å ha råd til å bo i Oslo? Selv om mange tenker på Norge som nasjon av olje-sjeiker, er boligkostna-

dene for mange i ferd med at bli urimelige høye. Den vanligste måten for unge mennesker å løse dette på, er å gå flere sammen om å leie. To studerende deler en to-rom, tre deler en tre-rom, og dermed blir bokostnadene mer levelige. Denne framgangsmåten har de siste ti årene blitt mer og mer vanlig blant unge og studerende, som også ser ut til å trives med slike løsninger. Men vi ser også tegn til at eldre voksne og barnefamilier begynner å søke sammen i bofellesskap, og da er et klart uttrykk for, at det nå er blitt urimelig dyrt.

6.-7.000 kr. for 15-20 kvm.

Som i de andre skandinaviske landene har vi ulike statlige og kommunale bostøtteprogrammer, som reduserer bokostnadene for de fattigste. Det hjelper også å gå ned på størrelse og standard. Prisene synker jo lengere unna Oslo sentrum du kommer. Det er mulig, med litt flaks, å finne et lite krypinn på 15-20 kvadratmeter til rundt 6-7.000 kroner i måneden.

I et kapitalistisk markedssystem er det bare en løsning på dette. Det er å bygge mange flere leieboliger, slik at prisene stabiliserer seg og kanskje også går litt ned. Med de høye leieprisene som vi ser nå, er det også enkelte seriøse utbyggere som vurderer å bygge nye utleieboliger. Det er en økende politisk og faglig forståelse for, at leiesektoren utgjør et viktig og stabiliserende element – også i eierlandet Norge. Men foreløpig er det liten politisk vilje til å understøtte leieboliger med statlige subsidier og bedre rammebetingelser, slik Leieboerforeningen i Oslo har krevd i mange år.

Holstebro, Struer, Brøndby, København, Albertslund

I fem kommuner indvalgte lejere i byens styre. I to af dem har kommunalbestyrelserne tidligere valgt boligreguleringsloven fra.



Niels Ulrik Nielsen,
Holstebro



Lars Møller Pedersen,
Struer



Michael Buch Barnes,
Brøndby



Susan Hedlund,
København



Lene Rygaard Jessen,
Albertslund

FEM LLO'ERE BLEV VALGT til kommunalbestyrelser i fem forskellige kommuner ved valget den 19. november. To valgtes i Vestjylland - tre i Hovedstadsområdet. De fire blev valgt ind på socialdemokraternes liste, mens det femte medlem valgtes på liste Ø, Enhedslisten - de rød-grønne.

I Holstebro fik *Niels Ulrik Nielsen* et flot genvalg med 334 personlige stemmer. Det var sjetteflest på liste A, der fik hele 13 kandidater valgt ud af 27. Dermed sikrede socialdemokraterne sig både genvalg af borgmesteren, men gjorde sig også uafhængig af de partier i byrådsalen, der i liberalismens navn vil have fri husleje - uden regulering.

Boligreguleringsloven

Socialdemokraterne gik 16 pct. frem og fik hele 44,4 pct. af alle afgivne stemmer.

Spørgsmålet er nu, om det nye røde flertal (S+SF) vil indføre boligreguleringsloven, der faldt med en enkelt stemme efter kommunalvalget for fire år siden.

Om det sidste siger formanden for LLO i Holstebro, *Martin F. Hansen*, at han er "fortrøstningsfuld" og at han har en god dialog med byrådsgruppen.

Struer, Brøndby, København, Albertslund

I Struer, der også tidligere har valgt boligreguleringsloven fra, genvalgtes *Lars Møller Pedersen*. Her gik socialdemokraterne ét



I København var stemmesedlen så lang, at den krævede tid at nærlæse.

mandat tilbage og mistede borgmesterposten. Partiet fik 8 mandater, mens SF fik ét - ligeledes en tilbagegang på ét. Heroverfor står Venstre med 9 mandater, Dansk Folkeparti med ét og Det Konservative Folkeparti med to mandater. Med andre ord: 9 til rød blok og 12 til blå blok.

I Brøndby genvalgtes *Michael Buch Barnes*. Han stod som nr. 11 på liste A, men valgtes med 5.flest stemmer. I alt fik socialdemokraterne i Brøndby valgt 10 kandidater og sikrede sig dermed det absolutte flertal i kommunalbestyrelsen.

I København genvalgtes *Susan Hedlund* med 1145 personlige stemmer. Hun får nye fremtrædende poster i byens styre som ordfører for sundhed og omsorg og viceordfører for

det sociale område. Susan Hedlund bliver desuden næstformand for den socialdemokratiske gruppe på Københavns Rådhus.

I Albertslund tredoblede Enhedslisten sit mandattal fra ét til tre. Det gav et flot nyvalg til *Lene Rygaard Jessen*, som foruden at være LLO-medlem også er aktiv i Enhedslistens boligudvalg.

To faldt

To kommunalbestyrelsesmedlemmer fra forrige periode opnåede ikke valg. Det var *Lise Thorsen*, København, der genopstillede for socialdemokraterne og *Allan Nielsen*, Brøndby, der igen var spidskandidat for Demokratiske Socialister. Trods et flot personligt stemmetal måtte Allan Nielsen konstatere, at partiets stemmetal var blevet halveret og nu ikke længere er repræsenteret i kommunalbestyrelsen.

Hele det politiske spektrum

Lejere var pænt repræsenteret i landet som helhed. I november-udgaven af Vi Lejere præsenterede vi 21 kandidater. Tre andre havde frabedt sig omtale med forskellig begrundelse og beklageligvis overså vi tre kandidater. Vi kan også konstatere, at de opstillede lejere repræsenterede hele det politiske spektrum fra det yderste venstre til det yderste højre. Kun et enkelt parti i midten, Det radikale Venstre, var ikke repræsenteret i den brede kreds af opstillede lejere.

JYLLAND

"Arven" efter en spekulant

Hverken Skat eller de øvrige kreditorer skal regne med at få de ca. 60 mio. kr., de har til gode i den jyske boligspekulant, *Låsby Svendsens* konkursbo. Det vurderer advokat *Boris Frederiksen* fra Kammeradvokaten, der er udpeget som kurator for konkursboet. Af de oprindelig cirka 120 ejendomme som *Låsby Svendsen* ejede i Jylland, var der i efteråret godt 20 tilbage, som det endnu ikke var lykkedes konkursboet at sælge. Af de øvrige 100 er 98 solgt med henblik på nedrivning. Den jyske krejler blev erklæret konkurs i 2009. Først engang i løbet af 2014 ventes boet gjort op.

REGION SYD

Ny bestyrelse i Fredericia

Lejernes LO i Fredericia har fået helt ny bestyrelse på tre medlemmer og sagsbehandlingen foregår fra Horsenskontoret.

Det fremgik af generalforsamlingen i Region Syd. Generalforsamlingen blev holdt i Sønderborg. Til regionsbestyrelsen valgtes *Holger Soltau*, *John Folling* og *Peter Dollerup*. De to førstnævnte blev også genvalgt som hovedbestyrelsesmedlemmer og *Gitte Larsen* genvalgt som kasserer. Som suppleanter til bestyrelsen valgtes *Saranda Krasniqi*, *Sønderborg* og *Jens Walter Kyhn*, *Esbjerg*. Arbejdet i Region Syd, der også omfatter Fyn, ledes af formanden, *Jan Holm*, Horsens.

KjH



AALBORG:

Formanden, lærlingen og GI

Grundejernes Investeringsfond, der har tre bestyrelsesmedlemmer fra LLO, er gået ind og blevet en af hovedsponsorerne ved danmarksmesterskabet i Skills. Det er et stort anlagt arrangement, hvor de bedst kvalificerede unge fra alle landets erhvervsskoler dystet om at blive landets bedste i diverse håndværksfag, såsom frisør, SOSU-elev, detailslagter, bager, konditor, ect.

I år var arrangementet henlagt til Gigantium i Aalborg. GI har set det som en opgave at give et bidrag til at give erhvervsuddannelserne et løft - vel vidende, at bygningsrenovering er en vigtig del af fondens arbejdsområde og at det gode håndværk er altafgørende. Det er nok de færreste, der tænker over, at halvdelen af omsætningen i bygge- og anlægsbranchen bruges på netop renovering. Som en del af hovedsponsoratet har GI støttet et udviklingsprojekt om samarbejde og tværfaglighed i renoveringsprojekter.

På billedet tv. demonstreres denne tværfaglighed i form af efterisolering af en

boligblok-facade (her i kælderplanet). Ved siden af standen havde GI opstillet sin egen informationsstand.

På arrangementets førstedag kiggede LLO's landsformand, *Helene Toxværd*, forbi sammen med andre medlemmer af GI's bestyrelse. Hos VVS'erne og blikkenslagerne blev hun opfordret til at lave en prøve på en taginddækning i zink. Resultatet indbragte ros fra "instruktøren", *Kasper Svendsen*. Han har selv bestået svendeprøven i begge fag, men mangler et par måneder af sin læretid. (billedet th.).

Helene Toxværd er fuld af lovord over det store arrangement. "280 af de bedste elever optræder her som rollemodeller og ambassadører for tusindvis af andre unge, der står overfor at skulle vælge et fag. Deres glæde ved faget var smittende, og jeg er fuldstændig enig med statsministeren der sagde, at en studentereksamen kan være god nok, men den er ikke nok i sig selv.

Arrangementet slog alle rekorder med 42.000 besøgende.

KjH

HORSENS:

600 nye medlemmer

LLO Horsens fik mere end 600 nye medlemmer i 2013. De kommer fra både den almene boligsektor og det private byggeri og vel at mærke fra hele afdelingens område - Horsens Kommune og Vejle Kommune.

"Vi mærker tydeligt, at flere og flere lejere har fået øjnene op for, at vi eksisterer. Men vi er også blevet opmærksomme på, at der fortsat er mange lejere som tror, at man pr. automatik er medlem af LLO, når man bor

til leje. Sådan er det selvfølgelig ikke", siger formanden, *James Arbøl*. På baggrund af 2013 forventer han også mange nyindmeldelser i 2014.

Det er især fraflytningsager, skimmel-svamp og for høj husleje, at medlemmerne henvender sig om. I 2013 skaffede afdelingen mere end 1. mio. kr. tilbage til medlemmerne.

KjH

LLO-formand nyt medlem af to nævn

Formanden for LLO i Kolding, *Peer Marfelt*, er af Kolding Byråd udpeget som nyt medlem af såvel Huslejenævnet som Beboerklagenævnet for de kommende fire år. Som hhv. 1. og 2. suppleant på lejer-siden udpegede byrådet *Anders Bækby* og *Kristine Sasse* til begge nævn. De nyudpegede var indstillet til posterne af LLO Region Syd og LLO Kolding. *Kristine Sasse* er bestyrelsesmedlem i LLO Kolding.

I Fredericia er *Kim Nielsen* blevet lejerrepræsentant i Beboerklagenævnet. Her er *Peer Marfelt* blevet 1. suppleant.

I Haderslev er *Kristine Sasse* også blevet udpeget som medlem af Beboerklagenævnet og suppleant til Huslejenævnet.

I Tønder, er *Ditte Rosenberg*, *Toftlund*, blevet udpeget som medlem af Huslejenævnet.

I Beboerklagenævnet bliver *Annie Göbel* lejerrepræsentant med *Ditte S. Rosenberg* som suppleant. Begge var indstillet af LLO.

KJH

100.000 bruger kælderens til ulovlig beboelse

Ulovlige lejemaal i kældre var et tema på LLO's seneste kongres og problemet har regelmæssigt været rejst af LLO. Senest af regionsformand *Jan Holm*, Horsens. Nu viser en ny undersøgelse, at 110.000 danskere bruger deres kælder til ulovlig beboelse – mange af dem ganske vist til sig selv eller børnene. Undersøgelsen er lavet af *Bolius*, *Boligejernes Videncenter*.

Den viser også, at 22 procent af de boligejere, der har kælder, har indrettet den med soveværelse eller andre opholdsrum, selvom de ikke har fået kælderen godkendt til beboelse. Det svarer til, at 110.932 danskere bruger deres kælder ulovligt og med risiko for dårligt helbred.

Mindre end en femtedel af boligejere med kælder, har fået den godkendt til beboelse.

Det er kommunen, der skal godkende kældere til beboelse, men som regel stilles der skrappe krav og boligejerne tøver også af en anden grund. Det øger nemlig ejendommens værdi med højere skat til følge. Samtidig er risikoen for at blive straffet for et ulovligt kælder-lejemål meget ringe. Der er tale om bødestraf, men for en evt. lejer er risikoen meget større. Hun kan ikke få boligstøtte til et lejemaal, der ikke er lovligt. Og hun sætter sit helbred på spil på grund af fugt, mangel på dagslys og flugtveje i tilfælde af brand.

KJH



FREDERIKSBERG

Kunststofbane i Lejerbo bebyggelse

Børnene i Lejerbo-bebyggelsen Danmarks-gården på Frederiksberg fik lige før vinter en ny kunststofbane på den gamle fodboldbane. Projektet er støttet økonomisk af Frederiksberg Kommune og beboerne i Danmarksgården. Den nærliggende ungdomsklub *Filippa* og hele kvarterets beboere får nu mulighed for at spille bold på pladsen hele året, bevæge sig og på én gang styrke sundheden og fællesskabet.

KJH

8 LLO-JURISTER SKRIVER PÅ SKIFT:



Maria Berth



Louise Simonsen



Bente Kristensen



Jakob Møldrup-Lakjer



Tine Storang



Zaza Jakobsen



Henrik Gøttrup

MANGLER DER BLIVER FOR MEGET...

VI HAR NOK ALLE SAMMEN prøvet at stå i situationen: Toiletet vil ikke, skylle den dag hele familien har roskildesyge, opvaskemaskinen brænder sammen under børnefødselsdagen eller at drivhuset tager flugten ind på naboens matrikel i en efterårsstorm. Man har endda gjort udlejer opmærksom på problemet rigtig mange gange – alligevel sker der intet, selvom skaden nu er tydelig for enhver.



Af Cecilie Stigkær,
LLO Birkerød

NÅR DU FLYTTER IND...

Mangel-liste og billeder

LLO's bedste anbefaling er altid at tage problemerne i opløbet. Typisk vil der allerede være nogle ting, som ikke er i orden allerede ved indflytning. Det er derfor vigtigt, at man laver en fyldestgørende mangel-liste allerede ved indflytningen.

Når du modtager nøglerne til lejligheden, bør du kontrollere, om alle vand- og elinstallationer er funktionsdygtige. Undersøg endvidere om vinduer og døre kan åbnes og lukkes samt om låsene virker orientligt.

Notér alle manglerne på en liste, hvor de er inddelt efter rummene. Hvis der er nogle arbejder, som skal udføres, skal du gøre udlejer opmærksom på dette. Suppler mangel-listen med så mange billeder som overhovedet muligt. Mangel-listen er især vigtig den dag, du fraflytter. Via listen kan du nemlig dokumentere, at manglen var til stede allerede ved indflytningen, hvorfor regningen for udbedringen ved en senere fraflytning ikke kan sendes til dig.

Tegn en god forsikring

Det er rigtig vigtigt, at man tegner en god forsikring. At tegne en

forsikring er dog en meget individuel sag. For hvad skal den dække? Dine behov er ikke nødvendigvis de samme som en børnefamilies, et pensionist-pars eller en studerendes. For det første skal man undersøge, hvilke situationer forsikringen dækker for. Dækker den f.eks. ved brand, vandskader eller hvis man bliver stævnet?

For det andet skal man gøre sig klart, hvor stort et beløb forsikringen dækker. Umiddelbart kan beløbene virke meget store og uoverskuelige.

Har man overhovedet indbo for så mange penge? Sandheden er dog, at man også skal forsikre sig mod en række andre faktorer. Det kan f.eks. være, at der er uenighed om, hvem der er skyld i skaden. Derfor bliver der måske anlagt sag ved domstolene. I mellemtiden er man måske genhuset et helt andet sted, fordi man ikke kan bo i lejemålet – alt sammen for forsikringsselskabets regning.

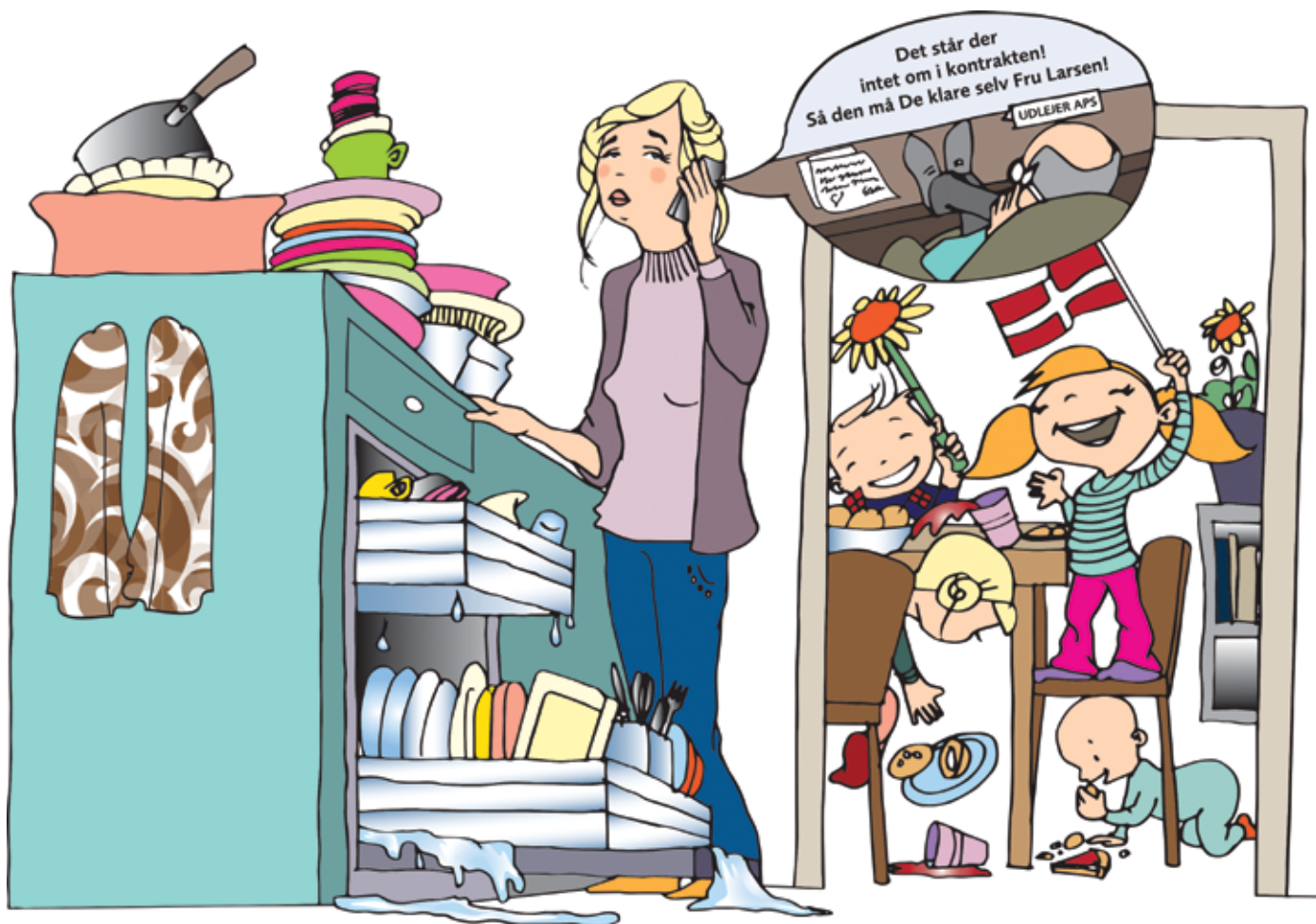
Prisen skal også være i orden. Det er nemlig dumt at betale for meget. Ofte kan man også spare penge ved at sammenlægge alle sine forsikringer. Gennem fagforbund, a-kasser, banker og foreninger kan man ofte få et godt tilbud på sine forsikringer. Der er dog mange udbydere, og det er derfor en rigtig god ide at sammenholde priser med services hos konkurrenterne. Der findes flere hjemmesider, der kan være dig behjælpelig med dette.

HVIS SKADEN SKER

Hvis man er ude for en skade, er den første tanke man skal gøre sig, hvem der dækker skaden.

Anmeld skader på indbo til forsikringsselskabet

Har dit indbo taget skade, skal du melde skaden til forsikringsselskabet hurtigst muligt. På de fleste forsikringsselskabers hjemmesider, kan du downloade en standardformular, som skal udfyldes. Dette skal gøres, selvom du ikke mener, at skaden skyldes din adfærd. Du skal blot oplyse forsikringsselskabet om dette – så er det dit indbo-



Tegning Jette Svane

forsikringsselskabs opgave at rette henvendelse til "skadevolderens" forsikringsselskab, f.eks. ejerens ejendomsforsikringsselskab.

Skriv til udlejer

Hvis der sker en skade, der relaterer sig til ejendommen, skal man straks underrette udlejer om dette.

Om det er udlejer, der er forpligtiget til at udbedre skaden, afhænger dog af en konkret vurdering. Som udgangspunkt kan man opdele vedligeholdelsesforpligtigelsen i to dele. Den indvendige vedligeholdelsespligt, som består af maling, hvidtning, tapetsering og som oftest også gulve, og den udvendige vedligeholdelsespligt, der som udgangspunkt omfatter alt andet. De fleste lejere har den indvendige vedligeholdelsespligt. Den kan være kombineret med en indvendig vedligeholdelseskonto, som er en slags tvungen opsparing til når lejligheden trænger til at blive malet. Har du en standardkontrakt efter typeformular A, 8. udgave, vil du kunne se dette under § 8

Læs kontrakten og spørg!

Vær opmærksom på, at din vedligeholdelsesforpligtigelse kan være udvidet! Dette gælder navnlig hårde hvidevarer og installationer, som wc-kummer og cisterner. Det er derfor meget vigtigt, at man læser kontraktens § 11, både inden man skriver lejekontrakten under og når der opstår en skade. Er du i tvivl, er du altid velkommen til at sende en kopi af din kontrakt samt spørgsmål til din lokale LLO-afdeling. Om det er udlejer eller dig, der kommer til at hæfte for skaden, kommer nemlig i høj grad an på, hvad der står i lejekontrakten.

Antager vi, at kontrakten lægger op til, at det er udlejer der

hæfter for manglen, er næste skridt at tage skriftlig kontakt til udlejer.

Hvad gør man, hvis udlejer ikke reagerer?

Forbliver din henvendelse ubesvaret eller mener udlejer ikke, at det er ham, der hæfter for manglen? Så kontakt din lokale LLO-afdeling. Vi kan hjælpe dig med, om sagen skal indbringes for Huslejenævnet eller Beboerklagenævnet.

Nævnet kan, såfremt der gives medhold i påstanden, pålægge udlejer at udbedre manglen. Som oftest er det tilstrækkeligt, at nævnet har givet en lejer medhold, for at udlejer udbedrer manglen. Skulle det modsatte være tilfældet, er der dog god mulighed for at få manglerne udbedret gennem en række andre offentlige instanser, herunder Grundejernes Investeringsfond.

Hvem har rekvireret håndværkeren?

Rigtig tit oplever vi, at folk kommer ind med håndværkerregninger, som de enten ikke har bestilt eller at der er tale om et stykke arbejde, som udlejer burde hæfte for blev udbedret.

Her er det afgørende hvem der har rekvireret håndværkeren. Det er nemlig den person, som tilkaller vvs-manden, tømreren eller elektrikereren, der hæfter for, at regningen bliver betalt. Er man den, der har tilkaldt håndværkeren, og hæfter man derfor for regningen, kan det blive rigtig svært at få pengene hjem igen fra udlejer.

Derfor skal man altid sørge for, at udlejer er den, der tilkaller håndværkeren, hvis det er et arbejde, man mener udlejer bør hæfte for.

Kontanthjælpsreformen sætter lejere på gaden



Hvis det ikke lykkes at fremskaffe jobs til de ledige unge med kompetencer, vil de få store problemer med at betale huslejen. Disse tre brølæggerlærlinge er det gode eksempel på det modsatte. De har alle sikret sig job efter læretiden.

KONTANTHJÆLPSREFORMEN trådte i kraft 1. januar 2014. Den blev vedtaget i 2013 af regeringen sammen med Venstre, Dansk Folkeparti, Det konservative Folkeparti og Liberal Alliance.

Jobparat eller aktivitetsparat

I kontanthjælpssystemet skelnes fremover for de under 30-årige mellem jobparate og aktivitetsparate. Unge under 30 år uden uddannelse modtager fremover ikke kontanthjælp, men i stedet en uddannelsesydelse. Jobparate er kontanthjælpsøgende personer med en kompetencegivende uddannelse. Aktivitetsparate er personer uden kompetencegivende uddannelse. Sidstnævnte gruppe får valget mellem at gå i uddannelse eller at varetage et nyttearbejde. Uddannelseshjælpen er på niveau med SU. Indtægter og formue bliver trukket fra i kontanthjælpen. Det gælder også ens ægtefælles eller fremover samboendes indtægter og formue.

Især to grupper rammes

Kontanthjælpsreformen rammer især to grupper. Jobparate 25 – 29-årige, som ifølge regeringens beregninger efter reformen

ALLE BELØB ER KR. PR. MÅNED, 2014	MINIMUMS BUDGET OG HØJ LEJE	MINIMUMS BUDGET OG LAV LEJE	DISCOUNT BUDGET IFLG. CASA LAV LEJE
Kontanthjælp udbetalt efter skat	5457	5457	
+ boligsikring jævnfør Borger.dk	950	538	
- husleje 60 kvm lejlighed incl. varme og el	6250	3500	
- mad og drikkevarer	2134	2134	2134
- beklædning	476	476	476
- sundhed og hygiejne	300	300	685
- ferier, internet, TV, tlf, bio, gaver (leg/fritid)	1000	1000	3014
- transport	0	0	746
- dagligvarer	100	100	346
- varige forbrugsgoder (hårde hvidevarer mv)	0	0	797
Overskud pr måned	-3942	-1604	



mister 3.733 kr. om måneden (2013 beløb). Forsørgere, samlevende eller gift med en SU- eller uddannelseshjælp-modtager mister 4.622 kr. om måneden.

LLO's analyse af kontanthjælpsreformen viser:

1. at jobparate unge mellem 25 og 29 år med kompetencegivende uddannelse taber så meget i kontanthjælp, at de reelt sættes på gaden, hvis ikke de finder et arbejde.
2. at samboende ikke-gifte tilskyndes til at ophæve samlivet, fordi samleveren pålægges en forsørgerpligt. I stedet vil man fremleje et værelse hos en ven, der er i arbejde og ikke modtager boligsikring. Det skyldes, at en evt. fremlejeindtægt modregnes i boligsikringen. Udlejer kan ikke modsætte sig fremleje af værelser, hvis lejer fremlejer under halvdelen af antallet af værelser i lejligheden.

I tabellen nedenfor ses, at konsekvensen af kontanthjælpsreformen for en enlig på 25 – 29 år, jobparat med kompetencegivende uddannelse er, at denne kommer ud med et underskud, uanset at vedkommende har fundet en mindre moderniseret højlejlighed eller en af de sjældent udbudte ikke-moderniserede lejligheder med en lavere leje.

Boligen mistes

Lejerens indtægter er kontanthjælp eller fremover en såkaldt uddannelsesydsels- samt boligsikring. Lejen er for en moderniseret lejlighed (høj leje) og en ikke moderniseret lejlighed (lav leje). Udgifterne er absolut et absolut minimums korttidsbudget, som bygger på en meget grov nedskrivning af CASA's discountbudgettet i sidste søjle. Discountbudgettet i tredje søjle er udarbejdet af det anerkendte uafhængige analyseinstitut CASA i 2002, og de enkelte poster er fremskrevet med forbrugerprisindekset til ultimo 2013.

Det ses tydeligt, at lykkes det ikke at fremskaffe jobs til de ledige med kompetencer, vil man have store problemer med at betale huslejen og derfor reelt risikere at miste sin bolig.



I udryddelseslejre som denne i Auschwitz-Birkenau døde millioner af jøder efter et ophold i ghettoen. Hvor er ligheden?

En strid om ord: Ghetto, ghetto

"RIV GHETTOERNE NED", "Send bulldozerne ind".

Sådan blæste fhv. statsminister *Lars Løkke Rasmussen* til kamp mod "ghettoerne" i 2010. Men hvad betyder egentlig ordet ghetto – og hvorfor bruges ordet i alle medier som synonym for udsatte boligområder i 2014?

Ordet getto er italiensk og betyder støberi. Ordet blev brugt om det område, hvor man i Venedig i 1100-tallet tvang alle byens jødiske beboere til at bo. Fra middelalderen og frem brugte man mange steder i Europa at koncentrere den jødiske befolkning i ghettoer - noget der var særdeles bekvemt, når man med jævne mellemrum beskyldte jøderne for at være årsag til alskens ulykker og fordrev dem eller ligefrem slog dem ihjel.

Efter Hitler-Tysklands oprettelse af ghettoer i Østeuropa og derpå følgende udryddelser af beboerne i en skala og med en hidtil uset grusomhed, så må ordet ghetto fremkalde frygt og ubehag. Så hvordan i alverden kan ledende danske politikere, embedsmænd og journalister finde på at bruge ordet ghetto, når de taler om bolig-

områder med sociale problemer? Er det fordi danske politikere, journalister og andre beslutningstagere er historieløse og fuldstændigt uvidende? Næppe.

Forklaringen ligger nok et helt andet sted: Når man bruger ordet ghetto, er det fordi man frygter det, man omtaler. Man er bange for de arbejdsløse/førtidspensionister/enlige mødre/indvandrere/lavtlønnede og andre "suspekter" individer, som man har hørt, opholder sig i disse farlige områder. Man sætter etiketten "ghetto" på, fordi den svarer til ens forestillinger om det triste, grå og farlige sted.

Men kære politiker, kære journalist! I det du kalder en "ghetto", bor der faktisk mennesker. Mennesker med drømme, meninger, familier, arbejde og fritid. Og de er rigtigt trætte af, at deres bolig bliver kaldt en "ghetto".

Så hermed også en bøn fra LLO: Brug ikke ordet "ghetto" om et udsat boligområde. Undlad det af respekt for de borgere, der bor i områderne. Undlad det også af respekt for de mange jøder, som i tidens løb er blevet spærret inde og slået ihjel i ghettoer. Tak!

SÅDAN ER DET AT VÆRE LEJER I DAGENS DANMARK:

Sværere, dyrere og mere usikkert



Flertallet i Boligretten og Landsretten lader det lovlige lejeniveau i moderniserede lejligheder løbe løbsk.



En ting er at være maler og kunne male sin egen lejlighed. Noget helt andet er at få råd til en bolig, man kan betale som ung.

Vi har politisk garanti for, at huslejen ikke sættes fri. Men det vrimler med tiltag, som underminerer eller gradvist afskaffer loftet over huslejen. Eller som forringer lejerens bosikkerhed. Lavindkomst-grupper, singler og mennesker uden formue bliver taberne. De kan ikke finde en bolig i byen, der er til at betale.

LANGT DE FLESTE AF Danmarks 1,7 million lejere bor i en lejlighed, hvor huslejen reguleres sådan, at det er ulovligt, hvis udlejerens kræver markedsleje. Systemet med en husleje, der beregnes efter udlejerens omkostninger, og som holder huslejen en tredjedel under markedslejen, er stadig fundamentet i Danmark. Selvom partiet Liberal Alliance (LA) og en række borgerlige politikere vil afskaffe huslejereguleringen, så garanterer ledelsen i både Venstre og hos socialdemokraterne, at huslejereguleringen ikke røres. Det er en sejr for LLO, som mere end nogen anden organisation har arbejdet for denne garanti til lejerne.

Det vrimler med forringelser

Men så er den heller ikke længere. Det vrimler nemlig med tiltag, som underminerer eller gradvist afskaffer lejereguleringen eller som forringer lejerens bosikkerhed. Det har altid været i lejernes interesse, at der ikke

manglede lejeboliger. Selv om andelen af personer, der bor til leje, er steget, så er tilgangen af lejeboliger ikke rigtige lejeboliger, men alt overvejende tusindvis af dyre ejerboliger, der udlejes midlertidigt til meget høj fri leje (huslejereguleringen gælder ikke for boliger opført efter 1991), indtil ejeren finder det fordelagtigt at sælge. Samtidig er det almene nybyggeri styrtstykket og ligger nu på et historisk lavt niveau. Det almene nybyggeri tegner sig for mindre end 10 pct. af nybyggeriet af lejeboliger siden år 2000.

Spekulationsmodernisering og turborenovering

Samtidigt med denne svigtende tilgang af nye, betalelige lejeboliger, er der - som tidligere beskrevet i Vi Lejere - forsvundet tusindvis af betalelige boliger. De private udlejningsboliger spekulationsmoderniseres indvendigt ved genudlejning, og et hul i lejeloven betyder, at lejen så nærmer sig

markedsleje. Men også de almene boliger turborenoveres i disse år. Boligorganisationerne melder, at der ikke er mange boliger tilbage, som koster under 3.000 kr. pr måned excl. varme og forbrug. Andelsboligerne er mere end tidoblet i pris. En lille andelsbolig kræver, at man kan lægge en halv million på bordet.

Resultatet er, at lavindkomst-grupper, singler og uformuende ikke længere kan finde en bolig i byen, der er til at betale. Af samme grund ser vi tusindvis af lejere, der deler en privat udlejningsbolig i byen. Deling er oftest ensbetydende med, at den ene part lejeretligt bliver taber, fordi lejereren reelt bor på værelse uden en egentlig beskyttelse mod opsigelse.

Spekulanter, stråmænd og let spil

Boligmanglen lokker spekulanterne frem i den private udlejningssektor. Boligportalene tjener styrtende på lejeboligannoncer,



Lavindkomst-grupper, singler og mennesker uden formue bliver taberne. De kan ikke finde en bolig i byen, der er til at betale.

som langt de fleste lejere betaler forgæves for. Småspekulationen trives, kreative udlejere omgår huslejereguleringen ved at leje ud via stråmænd, og en række kommuner giver stadig udlejertyper som *Låsby Svendsen*, der lukrerede på svage familiers bolignød, alt for let spil.

Men den hvide spekulation holder sig heller ikke tilbage. De private udlejere betaler dyre advokater for at få banet vejen for en lejeret, som kan løfte det lovlige lejeniveau så tæt som muligt på markedslejen. Det lykkes trin for trin. Markedslejen kommer ind af bagdøren, fordi flertallet i Boligretten (dommeren og lægdommeren indstillet af udlejerorganisationerne) lader det lovlige lejeniveau i moderniserede lejligheder løbe løbsk. Boligrettens metode er, uanset om det er en moderniseret lejlighed i et storhus eller et småhus, en ny-lejeretlig anvendelse af sammenligningslejemål.

Lejeretten rykker sig

Finanskrise og boligboble har også givet lejeretten et ryk. Flere og flere lejere udsættes nu for tidsbegrænsede kortvarige lejekontrakter, der reelt gør lejeren til nomade på boligmarkedet. Boligrettens dommere er i tvivl om hvilken tolkning af loven, der er den rigtige. Hvis interesse ønskede lovgiverne egentlig,

at lejelovgivningen varetog? En udlejer af en ejerlejlighed, der ikke vil/kan sælge nu, eller en boligløs lejer, der leder efter en tryk bolig. De seneste domme hælder til udlejers fordel.

Ligesom det rumler under overfladen i den private udlejningssektor, rumler det i den almene udlejningssektor. Sociale problemer i almene boligområder, der er blevet alt for overbelastet af kommunens anvisningsret, munder nu ud i, at Højesterets godkender, at lejerfamilier har mistet deres bolig, fordi to af forældrenes børn ikke overholdt husorden. De var bl.a. blevet dømt for forsætlig ildspåsættelse på en børnehave beliggende i boligforeningens ejendom. Sagen handlede om tryghed for alle lejerne i bebyggelsen. Men også om en svigtende social- og forebyggende indsats. Et problem, der burde løses og forebygges via sociallovgivningen, blev nu løst via lejelovgivningen.

Tankeløs anvisning og skæv lovgivning splitter befolkningen

Ellers er det en voldsom stigning i antallet af udsættelser af lejere fra deres lejlighed, der rumler i den almene udlejningssektor. For at modvirke denne udvikling har kommunerne og boligselskaberne fået bedre muligheder for at kikke lejeren over skulderen og udveksle oplysninger om lejerne.

Det seneste tiltag, der rykker på lejernes tryghed i egen bolig, kommer fra arbejdsmarkedspolitikken. Lejere har hidtil risikeret at blive sat ud af lejligheden, grundet indkomstbortfald knyttet til manglende overholdelse af et aktiveringstilbud. Nu skæres kontanthjælpen så voldsom ned for unge jobparate med en kompetencegivende uddannelse, at den unge reelt tvinges ud af lejligheden, hvis den unge ikke finder et arbejde.

I den almene sektor opstod begrebet "et udsat boligområde" eller "ghetto". Kommunernes tankeløse brug af anvisningsretten i den almene sektor og Folketingets passive iagttagelse af, at der blev færre og færre betalelige og tilgængelige boliger i den private udlejningssektor, fik den virkning, at flere og flere almene bebyggelser blev alt for ensartede og skæve, når det gælder beboernes sociale og etniske baggrund. Lægges hertil en skattelovgivning og kreditlovgivning, som klart har favoriseret valg af ejerbolig for selv almindelige indkomster, så har man forklaringen på, at befolkningen er blevet mere opsplittet. Det har skadet trygheden i boligkvarteret, og det har skadet sammenhængskraften i samfundet. Så det er blevet sværere, dyrere og mere usikkert at være lejer i dag.

Det er dumt at fyre for gråspurve

Brug alle radiatorer. Undgå ujævn opvarmning og kolde rum. Sådan lyder nogle af simple råd fra LLOH's byggetekniske rådgiver.

"DET ER DUMT at fyre for gråspurve", var der engang nogen der sagde. Jeg giver dem ret. Det er cirka lige så dumt som at ødelægge sit indeklima og varmeøkonomi ved at bruge sine radiatorer forkert, lufte forkert ud eller hvad vi mennesker engang imellem kommer til at gøre forkert. Det med gråspurve er nu heller ikke det store problem længere, for der er af en eller anden grund ikke så mange tilbage i gadebilledet! Men tilbage til gode råd om opvarmning.

Kontrollér varmekilderne

Varme, fugt, kvaliteten af indeluften, bygningens alder og konstruktioner, som vender ud mod det fri, er sammen med til at gøre opholdet i et rum til en god eller dårlig oplevelse. Der, hvor vi som beboere af et lejemål kan gøre mest, er ved at kontrollere vores varmekilder bedst muligt - kombineret med et bevidst og kontrolleret udluftningsprogram.

Resten er op til bygningens indbyggede egenskaber, fx mekanisk ventilation

Brug alle radiatorer

Hvordan opnår man så en jævn varmefordeling og den bedste udnyttelse af sine "varmekroner"?

Sørg for at varme jævnt op i hele lejemålet til et sted mellem 19 og 22 grader og brug alle radiatorer.

Så opnår man den bedste komfortvarme og den bedste brug af radiatorerne.

Termostaterne skal stå på et sted mellem

3 og 4. Så skulle de gerne regulere sig selv i forhold til rumtemperaturen, så boligens temperatur havner et sted mellem 19 og 22 grader.

Undgå ujævn opvarmning

Undgå ujævn opvarmning af boligen. Det der sker er, at enkelte radiatorer kommer på overarbejde med at varme op for de andre, der er slukket. Vel at mærke med det resultat, at det varme vand, der løber igennem radiatoren, kommer for hurtigt igennem uden at varmen bliver afgivet til rummet og samtidig varmer det område, hvor måleren sidder for meget op, således at den tæller for hurtigt. (Se illustrationen lånt af Dansk Fjernvarme.)

Hvis vi ikke havde målere på, ville den økonomiske del af problemet ikke være så stort, men det er lovpligtigt i lejeboliger, så det er konsekvensen af ikke at varme jævnt op.

Husk også, at en radiator skal være varm i toppen og kold i bunden. Det at den er kold i bunden betyder bare, at den har afgivet varmen til rummet. den står i.

Kolde rum er problematiske

At holde et koldt soveværelse kan være problematisk i forhold til ovenstående. Når mange mennesker alligevel vælger netop dét, er forklaringen formentlig, at det giver en illusion af frisk luft. Det er dog ikke tilfældet. Der er den samme luft i soveværelset som i resten af boligen. Den er bare koldere, og den relative luftfugtighed er pga. den



illustration: Dansk Fjernvarme

lavere temperatur højere. Det ikke sundt. Man kan godt holde et enkelt rum koldere end de andre, men det kæver, at der bliver lukket af ind til det, og det er ikke godt for luftskiftet og risikoen for kondensdannelse. Samtidig vil en eventuel underbo eller nabo komme til at betale for, at rummet er koldt, da der sjældent er isoleret mellem indeliggende bygningsdele, så varmen fra naboerne vil vandre ind.

Sofa op ad radiator

Og til sidst: undgå at stille en stor, tung sofa eller lign. op ad radiatoren. Det svarer nogenlunde til at sætte isolering rundt om radiatoren for at holde varmen inde i den. Hvis så termostatføleren sidder lidt væk og måler rumtemperaturen, mens måleren sidder lunt og godt i sofapolstringen, har man opskriften på en rigtig dyr radiator, da måleren bare tikker derudaf.

SE EVENTUELT DISSE LINKS FOR YDERLIGERE INFO OM EMNET:

<http://www.hofor.dk/baeredygtige-byer/spar-pa-varmen-det-betaler-sig/?print=1>

<http://www.tekniq.dk/PresseOgNyheder/Pressemeddelelser/2012/Marts/BrugDInRadiatorRigtigt.aspx>

<http://sparenergi.dk/forbruger/vaerktoejer/tjeklister/tjekliste-varmeanlaeg/7-tjek-den-nederste-del-af-dine-radiatorer-er>

<http://www.energiamba.dk/default.asp?Action=Details&Item=551>

Sort liste i kampen mod skimmelsvamp:

Skimmel-register i Horsens

Boligministeren sagde nej. Nu handler LLO i Horsens.

BOLIGMINISTEREN VIL ikke oprette et centralt, landsdækkende register over boliger, hvor kommunerne har givet forbud mod beboelse på grund af sundhedsfare. Nu skriver Lejeres LO i Horsens selv til handling.

Afdelingen har netop oprettet sit eget register og lagt det på hjemmesiden. På denne måde vil lejerbevægelsen i Horsens hjælpe lejere, der uden at vide det kan være på vej til at flytte ind i en bolig, der er erklæret uegnet som menneskebolig.

Som formanden for LLO i Horsens, *James Arbøl*, siger:

”Når mindre andre vil, så må vi jo selv gøre arbejdet”.

Han trods dermed en indirekte advarsel fra ministeren, der tidligere har sagt, at etablering af et sådant register ”rejses en række retssikkerhedsmæssige spørgsmål”.

Odense, Frederikshavn, Kolding, Vordingborg

James Arbøl har brevvekslet med boligminister *Carsten Hansen* om sagen. Ministeren fastholder, at potentielle lejere kan gå til kommunen og bede om aktindsigt. Samt at kommunerne allerede i dag har de redskaber, der er nødvendige i medfør af byfornyelsesloven for at dæmme op, give påbud, kondemnere usunde boliger, skaffe erstatningsboliger osv, osv...

Det sidste køber man ikke i LLO Horsens. ”Se på Odense, f.eks. Her skriver Kommunens Plan og Byggeafdeling til en lejer i Haraldsgade, at fordi huset er opført efter gældende regler i 1937 ”kan vi ikke give ejeren et påbud om udbedring”. I Frederikshavn måtte en lejer slæbe kommunen i retten og fik i oktober dom for, at kommunen havde forsømt sin tilsynspligt. I Kolding trækkes tingene ud i halve år (se side ??). Og i Vordingborg anede kommunen ikke hvad den skulle stille op, da en far med tre børn i november henvendte sig med et akut



Susanne Roth Haick fik sin lejlighed i Skolegade, Horsens, erklæret ”uegnet til beboelse”. Udlejeren nøjedes med det, hun kalder ”lappeløsninger” og en ny, intetanende lejer flyttede ind. Samtidig satte udlejeren lejen op med 1.800 kr. pr. måned!

skimmelproblem og syge børn”, siger James Arbøl.

Julebrev til ministeren

Arbøl bruger Odense som eksempel i et brev til ministeren i julemåneden.

”Vores eksempel her er ikke enestående men viser, at lejerne er magtesløse overfor den situation som opstår, når der er skimmelsvamp i deres lejemål. De har brug for at forebygge sygdom hos dem selv og deres børn. I det konkrete tilfælde så lejeren sig nødsaget til at fraflytte en lejlighed, hun ellers havde været glad for”.

Odense underkendes

I sit svar underkender boligminister *Carsten Hansen* den holdning, der åbenbart gør sig gældende i Odense Kommune. Han skriver d. 9/1-2014, at ”Der er ikke tvivl om, at kommunen efter byfornyelsesloven har pligt til at tage hånd om sundhedsfarlige boliger.” Og så føjer han til, at ingen skal bo under sundhedsfarlige forhold ”og det

gælder uanset hvem, der har ansvaret for forholdene og hvilken alder ejendommen har”. Men gå ind i konkrete sager kan han ikke. Han henviser til kommunernes tilsynspligt, deres handlepligt og deres pligt til genhusning.

”Ikke høre- ikke se”-metoden

Det er her, at vandene skiller. *James Arbøl* siger:

”Kommunerne kan jo vælge ”ikke-se-ikke-høre”-metoden. Den er udbredt over hele landet. I by efter by, landsby efter landsby dør lejere med skimmelsvamp-problemer. Ministeren siger, at redskaberne i loven er tilstede for at dæmme op, gribe ind, kondemnere usunde boliger, skaffe erstatningsboliger osv...osv.. Det er bare ikke hans bord. Det er kommunernes. Men kommunerne gør vitterligt ingenting og finder på alle mulige undskyldninger som f.eks. i Odense. Og hvis de gør, tager det alt for lang tid. Imens nedbrydes lejernes helbred. Lejerne skal have nogle redskaber, de kan bruge overfor de modstræbende kommuner. Og disse redskaber skal Christiansborg udstyre dem med via lovgivning. Ellers er lejerne på Herrens mark”.

Dumme-bøder til Horsens Kommune

Horsens-formanden ved godt, at der ikke er noget, der hedder dumme-bøder i politik. Men kan kunne godt tænke sig, at ministeren gav Horsens tekniske forvaltning et par dumme-bøder.

”Når lejere går op til kommunen og siger, de er blevet rådet af Lejernes LO til at henvende sig hos kommunen, så får de det svar, at ”ham James han har ikke forstand på skimmelsvamp! Det er langt ude at behandle borgere på denne måde. De gør kun det, boligministeren opfordrer dem til at gøre og som kommunen har pligt til at handle på”.

Aarhus: 150.000 kr. for at flytte

En tandlægestuderende i Aarhus ville få sin husleje tredoblet efter modernisering. Hun gik til LLO og fik hjælp. Og hun har et vigtigt råd til andre.

FOR TUSINDVIS AF studerende er mødet med lejemarkedet i Aarhus et rent maredridt. Megadyre lejemål eller få og stadigvæk dyre kvadratmeter.

Sådan var det netop ikke for 20-årige *Christina Rasmussen*. Til en fest havde hun hørt om en lejlighed, der blev ledig i et hus i "Aarhus bedste gade", tilhørende en ældre kvinde. Og lejekontrakten? Den kunne hun selv skrive – i hånden. Huslejen? Den fastsatte udlejer til 1.800 kr. for de 75 kvm., incl. vand men ekskl. varme. Til gengæld for den lave husleje var hus og lejlighed alt andet end vedligeholdt gennem årene. Det var kort og godt nedslidt. Opgangen var ikke malet i 60 år.

"Alligevel en fantastisk pris", siger Christina.

Fra 3.000 kr. til 11.000 kr.

I dag er Christina 26 år og mange andre erfaringer rigere om lejemarkedet i Aarhus.

Efter udlejerens død i 2012 blev det gamle byhus med fire lejligheder i Bülowsgade solgt til to bankrådgivere. Straks efter varslede de nye ejere en husleje-forhøjelse til små 3.000 kr. plus forbrug. Det fik Christina til at kontakte LLO i Aarhus, hvor hun i forvejen var medlem. Huslejenævnet gav udlejer ret til at kræve de små 3.000 kr. Men i maj 2013 fulgte et nyt brev om, at udlejer ville iværksætte en gennemgribende reovering. Den ny husleje ville her efter blive 11.290 kr. plus forbrug og Christina skulle genhuses andet steds i byen i 8 måneder. Altså mere end en tredobling af det beløb, Huslejenævnet landede på. De 11.900 kr. er senere nedsat en smule i en ny afgørelse fra Huslejenævnet.



Huset Bülowsgade 35 i Aarhus var med LLO's udsagn "en godbid" for en køber.

Perfekt beliggenhed, nedslidt og velegnet til modernisering og genudlejning til en lovlig, men væsentlig højere husleje. Christina boede på 2. sal. Den ældre mand på kvisten.

Hjælp i LLO

Men alligevel var det et helt uoverskueligt beløb for en tandlægestuderende på SU. Hun gik igen til Lejernes LO, der hjalp med rådgivning og mægling. I første omgang fik LLO sat processen i stå ved at gøre indsigelse til Huslejenævnet. Derved opstod der også en forhandlingsmulighed. Og to dage før juleaften 2013 faldt det hele på plads. Det endte med et forlig, der indebar en hurtig flytning og permanent afståelse af lejemålet mod

en økonomisk kompensation på 150.000 kr. Beløbet var beregnet ud fra det tab, som Christina ville få ved en forhøjet husleje i et tilsvarende lejemål i en anden lejlighed.

Manden på kvisten

På kvisten boede en ældre mand, som også fik hjælp i LLO. Hans problem blev løst ved, at han fik en aftale med køberne og nu får en bedre lejlighed i det centrale Aarhus på 1. sal i stedet for på tredje. Den er ganske vist væsentlig dyrere end den gamle, men han har råd til at bo i den, fordi han ikke stiger netto i husleje i kraft af en pæn boligydelse i det ny lejemål. Hans udlejer betaler også flytteomkostningerne til det nye sted.

LLO: Forlig frem for konflikt

For LLO er de to sager et godt eksempel på, at man kan løse konflikter på det rå boligmarked i Aarhus uden at det betyder krig.

Driftsleder *Jørgen D. Jensen*, LLO: "Forlig er uvant for "kulturen" i Aarhus. Her er den hård og konfliktfyldt. I begge tilfælde fandt vi gode løsninger. Udlejerne opdager, at vi er principfaste og hjælper vores medlemmer, snarere end søger konflikt med dyre advokatudgifter til følge - som det ellers er almindeligt i Aarhus, hvor ejendomsmarkedet er betændt og rigtig, rigtig råt, og hvor forhandlingsløsninger ikke ligger lige for. Der er simpelthen for mange penge i at være et dumt svin i Aarhus".

Et godt råd

Christina er glad og tilfreds med de 150.000 kr. og forliget.

"Jeg havde hverken lyst eller råd til at blive boende under de nye forhold. Jørgen i LLO sagde: "Overvej hvad du vil! Skal hus-

lejen lidt ned, eller vil du af sted med et kontantbeløb eller slet ingenting?" Det var et godt råd. Jeg var selv med til de efterfølgende forhandlinger med udlejerne og deres advokat og var nok indstillet på både det ene og det andet.

Høflighed og god tone

Jeg var hverken vred, sur, nervøs eller ked af det. Jeg havde besluttet at være høflig og ikke piske en stemning op og få en dårlig tone. LLO var enig og tilsluttede sig mit synspunkt om, at anske det som et problem, der skulle løses. Min plan var at bo i lejligheden i minimum hele min studietid. Skulle jeg flytte til et andet og tilsvarende lejemål, ville jeg lide et økonomisk tab pga. forskellen i husleje. Ud fra disse forhold udregnede jeg tabet til 150.000 kr., som jeg derfor burde blive kompenseret for. Det sagde jeg selv på mødet. De nye ejere syntes det var et højt beløb, men ville gå hjem og tænke over det. Efter et par måneder vendte de så tilbage med deres accept og krav om fraflytning straks. Forliget var 150.000 kr. Jeg fik mit depositum på ca. 6.000 kr. tilbage, og en varmeregning på ca. 4.000 kr. blev fratrukket.

Tal om tingene og mød udlejer!

Kan du anbefale andre din egen tilgang til forhandlingerne?

Ja. Men man skal holde sig til det, man har besluttet sig for vedrørende tonen. Forhandlingen kunne jeg ikke have gennemført uden Jørgen Jensen og LLO, for det var ham, der vidste, hvad der kunne lade sig gøre rent juridisk. Skal jeg gi' et råd videre til andre, så skal det være: tænk jer om, hvordan man vil ha' det med sig selv, når man flytter. Man skal kunne se sig selv i spejlet og stille sig selv spørgsmålet, om jeg også selv bidrog til et acceptabelt udfald. Og så skal man holde sig til den plan, man vælger. Tænk også over, hvad der er følelser og hvad der er saglighed. Det er jo ens hjem og jeg kan godt forstå, at man kan føle sig urimeligt behandlet, når det er ens hjem. Men i mit tilfælde måtte jeg også sige: Jamen den ejendom trænger virkelig til at blive gjort i stand. Og det vigtigste er måske hele tiden at sige, at man gerne vil tale om tingene og mødes. Breve og E-mails skærper hurtigt tonen mere end godt er.

Juraen kan hjælpe, men udgangspunktet skal være: hvad er det, vi gerne vil?"

KONFERENCE OM DE ALMENE BOLIGAFDELINGER

LLO har med succes arrangeret konferencer, specielt rettet til mod de almene boligafdelinger. I år bliver der hele to konferencer. Den første holdes lørdag den 10. maj i Odense. Formålet med konferencen er at fremme LLO-afdelingernes mulighed for at organisere flere almene afdelinger samt at yde rådgivning og vejledning til beboerne i den almene sektor. Derudover at sætte fokus på, hvordan man fastholder samarbejdet efter opstarten.

Et opfølgingskursus er planlagt til lørdag den 1. november 2014. Derefter er det meningen, at materialet skal munde ud i et trykt katalog, så mange

flere end deltagerne kan få glæde af oplæg, diskussion og erfaringsudveksling.

Programmet for kurset i maj er ved at blive fastlagt i detaljer, men hovedindholdet ligger klart. Der vil være oplæg om organiseringen af de almene afdelinger, både som sekretariatsaftaler og som lejerforeninger. Sagsbehandlingen i de almene får et særligt punkt. Det samme gør de beboerdemokratiske regler. Én af indlejerne bliver professor, dr. jur. *Hans Henrik Edlund*, der også underviser på konferencer om beboerklagenævn og huslejenævn.

Tilmeldingsfristen er 6. april 2014.

KOLDING: LANG...LANG...LANGSOMT

Det tager sin tid. Meget, meget lang tid i Kolding Kommune, når der skal gribes ind og skrives til handling i forhold til klager om sundhedsfare. Men den 13. januar besluttede Kolding Kommune omsider at erklære en stuelejlighed i en ejendom på Farøvej 2 for uegnet til beboelse. Her boede *Hanne Michelsen* med to mindre børn. Sidste sommer sagde kommunen ellers, at der "ikke er sundhedsmæssig risiko i forbindelse med ophold og beboelse" i punkthusets stuelejligheder.

"Uanvendelig til beboelse"

En anden af lejerne i ejendommen, den stærkt handicappede *Henrik Mink*, klagede allerede i maj 2012 over dårligt indeklima i den dengang kun fire år gamle boligejendom. I februar 2013 erklærede kommunens eget konsulentfirma netop denne lejlighed for "uanvendelig til beboelse" på grund af dårligt indeklima og skimmelsvamp. I maj 2013 tog TV Syd sagen op, og kommunen forsikrede, at den om en uge ville beslutte, om bygherren og udlejeren havde gjort nok for at udbedre skimmelsvampen. Derefter skete der intet afgørende i lang tid, bortset lige fra, at flere fik problemer og flere lejligheder fik konstateret fugt i tag, gulve og vægge og endda væggelus. Dog fik Henrik Mink fjernet skimmelsvampen og malet over i sin lejlighed, hvor der nu igen er skimmelsvamp at se på væggene. Siden maj sidste år har LLO Kolding afventet og krævet en håndfast reaktion fra kommunen – uden held. Næstformanden, advokat *Gert Verner Jørgensen* mener, at der er

grundlag for at nedlægge forbud mod beboelse i 3-4 af de 6 lejligheder.

13. januar i år kom så beslutningen om kondemnering af stuelejligheden, men ikke andre. Det blev dog senere fulgt op af endnu en kondemnering af 1.tv., men først med virkning fra maj.

Chokerende brev

En uge efter kondemneringen fik Hanne Michelsen og fire andre lejere et chokerende brev. De fik meddelelse om, at Huslejenævnet i Kolding på sit møde i december havde truffet to beslutninger. Dels ville nævnet ikke nedsætte deres leje for de måneder, de havde måttet affinde sig med massive problemer på grund af skimmelsvamp. Dels ville nævnet ikke give påbud om vedligeholdelse. Huslejenævnet sidder i fire år, og det var nævnets sidste møde inden en ny fireårs periode, hvortil lejer-repræsentanten nu er udskiftet.

LLO i Kolding, der hele tiden har måttet presse kommunen til handling, har krævet af ejeren og administrator, at der foretages en gennemgribende reovering af huset både inde og ude. Men altså hidtil forgæves. Den konservative, nu tidligere formand for det ansvarlige udvalg i kommunen, *Knud Erik Langhoff*, indrømmer, at han ikke har sat en tidsfrist for at udbedre forholdene, så de ikke længere er sundhedsfarlige.

Nu er Hanne Michelsen fraflyttet. LLO-formand *Peer Marfelt* siger:

"Alle bedst tjent med, at denne ejendom bliver jævnet med jorden".

KJH

LEJERNES LO: KURSER, KONFERENCER, MEDDELELSER

Generalforsamlinger

LLO Lolland Falster

Afholder generalforsamling
Mandag den 27. marts kl. 19,
Strandgade 2
4800 Nykøbing F
Vagner Christensen
Formand

LLO Næstved

Afholder generalforsamling
Mandag den 24. marts kl. 19,
Grønnegade 9
4700 Næstved
Susanne Thomsen
Formand

LLO Slagelse

Afholder generalforsamling
Mandag den 24. marts kl. 19,
Norgesvej 12
4200 Slagelse
Poul-Erik Jensen
Formand

LLO Sønderborg

Der afholdes ordinær generalforsamling
mandag d. 10. marts 2014 kl. 19.00 i bibliote-
ket (grupperum 3-4).
Dagsorden iflg. vedtægterne.
Evt. forslag skal være bestyrelsen i hænde
senest 01. 03.2014.
Holger Soltau,
Formand

LLO Silkeborg

Silkeborg Lejerforening afholder general-
forsamling
torsdag den 27. marts 2013 kl. 19.00
på Medborgerhuset, Bindslevs Plads 5, Sal
C, 8600 Silkeborg.
Dagsorden ifølge vedtægterne.

LLO Birkerød

Der afholdes generalforsamling i LLO Birkerød
mandag den 10. marts 2014 kl. 19
i lokalerne Nobis Mølle 9.
Dagsorden efter vedtægterne.

Kurser og konferencer i 2014:

Lejeretskursus, Lejers rettigheder ,
intro-forløb. Lejeforholdet fra vugge til
grav (minus lejefastsættelsen).
Lørdag den 26. april 2014.

Alment kursus, LLO's rolle ift. den
almene sektor, Strategisk oplæg.
Lørdag den 10. maj 2014.

Nævnskonference, (professor, dr.
jur. Hans Henrik Edlund). Nyheder fra
Beboerklage- og Huslejenævn.
Lørdag den 24. maj 2014.

Lejeretskursus, Lejefastsættelse
for øvede. Opfølgning på intro-
forløb, med bl.a. praktiske opgaver,
gruppediskussioner m.v..
Lørdag den 23. august 2014.

Beboerrepræsentationskursus,
intro-forløb. Grundlæggende om
OMK-lejeberegning, BR's roller og
rettigheder. Lørdag den 04. oktober
2014.

Alment kursus, Videregående
forløb. Lørdag den 01. november 2014.

Lejeretskonference, (Professor,
dr. jur. Halfdan Krag Jespersen). Nye
domme. Lørdag den 15. november
2014.

Nye åbningstider i Birkerød:

Telefontider: Mandag 15-16. Tirsdag, onsdag og fredag 9-12.

Åbent for personlig rådgivning: Mandag fra 16-18. Tirsdag, onsdag og fredag fra 13-16.

Påskeferie i Landssekretariatet

Landssekretariatet holder lukket i dagene op til påske fra mandag den 14. april 2014 til
onsdag den 16. april 2014, begge dage inkl.

VIDSTE DU...

at 993.000 personer bor alene, 1.709.000 bor
to personer i boligen, 2.605.000 personer bor
i en bolig med tre-fem beboere, mens 244.000
personer bor i boliger med seks eller flere
beboere.

...at personer i enfamiliehuse har mest plads, 57
kvm. pr. person, mens personer i etageboliger
må nøjes med 46 m² pr. person.

Åbningstider i LLO's landssekretariat

LLO Landssekretariatet
Reventlowsgade 14, 4., th.
1651 København V
Tlf. 33 86 09 10

Tlf. tid: Man-tors wkl. 10-15
Fredag kl. 10-12

Mail: llodk@llodk.dk

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

X-ORD

RIIS -14	SÆSON- TITEL	URAN FOR- TRYDER	↓	EDB-ORD MÆRE- KAT	TRÆER	VOLT	HELE	BOLIG- BLOK
SÆSON- FEST								
LILLE PARK						GRINE BØRN		
GL. KARAK- TER			ØJET VOKAL	1			JOD	
SKRÆM- ME					ANBI BASE		LITER DRONE	
ENS			DÆKKE BÆST			3		
VOLD- SOM		6						
REAU- MUR		FOK SMAL					BRINT BR. FLOD	
RYGE			8	MÅGE- FUGL				
ENS				ANTAL	RET- NING ØSTRIG			
MÅNE- FASE				NEMES PATTE- DYR				
ILDHU					SPA- NIEN		KILO SOMMER- SPISE	2
PIGE- NAVN				5	SP. FLOD SPØ- GELSE			
				VAND- LØB		STÆVNE		
→ MAR- KER	STORM	FLUOR ENS	4	NORGE HILST		ENS AKAD. GRAD		
UDRYK- NING- KØRETØJ					VINTER- VEJR DRENG			
GRIS								
TYSK- LAND		UDBRUD BESKUE				DAN- MARK SMERTE		
VINTER- LAG				VAND KONS.			SVOVL REX	
OPGAVER					7			SEND IND OG VIND

VINDER AF TRE FLASKER VIN I NR. 4/2014:

Rosé Lindberg, Nordens Plads 4, 2507 2000 Frederiksberg

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

Indsend kodeordet, som dannes af de nummererede felter, senest 17/1 2014

Navn:

Adresse:.....

Postnr..... By:

Indsend krydsen til: "Vi lejere" · Lejernes LO · Reventlowsgade 14 · 4. sal · 1651 København V. Og mærk kuverten "Kryds og tværs".
Kodeordet kan også sendes på mail til Susanne@llo.dk

NYT FRA LEJERNES LO HOVEDSTADEN



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

Udvendig
vedligeholdelsesgennemgang
for bestyrelser i
LLOH's foreninger

FRA MISTANKE TIL HANDLING

Hvor og hvordan finder man bygnings-skader 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 bygnings-skader eller vedligeholdelsesmangler, som udlejer er ansvarlig for at udbedre.

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

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

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

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

ÅBNINGSTID OG TIDSBESTILLING

Åbningstider, NB ændret åbningstid om torsdagen!

Åbningstid for personlige henvendelser:

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

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

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

Bemærk den senere åbningstid om torsdagen som vi har haft i et par måneder for at passe til den senere lukketid end de andre dage. Vi tester stadig hvilke åbningstider, der er de optimale for både medlemmer og medarbejdere, så der kan ske yderligere ændringer, som i så fald også vil blive annonceret i Vi Lejere.

Helligdage

I påsken har vi lukket hele ugen, dvs. fra og med mandag 14. marts til og med mandag 21. marts.

Store Bededag, fredag 16. april, er der lukket for foreningstelefonen.

Torsdag 1. maj er vi lukket. (Foreninger kan kontakte os fredag 2. maj.)

Pga. Kristi Himmelfart har vi lukket fra torsdag 29. maj og er tilbage mandag 2. juni.

Torsdag 6. juni har vi lukket. (Vi er her fredag 7. juni, hvor foreningstelefonen atter er åben.)

Endelig holder vi lukket mandag 9. juni p.g.a. pinsen.

Husk at tjekke www.llo.dk

Her finder du bl.a. vores tilbud om flyttesyn og andre ydelser og arrangementer. Hold også øje med nyheder, evt. lukkedage etc.

Desuden kan vore foreninger logge på Bestyrelsesnettet og alle medlemmer og beboere i vore foreninger kan logge på Medlemsnettet.

Enkeltmedlemmer: Se rabatkortet her i bladet med det nye password.

Foreninger: Se nyt password på Bestyrelsesnet to uger før det skiftes.

Se også password på kontingentopkrævningen. Password skifter fire gange om året.

RABATKORTET

Som du kan se på listen "Medlemsrabatter" på www.llo.dk - Medlemsnettet, kan du få rabat hos mange forskellige forhandlere, blot du oplyser at du er medlem hos os og fremviser et gyldigt rabatkort. Hvis du bruger rabatkortet fra Vi Lejere, så husk at skifte kortet ud når du modtager det næste nummer af bladet.



Vester Voldgade 9, 1., 1552 København V

3311 3075 mandag - torsdag kl. 10-16

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

Password februar: lind

Password marts-april 2014: agurk

Medlemstilbud

Rabatkort for perioden 1. februar til 30. april 2014

Medlemsnummer: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Postnr./By: _____

Tilbudslisten finder du på www.llo.dk - Medlemsnettet

MØD OP OG FÅ INDFLYDELSE I LLO HOVEDSTADEN!

Invitation til møde blandt Lejernes LO i Hovedstadens enkeltmedlemmer (personlige medlemmer).

Tirsdag den 11. marts 2013 kl. 19.00 i sekretariatet, Vester Voldgade 9, 1552 København V.

Tilmelding værdsættes helst senest tirsdag 4. marts, gerne på info@llo.dk.

Dette møde er startstedet hvis du godt vil have indflydelse på principperne og rammerne for vores arbejde. Vi er en medlemsorganisation, så i sidste ende er det medlemmerne der bestemmer.

På mødet vælger Lejernes LO Hovedstadens enkeltmedlemmer sine repræsentanter til Repræsentantskabet, som er foreningens øverste myndighed. Dette sektionmøde er eneste mulighed hvis man som enkeltmedlem ønsker at få formel indflydelse eller stille op til bestyrelsen for LLO Hovedstaden, ligesom det er Repræsentantskabet der vælger bestyrelsen. Det er også Repræsentantskabet som fastsætter kontingenter, og det forventes at der kan ske en del ændringer i priser i år.

Der er en god chance for at blive valgt til Repræsentantskabet på mødet hvis du ønsker det, men du kan også deltage i mødet for at give dit besyv med uden at stille op til noget og fx få en boligpolitisk diskussion eller diskutere kontingent eller andre emner.

Tilmeld dig og kom og vær med, hvis du ønsker at sætte dit præg på Lejernes LO i Hovedstaden eller hvis du ønsker at få en boligpolitisk diskussion.

Der serveres kaffe og kage.

TILBUD TIL IKKE-MEDLEMMER!

For en gangs skyld om et tilbud rettet til dem, der ikke er medlemmer i LLO – endnu!

I forbindelse med de analyser som vi har fået foretaget de sidste par år for at optimere vores service, gik det op for os, at vi sad med en unik mulighed, som de færreste andre virksomheder kan prale af. Vi har lavet en nærmere opgørelse over, hvor mange der kunne være medlemmer som kontakter os - og det er mange! Vi har tidligere pænt fortalt dem, at de var nødt til at blive medlemmer for at få rådgivning. Sådan er det ganske vist stadigvæk, men nu tager vi gerne en lidt længere samtale med ikke-medlemmer om, hvad vi tilbyder.

Den nye vinkel har virkelig givet pote med et stort antal nye tilmeldelser. Jo større vi er, desto mere kan vi gøre og jo større lejerpolitisk vægt har vi, så dette er til gavn for alle medlemmer.

Hvis du har en nabo eller ven, bekendt eller familiemedlem som er lejer eller andelshaver, må du meget gerne opfordre vedkommende til at tage en uforpligtende samtale med os.

Hvis du ikke selv er medlem endnu, synes vi, du skal ringe til os og høre mere om, hvad vi tilbyder.

**10,5 MIO. KR.
TIL MEDLEMMERNE**

Kr. 10.534.841,58. Så meget har vi skaffet i løbet af 2013 til vores medlemmer.

VIDSTE DU...

...at 1.264.000 boliger i Danmark er beboet af en lejer, medens 1.312.000 er beboet af en ejer.

TILBUD TIL MEDLEMMER AF LLO HOVEDSTADEN

Er du nervøs for en stor flytteregning nu

- eller når du flytter ud igen?

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

Indflytningssyn (senest en uge efter overtagelsen)

Vi kommer ud og besigtiger din lejlighed.

Vi gennemfotograferer lejligheden som dokumentation.

Vi gennemgår lejligheden grundigt for fejl og mangler.

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

Du får billeder og rapport udleveret på CD-ROM.

Vejledende flyttesyn

Vi kommer ud og besigtiger din lejlighed.

Vi gennemfotograferer lejligheden som dokumentation.

Vi vurderer, hvor meget du skal sætte i stand.

Vi rådgiver dig om, hvordan arbejderne skal udføres.

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

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

Du får billeder og rapport udleveret på CD-ROM.

Flyttesyn med udlejer

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

Prisen pr. syn, om det er indflytningssyn, vejledende flyttesyn, eller flyttesyn med udlejer, er 2.750 kr. inkl. moms, hvis du er medlem af Lejernes LO Hovedstaden. Læs mere om flyttesyn, priser og mulige rabatter på www.llo.dk

Du kan altid ringe eller skrive til os og få en uforpligtende samtale om vores tilbud. Ring på 33 11 30 75 eller skriv til info@llo.dk.



Konsulenten i "marken" for en lejer på Frederiksberg

En varm hånd til lejere i hele verden

AKTIVE LEJER-AKTIVISTER fra hele verden delte erfaringer og udstak nye mål, da den internationale lejerbevægelses organisation, IUT, holdt kongres i Polens gamle hovedstad, Krakow. De 120 delegerede fra 25 lande var rekord-deltagelse i IUT's historie og deltagerne kunne lige netop presses ind i den gamle officersmesse fra 1800-tallet.

Her sad de officererne – dengang – og diskuterede Polens fremtid, klemmt som landet var mellem de mægtige naboer: Prøjsen, Rusland og Østrig-Ungarn.

Subsidier og skattefordele til ejerboliger

På IUT-kongressen gik det anderledes mere fredeligt for sig, men stadig dybt kontroversielt og overordentligt vigtigt for millioner af lejere, der spejder efter en hjælpende hånd. Kongressens udtalelse om betalelige lejeboliger og deres finansiering er det arbejdsgrundlag, hvormed IUT nu henvender sig til regeringer, myndigheder og politikere. Som IUT-præsident *Sven Bergenstråhle* påpegede, så er dagens politik med subsidier og skattefordele mest rettet mod ejerboliger, skønt et større antal lejeboliger bidrager mere til et stabilt boligmarked og ofte er en modvægt til prisbobler og ustabile samfund.

Den vedtagne handlingsplan fastslår, at IUT skal arbejde for større lejerbeskyttelse og længere varslinger samt udvidelse af den almene/socialle boligsektor.

Store lejerproblemer i Øst- og Centraleuropa

Situationen for lejerne i Østeuropa er et tilbagevendende hovedtema i IUT. Siden Sovjets sammenbrud er massive privatiseringsbølger skyllet hen over hele Øst- og Centraleuropa og efterladt millioner af lejere med store problemer. Nogle blev tilbudt at købe deres stats-eller kommunal-ejede lejlighed, men havde ikke penge til renovering efter mange års misligholdelse. Andre oplevede, at deres ofte attraktive bolig blev overdraget til de oprindelige ejere før kommunist-tiden



og nu blev betragtet som investerings-og spekulationsobjekt. Disse såkaldte "siddende lejere" oplever stor usikkerhed og mangel på beskyttelse. Hertil kommer, at den private boligsektor ikke reguleres og i stort omfang ikke registreres. Det hele bliver ikke bedre af, at Østeuropa kendetegnes ved for lidt socialt boligbyggeri, som gør det svært for især pensionister og enlige forsørgere med børn. (Se også artiklen på bagsiden).

De ultra-liberale i EU

Et tredje hovedtema var lejernes situation i EU-landene og det kommende EU-parlamentsvalg i maj. Hvorfor er EU-valget så vigtigt for lejerne?, spurgte *Barbara Steenberg* fra EU-sekretariatet. Fordi politikere fra EU-landene lige nu trækker deres

støtte tilbage om sociale-og betalelige boliger via en ultra-liberal politik, der kun tilgodeser de allermest trængende. Hun præsenterede fem mål, som IUT kræver af kandidater til EU-parlamentsvalget og som hver især understøtter basiskravet om lejemål, der er til at betale.

LLO med i ledelsen

Svenskeren *Sven Bergenstråhle* fra Ängelholm i Skåne genvalgte som IUT-præsident for en ny treårs-periode. I det daglige assisteres han af generalsekretær *Magnus Hammer*, der har fast base i sekretariatet i Stockholm. LLO i Danmark er repræsenteret i IUT's øverste ledelse af landsformand *Helene Toxværd* og sekretariatsleder *Jørgen D. Jensen*, Skive.



Med denne skæve fodboldbane illustrerer IUT forholdet mellem ejere og lejere på verdensplan.



Sven Bergenstråhle fra Skåne – genvalgt præsident for IUT.



LLO's delegation ved kongressen i Krakow var større end tidligere og udtryk for en voksende interesse for det internationale arbejde. Delegationen er fotograferet foran den gamle officersmesse. Fra venstre: Peter Andersen, Claus Højte, Helene Toxværd, Helle T. Vile, Allan Vesterlund, Poul Erik Jensen, Jan Holm, Jørgen D. Jensen og Jesper Larsen.

44 lande med i IUT

IUT er den internationale lejerbevægelses fælles organisation. Forkortelsen kommer af det engelske International Union of Tenants. Organisationen blev dannet helt tilbage i 1926 og har i dag 64 tilsluttede medlemsorganisationer i 44 lande, primært i Europa. I Nordamerika har USA fået stadig flere lejere og lejernes rettigheder er blevet mere anerkendt end før efter at den finansielle krise satte ind i 2008. Canada har tilsluttet to nye organisationer. I Sydamerika er kun Argentina tilsluttet IUT. Australien har syv medlemsorganisationer fra alle syv stater. Her er den særlige problemstilling, at staterne er med til at finansiere lejerbevægelsen. I Asien er kun Japan med. I Afrika går det trægt. Længst fremme er Sydafrika. Delegerede fra lejerbevægelsen i Nigeria, Elfenbenskysten og Kenya blev nægtet indrejsevisum til kongressen i Polen, angiveligt fordi de polske myndigheder frygtede "afhopning". Kongressen sendte en utvetydig protest herom til myndighederne. Næste kongres holdes i Skotland i 2016, samme år som IUT bliver 90.

BREVKASSE HVAD NU LLO?

Uanmeldt besøg af udlejer

Kære LLO,

Jeg føler mig meget chikaneret af min udlejer. Han er flere gange i den periode, jeg har boet her, kommet uanmeldt på besøg. Han har nu haft ringet og sagt, at der kommer en håndværker og udskifter mit vindue i stuen. Dette er jeg naturligvis glad for, men må han godt bestemme, at der skal komme håndværkerne på næste mandag?

Med venlig hilsen
Else

Kære Else

Tak for din henvendelse.

Det lyder ikke rart at du aldrig ved, hvornår din udlejer kommer forbi, og derfor er der heldigvis nogle bestemmelser i lejeloven som regulerer dette område.

Din udlejer har ikke ret til at komme uanmeldt på besøg og vil have adgang til lejemålet uden god grund. Gør han det igen, kan du oplyse ham om, at det har han ikke ret til, og i yderste tilfælde kan du politianmelde ham for ulovlig indtrængen.

I forhold til håndværkerne, som din udlejer siger kommer på næste mandag, så har du også ret til at sige, at det ønsker du ikke og henvise til, at din udlejer skal varsle med 6 uger, hvornår han eller håndværkerne kommer og udskifter vinduet. Hvis det er et større arbejde, der skal udføres eller noget, som er til stor gene for dig, skal din udlejer varsle det med 3 måneder.

Din udlejer har dog altid ret til at få adgang til lejligheden, hvis det er noget uopsætteligt, eksempelvis en vandskade, brand eller uopsættelige reparationer.

Med venlig hilsen
Kathrin Siim Sørensen
Juridisk medarbejder,
Kontoret Aarhus



Kritisk lejer-aktivist fundet død og brændt

JOLA BRZESKA VAR EN veltalende aktivist i lejerbevægelsen i Polens hovedstad, Warszawa. Hendes lig blev fundet i en skov. Hun var brændt til ukendelighed og kun genkendt på grund af sine briller, nøgler og et høreapparat. I den polske lejerbevægelse er man ikke i tvivl. Jola's brutale død kædes sammen med hendes engagement i lejerbevægelsen og hendes kamp mod skrupelløse spekulanter.

Den sidste lejer

Jola havde kastet sig ud i en kamp mod en af hovedstadens mest kendte og brutale spekulanter og var ved sin død den sidste lejer i en værdifuld boligblok, som ejeren villa have hende smidt ud fra, så kan kunne score gevinsten ved salg. På et tidspunkt påstod han også, at han selv ville flytte ind. Ifølge det venstreorienterede nyheds-site *Libcom.org* startede det med, at 10 personer en dag hamrede på Jola's dør i den kommunale ejendom og meddelte hende, at huset var købt af private. Få dage efter modtog alle lejerne et brev, hvori der stod, at de nu var "illegale beboere", eftersom ejendommen var solgt. Med brevet fulgte et krav om, at de skulle betale 500 euro (ca. 3.730 kr.) om måneden til ejeren i kompensation for, at de nu boede "ulovligt" i hans ejendom. På dette

tidspunkt var Jola's indkomst 350 euro pr. måned. Jola kendte fremgangsmåden alt for godt fra andre sager og vidste, det var ulovligt og afslog at betale. Kommunen ville ikke give hende en anden lejlighed med den begrundelse, at Jola bare kunne flytte hen i datterens lejlighed. Hun besluttede derefter at tage kampen op for at forandre politikken - vel vidende, at tusindvis af andre lejere havde oplevet lignende situationer efter storudsalg af kommunale beboelsesejendomme. Et inferno af chikanerier fulgte.

Brændt levende eller død?

Sagen gik til retten og inden retsafgørelsen påstod ejeren, at Jola skyldte ham 20.000 euro (ca. 150.000 kr.). Så forsvandt Jola på mystisk vis, men blev fundet kort efter i skoven.

Libcom.org, der drives fra London, skriver, at det er uklart, hvorvidt Jola var levende eller død, da hun blev brændt. Nyhedssitet skriver også at politiet ikke har vist overbevisende interesse i at efterforske sagen og ligefrem har været fremme med alternative teorier som "selvmord" og at Jola skulle have været "medlem af en kult".

Jola Brzeska var en af grundlæggerne af Warszawas sammenslutning af lejerforeninger. Hun blev 64 år.

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: onsdag d. 16. april 2014.

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

Oplag: 85.000 Tryk: Color Print