

VI LEJERE

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

JUNI 2020

WWW.LLO.DK

2

Udlejer
krævede 200.000 kr
for et træ

"Blackstone-
indgrebet"
bliver til lov

15 millioner kr. tilbage
til medlemmerne

SAMMEN – HVER FOR SIG I NABOLAGET:

Glæde og nye
venskaber med digitalt
kvarter-netværk



Corona-krise og samfundssind – også i lejeboligerne, tak!

I de seneste måneder har mange af os lært nye ord. Ord vi troede, vi vidste hvad betød har fået ny betydning. De fleste af os havde nok gerne været foruden noget af denne ekstra viden om sygdom, vira, værnemidler, vacciner og forskellige modeller af respiratorer. Men det er en viden, vi har fået, og det er – heldigvis – en viden, vi sammen har kunnet handle på. Vi har kunnet handle på udviklingen, og vores handlinger har – hver for sig og sammen – gjort en forskel.

Et sjældent samlet folketing har under Mette Frederiksens ledelse handlet og handlet med øje for landets og befolkningens velfærd. Der er iværksat hjælpepakker og foranstaltninger over en bred kam, for mange af samfundet dele har været og er fortsat hårdt ramt. Og nu taler så de økonomiske tal deres eget sprog: om underskud på statsfinanserne, krise og en stadigt stigende arbejdsløshed – alt sammen noget vi kender fra tidligere tider og som varsler om hårde tider forude.

Som man kan læse på side 3-4, så er der fra LLOs side taget en række initiativer i et forsøg på at afbøde de værste konsekvenser. Der har været kontakter på tværs af ”normale” skel. I Folketinget er der indgået en bred og vigtig aftale om fremrykning af renoveringer i den almene sektor. En aftale der bliver til gavn for både de almene boliger og de beboere, der i årevis har ventet på renoveringer. En god aftale også for beskæftigelsen og miljøet, som du kan læse mere om på side 21.

Set lidt fra oven så handles der fra politisk side på både pandemien og på den nu efterfølgende krise. Det føles både godt og trygt som borger i Danmark. Det er godt at bo i et land, hvor en sundhedskrise ikke får lov til at udvikle sig til en uahæmmet økonomisk krise, uden at nogen griber ind og prøver at afbøde den. Det er godt at være borger, når et stort



Det er helt oplagt nu at kigge indretningen af boligmarkedet efter i sømmene. Er det f.eks. rimeligt, at nye boliger ikke er underlagt huslejeregulering, sådan som FN ellers har opfordret medlemsstaterne til?, spørger LLO-formanden.

set samlet folketing på denne måde udviser samfundssind.

Spørgsmålet er nu, om dette samfundssind ikke også burde kalde på en fornyet interesse for den måde, som vi har valgt at indrette vores boligpolitik og boligmarked på?

For med en truende udvikling – både i forhold til økonomien og arbejdsløsheden – er det helt oplagt at kigge indretningen af boligmarkedet efter i sømmene. Er det i krisetider og med stigende arbejdsløshed rimeligt og

gavnligt, at private udlejere kan modernisere sig til tårnhøje afkast og en husleje på 9.000-10.000 kr. for en lille treværelses lejlighed? Er det rimeligt, at nye boliger ikke er underlagt huslejeregulering, sådan som f.eks. FN har opfordret medlemsstaterne til? Skal det fortsat accepteres, at gode og betalelige boliger, der kunne bruges til familier, udlejes på lukrative korttidsudlejninger som f.eks. Airbnb og hotellejligheder? Og lejligheder uden bopælspligt? Burde disse ikke udlejes på helt almindelige vilkår? Og hvad med den almene sektor og den lovgivning, der betyder, at kommuner og boligorganisationer for at undgå ghetstostemplet, og i yderste konsekvens salg eller nedrivning af gode almene boliger, må iværksætte restriktive udlejningsregler? I det sidste tilfælde har vi set en helt barok konsekvens der gør, at en SOSU-assistent, som har passet corona-patienter og holdt sundhedsvæsenet i gang eller passet vores gamle og isolerede beboere på plejehjemmene, ikke kan få en almen bolig, fordi hun arbejder mindre end 30 timer om ugen!

I en tid med stigende arbejdsløshed pga. corona-krisen er det helt ved siden af, at man stadig truer de almene boligselskaber og kommunerne med nedrivning eller salg af almene boliger, fordi deres beboere bliver fyret og områderne derfor havner på ghetto-listen. Derfor skal der fra LLO lyde en opfordring til forligspartierne bag ghetto-lovgivningen: genovervej hele projektet! Eller sæt i det mindste de såkaldte ghettokriterier ud af kraft i denne tid, hvor vi med finansministerens ord står over for en dyb og global krise.

I den situation kan svaret ikke være færre betalelige boliger for dem, der bliver hårdest ramt af krisen – det må være, at vi sammen passer på hinanden og vores boliger. Både de almene og de private.



Så mange får hjælp, oplyser Finans Danmark selv.

Finanssektoren:

HÅNDSLÅG OM HJÆLP TIL LEJERNE

Stil jer velvilligt overfor økonomisk klemte lejere! Det sagde LLO-formanden og udlejer-direktøren til bankernes og sparekassernes organisation.

Svar: Vi hjælper, men kontakt banken.

Flere danskere vil blive sat ud af deres bolig, hvis der ikke handles nu”, skrev formanden for Lejernes LO, Helene Toxværd, og direktøren for landets udlejere, Jannick Nytoft, ED, i et fælles brev til finanssektoren, da coronakrisens konsekvenser i marts var åbenbare.

Finans Danmark, der tidligere hed Finansrådet, er en privat interesseorganisation for penge- og realkreditinstitutter, kapitalforvaltning, værdipapirhandel og investeringsfonde i Danmark. Det vil sige realkreditinstitutter, banker, sparekasser, andelskasser og danske filialer af udenlandske banker.

Stil jer velvilligt!

Toxværd og Nytoft, der ellers ofte krydser klinger, gjorde opmærksom på, at 38 pct. af befolkningen bor til leje,

og at mange ufor skyldt vil stå i den situation, at de vil få vanskeligt ved at betale deres husleje i en periode. For udlejerne betyder det, at ”en række udlejere vil stå overfor valget mellem at ophæve (opsige.red.) lejere i restance eller tåle manglende lejeindbetaling”, skrev de og brugte ord som ”tragedie”. Bønnen til bankerne lød på ”at stille sig velvilligt overfor lejere, som måtte have et midlertidigt likviditetsbehov som konsekvens af Covid-19”.

Brevet omtalte også en fælles bekymring for, at lejere, der ikke kan opnå kredit hos deres bank, vil kunne blive tvunget til at optage kviklån for at afværge en udsættelse.

Låneramme, kassekreditter, henstand

Svaret kom hurtigt fra Finans Dan-



Hjælpen kan f.eks være gennem udvidelse af låneramme, forhøjelse af kassekreditter eller henstand med betalinger, skriver finanssektorens direktør, Ulrik Nødgaard.



Helene Toxværd: Op med boligstøtten og gerne en hjælpefond!

marks adm. direktør, Ulrik Nødgaard. I et mail-brev skrev han, at ”den finansielle sektor i en fælles erklæring med regeringen (har) givet håndslag på at ville hjælpe i øvrigt økonomisk set sunde privatkunder og virksomheder, som er midlertidigt hårdt ramt. Det kan fx være gennem udvidelse af låneramme, forhøjelse af kassekreditter eller henstand med betalinger”.

Finans-direktøren medsendte et link til en fælles erklæring om, hvad penge- og realkreditinstitutterne tilbyder privatkunder, som midlertidigt



er bragt i en svær økonomisk situation. Linket er: <https://em.dk/media/13502/faelles-erklæring.pdf>.

Finans Danmarks direktør sluttede: ”Jeg skal derfor opfordre de af jeres medlemmer, der i øjeblikket er økonomisk trængt som følge af krisen om at kontakte deres bank eller realkreditinstitut for at høre om de forskellige muligheder”.

Stort pres

Helene Toxværd var glad for svaret, men også betænkelig. ”Den økonomiske krise er allerede over os, arbejdsløsheden er voldsom, og stadig flere vil i den kommende tid få svært ved at betale huslejen. Trods hjælpepakker, fremrykning af investeringer og f.eks. renoveringer i den almene sektor, så vil presset på huslejen blive betydeligt i den kommende tid.

Skabelon til afdragsordning

Vi har udarbejdet vejledninger og guides, f.eks. om udlejers adgang og fraflytninger under coronakrisen, der kan findes på vores hjemmeside www.llo.dk. Som en del af dette arbejde, har vi f.eks. udarbejdet en skabelon, som den enkelte lejer kan bruge, hvis man har mulighed for at indgå en aftale med sin udlejer om en afdragsordning”.

Sverige: Sæt boligstøtten op

Derudover har LLO-formanden overfor boligminister Kaare Dybvad peget på, at den tyske regering har udsendt et dekret om, at ingen lejere må sættes ud resten af året, hvis det skyldes betalingsmisligholdelse. Den portugisiske regering forbereder et forslag om, at hvis lejere ikke kan betale husleje, så går staten ind og gør det.

LLOs søsterorganisation i Sverige, Hyregästföreningen, har foreslået en fond, der skal hjælpe lejere, som har vanskeligt ved at betale lejen pga. arbejdsløshed. Svenskerne foreslår også, at boligstøtten sættes op. Det tilslutter vi os, siger Helene Toxværd.

læs også side 16

Glæde i LLO:

BLACKSTONE-INDGREBET VEDTAGET AF FOLKETINGET

LLOs landsformand: ”Det er den største forbedring, vi har fået af lejeloven i flere årtier.” Læs her, hvad loven betyder for dig, der bor i privat udlejning.



Helene Toxværd er glad, men undrer sig over, at mange borgerlige partier sætter hensynet til udlejernes ønske om høje afkast over hensynet til lejerne.

Lige før Grundlovsdag fik en tilfreds boligminister Kaare Dybvad sin første store lov vedtaget af et flertal i Folketinget. Loven udmønter den såkaldte ”Blackstone-aftale” og var kulminationen på det arbejde, der startede i 2018, hvor et ekspertudvalg skulle se på huslejeeparagraffen i boligreguleringslovens § 5, stk. 2 (herefter 5,2).

I juni 2019 blev den borgerlige regering skiftet ud, da Mette Frederiksen fik 91 mandater bag sig. Så kom der andre boller på suppen i boligpolitikken. Det ser vi nu resultatet af.

Lovpakken er nemlig ikke kun en ændring af en enkelt huslejeeparagraf, men afhjælper også nogle andre hus-

leje problemer - problemer som LLO tidligere har påpeget.

I forrige nummer af Vi Lejere (nr. 1 2020), beskrev vi den politiske aftale om paragraf 5,2, der blev indgået i april imellem regeringen, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Alternativet. Det er denne aftale, der nu omsat til lov og som 4. juni blev vedtaget af de samme partier. Derimod stemte Venstre, Det Konservative Folkeparti, Radikale Venstre, Liberal Alliance og Nye Borgerlige imod loven, omend med forskellige begrundelser.

LLO på banen

Siden den politiske aftale kom i stand i april, har LLO været i tæt kontakt med flere partier og boligministeren selv for at argumentere for, at aftalen får den ønskede og bedst mulige effekt, når den nu omsættes til lovgivning.

Landsformand Helene Toxværd glæder sig over vedtagelsen. Hun siger: ”Loven er den største forbedring, vi har fået af lejeloven i flere årtier. Selvom loven ikke fuldstændig løser proble-

met med tårnhøje huslejer, er vi meget tilfredse med de markante forbedringer, som et flertal i Folketinget nu gennemfører. Det er forbedringer for lejerne, som LLO har kæmpet for i årevis, og det er derfor en stor glæde, at lovforslaget trods corona-situationen blev prioriteret og gennemført i denne folketingssamling”.

Helene Toxværd kritiserer samtidig en række borgerlige partier: ”Selv i en krisesituation som den vi gennemlever lige nu, så ønsker visse blå partier slet ikke at røre ved de tårnhøje huslejer. Det burde være fuldstændigt ligetil at sikre lejerne i en krisetid, og det er uforståeligt, at disse partier sætter hensynet til udlejernes ønske om høje afkast over hensynet til lejerne.”



Da den borgerlige regering blev skiftet ud for et år siden, kom der andre boller på suppen i boligpolitikken. En stor del af æren herfor tilfalder boligminister Kaare Dybvad. (Foto: Claus Bech).

Spekulantstop, grønne energikrav og huslejebremse

Her kan du læse mere præcist, hvilken betydning loven får, når den træder i kraft d. 1. juli. 2020.

SPEKULANTSTOP:

Der indføres en karenperiode, som betyder, at der efter overtagelse og gennemgribende modernisering af en ejendom skal gå fem år, før lejefastsættelse må ske efter § 5, stk. 2. Dette får stor betydning for mængden af ejendomshandler og vil tilskynde til langsigtede investeringer fremfor kortsigtede. Reglen gælder dog ikke for andelsboligforeninger eller udlejningsejendomme, der ved lovens ikrafttrædelse var andelsboligforeninger. Desuden må udlejer blive ved med at leje de allerede moderniserede lejemål ud efter reglerne i 5,2. Det er således kun lejemål, hvor lejen fastsættes efter almindelige regler, der rammes.

GRØNT INCITAMENT:

Karensperioden på fem år bortfalder, hvis en ejendoms energiklasse hæves med mindst tre niveauer eller energiforbedres for mindst 3.000 kroner per kvadratmeter. Reglen gør det muligt at undgå spekulantstoppet, hvis der laves væsentlige forbedringer af ejendommen. Den høje 5,2-leje fungerer derfor som en gulerod for at have gjort noget ekstraordinært for ejendommens energistandard. De penge, der bruges på disse energiforbedringer, tæller ikke med i beløbsgrænsen for 5,2.

GRØNT ENERGIKRAV:

Der indføres et skærpet grønt energikrav, så der først kan gennemføres forbedringer efter § 5, stk. 2, når ejendommen er bragt op på energiklasse C, eller man har løftet ejendommens energiklasse mindst to niveauer. Der er her tale om en virksom stramning af de nuværende krav til energiarbejder. Ekspertudvalget kunne dokumentere, at 72-80% af 5,2-ejen-

dommene har et dårligere energimærke end energimærke C. Reglen gælder dog ikke for allerede moderniserede 5,2-lejemål.

HUSLEJEBREMSE:

Lejen vil fremover ikke kunne fastsættes væsentligt over det lejedes værdi (i praksis op til 10 procent over), men vil for fremtiden alene kunne fastsættes til maksimalt det lejedes værdi. Der er her tale om en vigtig regel som sikrer, at udlejer ikke længere kan få op til 10% af huslejen ”gratis”. Reglen gælder dog desværre kun for 5,2-lejemål og ikke i fx kommuner, hvor boligreguleringsloven ikke er vedtaget, selvom disse har samme problem.

STØRRE VÆGT PÅ HUSLEJENÆVNETS AFGØRELSE:

I sager der kræver sammenligningslejemål (fx 5,2-sager), skal der lægges vægt på sammenligningslejemål, hvor huslejen er fastsat af huslejenævnet fremfor de lejemål, hvor huslejen ikke er prøvet. Hvis der er nok prøvede lejemål, skal de uprøvede slet ikke tælle, uanset hvor mange der er. Muligheden for at udlejers advokat ”drukner” domstolene i sammenligningslejemål kan således ikke længere bruges, hvis der er tale om uprøvede lejemål.

BESKED OM AFGØRELSE:

Når en beboer har haft en sag i huslejenævnet, skal enten beboerrepræsentationen eller de øvrige lejere have besked, når sagen helt eller delvis falder ud til lejers fordel. Det gælder dog ikke ved husordens-overtrædelser. Udlejer kan blive pålagt straf, hvis han undlader at informere efter loven. Dette sikrer gennemsigtighed således, at hvis en lejer fx får sat sin leje ned, får de øvrige lejere besked og kan se, om de måske også betaler for meget.

FORBUD MOD 'FLYTTE-PENGE':

Det skal fremover være forbudt for udlejer at tilbyde lejer penge for at opsiges eller fraflytte sit lejemål. Lejer må dog stadigvæk gerne forslå et forlig til udlejer.

Du kan læse mere om lovændringerne på llo.dk.

KOMMENTAR

AF ANDERS SVENDSEN,
CHEFJURIST I LEJERNES LO



Hvis din ejendom på 5 år er steget 100 mio. kr. i værdi og den nu falder med 10 mio. kr. – hvor meget har du så tabt – eller vundet?

Udlejerne har de sidste 5 år haft enorme gevinster på at eje deres ejendomme. F.eks. denne (th.) i Vølundsgade på Nørrebro i København, der blev opkøbt af Blackstone.

Fremtiden ser mørk ud, hvis man skal tro udlejernes organisation, EjendomDanmark. Ejerne af de private udlejningsejendomme står til at miste 25-35% af deres ejendomes værdi med Blackstone-indgrebet, siger de. Og skal man tro EjendomDK's generelle udmeldinger, så forfalder byerne og arbejdsløsheden stiger til tårnhøje niveauer, hvis man rører ved udlejernes guldæg - § 5. stk. 2.

Enorme gevinster

Disse dystre fremtidsudsigter blev også fremført d. 28. april i år fra flere borgerlige partier under førstebehandlingen i Folketinget af Blackstone-pakken. Den konservative boligordfører, Mona Juul, citerede tallene direkte. Man må sige, at hun virkelig havde lyttet grundigt til udlejernes forudsigelser.

Men kan det nu passe, at udlejerne taber så mange penge?

Nej, det kan det ikke. For det første er der ingen - ud over udlejerne selv - der rigtigt tror på et fald i størrelsesordenen 25-35%. Jyske Bank har f.eks. antaget, at indgrebet samlet set vil medføre et fald for investeringsejendommene på 6%. Boligministeriet siger 3-8%. Alt dette i en tid, hvor Københavnske investeringsejendommene er steget 100% i de sidste 5 år. Selv hvis EjendomDanmark havde ret i deres påstand, er de stillet ca. som i priserne midt i 2016. Hvis det er Jyske Bank eller Boligministeriet, der har ret, er de stillet som et sted i midten af 2018. Udlejerne har dermed i de sidste 5 år haft enorme gevinster på at eje deres ejendomme – og har således meget at stå imod med – også når en pandemi rammer os.

Coronakrisen bør ikke betyde forringelser for lejerner

Under folketingsdebatten blev der argumenteret for at lade udlejerne gå fri, fordi coronakrisen har medført økomisk usikkerhed for udlejerne.

Men vi kan ikke fortsætte som før coronakrisen.

Ekspertudvalget, der forberedte Folketingets indgreb mod §5.2 kunne dokumentere, at de private huslejer i gennemsnit er steget mere end lønnen hvert år siden siden 1990. Lønnen er således blevet udhulet af de private huslejer, år efter år i snart 30 år. Idéen om, at man ikke vil gøre noget for at løse dette problem, fordi man vil lade udlejerne beholde deres tårnhøje afkast, er stødende.

I tidligere krisetider har man gjort, hvad man kunne for at sikre, at borgernes boligbehov dækkes, også når krisen kradser. Eksempelvis har man tidligere i Danmark indført midlertidigt "huslejestop" og sikret lejerner imod urimelige lejevilkår. FN-rapportør på boligområdet, Leilani Farha, har allerede opfordret til, at der indføres tiltag, som stabiliserer eller reducerer huslejer under den nuværende krise.

Brug for sikkerhed og tryghed

Det er netop i krisetider som disse, at vi mangler de betalelige boliger, der er forsvundet til §5.2. Et fald i indkomst bør ikke betyde, at man er tvunget til at flytte, men fordi de private huslejer med §5.2 er blevet så høje, at de er meget svære at betale med dagpenge eller kontanthjælp, så er der sjældent noget valg.

At droppe kampen for betalelige boliger midt i krisen er uansvarligt. Krisen skal ikke bruges til at sikre udlejers høje afkast. Den skal bruges på at sikre borgerne - herunder lejerner - en sikkerhed og tryghed i deres hjem.

Og så et svar på det indledende spørgsmål i overskriften: Når ens ejendom er steget med 100 mio. og faldet med 10, så har man tjent 90 mio!

UGYLDIG KLAUSUL OM LEJESTIGNING

HEJ CAMILLA,

Jeg har i dag sendt mail til min udlejer, som har fremsat krav om istandsættelse.

Jeg håber, I kan se de 3 vedhæftede filer – og vil læse lejekontrakten igennem.

Bedste hilsener, Liselotte Jensen

SVAR:

Hej Liselotte,

Jeg har læst din lejekontrakt igennem. Her blev jeg opmærksom på, at der er en ugyldig klausul, nemlig kontraktens § 2 om stigning af leje med 100 kr. pr måned.

Da din lejekontrakt blev indgået før 2015 (hvor en ny lejelov trådte i kraft), var det dengang lovligt at vedtage såkaldt trappeleje, hvor huslejen stiger løbende. Det er dog et krav, at reguleringsklausulen både angiver et bestemt beløb og bestemt slutdato. I det her tilfælde er klausulen ugyldig, da den ikke indeholder en slutdato.

Virkningen af en ugyldig reguleringsklausul er, at lejer skal stilles, som havde stigningerne ikke fundet sted.

Du kan jo overveje at tage det her med som argument, når du forsøger at indgå et forlig med udlejer omkring fraflytning. Det kan være, at udlejer



"Vi kan starte en sag i Huslejenævnet med påstand om ugyldighed og tilbagebetaling", skriver LLOs medlemsrådgiver til medlemmet. (Foto: DR TV)

bliver samarbejdsvillig ved udsigten til at skulle betale husleje tilbage til dig.

Alternativt kan vi starte en sag i Huslejenævnet med påstand om ugyldighed og tilbagebetaling. Her vil jeg blot gøre dig opmærksom på, at der er 3 års løbende forældelse af kravet.

Derfor bør du ikke vente alt for længe med at indbringe sådan en sag.

Du ønskes en god påske!

Venlig hilsen, Camilla Stokholm
Medlemsrådgiver.

HUSLEJEN STIGER TIL DET TREDOBBELTE

SPØRGSMÅL OM PARAGRAF 5.2

Jeg bor i en ejendom, hvor lidt over halvdelen af lejemålene er udlejet efter paragraf 5.2. Jeg betaler selv omkostningsbestemt husleje.

Ejendommen har ikke skiftet ejer, og udlejning efter paragraf 5.2 er foregået i mange år. Når lejemål udlejet efter paragraf 5.2 fraflyttes, udlejes de igen på samme vilkår.

Når lejere, som hidtil har betalt omkostningsbestemt husleje flytter, bliver lejlighederne moderniseret med nyt køkken og nyt bad, nye rørforinger, installation

af vaskemaskine, evt. nye gulve, og der bliver opsat forsatsvinduer til gårdsiden, hvor der stadig er gamle, utætte, enkelglas vinduer. Herefter stiger huslejen til næsten det tredobbelte. Mit spørgsmål er om ovennævnte praksis kan fortsætte, efter at den nye paragraf 5.2 lov er trådt i kraft?

Jeg ser frem til at høre fra jer.

Med venlig hilsen,
Aase Rasmussen

SVAR:

Hej Aase, Tak for din mail.

Det vil stadig være muligt at opkræve husleje efter reglen i § 5, stk. 2, når den nye lov træder i kraft. Men det vil foregå under andre vilkår.

Der vil eksempelvis blive stillet

højere krav til energimærkning, og lejerne skal ikke længere acceptere, at 5,2-lejen sættes 10 % højere end i lignende lejemål. Derudover indføres der en karenperiode som betyder, at der efter overtagelse og gennemgribende modernisering af en ejendom skal gå

5 år, før lejefastsættelse må ske efter § 5, stk. 2.

Du er velkommen til at ringe i vores telefontid, hvis du har yderligere spørgsmål.

Venlig hilsen,
Camilla Stokholm, Medlemsrådgiver

Når en vaskemaskine kan medføre opsigelse

Lejerne i private udlejningsejendomme kan komme galt afsted, når de fortager sædvanlige installationer i lejemålet. Hvis man ikke ser sig for, kan opsætningen af en almindelig vaskemaskine i sidste ende medføre, at udlejer kan ophæve lejerforholdet.



Af Katrine Sparrewath Nielsen
cand.jur. i
LLO Hovedstaden

Hvad er lejers installationsret?

For lejere i private udlejningsejendomme gælder der en ret til at foretage installationer af sædvanlige installationer. Begrebet dækker over situationer, hvor installationen ikke i forvejen findes i lejemålet. Der er ligeledes tale om et begreb, der ændrer sig med tiden, da den almindelige levestandard i samfundet udfylder, hvornår en installation er sædvanlig.

I øjeblikket er almindelige hårde hvidevarer som køleskab, fryser, komfur/ovn, vaskemaskiner og tørretumblere samt opvaskemaskiner omfattet af lejers ret. Hertil kan fx brusekabiner, emhætter, mindre ventilationsanlæg samt vandrensning- og afkalkningsanlæg efter omstændighederne også være omfattet. Sædvanlige installationer er defineret ved at kunne indsættes i lejemålet uden at lave om på de eksisterende forhold. En usædvanlig installation kan fx være jacuzzi eller sauna.



Hvornår skal man indhente tilladelse?

Når man lejer en bolig er hovedreglen, at lejer ikke må foretage ændringer i det lejede uden udlejerens samtykke. En ændring af det lejede kan fx være større renoveringer af køkken og bad. De sædvanlige installationer er en undtagelse herfra, som udlejer skal tåle.

Hvornår kan udlejer nægte?

Hvis man som lejer gerne vil benytte sig af sin installationsret og fx sætte en vaskemaskine op i lejemålet, så skal man starte med at sende en meddelelse til udlejer. Udlejer kan herefter modsætte sig installationen hvis:

- 1) Den er usædvanlig
- 2) El- eller afløbskapacitet er utilstrækkeligt
- 3) Installationen er ulovlig

Det betyder, at udlejer godt kan kræve, at man fremsender dokumentation på, at arbejdet udføres håndværksmæssigt korrekt, men

det er op til udlejer at dokumentere det, hvis han mener el- eller afløbskapacitet er utilstrækkelig.

Erstatningsansvar

Lejeren er erstatningsansvarlig for installationen og for skader i lejemålet, der skyldes uforsvarlig adfærd. Det betyder, at har man opsat en opvaskemaskine og den forårsager en vandskade, skal man som lejer betale for udbedringen af ejendommen.

Da udbedringen af vandskader kan være en dyr udgift, har udlejer lov til at kræve, at lejer stiller sikkerhed for en eventuel skade. Dette gøres ved, at lejer dokumenterer, at der er tegnet en indboforsikring som dækker vandskader. Udlejer kan i stedet kræve et ekstra depositum, der skal tilbagebetales ved fraflytning såfremt der ikke er sket skader.

Udfordringer ved installationsretten

Selv om reglen burde være simpel at håndtere, giver den i praksis anledning til problemer. Tvisterne falder typisk i 4 kategorier:

Kategori 1):

Den tidligere lejer efterlader hårde hvidevarer i lejemålet ved sin fraflytning. Selv om udlejer overtager de hårde hvidevarer, kan det være svært for en ny lejer at dokumentere, at de var der ved indflytningen. Ved indflytning skal man som lejer derfor huske at tjekke, om de hårde hvidevarer i lejemålet passer med det oplyste i lejekontrakten

Kategori 2):

Lejer har mundtligt meddelt udlejer, at hun installerer hårde hvidevarer. Hvis der sker ejerskifte, kan det være svært at dokumentere over for den nye ejer, at man har givet korrekt meddelelse inden installationen. Husk derfor altid at afgive meddelelse på skrift.



Kategori 3):

er når lejer glemmer at meddele udlejer, at man foretager installation. Da man har pligt til at give meddelelse til udlejer, skal man derfor gøre dette, når man bliver opmærksom på sin fejl. Udlejer må herefter se, om han har grundlag for at nægte installationen. En lejer kan derfor godt være nødt til at fjerne sin installation, hvis udlejer har ret til at nægte installation.

Kategori 4):

Udlejers ret til at kræve sikkerhed i form af forsikring eller depositum kan give anledning til tvister. Det kan være uenighed om, hvorvidt forsikringsdækningen er bred nok, eller om dækningssummen er høj nok. Det kan også være uenighed om størrelsen på depositummet.

Sanktioner

Huslejenævnet har ikke kompetence til at vurdere, om en installation er omfattet af lejers installationsret. Det betyder, at hvis der opstår uenighed mellem lejer og udlejer som beskrevet oven for, så kan udlejer forsøge at ophæve lejeaftalen. I sidste ende vil det derfor være boligretten, der skal tage stilling til, om en installation er omfattet af lejers ret.

Det betyder, at risiciene for udlejer og lejer er meget forskellige. Udlejer risikerer kun at skulle acceptere ekstra hårde hvidevarer, hvorimod lejer risikerer at blive sat ud af sin bolig, hvis der laves fejl i processen.

LLO-JURISTER SKRIVER PÅ SKIFT:



Anders Svendsen



Jakob Møldrup-Lakjer



Ole Hansen



Rikke Daugaard Jepsen



Katrine Sparreth Nielsen



Louise Jakobsen



Søren Sylvan Müller



Jonas Erhardsen

KØBENHAVN:

FØRSTE ALMENE BYGGERI I NORDHAVN

"Social bæredygtighed i Danmarks dyreste postnummer", kalder Dansk Arkitektur Center det første almene byggeri i København Nordhavn med det kendte postnummer 2150.

I februar blev boligerne i "Orienten" indviet. 95 nye familieboliger på mellem 61 og 115 kvm, 12 almene ungdomsboliger og 24 såkaldte servicelejligheder, som Københavns Kommune kan anvise til beboere med særlige behov. I stueetagen er der børnepasning og erhvervslejemål. Gårdmiljøet er i flere niveauer med legeplads og andre muligheder såsom nyttehaver efter beboernes egne valg.

En lejlighed på 70 kvm. i "Orienten" koster ca. 6.100 kr. pr. måned. En lejlighed på samme størrelse lige ved i Antwerpengade koster ca. 12.000 kr. Men 6.100 kr. er stadig mange penge for en almen bolig. Til sammenligning var der i 2015 33.000 almene lejligheder i København til under 4.000 kr. i måneden. I 2019 var der iflg. DAC 25.000 almene boliger tilbage til denne pris.

En tre-værelses på 85 kvm. koster 8.420 kr. excl. forbrug. Vi lejere talte med et ungt par, der betaler 11.000 kr. pr. måned for 120 kvm., incl. forbrug.

Det er boligselskabet Domea København, der har været bygherre på projektet, som er opført i trekanten mellem Aarhusgade, Sassnitzgade og Helsinkigade.



De nye almene boliger i Københavns nordhavn bliver kaldt "social bæredygtighed i Danmarks dyreste postnummer". Huslejen er fra 6.000 kr. og opefter pr. måned.

Københavns overborgmester, Frank Jensen, ser frem til endnu mere alment boligbyggeri i Nordhavn. Han var netop én af drivkræfterne bag den ændring af planloven, som gav kommunerne mulighed for at kræve, at 25 pct. af boligerne i nye boligområder skal være almene.

KjH

SKIVE:

LLO TRÅDTE TIL PÅ LEJERNES VEGNE

Økonomiudvalget i Skive Kommune tog i november 2019 stilling til, om lejerne i Skive stadigvæk skulle være beskyttet af boligreguleringsloven, som giver lejerne flere rettigheder end lejeloven.

Anledningen var tilsyneladende, at udlejerforeningen EjendomDanmark ville belønne en afskaffelse af boligreguleringsloven med en topplacering over såkaldt "ejendomsvenlighed". Hvis lejer fratages deres rettigheder efter boligreguleringsloven, giver dette nemlig point på udlejernes rangliste.

EjendomDanmarks direktør, Jannick Nytoft, udtalte til Skive Folkeblad: "Min opfordring er, at Skive bør droppe reguleringen af de private lejeboliger, så får de måske guldmedaljen næste gang".

LLO lavede i den forbindelse hørings svar - ligesom andre lejer- og udlejerforeninger.

Kommunens økonomiudvalg valgte derefter at udskyde en eventuel afskaffelse, fordi regeringen i sit lovprogram har planlagt en sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven. Dette havde vi påpeget i vores hørings svar til Skive Kommune.

LLO mener, at lejerne i Skive har krav på den samme beskyttelse som næsten hele resten af landet. 89% af lejerne bor i kommuner, hvor boligreguleringsloven gælder. Når loven skrives sammen, bør vi få de sidste 11% af lejerne med i beskyttelsen.

LLO kæmper for, at lejerne skal have ordentlige forhold - uanset hvor i landet man bor.

FRITZ CALUNDANN ER DØD

Det er med stor sorg, vi erfarede, at vores revisor gennem rigtig mange år, Fritz Calundann, døde d. 30. marts 2020.

Fritz Calundann deltog i afdelingens fælles 70 års jubilæumsreception og mit 50 års jubilæum i januar og nød dagen sammen med os. Han glædede sig rigtigt meget til sin 80 års fødselsdag, som skulle fejres

først i juni. Men helbredet skrantede og havde gjort det i længere tid.

Jeg vil mindes Fritz som et dejligt menneske, der med glæde deltog i foreningens arrangementer og fester.

Æret være hans minde

På afdelingens vegne
James Arbøl

LLO:

KONGRESSEN UDSAT – IGEN

Først skulle en ekstraordinære kongres have været afholdt i i oktober 2019. Så blev den udskudt til foråret 2020. Nu er den så udskudt igen – til oktober i år.

Første gang skyldtes udskyldelsen en forsinkelse af indførelsen af det centrale medlemsopkrævningssystem. Denne gang skyldes det begrænsningen af deltagere i større forsamlinger på grund af coronakrisen.

Den ekstraordinære kongres skal netop tage stilling til vilkårene i den centrale kontingentopkrævning - ikke selve princippet. Det blev vedtaget på den ordinære kongres i oktober 2018 med et markant flertal (62,5 pct.). I vedtagelsen på den ordinære kongres indgik også en beslutning om at oprette decentrale servicekontorer. Her var flertallet endnu større, nemlig 74 pct. for forslaget. Men det, som tilbagesår, er en beslutning om den fremtidige fordeling af kontingenterne ved en opdeling af landskontingent, afdelingskontingent, regionskontingent og et "servicekontingent". Mødested og præcis dato for den ekstraordinære kongres i oktober vil blive meddelt senere til alle afdelinger. Der bliver tale om et én-dages-møde med hovedbestyrelsesmøde aftenen forinden.

Se også artiklen side 18-19.

KjH

LLO-NEJ TIL HUSLEJEBOYCOT

Ukendte "lejere" henvendte sig i april til LLO på en noget usædvanlig måde. På samme dag klæbte de et fire-sider langt "åbent brev" op på husmuren til Reventlowsgade 14 i København og opsatte et banner over indgangsdøren til Vester Voldgade 9, hvor LLO Hovedstaden har kontor. De ukendte, anonyme "brevskrivere" var helt tydelige i deres ærinde. De ønskede, at LLO tager initiativ til en huslejestrejke under coronakrisen. Hverken mere eller mindre!

LLOs landsformand, Helene Toxværd, tog henvendelserne meget seriøst, og svarede prompte de anonyme på LLO's hjemmeside og Facebook. Det blev et nej! Men samtidig en kvittering for, at de har den klare forventning, at det er LLO, der er lejernes talerør. Helene Toxværd takkede for henvendelserne og begrundede sit nej:

"En huslejestrejke vil kun gå ud over de lejere, der ikke betaler deres leje: De ryger på gaden. Det vil LLO ikke være med til", skrev hun og fortsatte:

"I stedet har vi fra LLO's side gjort en række andre ting for at sikre, at lejerne kommer gennem Corona-krisen. Vi har fx:

-Fremsendt en opfordring til boligministeren om at følge FN's anbefalinger: Ingen lejer må sættes på gaden i denne tid.

-Vi har lavet en skabelon for en afdragsordning med udlejer, hvis en lejer ikke kan betale huslejen.

-Vi har fortsat det politiske arbejde, herunder ift. indgrebet mod Blackstone.

-Vi har lavet vejledninger om, hvad man gør som lejer i en coronatid – fx om udlejers adgang og fraflytninger under coronakrisen.

-Vi har sammen med udlejerne fremsendt en fælles opfordring til banker om at hjælpe lejere, der er ramt af krisen og ikke kan betale husleje.

-Vi har deltaget i det internationale arbejde i IUT (International Union of Tenants, som LLO er medlem af) om at håndtere Corona-krisen

Endvidere fremsendt nyhedsbreve til LLO's lokale lejer tillidsfolk om at holde møder og om, hvordan man passer på hinanden

-Og så har vi sørget for, at alle lejere har kunnet få hjælp og vejledning, selv om Danmark har været lukket ned.



Det fire sider lange, anonyme brev var klæbet op på muren til LLOs hovedkontor i Reventlowsgade. Banneret nederst var hængt op over døren til hovedstadsafdelingens kontor i V. Voldgade.

I LLO mener vi generelt, at man skal betale sin husleje. Men vi mener ikke, at det er rimeligt, at nogen sættes på gaden, fordi de ikke kan betale deres husleje i en situation som denne", sluttede Helene Toxværd, der henviste de anonyme og andre lejere til at læse de forskellige nyheder og guides på hjemmesiden LLO.dk

KjH

DIGITALE MØDESTEDER – SAMMEN HVER FOR SIG:



Henrik Jensen, Louise Maria (i midten) og Sussie Cederstrøm Jensen har alle lært hinanden at kende i karmagruppen. Gennem den har de desuden knyttet venskab ude i virkeligheden på trods af, at de bor forskellige steder i Københavns Sydhavn. De er i dag alle tre administratører i gruppen, en post de deler med et fjerde medlem, Tina Thilo, som i sin tid dannede grundlaget for karmagruppen.

HELE NABOLAGET I DIN HÅND

Corona-krisen har forhindret os i at se dem, vi holder allermest af. Manges ensomhed er blevet yderligere udfordret. Men: teknikken tilbyder erstatning og nye fællesskaber. Og det hele virker langt bedre, end det måske lyder. Se bare her i Københavns Sydhavn.

Har du stiftet bekendtskab med et digitalt fællesskab eller en digital interessegruppe på de sociale medier? Et sted, hvor man fx kan spørge om hjælp til at få flyttet et skab, finde tabte genstande, låne en bil, tilbyde at lufte andres hund, dele sin hobby, eller modtage og bortgive ting, som andre eller man selv enten ikke længere bruger eller har fået nyt af. Hvis ikke, så skulle du komme i gang - det er nemmere end du måske tror.

Det digitale mødested og fællesskab er emnet for denne artikel, som ud over at komme med oplagte eksempler også giver dig et par hurtige råd til, hvordan du selv kan igangsætte en gruppe på Facebook.

Hvad er det og hvem er det for?

Et digitalt fællesskab kan være målrettet en intern gruppe, fx i den ejendom du bor i, en hobby, du brænder for eller være

Silent Disco: Silent disco på Johan Kellers Vej i Sydhavn. 200 festglade (men stille) beboere festede sammen - hver for sig

samlingspunkt i et større fællesskab, fx for alle i området, hvor du bor. Interessefeltet kan være enormt bredt eller meget smalt – det kan spænde fra et fællesskab for nybagte mødre til entusiaster for japanske zombiefilm fra 70'erne. Der findes tusindvis af forskellige grupper på de sociale medier. Nogle er åbne, hvor alle kan deltage uden særskilt adgang. Andre er lukkede, hvor adgang kræver en admins godkendelse. Grupperne kan være placeret på forskellige platforme – hjemmesider, Facebook, LinkedIn m.fl. Denne artikel omhandler kun grupper på Facebook, da de er nemme at oprette og kun kræver en personlig facebookprofil.

Hele nabolaget i din hånd

Grupperne har typisk det til fælles, at de er interessefællesskaber for dem, der bidrager og deltager. At være med i et digitalt fællesskab lyder måske distanceret i forhold til at mødes ansigt til ansigt, men i praksis virker det langt bedre, end det måske lyder og kan være udgangspunkt for møder og (nye) venskaber ude i virkeligheden!

"Sydhavnens bedste karmagruppe"

Et konkret eksempel på et velfungerende digitalt fællesskab finder vi i København. Det er gruppen "Sydhavnens bedste karmagruppe". Den blev i juli 2016 startet som et lokalt byttenetværk af sydhavneren Tina Thilo, men udviklede sig hurtigt til et virtuelt samlingssted – en slags forsamlingshus - for alle med bopæl i Københavns Sydhavn. Her gives gode råd, spørges om mangt og meget, bortgives ting og udveksles tjenester.

Det er en lukket gruppe og alle, der bor i Københavns Sydhavn, kan søge om at blive optaget som medlemmer, hvad mange allerede har gjort – gruppen har godt 6000 medlemmer.

Gruppen er så populær, at den er blevet omtalt i flere lokalmedier, bl.a. i kbhliv.dk (<https://kbhliv.dk/valby/valby-nyheder/2019/09/21/et-rent-facebook-hit-moed-sydhavnens-bedste-karma-tina/>)

Kære karmaer!
Jeg havde lyst til at invitere hele bydelen sammen, da vi i lørdags lavede denne episke karantæne-fest på Johan Kellers Vej, 200 mennesker vinkede, skrålede og dansede sammen i bedste karmastil! Med lidt god vilje fra boligsekskabet, eller hvem der nu formidler din lejlighed, så kunne vi måske gentage succesen flere steder i SV?

Silent Events DK har fået 50 nye billeder til albumet The Impossible Party.
30. marts kl. 11:46

THE IMPOSSIBLE PARTY
www.fb.com/events/669342813839230
Bringing people together, apart 🤖👾👽
All photos by Yann Houberg Andersen: ...
Se mere

Peter Thilo vs. har delt et opslag.
i går kl. 10:04

Kære Sydhavnere.
Hold kæft! hvor jeg savner jer.
De to første afsnit af den nye podcast Take Away, er udkommet på Podimo idag.
Vi har studio i 2450 og er støttet af Områdefornyelse Sydhavn. Udover mig, som jo havde Southie på Borgbjergsvej, så er rapperen Uso også vært.
Vi hvier en masse legendariske gæster i studiet, bestiller mad og snakker om alt mellem himmel og jord, imens vi venter på maden.
Når verden virker igen, kommer vi ud og laver nogle liveoptagelser i smukke 2450.
Vi glæder os.
https://m.facebook.com/story.php?story_fbid=258348382252226&id=100982434628485

Take Away - Podcast
i går kl. 09:46
"25 År På Roskilde"

Podcast: "Take Away" - en podcast produceret i Sydhavn.

Både stort og småt søges og gives bort. Her er det en flok gratis bamser.

i går kl. 08:52
Nær Mozarts Plads (NB de kan ikke undvære hinanden)

2 kommentarer

Synes godt om

Kommenter

Ja tak 🙏
Synes godt om - Svar - 1 d

har svaret - 1 svar

Dorte
13. april kl. 11:54

Hurra. Så kom der påske lam på Børnenes Dyremark. Endda hele tre af slagsen til morgen, hvor Bertha fik trillinger. De vil være inde i et af husene nogle dage, så de får ro til at lære hinanden at kende.
I er som altid velkomne til at se forbi, men lad mor og de små have fred. Det er kun dem, der fodrer og tilser får og lam, der må være på folden. Vi opdaterer igen, når der er flere lam 🙏 God 2. påskedag til jer alle.

Jacob og 338 andre
17 kommentarer

Synes godt om

Kommenter

Påskelam: Påskelam på Børnenes Dyremark. Ud over lam, får og alpakaer er her høns, kaniner og heste.

Køb og salg, debat og begivenheder

Karmagruppen har desuden fostret opstart af flere lignende grupper for Sydhavnen:

"Sydhavnen handler", hvor nyt om handelslivet og gode tilbud kan slås op.

"Ting til salg i Sydhavnen" – en salgsgruppe med 6500 medlemmer, hvor medlemmernes private ting og sager kan købes og sælges. Salgsgruppen er oprettet, da selve karmagruppen ikke tillader salg, men kun bortgivelse af ting.

En tredje gruppe er "Sydhavnsdebat"



Charlotte/syerske: Charlotte tilbyder gratis at reparere tøj for folk. En stor succes, som bunken af repareret tøj viser.

Venskaber, tryghed, glæde, hjælp

Her er blot et par udsagn fra beboerne om, hvad karmagruppen betyder:

Louise Maria: "Jeg tror, der er mange der har knyttet venskaber. Jeg har selv med **Sussie, Henrik, Tina, Lasse, og Willy** (selvom vi ikke har set hinanden et godt stykke tid). Og **Mille, Sara, og Kristina** selvom det er gennemder fra tidligere.

Så er der alle dem, man er på nik og hilse med på gaden nu, eller på små samtaler over messenger om dit og dat i ny og næ, som **Christina** i går om planter. Og Jan på mærkelige tidspunkter med mærkelige emner. **Hanne** og jeg har også haft flere gode snakke.

Alt i alt synes jeg, at et digitalt fællesskab på denne måde glider over i at højne

den sociale kapital i området betragteligt, både ved rigtige venskaber, tryghed i hverdagen, ved at man genkender hinanden, glæden ved at give og modtage, og tryghed ved at vide, at man kan få hjælp. Flere har fået hjælp til indkøb, dårlige tider, tunge ting, passet dyr, og alt muligt, bare ved at spørge."

Tina N. Thilo: "Rimeligt enig. Jeg kendte jo ikke et øje, før jeg flyttede hertil - nu tager selv en kort tur i kvateret tog lang tid, fordi man altid lige møder 3-4 fra gruppen, man skal hilse på."

Hvordan opretter man sin egen gruppe?

Det er meget enkelt at oprette nye grupper på Facebook. Du skal være logget ind på din profil.

1. Klik på Opret øverst til højre på Facebook, og vælg Gruppe.
2. Skriv gruppens navn, tilføj gruppemedlemmer, og vælg derefter ønskede privatindstilling for gruppen - om den skal være offentlig, privat eller kun synlig for medlemmer/hemmelig.
3. Klik på Opret.

Efterfølgende kan du gøre den personlig med coverbillede, beskrivelse og formål, retningslinjer mm. samt invitere venner til gruppen. Når gruppen vokser, kan man vælge at have flere administratorer (admins) og på denne måde dele arbejdet med at moderere gruppen.

GODE RÅD OG REGLER

Geografi, målgruppe og formål - hvem er gruppen ment for?

Hvad må man i gruppen? Hvilke regler er der forbundet med aktivitet i gruppen?

Regler for fx blokering - Hvad er konsekvensen, hvis man bryder reglerne?

Salg? Er det tilladt at sælge/tilbyde ting til salg? Hold tonen - er det et debatforum? Jf. blokering - er der en konsekvens?

Hvem er admin(s)? Fortæl hvem der administrerer, vær aktive og synlige.

Links meetup.com, snak-sammen.dk

► ten". Det er et debatforum om stort og småt, da karmagruppen ellers ville drukne i meningsdannere.

"Det sker i Sydhavn" giver oversigt over lokale begivenheder. Endelig er "Sydhavnstippen" en gruppe for et fantastisk naturområde - Tippen - i forbindelse med Valbyparken.

Nye venskaber i den virkelige verden

Alle grupper dækker forskellige områder og behov, men fællesnævneren er, at de binder Sydhavnen digitalt sammen. Samtidig har de forskellige netværk vist sig som værende springbræt for venskaber og møder ude i virkeligheden, hvor mange lokale beboere nu mødes i den virkelige verden og socialiserer - vel at mærke efter at have stiftet et indledende digitalt bekendtskab.



BYGGESKADER: FLERE NYE BYGNINGER OG ISÆR PÅ FACADER

Byggeskadefondens årsberetning for 2019 viser svigt og byggeskader i nybyggede og renoverede almene boligbyggerier. Desuden sætter en række artikler fokus på materialevalg, risikovurdering og Byggeskadefondens to nye guider til kvalitet ved nyt og renoveret boligbyggeri.

Fonden konstaterer, at vi stadig ser en stigende tendens til, at de anmeldte skader vedrører bygninger, der endnu ikke er 10 år gamle. En anden tendens er, at der er færre, men dyrere skader. Halvdelen af skaderne i nye

bygninger vedrører facader, mens resten fordeler sig på skader på altaner, tage og tekniske installationer. Blandt facadeskaderne er revner i puds på isolering stadig en hyppig skadetype. På tage ser vi eksempelvis dyre skader, hvor plader af zink og aluminium er brugt forkert.

En trykt udgave af årsberetningen kan bestilles på bsf@bsf.dk, men kan også downloades her:

https://bsf.dk/media/1893/bsf_beretning_2019.pdf.

LLO VINDER SAG OVER LEJERNES HUS: SKAL BETALE 200.000 KR.

Vi har tidligere omtalt (VL nr. 1/2019), at flere tidligere LLO-afdelinger forsøgte at løbe fra deres gæld til Lejernes Landsorganisation. LLO har forfulgt disse sager, og den første har nu været behandlet ved Retten i Næstved.

Retten afgjorde, at "Lejernes Hus" (tidligere LLO Slagelse) skal tilbagebetale sin gæld til LLO, og at den "udmeldelse", man havde forsøgt, ikke var sket efter LLO's vedtægter.

Lejernes Hus skal således betale sin gæld og sagens omkostninger, i alt mere end 200.000 kr. til LLO.

NYE FRISTER FOR FORBRUGSREGNSKABER

Boligministeren har udsendt fristen for aflevering af forbrugsregnskaber. Dette gælder både for lejere i den private og almene sektor.

Hvis den normale frist for aflevering af forbrugsregnskab udløber eller udløber i perioden d. 4. april til d. 3. oktober, er udlejers frist udsendt således, at regnskabet senest skal være kommet frem til lejerne d. 4. oktober 2020.

INGEN FAMILIEMEDLEMMER PÅ KONTORET – OG SLET IKKE MED LØN

Lejernes LO i Nykøbing F. nåede at holde generalforsamling, før hele landet lukkede ned for den slags mødeaktivitet. I beretningen fortalte formanden, Carsten Olsen, at afdelingen p.t. håndterer 68 aktive sager for de 176 enkeltmedlemmer. Herudover har afdelingen et antal beboerrepræsentationer og flere kommer til. Samarbejdet går godt med Lolland og Guldborgsund Kommunes boligsociale koordinatore, og vi får meget ros for det arbejde, afdelingens rådgivere/sagsbehandlere yder, sagde formanden. Han tilføjede, at der arbejdes for at få nye medlemmer. Et TV-indslag og et efterfølgende Facebook-opslag har straks givet mange henvendelser.

Generalforsamlingen vedtog en tilføjelse til vedtægterne, så bestyrelsesmedlemmer og disses familiemedlemmer ikke kan opnå ansættelse som hverken lønnet eller ulønnet arbejdskraft i den daglige drift, sagsbehandling og rådgivning. Endvidere vedtoges en vedtægtsændring om, at alle, der rådgiver eller sagsbehandler, skal gennemgå LLOs rådgiveruddannelse – samt andre relevante kurser.

Regnskab og budget blev vedtaget.

Carsten Olsen blev genvalgt som formand for en 2-årig periode. Stefan Kropp og Rene Kallegård blev valgt for henholdsvis to år og ét år. Til suppleanter valgtes Ella F. Jensen og Susanne Rasmussen. I bestyrelsen sidder endvidere Michael Holleufer og Birgitte Koborg. Afdelingen er repræsenteret i LLO's hovedbestyrelse ved Marianne Berg. KJH

KRITIK AF KOMMUNER, POLITI OG DOMSTOLE

Formanden for Lejernes LO i Horsens, James Arbøl, aflagde sin 50. beretning på generalforsamlingen i februar. Den og regnskabet blev énstemmigt godkendt.

I beretningen udtrykte Arbøl betænkelighed ved kongresbeslutningen fra 2018 om central kontingentopkrævning, ligesom han var modstander af central sagsbehandling. Det vil, mente han, medføre problemer med at rekruttere LLO-repræsentanter til huslejenævn og boligretterne.

Arbøl kritiserede kommunerne for at svigte lejerne i skimmelsager, ligesom han kritiserede politiet og domstolens adfærd ved bl.a. fagedforretninger.

Kontingentet blev fastsat til 600 kr. for enkeltmedlemmer pr. år.

Alle valg til bestyrelsen var genvalg. Ulrich Christensen blev nyvalgt som revisorsuppleant. KJH

Hvorfor er en budgetkonto en god idé – og hvordan kommer du i gang?

Lad mig slå fast med det samme: En budgetkonto er ikke den eneste rigtige løsning, når det kommer til at holde styr på sin privatøkonomi, og det fungerer ikke nødvendigvis for alle. Der er mange forskellige måder at få et godt overblik over sin økonomi, og dét, der fungerer for dig, er måske ikke den optimale måde for din nabo. Nogle foretrækker, at lønindgang, regninger og forbrug bare kører via én konto, og andre har brug for et mere detaljeret overblik, hvor tingene er delt mere op i form af hhv. en lønkonto og en budgetkonto – og andre igen har ligefrem flere forskellige budgetkonti fordelt ud på kategorier. Jeg har set eksempler på alle 3 modeller (og flere til) i min tid som bankansat, og facit er ikke endegyldigt. Men hvorfor er det overhovedet en god idé at køre sine faste udgifter over en budgetkonto? Det vil vi se nærmere på her.

Bedre overblik

Med en budgetkonto (som - vel at mærke - er taget i brug, er sat rigtigt op og ikke bare figurerer i dit kontooverblik i netbank) er det muligt at få et bedre overblik over dine faste udgifter. Samtidig sikrer du dig, at der bliver sat penge af til de faste udgifter hver måned, f.eks. huslejen, inden du når at forbruge alle pengene. Specielt, da ikke alle udgifter bliver trukket i starten af måneden, er det vigtigt med et godt overblik. Og som vi har været inde på i en tidligere artikel, så kræver det reelt blot én manglende huslejobetaling, før du risikerer at blive sat på gaden af din udlejer, så den del er ret essentiel at have på plads.

Mange vil opleve, at når først de månedlige indbetalinger til budgetkontoen er etableret, tager det ret kort tid hver måned at få styr på sit månedlige budget, hvorefter du kan bruge tiden på noget mere spændende.

Alle de faste udgifter

"Men hvordan får jeg så sådan en prægtig budgetkonto sat op?", tænker du måske nu, mens du hopper ivrigt i sædet i bar begejstring - hvis du da ikke allerede har én. Først og fremmest skal

du starte med at sætte dig ned og tage alle dine faste udgifter og regne sammen, hvad de hver især koster pr. år. Yes, alle de faste udgifter - husleje, fitness, forsikringer, licens, lån, bil etc. Det er i virkeligheden nok her, det største arbejde ligger, da nogle udgifter betales månedligt, nogle kvartalsvis og andre kun én gang årligt. Herefter lægger du alle dine faste udgifter sammen, og dét beløb deler du så med 12, hvorefter du ved, hvad du har faste udgifter for hver måned.

Fast, månedlig overførsel

Dét vil så, som udgangspunkt, være dét beløb, der skal overføres til budgetkontoen hver måned. En god idé er at gøre det, enten samme dag eller dagen efter, at din løn går ind. På denne måde er pengene med det samme væk fra resten af dit månedlige rådighedsbeløb, og du har derved overblik over, hvad der er tilbage til resten af måneden. Hvis du opretter en fast, månedlig overførsel, kan det næsten betragtes som en slags lukket kredsløb, hvor kontooverførslen og betalingen af de faste udgifter stort set hviler i sig selv, og hvor man blot skal tjekke i starten af måneden, at der er dækning til de kommende regninger, og at der ikke er dukket nogle uforudsete eller forhøjede udgifter op.

Du får en løbende buffer

Da nogle udgifter som nævnt f.eks. betales kvartalsvis eller kun én gang årligt, vil nogle måneder naturligt være dyrere end andre. Hele tanken med en fast budgetoverførsel er netop, at du ved at indbetale, hvad der svarer til et månedligt gennemsnit af dine samlede, årlige udgifter, genererer en løbende buffer til de dyre måneder, så du undgår kedelige overraskelser. Sidst, men ikke mindst, er det værd at tilføje, at det er en god idé at gå dit budget igennem en gang om året, da priserne løbende ændrer sig, og måske kommer nye udgifter til, og andre falder fra - eller hvis din situation ændrer sig.



"Tag alle dine faste udgifter og regn sammen, hvad de hver især koster pr. år. Yes, alle de faste udgifter - husleje, fitness, forsikringer, licens, lån, bil etc.", skriver LLOs medlemsrådgiver. (Foto:Stock foto)

Henriette Grage er akademiuddannet i finansiel rådgivning og har 14 års erfaring fra den finansielle sektor. Hun er medlemsrådgiver hos LLO Hovedstaden.

X-ORD

KURT JEPPESEN ER DØD



Tidligere sekretariatschef i LLO, underviser, klummeskriver, rejsesekretær og i en kort periode næstformand i landsorganisationen, Kurt Jeppesen, døde i marts 2020, 64 år. Mange lidt ældre tillidsfolk og medlemmer

husker Kurt fra kongresser og det daglige organisatoriske og politiske arbejde, men også fra den meget populære brevkassen her i bladet "Hva' nu Kurt?".

Kurt Jeppesen var en ildsjæl, en ildsjæl der i årtier brændte for lejerne og lejernes forhold. Det kan være svært at fremhæve enkeltsager, men mange husker nok i særlig grad Kurts store engagement og ihærdige arbejde for, at den paragraf der sikrede, at lejen i småhuse skulle sættes efter den regulerede leje i storhuse, kom ind i loven ved revideringen i 1995.

Efter i årene 1999-2008 at have været ansat i KAB som forretningsfører, afsluttede Kurt sin karriere i LLO som medlemsrådgiver i LLO Hovedstaden i årene 2009-2016. Her var Kurt en meget vellidt kollega, der altid havde overskud til at dele ud af sin store erfaring på lejelovsområdet.

Med Kurt Jeppesens alt for tidlige død har LLO og boligbevægelsen mistet en altid munter og god kammerat, der igennem årtier lagde sin sjæl i arbejdsindsatsen for lejerne og dermed i høj grad prægede hele LLOs arbejde.

Æret være Kurt Jeppesens minde.
Helene Toxværd,
Landsformand

Forbrugerombudsmanden:

KONTAKT OS, HVIS DU HAR BRUGT DIGURA

I forrige nummer af Vi Lejere (nr. 1 2020) omtalte vi en række elektroniske udbydere af lejeretlig rådgivning, som havde nogle tvivlsomme brugervilkår og prisstrukturer. Efter LLO's henvendelse, har Forbrugerombudsmanden svaret LLO, at de allerede behandler en sag imod én af udbyderne, nemlig Digura. Sagen er ved redaktionens afslutning endnu ikke afgjort.

Forbrugerombudsmanden opfordrede desuden bruge af disse hjemmesider til at kontakte dem direkte. Den besked er hermed givet videre.

"Indsend krydsen til: "Vi lejere" - Lejernes LO - Reventlowsgade 14, 4. sal - 1651 København V, og mærk kuverten med "Kryds og tværs". Kodeordet + navn og adresse kan også sendes på mail til: tfr@llo.dk

| RIIS-20 | OP-FORDRING | UD-TAL-ELSE | RUM-MÅL | TRÆTTE | HCA-BOG-TITEL | REX | OVER-KLASSE | NYT SYN I BY-BILLEDET |
|----------------------|-------------|-----------------|------------------|----------------|------------------------|------------------|----------------|-----------------------|
| ASIA-TISK LAND | | | | | | | | |
| OL-DEL-TAGER | | | | | | TO ENS OP-TRÆDER | | |
| HR I LONDON | 3 | | TYSK-LAND | | KAT STED-ORD | | | 1 |
| TONE | | | MUSICAL SKIBSDEL | | | | | |
| LIG | | | | TEGN | 2 | | | |
| URAN | | | | GIVE | | | | |
| | | | | | | | GRAM REAU-MUR | |
| HUS-DYR | ↓ | SPIDS KÆR-TEGNE | | | TO ENS BADE-HAVN | | | ↓ |
| DAME-BUR BRINT | | | | | | VÆRK-TØJ | FOSFOR STJERNE | |
| | | | 4 | UND-VÆREDE | | | | |
| SPØRGE-ORD PLADE | | ØSTRIG STEDORD | | | FLOD VIRUS | | | ↓ |
| | | | 7 | | | | | |
| EKS-HUSTRU TIL ELVIS | ↓ | VÆGT TONE | | | | FERIE-Ø | LARGE SPIONEN | |
| TONE | | | | NEDSLAG FODTØJ | | | | |
| ILT | 8 | GRINEDE ITALIEN | | | TYRKISK TITEL GIGABYTE | | | |
| | | | | | | | 9 | |
| PLADS I KØBEN-HAVN | ↓ | LILLE RUM BUSK | | | | | | |
| MØDES UNGARN | | | | LEVER | SINGU-LARIS | TYRKIET TAL | | |
| | | | | | | | | 5 |
| LEGE-TØJ | | | | | | | | |
| | | | | 6 | | | | |
| BILOMST | | | | | | | | |

VINDER AF TRE FLASKER VIN I NR. 1/2020

Conny Knudsen, Hjerdingsgade 62, Esbjerg

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

Indsend kodeordet, som dannes af de nummererede felter, senest 7/8 2020.

Navn:

Adresse:

Postnr. By:



Trods forsinkelser glæder landsformand Helene Toxværd sig til at kunne præsentere et færdigt medlemssystem for et samlet LLO.

Kortere og sikker vej til LLO

Til gavn for medlemmer og afdelinger tager LLO nu et nyt medlems-system i brug.

Det har i lang tid været et ønske hos LLO's politiske ledelse, at måden hvorpå vi optager medlemmer skal gøres mere enkelt og overskueligt. På samme måde skal tilgangen være nemmere, og det skal gøres datamæssigt mere sikkert at indmelde sig i LLO.

Med det som afsæt har der gennem et stykke tid været arbejdet med at udvælge, teste og oprette et fælles kontingent- og indmeldelsessystem i LLO-regi, et system, som vil give nye muligheder for LLO's medlemmer og afdelinger.

Valget er faldet på systemet Membercare, der udbydes af Groupcare. Systemet er sikkert i brug, nemt at integrere og tilbyder løsninger, som

vi i LLO primært har efterspurgt til et medlemssystem.

En kongresbeslutning

Den egentlige beslutning om et fælles system til at håndtere indmeldelser og kontingentfornyelser blev taget på LLO's ordinære kongres tilbage i november 2018. Her stemte et markant flertal for, at der skulle arbejdes for et nyt medlemssystem, så alle medlemmer på sikker vis håndteres fra ét centralt sted i LLO, men hvor afdelingerne fortsat selvstændigt rådgiver deres medlemmer.

Medlemmer har adgang til egne oplysninger

Det nye system er både praktisk

og tidsbesparende i en lang række henseender, da det vil optimere og automatisere medlemsadministration, kontingentopkrævning og arrangements-administration. Udover lettere og mere smidige arbejdsgange vil potentielle fejl i medlemsdata kunne reduceres betydeligt gennem en række automatiserede arbejdsgange, og data sikres, så de er i overensstemmelse med persondataforordningen.

På Membersitet kan man som medlem bruge en række funktioner, der gør tingene meget nemmere for både medlemmerne og for den fælles administration.

DET KAN MAN SELV

Når et medlem har oprettet sig i Membercare, kan vedkommende selv logge på Membersitet via sit medlemsnummer eller e-mail, hvor man kan:

- opdatere profiloplysninger
- tilmelde sig arrangementer
- se og betale fakturaer til arrangementer
- se og betale fakturaer til medlemskab

Når du som medlem indtaster eller opdaterer dine oplysninger eller tilmelder dig et arrangement, registreres det automatisk i systemet. Systemet overfører fx en kursustilmelding og betaling direkte til arrangementet og registreres på medlemmet. Hvis onlinebetaling ikke er muligt, vil systemet i stedet sørge for udskrivning af faktura og registrerer en efterfølgende indbetaling.

Medlemmer optages i relevante netværk

I Membercare er det muligt automatisk at inddele medlemmerne i netværk - alt efter behov og præferencer. Der kan fx oprettes netværk med medlemskaber og udvalgsposter til alle former for tillidshverv: udvalgs-

og formandsposter, afdelingsbestyrelser, husleje- og beboerklagenævnm. mm.

Der er mange fordele ved at gruppere personer i netværk. En af de mest iøjnefaldende er, at man nemt får et overblik over, hvilke medlemsskaber, udvalgsposter og øvrige tilknytninger personen har og derved kan målrette relevant materiale og kurser tilpasset personens status.

Arrangementer

Membercare indeholder også et arrangementsmodul, hvori kurser, kursusrækker, medlemsmøder, kongresser og konferencer kan udbydes.

Systemet giver mulighed for tilmelding, registrering og betaling – både for kursus, forplejning og overnatning. Desuden kan man som deltager tilvælge påmindelser på enten mail, sms eller brev. Der kan tilknyttes huskelister, så deltager fx kommer til et arrangement med det rigtige materiale. Ved tilmelding og betaling registres data automatisk. Kursustilmeldingen vises på tilmelderens profil, og betalingen figurerer i LLO's økonomisystem.

Covid-19 har skubbet til deadline

Desværre har corona-krisen udskudt de tekniske forberedelser i forhold til medlemssystemet. Planen var, at Membercare skulle testes i LLO Hovedstaden fra marts og være klart til at gå online i april. Dette er naturligvis udskudt, men vi regner fortsat med, at kunne være klar med det nye system for samtlige afdelinger og ikke mindst vores medlemmer til ibrugtag-

UDEBLIVER VI LEJERE...

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

LANDSSEKRETARIATET OG CORONA-KRISEN

På grund af den aktuelle corona-situation er det ikke muligt at møde personligt op på Landssekretariatet. Telefonerne er derimod åbne på 33860910 mandag, tirsdag, onsdag og torsdag fra kl. 10 til kl. 15. Sekretariatet kan derudover kontaktes på mail: llo@llo.dk. Situationen kan ændre sig. Følg udviklingen i den aktuelle åbnings- og telefontid på www.llo.dk

LANDSSEKRETARIATETS kurser og konferencer - efterår 2020

DER TAGES FORBEHOLD FOR ÆNDRINGER

| | | |
|--|--|---|
| WEBINAR Fredag den 19. juni 2020 | WEBINAR - tilmelding via www.llo.dk | Målgruppe: Sagsbehandlere og rådgivere - herunder studerende |
| | Kurset omhandler lovændringerne efter Blackstone-indgrebet, med fokus på rådgivning efter de nye regler. | |
| LEJERET 1 Fredag den 28. august 2020 | Afholdes i: AARHUS (Servicekontoret) | Målgruppe: Sagsbehandlere og rådgivere - herunder studerende |
| | Kurset vil give et overblik over lejeretten og der vil bl.a. blive undervist i: lejerettens plads i dansk ret, lejefastsættelse, forbrugsregnskab mv. | |
| LEJERETS-KONFERENCE v/landsdommer Claus Rohde Lørdag den 29. august 2020 | Afholdes i: ODENSE | Målgruppe: Sagsbehandlere, huslejenævnsmedlemmer og advokater |
| | Landsdommer Claus Rohde fokuserer på ny retspraksis fra maj 2019 til nu og gennemgår nye Højesterets- og landsretsdomme, der er relevante for målgruppen. | |
| NÆVNS-KONFERENCE v/lic.jur., professor H. H. Edlund Lørdag den 19. september 2020 | Afholdes i: ODENSE | Målgruppe: Sagsbehandlere og Advokater |
| | Konferencen vil gennemgå aktuelle problemstillinger og nye udviklinger på lejerettens område. | |
| BR-KURSUS v/Jakob Møldrup-Lakjer Lørdag den 17. oktober 2020 | Afholdes i: KØBENHAVN | Målgruppe: Beboerrepræsentanter i privat udlejning |
| | Kurset henvender sig til beboerrepræsentanter i privat udlejningsbyggeri og skal klæde deltagerne på til bl.a. at forstå vigtige områder af lejelovgivningen herunder huslejfastsættelse (OMK-lejeberegning), vedligeholdelse, modernisering mv. Kurset kan med fordel også bruges til repetition, såfremt man har deltaget tidligere. | |
| LEJERET 2 - TEMADAG Fredag den 13. november 2020 | Afholdes i: KØBENHAVN | Målgruppe: Sagsbehandlere og rådgivere - herunder studerende, der foretager sagsbehandling |
| | Temadag om Lejefastsættelse og brugsrettens overgang. | |

LEJERNES LANDSORGANISATION

Landssekretariatet, Reventlowsgade 14, 4. th.

Tlf. 33 86 09 10

email: llo@llo.dk

Telefontid:

Mandag - torsdag kl. 10-15 og fredag kl. 10-12

www.llo.dk

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



DET ÅRLIGE REPRÆSENTANTSKABSMØDE

som skulle have været afholdt i april 2020, blev aflyst pga. coronakrisen.

Bestyrelsen har besluttet at afholde mødet i september 2020 i stedet for, men det afhænger selvfølgelig af myndighedernes anbefalinger.

Når datoen er fastlagt, vil alle foreninger modtage en ny indkaldelse.

Der vil også blive indkaldt til enkeltmedlemsmøde, så vores enkeltmedlemmer kan vælge repræsentanter til repræsentantskabsmødet.

BRUG DIN MEDLEMSINDFLYDELSE

INDKALDELSE TIL ENKELTMEDLEMS-MØDE - 2. september 2020 kl. 17, i Vester Voldgade 9, 1. sal.

LLOH er medlemmernes organisation, så duk op og vær med til at påvirke hvilke veje, vi skal gå.

Der skal vælges repræsentanter til LLOHs repræsentantskab. Repræsentantskabet er LLOHs øverste myndighed.

Det er her beslutningerne bliver taget og linjerne for det kommende år bliver lagt.

Du kan som enkeltmedlem være med til at påvirke disse beslutninger ved at dukke op til enkeltmedlemsmødet og blive valgt som repræsentant for enkeltmedlemmerne til repræsentantskabet.

Er det noget for dig, så send os din tilmelding med navn og medlemsnummer senest d. 24. august 2020, på mail repskab@lloh.dk eller med post til Lejernes LO Hovedstaden, Vester Voldgade 9, 1. 1552 København V.

Lukkedage Lejernes LO Hovedstaden

Der er ikke mulighed for personlig rådgivning i uge 30 og 31. I disse uger kan man få telefonisk og skriftlig rådgivning.



Hovedstaden

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

Password maj: ged — Password juni-august: kop

Medlemstilbud

1. juni 2020 til 31. august 2020

Medlemsnummer: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Postnr./By: _____

Tilbudslisten finder du på www.lloh.dk - Medlemsnettet

RABATKORTET

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

FRA BORGENS VERDEN ...OG FRA VORES:

FLERE LOVFORSLAG UDSKUDT

Coronakrisen har betydet, at lovgivningsarbejdet på Christiansborg er blevet væsentligt langsommere. Regeringen har derfor udsat flere lovforslag, som det ellers var planlagt skulle vedtages inden sommerferien. De udskudte forslag er:

- Den nye ejerlejlighedslov.
- Sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven.
- Ændring af byfornyelsesloven.

"Blackstone-pakken", som bl.a. ændrer boligreguleringslovens §5, stk. 2, er stadigvæk på lovprogrammet og skulle efter planen vedtages inden sommerferien (og inden den planmæssige ikrafttrædelse d. 1. juli i år.)

NYE MIDLERTIDIGE REGLER FOR ALMENE AFDELINGSMØDER

Som følge af forsamlingsforbuddet har boligministeren besluttet, at de almene afdelingsmøder udskydes. Der skal i stedet indkaldes til nye afdelingsmøder, når forsamlingsforbuddet igen ophæves. De beboerdemokrater, der er på valg, kan fortsætte, indtil det nye afdelingsmøde afholdes.

Ministerens giver desuden boligorganisationerne lov til bestemme huslejestigninger på op til 2% - uden at afdelingsmødet afholdes. Ministeriet giver også boligorganisationen ret til at stille et sådan forslag til skriftlig urafstemning hos beboerne.



30.000.000.000 kr. til almene renoveringer

Kæmpe investering skal gavne lejerne, beskæftigelsen og den grønne omstilling.

I midten af maj fik regeringen vedtaget en boligaftale med et bredt flertal i Folketinget. Aftalen sikrer 30 mia. kr. til renoveringer af almene boliger i perioden 2020-2026.

”Det er den største samlede investering i den almene boligsektor nogensinde. Til gavn for lejerne, den grønne omstilling og beskæftigelsen”, siger boligminister Kaare Dybvad og klima-, energi- og forsyningsminister Dan Jørgensen i en kommentar.

Grøn garanti

Næsten 1 million mennesker bor til leje i den almene boligsektor, men mange af boligerne har behov for at blive renoveret, så de fortsat har

en høj boligstandard. En del af midlerne i aftalen skal derfor gå til en ekstraordinær fremrykning af renoveringsindsatsen i 2020-21, så de 72.000 boliger, som i dag står på ventelisten hos Landsbyggefonden, kan afvikles hurtigst muligt.

Regeringen har samtidig sikret, at boligaftalen bliver grøn. I fremtiden vil langt størstedelen af renoveringerne - efter planen - indeholde grønne elementer.

Udover de 30 mia. kr. laver regeringen og folketingsflertallet også en ny grøn garanti, der giver boligafdelingerne incitament til at energirenovere for yderligere 6 mia. kr.

”Vi kan slet ikke få armene ned igen” sagde formanden for Boligselskabet Nykøbing Mors, efter at hun havde fået en besked om, at der er bevilget 50 mio. kr. her og nu fra Landsbyggefonden til at renovere afdelingen ”Emiliegårdsens” hovedbygning (billedet). Det tidligere plejehjem i fire etager skal bl.a. have elevatorer og energioptimeres. Det er hele 8 år siden, selskabet indsendte en ansøgning om penge til Landsbyggefonden. Nu sker der noget.

Vigtigt for beskæftigelsen

For regeringen har det med aftalen været vigtigt at give et væsentligt bidrag til at holde hånden under beskæftigelsen i den situation, økonomien befinder sig i som følge af coronakrisen. Erfaringsmæssigt er det nemlig danske håndværkere, der udfører mange renoveringsprojekter. Lærlingene får også en håndrækning. I de projekter, der får støtte fra Landsbyggefonden, skal mindst 14 procent af de beskæftigede nemlig være lærlinge.

Se LLO's kommentar i lederen side 2.



Tilbage af træet er nu kun den træstub, Inja Nielsen her sidder på.

Udlejer ville have 200.000 kr for et fældet træ

Inja Nielsen i Søborg fik nedsat sin husleje og 50.000 kr. tilbage, fordi hun gik til LLO og huslejenævnet. Men så fik hun pludselig en stævning og et erstatningskrav på 211.000 kr for et fældet træ.

I to år hørte Inja ingen protester om et træ, hun havde fældet i haven til det hus hun lejer i Søborg. Da hun så gik til LLO for at få sin husleje nedsat ved huslejenævnet, kom der pludselig en stævning med erstatningskrav for det fældede træ på intet mindre end 211.000 kr.

Lejeren vandt

Nu har boligretten i Glostrup i fuld enighed afgjort sagen til Inja Niensens fordel. Udlejers krav om erstatning for en 8 meter høj thuja blev afvist. Det samme blev udlejers krav om en lejeforhøjelse på 1.500 kr. pr. måned. Han og hustruen skal nu i stedet betale 50.000 kr. i sagsomkostninger plus tilbagebetale et større beløb i for meget be-

talt husleje til Inja. Det drejer sig om andre ca. 50.000 kr.

"Nedslidt og dårligt vedligeholdt"

Inja Nielsen bor i en 2-værelses lejlighed på 67 kvm. i et dobbelthus med en lille have og to kælderrum. Hun flyttede ind d. 1. januar 2014 og accepterede en husleje på 8.500 kr. pr. måned. I 2018 fik hun LLO's hjælp til at indbringe huslejens størrelse for huslejenævnet. Samtidig krævede udlejeren en forhøjelse af lejen til 9.500 kr – et krav, der dog blev trukket tilbage.

I Maj 2018 nedsatte nævnet lejen til 7.000 kr. Huslejenævnet konstaterede i sin afgørelse, at 8.500 kr. pr. måned excl. forbrug "væsentlig overstiger, hvad der betales for

tilsvarende lejemål" og fandt iøvrigt huset fra 1933 "nedslidt og dårligt vedligeholdt". Det var denne afgørelse, udlejeren indbragte for boligretten i Glostrup. Men nu medfulgte pludselig et kæmpestort erstatningskrav for det fældede træ. Beløbet 211.000 kr. er baseret på et tilbud fra Birkholm Planteskole i Nordsjælland om genplantning. Tilbudet blev fremlagt af udlejer under sagen og indgår i sagsakterne. Et andet tilbud fra en anden leverandør lød på 143.700 kr.

Omkring huslejens størrelse kom boligretten til samme resultat som huslejenævnet, altså 7.000 kr. pr. måned.

Opdagede ikke fældningen!

Thuja-træet fyldte meget i den lille have og



Inja Nielsen i sit køkken. Før fældningen tog træet al lys og sol.

tog også meget sol og havde en omkreds af 2-3 meter. Retten fandt det ikke godt gjort, at lejereren havde indgået en mundtlig aftale med udlejereren eller ej om fældningen, der skete i sommeren 2016. Der var fuldstændig modstridende forklaringer i retten om dette spørgsmål. Men boligretten fastslår i sin dom, at lejereren må have haft grundlag for at antage, at udlejereren var indforstået med fældningen. Der henvises i denne forbindelse både til et vidne, der overhørte en samtale herom, men også til, som det skrives i dommen: "at krav om erstatning af træet først blev rejst mere end to år efter, at træet var blevet fældet og efter at sagen om lejens størrelse af lejereren var indbragt for huslejenævnet".

Retten finder det direkte "mindre sandsynligt", at udlejer først opdagede, at det 8 meter høje træ var væk under huslejenævnets besøg 1 1/2 år efter fældningen.

Advokaten: Det VAR aftalt

Lejerens advokat, Henrik Palmkvist, København, siger til Vi lejere om den høje pris på genplantning af et tilsvarende træ:

"Jeg tror ikke, at man kan anfægte prisen. Det er ikke bare "lige til" at flytte så stort et træ fra en have til en anden. Men det principielle spørgsmål i sagen var efter min opfattelse: Er det rimeligt at pålægge lejereren så stor en erstatningspligt for det tilfælde, at hun ikke kunne bevise, at hende og udlejer faktisk havde aftalt, at hun kunne fælde træet? - for det VAR aftalt. Bevisbyrden var umulig at løfte for min klient, idet aftalen var kommet i stand som følge af løbende mundtlige drøftelser om emnet. Boligretten kunne derfor være nået frem til, at hun var

erstatningsansvarlig, men det vanskelige spørgsmål var i så fald med hvilket beløb - for kr. 211.250 virker helt absurd og dybt urimeligt. Retten kom frem til, at min klient ikke var erstatningsansvarlig, da udlejer - heldigvis - bekræftede, at der havde været løbende drøftelser om fældning af træet, og lagde til grund, at min klient derved var bragt i den tro, at udlejer var indforstået med fældning af træet. Havde fældningen været rent hærværk fra lejerens side som følge af eksempelvis "vredesudbrud mod udlejer", var hun nok ifaldet erstatningsansvar - og formentlig også med alle kr. 211.250.

Husk: Skriftlig samtykke

Sagen viser vigtigheden af, at man som lejer sikrer sig (skriftlig) samtykke fra udlejer vedrørende dispositioner af væsentlig og større økonomisk karakter, idet udlejer i modsat fald kan drage fordel heraf, hvis det gode samarbejde mellem udlejer og lejer pludselig ophører som følge af uoverensstemmelser. I denne sag var det uenighed om lejens størrelse, som gjorde, at der opstod uoverensstemmelser mellem parterne, og udlejer har fra uoverensstemmelsernes start gjort alt, hvad der står i deres magt for at presse min klient ud af lejemålet".

Ny udvikling

Udlejereren er et aktieselskab ved navn DM Technics A/S, der arbejder med finansiel formidling og har kontor i Hellerup. Ægteparret bag, Inge og Dennis Madsen, har - efter det eklatante nederlag i boligretten - ikke anket sagen. Til gengæld er der nu en helt ny udvikling. Læs artiklen til højre.

Sidste: Nu skal lejereren presses ud

"Nu skal hun åbenbart presses ud med andre midler", siger advokat Henrik Palmkvist om den allersejeste udvikling i sagen. Den er, at udlejer, som er et aktieselskab, har overdraget ejendommen til datteren af selskabets ejer, hvorefter datteren har opsagt Inja Nielsen med den begrundelse, at hun selv vil bo i huset. Det er en opsigelsesmulighed, som aktieselskabet ikke havde, men som nu er muliggjort af overdragelsen".

Uoverensstemmelserne fortsætter derfor med en ny sag i boligretten, der vedrører opsigelsens berettigelse. Henrik Palmkvist er ikke i tvivl om hensigten bag opsigelsen: "Den er efter min opfattelse med al sandsynlighed proforma", siger han.

"Jeg skal presses og stresses"

Og lejereren i huset er enig. "Jeg tror ikke, datteren skal bo her. Jeg kender hende, hun har boet i huset før, og hun bryder sig slet ikke om huset. Nej, hendes forældre er blevet trætte af mig, fordi en ejendomsmægler har fortalt dem, at de kan få 12.000 kr. i husleje. De kører et højt konfliktniveau, fordi de altså kan! Men det er da smadderægerligt og også lidt morsomt, at de laver så mange krumspring. Jeg burde bare pakke mine ting og flytte, men jeg har ikke mulighed for at betale de høje priser mange steder i byen. Nu skal jeg åbenbart både presses og stresses. Men når de kører tingene på denne måde, så sætter jeg hælene i", siger Inja.

LLO HJÆLPER

AF THOMAS VILLARS PETERSEN



Det betaler sig at føre en sag mod sin udlejer.

Kan det betale sig at føre en sag mod sin udlejer? Hvis man er i tvivl, så taler tallene for sig selv. I 2019 hentede LLO 15.255.417 kr. hjem til en del af vores 45.290 medlemmer.

Tallene baserer sig på førte sager om tilbagebetaling af depositum, ind- og fraflytningssager, sager om lejens størrelse, huslejevarslinger, forbedringsforhøjelser og uretmæssige kontraktlige forhold i det hele taget.

2020 tegner godt

I 2020 har vi pr. 30. april hentet mere end 6 ½ mio. kr. hjem til vores medlemmer ved førte sager.

Så ja, hvis du har en sag, kan det godt betale sig at få den ført.

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

Henvendelser vedr. abonnement: llo@llo.dk • Ansv. redaktør: Kjeld Hammer (DJ) – e-mail: Hammermedia@mail.dk • Deadline for næste nummer: fredag den 7. august 2020.

Udkommer fire gange årligt: februar, maj, dog denne gang juni 2020, september og november. Oplag: 66.300 Tryk: Aller Tryk A/S