

# VILEJERE | 01

FEBRUAR 2017

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



**HER ER  
BEVISERNE:  
BOLIGFIDUSEN  
DER FORDOBLER  
HUSLEJEN**

Hvem må flytte ind i min lejlighed?  
– Juristen svarer

Når naboen larmmer

LLO fylder 100 år



# BOLIGFIDUSEN DER FORDOBLER HUSLEJEN

**V**i har sagt det i årevis. Vi har skrevet om det. Og vi har dokumenteret det. Nu gør vi det igen: dokumenterer den helt urimelige virkning af paragraf 5 stk. 2 i boligreguleringsloven, der giver en privat udlejer af ældre boligbyggeri mulighed for at fastsætte sin husleje til markedspris efter en fraflytning, blot lejligheden forinden moderniseres for et bestemt beløb pr. kvadratmeter. Resultatet er, at næste lejer ofte må betale det dobbelte, blot fordi gode og velfungerende køkkener og badeværelser bliver skiftet ud med nye elementer og nye hårde hvidevarer. Ikke større boværdi - blot nyt inventar og enorme huslejer. Det er hul i hovedet, for moderniseringerne dækker ikke efterspørgsel eller behov. Det sker for at kunne sætte lejen op, og det sker hver anden gang, en lejlighed bliver ledig. Konsekvensen er en hård frasortering af beboere. Ind i de nu meget



dyrere lejligheder flytter borgere - ofte flere - og med en helt anden betalings-eвне og/eller modstræbende villighed til at bruge en urimelig stor del af deres disponible indkomst til huslejen.

Inde i bladet dokumenterer vi igen

det helt urimelige i den ordning, som vi har dokumenteret overfor politikere i Folketinget i årevis. Hele tiden kommer der nye boligpolitiske ordførere til i Folketingets ni partier. Derfor gør vi gerne fodarbejdet igen og viser dem, hvordan tingene ser ud ude i den virkelige verden. Og jo. Det gør faktisk indtryk på politikerne på boligområdet - hver gang! Problemet er bare, at der ingenting sker. Heller ikke under den seneste socialdemokratiske-ledede regering. Imens fortsætter skævvridningen af befolknings sammensætningen i storbyerne.

Det kan ikke blive ved! I året, hvor LLO fylder 100 år, afgiver vi gerne det løfte, at vi fortsætter kampen mod den urimelige lovparagraf. Storbyerne skal også være for mennesker med almindelige indtægter. Så må udlejerne nøjes med lidt mindre i afkast.

LÆS OGSÅ TEMASIDERNE 12-17

## TRE POSITIVE UDSAGN OM DEN NYE BOLIGMINISTER

**M**an kan sige i hvert fald tre positive ting om landets nye boligminister, Ole Birk Olesen. For det første kender han sit område indgående som en af de længst siddende i kredsen af partiernes boligordførere, der af uransagelige årsager kommer og går i ét væk.

For det andet har han fra Folketingets talerstol slået fast, at han er bundet af regeringsgrundlaget og ikke vil ophæve huslejereguleringen. Heller ikke selv om han tidligere har erklæret sig som modstander af huslejereguleringen.

"Det indgår ikke i regeringsgrundlaget at huslejereguleringen skal ophæves", sagde han den 7. december 2016 i Folketingets spørgetime.

Og for det tredje, så har han dermed demonstreret, at han besidder en vis fornemmelse for, hvad der kan lade sig gøre og ikke lade sig gøre i dansk boligpolitik.

Så vi byder boligminister Ole Birk Olesen hjertelig velkommen til arbejdet! Vi glæder os til at høre om hans planer og fortælle ham mere om den virkelighed,

lejerne og deres beboerrepræsentanter færdes i. Vi har også nogle gode bud på, hvordan vi sammenskriver og forenkler lejeloven og boligreguleringsloven, når der snart skal evalueres på de seneste lovændringer.

Og så har vi flere gode råd til, hvordan regeringen får opfyldt sin plan i regeringsgrundlaget om flere, små billige boliger. Ingen er vist i tvivl om, at LLO er dybt bekymret for, at det bliver sværere og sværere for almindelige indkomster at finde en betalelig bolig i storbyerne.

# FRA BORGENS VERDEN... OG FRA VORES:



## Fastfrysning af grundskylden forlænges et år

Skatteministeriet har udviklet et helt nyt ejendomsvurderingssystem for ejendomme i Danmark. Det arbejde er nu så langt, at det nye ejendomsvurderingssystem kan tages i brug, så danskerne kan få nye vurderinger i 2019. Regeringen foreslår i den forbindelse - indtil der er blevet forlig om en længerevarende skattereform - at forlænge fastfrysningen af grundskylden med ét år, således at den afgiftspligtige grundværdi for alle ejendomme ikke skal stige fra 2016 til 2017. Fastfrysningen omfatter både ejerboliger og erhvervsjendomme m.v., herunder bl.a. beboelsesejendomme ejet af andelsboligforeninger, private udlejere og almene boligsekskaber. Lovforslaget udmønter en delaftale om finansloven for 2017, indgået den 18. november 2016 mellem venstregeringen, Dansk Folkeparti, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti. Lovforslaget er ikke vedtaget endnu.

LLO's landsformand *Helene Toxværd* har denne foreløbige kommentar: "Vi

er glade for, at aftalen betyder, at også ejendomme til udlejning omfattes af fastfrysningen. For lejerne betaler fuldt ud grundskatterne over huselejen. Regeringen nurser boligejerne med milliarder i skatterabat. Det er rart at se, at man af og til også tænker på lejerne".

## Erhvervslejeloven revideres

Et enigt folketing vedtog i december 2016 et lovforslag, som præciserer hvilke oplysninger, der skal fremgå i forbindelse med vurderingen af markedslejen i erhvervslejemål, når der anvendes sammenlignelige erhvervslejemål. Loven trådte i kraft den 1. januar 2017. "LLO er tilfredse med resultatet, men beklager, at regeringen overhovedet ikke vil lytte til vores ønsker til forbedring af erhvervslejeloven. Oprindeligt ønskede regeringen at fjerne lejerens mulighed for at tilsidesætte et vilkår om tidsbegrænsning og dermed indføre en videre adgang til at tidsbegrænse erhvervslejeaftaler. Det undgik vi blandt andet, fordi LLO sammen med

mange andre i deres høringssvar advarede mod denne meget vidtgående liberalisering, som énsidigt ville forringe erhvervslejerne tryghed og rettigheder", siger LLO's landsformand.

## Effektiviseringen af den almene sektor

Regeringen vedtog i december 2016 sammen med S, SF, RV og DF et lovforslag, der fastsætter et nationalt måltal for effektiviseringer i den almene boligsektor. Lovforslaget, der trådte i kraft 1. januar 2017, indeholder en række initiativer, der skal medvirke til at opfylde det aftalte effektiviseringsmål og styrke fokus på en forbedring af driften, herunder bl.a. initiativer i forhold til boligorganisationernes arbejde, beboerdemokratiske beslutningsprocesser, det kommunale tilsyn samt ændringer vedrørende vedligeholdelse.

"Vi er glade for at der sættes øget fokus på effektivisering af den almene sektor, men vi er kede af, at lovforslaget satte afdelingsbestyrelserne indflydelse ud på et sidespor", siger *Helene Toxværd*.

## STRASBOURG/HERNING:

### Hans og Martin

Det siges, at vi alle har en dobbeltgænger et eller andet sted i verden. Måske mødte LLO's hovedbestyrelsesmedlem, *Hans Agerup*, Herning, sin dobbeltgænger - eller i hvert fald et portræt af ham - da han besøgte EU-Parlamentet i Strasbourg sammen med en delegation af danske socialdemokrater. En medreisende tog dette foto af Hans Agerup foran portrættet på væggen, der viser Europa-Parlamentets formand - den tyske socialdemokrat *Martin Schulz*. Selv parlamentets normalt meget korrekte betjente morede sig over ligheden under foto-seancen. Udover ligheden og partitilhøret er Hans og Martin omtrent lige gamle. Martin er ét år ældre end Hans.



Martin Schultz har netop forladt EU-parlamentet efter fem år som formand. Han går nu efter at blive Tysklands forbundskansler efter valget til september. Hans Agerup fortsætter sit job som buschauffør i Herning.

KjH

## BRØNBY:

### Fornem hæder til Brøndby Strand

Renoveringen af Brøndby Strand Parkerne, kaldet GrønBy Strand, blev sidste sommer udtaget til den europæiske arkitektbiennale i Venedig 2016. Biennalen er verdens største internationale arkitekturbevigthed og havde i år mere end 60 pavilloner.

Den sætter fokus på den kunst det er at skabe arkitektur af høj kvalitet til de mange. I den danske pavillon deltog mere end 130 - realiserede og urealiserede - projekter og 66 tegnestuer. GrønBy Strand var med som det eneste almene helhedsomdannelsesprojekt. Det skete under overskriften "Exit Utopia".

"GrønBy Strand-projektet vidner om boligforeningernes mod til at gentænke den ideologi, som Brøndby Strand Parkerne udspringer fra, og hvor planlæggerne ville have fuld kontrol over mennesker og natur", siger *Arne Cermak Nielsen*, BCVA arkitekter på vegne af Team DOMUS. "Tiden har dog vist, at beboerne har brug for friere rammer, hvor alting ikke er så opdelt: Det grønne og det grå kan forenes, turen fra A til B kan være enklere, kortere om smukkere, og den store skala fra højhusene kan møde en mindre skala, hvor foreningslivet og beboernes initiativer kan styrkes og gøres synlige. Brøndby Strand Parkernes deltagelse blev en enestående chance for at vise hele verden, hvor langt boligforeningerne kan nå, når de udskriver en arkitektkonkurrence og engagerer sig i at fremtidssikre frem for kortsigtede løsninger", tilføjer Arne Cermak Nielsen.

De syv boligafdelinger i Brøndby Strand udskrev i fællesskab en arkitektkonkurrence og valgte efterfølgende netop team DOMUS som vinder med projektet GrønBy Strand.

Den 9. maj kan du komme med på studietur til Brøndby Strand og se og høre det hele selv. Læs annoncen nedenfor.



#### BRØNDBY STRAND I 60 ÅR

LLO Region Øst inviterer medlemmer på en rejse i alment byggeri over 60 år i Brøndby Strand.

Tirsdag d. 9. maj kl. 17.00 ved Brøndby Strand station.

Der bliver budt på et måltid mad.

Pris 100,-kr. pr. person

Tilmelding senest 30. april på [0311@brnet.dk](mailto:0311@brnet.dk)

## HELE LANDET:

### Kend din ret, når du skal genhuses i almen bolig

AlmenNet har med KAB og LLO's bidrag lavet en mængde informationsmateriale målrettet beboere, der bliver genhuset som følge af, at en helhedsplan gennemføres i afdelingen.

Materialet er bestilt af AlmenNet, som er en netværksforening for almene boligselskaber, der arbejder for udvikling og fremtidssikring af almene boligområder.

Her kan du læse om hvilke rettigheder, du har, når du skal genhuses, herunder:

- Hvad kan du kræve af din genhusningsbolig, hvor mange værelser, husleje etc.?
- Hvilke udgifter vil du få dækket i forbindelse med genhusning?
- Hvordan fungerer processen fra afstemning til byggeprojektet er færdiggjort?

Der er tale om et stort nyskabende projekt, og der er samlet viden om området, som ikke tidligere har været samlet ét sted. Det er LLO's håb, at materialet kan give de almene lejere en klarhed over, hvad man har ret til, og hvad man kan forvente, når en helhedsplan gennemføres.

Informationen findes både på [almenet.dk](http://almenet.dk) og [llo.dk](mailto:llo.dk)

## VIBORG:

# ”Sådan nogle gemene ...knægte”

LLO i Viborg har gennem hele 2016 haft stort besvær med at finde frem til og orientere medlemmerne om, at tidl. bestyrelsesmedlemmer i Viborg har løsrevet sig fra LLO og derefter – som de skriver til medlemmerne – ”uretmæssigt har sat sig på såvel medlemmerne som aktiviteterne og dannet en ny lejerforening under Danske Lejere”. På denne måde er mange medlemmer – uden at vide det – blevet medlemmer af Viborg Lejerforening, der ikke er en del af LLO. Mange har også betalt kontingent til Viborg Lejerforening i den tro, at de betalte til LLO.

”Efter at det nu er lykkedes os at få rekonstrueret en oversigt over vores medlemmer,

som bestyrelsen i Viborg Lejerforening uretmæssigt har flyttet over til Danske Lejere og fremsendt en orientering til dem om deres tvangsoverflytning og sagens sammenhæng i øvrigt, så har mange reageret ved at ville tilbage til LLO”, fortæller LLO-formand *Karsten H. Gravesen* i Viborg.

”De ”gamle medlemmer”, som kontaktede os pr. telefon var meget rystede over, at de på denne måde var blevet taget som gidsler. Og som det også blev sagt, så skulle ”sådan nogle gemene ...knægte under ingen omstændigheder have deres penge, for de var jo blevet flyttet over i en anden forening uden deres vidende og accept”.

”Jeg og kasserer *Paul Erik Pedersen* måtte i den forbindelse gøre dem opmærksom på, at de skulle huske at afmelde PBS-aftalen i banken – ellers ville de bare fortsætte med at få opkrævninger fra Danske Lejere. Derudover skulle de overveje at udfylde og returnere en fuldmagt til os i LLO i forbindelse med et retsligt krav mod Danske Lejere om tilbagebetaling af det uretmæssige opkrævede kontingentbeløb”, siger *Karsten H. Gravesen*.

LLO i Viborg holder i øvrigt generalforsamling torsdag den 23. marts kl. 19 i Borgerhuset Stationen, Ll. Sankt Hans Gade 7.

KJH

## NYKØBING F:

# Nye lokaler og ny bestyrelse

Siden *Maria Sønder* blev formand for LLO's region Syd-/Vestsjælland & Lolland-Falster har hun været optaget af at finde nye kontorlokaler til afdelingen i Nykøbing F.

Det er nu lykkedes og 9. januar åbnede afdelingen dørene i gode, lyse og mere medlemsvenlige lokaler i Tværgade 16, stuen. Tværgade er en af de centrale gader i byen. Ved siden af LLO-kontoret ligger sydhavsørernes dagblad, Lolland-Falsters Folketidende, der i øvrigt også ejer ejendommen, og ovenpå bor Radio Sydhavsørerne. Så stort lokalt udsyn og borgerkontakt er der i hvert fald over den nye adresse.

### Nye åbningstider

Åbningen blev markeret med en reception og lidt mad og drikke. I dagens anledning dukkede landsformand *Helene Toxværd* op og gratulerede. Det samme gjorde også Næstved-formanden, *Karl-Erik Rasmussen*, bestyrelsesmedlem i Næstved og næstformand i regionen,

*Niels Olsen*, bestyrelsesmedlem i Næstved *Gitte Leth* og sagsbehandlerne *Anette Borch* og *Marianne Berg*. Folketidende Gruppens økonomichef, *Thomas Alsgren*, bød som udlejer sine nye lejere velkommen på adressen og landsformand *Helene Toxværd* glædede sig over ny aktivitet i denne del af landet. Afdelingens nye formand, *Henning Jægerstrøm* og næstformanden, *Søren Kvick*, tog sig godt af gæsterne, som også talte enkelte medlemmer.

”Nu bliver vi rigtig synlige i gadebilledet”, sagde *Maria Sønder*, der mener, at Lolland-Falster er blevet ”forsømt” de senere år. Flytningen betyder også nye åbningstider og ny sagsbehandler. Og bestyrelsen under ét er såmænd også forholdsvis nye.

Der telefontid hver mandag fra kl. 14-16 og mulighed for personligt fremmøde samme dag i tidsrummet kl. 14-15.30. Telefonnummeret er: 5486 1632.

KJH



Bag de fire vinduer i gadeplan er LLO nu flyttet ind.



God stemning på åbningsdagen. Fra venstre: *Niels Olsen*, *Henning Jægerstrøm*, *Helene Toxværd*, *Marianne Berg* og *Maria Sønder*.

## BALLERUP:

### Først i landet med smart pakkepostanlæg

Danskerne nethandler som aldrig før, og i beboerforeningen Bispevangen i Ballerup har de nu gjort det endnu nemmere for sig selv at modtage pakkerne fra den stigende e-handel. Beboerforeningen har nemlig som den første i Danmark fået opsat et pakkepostanlæg, hvor man automatisk får besked via e-mail, når PostNords pakkebude har lagt pakken klar til afhentning.

"For de nethandelende har det stor betydning, at pakkerne nemt og bekvemt kan modtages i en travl hverdag. Med det nye pakkepostanlæg har beboerne i Bispevangen gjort det endnu lettere, fordi de kan få pakkerne leveret tæt ved hoveddøren, selvom de ikke er hjemme, og på denne måde slippe for turen til posthuset", siger *Carsten Dalbo*, chef for e-Commerce og Logistics i PostNord.

Det nye pakkepostanlæg har 10 pakkebokse og



Når postbuddet leverer en pakke i anlægget, sendes der automatisk en e-mail til modtager om, at den er klar til afhentning.

kan bruges både til at modtage og sende pakker. Det er det første af sin slags herhjemme og er tilsluttet både strøm og internet. Det betyder, at når postbuddet leverer en pakke i anlægget, sendes der automatisk en e-mail til modtager om, at den er klar til afhentning. Pakkepostanlægget er placeret ved beboerforeningen Bispevangens fælleshus midt i bebyggelsen. Beboerforeningen har 115 husstande, hvoraf omkring halvdelen af husstandene pt. er tilmeldt pakkepostanlægget.

## FOLKETINGET:

### Nye boligordførere - igen igen

Der rokeres livligt på posten som boligpolitisk ordfører i Folketingets partier. Efter valget i juni 2015 kom der seks nye ordførere, hvoraf de fem var nyvalgte medlemmer af tinget. Siden har både DF, S og SF skiftet ordfører.

Efter dannelsen af den borgerlige trekløver-regering i november har både de Konservative, LA og V fået nye politiske ordførere. Den hidtidige ordfører hos de Konservative, *Nasar Khader*, er blevet afløst på posten af *Anders Johansson*. Han var førstesuppleant til Folketinget for *Mai Mercado*, der som bekendt blev børne- og socialminister.

Anders Johansson er 35 år og 2. viceborgmester i Ærø Kommune. Helt ny med folketingsarbejdet er han dog ikke. Han har nemlig i to perioder afløst *Mai Mercado* som stedfortræder. Første gang, da hun i 2015 tog en måneds pause fra folketingsarbejdet på grund af graviditetsgener. Anden gang, da hun i 2016 gik på barselsorlov.

I sine vikarperioder har han været ordfører på bl.a. uddannelses- og forskningsområdet.

#### LA og V

I Liberal Alliance har *Villum Christensen* afløst *Ole Birk Olesen*, der blev transport-, bygnings- og boligminister. *Villum Christensen* har været medlem af Folketinget siden 2008. Han er 62 år og institutleder fra Slagelse, hvor han også repræsenterer sit parti i byrådet.

I Venstre er *Britt Bager* blevet boligpolitisk ordfører efter at posten siden juni 2015 har været varetaget af hele to kolleger. *Britt Bager* er 40 år og har en bred uddannelsesmæssig baggrund som cand.jur., cand.soc. i politisk kommunikation og ledelse, ligesom hun har en master i journalistik.

## HORSENS:

### LLO-formand i opgør med byrådet

Formanden for LLO i Horsens, *James Arbøl*, har kastet sig ud i et opgør med Horsens Byråd om nogle af byrådets store beslutninger i det forløbne år. "Hvad tænker de folkevalgte i byrådet på?", spørger LLO-formand *James Arbøl* i et stort opsat læserbrev i Horsens Folkeblad. Han henviser til en række afgørelser om ejendomme og planlægning. Alle sammen beslutninger af stor betydning for byen og dens skatteborgere.

Og *Arbøl* har noget at have sin kritik i. Han har i årevis påpeget det ulovlige i, at ejendomme i Horsens stod tomme og forfaldt, men ifølge loven skulle være lejet ud. "Her kunne kommunen ikke stille noget op", skriver LLO-formanden. Når det så drejer sig om kommunen selv som udlejer, så beslutter man på Rylevej at rive bygninger ned med den begrundelse, at de ikke er beboelige. "Men hvem var det lige, der skulle holde ejendommene vedlige", spørger han.

*Arbøl* funderer også over, hvem det så var, der endte med at blive køber.

"Det næste er så, at borgmesteren tager en beslutning og lader kommunen købe faldefærdige ejendomme op. Når man som kommune ikke selv kan overkomme at vedligeholde, så går man over i den anden grøft. Herefter sælger kommunen dem videre og til hvem?", skriver *James Arbøl*. Han bruger også byrådets beslutning om at rive byens rådhus ned som et eksempel på handling hen over hovedet på borgerne. "Rådhuset stod da ikke og forfaldt. Hvad bliver det næste, som borgerne ikke bliver involveret i", siger LLO-formanden, der også er bekymret for "vores fælles kulturarv".

KJH

KJH

## Australien: Toilet-skyl mod betaling USA: Udlejer havde sex i lejers seng

5 kr. pr. skyl i Australien. I USA låste en udlejer sig ind, havde sex med fremmed kvinde og tørrede op med lejerens brudekjole.

Verden er heldigvis fuld af gode udlejere. Desværre er der også mange dårlige. Og så er der de helt ekstreme fra det vilde overdrev. Her er to eksempler på både grove og bizarre lejer-forhold fra henholdsvis Australien og USA.

### 5 kr. pr. skyl

I storbyen Melbourne i Australien oplevede en lejer, at hendes udlejer havde installeret et mønt-opereret toilet i lejligheden, så hun skulle betale med en australsk 1 dollar-mønt pr. skyl. Det svarer til ca. 5,25 kr.

Lejeren vandede sig og skrev om sagen på et socialt medie. Hun havde fuld forståelse for, at hun skulle betale for brug af den fælles vaskemaskine i ejendommen, men anførte, at hun i forvejen betalte for al vand, der går ind i lejligheden og altså også vand til toilettet. Udlejeren forklarede, at det var et regeringsinitiativ, at borgerne skulle spare på vandet. "Men hvorfor er det så ham, der får pengene?", spurgte lejeren.

Hun fremhævede også, hvor svært det er at have gæster under disse omstændigheder og især, hvis man ikke lige har en 1 dollar-mønt ved hånden.

Historien gik ikke helt stille af. Da nogle tvivlede på, om den var sand, uploadede lejeren et foto af sit mønt-opererede toilet.

### Sex på video og på TV

I Colorado Springs var et ungt ægtepar udsat for en både grov og bizar oplevelse med deres udlejer. Den stillede ingen spørgsmålstejn ved. Den var nemlig optaget på video og blev siden vist på den lokale TV-station KKTU. Lejeren, Logan Pierce, fik på jobbet pludselig en besked på sin telefon om, at hans overvågnings-system havde opfanget en lyd i parrets lejlighed. Han vidste, at også hustruen var på arbejde. Fra jobbet kunne han via



Ægteparret Pierce kunne trods alt smile efter udlejerens besøg i deres dobbeltseng.



Mønt-toilettet i Australien: 5 kr. pr. skyl.

telefonen tjekke overvågningskameraerne i lejligheden. Han fik et chok, da han så, at hans udlejer havde sex med en fremmed kvinde i ægteparrets seng. Bagefter brugte udlejeren Logans hustrus brudekjole til at tørre op med.

### Udlejeren forsvandt

Logan Pierce kontaktede straks politiet og sin kone.

Til KKTU sagde han: "Jeg sagde til min kone: "Skat, jeg tror vi er nødt til at flytte sådan lige nu!". Tv-stationen fik fat i udlejeren og ville gerne have en forklaring på, hvad han lavede i lejligheden. Det havde han dog ikke lyst til at svare på. Siden forsvandt han og politiet måtte udsende en arrestordre. Han blev sigtet for ulovlig indtrængen.

Hvordan flytteopgørelsen endte, melder historien ikke noget om. Men et krav om modregning fra lejers side har der formentlig været.

# VIDSTE DU DET OM...?

TEGNING: JETTE SVANE



Ole Hansen, jurist i LLOH

## ”Hvem må flytte ind i min lejlighed”

**F**or det meste er et beboelseslejemål udlejet til brug for lejerens og lejers husstand. Det vil sige, at lejer som udgangspunkt uden videre kan lade medlemmer af sin husstand flytte ind (eller ud) uden forudgående aftale med udlejer.

### Lejer bestemmer, men...

Husstandsbegrebet er ikke klart defineret i hverken lejelov eller standardkontrakter. Begrebet må i hvert fald omfatte nærmeste familie, herunder mindreårige børn/stedbørn, slægtninge og samlever, men er ikke begrænset til det. I princippet bestemmer lejer, hvem der er husstand, men i praksis er der grænser for, hvor vidt man kan strække begrebet. Det vil således altid komme an på en konkret vurdering.

Et for snævert begreb vil omvendt kunne give anledning til en ”upassende og i øvrigt ugennemførlig kontrol” som Huslejeudvalget meget lyrisk udtrykte det tilbage i 1934. Det gælder stadig i praksis. Modsat fremleje skal der ikke laves en særskilt kontrakt ang. husstandens nye medlemmer.

### Fremleje contra husstand

Når en lejer videreudlejer sin lejlighed helt

eller delvis, er der tale om fremleje. Og så skal der oprettes skriftlig fremlejekontrakt. Delvis fremleje er, når lejer, der lejer hele lejligheden, også fremlejer et værelse til en anden. Her er der godt nok tale om, at begge bidrager til at betale den samlede leje, men der er ikke tale om en husstand.

### Fortsættelse af lejemålet

I nogle tilfælde kan husstanden fortsætte med at bo i lejemålet efter at lejer iflg. kontrakt ikke længere bor i lejemålet. Både lejer og husstand skal have boet i lejemålet samtidig. Lejer ifølge kontrakt kan således ikke bare lade husstandsmedlemmer overtage lejemålet helt og selv flytte ud i samme moment.

For at kunne fortsætte lejemålet, skal husstanden have haft fælles husholdning, således at der er et gensidigt økonomisk og personligt afhængighedsforhold mellem lejeren og den anden beboer (eller de øvrige beboere), der vil blive boende. Gensidigheden betyder for eksempel, at et hjemmeboende barn uden nævneværdig indtægt næppe ville kunne overtage lejemålet, hvis forældrene fraflytter – da der ikke har været ligeværdige bidrag til husholdningen.



Der er tillige afsagt domme om, at venner og søskende ikke har ret til at fortsætte lejemålet.

### Ægtefæller og samlevende

Er der tale om ægtefæller, der bliver separeret, har den ene ret til at fortsætte lejemålet – evt. i henhold bevilling eller dom. For samlevende, der har fælles husstand, er det et krav, at de i mindst 2 år haft fælles husstand for at den ene part kan fortsætte som lejer i den fælles bolig. Det er dog ikke



## LLO-JURISTER SKRIVER PÅ SKIFT:



Anders Svendsen



Julie Colstrup



Jakob Møldrup-Lakjer



Ole Hansen



Rikke Daugaard Jepsen



Henrik Gøttrup



et krav, at de 2 års samliv har været umiddelbart op til samlivsophævelsen.

Hvis lederen dør, kan et medlem af husstanden i visse tilfælde fortsætte lejemålet. Efterlader lederen en ægtefælle, kan vedkommende fortsætte lejemålet uanset om parterne har boet sammen eller ej. Eneste kriterium er lovligt gift. Er der derimod tale om fælles husstand uden ægteskab, er det et krav, at den efterlevende i mindst to år umiddelbart forud for dødsfaldet har haft fælles husstand med afdøde.

### Ved flytning til plejehjem og beskyttet bolig

Skal lejer på plejehjem/beskyttet bolig, er princippet det samme: ægteskab eller samliv i to år umiddelbart før berettiger til at fortsætte lejemålet. Men ingen regel uden undtagelse: hvis der er krav om, at lejer skal opfylde bestemte betingelser for at bo i lejemålet, skal den efterlevende også opfylde disse betingelser.

Hvis du er tvivl, om du eller din husstand kan overtage et lejemål, så spørg os endelig!

### PRÆCISERING

I det seneste nummer af Vi Lejere (4/2016) skrev vi om brug af den indvendige vedligeholdelseskonto. Til artiklen skal præciseres, at vedligeholdelseskontoen ikke kan bruges til kitning, men kun hvidtning, samt at der alene kan ske en mellemslibning af gulvene.

## LLO i 100 års kamp for lejerne



FOTOGRAF UKENDT

I byernes gårde og baggårde var bolignød og uhæmmet spekulation fremherskende. Op til århundredeskiftet, hvor disse fotos er taget, var der allerede små lokale lejerforeninger, men de var endnu ikke gået sammen i en landsdækkende forening.

Beskyttelse mod opsigelse, loft over huslejen, beboerdemokrati, klagenævn og forkøbsret er blot nogle af LLO's fingeraftryk på lejelovgivningen.

**F**oreningen De samvirkende Danske Lejerforeninger (som senere blev til LLO) blev stiftet 28. januar 1917. Foreningen blev stiftet som følge af tidens hårde forhold: bolignød, boligmangel og uhæmmet spekulation i det private udlejningsbyggeri. Op til århundredeskiftet var der allerede små lokale lejerforeninger, men de var endnu ikke gået sammen i en landsdækkende forening.

Som med fagforeningerne havde modparten organiseret sig forinden. Udlejerne havde på dette tidspunkt for længst sluttet sig sammen i bl.a. Københavns Grundejerforening, stiftet i 1857.

### Beskyttelseslov dengang – og i dag

Den første egentlige lejelov kom i 1937, hvor flere principper blev fastlagt: For det første at lejeloven skulle være en beskyttelseslov: ”Reglerne Skulde i første Række tage sigte paa at sikre Parterne mod uberettiget økonomisk Udnyttelse af det særlige gensidige Afhængighedsforhold, som Lejeforholdet kan medføre.” (Betænkning afgivet af Indenrigsministeriets Huslejeudvalg 1934, s.7).

For det andet blev visse lejeregler gjort ufravigelige: ”Samfundshensyn kræver bydende, at visse regler i Lejeforhold maa være ufravigelige, således at de ikke kan forandres ved Aftale mellem Parterne. [...] Det er alt for farligt at overlade alt til Parternes Aftale, hvilket, praktisk talt, i Reglen vil sige det samme som Kontraktsblankettens Paabud” (betænkningens s.7).

For det tredje blev der fastsat almindelige regler, som var udgangspunktet, men som kunne fraviges ved parternes aftale, altså ”[...] Regler, som efter almindelig retsbevidsthed maa fastslås som de for Lejeforholdet normale Regler. Selv om Reglerne kan fraviges, hvis Parterne er enige derom, har deres Optagelse i en Lov den store Betydning, at de slår fast, hvad der efter den herskende Opfattelse i Samfundet [...] bør være gældende Ret i normale Tilfælde.” (betænkningens s. 7)

Disse principper findes stadigvæk i dag på trods af, at visse udlejere ønsker lejeloven ændret til den retstilstand, der var før lejelovens indførelse i 1937. Denne tilbagegang kaldes ofte ”en modernisering”, men det skal man ikke lade sig narre af.

### Det skelsættende 1966

I 1966 gennemførtes der væsentlige ændringer i boliglovgivningen, der ramte lejerne. Der



**1966 blev et skelsættende år på boligmarkedet og i dansk politik. Boligforliget først på året åbnede op for udstykning af ejerlejligheder. Det presede lejerne og de to store lejerorganisationer sluttede sig sammen i LLO. Den socialdemokratiske regering fik problemer og tilslutningen til SF voksede. Ved valget senere samme år fordoblede SF sit mandattal – S gik 7 tilbage. Dermed var der rødt flertal i Folketinget. På billedet ses statsminister Jens Otto Krag (th.) og SF's formand, Aksel Larsen. De sad nu sammen i det, der blev kaldt "Det røde kabinet".**

blev åbnet op for en politik med ejerlejlighedsudstyknings og lejestigninger. Forud herfor var lejerne organiseret i to konkurrerende lejerorganisationer: De samvirkende danske Lejerforeninger (stiftet 28. januar 1917) og Danmarks Lejerforbund (stiftet i 1941).

Angrebene på lejernes interesser bidrog til, at disse to organisationer fandt sammen og dannede Lejernes LO (LLO). Det skete i weekenden den 29. - 30. oktober 1966 ved en enhedskongres, der blev afholdt på Frederiksberg. Lejernes LO er i dag en landsdækkende organisation med lokale afdelinger i de fleste større byer i landet. LLO er aktiv i forhold til boligpolitiske spørgsmål nationalt og lokalt. Derudover kan den enkelte lejer søge råd og assistance omkring lejeforhold.

### Loft over huslejen

LLO har gennem årene stået bag en lang række ændringer i lejelovgivningen, fx ved at udarbejde oplæg til politikkerne, servicere medierne, kurser og konferencer etc.

På den måde har vi sikret:

- at enhver lejer er beskyttet mod opsigelse
- en huslejerregulering, således at huslejen ikke må sættes til markedslejen, men at der er et loft over huslejen
- en bytteret og en ret til fremleje af værelser eller hele lejligheden

### Tvangsvedligeholdelse og forkøbsret

Specielt for det privatejede udlejningsbyggeri har vi opnået:

- et begyndende beboerdemokrati i det private udlejningsbyggeri med udvidede rettigheder til beboerrepræsentationerne.
- regler om tvangsvedligeholdelse af forsømte ejendomme og tvangsadministration
- forkøbsret for lejerne, så lejerne ved salg af ejendommen skal tilbydes ejendommen og have mulighed for at oprette beboerstyrede andelsboligforeninger
- en forenkling af varmeregnskaberne
- huslejenævn i alle kommuner, hvor lejerne billigt kan få afgjort tvistigheder med udlejer.

### Beboerdemokrati og klagenævn

Og for det almene udlejningsbyggeri:

- beboerdemokrati, således at lejerne vælger en afdelingsbestyrelse, der løbende varetager lejernes kollektive interesser og således, at der skal afholdes afdelingsmøde med alle lejerne, hvor afdelingsmødet har kompetencen vedr. beslutninger fx husleje og forbedringer,
- fleksible regler om istandsættelse ved fraflytning
- en forenkling af varmeregnskaberne
- beboerklagenævn i alle kommuner, hvor lejerne billigt kan få afgjort tvistigheder med udlejer.

### Krav om nyistandsættelse afskaffet

Ved den seneste revidering af lejeloven i juli 2015 sikrede vi fx obligatoriske ind- og fraflytningsrapporter og syn, afskaffelse af pligt til nyistandsættelse ved fraflytning, indførelse af vedligeholdelsesplaner og afskaffelse af trappeleje.

### Pensionskasser, kapitalfonde og rigmænd

Lejernes rettigheder kommer ikke af sig selv. Derfor er det vigtigt med en stærk lejerorganisation. Det gælder også, når det opnåede rettigheder angribes. Globaliseringen betyder, at de store internationale kapitalfonde etablerer sig i Danmark som udlejere. LLO's stærkeste modpart er i dag ikke den lille udlejer, men pensionskasser, kapitalfonde og anonyme rigmænd. Det er en udvikling, som ikke bare stiller krav til organiseringen af lejerne i Danmark, men også til styrkelse af det internationale lejersamarbejde. LLO er i dag en del af dette samarbejde i IUT, The International Union of Tenants.

*100 års jubilæet vil blive markeret senere i år. Tid og sted vil blive meddelt her i Vi Lejere og på LLO's hjemmeside.*

# TEMA: LILLE PARAGRAF – STOR BETYDNING

TEKST OG FOTOS: THOMAS VILLARS PETERSEN

HER ER BEVISERNE SORT PÅ HVIDT OG I FARVER:



## BOLIGFIDUSEN DER FORDOBLER HUSLEJEN OG TVINGER UNGE UD AF STORBYEN

På billedet taler formanden for ejendommen "Ved skolen" Jonna Daldorph-Nielsen, til (stående forrest): folketingsmedlemmerne Søren Egge Rasmussen (EL) og Kaare Dybvad (S). Til venstre ses LLO's landsformand, Helene Toxværd og cheføkonom Jesper Larsen. Bagerst, mellem MF'erne ses jurist og politisk konsulent Anders Svendsen.

**H**vor stor forskel gør en gennemgribende forbedring af et udlejningslejemål for lejeren, og hvor stor forøgelse i brugsværdien giver en forbedring egentlig i forhold til den medfølgende huslejestigning?

Med baggrund i den herskende uenighed mellem lejer- og udlejerorganisationerne om forbedringsværdien af de gennemgribende forbedringer (kaldet §5 stk.2) i private udlejningsejendomme, inviterede LLO to boligpolitiske ordførere fra Folketinget med på besigtigelsestur, så de selv kunne danne sig et syn for sagen. Denne gang var det Kaare Dybvad (S) og Søren Egge Rasmussen (EL), der var med LLO på besigtigelse. 6 lejemål i nordvest-kvarteret

LLO afholder jævnligt besigtigelsesture, hvor boligpolitikere fra en række partier løbende inviteres, så de kan danne sig et personligt indtryk af forskellige boligrelaterede udfordringer, lejerne står over for.

Turen gik denne gang til en privatejet lejerforening på Hovmestervej/Tingskrivervej i Københavns nordvest-kvarter, hvor der blev besøgt i alt seks lejemål. Tre gennemgribende forbedrede lejemål med nyt køkken og bad og tre ikke-forbedrede lejemål med ældre køkken og bad. Boligerne var udvalgte som værende repræsentative for de resterende lejemål i foreningen, hvad end de var forbedrede eller ej.

### Dobbelt husleje eller mere

*Hvorfor forbedres der gennemgribende ved en fraflytning?*

Spørgsmålet besvares meget forskelligt alt efter, hvem man spørger. Udlejerne taler om forbedringer af en ellers ikke-funktionel og ikke-tidsvarende lejeboligmasse, mens vi i LLO omvendt oplever, at udlejerne i høj grad misbruger ordningen til at hæve huslejen

markant – med op til over hundrede procent – hvor lejemål med velfungerende og velvedligeholdte køkkener og bad renoveres for at presse huslejen i vejret. Vi oplever dermed, at der ofte mangler rimelighed mellem værdien af det forbedrede og den markante stigning i huslejen, en forbedring afstedkommer.

### Indblik

Men ét er retorik, noget andet er et dokumenteret indblik i, hvordan en række §5 stk.2 forbedrede lejemål ser ud i forhold til det samme antal ikke-forbedrede?

Med besigtigelsesturen ønsker vi at give et indblik i de forskelle, der er mellem et lejemål, som er forbedret og ét der ikke er. Samt hvilke huslejeomkostninger der i dette tilfælde er forbundet med en gennemgribende §5 stk.2 forbedring.



## LLO's landsformand: **DET SKER HVER ANDEN GANG**

"Vi ved fra en spørgeskemaundersøgelse til beboerrepræsentanterne, at ca. hver anden ledige lejlighed i den private udlejningssektor moderniseres", siger LLO's landsformand *Helene Toxværd*.

"Herefter stiger huslejen ifølge ministeriets undersøgelse tilbage i 2006 med 70 pct., og mennesker med almindelige indkomster har dermed ikke længere råd til at bo i byen. Moderniseringerne ødelægger byens og samfundets sammenhængskraft og belaster den almene udlejningssektor, så den alene skal bære opgaven med at finde boliger til lavindkomst-grupperne. De unge og studerende har ikke længere råd til de moderniserede lejligheder – heller ikke de små.

Der er ikke tale om fupmoderniseringer - de bliver forhindret af huslejenævnet - men om dyre moderniseringer, der kraftigt øger udlejers afkast, fordi lejen efter moderniseringen frigøres fra den omkostningsbestemte leje med en beregnet lejeforhøjelse for moderniseringen til en skønnet, mere markedslignende leje efter "det lejedes værdi". Moderniseringerne er også baggrunden for, at andelsboligerne er steget voldsomt i pris i de sidste 15 år.

Moderniseringer betyder typisk ikke, at der indsættes bad, men at eksisterende bad og køkken moderniseres", siger LLO's landsformand.

## Beboerformanden: **"MAN ÆNDRER BYEN OG KVARTERET"**

Formanden for beboerrepræsentationen i ejendommen, *Jonna Daldorph-Nielsen*, tilføjer en række følgevirkninger og negative konsekvenser for beboerne og foreningslivet, når omkostningsniveauet presses i vejret:

"Den omstridte paragraf §5 stk. 2 stopper naturlig rotation i vores karré, da udlejer kræver, at køkken og bad forbedres ved intern bytte. Hvis en ældre beboer ønsker at bytte et stort lejemål ud med en noget mindre via internlisten, så vil udlejers krav om en forbedring inden indflytning ofte gøre huslejen højere end den omkostning, lejeren sidder for i sit nuværende lejemål.

En anden konsekvens er, at flere delelejemål opstår, fordi unge ikke har råd til at bo alene i en renoveret lejlighed. Det betyder, at de ikke planlægger at blive boende.

Hurtige ind/udflytninger opstår, da folk flytter, hvis de finder noget billigere. Med andre ord: Hård frasortering af de socialt mindre stærke - de har ikke råd til den højere husleje. Man ændrer byen og kvarteret, så det kun er de velbemidlede, som har råd til at bo her. Samtidig undermineres sammenhold og nabo-hjælp/naboskab, fordi man ikke planlægger at blive boende og derfor ikke involverer sig i fællesskabet".

## FAKTA OM EJENDOMMEN

Ejendommen "Ved skolen" er opført 1940. Foreningen består af 278 lejemål samt en række erhvervslejemål og ligger som en hestesko-formet bebyggelse mellem Tingskrivervej, Hovmestervej og Frederiksborgvej i Københavns nordvest-kvarter.

Der findes i alt tre forskellige størrelser lejemål, hvor alle tre typer blev besigtiget.

**1 værelse på 42 m<sup>2</sup> til en husleje på ml. 2338/4497\* kr./md.**

**2 værelser på 58 m<sup>2</sup> til en husleje på ml. 3233/6153\* kr./md.**

**3 værelser på 72,8 m<sup>2</sup> til en husleje på ml. 4058/7795\* kr./md.**

w\*Forskellen i huslejen skyldes ene og alene om lejemålet er gennemgribende forbedret eller ej.

Billigste ikke-forbedrede lejlighed koster 520 kr./m<sup>2</sup>/år.

Dyreste §5 stk.2 forbedrede lejlighed koster 1298 kr./m<sup>2</sup>/år.

Husleje pr. m<sup>2</sup>. årligt (uden varme og forbrug):

Før forbedring gennemsnitligt 670kr/m<sup>2</sup>/år.

Efter forbedring er prisen gennemsnitligt over 1200kr/m<sup>2</sup>/år.

Forbedringer sker uden rumforandringer i lejemålene og mere end 50 lejemål er forbedret igennem de seneste 3-4 år.

Afdelingen har en aktiv beboerrepræsentation og har haft det i mere end 20 år.

Afdelingen har ligeledes været medlem af LLO i mere end 20 år.

# TEMA: LILLE PARAGRAF – STOR BETYDNING

TEKST OG FOTOS: THOMAS VILLARS PETERSEN

## HER ER BILLEDDOKUMENTATIONEN

På billederne ses nogle af de fremviste lejemål. Vi har gjort os umage med at have samme billedvinkler og belysning på alle

billeder. Desuden gives der information om antal værelser, kvadratmeter, pris og den vurderede stand af lejemålets køkken og bad.



### IDAS LEJLIGHED, **RENOVERET**

**1V på 42 m<sup>2</sup>. Husleje: 1285 kr./m<sup>2</sup>.** Nyt køkken med laminatbordplade og linoleum på gulv (køkken kun på den ene væg). Badeværelse med brusekabine m. flisevæg, fuldspartlede vægge og flisegulv.



### VICTORIAS LEJLIGHED, **IKKE RENOVERET**

**1V på 42 m<sup>2</sup>. Husleje: 669 kr./m<sup>2</sup>.** Ældre køkken, afhøvede gulve, pæn stand. Bad med siddebadekar, flisevægge og terrazzogulv. Ældre, lidt slidt, men pænt.

LLO's kommentar:

#### **FORBEDRINGER PRESSES NED OVER LEJERNE**

Det er LLO's vurdering, at almindeligt vedligehold af eksisterende køkkener og bad i mange tilfælde vil være tilstrækkeligt i stedet for at forbedre køkken og bad fuldstændigt i et lejemål. Men fraværet af en forbedring fjerner udlejers mulighed for huslejestigning og en større indtægt, så i stedet presses forbedringer ned over lejerne.

Vi arbejder politisk for blandt andet at få ændret vilkårene for §5 stk. 2 forbedringer i boligreguleringsloven, men den slags ændringer tager tid og er afhængig af en række aktører, herunder politikernes, indsigt og bidrag på området. Derfor prioriterer LLO besigtigelses- og tilsynsture, hvor blandt andet de politiske boligordførere deltager og dermed gives en unik mulighed for indsyn i de danske boliglejerers hverdag og vilkår.



## VIBEKES LEJLIGHED, **RENOVERET**

**3V på 72,8 m<sup>2</sup>. Husleje: 1285 kr./m<sup>2</sup>.** Nyt køkken, laminatbordplade, linoleumsgulv. Brusebad med fliseopsætning. Ellers fuldspartlede vægge og flisegulv.



## JESPER'S LEJLIGHED, **RENOVERET**

**2V på 58 m<sup>2</sup>. Husleje: 1285 kr./m<sup>2</sup>.** Nyt køkken med laminat bordplade, linoleums belægning på gulv. Renoveret badeværelse med brusekabine m. flisevæg, fuldspartlede vægge og flisegulv.



## JONNAS LEJLIGHED, **IKKE RENOVERET**

**3V på 72,8 m<sup>2</sup>. Husleje: 669 kr./M<sup>2</sup> (lejemålet er istandsat af lejer for et beløb på omkring kr. 8000).** Køkken har fået skiftet bordplade og skabslåger og der er opsat skab på modsatte væg. Badeværelse med siddebadekar, flisevægge og bemalet terrazzogulv.



## ANDERS LEJLIGHED, **IKKE RENOVERET**

(Hveken tiltrængt eller ønsket)

**2V på 58 m<sup>2</sup>. Husleje: 668 kr./m<sup>2</sup>.** Ældre køkken med træbordplade og trægulv. Ældre badeværelse med siddebadekar og terrazzogulv.

# TEMA: LILLE PARAGRAF – STOR BETYDNING

KOMMENTAR AF JAKOB MØLDRUP-LAKJER, JURIDISK CHEF I LEJERNES LO HOVEDSTADEN OG LÆGDOMMER I LYNGBY RET



Det er vigtigt, at lejere med lavere husleje lukker døren op for boligretten, hvis de bliver kontaktet af en lejer-advokat. De hjælper en lejer i klemme og de hjælper sig selv som lejere. (Modelfoto)

## LUK OP FOR BOLIGRETTE OG HJÆLP DIG SELV OG DIN NABO!

**S**om lægdommer i boligretten kommer jeg ofte ud i sager om lejens størrelse. I den forbindelse kører retten rundt og ser på lejligheder, der minder om det, sagen handler om for at kunne fastsætte den korrekte leje ved at sammenligne lejemålene, vi ser.

I mange tilfælde er det udlejer, som skal bevise, at lejen er rigtigt fastsat, og derfor er det også typisk udlejer, som fremviser de fleste boliger for at bevise, at lejen skal være høj. Lejeren – og lejerens advokat – har dog også mulighed for at fremvise nogen.

### Udlejeren har en bred vifte

Selvom man godt kan fremlægge kopier af lejekontrakter for at bevise, hvor høj eller lav lejen er i andre boliger, så stiger bevisværdien betragteligt, når boligretten får lov til at se lejlighederne. Og her oplever jeg desværre, at udlejerne og deres advokater har langt nemmere ved at fremvise boliger, end lejerne har.

I sammenligningssituationen har en udlejer en naturlig interesse i at fremvise de dyreste lejemål, han/hun har på hånden, mens lejer-siden har den samme naturlige interesse i at fremvise de billigste. Udlejer har typisk en bred vifte af lejligheder at vælge imellem, enten i sin egen administration eller via en kollega. Når lejerne her modtager et brev fra deres udlejer om at give adgang, vælger rigtigt mange at gøre det.

### Adgang er beviset

Det er desværre ikke det samme billede vi får, når lejersiden beder om adgang. Mange lejere er ikke klar over, hvorfor de bliver bedt om at åbne døren og er derfor noget modvillige. Hvorfor er jeg ikke helt klar over. Måske er det fordi det er en fremmed advokat, der beder om at komme ind, og ikke nogen man kender.

Men det er jo en skam, for det er jo en anden lejer, som har brug for at få adgang! At få adgang til andres boliger er et af mest vigtige

redskaber en lejer kan bruge til at bevise, at den leje han/hun selv betaler, er for høj. Ved at give adgang til hinanden hjælper lejerne hinanden med at sørge for, at lejen ikke stiger men måske endda i stedet falder. Både i den konkrete situation men også på sigt, hvor et lavere lejeniveau kommer alle lejere til gode.

### 5-10 minutter

At give adgang kan naturligvis ikke få negative konsekvenser for dig i dit lejemål, men det kan betyde rigtigt meget for den lejer, som er kommet i klemme. En besigtigelse tager typisk 5-10 minutter - et meget lille bidrag i forhold til hvad der kan opnås.

Vil du hjælpe andre lejere – og dig selv! - er det at vise din lejlighed frem en unik mulighed.

Hvis du har lyst til at vise dit bolig frem for boligretten, når en anden lejers advokat beder om det, så kontakt din lokale afdeling, som med sikkerhed vil blive meget glade for din hjælp.



## UDLEJERNE KAN SPEKULERE I 10 PCT.'S SPRING

For lejemål, der er gennemgribende moderniserede gælder, at udlejer ikke må tage væsentligt mere i leje, end hvad der opkræves for andre tilsvarende lejemål. Dette fremgår af boligreguleringslovens §5, stk.2.

Mange undrer sig over, at der er meget stor forskel på den leje, der betales i ejendommen for lejligheder af samme størrelse. Ofte er der tale om, at lejen fastsættes efter to forskellige regelsæt alt afhængig af, om der er foretaget større moderniseringsarbejder i forbindelse med fraflytning og en ny lejers indflytning. (Se artiklen på de foregående sider).

### Lejer kan klage, men...

Når lejeaftalen indgås omkring en gennemgribende moderniseret lejlighed, kan parterne frit aftale den leje, der skal betales og kan samtidig aftale en fremtidig regulering på baggrund af nettoprisindekset. Der er derfor ikke nogen leje, der i sig selv er ulovlig. Lejer har dog på ethvert tidspunkt mulighed for at klage over lejen, først over for udlejer og derefter til huslejenævnet, som så skal tage stilling.

Når huslejenævnet skal tage stilling til, om den aftalte leje er for høj, sammenligner huslejenævnet med, hvad der betales for andre tilsvarende lejemål, som også er gennemgribende moderniserede. Det er en betingelse for, at man som lejer kan få lejen sat ned, at lejen væsentligt overstiger niveauet for de andre lejemål. I praksis fortolkes dette som minimum 10%.

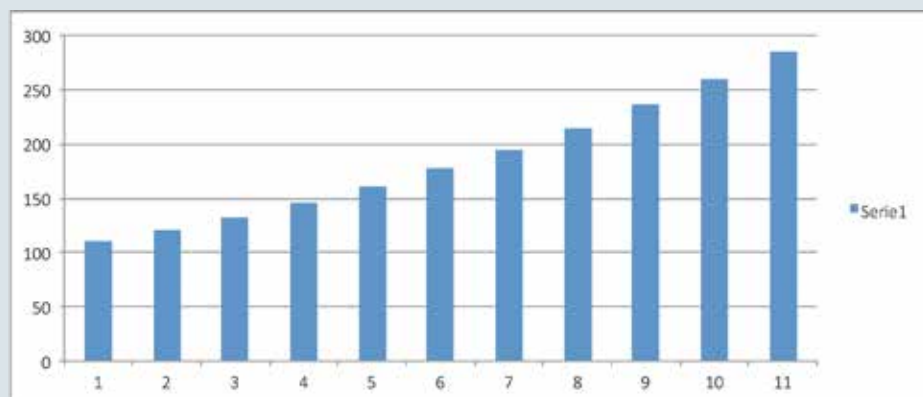
### Spekulation i 10 pct.'s -spring

Problemet er, at når man sammenligner, kigger man på tidligere nævnsafgørelser og domme, som handler om samme type lejemål. Det får den uheldige virkning, at de sidste 10%, (væsentligheden), kommer til at gå igen ved hver sammenligning. Her et eksempel:

Det lejedes værdi for et lejemål er indeks 100. Udlejer 1 lejer det ud til indeks 110 og får lejen godkendt i boligretten, da denne leje ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi. Udlejer 2 lejer nu et lejemål ud til indeks 120 og henviser til den godkendte leje på indeks 110, hvorefter lejen til indeks 120 heller ikke overstiger det lejedes værdi ud fra sammenligningsgrundlaget. På denne måde flytter det



Her bor Københavns Huslejenævn. Det er et problem – ikke kun her – at nævnene ikke tager specifik stilling til det lejedes værdi, men nøjes med at forholde sig til, om den aftalte leje væsentligt overstiger, hvad der betales for andre tilsvarende lejemål.



Grafen viser hvordan indeks 100 udvikler sig, når man bliver ved med at tillægge 10% af den forrige leje.

lovlige lejeniveau sig i kvantespring af 10% i stedet for at følge den almindelige udlejning. Da lejen fastsættes forfra ved hvert lejerskifte, og da lejerne i de gennemgribende moderniserede lejemål typisk har en kort boperiode, vil lejen skulle genfastsættes meget ofte, og det giver udlejer mulighed for at spekulere i væsentligheden.

### "Det lejedes værdi" eller + 10 pct.

Problemet opstår i huslejenævnet og i boligretten fordi de afgørelser og domme, der kommer herfra typisk ikke tager specifik stilling til det lejedes værdi, men nøjes med at forholde sig til, om den aftalte leje væsentligt overstiger,

hvad der betales for andre tilsvarende lejemål. Når en afgørelse derfor godkender en leje, kan man ikke se, om det er fordi den aftalte leje svarer til det lejedes værdi eller om den svarer til det lejedes værdi +10%. En del af problemet kunne derfor løses ved at nævnene og retten i deres afgørelser tager specifik stilling til det lejedes værdi først og først herefter tager stilling til, om den aftalte leje væsentligt afviger fra denne.

Som omtalt på forrige side har udlejerne for retten typisk adgang til en større mængde af gennemgribende moderniserede lejemål og fremlægger derfor af åbenlyse årsager de højest godkendte.

# KURSER/KONFERENCER/MEDDELELSER

## Kursusplan forår 2017

(Ændringer kan forekomme, så hold øje med hjemmesiden – [www.llo.dk](http://www.llo.dk))



OBS: TILMELDNING KAN FØRST SKE, NÅR INVITATION ER MODTAGET

DATO	STED	TYPE	MÅLGRUPPE
24. februar 2017 v/Anders Svendsen	KBH	LEJERET I (Grundlæggende) Overblik over lejeretten	Rådgivere og sagsbehandlere – herunder studerende
17. marts 2017 v/Anders Svendsen	KBH	LEJERET II (Temakursus) Uddybende gennemgang af ema/ område i leje-retten med fokus på sagsbehandling	Sagsbehandlere og rådgivere – herunder studerende, der foretager sagsbehandling
1. april 2017 v/Anders Svendsen	FYN	LEJERETSKONFERENCE v/ Claus Rohde: Gennemgang af nye HH og LR domme	Sagsbehandlere og advokater
6. maj 2017 v/Den almene gruppe	FYN	ALMENT SEMINAR Den almene sektors økonomi og afdelingsbestyrelsens indflydelse	Afdelingsmedlemmer og tillidsvalgte fra almene afdelingsbestyrelser

## HVIS BOLIGREGULERINGSLOVEN IKKE GÆLDER – SE HER

For lejere i private udlejningsboliger med mindst 6 lejligheder i kommuner, hvor boligreguleringsloven ikke gælder, afholdes et møde om beboerrepræsentationer  
**Tirsdag d. 21. marts kl. 19.00 – ca. kl. 21.00** i Codanhuset, Fredensgade 4, 7400 Herning  
(Parkering på Dalgas Alle's p-plads)

Hvorfor oprette en Beboerrepræsentation og hvilke rettigheder/fordele får lejerne, når der er beboerrepræsentation?

Der serveres en forfriskning.

Evt. yderlige flere oplysninger på [info@lloherning.dk](mailto:info@lloherning.dk) eller tlf. 60 30 36 90.

Arrangør: LLO Herning afdeling

## KURSUS I LEJERRETTIGHEDER

om forholdene for lejere hos private udlejere i kommuner, hvor boligreguleringsloven ikke gælder.

**Lørdag d. 4. marts 2017 kl. 10.00 – ca. 14.30**  
i Codanhuset, Fredensgade 4, Herning.  
(Parkering på Dalgas Allés p-plads).

Der er kaffe og rundstykker fra kl. 9.30 og frokost ca. kl. 12.

Dagen er et gratis selvhjælpskursus for lejere, som gerne vil kende deres rettigheder ved private udlejere i kommuner, hvor boligreguleringsloven ikke gælder.

### Emner på dagen er bl.a.:

Lejekontrakten (før/efter 1. juli 2015), indflytning, udflytning, forbrugsregnskaber, huslejens fastsættelse, vedligeholdelsesproblemer, huslejenævnets kompetence.

**Tilmelding:** Af hensyn til bespisningen er tilmelding nødvendig senest onsdag d. 1. marts på [info@lloherning.dk](mailto:info@lloherning.dk) eller 60 30 36 90 (SMS eller opkald).

Arrangør: Lejernes LO Herning afdeling



## LLO online – indmeld dig her

Betal indmeldelsen med kreditkortet  
Mange af LLO's afdelinger har tilsluttet sig denne praktiske ordning med kortbetaling online, hvilket gør indmeldelsesproces og administration meget nemmere og en del hurtigere. Senest er Esbjerg, Næstved, Nykøbing F. og Viborg kommet med. Desværre er det ikke alle LLO-afdelinger, der har ønsket at gøre brug af denne funktion, men vi arbejder hårdt på, at alle med tiden tilslutter sig denne mulighed.

## Hurtig medlemservice

I forbindelse med online-medlemsindmeldelse, vil registrering og godkendelse af medlemskab ske i det øjeblik, kortindbetalingen godkendes. Kwittering samt nyt medlemsnummer fremsendes via mail kort efter endt betaling. Dette giver nye medlemmer hurtig adgang til LLO's medlemservice i deres afdeling, hvilket altid har været en efterspurgt feature.

## PÅSKE I LLO

Landssekretariatet holder påskelukket fra og med mandag den 10. april til og med mandag den 17. april 2017.

## ÅBNINGSTIDER I LLO'S LANDSSEKRETARIAT:

Lejernes Landsorganisation

Landssekretariatet,

Reventlowsgade 14, 4. th.

Tlf. 33 86 09 10

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

Tlf. tid: Mandag-torsdag kl. 10 – 15

og fredag kl. 10-12 [www.llo.dk](http://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.

# X-ORD

## GENERALFORSAMLINGER

### LLO Slagelse

afholder generalforsamling  
Torsdag den 30 marts 2017 kl. 18 i  
Norgesvej 12, Slagelse.  
Hans Andersen  
Formand

### LLO Birkerød

Generalforsamling afholdes tirsdag den  
21. marts 2017 kl. 19 i Nobis Mølle.

### LLO Herning

LLO Herning afholder generalforsamling  
mandag d. 27. marts 2017 kl. 19.00  
i Codanhuset, Fredensgade 4, 7400  
Herning (Parkering på Dalgas Allés p-  
plads).

Før generalforsamlingen er der spisning  
kl. 18.00.

Efter generalforsamlingen vil tidligere MF  
Lars Dohn orientere om vundne sager i LLO  
Herning.

P.g.a. spisningen er tilmeding nødvendig  
senest d. 22. marts 2017 på info@  
lloherning.dk eller 60 30 36 90 (SMS eller  
opkald).

Bestyrelsen

### Silkeborg Lejerforening

Silkeborg Lejerforening afholder  
generalforsamling  
torsdag den 23. marts 2017 kl. 19  
i Medborgerhuset, Bindslevs Plads 5, 8600  
Silkeborg.

Dagsorden ifølge vedtægterne.

### LLO Viborg

LLO Viborg afholder generalforsamling  
torsdag den 23. marts 2017 kl. 19  
i Borgerhuset Stationen, Ll. Sankt Hans  
Gade 7, 8800 Viborg.

Dagsorden ifølge vedtægterne.

## UDEBLIVER VI LEJERE.....

Har du husket at opdatere dine  
medlemsoplysninger?

Kontakt din lokale LLO afdeling -  
find kontaktoplysninger på [www.llo.dk](http://www.llo.dk)

RIIS -17	VEJR- TIPS	KLUB	STRYGE	BIL- TYPE	CIFFER	GNAVER	STONE	SÆSON- KAMPE
AR- BEJDS- PLADS								1
DOBBELT- DÆKKER								
SAMT			NORGE	GRINE SÆSON- SPISE			BRINT TO ENS	
VASK		8			OL-BY FOR- DÆRVET			
METER		DØJE	GIN OG ? GL. KA- RAKTER				7	
IN- SEKTER						LITER	KONS. JYSK BY	
BIBELSK HISTORIE		3						
SPIDS			AVIS DREJ			SØGE STØTTE ØSTRIG		
BIORD					SLAGS IKKE			
SVERIGE		SLUT RARE			5	TO ENS LØVTRÆ		
BUND- FÆLDER		4						
DECI- LITER			ANB! LØVTRÆ		ROV- FUGL			
GIFTER					TYSK- LAND REX		SPA- NIEN	
GARN							FILM KYNISKE	
RÆKKE		2	GRAM		SÆSON- FODTØJ STEDORD			
KIGGE			KAMERA BOLIG- SELSKAB					
LITER		TONE SIGTE		MÆRKE	NATTØJ	TV BIORD		
SIDE- SPRING ATLET					6			

## VINDER AF TRE FLASKER VIN I NR. 4/2016:

Hans Nielsen, Mølleparkvej 3-10-28, 6715 Esbjerg N

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

Indsend kodeordet, som dannes af de nummererede felter, senest 7/4 2017

Navn: .....

Adresse: .....

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

"Indsend krydsen til: "Vi lejere" - Lejernes LO - Reventlowsgade 14, 4.  
sal - 1651 København V, og mærk kuverten med "Kryds og tværs".

Kodeordet + navn og adresse kan også sendes på mail til: [tina@llo.dk](mailto:tina@llo.dk)

# Indvandring og asyl presser den almene boligsektor

Mere end hver fjerde beboer i den almene boligsektor er indvandrere eller efterkommer. I den øvrige boligsektor er det kun 8 pct. Samtidig bor mere end halvdelen af alle efterkommere fra ikke-vestlige lande i den almene boligsektor. Det er uholdbart.

**D**en 1. januar 2016 var der i Danmark 5.707.251 personer. Af disse var 540.503 indvandrere og 163.370 efterkommere.

I den almene udlejningssektor bor 963.949 personer (2015 tal). Hele 263.968 af beboerne er indvandrere og efterkommere, hvilket svarer til 27 % af det samlede antal beboere i den almene sektor. Den øvrige boligsektor (privatejede udlejningsboliger, ejerboliger, andelsboliger) bidrager kun med boliger til 8 % af indvandrerne og efterkommerne. Det er dermed den almene udlejningssektor, der bidrager med boliger til den største andel af indvandrerne og efterkommerne.

Kun 3 % af beboerne i den øvrige boligsektor er indvandrere fra ikke-vestlige lande, medens 15 % af beboerne i den almene sektor er indvandrere fra ikke-vestlige lande. Mere end halvdelen af alle efterkommere fra ikke-vestlige lande i Danmark, bor i den almene boligsektor.

## Uholdbart på længere sigt

Det er uholdbart på længere sigt, at det fortrinsvis er den almene udlejningssektor, der skal løse problemet med boliger til indvandrere. Dermed ensrettes beboersammensætningen i den almene sektor. Det hæmmer integration og den berømte "sammenhængskraft". Det er ikke hensigtsmæssigt, at befolkningen bor i enklaver, og på den måde aldrig kommer til at kende de forskellige befolkningsgrupper kendetegn og adfærd. Hermed fremmes intolerance og egoisme.

Derfor bør de øvrige boligformer også bidrage til at løsningen af indvandrernes og efterkommerens boligbehov. Det er ikke nok at vente på, at indvandrernes uddannelse og indkomster stiger, sådan at de af denne vej kommer over i de øvrige boligformer.

Danmark Statistiks prognose for udviklingen i befolkningen viser, at der ikke vil være en nævneværdi vækst i den del af befolkningen,

	antal	2016	2020	2030	2040
Personer med dansk oprindelse	5.003.378	100	100,3	102,1	102,7
Indvandrere fra vestlige lande	226.019	100	112,4	127,9	138,1
Indvandrere fra ikke-vestlige lande	314.484	100	127,3	140,5	150,0
Efterkommere fra vestlige lande	25.306	100	126,4	212,0	297,6
Efterkommere fra ikke-vestlige lande	138.064	100	116,7	156,6	188,5

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Opholdstilladelser	59.019	57.787	55.982	67.562	72.342	84.693

Kilde: "Tal og fakta på udlændingeområdet 2015", Udlændingestyrelsen, forår 2016

gen, der er personer med dansk oprindelse. Derimod forventes indvandrerne at vokse. I tabellen nedenfor ses, hvorledes de 314.484 indvandrere fra ikke-vestlige lande frem til 2040 vil vokse med 50 % (fra indeks 100 til indeks 150).

## Pres på behovet

Denne udvikling vil ikke bare lægge et pres på behovet for nye boliger i den almene udlejningssektor. Den øger også behovet for at få spredt indvandrerne til andre boformer.

Som det ses i tabellen nedenfor blev der i 2015 givet knap 85.000 opholdstilladelser i alt. Fra 2010 til 2015 er antallet steget med 43,5 %.

De fleste opholdstilladelser i 2015 blev givet til arbejde, nemlig 35 pct. Herefter følger uddannelse med 21 pct. Antal opholdstilladelser til asyl dækker 13. pct. og familiesammenføring 14 pct. I 2015 fik næsten

13.000 syriske statsborgere opholdstilladelse i Danmark. Heraf fik 52 pct. en tilladelse til familiesammenføring og 47 pct. fik en opholdstilladelse til asyl.

## Behov for aktiv boligpolitik

En flygtning, der får opholdstilladelse i Danmark og som ikke tidligere har haft dansk opholdstilladelse, er omfattet af reglerne i integrationsloven om boligplacering. Det betyder bl.a., at Udlændingestyrelsen bestemmer, hvilken kommune flygtningen skal bo i, og at kommunen skal finde en bolig til flygtningen. Uanset om en opholdstilladelse gives til en flygtning i forbindelse med asyl, en person fra Polen i forbindelse med arbejde i Danmark eller en kinesisk studerende, så betyder det et øget pres på den almene boligsektor. Derfor skal en aktiv indvandringspolitik følges af en aktiv boligpolitik.



**Indvandrere i Danmark bliver lejere. Men det er uholdbart, fordi det ensretter beboersammensætningen i den almene sektor, hæmmer integrationen og fremmer intolerance og egoisme. Men der er heldigvis mange gode undtagelser. Her i en stor, almen bebyggelse. (Arkivfoto).**

## Hvad er: Dansk oprindelse? Efterkommer? Og ikke-vestlige lande?

Personer af dansk oprindelse er personer, hvor mindst én af forældrene er dansk statsborger og født i Danmark.

Indvandrere er født i udlandet. Ingen af forældrene er danske statsborgere eller født i Danmark. Hvis der ikke findes oplysninger om nogen af forældrene og personen er født i udlandet, opfattes den pågældende som indvandrer.

Efterkommere er født i Danmark. Ingen af forældrene er både danske statsborgere og født i Danmark. Når én eller begge forældre, der er født i Danmark, opnår

dansk statsborgerskab, vil deres børn ikke blive klassificeret som efterkommere. Fastholder danskfødte forældre imidlertid begge et udenlandsk statsborgerskab, vil deres børn blive klassificeret som efterkommere.

Vestlige lande omfatter Norden, EU-lande med Andorra, Lichtenstein, Monaco, San Marino, Schweiz, Vatikanstaten, Canada, USA, Australien og New Zealand.

Ikke-vestlige lande omfatter alle lande, som ikke er nævnt under vestlige lande.



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

Udvendig vedligeholdelsesgennemgang for bestyrelser i LLOH's foreninger

## FRA MISTANKE TIL HANDLING

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

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

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

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

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

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

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

## TILMELD DIN KONTINGENTBETALING TIL BETALINGSSERVICE PÅ WWW.LLO.DK

Vi modtager desværre fra tid til anden henvendelser fra medlemmer som har fået rykkerbreve til trods for, at de har indbetalt kontingent rettidigt. Dette skal vi naturligvis beklage, det skyldes ikke "rod i regnskaberne", men at posthusene manuelt taster tallene forkert. Når dette sker, har vi ikke mulighed for at placere indbetalingen på

medlemsnummeret, men må føre beløbet på en fejlliste.

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

Derudover vil vi anbefale, at man tilmelder sig BetalingsService (NETS), så er man helt

sikker på at undgå denne fejl. Desuden kan man som enkeltmedlem spare opkrævningsgebyret på kr. 50,00 pr. betaling, og spare 40 kr. til posthuset. Du kan tilmelde dig på [www.llo.dk](http://www.llo.dk).

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

## HUSK AT TJEKKE WWW.LLOH.DK

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

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

Enkeltmedlemmer: Se rabatkortet her i bladet med det nye password. Foreninger: Se nyt password på Bestyrelsesnet 2 uger før det skiftes. Se også password på kontingentopkrævningen. Password skifter fire gange om året.

## PÅSKEN OG 1. MAJ.

Vi har igen i år lukket hele påskeugen fra og med mandag 10. april til og med mandag 17. april, dvs. vi er tilbage tirsdag 18.4.

I øvrigt kan vi fortælle allerede nu, at vi holder lukket mandag 1. maj.

# 7

## MILIONER KRONER TIL MEDLEMMERNE:

Det kan betale sig!

I 2016 tjente vi kr. 7.942.401,90 hjem til medlemmerne i vore sager.

Vi hjælper også meget gerne med din sag.



### Hovedstaden

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

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

Password februar: — Password marts

### Medlemstilbud

Rabatkort for perioden 1. februar til 30. april 2017

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

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

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

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

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

## ÅBNINGSTIDER

Åbningstid for personlige henvendelser:

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

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

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

## RABATKORTET

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



Tre formænd på striben indvier det nye LLO-kontor i Nykøbing F.: Regionsformand Maria Sønder, landsformand Helene Toxværd og afdelingsformand Henning Jægerstrøm.

# Det begyndte med en regning på 7.000 kr.

En fejladdresseret vandregning bragte LLO's nye formand på Lolland-Falster ind i det frivillige lejerarbejde.

**D**et er mærkeligt at tænke på, at noget kan gribe én i så sen en alder”.

Sådan forklarer *Henning Jægerstrøm*, Holeby, sit engagement i lejerbevægelsen. Det startede for fem år siden – helt præcist en dag i april 2012. Han havde på 8 år haft fem forskellige udlejere – og altså ejere – af den ejendom i Holeby, hvor han boede og stadig bor. Den seneste havde overtaget ejendommen i 2010 og i 2012 sendte han en regning på 7.000 kr. til Jægerstrøm for vand, han mente at have til gode. Regningen indbefattede forbruget i et år før udlejeren købte ejendommen, men hvad værre var: der hørte ikke måler til lejligheden, som kunne dokumentere det påståede forbrug.

## ”Den går ikke!”

Jægerstrøm gik til LLO-kontoret i Nykøbing F., hvor *Vagnar Christensen* tog imod i de beskedne lokaler i Strandgade. ”Vagner kendte lejeloven bedre end de fleste og hans udmelding var klokkeklar: Den går ikke! Den besked fik udlejeren og så opgav han sit krav. Senere har det vist sig, at forbruget vistnok primært vedrørte to

tøjforretninger i stuen. Med lidt god vilje kan man sige, at regningen altså var fejladdresseret, men i hvert fald opgav han”, fortæller Jægerstrøm.

”Jeg tænkte, at lejerforeningen var måske et sted, hvor jeg kunne give et nap med efter mine 21 aktive år som maskinarbejder på Holeby Fjernvarme. Så jeg meldte mig kort og godt under fanerne hos Vagner. ”Kom på torsdag” sagde han bare. Det gjorde jeg og så var jeg pludselig medlem af bestyrelsen. I løbet af kort tid var de tre øvrige bestyrelsesmedlemmer faldet fra og i december 2015 efterfulgte jeg så formand Vagner, der døde uventet. Desværre faldt det også i mit lod at skulle identificere ham ved dødsfaldet”.

Vagner havde ved sin død hjulpet lejerne på Lolland-Falster i næsten 40 år som frivillig.

”Min grundholdning til frivilligt arbejde har altid været, at hvis jeg hjælper nogen, kan det jo være, de hjælper mig en dag og ellers går det nok endda. Der er mere end nok at se til her i LLO's nye lokaler i Tværgade 16, midt i Nykøbing F. Men heldigvis er der gode folk parate til at hjælpe og nye aktive er mere end velkomne”.

# Når naboen larmer

**D**u kender sikkert situationen: Naboen spiller lidt for høj musik, han flytter på møbler, øver sig på klaveret eller hans børn tager en løbetur rundt i lejligheden. For nogen kan sådanne lyde være enormt frustrerende og de kan ligefrem fremkalde vrede. Nogen kan ligefrem føle støj som et direkte angreb mod dem.

I Lejernes LO Hovedstaden støder vi jævnligt på problemet, og når vi som det første spørger, om naboerne kender hinanden, er svaret ofte nej. Kun støjen kender man. Det er vores erfaring, at naboer, som ikke taler sammen, langt oftere ender i konflikt med hinanden over ofte helt almindelige ting som fx den helt normale støj vi alle afgiver, når vi bor.

## Mere hensyn og mere tolerance

At bo i etagebyggeri gør både, at man skal vise mere hensyn men samtidig, at man skal tåle mere. Man må derfor forvente, at man til tider kan høre sine naboer, også uden at naboen her ved overskrider reglerne for almindelig adfærd. I en ejendom eksisterer der mange forskellige former for hjem og det er vigtigt, at vi respekterer hinanden - også selvom man kan blive uenige.

Et godt naboskab er noget af det, der skaber forståelse for hinandens forskelligheder og et godt naboskab giver livskvalitet.

## Tal med din nabo og tjek din husorden

Der er meget få regler i loven for, hvad man må og ikke må i sit eget hjem. Til gengæld har de fleste ejendomme en såkaldt husorden, som beskriver de almindelige ordensregler. Den er vedtaget enten af udlejer eller et flertal af lejerne.

Hvis du er i tvivl om, hvilke regler der gælder for din ejendom, er det derfor en god ide at starte med at kigge i husordenen.

Det er i alle tilfælde udlejer, der skal påse, at



Tag en snak med naboen, inden du går videre, lyder opfordringen fra chefjuristen i LLO Hovedstaden (Arkivfoto).

husordenen overholdes, men hvis udlejer er passiv, kan det være meget svært i praksis at tvinge ham.

At kontakte udlejer er altid den sidste mulighed. Vi anbefaler altid at tage en snak med naboen, inden du går videre og det gerne meget tidligt i processen. Hvis man først er blevet meget vred, kan det være svært at tale med hinanden.

## Fortæl om dine planer

Det er vores erfaring, at de fleste kan acceptere mere støj, hvis de ved, hvorfor det støjer. Vi kender fx alle sedlen i opgangen, som varsler fødselsdagsfest eller lignende. Det er konfliktforebyggende, når alle på forhånd ved hvornår og hvorfor, man kan høre dig. og Det er også et godt eksempel på at starte kommunikationen, inden problemet opstår.

## VI LEJERE

Udgiver, ekspedition og annoncer: Lejernes Landsorganisation Reventlowsgade 14, 1651 Kbh. V., tlf. 3386 0910.

Mail: llodk@llodk.dk

Henvendelser vedr. abonnement: llodk@llodk.dk

Ansv. redaktør: Kjeld Hammer (DJ) – e-mail: Kjhammer@mail.dk Deadline for næste nummer: fredag d. 7. april 2017.

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

Oplag: 77.000 Tryk: Color Print