

VILEJERE | O2

MAJ 2015

www.lejerneslo.dk



90.000 almene boliger
renoveres

Tre ud af fire
klagere får ret

Fyraftensmøder om
den ny lejelov



Efter 11 års forhandlinger: Ny lejelov og tak for den!

I JUNI 2014 BLEV ET BREDT folketingsflertal enig om et lejelovsforlig. Kun Det Konservative Folkeparti og Liberal Alliance stod uden for. Forliget var et foreløbigt punktum for en proces, der havde været i 11 år, og hvor ministeriet, udlejerne og også LLO havde lagt store ressourcer i arbejdet med at forenkle de private lejeloze.

Som sagt blev forligsteksten kun et foreløbigt punktum, før efter at forliget var indgået, skulle det omsættes i lov. Og er der nogen steder djævelen ligger i detaljen, så er det i lovgivning og i særdeleshed da i lejelovgivningen.

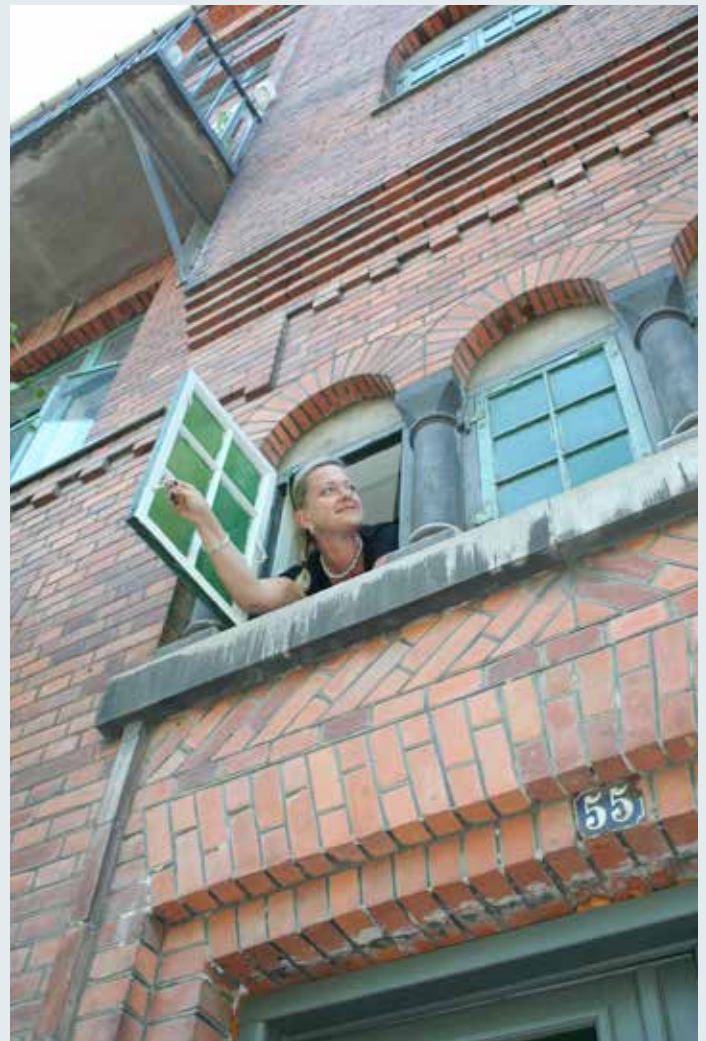
Efteråret 2014 og den følgende vinter bød derfor på en række sværdslag mellem ministeriets embedsmænd og alle de eksterne parter - herunder LLO - om udmøntningen af forliget til lovtekst. Men inden vi nåede så langt, skulle vi opleve, at lejerforeningerne Bosam og Danmarks Lejerforeninger gik sammen med de to udlejerorganisationer og kritiserede forliget sønder og sammen. De fire organisationer skrev breve til forligspartierne og Ejendomsforeningen Danmarks gode ven i Folketinget, *Charlotte Dyremose*, (Konservative) brugte fra talerstolen dette mærkværdige sammenrend til at skælde forligspartierne huden fuld over lejelovsforliget.

I LLO erkendte vi, at lejelovsforliget ikke var alt, hvad vi havde drømt om, men at det var det muliges kunst - efter 11 års forhandlinger. En enig hovedbestyrelse har tilsluttet sig dette synspunkt og bakket op. Alle partierne i den røde blok står nu bag loven - plus DF og Venstre.

Det store og gode er, at dette meget brede flertal i Folketinget viste, at det står bag reguleringen af det private udlejningsmarked også i fremtiden. Et faktum, som mange lejerorganisationer i Europa og den øvrige verden misunder os. At udlejerne var højtråbende utilfredse med forliget kunne dermed ikke overraske. At lejerorganisationen Danmarks Lejerforeninger gik sammen med udlejerne i kritikken var derimod overraskende. Dels fordi de dermed helt tydeligt viser, at de har ladet sig forføre af udlejernes snak om, at den nye lovgivning er helt ufatteligt kompliceret og uforståelig. Det er kun delvist rigtigt. Så mon ikke også det handler om, at man i Danmarks Lejerforeninger gerne ville vise, at man kunne have selvstændige meninger i forhold til storebror, LLO? Bosams holdninger til lejelovsforliget var til gengæld forudsigelig. Denne organisation har haft mildt sagt svingende holdninger til lejernes rettigheder.

I LLO tager vi forliget og de mange lovændringer som en sejr. Ganske vist sagde vi - og det mener vi - at forliget er to skridt frem og et tilbage. Men det er altså også betydeligt bedre, end de ingen skridt fremad eller endda tilbageskridt, som var alternativet.

Hvis man alene kunne vælge og vrage fra den bedste "hylde", så kunne forliget selvfølgelig have været langt bedre set fra LLO's side. Der er stadig plads til store forbedringer f.eks. i



LLO's landsformand, Helene Toxværd, betragter den nye lejelov som en sejr, men kan også få øje på skavanker, der ikke blev fjernet fra den gamle lov. Det drejer sig bl.a. om de såkaldte paragraf 5.2-moderniseringer af lejligheder, der nyistandsættes og hvor huslejen bagefter stiger voldsomt. Som f.eks. i denne ejendom på Nørrebro i København.

forhold til 5.2-moderniseringerne, som betyder, at det private lejemarked gøres utilgængeligt for en større og større del af befolkningen. Også de enorme huslejer i det fuldstændigt uregulerede nybyggeri bør der tages fat på i fremtiden. Men her og nu - i år 2015 - må vi konstatere, at et stort folketingsflertal har holdt fast i reguleringen af det private danske udlejningsmarked. Og det er der grund til at takke forligskredsen for!

Mens vi venter på valget

LLO er uafhængig af de politiske partier, men ikke uden politisk mening. Derfor er valget vigtigt, både for lejerne og for LLO.

SENEST D. 15. SEPTEMBER 2015 skal der ifølge grundloven afholdes valg til Folketinget, men statsministeren kan når som helst inden da udskrive valg. Partierne er begyndt med valgkramer og medier syder med rygter om tidspunktet for valget. Måske er valget udskrevet, netop som du sidder med dette blad i hånden. Måske står vi lige foran et lynvalg, hvor der kun er 20-21 dage mellem udskrivelse og afholdelsen.

LLO og politik

LLO er en lejerorganisation, der er uafhængig af de politiske partier. LLO støtter ikke partierne, men det betyder ikke, at LLO er uden politisk mening. Vi står vagt om lejernes rettigheder. Hvert tredje år fastlægger de tillidsvalget på LLO's kongres retningslinjerne for, hvad LLO skal kæmpe for af lovændringer, der kan gavne lejerne. Derfor er valget ikke ligegyldigt, hverken for lejerne eller for LLO. Ved folketingsvalget står politikerne til ansvar for den politik, de har ført. Og op til valget fremlægger politikerne deres program og løfter for fremtiden. Derfor er et forestående folketingsvalg en travl periode for alle organisationer, der vil have indflydelse, herunder selvfølgelig LLO.

Blå og rød garanti

Ved de sidste fem folketingsvalg - siden 1998-valget - har LLO spurgt statsministerkandidaterne fra blå og rød side i Folketinget, om de vil garantere, at der ikke pilles ved regler om huslejeregulering i den private udlejningssektor. Begge sider har givet denne garanti. Dette er vigtigt. En uafhængig forskerundersøgelse udført i 2012 af den såkaldte Dreamgruppe har nemlig vist, at huslejen vil stige med 61 pct., hvis markedslejen indføres og den lovpligtige regulering af lejen med omkostningerne dermed afskaffes. I København vil huslejen stige med 100 pct., altså til det dobbelte. Hvor meget lejen vil stige i den almene udlejningssektor, hvis man indfører markedsleje (det blev faktisk foreslået af VK-regeringens Velfærdskommissionen i 2005) er aldrig beregnet.

Kun et parti har rent meldt ud, at husle-



LLO står vagt om lejernes rettigheder. Derfor er valget vigtigt. Her et foto af børnetrivelser i en almen bebyggelse i hjertet af København.

jereguleringen skal afskaffes. Det et Liberal Alliance (LA), som i 2010 foreslog, at huslejenævn og boligret ikke bør kunne anfægte huslejen i gældende aftaler mellem udlejer og lejer.

Krav om almene boliger

Nogle gange beslutter Folketinget ændringer af betydning for lejerne med store, brede flertal. Det gælder f.eks. det netop indgåede lejelovsforlig om forenkling af lejelovene. Her stod kun Det Konservative Folkeparti og Liberal Alliance udenfor. Men der er også eksempler på små flertal til den ene eller anden side. Således vedtog SR-regeringen i 2015 med SF og EL og med blå blok imod, at kommunerne kan bestemme, at en vis andel af nybyggeriet i storbyerne skal være almene boliger. (se artikler om planloven side 6 og 7).

Blå bloks liberalisering af nybyggeri

Det var blå blok plus de radikale (d.v.s. KF, V, FP, CD, RV og KRF), der i 1991 vedtog, at lejefastsættelsen ved privat udlejning af beboelseslejligheder i ejendomme, der tages i brug efter udgangen af 1991, skulle være fri, og ikke omfattes af reglerne om det lejedes

værdi eller om den omkostningsbestemte husleje. S og SF stemte imod.

Lejen eksploderede

I 1996 vedtog SR-regeringen og delvist sammen med CD at lukke et nyopstået hul i lejereguleringen. Hullet bestod i, at boligretten godkendte en leje efter det lejdes værdi, hvis et lejemål var blevet forbedret. Hermed eksploderede lejeniveauet. Det lykkedes SR-regeringen internt at blive enige om delvist at lukke hullet, således at kun hvis et lejemål var blevet gennemgribende moderniseret, kunne lejen sættes efter det lejedes værdi. EL og SF stemte for, men V, KF og FP (Fremskridtspartiet) stemte imod.

Endnu en forringelse

I 2003 skrider enigheden på tværs i Folketinget igen. Byfornyelsesloven revideres, støtten til huslejen efter byfornyelse nedskæres og beboernes kollektive og individuelle ret til at veto byfornyelsesarbejderne i ejendommen og i de enkelte lejemål afskaffes. RV og DF stemmer sammen med den borgerlige regering for. Imod stemmer S, SF og EL.

HERNING:

Fire partier kræver boligregulering i Herning

I HERNING GÅR FIRE PARTIER i byrådet: Socialdemokraterne, Socialistisk Folkeparti, Kristendemokraterne og Enhedslisten nu sammen om at kræve boligreguleringsloven genindført i Herning Kommune. Herning havde boligregulering indtil 1999, hvor et flertal på kun eet afskaffede reguleringen. Dette medførte en markant stigning af huslejerne i den private udlejning, konstaterer partierne i en fælles pressemeddelelse.

Problemet er, at Venstre har absolut flertal i byrådet med 19 ud af 31 mandater og er imod regulering. Derfor bliver det næppe til noget. "Vi har prøvet flere gange, men vi har hidtil måttet konstatere, at Venstre ikke vil være med til det", siger *Finn Stengel Pedersen* fra Socialdemokratiet til DR Midt & Vest. De fire partier har tilsammen 7 mandater i byrådet.

Partierne ønsker, at lejerne i Herning betaler lavere husleje ligesom i Silkeborg, Viborg, Skive, Lemvig og Morsø kommuner. Med boligregulering indføres princippet om omkostningsbestemt leje. Det vil sige, at huslejen fastsættes ud fra ejendommens udgifter, drift og vedligeholdelse. Med omkostningsbestemt leje vil det være lettere for lejere, der betaler for høj en husleje, at få den nedsat. En lavere husleje vil også medføre besparelser for Herning Kommune, da en tredjedel af nedsættelsen vil betyde mindre boligstøtteudgift. Samtidig vil mulighederne for at gribe ind over for ejere med misligholdte ejendomme øges, fremhæver partierne. De påpeger, at Huslejenævnet vil kunne give istandsættelsespåbud og nedsætte huslejen indtil de påbudte arbejder er udført.

Foruden Herning er huslejen ureguleret i fem andre midt- og vestjyske kommuner. Holstebro Kommune afskaffede boligreguleringen for fire år siden, men forud for kommunalvalget i 2013 var ledende socialdemokrater fast besluttet på at få den genindført. Dette er dog endnu ikke sket.

BIRKERØD:

Ny formand

LLO I BIRKERØD HAR fået ny formand. Efter 10 år som aktiv har den hidtidige formand, *Anni Thorsen*, ønsket lidt mere fritid til sin familie. Hun har været rigtig glad for at være en del af LLO, skriver hun, og takker for godt samarbejde.

Landsformand *Helene Toxværd* har kvitteret for Anni Thorsens store arbejde for afdelingen og hæfter sig ved en række positivt tiltag i Birkerød afdeling, der også har haft stor medlemsfremgang.

Som ny formand har afdelingen valgt *Niels-Kristian Hansen*, der i forvejen var medlem af bestyrelsen.

KJH



John Folling – 35 medlemmer fik hver 6.500 kr. tilbage i gennemsnit.

ESBJERG:

6.500 kr. tilbage - pr. medlem

LLO I ESBJERG HOLDT I februar generalforsamling på Vindrosen. Formanden, *John Folling*, kunne glæde sig over, at medlemstallet ligger stabilt på ca. 1.000 og dermed er noget højere end de 500-600 medlemmer, som for nogle år siden sluttede op om foreningen, der efterhånden har rundet 70 år. En tredjedel af medlemmerne er kollektivt tilsluttet. 2014 bød på vigtige omstillinger i bestyrelsen. Afdelingen fik valgt en næsten helt ny bestyrelse, der ikke samtidig – og først og fremmest – er frivillige sagsbehandlere. En sammenblanding af de to "kasketter" gav tidligere problemer, men nu tager bestyrelsen sig af sin del, og dem på kontoret sig af deres, fastslog John Folling med tilfredshed.

Han fremhævede også, at medlemmerne nu kan ringe hver mandag, onsdag og fredag på en fælles telefon, der dækker flere afdelinger mod tidligere kun tirsdag. Kontoret har tre sagsbehandlere.

I løbet af 2014 er der opstartet 100

nye sager. 46 af sagerne ligger lokalt på kontoret i Esbjerg, de øvrige 54 sager på kontoret i Aarhus. Den sagskategori, der fylder mest i statistikken, er afregning af depositum efter fraflytning. I tilsammen 35 sager har afdelingen i løbet af 2014 fået penge ind til et medlem i Esbjerg. Pengene er indbetalt til Lejerens LO og derefter videresendt til lejer. De 35 lejere har i gennemsnit fået knap 6.500 kr. udbetalt – det største enkeltbeløb var på 16.481,25 kr. Sammenlagt er godt 225.000 kr. afregnet på denne vis.

Formanden var ikke tilfreds med, at Esbjerg Kommune havde genudpeget en repræsentant for "Aktive lejere" til beboerklagenævnet. Han mener ikke, at "Aktive lejere" opfylder kriterierne som berettiget til at indstille. Til gengæld er *Jens Walter Kyhn* udpeget til beboerklagenævnet i Varde.

Generalforsamlingen genvalgte *Jens Walter Kyhn*, *Peder Dollerup* og *Tina Krohn Nielsen* til bestyrelsen.

KJH

REGION NORD:

Nyt medlem af hovedbestyrelsen

LEJERNES LANDSORGANISATION, Region Nord, har på generalforsamlingen d. 25. marts valgt *Andreas Rytter*, Svenstrup, som nyt medlem af landsorganisationens hovedbestyrelse. Han afløser *Kurt Trier*, Skagen. Samtidig genvalgtes *Kurt Friehøj*, Aalborg, til hovedbestyrelsen. *Andreas Rytter* er bestyrelsesmedlem i Lejernes LO, Aalborg, og medlem af boligkommissionen i Mariagerfjord Kommune.

HELE LANDET:

Kongres i Horsens

LEJERNES LANDSORGANISATION HAR besluttet at holde sin 3-årige kongres på Hotel Opus i Horsens i weekend'en 31. oktober – 1. november. Samme hotel var ramme for kongressen i 2012. Kongressen samler i år godt 100 delegerede fra hele landet.

KjH

HORSENS:

Den længstsiddende formand i LLO's historie

LLO HORSENS FEJREDE i januar 65 års jubilæum med en stor medlemsfest på Restaurant Oasen i Horsens. Her hyldede landsformand *Helene Toxværd* afdelingens formand, *James Arbøl*, for hans indsats gennem 45 år som formand. *Arbøl* er dermed den længstsiddende formand i LLO's historie. Han sagde selv, at han i virkeligheden blev valgt ind i bestyrelsen ved et tilfælde "fordi jeg kom til at sige noget på en generalforsamling". *James Arbøl* tilføjede i sin festtale: "Det kan altid betale sig at være medlem af LLO. Vi hjælper der, hvor andre ikke hjælper, så vi bliver nok ikke arbejdsløse de næste mange år".

I februar afvikledes den årlige generalforsamling. De "gamle" bestyrelsesmedlemmer blev genvalgt, men to nye suppleanter blev valgt ind. De to nye er *Anette Bleiken* og *Lisbeth Søe*.

KjH



Holger Soltau: Vi har udlejere, der bevidst spekulerer i lejernes uvidenhed og naivitet, selvom det klart fremgår af en lejekontrakt, hvad der skrives under på.

SØNDERBORG/ÅBENRÅ:

De samme brodne kar...

DER ER UTROLIG MANGE tvister og sager i det sønderjyske, hvor lejer og udlejer går forkert af hinanden. Mange gange overholder de private udlejere ikke spillereglerne og lovgivningen.

Det fastslog formanden for Lejernes LO i Sønderborg, *Holger Soltau*, på afdelingens generalforsamling. Han beklagede, at "det fortsat de samme brodne kar af udlejere vi har problemer med". De er professionelle og nogle af dem er ganske aggressive og som ved deres fremfærd forskrækker lejerne. Der er tale om udlejere, der bevidst spekulerer i lejernes uvidenhed og naivitet, selvom det klart fremgår af en lejekontrakt, hvad der skrives under på. Ved indflytning er de søde og flinke mennesker, som totalt ændrer opførsel ved fraflytning og i udpræget grad lider af hukommelsestab. Desværre forsømmer lejerne ofte at få den nødvendige dokumentation af aftaler og om lejemålets tilstand, sagde *Soltau*. Foruden de rent lejeretslige forhold handler flere sager om selvtægt og chikane med efterfølgende politiindgriben. Det er alvorlige sociale problemstillinger, hvor der er alvorlige svigt eller manglende vilje til

at hjælpe fra offentlige instansers side.

Der er i 2014 indgået 135 nye sager mod 134 i 2013. Dertil kommer ca. 50 sager/henvendelser, som igen omfatter alt fra skimmel-svamp til urimelige huslejer og huslejestigninger, ulovligt opkrævede forbrugsafgifter og manipulering med disse. Sager fra 2013 blev afsluttet med en værdi til LLO's medlemmer på ca. 625.000 kr. og sager igangsat samme år for ca. 200.000 kr.

Herudover er der afsluttet tidligere sager via retssystemet enten ved dom eller forlig i medlemmernes favør til en værdi af ca. 330.000 kr. En enkelt sag fra 2010 er afsluttet med ca. 100.000 kr. Her har boligforeningen ikke forfulgt/anket den første afgørelse.

Tilsammen er der afleveret sager til advokater med en værdi af mere end kr. 350.000 kr. Mere end 50 sager er sendt i huslejenævn eller beboerklagenævn. I 38 er der truffet afgørelse og heraf er 15 videresendt til retten.

Medlemstallet i LLO-afdelingen, der også er serviceansvarlig for Åbenrå Kommune, er stort set uændret 439, heraf 45 via beboerrepræsentation.

KjH

Jyske LLO-folk på Borgen

BESTYRELSEN FOR LEJERNES LO i region Midt (Jylland) med ledsagere gæstede i weekenden 14.-15. marts København og lagde både turen forbi Christiansborg og LLO's landssekretariat. På Borgen var folketingsmedlem *Lars Dohn* vært og rundviser. I landssekretariatet mødte de jyske LLO-folk landsformand *Helene Toxværd*, der senere var guide på en rundtur til vands i Københavns Havn med de mange nye boligkvarterer. Lørdag aften spiste deltagere middag i Nyhavn.

KjH



Der skal ikke kun være dyre ejerlejligheder på gode adresser i København som her i forgrunden. I Ørestaden i baggrunden t.h. skal der også bygges almene boliger. Og bystyret har fundet pengene.

KØBENHAVN:

2.000 nye almene boliger i attraktive kvarterer

ET FLERTAL I KØBENHAVNS politiske styre, Borgerrepræsentationen, har besluttet at bruge en halv milliard kr. på tilskud til, at almene boligselskaber kan købe grunde i byens nye og attraktive bydele. 300 mio. kr. af de 500 mio. skal bruges som tilskud til 2.000 almene boliger i Nordhavn, Islands Brygge, Sydhavnen, Carlsberg Byen og dele af Ørestaden frem mod 2025. Derudover er der sat 252 mio. kr. af til at opføre 650 almene familieboliger og ungdomsboliger rundt omkring i byen.

De mange penge er en direkte følge af ændringen i den såkaldte planlov, der var en del af finanslovsaftalen mellem regeringen, SF og Enhedslisten (Vi Lejere, nr. 1/2015). Formålet med lovændringen var netop at få en mere blandet sammensætning af forskellige typer boliger i de store danske byer, så man undgår "rigmandsreservater".

Og pengene? Dem har Københavns

Kommune fundet gennem en aftale med boligorganisationernes landsorganisation 'BL - Danmarks Almene Boliger' og ni københavnske omegnskommuner. Her er parterne blevet enige om, at boligselskaberne frikøber en række såkaldte hjemfaldsklausuler, hvor kommunerne frasiger sig deres historiske rettighed til at købe konkrete ejendomme tilbage. Boligselskaberne har fået en reduktion på 80 procent af frikøbsprisen, men skal stadig lægge i alt 1,45 milliarder kroner til kommunerne - herunder 600 millioner til København.

Hovedstadens overborgmester *Frank Jensen* siger: "Nu kan vi indfri den vision for København, som jeg har fået bred politisk opbakning til: at det også i fremtiden skal være en by for alle med blandede boformer i alle kvarterer. Det gør, at vi lærer hinanden at kende, uanset om vi er direktører, skolelærere, buschauffører eller står i butik".

KJH

NORDSJÆLLAND:

Generalforsamling hos 3F

Lejernes LO, Nordsjælland afdeling, har holdt generalforsamling i 3F's lokaler i Hillerød. Efter generalforsamlingen består bestyrelsen af formanden, *Ann-Lis Bruhn*, næstformand *Kurt Andersen*, *Inga Hermansen*, *Erik Jacobsen* (kasserer) og *Marianna Polack*.

Såvel beretning som regnskab blev enstemmigt vedtaget.

Afdelingen dækker seks kommuner: Hillerød, Fredensborg, Halsnæs, Helsingør, Gribskov og Frederiksværk.

AALBORG:

Fra kaos til succes



Kurt Freiheit: Medlemstallet tredoblet på 8 år.

DET VAR EN HÅRD START, *Kurt Freiheit*, fik som formand for Lejernes LO i Aalborg for 8 år siden. Forgængeren trak sig i en mail, kassen var tom og der var ikke opkrævet kontingent i tre måneder. Underskuddet blev senere opgjort til 80.000 kr. Medlemstallet var mellem 600 og 700 og alt var kaos.

På generalforsamlingen i marts kunne han se tilbage på et "kanongodt 2014 med massiv fremgang" og glædes over 2.000 medlemmer - en tredobling siden 2007 - samt en "solid" økonomi. Forklaringen på succesen er bl.a., at der nu er råd til en fuldtidsansat jurist, der har ansvaret for kontoret i Aalborg og som er omgivet af et betydeligt antal dygtige og energiske jurastuderende. Og der er nok at tage fat på. 400 nye sager blev sat i gang i Nordjylland i 2014.

Kurt Freiheit måtte med beklagelse konstatere, at der er kommuner i området, hvor boligreguleringen ikke gælder, fordi byrådene har valgt loven fra. Det er Læsø, Vesthimmerland, Rebild og Mariagerfjord. Her er lejerne dårligere beskyttet, end i de øvrige kommuner. Alvorligst er det i Mariagerfjord med mange lejere i byerne Hobro, Hadsund, Arden og Mariager.

KJH

AAHUS:

Almene boliger ved tidligere hospital

DEN NY MULIGHED I planloven for at kræve op til 25 pct. almene boliger i nye byområder er allerede taget i brug i Aarhus Kommune.

Lovændringen blev gennemført med støtte fra regeringspartierne, SF og Enhedslisten, mens de borgerlige partier har luftet muligheden for at rulle loven tilbage, hvis de får mulighed for det efter næste folketingsvalg.

Men det har ikke afskrækket Aarhus Kommune. Rådmand *Kristian Würtz (S)*, forklarer, at kommunen i dialog med et udviklings-selskab og investorerne bag et byudviklingsprojekt på det gamle psykiatriske hospital i Risskov har

fået mulighed for at sikre, at 15 procent af boligerne i området bliver almene boliger.

Projektet i Aarhus ville ikke have haft almene boliger, hvis det ikke var for den nye lov, skriver Aftinget. Kommunen oplyste udviklerne om, at den nye lov ville blive aktuel i forbindelse med projektet. Og derefter kom det almene boligselskab AAB med i projektet og skal altså nu stå for 15 procent af de boliger, som skal bygges på det gamle psykiatriske hospital.

Aarhus Kommune har også fornyligt købt det gamle amtssygehus af Region Midtjylland.

HELELANDET:

Færre sættes på gaden, men flere unge hjemløse

ÅR EFTER ÅR STEG antallet af familier, der blev sat på gaden, under den borgerlige regering fra 2002 til 2011. Nu er kurven for alvor knækket. Fra 2011, hvor den nuværende regering kom til i september, og til 2014 er antallet af udsættelser faldet med næsten 30 pct. I tal drejer det sig om mere end 1.000. Ministeren for by, bolig og landdistrikter, *Carsten Hansen*, tilskriver det store fald en række initiativer, regeringen har taget de seneste år for at nedbringe antallet af udsættelser.

"Vi har afskaffet fattigdomsydelserne og afsat flere penge til gældsrådgivning. Lejeloven blev ændret, så huslejen nu bliver betalt samme dag, som lejerne får deres indkomst udbetalt. Og kommunerne har fået mulighed for at betale huslejen i helt særlige tilfælde", siger han.

"Men vi er ikke i mål. En ny rapport fra Ankestyrelsen viser, at der

er stor forskel på kommunernes indsats. Derfor har jeg netop sendt et brev til alle kommunerne. De skal sætte fokus på området".

Den dårlige nyhed er nemlig, at antallet af unge hjemløse stiger samtidig med, at bruttotallet falder. Det har skabt panderynken i Lejernes LO, hvor landsformand *Helene Toxværd* har gjort opmærksom på problemet.

Carsten Hansen er også utilfreds. Med afsæt i Ankestyrelsens undersøgelse påpeger han, at hver fjerde kommune ikke har en fast plan og skriftlige retningslinjer for, hvordan man håndterer truende udsættelsessager. Hver femte kommune har ikke nogen speciel indsats for udsættelsessager, der rammer børnefamilier. Samtidig er det kun lige knap hver anden kommune, som har en strategi for at begrænse antallet af udsættelser.

KJH

BEBOERDEMOKRATI //

KOMMENTAR AF CLAUS HØJTE, DIREKTØR I LLO HOVEDSTADEN

Moral og dobbeltmoral i AAB og FSB

I LØBET AF 1970'ERNE indførtes gradvist beboerdemokrati i de almene lejeboliger. Væk fra velgørende, direktørstyrede boligselskaber og henimod moderne, nærdemokratiske boligmiljøer, hvor retten til en betalelig bolig smeltede sammen med retten til at bestemme over den.

Virkeligheden derude

Eller? Lad os nøjes med at konstatere, at sådan lyder festtalerne. Ude i virkeligheden kan det se noget anderledes ud. I rigtig mange almene boligorganisationer fungerer beboerdemokratiet ligesom i festtalerne. Beboerne bestemmer, og så længe deres beslutninger ligger inden for lovgivningens rammer, bliver de til virkelighed. Men mange steder klemmes beboerdemokratiet af boligorganisationernes og administrationernes forestillinger om, at effektiv administration kan hæmmes af alt for meget beboerdemokrati. I disse boligorganisationer er det LLO's rolle at få på plads, at beboerdemokratiets udfoldelse tværtimod er en forudsætning for god og effektiv administration.

Ingen respekt hos AAB og FSB

I nogle få boligorganisationer lever man stadig i 1960'erne, for eksempel boligorganisationen AAB. Holdningen er her, at beboerne skam gerne må tage demokratiske beslutninger, så længe det er de rigtige beslutninger, de tager. For eksempel er det ikke en rigtig beslutning, hvis beboerne i en AAB-afdeling vil tilknytte sig LLO. Derfor har vi gentagne gange oplevet, at et afdelingsmødes beslutning om tilknytning til LLO er blevet underkendt af organisationen. Beboere i AAB har også oplevet at blive skældt huden fuld, hvis de stiller den slags upassende forslag.

I boligorganisationen FSB opererer man mere elegant. Her skælder man ikke beboerne ud, hvis de taler om LLO. I stedet lægger man dem tekniske hindringer i vejen, hvis de vil tilknyttes LLO, men resultatet er det samme: Man respekterer ikke beboernes demokratiske rettigheder.

LLO's holdning er klar. Hvis beboerne i en almen afdeling træffer beslutninger, der er lovlige, så skal de følges. Vil de have lilla altaner frem for grønne, så skal det være sådan. Siger beboerne nej til organisationens forslag om elevatorer, så skal der ikke installeres elevatorer. Vil beboerne tilknyttes LLO, skal det være sådan. Det er egentlig ganske enkelt, der er ikke nogen mellemveje.

FORBEDRINGER OG..... LEJEFORHØJELSE

ER DU LEJER I EN PRIVAT udlejningsejendom er det meget sandsynligt, at du på et tidspunkt vil opleve, at din udlejer vil forbedre din bolig og i den forbindelse vil forhøje din leje.

En sådan lejeforhøjelse vil typisk blive gennemført ved varsling af en lejeforhøjelse over for dig og måske de andre lejere i ejendommen.

Forbedring eller vedligeholdelse

Der er ingen klar definition i lejelovgivningen af, hvad der er en forbedring. Det overordnede princip om forbedrings-forhøjelser

fremgår af lejelovens § 58. Heraf følger det, at en udlejer, der forbedrer det lejede, kan forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer det lejedes værdi.

Man sonderer derfor overordnet mellem forbedringer som medfører en større brugsværdi for lejerne – og som kan medføre en lejeforhøjelse – og vedligeholdelse, som ikke medfører en større brugsværdi og som derfor ikke kan medføre en lejeforhøjelse.

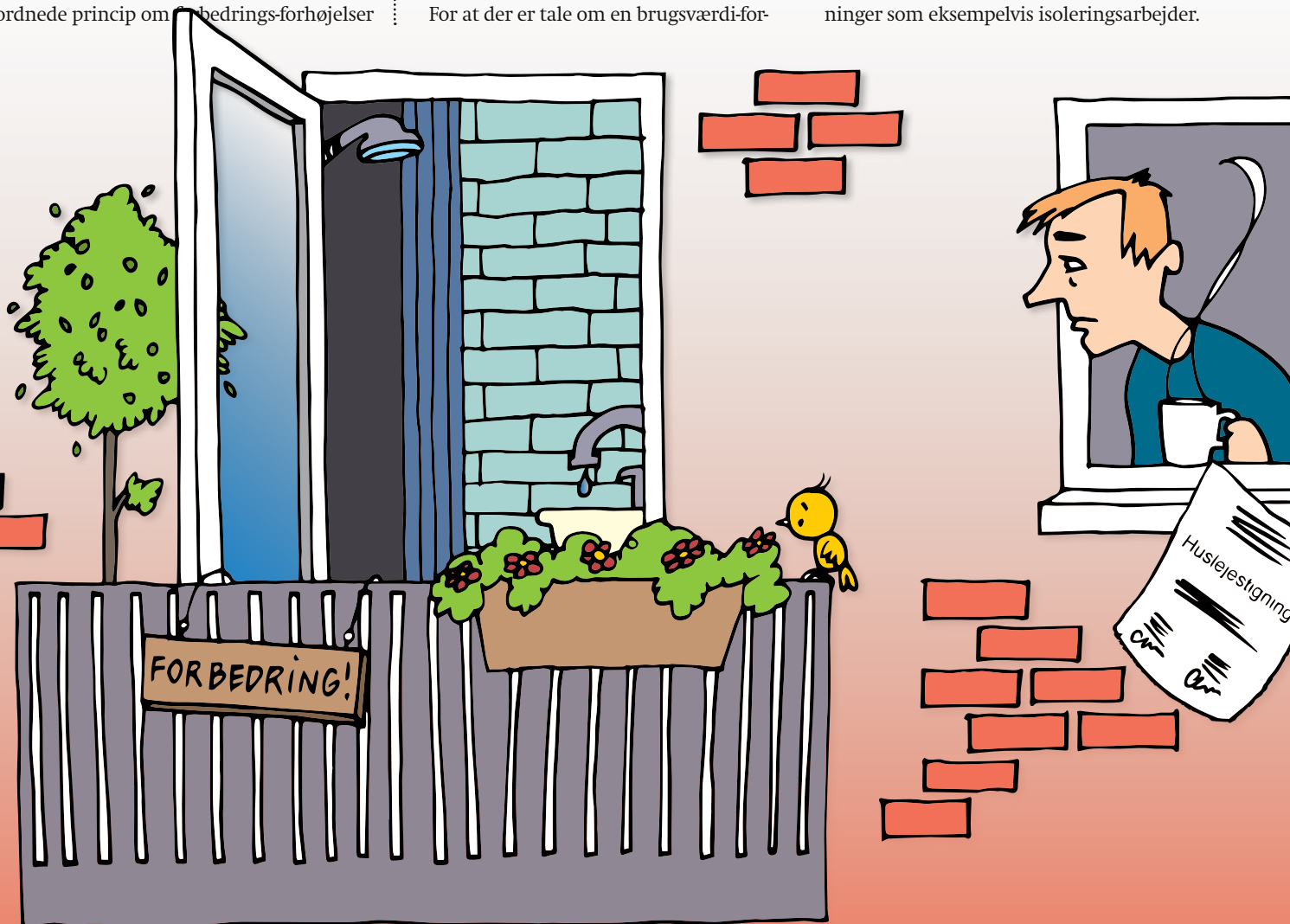
For at der er tale om en brugsværdi-for-



Af Zaza Jakobsen,
Lejernes LO
Hovedstaden

øgelse for lejerer kan man sige, at der skal være tale om foranstaltninger, som bringer brugsværdien af det lejede op på et niveau som ligger udover, hvad lejerer ifølge lovgivningen eller kontraktmæssigt har krav på. Udlejer skal tilføre ejendommen eller lejemålet nogle egenskaber, som ikke var der før. Det kan f.eks. være

tale om opsætning af altaner eller elevator, etablering af nyt og bedre køkken eller badeværelse samt energibesparende foranstaltninger som eksempelvis isoleringsarbejder.



8 LLO-JURISTER SKRIVER PÅ SKIFT:



Maria Berth



Louise Simonsen



Jakob Møldrup-Lakjer



Bente Kristensen



Tine Storang



Kathrin Siim Sørensen,



Henrik Gøttrup

Begrebet øget brugsværdi skal forstås på den måde, at der skal foretages en generel vurdering af, om arbejderne medfører en større brugsværdi. Der tages ikke hensyn til, om den enkelte lejer på grund af individuelle forhold kun opnår en begrænset eller ingen brugsværdi-forøgelse. Man kan som eksempel på dette forestille sig en lejer, der lider af højdskræk og derfor helt konkret ikke oplever en større brugsværdi af opsætning af en altan, men hvor lejeren alligevel skal betale for altanen, fordi det generelt er en forbedring.

Undtagelser

Som undtagelse fra kravet om øget brugsværdi som betingelse for en lejeforhøjelse, er der i lejelovgivningen nogle lovbestemte forbedringer som ikke – eller kun i meget begrænset omfang – medfører en brugsværdi-forøgelse, men hvor udlejer alligevel kan beregne sig en forbedrings-forhøjelse, fx ved opsætning af varme- og vandfordelingsmålere.

Begrænsninger i udlejers ret til at lave forbedringer

Det er ikke alle brugsværdi-forøgende arbejder, som lejere skal tåle.

I visse tilfælde kan lejere nægte udlejer at udføre arbejder. Dette gør sig for eksempel gældende, hvis udlejer grundlæggende ændrer det, man har lejet. Særligt udvidelser eller indskrænkninger af areal er eksempler på dette. Det kan

f.eks. være, at udlejer ønsker at inddrage et af lejemålets værelser for at installere en elevator i ejendommen. I sådan et tilfælde er udlejer helt afskåret fra at udføre arbejderne.

Udlejer kan heller ikke lave u hensigtsmæssige forbedringer som fx at opsætte en altan i et af lejemålets små værelser som medfører, at rummet efter arbejdernes udførsel reelt ikke kan bruges til andet end et gennemgangsværelse ud til altanen. Denne vurdering foretages af huslejenævnet, som kan modsætte sig iværksættelsen. Udlejer kan godt i denne situation - trods huslejenævnets modsættelse - iværksætte arbejderne, men han kan ikke kræve en lejeforhøjelse for forbedringen.

Beregning af lejeforhøjelsen

Også ved selve beregningen af forhøjelsen er brugsværdi-forøgelsen afgørende. Det er alene den del af udlejers udgift, der relaterer sig til forøgelsen af brugsværdien, som kan pålægges lejere som en lejeforhøjelse. Udlejer kan derfor oftest ikke medtage 100 pct. af udgiften som forbedring.

Hvor stor en del af udgiften der kan beregnes en forbedringsforhøjelse af, afhænger af typen af arbejdet. En huslestigning som følge af forbedringsarbejder er permanent.

Få indflydelse på forbedringer i din ejendom – brug LLO

Lejelovene giver mulighed for, at lejere kan aftale forbedringer med udlejer, fx ved udskiftning af vinduer. I mange tilfælde er en sådan aftale langt at foretrække, fordi det giver lejere større indflydelse. I visse tilfælde gives der endda tilskud fra staten, hvis man kan blive enig med sin udlejer om at lave forbedringer. Ordningen Orange Byfornyelse kan især være god for lejere, hvis udlejer vil udskifte vinduer. Husk altid at tage fat i din lokale LLO-afdeling, hvis din udlejer vil forbedre din bolig, eller hvis I vil lave en aftale med udlejer.

EKSEMPLER PÅ LEJESTIGNINGER

Hvis der opsættes en altan i et lejemål, hvor der ikke tidligere var en altan, vil der (som oftest) være tale om en forbedring, hvor 100 pct. af udgiften er brugsværdi-forøgende og således kan danne grundlag for en forbedringsforhøjelse.

Ved eksempelvis udvidelse eller inddækning af en allerede eksisterende altan i lejemålet, vil der – idet altanen tilføres kvaliteter, den ikke havde tidligere – også kunne beregnes en forhøjelse. Her vil der dog ikke være tale om hele udgiften, men for eksempel 50 pct.

Hvis udlejer eksempelvis alene udskifter ejendommens hullede tag på grund af dårlig vedligeholdelse, er der ikke tale om, at det lejede tilføres egenskaber, det ikke havde tidligere. Derfor er der i dette tilfælde tale om 100 pct. vedligeholdelse, som ikke kan begrunde en lejeforhøjelse. Vælger udlejer derimod i forbindelse med udskiftningen af taget at foretage isolering af taget, vil der være tale om brugsværdi-skabende arbejder for ejendommen så vidt angår en del af udgiften. Der kan derfor beregnes en lejeforhøjelse af denne del af udgiften.

Hårdtslåede Horsens-advokat knockoutet af sine egne

Advokat tilsidesatte groft god advokatskik og blev idømt en bøde på 20.000 kr. i en fraflytningssag.

EN HÅRDTSLÅENDE HORSENS-ADVOKAT med militær baggrund er nu selv blevet knockoutet. Ikke i retten af sin modpart eller dommeren, men af sine egne kolleger for dårlig advokatskik. Det er sket i det såkaldte Advokatnævnet, der er det nævn, der behandler klager over advokaters adfærd og salærer. Nævnet kan idømme advokater en bøde eller en irettesættelse. I dette tilfælde valgte Advokatnævnet det første. Det siger i sin kendelse, at Horsens-advokaten groft har tilsidesat god advokatskik.

Den Europæiske Menneskerettighedsdomstol

Advokaten hedder *Tim Haarbo* og er inkasso-advokat og partner i Horsens største advokatvirksomhed, Ladegaard, Rasmussen og partnere. Han oplyser selv, at han derudover er major af reserven. Haarbo er velkendt i LLO-kredse, fordi han forsøgte at få gjort LLO-formanden i Horsens, *James Arbøl*, inhabil som lægdommer i al fremtid. Men ved



Horsens-advokaten truede med at politianmelde en lejer for bedrageri og dokumentfalsk. Det havde han ingen holdepunkter for, mener hverken politi eller advokatnævn.

boligretten i Horsens tabte han sagen med et brag. Blandt kollegerne blev der trukket på smilebåndet, fordi Tim Haarbo i retten påberåbte sig intet mindre end Den Europæiske Menneskerettighedsdomstol, da han forsøgte at overbevise dommerne om Arbøls

påståede inhabilitet som lægdommer i en simpel sag om en flytteopgørelse fra Løsning. Alt sammen altså uden held.

Truede uden grund

Nu har inkasso-advokaten fået en bøde på 20.000 kr. af sine egne kolleger i Advokatnævnet, fordi han truede med at politianmelde en lejer for forsøg på bedrageri og dokumentfalsk og efterfølgende indgive en politianmeldelse i forbindelse med en fraflytningssag. De fem jurister i Advokatnævnet fastslår i deres kendelse, at Tim Haarbo truede den pågældende lejer for at få hende til at betale de opgjorte omkostninger ved fraflytningen eller indgå forlig i fraflytningssagen. Politiet opgav sagen, fordi man ikke mente, der lå noget strafbart forhold i sagen. Nævnet mener heller ikke, at Tim Haarbo "har haft konkrete holdepunkter for, at der forelå et strafbart forhold". Det finder, at han "groft har tilsidesat god advokatskik" og idømte han bøden på 20.000 kr.

LLO's folk i Landsbyggefonden og GI

HOVEDBESTYRELSEN I LEJERNES LO har genudpeget cheføkonom *Jesper Larsen* og formanden for LLO i Brøndby, *Dorthe Larsen*, som medlemmer af Landsbyggefondens bestyrelse. Aarhus-formanden, *Ole Koch Rasmussen*, og næstformand i landsorganisationen, *Poul Erik Jensen*, er udpeget som suppleanter for de to.

Til bestyrelsen for Grundejernes Investeringsfond (GI) er genudpeget landsformand *Helene Toxværd*, cheføkonom *Jesper Larsen* og *Karsten Gravesen*, Viborg. Suppleanter bliver henholdsvis hovedbestyrelsesmedlemmerne *Helle T. Vile*, *Martin O. Hansen*, *Holstebro* og *Poul Munk*, Hovedstaden. Sidstnævnte erstatter *Karsten Gravesen*, når denne falder for 70-års aldersgrænsen om et år.

I begge bestyrelser er valgperioden fire år med udløb 31. marts 2019.

KjH

Lejernes LO har fået kontor i Odense

For første gang siden starten af 90'erne har Lejernes LO nu et kontor i Odense.

Ditte H. Christensen er ansat som jurist fra 1. februar med henblik på netop denne opgave og har den lokale ledelse af sagsarbejdet. Derudover er 8 jurastuderende knyttet til kontoret.

Det nye kontor er skabt i det fælles driftssamarbejde, der er etableret i Jylland/Fyn. Det var samme samarbejde, der for år tilbage sikrede et lokalt LLO-kontor i Aarhus. På samme måde som i Aarhus ligger det odenseanske kontor i et kontorfællesskab.



Nogle gange opsættes der skurtoiletter eller skurkøkkener under renoveringen, mens lejerne bliver boende. Andre gange må der en midlertidig erstatningsbolig til, fx ved rotation i bebyggelsen. (Arkivfoto. Privat renovering).

Erstatningsbolig - jamen det er op til Landsbyggefonden

90.000 almene boliger renoveres i disse år.

90.000 AF I ALT 530.000 ALMENE udlejningsboliger gennemgår i disse år omfattende renoveringer. Det sker ofte i forbindelse med en helhedsplan, hvor både boliger og udenomsarealer renoveres. Helhedsplanen kan omhandle alt lige fra modernisering af badeværelser og køkkener, til en bedre klimaskærm med nye vinduer, isolering af facaden, isolering og indretning af tagetage og til ændring af gangveje, åbning af tunneller, bedre lys over arealerne etc.

Det er beboerne i den enkelte afdeling, der godkender moderniseringsprojektet på et afdelingsmøde. Sædvanligvis efter et oplæg fra den af boligorganisationen ansatte administrator.

Midlertidig erstatningsbolig

Hver gang der er tale om en indvendig modernisering af et lejemål rejser sig det spørgsmål, om beboeren skal tilbydes en midlertidig erstatningsbolig, hvis arbejderne er så omfattende, at det er svært at bo i lejemålet under renoveringen. Nogle gange klares dette ved at opsætte skurtoiletter eller

skurkøkkener, andre gange må der en midlertidig erstatningsbolig til, fx ved rotation i bebyggelsen.

Den enkelte lejer i den almene udlejningssektor har ikke krav på erstatningsbolig ved renoveringer, fordi projektet besluttet af lejerne selv. Udlejeren, boligorganisationen, kan, hvis man vil, tilbyde en midlertidig erstatningsbolig. Den enkelte lejer kan ikke veto indvendige moderniseringer, hvis flertallet har sagt ja til projektet og projektet er hensigtsmæssigt. Derfor skal man være på vagt, når der på dagsorden for et beboermøde er beslutning om renoveringer.

“Der er kun os selv til at betale”

Ofte påpeger administrator, at ublu krav fra lejerne om erstatningsbolig bare fordyrer projektet unødvendigt eller gør projektet så dyrt, at det bliver svært at fastholde lejerne eller tiltrække nye lejere, fordi huslejen stiger for meget. “Der kun os selv til at betale”, lyder det, så dyrere projekter, hvor der også skal betales for midlertidige erstatningsboliger til lejerne, betyder højere husleje efter renoveringen.

Dette er nu ikke altid rigtigt. Mange lejere er ikke klar over, at huslejeafsættelsen efter renoveringer typisk ikke styres af udgiften til renoveringerne, men af, hvad Landsbyggefonden mener, der er den rimelige leje efter renoveringer. Der sker nemlig det, at man regner baglæns.

De fleste renoveringer støttes økonomisk af Landsbyggefonden (LBF). For at økonomisere med sine midler til støtte beregner LBF hvor meget huslejen efter renoveringerne kan bære i området. LBF sætter en bæredygtig leje, og herefter finder man ud af, hvor meget af renoveringen, der skal betales af lejerne gennem huslejeforhøjelse, og hvor meget støtte, der så herefter er nødvendig.

Dette system betyder, at det ikke behøver at koste en ekstra lejeforhøjelse at få genhusning med ind i projektet, fordi det “bare” betyder, at LBF må støtte noget mere. Det er derfor i mange situationer op til lejerne og boligorganisationen at kæmpe for en støtte fra LBF der betyder, at der kan tilbydes midlertidige erstatningsboliger.

Se også siderne 22 og 23

LLO: Tak for ny lejelov

Øget sikring og en lang række forbedringer for lejerne fra 1. juli. Men også elementer, som LLO gerne havde undværet.

EFTER MANGE ÅRS FORGÆVES forhandlinger om en ny lejelov blev den endelig vedtaget den 24. marts.

”Det er det vigtigste, der er sket på lejelovens område de sidste 10 år”, sagde LLO’s formand, *Helene Toxværd*, og skyndte sig at sende blomster med et takkekort til ordførerne for socialdemokraterne, Det Radikale Venstre, SF, Enhedslisten, Dansk Folkeparti, og Venstre. Samt til boligminister *Carsten Hansen*, der selv betragter det meget brede forlig som sit politiske svendestykke. Uden for forliget står højrefløjen i dansk politik: Liberal Alliance og De Konservative.

Opgør med ”nystandsættelse”

Lovændringerne træder i kraft den 1. juli 2015. Den ny lov indeholder en lang række af de elementer, som der blev opnået enighed om i de forudgående langvarige forhandlinger mellem lejer- og udlejerorganisationerne. Derudover opfylder lovændringerne delvist den aftale i regeringsgrundlaget, som betød indgreb mod urimeligt høje regninger for istandsættelse ved fraflytning. Med ændringerne bliver der bl.a. gjort op med begrebet ”nystandsættelse” efter en kort boperiode. Netop det har kostet mange lejere deres depositum. ”Det er jo helt urimeligt, at folk, der har boet ganske kort tid i en lejlighed, eller - som de fleste gør - har passet godt på boligen, alligevel bliver tvunget til at betale store fraflytningsregninger for en nystandsættelse af hele boligen”, siger boligminister Carsten Hansen.

LLO: Holdbarheden er vigtig

For LLO har ”holdbarheden” af lovændringerne været vigtig, så det hele ikke bliver ændret efter et valg. Det opnås bl.a. ved et bredt forlig på Christiansborg. Men det

betyder også, at der er ting i ”pakken”, som bekommer LLO knap så godt.

Alligevel er forbedringerne langt i overtal. Der er tale om en lang række forbedringer for lejerne. Det er forbedringer, som LLO har anbefalet regeringen, både under og efter forhandlingerne med udlejerne, og under udarbejdelsen af S-R-SF’s regeringens arbejdsgrundlag i 2011. Regeringen og forligspartierne har således efterkommet LLO’s ønske om:

- Obligatorisk ind- og fraflytningssyn, herunder obligatoriske ind- og fraflytningsrapporter.
- Afskaffelse af nystandsættelse ved fraflytning (i forliget dog kun efter kort boperiode).
- Obligatoriske vedligeholdelsesplaner i større ejendomme.
- Afskaffelse af trappeleje.
- Præcisering af udlejers ubetingede vedligeholdelsesforpligtelse.
- Pligt til forhøring af beboerrepræsentationen.
- Ret til at huslejenævnet kan igangsætte arbejder i uregulerede kommuner.
- Stærkere sanktioner ved overtrædelse af dusorregler (også rejst som krav fra DF).
- Aftale om en sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven efter en evaluering af de vedtagne lovændringer.

Mindre godt

Men det brede forlig betyder også, at der er elementer i forliget, som LLO gerne havde været foruden.

Det drejer sig om:

- Forringelse af indsigt og kontrol med ejendommens vedligeholdelse.



Med ændringerne bliver der bl.a. gjort op med begrebet ”nystandsættelse” efter en kort boperiode. Netop det har kostet mange lejere deres depositum. (Modelfoto).

- Udhuling af reglerne om inddragelse af beboerrepræsentationen i beslutningerne.
- Udhuling af varslingsreglerne for omkostningsbestemt leje i storhuse med delvis overgang til en regulering med nettoprisindeks.
- Indvendig vedligeholdelse omfatter også lakering og afslibning af gulv.
- Omlægning af udgifterne mellem ejere og lejere til dækning af huslejenævnets arbejde.
- Udbetaling af indestående på § 63A.
- Ringere beskyttelse af lejere af ejerlejligheder, parcelhuse og andelsbolig mod opsigelse.



Den såkaldte
trappeleje
afskaffes.



Fyraftensmøder og kurser

DEN NY LEJELOV KAN SES som helhed på LLO's hjemmeside www.lejerneslo.dk. Det er tung og også ret uforståelig læsning for de fleste. Derfor har LLO i løbet af det næste halve år tilrettelagt en række aktiviteter, som skal oplyse afdelinger og medlemmer om, hvilke konsekvenser lejelovsændringerne får. Det sker i form af kurser, regionale fyraftensmøder, vejledninger på hjemmesiden og sider i Vi Lejere. I Hovedstaden er det første fyraftensmøde afviklet. De næste holdes 9. juni og 8. september i V. Voldgade 9 kl 17-19. Tilmelding er nødvendig. Fyraftensmøderne i Aarhus, Odense og Aalborg vil blive annonceret på LLO's hjemmeside.

Sure udlejere: LLO styrer Folketinget

UDLEJERNE I DANMARKS største organisations for udlejere, Danmarks Ejendomsforening, har store tanker om Lejernes LO. Så store, at de mener, LLO ligefrem styrer lovgivningsarbejdet i Folketinget.

Omvendt har de åbenbart ikke særlig høje tanker om regeringen, ministeren, og det store flertal af politikere i Folketinget. Kort sgt de partier, der har stemt en ny lejelov igennem. Udlejere kan heller ikke have store tanker om egen gennemslagskraft – heller ikke når de optræder sammen med en anden udlejer-organisation og i en højst besynderlig alliance med to små lejer-organisationer.

Udlejernes formand, *John Frederiksen*, sagde det på denne måde, da han i april aflagde beretning på landsmødet og luftede sin stærke utilfredshed med det brede lejelovsforlig på Christiansborg.

Vi citerer:

"Vi henvendte os derfor sammen med de to lejer-organisationer BOSAM og Danmarks Lejerforening samt Danske Udlejere til ministeren. Ministeren vendte hurtigt tilbage til os – desværre med en automatreaktion: "Nu har vi et forlig, som jeg både er forpligtet af og særdeles tilfreds med, og jeg agter naturligvis at udmønte aftalen i et lovforslag", skrev *Carsten Hansen* i sit svar til os. Sandheden er, at ministeren vælger den lette løsning, hvor han ikke lytter til organisationerne, men fortsætter sin symbolpolitik, der i det væsentligste er orkestreret af den tredje lejerorganisation, nemlig LLO". (Citat slut).

Ifølge Den Danske Ordbog betyder orkestreret noget man udsætter for orkesterstemmer, men ellers noget, der er "arrangeret og præsenteret, ofte på formfuldendt måde". *KJH*

Tre ud af fire klagere får ret

TRE UD AF FIRE, som klager til Huslejenævnet over regningen for istandsættelse, får medhold, viser en opgørelse fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. 955 lejere i den private sektor klagede i 2013 over regningen ved fraflytning. 73 pct. fik helt eller delvist ret.

Lidt mere opdelt ser tallene sådan ud: 49 pct. fik ret, 24 pct. fik delvist ret. I 27 pct. af sagerne fik udlejere ret.

I den almene boligsektor klagede 204. Her fik over halvdelen ret. 39 pct. helt ret, 17 pct. delvist ret, mens udlejere vandt 44 pct. af sagerne.

Fire breve fra LLO fik ministeren på tæerne

”I ved ikke nok om, hvordan den virkelige verden er uden for Christiansborg”, skrev LLO-formanden i Horsens til sin partifælle i ministerstolen.



FIRE BREVE FRA FORMANDEN for Lejernes LO i Horsens har fået boligminister *Carsten Hansen* på tæerne. Han overvejer nu at lave et katalog over gode eksempler på, hvad hans ministerium kan gøre for at styrke indsatsen mod skimmelsvamp og kortlægge konkrete eksempler på uheldige sagsforløb. Herom har han bedt sine medarbejdere tage kontakt til Kommunernes Landsforening og LLO for, som han skriver, ”det er jo helt afgørende, at tingene også fungerer i praksis”. LLO’s landssekretariat har nu sendt et svar, der peger på en række konkrete problemer i den gældende lovgivning. Senere følges op med konkrete eksempler på uheldige sagsforløb ude i kommunerne.

....Kommunerne det store problem

Netop kommunerne er det store problem i indsatsen mod skimmelsvamp, for hvad gør lejerne, når kommunerne ikke handler? Det er det, de fire breve fra LLO Horsens handler om. Eller som formanden, *James Arbøl*, skriver det i et af brevene: ”Gang på gang siger du, at ”vi har et godt system”. Og flot siger du, at ”det er kommunernes ansvar”. Men hvad hjælper det, når en kommune ikke lever op til det?”. Han skriver også, at ministeren, der er hans partifælle, og en række andre folketingspolitikere ”ikke ved nok om, hvordan den virkelige verden er uden for Christiansborg. Så kan vi eller vores medlemmer blot se til og ingen kan hjælpe”.

Fire konkrete eksempler

James Arbøl omtaler i brevene konkrete, men vidt forskellige eksempler på manglende

handling og mangel på internt samarbejde mellem de kommunale instanser. Det sidste gælder Vejle Kommune (Grejsdalsvej). I Horsens (Møllegade 52) er problemet mangelfuld opfølgning på egne påbud, manglende krav til udlejer og mangelfuld kontrol. I en sag fra Fredericia Kommune (Skyttevej 4) peges på et problematisk krav om elektronisk henvendelse og et krav til lejeren om indgående kendskab til hele ejendommens tekniske historik, som skal udfyldes i et spørgeskema. I Middelfart Kommune (Adlerhusvej 9A- se næste side) er problemet, at kommunen ikke har sørget for effektiv afrensning af inventar efter en sag om skimmelsvamp i en kommunalt-ejet bolig. Arbøl siger om alle sagerne: ”Skal man være venlig, kan man sige, at kommunerne prøver at gøre det bedre. Men rådgivningen er for dårlig og lever ikke op til ministerens krav til kommunerne”. Flere eksempler er på vej til ministeren fra kontoret i Horsens.

Op på ministerens bord

I februar bebudede James Arbøl i Vi Lejere, at han fremover systematisk og konsekvent

Denne lejer i Møllegade 52, Horsens, oplevede kommunernes håndtering af hendes skimmelsvamp-sag. Den ligger nu på ministerens bord. (Foto: James Arbøl)



vil henvende sig til ministeren med hver eneste eksempel, han støder på, hvor kommunerne ikke handler. Det samme skrev han i breve til *Carsten Hansen*. ”Sagerne skal op på ministerens bord”, sagde han til Vi Lejere. Inden bladet var omdelt lå der et langt svar fra *Carsten Hansen* (2/2-2015). Heri redegør han for byfornyelseslovgivningen på området og de regler, der er for, hvordan kommunen, ejeren og lejeren skal forholde sig, når der konstateres skimmelsvamp eller er begrund-



Boligminister Carsten Hansen lyttede: "Tingene skal også fungere i praksis".



James Arbøl kontaktede ministeren om dårlige eksempler fra Vejle, Horsens, Fredericia og Middelfart. Flere er på vej.

det mistanke om skimmelsvamp i en bolig. Ministeren slår endnu engang fast, at kommunen overtræder lovgivningen, hvis den ikke overholder sine forpligtelser. Han svarer sådan her på, hvad en borger skal gøre, hvis hun er uenig i kommunalbestyrelsens beslutning og efter LLO's opfattelse ikke lever op til de gældende regler i loven: "Borgeren kan indbringe sagen for byfornyelsesnævnet. Kommunen har pligt til at oplyse borgeren om klagemuligheden. Træffer kommunalbestyrelsen ikke en afgørelse, kan dette efter min opfattelse også indbringes for byfornyelsesnævnet". Carsten Hansen føjer til, at der i "visse tilfælde er mulighed for at rette henvendelse til statsforvaltningen med henblik på, at statsforvaltningen tager stilling til, om der kan rejses en tilsynssag".

Ægtepar stævner Middelfart Kommune

ET ÆGTEPAR I MIDDELFART har med hjælp fra LLO anlagt sag mod Middelfart Kommune ved Boligretten i Odense. Parret, *Ninna og Verner Jensen*, er på fjerde år stavnsbundet i deres ny lejlighed, fordi kommunen ikke vil betale en effektiv afrensning af møbler og tøj efter skimmelsvamp i parrets tidl. lejlighed, der tilhørte kommunen. Før det sker tør de ikke flytte af fare for at give en ny udlejer problemet med skimmelsvamp.

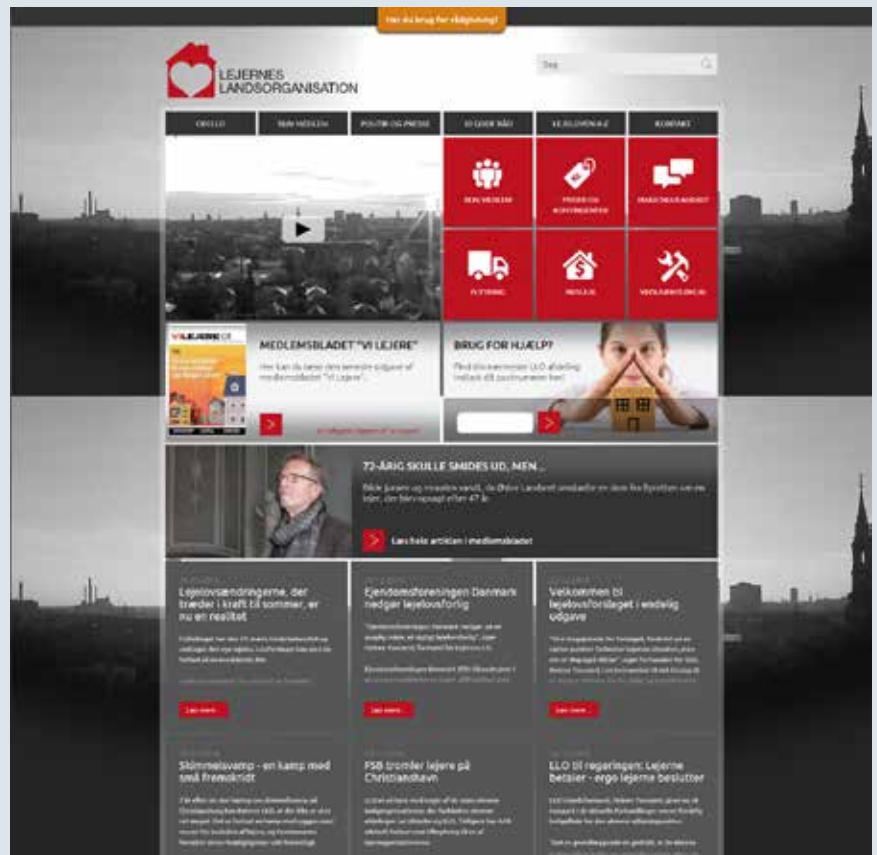
Ægteparrets sag blev omtalt i Vi Lejere nr. 3/2014. De var tilbage i 2011 tvunget til at fraflytte et kommunalt-ejet "drømmehus" ved skoven, fordi Ninna Jensen blev "hamrende syg". Hendes mand har været generet i mildere grad. Det er helt normalt, at folk reagerer forskelligt på skimmelsvamp, mener eksperter.

I sagsanlægget kræver parret blot, at kommunen betaler for den afrensning af ægteparrets møbler og tøj, som de var enige om, da parret flyttede fra huset ved skoven. Dengang betalte kommunen ganske vist et firma for afrensning og afrensningen blev også foretaget. Men den var slet ikke effektiv nok.

Speciallægen siger til Ninna Jensen, at hun "ikke bliver rask, før hun flytter igen". Kommunen erkender, at der er skimmelsvamp i parrets nye bolig. Det viser deres egne analyser på stedet og antistoffer i Ninnas blod. Men kommunen mener ikke, det har med utilstrækkelig afrensning at gøre. Det er en helt ny sag, påstår kommunens embedsmænd.

I sagsanlægget skønnes en effektiv afrensning at ville beløbe sig til 75.000 kr.

KJH



Ny hjemmeside for LLO

Igennem et stykke tid har en intern arbejdsgruppe i LLO arbejdet med udvikling af en ny hjemmeside. Hjemmesiden, der forventes at kunne gå i luften omkring den 1. juni, skal dels afspejle Lejernes LO som en moderne interesseorganisation og dels være et redskab for både medlemmer og potentielle medlemmer. Så hold øje med nettet omkring den 1. juni.

SLUTSPURT

SØG TILSKUD TIL ENERGIRENOVERING AF PRIVATE UDLEJNINGSEJENDOMME

Der er stadig penge tilbage i statens pulje til energiforbedringer af private udlejningsejendomme med mindst 12 lejemål

Er du og dine lejere interesseret i at forbedre ejendommens energiniveau, er der mulighed for at få tilskud på op til 2 mio. kr. pr. ejendom. I første omgang skal du blot have accept fra halvdelen af lejerne, så kan du få reserveret midler hos Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

Fristen for at reservere tilskudsmidler er 5. juni 2015.

Læs mere om puljen på www.mbbi.dk/energirenovering





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

X-ORD

VINDER AF TRE FLASKER VIN I NR. 1/2015:

Grete Wagner, Grejdalsvej 21 B, 2. th, 7100 Vejle

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

Indsend kodeordet, som dannes af de nummererede felter, senest 10/7 2015

Navn:

Adresse:

Postnr. By:

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

KURSER, KONFERENCER, MEDDELELSER

KURSER OG KONFERENCER 2015

Dato	Type	Målgruppe
16.05.15	Nævnskonference. Prof. Hans Henrik Edlund om nye sager i Beboerklage- og Huslejenævn.	LLO-tillidsvalgte, sagsbehandlere, nævnsmedlemmer og lægdommere.
18.09.15	Lejefastsættelse for øvede. Praktiske opgaver, gruppediskussioner mv.	Sagsbehandlere, jurister og jurastuderende
26.09.15	Alment Kursus Den almene sektors økonomi. Afdelingsbestyrelsens indflydelse	Tillidsvalgte for almene afdelingsbestyrelser
03.10.15	Beboerrepræsentation Intro-forløb OMK-leje-beregning, BR rettigheder.	Beboerrepræsentanter, heraf 30 - 40 % nye hver gang.
14.11.15	Lejeretskonference Professor, dr. jur. Halfdan Krag Jespersen gennemgår nye HH og LR domme.	Sagsbehandlere og advokater.
03.10.15	Beboerrepræsentation Intro-forløb OMK-leje-beregning, BR rettigheder.	Beboerrepræsentanter, heraf 30 - 40 % nye hver gang.
14.11.15	Lejeretskonference Professor, dr. jur. Halfdan Krag Jespersen gennemgår nye HH og LR domme.	Sagsbehandlere og advokater.

Åbningstider i LLO's landssekretariat

Lejernes LO
Landssekretariatet
Reventlowsgade 14, 4., th.
1651 København V
Tlf. 33 86 09 10
Tlf. tid man-tors. kl. 10-15
Fredag kl. 10-12
Mail: llodk@llodk.dk

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

Sommerferie i landssekretariatet

Landssekretariatet holder lukket i uge 30 og 31 (fra mandag den 20. juli 2015 til og med fredag den 31. juli 2015, begge dage inkl.

Tre LLO-arrangementer på Folkemødet

IGEN I ÅR ER LEJERNES LO med på Folkemødet i Allinge på Bornholm. Repræsentanter for LLO møder "folket" ved tre arrangementer i et telt på havneområdet. Teltet stilles til rådighed af Det Kriminalpræventive Råd. Man kan læse mere om de tre arrangementer, herunder de nøjagtige tidspunkter, i Folkemødets officielle avis, der udkommer i stort oplag forud for mødet, samt på Lejernes LO's hjemmeside. Emnerne ligger dog fast. Det vil være: 1) Betalelige boliger, hvad skal vi bruge den private og den almene udlejningssektor til? - hvad skal gøres bedre? 2) Lejelovsforenklingerne er i hus, hvad skal der mere ske med lejefastsættelsen? Hvordan opretholder vi betalelige lejeboliger i byerne og 3) Tryghed og sikkerhed i boligområderne.

LLO's hovedbestyrelse benytter ligesom i 2014 anledningen til at holde sit traditionelle sommermøde på Bornholm. Folkemødet afvikles i dagene 11.-14. juni og LLO holder sit hovedbestyrelsesmøde fredag den 12. juni.



Det regnede udenfor, men indenfor i teltet var humøret højt og stemningen afslappet til dette LLO-arrangement på Bornholm i 2014.

Bestyrelse stak af med medlemmerne

LLO Kolding gendannet

Den gamle LLO-afdeling i Kolding ekskluderet af hovedbestyrelsen. Afdelingen gendannet med ny bestyrelse.

VED HÅNDSOPRÆKNING OG MED alle stemmet for besluttede hovedbestyrelsen i Lejernes LO i marts at ekskludere afdelingen i Kolding fra landsorganisationen.

Eksklusionen var altså énstemmig og skete på baggrund af, at Kolding afdelings bestyrelse ikke overholdt landsorganisationens love. Forud var gået et tre måneder langt forløb, hvor det ikke har været muligt at nå til forståelse med Kolding afdelings bestyrelse. Den har efter LLO's opfattelse handlet klart i strid med de vedtægter, man selv har tilsluttet sig, først og fremmest om kontingentbetaling.

Udeblev

Efter to ekstraordinære generalforsamlinger i Kolding i november, hvortil landsorganisationen i modstrid med vedtægterne ikke var indkaldt, meldte LLO Kolding sig ud af landsorganisationen fra årsskiftet – en beslutning, som LLO straks anfægtede var sket på et gyldigt grundlag.

Da eksklusionen blev behandlet på hovedbestyrelsesmødet d. 7. marts var Koldings ledelse ved formanden, *Peer Marfelt*, og *Gert Verner Jørgensen* behørigt indkaldt som lovene kræver. Det skete ved såvel anbefalet brev som almindelig post og telefon. Ingen mødte frem.

LLO Kolding gendannet

Lejernes LO Region Syd indkaldte derefter medlemmerne til en generalforsamling d. 31. marts i Kolding. Her besluttede de fremmødte medlemmer at gendanne afdelingen og fastsætte et kontingent, så lejerne kan fortsætte deres medlemskab af LLO. Til generalforsamlingen var inviteret de medlemmer, der har betalt kontingent til Lejernes LO i 2015, samt de lejere, der var medlem i Kolding, da LLO i efteråret sendte medlemsbladet ud.

De "gamle" medlemmer andrager knap 300. Derudover har 29 nyindmeldt sig i LLO efter striden. Medlemmerne havde på forhånd fået at vide, at hvis de ikke ønskede at være en del af Lejernes LO, kunne de straks blive slettet. Kun fem har meddelt LLO, at de ikke ønsker at være medlem her.

Derudover har to beboerrepræsentationer, der har været knyttet til den gamle Kolding afdeling tilkendegivet at ville følge LLO. Den ene har allerede betalt det første bidrag.

Ikke læse – ikke forstå

På generalforsamlingen blev der ikke lagt fingre imellem i bedømmelsen af



Den ny, midlertidige bestyrelse i den gendannede LLO-afdeling i Kolding. Forrest *Jørgen Hyllegaard Pedersen* og bag ham *Anita Sari* og *Mary-Ann Jensen*.

den bestyrelse, der havde meldt afdelingen og medlemmerne ud af LLO og nu kalder sig Kolding Lejerforening. Et tidligere bestyrelsesmedlem sagde bl.a., at bestyrelsen var sammensat af en lille gruppe folk omkring et af byens mindre advokatkontorer, hvor et flertal af bestyrelsesmedlemmerne i øvrigt var ansat. Der blev også på mødet udtrykt højtlydt undren over, at så mange jurister i så lille en bestyrelse ikke kunne læse og forstå simple love og vedtægter.

"Uhæderlige opkrævninger"

LLO's landsformand, *Helene Toxværd*, redegjorde for hele forløbet og besvarede spørgsmål. Hun sagde bl.a., at den gamle bestyrelse var "stukket af" med LLO's medlemmer i Kolding og fandt det "mærkeligt, at Kolding afdeling som den eneste i landet havde så svært ved at få pengene til at hænge sammen". Landsformanden oplyste, at den gamle afdelings bestyrelse på "uhæderlig" vis sender opkrævninger ud for medlemskab af LLO i 2015 – efter at den har meldt sig ud af LLO.

Midlertidig bestyrelse

Kun et enkelt medlem af den gamle, ekskluderede forening var mødt frem. Han præsenterede sig som bestyrelsesmedlem, diskuterede situationen i en urban tone og forlod lokalet, da de øvrige fremmødte skulle vælge en bestyrelse til den gendannede LLO-afdeling.

Valgt blev *Anita Sari*, *Mary-Ann Jensen* og *Jørgen Hyllegaard Pedersen* – alle tre fra beboerrepræsentationen på *Violvej 1-27*. De udgør en midlertidig bestyrelse, indtil en generalforsamling efter sommerferien kan udvide bestyrelsen til fem medlemmer. Inden da afvikler LLO et kursus i Kolding den 14. maj (Kristi Himmelfartsdag) for beboerrepræsentanter i hele regionen.

Lejere i Kolding, der har behov for hjælp, får assistance på LLO-kontoret i Odense, hvor en jurist på fuld tid og 8 jurastuderende sidder klar.

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.



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 maj.: silke — Password juni-juli: guar

Medlemstilbud

Rabatkort for perioden 1. maj til 31. juli 2015

Medlemsnummer: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Postnr./By: _____

Tilbudslisten finder du på www.llo.dk – Medlemsnettet

RABATKORTET

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

HUSK AT TJEKKE WWW.LLO.DK

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

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

Enkeltmedlemmer: Se rabatkortet her på siden 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.

Claus Højte, direktør i LLO Hovedstaden, fylder 50

Claus Højte, der oprindeligt kommer fra Vestjylland, blev ansat i LLO Hovedstaden i 1996 som organisationssekretær. I 2001 blev han udnævnt til sekretariatschef og i 2011 til direktør.

Claus havde i sin ungdom bl.a. jobs som fabriksarbejder og revisor, men blev senere cand. mag. i historie og voksenpædagogik. Han har nu i en årrække ledet LLOHs ca. 20 medarbejdere og på fornemste vis bistået såvel bestyrelse som formand i deres arbejde. Claus Højte har derudover repræsenteret LLOH i medierne og i diverse nævn og råd, hvor han nyder stor respekt hos både med- og modparter. Lejernes LO Hovedstaden



fejrer fødselaren ved en reception fredag den 29. maj kl. 13-15 i Vester Voldgade 9. Alle er velkomne.

*Helene Toxværd,
formand for
Lejernes LO Hovedstaden*

Tilmeld din kontingentbetaling til Betalingservice 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.

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

VIDSTE DU...

At der nu er næsten lige mange lejeboliger (49,5 pct.) som ejerboliger (49,8 pct.). Der er i de sidste 4 år kommet 69.000 flere lejeboliger og 9.000 færre ejerboliger.

Helligdage efter 1. maj

Pga. Kristi Himmelfart har vi lukket fra torsdag 14. maj, men er tilbage mandag 18. maj.

Vi holder pinselukket mandag 25. maj.

Endelig holder vi lukket for for-eningstelefonen fredag 5. juni pga. Grundlovsdag.

Sommeråbent

I uge 29, 30 og 31 har vi begrænsede åbningstider. Tjek llo.dk for at se, hvornår der er åbent, inden du kommer. I juli og første halvdel af august, hvor mange medarbejdere er fraværende pga. ferie, vil vi have længere svartider end normalt. Hvis du har behov, kan du fat i os hele sommeren og få hjælp, men kan du vente til uge 32, hjælper du os og dem, der har akut behov.

VIDSTE DU...

At 167.000 flere bor til leje end for fire år siden. Det er en stigning på 7,7 pct.

At andelen af befolkningen, der bor til leje, er på fire år steget fra 39,0 pct. til 41,3 pct.

At unge bor til leje længere end før. Specielt de 25-36-årige bor i højere grad til leje end for fire år siden.

At 71 pct. af dem, der bor alene, bor til leje, mens det kun gælder 33 pct. af dem, som bor sammen som par eller i andre husstandstyper. Kun hvert femte ægtepar med hjemmeboende børn bor til leje.

TILBUD TIL MEDLEMMER AF LLO HOVEDSTADEN

Er du nervøs for en stor flytteregning nu

- eller når du flytter ud igen?

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

Indflytningssyn (senest en uge efter overtagelsen)

Vi kommer ud og besigtiger din lejlighed.

Vi gennemfotograferer lejligheden som dokumentation.

Vi gennemgår lejligheden grundigt for fejl og mangler.

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

Du får billeder og rapport udleveret på CD-ROM.

Vejledende flyttesyn

Vi kommer ud og besigtiger din lejlighed.

Vi gennemfotograferer lejligheden som dokumentation.

Vi vurderer, hvor meget du skal sætte i stand.

Vi rådgiver dig om, hvordan arbejderne skal udføres.

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

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

Du får billeder og rapport udleveret på CD-ROM.

Flyttesyn med udlejer

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

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

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



Konsulenten i "marken" for en lejer på Frederiksberg



Fra Brøndby Strand til Grønby Strand

Beboerinddragelse i praksis: 8.000 beboere i 2800 lejligheder inviteres til at give deres besyv med i danmarkshistoriens største renovering.

DE VAR DER ALLE SAMMEN. De bekymrede. De nysgerrige og de begejstrede.

8.000 beboerne i 2800 lejligheder i Brøndby Strand Parkerne skal have renoveret deres lejligheder i større eller mindre omfang. Det er 25 pct. af kommunens indbyggere. Først om 10-15 år kan arbejdet erklæret for afsluttet. Regningen ventes at lyde på 4,5 mia. kr.

Input til arkitekterne

Men en kold lørdag i marts startede det, man kalder beboerinddragelsen i danmarkshistoriens største renoveringsprojekt. Et cirkustelt var rejst på esplanadeplassen. På scenen

midt i teltet afviklede Team Domus, der vandt designkonkurrencen, fire fællesinformationsmøder. Ved cafeborde med hver sit tema kunne beboerne spørge arkitekter, landskabsarkitekter, byplanlæggere og boligorganisationsfolk om, hvad der skal ske. De kunne også selv komme med input til arkitekterne på brevkort, der blev samlet i en stor kasse. På et spørgeskema var der mulighed for at svare på 15 konkrete spørgsmål. Børnene havde deres egen tegne- og fotokonkurrence ved et bord i teltet og så var der ellers gratis kaffe, the, sandwich og kage til alle.

Nærdemokrati i praksis

Brøndbys borgmester, Ib Terp, gav i en kort tale startskuddet til beboerinddragelsen og sagde, at nu ruller processen for alvor og varer året ud. "Det er nærdemokrati i praksis, men nærdemokrati skal også kendetegne et alment byggeri. Gener er uundgåelige, men en del af processen. Og der kommer rigtig mange penge fra Landsbyggefonden".

Bagefter sagde han til Vi Lejere, at renoveringen er vigtig for både kommunen og beboerne. Hvis den ikke gennemføres var han bange for, at kommunen "langsomt tømmes".

Park og grønne kiler

Team Domus vandt designkonkurrencen med et forslag, de kaldte "Grønby Strand". Det lægger vægt på at knytte natur og by meget tættere sammen end i dag med park og grønne kiler. Med forslaget vil Brøndby Strand Parkerne åbne sig op og invitere resten af området indenfor. Derudover er det en kongstanke for arkitekterne, at renoveringen skal skabe bæredygtige boliger og opnå en stor energibesparelse på den enkelte lejlighed. I fem af de 12 højhuse skal lejerne genhuses i op til et år.



Formanden for LLO i Brøndby, Dorthe Larsen, hilste på mange af sine medlemmer indenfor i teltet og udenfor, da startskuddet gik til beboerinddragelsen. Her hygger hun sig med Anna Jensen fra Kisumparken.

Har du nogle bekymringer?

"Nok mest på huslejestigningen, men den vil blot afspejle, hvad Landsbyggefonden mener, området kan bære.

Kan beboerne så slå koldt vand i blodet?

"Ja, hvis det ikke lyder arrogant, så tror jeg bestemt ikke på masseflugt. Jeg har godt set, at visse dele af pressen er kritisk, men folk er altså glade for at bo her. Jeg tror, gennemsnitstiden er 10-12 år".

Forkert fra starten

Anna Jensen, Kisumparken 91, flyttede ind i bebyggelsen i 1975 og har boet der lige siden. Hun mener, at projektet er grebet forkert an fra starten. "Beboerne skal ind, inden man laver den første helhedsplan. Vi har stemt for arkitekt-visioner. Derefter har man ikke spurgt os, og der har ikke været møder før nu. Beboerdemokratiet fungerer i hvert fald ikke i T 13", fastslår hun. Helt personligt var hun bekymret for, hvor hendes tunge, trehjulede cykel skal parkeres, hvis den ikke længere kan stå hvor den plejer i "kælderen", der i hendes blok ligger over jorden. Hvis den parkeres udenfor på gadeniveau og ikke kommer ind i et aflåst cykelskur, er hun bange for, at den bliver stjålet eller punkteret. Ved cafébordet inde i teltet blev Anna Jensen prompte inviteret med i den af tre fokusgrupper, der netop skal beskæftige sig højhusenes top og base. Bl.a. hvilke aktiviteter og funktioner, beboerne ønsker i tagetagen og i stueetagen efter renoveringen. Hun tog straks imod tilbuddet og bebudede sin deltagelse i fokusgruppens første møde.

Glæder sig som et barn

Belgiskefødte Lieve Serunjogi har kun boet to år

i højhuset Tranumparken 1 og kan se frem til at skulle genhuses i 18 måneder.

"Vi kommer tilbage til en helt ny lejlighed. Al indmaden i lejligheden skal ud og fornyes. Jeg glæder mig som et lille barn. Nogle gange skal der være skidt før det bliver godt, og så må vi tage genhusningen med."

Huslejeforhøjelsen afskrækker hende heller ikke. "Hvis det er, kan vi jo bare sige nej til at vende tilbage", siger hun.

I det hele taget vil hun ikke tælles med blandt dem, der bare er modstandere af forandring. "Nok skal der være plads til bekymring, men man må også se på mulighederne. Vi skal tale med de naboer, der er bekymrede og sige til dem, at de skal se på de positive ting i stedet for at dvæle ved de negative. Lad os i stedet glæde os over, at vi bor et sted, hvor boligforeningerne kan og vil noget. Hvor mange steder hører man ikke boligforeninger og deres administratorer sige, at der ikke er råd til det og det og at ingenting kan lade sig gøre?".

Huslejestigningen udlignes

Marianne Aagreen har boet her siden 1978. Hun er glad for informationsmødet i teltet og især over at få mulighed for at komme med sine egne input til arkitekterne. En evt. huslejeforhøjelse efter renoveringen bekymrer hende ikke. "Jeg går ud fra, at den udlignes med boligydelsen. Det tager vi til den tid".

Meget godt i vente

Formanden for Lejernes LO i Brøndby, Dorthe Larsen, er også formand for Tranemosegård og medlem af Landsbyggefondens bestyrelse som repræsentant for LLO. Hun fremhæver betydningen af, at de fire almene boligselskaber med tilsammen 7 boligforeninger, der har slået sig sammen om at få renoveret bebyggelsen, taler sammen på tværs. "Genhusningen er på plads. Folk har været til samtale og langt hen ad vejen fået deres ønsker opfyldt. Så jeg er ikke så bange i den retning".

Hvad vil du sige til de husleje-bekymrede?

"Landsbyggefonden vurderer jo, hvad området kan bære i spørgsmålet om en husleje-forhøjelse. Men selvfølgelig stiger huslejen. Det gør boligydelsen til gengæld også. Og vedligeholdelsesudgifterne falder drastisk. Der er i det hele taget meget godt i vente".

Marianne Aagreen (med muleposen) går ud fra, at husleje-forhøjelsen udlignes af en højere boligydelse. "Det tager vi til den tid", siger hun.



Må jeg bruge min egen håndværker?



Hej LLO!

I vores lejekontrakt står der, at lejligheden skal istandsættes af udlejer udpegede håndværkere. Jeg mener bare at have hørt, at jeg gerne selv må indhente tilbud fra anden håndværker, og hvis det kan gøres billigere end udlejer kan tilbyde, så må jeg gerne vælge den, jeg selv finder. Er det korrekt? På forhånd tak.

*Med venlig hilsen
Anne*

Hej Anne,

Tak for din henvendelse til Lejernes LO. Skal lejemålet ifølge lejekontrakten afleveres nyistandsat, har man som lejer mulighed for selv at udføre, eller lade håndværkere udføre istandsættelsen, inden nøglerne afleveres. Her skal man dog være opmærksom på, at man som lejer løber en såkaldt standpunktsrisiko. Er alle arbejder ikke udført eller er udførelsen utilstrækkelig, kan udlejer nemlig rejse krav på helt almindelig vis i forbindelse med fraflytningssynet af leje-

målet, hvorefter arbejdet som udgangspunkt udføres af udlejer antaget af håndværkere for lejers regning. Man kan som lejer derfor risikere at stå med en dobbelt regning.

Når nøglerne til lejemålet er afleveret, er det udlejer alene, der udfører eller antager håndværkere til at udføre istandsættelsen.

Udlejer er ikke forpligtet til at vælge den billigste løsning eller det billigste tilbud. Har man som lejer selv indhentet tilbud, kan man forsøge at forelægge dette for udlejer og indgå aftale om, at dette skal benyttes. Husk at få aftalen på skrift.

*Med venlig hilsen
Ditte Christensen
Lejernes LO's kontor i Odense*

(Bemærk, at reglerne ændres fra 1/7- 2015, men kun for lejemål indgået efter denne dato, altså i nye lejeforhold. Se midtersiderne og læs mere i augustnummeret af Vi Lejere, der gennemgår de nye regler grundigt. Red.)

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: Kijhammer@mail.dk Deadline for næste nummer: fredag d. 10. juli 2015.

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

Oplag: 85.000 Tryk: Color Print