

# VILEJERE | 01

FEBRUAR 2013

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

RÅT BOLIGMARKED I KØBENHAVN:

## Mor dør – søn skal på gaden

Pas på med kontrakten  
i bofællesskaber

Brede politiske forlig,  
men ingen lejer-profil

Elevatorer bygges  
alt for små



# Brede forlig ja, men ingen lejer-profil



"Så kære Carsten Hansen, kære folketingspolitikere. Næste gang I lovgiver på lejeboligområdet, så husk, at 40 pct. af landets vælgere bor til leje".

I DISSE TIDER STRØMMER lovforslag fra lejernes førsteminister, ministeren for By, Bolig og Landsdistrikter, *Carsten Hansen*. Han har fremlagt en energisparepakke, forslag om fremrykning af investeringer i renoveringer i den almene sektor, forslag om kommunal indbringelse af vedligeholdelsessager og forslag om forhåndsgodkendelse af lejen. Og ser vi tilbage, har Carsten Hansen allerede gennemført forslag om forkortede løbedage for betaling af husleje og indberetning til kommunerne af lejere i restance. Vi har med andre ord fået den boligminister og det boligministerium, vi har sukket efter i mange år.

Der er ingen tvivl om, at Carsten Hansen kan sit politiske håndværk. Ser vi på de konkrete tiltag, ja så er langt de fleste vedtaget med et bredt flertal i Folketinget. Det vil på klart dansk sige med støtte fra både V og K og af Enhedslisten.

Brede forlig er en god garanti for lovenes holdbarhed, men hvor er den politiske profil? Hvis brede forlig bliver lig med laveste fællesnævner, og partiernes klare politik fortæller sig i bestræbelserne på at få alle med – så er prisen for brede forlig blevet for dyr.

I LLO mener vi, at der mangler noget vigtigt. Den nye regering og det nye boligministerium fra 2011 pustede nyt liv i vores drømme om at blive hørt og om flere rettigheder til lejernerne. Mere indflydelse på egne boliger og udligning af goderne i forholdet mellem boligejerne og boliglejerne.

Det har vi desværre ikke fået. Jeg skal blot nævne et par eksempler:

Da Regeringen fremrykkede for milliarder af kroner investeringer i den almene sektor for lejernes egne penge, glemte man vores krav om lejerens ret til veto af forbedringer indvendigt i lejemålet, og man ville heller ikke afskaffe boligorganisationens ret til at tilsidesætte en beslutning, truffet af de berørte lejere på et afdelingsmøde.

Heller ikke senest, da det gjaldt energisparepakken, som blev fremsat i januar, kunne vi fornemme den friske luft. Det lykkedes de danske udlejere at få fremmanet et spørgsmål, de kalder "paradoksproblemet". Udlejerne påstod, at udlejer i dag betaler gildet ved energibesparende arbejder, mens lejernerne, siddende på den grønne gren, får alle fordele af en energirenovering – inklusive varmebesparelserne. Og igen udeblev lejernes indflydelse på hvad der skal ske med egne boliger. Vores forslag, der skulle sikre tryghed og ligeværd i aftaler om grøn byfornyelse mellem ejere og lejere, blev tilsidesat. Samtidig gennemtvang ministeren imod vores anbefaling en model, hvor lejernerne ikke kan modsætte sig renoveringer og hvor udlejer kan tage lejeforhøjelse for vedligeholdelse, selv om lejeren allerede har betalt til denne over huslejen.

Så kære Carsten Hansen, kære folketingspolitikere. Næste gang I lovgiver på lejeboligområdet, så husk, at 40 pct. af landets vælgere bor til leje. De bliver ikke synderligt imponerede over godt "politisk Christiansborg-håndværk", hvis profilen er væk og de berettigede forventninger om at blive både hørt og forstået skuffes endnu engang. Der er plads til forbedringer – mange forbedringer!

Foto fra Sundvej 18 i Horsens. Her er der indenfor de seneste år installeret nye, små elevatorer, men kun i tre af fem opgange, og ikke helt op til 4. sal – kun til 3.sal. En bære her er helt utænkeligt. (Foto: James Arbøl)

AF KJELD HAMMER



Emil Møllersgade 45A. Her kan der netop stå en bære i elevatoren. (Foto: James Arbøl).



# Elevator – ja men stor nok tak

En afdød måtte forlade sin lejlighed gennem vinduet - liggende på en bære. Det satte tanker i gang hos formanden for Lejernes LO i Horsens.

DET ER SOM OM BOLIGBYGHERRER, elevatorproducenter og myndigheder alle har trykket på stop-tænke-knappen, når det drejer sig om elevatorer. De bruger mange gode kræfter på at gøre elevatorerne mere sikre, men har glemt andre behov hos brugeren - først og fremmest størrelsen og tilgængeligheden. Mange er simpelthen alt for små.

Og nu har vi ellers haft elevatorer i mere end 100 år.

Det siger formanden for Lejernes LO i Horsens, James Arbøl. Han har gennem et halvt år lavet sin egen lille undersøgelse i Horsens og Vejle Kommuner samt på Fyn og spørger: Er det altid en fordel med en elevator? F.eks. hvis man bliver syg og skal transporteres ned liggende? Elevatorer skal jo ikke bare transportere stående mennesker!

## Flere ældre bliver boende

Arbøl har gennem årene fået henvendelser fra mange medlemmer om problemet. En af dem var fra de pårørende til en afdød i Åparken i Horsens, hvor elevatoren er for lille og trappen snor sig. Den afdøde måtte i stedet manøvreres ud af vinduet på 4. sal på vej til det sidste hvilested. "Det var uværdigt", siger James Arbøl, som

tænkte over problemet og efter nogen tid gik i gang med undersøgelsen.

Han talte med Falck/Responce, Statens Byggeforskningsinstitut, Arbejdstilsynet, Ældrerådet, præster og bedemænd og mødte forståelse for sit formål med undersøgelsen. Hos Ældrerådet i Horsens sagde man: "Der er næppe tvivl om, at rigtig mange elevatorer er for små og visse opgange for smalle". Rådet har dog ikke fået henvendelser om problemet.

Men som Arbøl anfører: "Flere og flere ældre bliver jo boende i deres lejligheder og rollatorer ses hyppigere og hyppigere. Dem skal der også være plads til.

## Kommunerne og EU

LLO-formanden håber, at hans arbejde resulterer i, at der bliver gjort noget ved sagen. Kommunerne skal jo godkende byggeprojekter og ombygninger og EU har vedtaget et elevator-direktiv, men stiller ingen krav til elevatorers størrelse.

Her kunne man passende starte.

HORSENS:

# Forbud mod 15 boliger



Vestergade 22, hvor kommunen har nedlagt forbud mod at bo. (Foto: James Arbøl)

HORSENS KOMMUNE har på fire år nedlagt forbud mod at bo i 15 boliger på grund af konstateret skimmelsvamp. På et møde i teknik-og miljøudvalget i december nedlagde man tre forbud mod adresserne Skolegade 16, Bollervej 66 og Vestergade 22. Nu er det udlejerens opgave at udbedre boligen, før han igen får tilladelse til at udleje.

Med de seneste tre forbud kom Horsens op på fem forbud i 2012. Det er samme tal som i 2011, men byggesagsafdelingen havde i alt 29 sager om skimmelsvamp til behandling. Nogle er ikke afsluttet og mange er afsluttet uden forbud.

Det er kommunens indtryk, at antallet "har toppet". "Jeg håber, at vi nu har fanget de mest grelle boliger", siger byggesagsbehandler *Charlotte Lindeskov*.

Lejernes LO i Horsens har ført en meget aktiv linje omkring skimmelsvamp. Den har bestået i anmeldelser og et konsekvent råd til lejere om at flytte, når der blev konstateret skimmelsvamp. LLO-formand *James Arbøl* er godt tilfreds med kommunens påbud, men er ikke altid helt tilfreds med tempoet i den kommunale behandling.

KjH

LLO, REGION ØST:

## Boligpolitik som tema i kommunalvalget

LLO I REGION ØST, (Sjælland), besluttede på sit bestyrelsesmøde før jul at øge budgettet med 10.000 kr. med henblik på at afholde et boligpolitisk valgmøde sidst i september 2013 i anledning af kommunalvalget den 19. november 2013. Mødet skal herudover også indeholde et tema, som f.eks. kan være energirenoveringer.

KjH

FYN:

## LLO stifter afdeling på Fyn

LEJERNES LO HAR for alvor fået fodfæste på Fyn. Mange fynboer er medlemmer allerede og de senere år er medlemstallet steget markant til nu omkring 1600, deraf 1000 individuelle medlemmer. Selve sagsbehandlingen har derimod været varetaget fra LLO i Horsens og en lokal bestyrelse har man ikke haft.

Det har man fået nu. På en stiftende generalforsamling i Odense i december besluttede forsamlingen at stifte Lejernes LO Fyn. En bestyrelse blev valgt og vil konstituere sig med formand. Bestyrelsen består af: *Kurt Jespersen* og *Torben Justesen*, begge Langeskov, *Michael Mønaldede*, *Mads Hintze Dinesen*, Otterup og *Irene Hansen*, Odense.

Etableringen af en afdeling på Fyn ændrer ikke på den hidtidige praksis vedr. sagsbehandling. Den vil fortsat blive varetaget fra LLO i Horsens.

KOLDING:

## Ny formand og bestyrelse i Kolding

LLO I KOLDING har fået ny formand og ny bestyrelse, om end en af lejerbevægelsens veteraner fortsat er med helt fremme i arbejdet. Den ny formand er *Peer Marfelt*, veteranen er *Gert Verner Jørgensen*, der er næstformand og medkasserer. *Vita Marfelt* er kasserer og bestyrelsen består udover denne trio af *Mogens Schnell* og *Kristine Sasse*. Suppleanter er *Søren Prehn* og *Peter Esperlund Jensen*.

Den juridiske ekspertise i bestyrelsen er stor. Næstformanden er advokat i byen. Fire andre er enten jurist, advokatfuldmægtig eller stud. jur.

KjH

## HELE LANDET:

# Boligkooperationens historie med i ny bog

DEN KOOPERATIVE BEVÆGELSE - og herunder boligkooperationen - har nu i bogform fået sin første samlede historie. Kooperationen startede på dansk grund allerede i 1850'erne. Siden har arbejderkooperationens virksomheder forsynet danskerne med gode boliger, dagligvarer, håndværksarbejde, ferier og kulturoplevelser, bank og forsikringer samt ikke mindst ordnede forhold og medejerskab i virksomhederne.

Bogen er skrevet af *Henning Grelle*, der er historiker ved Arbejdermuseet. Han beskriver de internationale ideer, der lå til grund for at etablere kooperative forbrugsforeninger og produktionsvirksomheder i Danmark. Og især behandler den det brede spektrum af kooperative initiativer, diskussionerne inden for og uden for bevægelsen og de forandringer, kooperationen har gennemgået fra den spæde start i 1850'erne og frem til i dag.

Bogen koster 248 kr. og kan bestilles på denne E-mail-adresse: [kontakt@kooperationen.dk](mailto:kontakt@kooperationen.dk)



Socialt boligbyggeri med lys og luft til de små. Det var en af boligkooperationens store historiske fortjenester.

## HELE LANDET:

# Nu kan psykisk syge få servicehund

NU FÅR OGSÅ PSYKISK syge mulighed for at have en servicehund boende hos sig i almene boliger - uanset hvordan boligforeningens regler om husdyr er. En lovændring, der trådte i kraft 1. januar, udvider nu den mulighed, som fysisk handicappede hele tiden har haft. Det har blinde med førerhund haft stor gavn af.

Psykiastrifonden glæder sig over lovændringen, som trådte i kraft 1. januar.

Pressechef *Dorthe Lysdal* siger: "Mennesker med psykiske lidelser har måske ikke kontakt til særligt mange andre mennesker på grund af deres sygdom, og der kan en hund mindske den ensomhedsfølelse, som kan opstå.

Hundene skal dog opfylde et krav, før deres ejere kan få dispensation til at have dem

boende i almene boliger. De skal nemlig være trænet op til at være servicehunde. Det skal sikre, at hundene har en praktisk funktion, som kan hjælpe ejeren. Andre dyr, som f.eks. en kat, kan ikke trænes op på samme måde og derfor er kat ikke en mulighed.

Dorthe Lysdal mener til gengæld, at de fleste hunde kan trænes op til at være servicehunde. Hun fremhæver endnu en fordel ved lovændringen. Det er, at psykisk syge med servicehund får lettere ved at komme i kontakt med andre hundeejere, når de går tur. "Det styrker deres sociale kompetencer, og kan hjælpe til med at stabilisere dem i forhold til deres sygdom", siger hun.

KjH

## ESBJERG:

# Nyt kontor i Jyllandsgade

LLO ESBJERG ER fra årsskiftet flyttet til gode, nye lokaler, tæt på byens gågade. Den nye adresse er: Jyllandsgade 19, st. Hver tirsdag mellem kl. 16 og 19 er der træffetid. Tidligere på eftermiddagen hver tirsdag er der fra kl. 15 og 16 telefon-træffetid.

Afdelingen har denne E-mail-adresse: [leo-esbjerg@vilejere.dk](mailto:leo-esbjerg@vilejere.dk)

## RØDOVRE:

# LLO-formand indstillet som årets ildsjæl

HVERT ÅR VÆLGER Rødovre Kommune "Årets ildsjæl" ud af de tusindvis af frivillige, der gør et stort arbejde for fællesskabet. Ved uddelingen i december var formanden for LLO i Rødovre-Hvidovre, *Peter Larsen*, en af de nominerede.

Fem andre var nomineret og formanden for kommunens social- og sundhedsudvalg, *Britt Jensen*, gjorde det fra starten klart, at de alle seks havde fortjent prisen, som hun kaldte "Rødovres vigtigste pris".

Prisen gik ikke til Peter Larsen, men han fik disse flotte ord med på vejen af socialudvalgsformanden: "Der er ingen tvivl om, at LLO oplever mange mennesker med stort behov for hjælp og her er Peter Larsen at finde i front for det arbejde og har været det i mange år. Han har gennem mange år udført et stort frivilligt boligsocialt arbejde til gavn for rigtig mange borgere i Rødovre".

Peter Larsen er kun 38 år, men har allerede været frivillig i 15 år. Han arbejder på fuld tid hos Ford Credit og har også haft tid til at være værge for kriminelle unge.

KjH

KØBENHAVN:

## Fra nummer til rigtigt navn

DET SOCIALDEMOKRATISKE medlem af Københavns Borgerrepræsentation, *Lise Thorsen*, blev i 2012 almen lejer i en AAB-afdeling i Ørestad. Afdeling hed bare afd. 92, ligesom så mange andre afdelinger, der bare har et nummer. Det var Lise Thorsen ikke tilfreds med og hun fik AAB til at give afdelingen et rigtigt navn – oven i købet som led i en konkurrence, hvor også lokaludvalget og det lokale erhvervsliv tog aktiv del. Så nu hedder afdelingen Bykuben efter byggeriets form og vinduer. Vinderforslaget blev præmieret med en overnatning for to på Hotel Cabinn Metros øverste etage med udsigt over Fælled, Ørestad og resten af København.

KJH

CHRISTIANSFELD:

## LLO-medlem vandt også ved landsretten

DET STÅR SLØJT til med dømmekraften og selverkendelsen hos Tyrstrup Andelsbolig Forening i Christiansfeld. Først tabte den med et brag en sag i boligretten til en rækkehus-lejer i Tømmervænget. (Omtalt i Vi Lejere nr. 4/2012). Selskabet blev dømt til at betale 23.000 kr. til ægteparret i rækkehuset. Boligselskabet anerkendte nederlaget, men ankede den del af dommen, der pålagde selskabet at betale yderligere 18.000 kr. i omkostninger for lejerne, *Bente Nissen* og hendes mand, *Jørgen*. Fem uger efter afviste Vestre Landsret uden forbehold at nedsætte beløbet. Det skete i en yderst kortfattet kendelse, der ikke imødekom andelsboligforeningen på nogen måde.

KJH



Aarhus har brug for LLO. Det høje huslejeniveau hæmmer byens udvikling, mener formanden.

AARHUS:

## 500 nye enkeltmedlemmer om året

"DET GÅR STÆRKT I Aarhus og vi er den hastigst voksende lejerforening i byen og sikkert også den eneste, der vokser", sagde en tilfreds LLO-formand, *Nini Kristensen*, da hun gik på talerstolen på LLO's kongres i Horsens og fortalte om den ny start for LLO i Aarhus i 2011.

Afdelingen får iflg. Nini Kristensen 500 nye individuelle medlemmer årligt og har desuden mange kollektive medlemmer i både almene og private udlejningsboliger. I september tilsluttede afd. 18 under boligforeningen Vanggården sig således med 2/3-dels flertal Lejernes LO.

Nini Kristensen glædede sig også over samarbejdet med Studenterrådet og dele af fagbevægelsen i det lokale "Velfærdssamarbejdet".

Hun konkluderede, at Aarhus har brug for Lejernes LO:

Byen er særlig ved at lejerne udgør et flertal af byens borgere, ved at huslejeniveauet hæmmer byens udvikling – også som universitetsby – og ved at lejerne historisk har været alt for dårligt organiseret i byen. Udlejerne har kort og godt haft alt for let spil.

KJH

BRYSSEL:

## Lejerne på landkortet

DEN INTERNATIONALE sammenslutning for lejerorganisationer, IUT, kunne i sidste måned holde fem års indflytningsdag for åbningen af sit kontor i Bryssel.

Den danske LLO-formand, *Helene Toxværd*, lykønskede i dagens anledning det lille kontor for med held at have sat IUT på landkortet hos de europæiske institutioner.

IUT holder verdenskongres i oktober i den polske by Krakow.

KJH

# “Måske vil ejeren helt slippe for os galehoveder”



Jørgen Rasmussen og formanden for beboerrepræsentationen, Lone Burman, i gården til Nylandsvej 21 A-C. "Man kan jo håbe, at ejeren finder ud af, at det slet ikke kan betale sig for ham at totalrenovere", siger Jørgen Rasmussen.

25 beboere, der skal have deres lejlighed tvangsmoderniseret, vænner sig til tanken. Men de håber, at ejeren opgiver det hele efter at Huslejenævnet nedsatte de ansøgte lejestigninger med 33 pct.

LLO HOVEDSTADEN KALDER det en halv sejr. Lejerne er mere forbeholdne. Til gengæld står det fast, at mødet med LLO blev en dyr affære for udlejeren, der med lovlig tvang ville fordoble huslejen i en ejendom på Frederiksberg.

#### Ejendommen overbelånt

Det, direktør i LLOH, Claus Højte, kalder "en halv sejr" er en afgørelse ved Huslejenævnet på Frederiksberg om en ejendom på Nylandsvej. Eje-

ren af ejendommen havde besluttet at totalmodernisere hen over hovedet på lejerne og mod deres ønske. De 25 lejere mener, at Nordea og andre banker, som havde overbelånt ejendommen, forsøgte at begrænse deres tab ved at lade ejeren totalmodernisere og en million-gevinst måske hentes hjem. Lejerne mente og mener fortsat, at Frederiksberg Kommune har godkendt moderniseringen som byfornyelsesprojekt, fordi der er magtfulde folk, kommunen gerne vil please og fordi ejendommen ligger tæt på Frederiksberg-centeret og kommunen derfor er

# Bofællesskaber

# -pas på!

I SÆRLIGT DE STØRRE BYER ER det almindeligt, at unge – typisk studerende – vælger at dele bolig med andre. Er man netop flyttet hjemmefra og til sin studieby, kan et bofællesskab være en god og tryk ramme. Samtidig er det i storbyerne svært at finde en bare nogenlunde centralt beliggende og betalelig bolig, når man har en lav indkomst. Bofællesskaber er da også meget udbredte i Aarhus. Selv om det at vælge et bofællesskab umiddelbart kan ligne en god løsning, så kan der imidlertid være store problemer forbundet hermed.

## Uden værn mod opsigelse

Flytter man ind i et værelse i en lejlighed, hvor ejeren bebor ét eller flere rum – eller hvor den anden lejer er hovedlejer, og man selv flytter ind på en fremlejekontrakt, så nyder man ikke den beskyttelse mod opsigelse, som lejeloven ellers yder lejere. Bor udlejer selv i lejligheden, så kan udlejer nemlig opsiges én med en måneds varsel, uden at man har mulighed for at protestere. Selv en grundløs opsigelse tvinger én til at fraflytte, og man er altså helt underlagt udlejers luner. At bo på et sådant vilkår vil naturligvis opleves som utrygt for de fleste. Måske oplever man til en start god kemi og er fuld af tillid – men opstår der senere konflikter udlejer og lejer imellem, så kan skævheden i magtbalancen med ét komme til at stå lysende klart.

## Samhæftende lejere

Et bofællesskab kan også opstå ved, at en række lejere indgår aftale med en udlejer om, at de deler en lejlighed. I den situation indgås der én kontrakt, som alle lejere underskriver. Man er her lejere på lige fod – og alle hæfter solidarisk over for udlejer. På den ene side har alle lige meget ret til lejemålet. På den anden side er den enkelte lejer afhængig af, at de andre lejere opfylder pligterne i forhold til udlejer, f.eks. betaler husleje. Her kan man ikke henholde sig til, at man har betalt sin egen andel af den samlede leje – en huslejerestance rammer alle lejere, ikke bare den, der ikke har betalt.

Den unge person, der har fået mulighed for at flytte ind i et bofællesskab, og som er lettet over at have fået løst sit boligproblem, gør sig måske ikke tanker om dét at skulle flytte igen. Det kan synes at høre en fjern fremtid til – og det kan synes at være en selvfølgelighed, at man kan opsiges et lejemål. Lejekontraktens vilkår tilgodeser imidler-

interesseret i en attraktiv facade netop her. (Sagen blev omtalt i Vi Lejere nr. 4/2012)

## Grotesk

Men lejerne var stærkt imod. De kalder det ”grotesk”, at en spekulant og hans bank skal redde deres penge ved at kommunen og staten lægger et millionbeløb oveni til byfornyelse – betalt af skatteyderne. Bagefter kan spekulanten så hæve huslejen, så lejerne ikke har råd til at flytte tilbage efter genhusning et andet sted i byen. Og flytningen? Den betaler kommunen såmænd for sammen med opbevaring af møbler.

## 33 pct. mindre lejestigning

Huslejenævnet traf afgørelse om lejestigningerne lige før jul. Nævnet godkender ved en flertalsafgørelse kun huslejestigninger, der er ca. 33 % mindre end det ansøgte. Det skyldes bl.a., at en del af projektets udgifter til forbedringer blev flyttet til vedligeholdelse. Loven giver en udlejer, der forbedrer sine lejligheder, ret til at forlange lejen forhøjet med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi. Ved et ”flytte” et beløb fra forbedring til vedligeholdelse begrænser Huslejenævnet altså udlejerens muligheder for lejeforhøjelser. I den konkrete sag har lejerne i årevis betalt til vedligeholdelse, men ikke fået noget for pengene. I ejendommen er den samlede forbedringsudgift på grundlag af licitationsresultatet opgjort til knap 7,2 mio. kr. – før modregningen for vedligeholdelse. Efter modregningen er beløbet knapt 4,9 mio. kr.

Forskellen på 2,3 mio. kr. er den pris, ejeren iflg. Claus Højte, LLOH, har måttet betale for sit ”møde med LLO og lejerne”. Han fremhæver derudover, at det er første gang et huslejenævn behandler en byfornylsessag. ”Det er en principiel sejr”, siger han.

## Stigning på 1700-2500 kr. pr. måned

For de 13 lejemål betyder nævnsafgørelsen lejestigninger på mellem 1.700 kr. og 2.500 kr. pr. måned. Kommunen giver støtte til huslejen i byfornyede ejendomme i en 10-års periode, hvor beløbet gradvist trappes ned.

*Hvad mener så lejerne om Huslejenævnets afgørelse?*

Jørgen Rasmussen, der har været pennefører for lejerne, siger:

”Vi har ikke anket afgørelsen og afventer nu, hvad der sker. Man kan jo håbe, at ejeren finder ud af, at det slet ikke kan betale sig for ham at totalrenovere. Han får ikke det hele forærende og kommer altså til at betale en del selv, selvom han gerne ville losse hele udgiften over på os, bl.a. faldstammer. Så måske orker han slet ikke. Han sidder jo tilbage med os lejere – også efter renoveringen. Måske tænker han, at hvis han sælger, er han ude af det og slipper også for de gale hoveder til lejere”.

*Vil det være det bedste, der kunne ske?*

”Vi ved jo ikke, hvad en ny ejer vil gøre. Men han vil jo nok sammen med os lejere prøve at finde ud af, hvad der kan gøres. Den nuværende ejer har fyldt os med usandheder på to orienteringsmøder”.

*Er det så en halv sejr?*

”Naahh...Den store sejr ville have været, at kommunen slet ikke havde godkendt projektet som byfornyelse og ejeren så selv måtte modernisere og vedligeholde det, han mente, var nødvendigt. Men alle lejerne er indforstået med, at det bliver, som nævnt og kommunen nu har afgjort. Vi har kæmpet mod overmagten og har gjort det længe. Så vi har haft god tid til at gå og vænne os til det”.





Tre unge i et bofællesskab i Kolding der stod sammen og med LLO's hjælp kørte en sag mod deres udlejer. Men bofællesskaber er hajfyldt farvand. Man kan tage grueligt fejl og komme til at betale dyre lærepenge. (Arkivfoto)

tid sjældent den enkelte lejers behov, når det handler om at fraflytte et bofællesskab.

Uden en særlig aftale herom – som af bevisgrunde bør være et skriftligt vilkår i lejeaftalen – kan en enkelt lejer nemlig ikke opsige sin del af lejeaftalen. Kontrakten kan altså som udgangspunkt kun opsiges som helhed og af det samlede bofællesskab. Det får den betydning, at vil en lejer flytte, så kan udlejer fortsat fastholde lejer på den økonomiske hæftelse. Afregning af depositum vil så først ske, når lejemålet en gang i fremtiden ophører – måske efter adskillige år. Så når en lejer i et bofællesskab forstiller sig, at det at kunne opsige er en given sag, eller at man bare kan finde en anden lejer, som træder i én's sted og overtager én's ret og pligt i lejeforholdet, så kan man tage grueligt fejl.

### Stavnsbånd

I et eksempel fra virkelighedens verden i Aarhus oplevede 5 lejerne i et bofællesskab, at udlejer ikke blot ville fastholde lejerne på den økonomiske hæftelse, da nogle af lejerne fik behov for at fraflytte. Selvom spørgsmålet havde været drøftet mundtligt i forbindelse med kontraktens indgåelse – fordi lejerne her faktisk havde været forudseende og tænkt på det, og udlejer da havde tilkendegivet, at det var ”ikke noget problem”, - så fastholdt udlejer nu, at ingen lejer måtte fraflytte overhovedet uden udlejers samtykke – altså heller ikke fraflytte fysisk. Udlejer hævdede altså, at den enkelte lejer kunne stavnsbendes i lejemålet efter udlejers beslutning. Dette med en henvisning til en bestemmelse i lejeloven, som fastslår, at lejer ikke må fraflytte i utide uden udlejers samtykke. Efter domspraksis gælder denne bestemmelse dog kun tilfælde, hvor lejemål helt tømmes og forlades, og udlejer opgav efter nogen diskussion sit krav. Medmindre det klart er aftalt, at ingen af bofællesskabets lejerne må flytte i lejeperioden, så kan det ikke antages, at en udlejer kan komme igennem med et sådant indgribende forlangende.

### Hårrejsende krav om istandsættelse

Ofte er det et vilkår i lejeaftaler, at lejemålet modtages nyistandsat – fulgt af et vilkår om, at lejemålet skal afleveres ligeledes istandsat. For



AF TINE STORVANG,  
JURIST VED LEJERNES  
LO'S KONTOR I AARHUS

di de lejligheder, der typisk danner rammen om bofællesskaber, ofte er store 5-6-værelses, så bliver der i sagens natur tale om meget bekostelige arbejder, som udføres for lejers regning, når lejemålet endelig ophører.

I praksis sker der i bofællesskaberne som regel en løbende udskiftning af lejerne. Her får udlejer det problem, at nyistandsættelseskrav kun kan rettes mod de oprindelige lejerne. Det fordi lejeloven fastslår som en ufravigelig regel, at en lejer ikke kan pålægges at aflevere det lejede i bedre stand end den, hvori det var ved indflytning. De senere tilkomne lejerne, der bor i lejligheden, når lejemålet ophører, skal altså ikke betale for denne omfattende istandsættelse. For at undgå vanskeligheder prøver udlejer til tider anderledes kontraktkonstruktioner af – og her skal man som lejer være umådeligt forsigtig med, hvad man går ind på.

I endnu et eksempel fra Aarhus ønskede 7 unge at flytte sammen ind i en meget stor lejlighed. Udlejer forlangte, at blot én af de unge skulle stå som hovedlejer og dermed som udlejers eneste kontraktspart. Denne hovedlejer skulle så stå for fremlejen af værelserne – og fik af udlejer stillet en simpel fremlejekontrakt til rådighed, som blev brugt. Alle de unge bidrog ved indflytning til betaling af depositum, omkring 50.000 kr. Da lejemålet ophørte, fremsatte udlejer krav om betaling af henvend det dobbelte af depositum – dels for istandsættelse, dels for nogle skader. Hovedlejeren måtte da indse, at juridisk set hæftede han alene for kravet. Fremlejekontrakterne pålagde nemlig ikke bofællerne pligt til at betale for nyistandsættelse. Fremlejetagerne kunne omvendt principielt forlange deres del af depositum tilbagebetalt hos hovedlejeren.

### Hajfyldt farvand

Der kan altså lure farer, når bofællesskabet er én's boligvalg. For at forebygge grimme overraskelser bør man så tidligt som muligt søge rådgivning, så man forstår indholdet af lejeaftalen og kan træffe sine beslutninger og forholdsregler derefter. Ellers kan det, som det vil fremgå, koste dyre lærepenge.

## Boligchok:

# Om 8 år er bolig manglen fordoblet – der mangler 322.000 boliger

På få år har ministeriet og eksperter skudt en halv million boliger forkert i beregningerne af behovet i 2020. Grunden til det store fejlskud er ændrede forudsætninger om indvandring, om dødelighed og om fertilitet.

EN NY ANALYSE FRA Lejernes LO viser, at vi kommer til at mangle langt flere boliger end hidtil antaget.

I 2006 kortlagde socialministeriet boligbehovet. Ministeriet beregnede, at der samlet set på landsplan skulle opføres 406.700 boliger i perioden fra 2005 til 2040, svarende til 11.600 boliger årligt, for i 2040 at nå op på en boligdækningsgrad på 92,5 procent (Socialministeriet, 2006, side 226).

LLO's beregninger viser, at denne prognose nu er forældet og ubrugelig. For det første viser de nyeste befolkningsprognoser fra Danmarks Statistik, at befolkningen vil vokse langt mere end antaget, og for det andet har finanskrisen væltet forudsætningerne om boligbyggeriet.

### Fejlskud på en halv mio. boliger

Øverst i tabellen ses, hvor mange boliger, der er behov for, hvis man som grundlag bruger den nyeste befolkningsprognose. Beregningen er ganske simpel, og bygger på samme metode, som socialministeriet anvendte i 2006, og som igen det såkaldt Ølgårdudvalg anvendte i 1986. Kort sagt tager man en befolkningsprognose fra Danmarks Statistik, og så forudsætter man, hvor mange i de enkelte aldersgrupper over 19 år, der skal bo som singler eller alene. Hefter kan man beregne det potentielle boligbehov, eller PBE.

Det ses i tabellen, at der i 2020 er behov for 3.071.153 boliger. Socialministeriet beregnede i 2006, at der i 2006 kun ville være behov for 2.941.000 boliger i 2020 og Ølgård-

Hovedresultat LLO beregning:

	note	2012	2020	2030	2040	2050
PBE efterspørgsel efter boliger	1	2.901.048	3.071.153	3.210.704	3.258.441	3.355.691
Øget efterspørg pga indkomststigning						
		2012	2013 - 2020	2021 - 2030	2031 - 2040	2040 - 2050
Udbud af boliger	2	2.748.675	2.748.675	2.913.475	3.119.475	3.325.475
Ønsket boligbyggeri i perioden	3		200.000	250.000	250.000	250.000
Nedlæggelser i perioden	4		35.200	44.000	44.000	44.000
Boligbestand ultimo 10 året	5		2.913.475	3.119.475	3.325.475	3.531.475
Boligdækningsgrad		94,75	89,50	90,74	95,74	99,10
Boligunderskud		-152.373	-322.478	-297.229	-138.966	-30.216

note 1 Boligefterspørgslen er den potentielle boligefterspørgsel PBE via DS befolkningsprognose

PBE er beregnet med den forudsætning, at der er en bolig til alle på 20 og derover, hvis man bor sammen og parvis i aldersgrupperne som man gjorde i 2006

note 2 Udbuddet af boliger i 2012 omfatter beboede og ubeboede boliger eksklusiv fritidshuse ifølge Danmarks Statistik.

note 3 Ønsket boligbyggeri på 25.000 årligt, hvis boligdækningsgraden skal være tæt på 100 i 2050

note 4 Nedlæggelser og sammenlægninger af boliger ifølge Socialministeriets antagelser i analysen fra 2006

note 5 Boligbestanden er bestanden primo perioden plus behovet for byggeri jf note 3, minus nedlæggelser jf note 4



Et godt, alment boligbyggeri i Ishøj. Men i fremtiden vil der mangle boliger og især lavindkomsterne må vænne sig til et boligmarked med langt flere deleboliger, udlejede værelser og beboede sommerhuse.



AF JAKOB BUSSE, ADVOKAT

# Fjernvarme-afgift i Højesteret

udvalget beregnede i 1988, at der i 2020 ville være behov 2.501.000 boliger i 2020 (Boligministeriet, 1988). Alt i alt skød man dengang forkeret med en halv million boliger. Grunden til de store fejlskud er ændrede forudsætninger om indvandring, om dødelighed og om fertilitet.

## Boligmanglen bliver fordoblet

Tabellen viser videre en beregning af udbuddet af boliger. I dag oplyser Danmarks Statistik, at vi har 2.748.675 boliger. Hvis vi nu forudsætter, at der bygges 25.000 boliger årligt, eller i alt 200.000 boliger i perioden 2013 - 2020, og at der nedlægges og sammenlægges 4.400 boliger om året eller i alt 25.300 boliger i perioden 2013 - 2020, så vil vi i 2020 råde over 2.913.475 boliger. Behovet er 3.071.153 boliger og derfor mangler vi i 2020 i alt 322.748 boliger. Det er over en fordobling af boligmanglen i forhold til i dag, hvor vi mangler 152.373 boliger.

I tabellen kan man se, at boligmanglen ikke vil være så stor i år 2040. Men det hjælper nok ikke de mange, der vil mangle en bolig i 2020. Så selv om flere og flere ønsker at være singler, må især lavindkomsterne vænne sig til et boligmarked med langt flere deleboliger, udlejede værelser og beboede sommerhuse.

## Det bygges alt for lidt

For det er faktisk meget værre end vist i tabellen. Den beskrevne udvikling forudsætter et boligbyggeri på 25.000 boliger årligt. Vi skal tilbage til 2007 for at finde et så højt boligbyggeri. Vi bygger i dag under 15.000 boliger.

Selv om boligminister Carsten Hansen nu har gennemført, at kommunerne billigere kan bygge almene boliger, vil det ikke kunne hæve boligbyggeriet fra de nuværende forventede 5.600 årligt jf. regeringens Økonomisk Redegørelse, dec. 2012, til bare 10.000 almene boliger årligt. Hertil kommer, at ingen forventer et stort boom i det private boligbyggeri. Konjunkturanalysen fra dansk byggeri sept. 2012 forventer kun 6.200 påbegyndte private boliger i 2013. Det giver maksimalt 15.000 boliger i alt, så der er meget langt op til de ønskede 25.000 boliger årligt.



En principiel strid om varmeregnskabet i denne ejendom på Amager i København endte i Højesteret.

HØJESTERET HAR d. 25. oktober 2012 taget stilling til, hvorvidt den strafafgift, som nogle fjernvarmeværker opkræver, når forbrugeren ikke afkøler vandet tilstrækkeligt inden det sendes retur til fjernvarmenettet, kan medtages i varmeregnskabet.

En del huslejenævn, herunder ankenævnet for de Københavnske Huslejenævn i København, har haft en praksis, hvorefter den såkaldte afkølingsafgift ikke kunne medtages i varmeregnskabet, da udlejer - som råder over varmfordelingsanlægget - er den nærmeste til at bære den pålagte afgift som konsekvens af, at anlægget ikke er dimensioneret til at opfylde fjernvarmeværkernes krav om afkøling.

Årsagen til, at ejendommenes centralvarmeanlæg ikke kan afkøle vandet tilstrækkeligt, kan være flere.

Det kan både skyldes, at anlæggets konstruktion medfører, at der ikke kan ske tilstrækkelig afkøling, men også være forårsaget af udlejers manglende vedligeholdelse og manglende korrekt driftsmæssig pasning af anlægget.

## Byretten: Beløbet medtages

I den konkrete sag var ejendommen forsynet med et såkaldt en-strengt centralvarmeanlæg, hvor både fremløb og returvand føres rundt i ejendommen i samme rør.

Moderne centralvarmeanlæg har fremløbsvandet og returvandet adskilt i to rørsystemer, og omtales som to-strengt centralvarmeanlæg. Under sagens behandling i byretten blev der afholdt syn og skøn, hvor en tekniker gennemgik anlægget og konsta-

terede, at anlæggets drift og vedligeholdelse ikke var årsagen til den manglende afkøling, men derimod alene forårsaget af, at anlægget som en-strengt anlæg ikke kunne afkøle vandet tilstrækkeligt. Med henvisning hertil afgjorde et flertal i byretten, at beløbet kunne medtages i varmeregnskabet.

## Landsretten omstødte

Sagen blev anket til landsretten, der nåede til det omvendte resultat med den begrundelse, at afkølingsafgiften var indført for at påvirke anlægshaver til at ændre adfærd, og da anlægshaver (udlejer) er den eneste, der kan beslutte at ombygge anlægget, er det udlejer som skal afholde udgiften til manglende afkøling.

Sagen blev herefter anket til Højesteret, og en enig højesteret afgjorde i den konkrete sag, at udlejer kunne medtage afkølingsafgiften i varmeregnskabet efter formuleringen i Lejelovens §36, stk. 2, andet punktum, om at udlejer kan medtage "den samlede udgift".

## Højesterets undtagelse

Højesteret fremkom herefter med en usædvanlig bemærkning, idet højesteret anførte, at "en ekstrabetaling undtagesvis holdes uden for varmeregnskabet i det omfang, at den må antages at skyldes udlejers forsømmelse, navnlig med hensyn til anlæggets drift, pasning eller vedligeholdelse".

Normalt tager retten alene stilling til den konkrete sag og de konkrete forhold, men højesteret fandt det undtagesvis nødvendigt at fremkomme med den anførte bemærkning.

Såfremt det i konkrete ejendomme kan dokumenteres, at den manglende afkøling skyldes udlejers manglende drift, pasning og vedligeholdelse, må højesterets bemærkning føre til, at udgiften ikke kan medtages i varmeregnskabet.

Det kan for lejer være overordentligt vanskeligt at dokumentere dette, men de lovpligtige energimærkerapporter kan indhentes og kan give et fingerpeg herom.

Da varmeregnskaber ofte omhandler forholdsvist små beløb, er det et åbent spørgsmål hvor mange sager, der herefter vil blive ført med den omfattende bevisførelse, som vil være nødvendig.

## Kræftsyg mors sidste ord:

# PAS GODT PÅ KIM -OG HUSK LLO

Dobbelt husleje eller ud. Det var beskeden, da en 19-årig ung mand mistede sin mor. Administratoren vil benytte den omdiskuterede regel om total-modernisering til at hæve huslejen.

Da *Maja Madsen* sidste år døde alt for tidligt af kræft, var hendes sidste ord til datteren, *Anja*: "Pas på din lillebror, pas godt på hinanden. Og husk LLO!".

"Min mor vidste, at Falk-Rønne ikke ville lade Kim overtage lejligheden frivilligt. Det kom desværre til at holde stik", siger *Anja Kirkegaard*.

### Dobbelt husleje

I dag er situationen den, at 19-årige Kim, der boede med sin mor i lejligheden midt i København i 12-13 år, er opsagt og skal ud - hvis det står til udlejer og administrator *Svend Falk-Rønne*. Det vil sige: Kim kan godt få lov at blive boede, men lejligheden skulle lige totalrenoveres for 250.000 kr. efter den omdiskuterede paragraf 5.stk.2-regel, så Falk-Rønne efterfølgende kunne hæve huslejen til det dobbelte.

### Rå virkelighed

"Historien viser, hvor rå virkeligheden er blevet på det københavnske boligmarked", siger en berørt direktør i Lejernes LO Hovedstaden, *Claus Højte*.

Allerede 14 dage efter moderens død meddeler advokat *Svend Falk-Rønne*, at *Maja Madsens* søn skal flytte fra sit barndomshjem. Advokaten mener ikke, at Kim har ret

til at overtage lejligheden, og i øvrigt mener han heller ikke, at Kim kan finde ud af at have sin egen bolig på 118 kvm. Han henviser bl.a. til, at Kim har ADHD. Det har han ikke. Derimod ADD. Det er en betegnelse for børn og voksne, som har problemer med at fastholde opmærksomheden, men de er - i modsætning til ADHD-diagnosticerede - ikke hyperaktive.

### 7.900 kr. og stigning i 10 år

Kim går på STU-skole, hvor uddannelsen er særligt tilrettelagt for elever med en diagnose. Søsteren *Anja* på 26 år er udannet social- og sundhedsassistent og arbejder med blinde og døve. Hun er for nylig blevet mor for første gang og er flyttet ind i moderens og Kims lejlighed sammen med sin kommende mand. "Så nu er vi fire her, og vi passer på hinanden. Det er dejligt at få hjælp fra LLO og vi tager kampen", siger Kim og *Anja*.

Hun har fra starten meddelt advokaten, at hun agtede at flytte ind og har hele tiden sagt, at Kim ønskede at fortsætte lejemålet på uforandrede vilkår. Svaret var, at hun godt kunne flytte ind, men at lejligheden skulle totalistandsættes og lejen efterfølgende fordobles, hvorefter huslejen vil stige til 7.900 kr. pr. måned og en yderligere stigning på 250 kr. hvert år de næste ti år. Hertil kommer

a conto varme og depositum og forudbetaling af leje, svarende til 6 måneders husleje. Helt præcist 47.400 kr.

### LLO: gyngende, juridisk grund

Striden skal nu afgøres i Boligretten (byretten) i København. På grund af ventetid sker det formentlig først til sommer. I mellemtiden kan Kim i kraft af loven blive boende i lejemålet på de nuværende vilkår.

LLO er gået ind i sagen på Kims vegne, men advokat *Svend Falk Rønne* vil ikke forhandle. Midt i julehyggen, den 5. december 2012, blev lejemålet ophævet - altså opsagt. Det betød, at Kim skulle flytte, med mindre han ville føre en retssag. LLO i Hovedstaden anbefalede ham straks at føre sagen, da man mener, at *Svend Falk-Rønne* er på gyngende juridisk grund og handler mod bedre viden. Men først gjorde Kim gennem LLO indsigelse mod ophævelsen af lejemålet. Advokaten fastholdt sin beslutning, og hans næste skridt var at stævne Kim ved Boligretten.

### Lejeloven

Ifølge lejelovens paragraf 75 har en person, der i mindst to år umiddelbart forud for dødsfaldet har haft fælles husstand med lejeren (i dette tilfælde moderen), ret til at fortsætte lejemålet. Advokat *Falk-Rønne* mener

Anja Kirkegaard er flyttet ind sammen med sin kommende mand. Søster og bror hygger sig her med Anjas førstefødte, en pige på nu 14 uger. - Kim fylder 20 år i næste måned. Han kan ikke huske, han har boet andre steder og stortrives i byen.



åbenbart, at den ret kun gælder, hvis den overlevende har været myndig i mindst to år før dødsfaldet – altså fyldt 18 år. Det har Kim været i ca. halvandet år. Advokaten mener heller ikke, at der har været tale om ”fælles husstand”.

Det er bl.a. det, der nu skal prøves af ved Boligretten. Men Falk-Rønne har en dårlig sag, mener både direktøren i LLOH og landsformand for Lejernes LO, *Helene Toxværd*.

”Der er ikke belæg for hans argumenter hverken i loven eller i retspraksis”, siger Højte. Landsformanden tilføjer: ”Vi betragter sagen som principiel. Hvis sagen mod forventning går Kim imod, så vil vi sandsynligvis anbefale ham at anke til landsretten”

### Chikane og nedgøring

Bag den pæne advokat-facade og det respekterede efternavn Falk-Rønne skjuler der sig åbenbart en meget mindre pæn side. LLO i Hovedstaden har kendt advokatens meritter som udlejer i årevis. Nu kender Anja dem også.

”En dag kom han uanmeldt og ringede på. Da jeg åbnede døren, gik han lige ind og sagde et eller andet om, at her skulle der nok være ungdoms-kollegium! Det var virkeligt groft. Vi har også fået en strøm af breve med trusler om stævning. Formålet med det var selvfølgelig det samme. Kim og jeg skulle stresses, gøres nervøse og chikaneres, så vi flyttede frivilligt. Jeg er ikke et sekund i tvivl om, at det var hensigten. Falk-Rønne har også brugt Kims diagnose imod ham. Han er blevet nedgjort og kaldt dum. Det er tarveligt”, siger Anja Kirkegaard.

Kim nøjes med at konstatere, at det ikke har været rart, men indrømmer, han blev ked af det.

### Rygter og opgangssladder

I et brev har advokaten beskyldt Anja for udelukkende at mele sin egen kage. Falk-Rønne skriver uden blusel, at ”det hele tiden har været tanken, at lejemålet skulle overtages af dig og din samlever, der så kunne have Kim boende”. Han anfører noget tåget om ”flytning af to dørhuller” og tager rygter og ren opgangssladder ind i begrundelsen.

### ”En ulækker sag”

”Det er en ulækker sag”, siger Claus Højte, der fra andre sager kender til Falk-Rønne som udlejer. ”Sagen kan sammenfattes forholdsvist enkelt: Kim skal altså ud over at miste sin mor også miste deres fælles bolig. Da hans søster træder til for at hjælpe, er det OK for advokat Svend Falk-Rønne, hvis de altså vil betale det dobbelte i leje. Ellers er det ud”.



## Kommunerne burde hvert år sende hver lejer i de almene familieboliger en check på 738 kr.

Kommunernes ret til at anvise boliger i de almene bebyggelser er dyr for lejerne. Det er nemlig dem, der betaler for en evt. huslejerestance.

LOVEN SIGER, AT EN almen boligorganisation (også kaldet et alment boligselskab) efter kommunalbestyrelsens bestemmelse skal stille indtil hver fjerde ledige almene familiebolig til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen. Det kaldes også den kommunale anvisningsret til boliger i de almene bebyggelser.

### 550.000 almene boliger

Der er i alt ca. 750 almene boligorganisationer med i alt ca. 7.700 afdelinger, og der er ca. 550.000 almene boliger, hvilket svarer til ca. 20 pct. af den samlede boligmasse. Af dem er 488.000 såkaldte familieboliger, resten er almene ældreboliger eller ungdomsboliger.

Hverken lejerne i den enkelte almene boligafdeling eller i boligorganisationen kan modsætte sig den kommunale anvisningsret. Uanset at lejerne kollektivt ejer boligorganisationen, så skal boligorganisationen gratis give kommunen anvisningsret. De

privatejede andelsboligforeninger, som i alt råder over 200.000 boliger, har ikke denne forpligtelse, ligesom de private udlejere, som råder over 279.000 boliger i etageejendomme, heller ikke skal give kommunen anvisningsret. Dog var der frem til 2010 en ordning, hvorefter kommunerne gennem frivillige aftaler med de private udlejere kunne købe anvisningsret, og staten støttede dette køb ved at refundere kommunens udgift med ca. 30.000 kr. pr. lejemål. Men meget få private udlejere ville det. Resultatet blev, at det blev lejerne i den almene sektor, som alene skulle bære den kommunale anvisningsret.

### Begrundelsen holder ikke

Ofte fremføres, at den gratis sociale anvisningsret er rimelig, fordi de almene boliger i dag støttes voldsomt af det offentlige. Det anføres, at så er det kun rigtigt og retfærdigt, at samfundet derfor også har en gratis boligsocial anvisningsret.

Men sådan hænger tingene ikke sammen. Det har vi vidst i langt tid. Helt tilbage i 2001 fremlagde de såkaldte vismænds en forårsrapport, der viste, at den såkaldt murstensstøtte og reguleringsgevinst til de almene boliger modsvares af den skatterabat, som samfundet giver til ejerboliger og andelsboliger. Det samme er vist af OECD-økonomerne. Og det blev endda efterfølgende bekræftet af den daværende konservative økonomi- og erhvervsminister Bent Bendtsen i et svar på spm. 9 (alm. del – bilag 10) til boligudvalget d. 21. december 2001. Siden har loft over boligernes ejendomsværdiskat yderligere rykket balancen til skade for lejerne. Så med al rimelighed burde beboerne i den almene sektor betales for at stille boliger til rådighed, når samfundet har problemer med at skaffe boliger til alle.

### 738 kr. til hver lejer

En analyse af socialministeriet fra 2006 viste,



Det gode eksempel på en fraflytning. Her var der ingen restancer og parterne blev enige om lejemålets stand – med LLO's medvirken. (Arkivfoto)

## DE BETALER TABET

Det fremgår af et svar fra boligminister Carsten Hansen, at når der er tale om kommunal anvisning af akut boligsøgende borgere, garanterer kommunen, at kommunen betaler evt. ubetalte regninger til istandsættelse ved fraflytning. Kommunen garanterer ikke for en eventuel huslejerestance ved kommunal anvisning. Beboerne i en boligafdeling har ikke indflydelse på, hvem der flytter ind i afdelingen, eller mulighed for at følge huslejebetalingen. Carsten Hansen anfører, at det kan på den baggrund overvejes, om udgifterne til disse fraflytningsregninger kan dækkes på anden vis, så det ikke nødvendigvis er den enkelte afdeling, der skal dække tabet.

at 12,6 % af lejerne i den almene sektor flytter hvert år. Det svarer til 69.300 boliger, der fraflyttes hvert år.

En analyse fra SBI har vist, at andelen af genudlejede familieboliger, som er anvist af kommunerne i de undersøgte afdelinger, steg fra 11 pct. i 1997 til 17 pct. i 2003. Siden 2003 er andelsboligernes pris 10 dobbelt og tusinder af private udlejningsboliger dyrt moderniseret. Det må derfor antages, at kommunerne anviser mere i dag end tidligere.

Anvises til bare 17 pct. af boligerne betyder det, at kommunerne hvert år anviser ca. 12.000 boliger i den almene udlejningssektor.

Herefter er det let at beregne, at hvis kommunerne skal betale de almene lejere med de 30.000 kr. pr. anvisning, som man i sin tid skulle betale de private udlejere, så bliver det til 12.000 anvisninger a 30.000 kr., eller i alt en årlig regning på 360 mio. kr. Eller med andre ord: en kontant honorering hvert år på 738 kr. til hver lejer i de 488.000 familieboliger i den almene sektor. Dem kunne kommunerne så passende sende hver lejer i de almene familieboliger på en check.

## HVEM EJER DE ALMENE BOLIGER?

Mange tror, at det er kommunen eller staten, der ejer de almene boliger. Men det passer ikke. De almene boliger er ejet af en privat forening, som kaldes en boligorganisation. Boligorganisationen har lov til at drive udlejningsvirksomhed, og den er efter lovgivningen forpligtet til at give beboerne demokratisk indflydelse på drift, husleje, vedligeholdelse osv. Boligorganisationen er såkaldt nonprofit, hvilket vil sige, at den ikke må tjene penge på udlejningen. Der er ingen aktionærer, der skal tjene på boligorganisationen udlejnings- eller byggevirksomhed.

## NY BREVKASSE HVAD NU LLO?

### - OM RENGØRING

Hej LLO,

Jeg er netop flyttet ind i en lejlighed, hvor der slet ikke er gjort rent. Har netop fundet brødrester og popcorn i et hjørne. Der står i min kontrakt, at jeg skal gøre rent inden fraflytning. Kan det virkelig passe?

Mvh Adam

Hej Adam!

Det lyder ikke særligt lækkert! Reglen er, at ved lejemålets overtagelse skal udlejer stille det lejede til rådighed i god og forsvarlig stand samt rengjort. Udlejer og lejer kan foretage en fælles besigtigelse ved indflytningen og udarbejde en indflytningsrapport, der beskriver lejemålets tilstand (LL § 9, stk.2). Endvidere kan du inden to uger efter lejemålets begyndelse gøre opmærksom på mangler ved det lejede (LL § 14). Hvis du selv udarbejder en indflytningsmangelliste/rapport, er det vigtigt at få kvittering for afleveringen, f. eks. ved at sende rapporten som almindelig og rekommanderet post eller ved at sende den som fax (hvis denne giver kvittering). Og det anbefaler jeg dig at gøre, så du ikke hænger på fejl og mangler ved fraflytningen, som var der, da du flyttede ind. Vi har dog tidligere set sager, hvor huslejenævnet har godkendt udgiften til rengøring, selv om det lejede ikke var rengjort ved indflytningen. Derfor er det en god idé, altid at gøre grundigt rent, inden man flytter.

Husk at en sådan rapport er lige så vigtig som selve lejekontrakten og bør gemmes sammen med denne. – og husk at supplere indflytningsrapporten med evt. billedokumentation.

Venlig hilsen  
Lejernes LO Hovedstaden  
Azra Besic, Medlemsrådgiver

**LLO – altid på lejernes side**

KAB i dobbeltrolle:

# Pengestrid om gårdrenovering

HELT USÆDVANLIGT ER EN uenighed mellem boligselskabet KAB og en afdelingsbestyrelse for en almen boligafdeling under KAB nu tilspidset så meget, at afdelingsbestyrelsen har bedt LLOH rette henvendelse til Københavns Kommune og bedt dem gå ind i sagen.

Kommunen kommer ind i billedet, fordi den er tilsynsmyndighed i forhold til de almene boligorganisationer. KAB administrerer ikke mindre end 50.000 lejemaal i hovedstadsområdet

"KAB er på rigtig mange måder et godt og professionelt, alment administrations-selskab. Men i denne sag er det som om alle fornuftsargumenter preller af. KAB laver et dårligt projekt, og derefter er det så udelukkende lejernes problem, siger direktør i LLOH, Claus Højte.

## Gårdrenovering gik galt

Striden står om en gårdrenovering tilbage i 2006 i AKB Frederiksholm, afd. 104 i Københavns sydvest-kvarter – i daglig tale kaldet karré 4. Allerede før afleveringsforretningen og ved afleveringen samt igen ved årsgenemgangen et år senere påpegede afdelingsbestyrelsen, at gårdanlæggets lamper ikke var ordentligt fastgjort, skriver LLOH's advokat i sin henvendelse til Københavns Kommunes tilsyn. Fem år gik, hvor det fortsat kunne konstateres, at de foreskrevne udendørs lamper ikke var egnet til sit formål, og at de påpegede fejl ikke kunne udbedres endeligt".

Skrivelsen fortsætter: "På trods af det forhold, at problemet har været anført i både afleverings- og årsgenemgangsrapporten, anbefaler KAB afdelingen at tage imod et beskedent beløb som kompensation for den fejlagtige rådgivning i stedet for at kræve omlevering til et produkt, der er egnet til formålet". Det tilbudte beløb var 10.000 kr.

## Lamper vælter og knækker

Jørgen Thorup, der er formand for karré 4, siger til Vi Lejere, at prisen på nye lamper alene

KAB er på den ene side underlagt lejernes og afdelingsbestyrelsens beslutning med skyldig hensyntagen til lovgivningen. På den anden side har KAB også en udlejerrolle og kan underkende og ignorere beboernes beslutninger. Det er her, problemet ligger. Det er et strukturelt problem i den almene sektor, mener LLO.



løber op i 125.000 kr. "De er for svage i funderingen, vælter og knækker og er ikke fastgjort i henhold til leveringsanvisningerne, selvom rådgiver skriftligt i notat til afleveringsprotokollen har oplyst, at lamperne var monteret efter leverandørens anvisninger. Det er en rådgivers ansvar, at fremlægge og anvende produkter, der er egnet til formålet i det givne projekt. Der er også problemer med manglende rottespærre, gelændere, trappevanger og grillkummer. Mangelafhjælpning er godkendt af rådgiver og KAB med frigivelse af garantistillelse på trods af afdelingsbestyrelsens indsigelse imod det. KAB mener, vi bare skal betale mangeludbedringen over afdelingens vedligeholdelse", siger han.

KAB har i forbindelse med sin bistand til en afklaring af forholdene i byggesagen krævet betaling herfor opgjort efter tidsforbrug. Beboerne og afdelingen mener på deres side, at denne bistand må anses for indeholdt i byggesagshonoraret. Dette mellemværende er også uløst.

Afdelingsbestyrelsens mener i det hele taget, at KAB i sin administration af byggesagen

simpelthen ikke tilstrækkeligt effektivt har administreret og forvaltet afdelingens økonomiske forhold.

## KAB i dobbeltrolle

En forhandlingsløsning har det ikke været muligt at få i stand mellem parterne. En retssag om tvisten har afdelingsbestyrelsen ikke råd til, og en klage til Beboerklagenævnet vil blive afvist, mener direktøren i LLOH. "Nu forsøger vi i stedet at gå til tilsynsmyndigheden med henvisning til, at KAB ikke udfylder sin rolle. Måske skal vi også kigge på lovgivningen", siger han og fortsætter:

"KAB er på den ene side underlagt lejernes og afdelingsbestyrelsens beslutning med skyldig hensyntagen til lovgivningen, men på den anden side har KAB også en udlejerrolle og kan underkende og ignorere beboernes beslutninger. Det er her, problemet ligger. Det er et strukturelt problem i den almene sektor og lige præcis i denne sag viser systemet sin svaghed. Det burde altid være lejerne, der bestemmer, hvor skabet skal stå".



# FRA BORGENS VERDEN... OG FRA VORES:

## Pakke om energirenoveringer fremsat

Den 22. januar 2013 førstebehandlede Folketinget energisparepakken. Forslagets ene del giver udlejer ret til at tvangsgennemføre energirenoveringer og at få lejeforhøjelse for rene vedligeholdelsesarbejder. Den anden del giver mulighed for, at udlejer og lejer i stedet forhandler pris og kvalitet. I LLO's høringsvar roste vi forhandlingsmodellen, afviste tvangsmodellen, samt fremlagde forslag, der rettede op på lejernes indflydelse. "Det er stærkt utilfredsstillende, at det eneste høringssvarene afstedkom, er den ene lakoniske bemærkning efter den anden om, at høringssvarene ikke giver anledning til ændring af lovforslaget! Det er ærgerligt, at embedsmændenes skrivebordsarbejde overlever, fordi minister for By, Bolig og Landsdistrikter, *Carsten Hansen*, har forhandlet det hele på plads bag lukkede døre og uden at sikre sig bemærkninger fra det praktiske liv", konstaterer *Helene Toxværd*, formand for LLO. "Det er en falliterklæring både for demokratiet og lovgivningsprocessen".

## Forslag om kommunal indbringelse af sager for huslejenævnene m.v.

Minister for By, Bolig og Landsdistrikter, *Carsten Hansen*, har fremsat et lovforslag, hvorefter kommunen på vegne af en lejer af en bolig kan indbringe en sag om vedligeholdelsesmangler og om huslejens størrelse for huslejenævnet. Målet er, at hjælpe "svage" lejere, der ikke tør eller vil klage.

"Forslaget er ramt ved siden af, for der er tale om symptombehandling. De svage og sky nomadefamilier, der bor uhumsk og i slum, har store sociale problemer, som ikke kan løses ved denne nye lovgivning", siger *Helene Toxværd*. "I stedet for at lade de sociale myndigheder klare omsorgssvigt og ressourcemangel, optræder staten nu formynderisk uden respekt for den enkeltes rettigheder og privatliv. Det er helt grundlæggende den enkelte lejers egen beslutning, om der skal rejses en tvist med en udlejer. Kun i nødsituationer, hvor helt særlige sociale hensyn skal varetages, bør kommunen kunne tilsidesætte dette princip. De situationer, hvor der er fare for sundhed mv. varetages allerede i dag af byfornyelsesloven og byggebyloven."

## Nyt netværk om energirenoveringer

I efteråret 2012 nedsatte klima-, energi-, og bygningsminister *Martin Lidegaard* et netværk, som til maj skal komme med et katalog med energibesparende forslag for alle typer bygninger, både boliger, erhvervsbyggeri og offentlige bygninger. Ministeren samlede ca. 170 personer, som repræsenterer virksomheder, højere læreanstalter, fagforeninger og arbejdsgiverorganisationer, udlejerorganisationer og ikke mindst LLO. "Ros til ministeren", siger *Helene Toxværd*, formand for LLO, "Endelig en minister, der gider høre før der handles. Allerede nu, hvor netværket kun har arbejdet i to måneder, ligger der interessante forslag på bordet. Vi er med på banen, når det gælder om at få gode ideer til at spare på energien."



## Forhåndsgodkendelser

Minister for By, Bolig og Landsdistrikter, *Carsten Hansen*, har også i et lovforslag foreslået, at Huslejenævnet for 3000 kr. inden udlejningen af en bolig kan træffe afgørelse om den leje, som ejeren af en lejlighed eller en andelshaveren lovligt vil kunne opkræve ved udlejning af boligen.

"Forslaget tilgodeser den udlejer, der vil gøre det ordentligt og det er i udgangspunktet godt", siger *Helene Toxværd*. "Det er også fint for lejerne, hvis ordningen kommer til at betyde, at man som lejer af en andels- eller ejerlejlighed i højere grad kan forvente, at udlejningen sker til en lovlig leje. Ordningen lader umiddelbart til at kunne resultere i flere udlejninger til en rimelig og lovlig leje og dermed færre konflikter, der ender i Huslejenævnet. Til gengæld er jeg bekymret for, at lejerne og LLO ikke kommer til orde i Huslejenævnet ved forhåndsgodkendelserne. Sagerne kommer jo kun til at involvere udlejer og Huslejenævnet - ikke lejer eller LLO, når det er en forhåndsgodkendelse. Vi vil derfor følge konsekvenserne nøje og kræve ændringer, hvis vi oplever vilkårligheder eller at lejeniveauet stiger, når loven bringes i anvendelse. Og overordnet havde vi hellere set, at huslejenævnene offentliggjorde en statistik over lejen og med case - eksempler vejlede udlejerne." slutter *Helene Toxværd*.

## LEJERNES LO: KURSER, KONFERENCER, MEDDELELSER

### KURSER OG KONFERENCER I 2013:

**Lejeretskursus**, Lejers rettigheder, intro-forløb. Lejeforholdet fra vugge til grav (minus lejefastsættelsen).

Lørdag den 20. april 2013.

**Alment kursus**, LLO's rolle ift. den almene sektor, Strategisk oplæg.

Lørdag den 06. april 2013.

**Nævnskonference**, (lic.jur. Hans Henrik Edlund).

Nyheder fra Beboerklage- og Huslejenævn.

Lørdag den 08. juni 2013.

**Lejeretskursus**, Lejefastsættelse for øvede.

Opfølgning på intro-forløb, med bl.a. praktiske opgaver, gruppediskussioner m.v..

Lørdag den 21. september 2013.

**Organisationskursus**, med grundlag i foreningsretten. Bl.a. bestyrelsens pligter og rettigheder, økonomi og administration.

Lørdag den 05. oktober 2013.

**Beboerrepræsentationskursus**, intro-forløb.

Grundlæggende om OMK-lejeberegning, BR's roller og rettigheder.

Lørdag den 26. oktober 2013.

**Lejeretskonference**, (Professor, dr. jur. Halfdan Krag Jespersen). Nye domme.

Lørdag den 16. november 2013.

### VIDSTE DU...

at opsætning af luftrensere og tætning af sprækker og revner i sin lejlighed markant kan mindske overførslen af de ultrafine partikler fra bl.a. naboens tobaksrøg.



## GENERALFORSAMLINGER

### LLO Lolland-Falster

Afholder generalforsamling  
Mandag den 25 marts kl. 19  
Strandgade 2  
4800 Nykøbing F  
Vagner Christensen  
Formand

### LLO Næstved

Afholder generalforsamling  
Mandag den 25 marts kl. 19  
Grønnegade 9  
4700 Næstved  
Susanne Thomsen  
Formand

### LLO Sønderborg afd.

Der afholdes ordinær generalforsamling for medlemmer i Aabenraa/Sønderborg tirsdag d. 12.03.2013 kl. 19.00 på Sønderborg bibliotek rum 3/4 Dagsorden iflg. vedtægterne. Evt. forslag skal være bestyrelsen i hænde senest 04. 03.2013. På bestyrelsens vegne P.b.v. Holger Soltau, formand Llo.Sdbg@gmail.com

### LLO Slagelse

Afholder generalforsamling  
Mandag den 25 marts kl. 19  
Norgesvej 12  
4200 Slagelse  
Bestyrelsen

### LLO Birkerød

Lejernes Landsorganisation, Birkerød afd., afholder ordinær generalforsamling tirsdag, den 5. marts 2013 kl. 19.00 på adressen Nobis Mølle 9, 3460 Birkerød.

### Silkeborg Lejerforening

afholder generalforsamling torsdag den 21. marts 2013 kl. 19 i Medborgerhuset, Bindsevs Plads 5, 8600 Silkeborg. Dagsorden iflg. vedtægterne.



Er du aktiv i en bstyrelse eller i en beboerrepræsentation, så har LLO et kursustilbud til dig. (arkivfoto)

### PÅSKEFERIE I LANDSSEKRETARIATET

Landssekretariatet holder lukket i dagene op til påske fra mandag den 25. marts 2013 til onsdag den 27. marts 2013, begge dage inkl.

### KRISTI HIMMELFARTSDAG

Landssekretariatet holder lukket fredag den 10. maj 2013, dagen efter Kristi Himmelfartsdag.

### Åbningstider i LLO's landssekretariat

LLO 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 lejlovsspørgsmål skal du kontakte din lokale LLO afdeling.

RIIS -13	SÆSON- DYST	VOLT HUS- GERÅD	↓	BESKYT- TELSE STADIER	HOLM KOM- MUNE	↓	FUGL VOKALEN	TALE
SÆSON- FOR- NØJELSE				1				
AFTENS- MADEN								
OPTØ DRENG						FJERN- SYN		
↳			4			DRIK	SPA- NIEN	
JAP. FOR- FATTER		2	STEN				JOD HUSDYR	
MILLI- METER			LITER	FISK DRIK				
HANDEL					SLAG KOMPO- NIST			
SEL- SKAB			HASTE STÆVNE				ILT	
BILLE- DER							METER PRISES	
LÆNGDE- MÅL				STANK BYBANE				
ARTI- KEL			PIGE LITER					5
REMME					7	TIN SKUE- SPILLER		
TON		NORGE	TON KENDT JENSEN		VALUTA GRÆKEN- LAND			
UDFA- RENDE								
REAU- MUR		STEDORD RIDEDYR					STONE VULKAN	
BAD			6	KERNE- SYRE	STED- ORD	ARTIKEL HUSDYR		
LØBE- BANE								
BIORD			KVÆL- STOF TONE		KUNST- NER SVOVL			
VARME- KILDE	3						BIORD	

### VINDER AF TRE FLASKER VIN I NR.4/2012:

Hanne Kjær, H.C.Ørsteds Vej 66, 2.tv., 1879 Frederiksberg C

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

Indsend kodeordet, som dannes af de nummererede felter, senest 12/4 2013

Navn: .....

Adresse:.....

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

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

## ÅBNINGSTIDER - HUSK AT DER ER MULIGHED FOR TIDSBESTILLING

Åbningstid for personlige henvendelser:  
Mandag-onsdag kl. 13-16.

Mellem 13 og 15 er der åben rådgivning – her kan du blot møde op. Du kan bestille tid til kl. 15.00 eller kl. 15.30 – her kan du kun få rådgivning, hvis du har bestilt tid. Torsdag kl. 13-18.

Mellem kl. 13 og 17 er der åben rådgivning – her kan du blot møde op. Du kan bestille tid til kl. 17.00 eller kl. 17.30 – her kan du kun få rådgivning, hvis du har bestilt tid. Der er afsat 20 minutters rådgivning for hver aftale. Læs på Medlemsnettet om hvordan præcis du bestiller tid og hvad du skal

forberede til mødet, men grundlæggende beder vi dig om at ringe herind på 33 11 30 75 og bestille.

### Helligdage

I påsken har vi lukket hele ugen, dvs. fra og med mandag 25. marts til og med mandag 1. april.

Store bededag fredag 26. april er der lukket for foreningstelefonen.

Pga. Kristi Himmelfart har vi lukket fra torsdag 9. maj (vi er tilbage mandag 13. april).

Endelig holder vi lukket mandag 20. maj pga. pinsen.



## HUSK AT CHECKE WWW.LLO.DK

Her finder du bl.a. vores tilbud om flyttesyn og andre ydelser. Desuden kan vore foreninger logge på Bestyrelsesnettet og alle medlemmer og beboere i vore foreninger kan logge på Medlemsnettet, begge steder er fyldt med bl.a. nyhedsbreve, pjecer og praktiske oplysninger. Password skiftes fire gange om året.

### NB. til foreninger:

Foreninger finder det nye password på Bestyrelsesnettet 2 uger før det skiftes. Du kan også se det på den seneste kontingentopkrævning.

**Husk også at tjekke Bestyrelsesnettet for vore tilbud om kurser herinde og fyraftensarrangementer i ejendommen.**



Vester Voldgade 9, 1., 1552 København V  
 33 11 30 75 mandag - torsdag kl. 10-16  
 33 11 30 75 torsdag kl. 13-17

**Medlemstilbud**

Rabatkort for perioden 1. februar til 30. april 2013

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

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

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

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

Tilbudslisten finder du på [www.llo.dk](http://www.llo.dk) – Medlemsnettet

## TILBUD TIL MEDLEMMER AF LEJERNES LO HOVEDSTADEN

Som du kan se på listen "Medlemsrabatter" på [www.llo.dk](http://www.llo.dk) - Medlemsnettet, kan du få rabat hos mange forskellige forhandlere, på fx tandlægehjælp, rejser og maling, blot du oplyser at du er medlem hos os og fremviser et gyldigt rabatkort.

Bemærk også at det nye password til medlemsnettet står på rabatkortet, så du altid kan have det ved hånden. Klip rabatkortet ud. Husk at skifte kortet ud når du modtager det næste nummer af Vi Lejere. De af jer, der har modtaget et plastickort fra os, kan naturligvis benytte dette i stedet.

## 15 MIO. KR. TIL MEDLEMMERNE

Knap 15 mio. kr. – helt præcist 14.921,193,72 kr. Så meget har vi skaffet i løbet af 2012 til vores medlemmer. Det er over 1,5 million kroner mere end i 2011.

## 25 ÅR I LLOH

Den 1. februar 2013 har Tove Post 25-års jubilæum som medarbejder i Lejernes LO Hovedstaden Tove – som jo er foreningens bogholder – har i 25 år passet godt på vores penge.

Vi fejrer Tove med en reception fredag den 22. februar 2013 kl. 13-15 i Vester Voldgade 9.

Alle der har lyst til at sige tillykke til Tove er velkomne!

Direktør Claus Højte

## FÅ INDFLYDELSE I LLO HOVEDSTADEN – MØD OP!

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

*Tirsdag den 12. marts 2013 kl. 19.00 i sekretariatet, Vester Voldgade 9, 1552 København V.*

Tilmelding senest tirsdag 26. februar, helst på [info@llo.dk](mailto:info@llo.dk).

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

Mødet indkaldes efter vedtægterne. På mødet vælger Lejernes LO Hovedstadens enkeltmedlemmer sine repræsentanter til Repræsentantskabet, som er foreningens øverste myndighed. Dette sektionsmøde er eneste mulighed hvis man som enkeltmedlem ønsker at stille op til bestyrelsen for LLO Hovedstaden, ligesom det er Repræsentantskabet der vælger bestyrelsen. Det er også Repræsentantskabet som fastsætter kontingenter.

Der er en god chance for at blive valgt til Repræsentantskabet på mødet hvis du ønsker det, men du kan også deltage i mødet for at give dit besyv med uden at stille op til noget.

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

Der serveres kaffe og kage.

# 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](http://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](mailto:info@llo.dk).



Konsulenten i "marken" for en lejer på Frederiksberg

# LLO: JAMEN FOLK SKAL HAVE RÅD

Fra 2002 til 2010 er antallet af udsættelser mere end fordoblet.

LLO's landsformand, Helene Toxværd, mener det er en undervurdering og nedgørelse af folk, der i forvejen har det svært, hvis man tror at man kan snakke eller opdrage sig ud af et for lille månedligt rådighedsbeløb!

FOGEDEN BANKER PÅ HVER dag hos lejere, der ikke har betalt husleje. Fra 2002 til 2010 er antallet af effektive udsættelser af lejere mere end fordoblet. Hver arbejdsdag sættes nu 11 danskere på gaden. Men da Domstolsstyrelsen i slutningen af september offentliggjorde tallene for det første halvår af 2012 var kurven endelig knækket: 'Kun' 1.886 husstande var sat på gaden i sidste års første seks måneder. Det svarer til et fald på 18 pct. i forhold til samme periode året før. Men det er stadig samme høje niveau som i 2008, der i nyere danmarkshistorie kun er overgået af de efterfølgende tre år frem til 2012.

## Rådgivning ved køkkenbordet

Den trods alt lidt bedre statistik, som også slår igennem hos bolig-selskabet KAB, mener man her skyldes KAB's initiativ om "Gælds-rådgivning ved køkkenbordet". Rådgivningen giver konkret hjælp til beboere i KAB's boliger, der havner i en svær livssituation, som de ikke selv formår at komme ud af.

Men først og fremmest har politikerne de senere år vedtaget en række forebyggelsestiltag. Og i de kommuner, der ifølge eget udsagn har gjort en større indsats for at forebygge gennem de nye tiltag, er det lykket at nedbringe andelen af udsættelser. Det fremgår alt sammen af en undersøgelse, som SFI (det tidligere Socialforsknings-institut) har foretaget.

## Toxværd: Det handler ikke om at opdrage...

LLO's landsformand, Helene Toxværd, har siddet med i undersøgelsens følgegruppe.

Hun glæder sig over, at den ny rapport flytter fokus fra meget at

handle om socioøkonomiske faktorer (f.eks. skilsmisse, manglende tilknytning til arbejdsmarkedet eller antal år med boerfaring) til mere fokus på boligudgifter og støttemuligheder sammenholdt med de udsatte husstandes indtægter – eller mangel på samme.

"At betale husleje handler selvfølgelig også om socioøkonomiske faktorer, men rådighedsbeløbet - det om folk overhovedet har råd til at betale de dyre huslejer - er noget man er nød til at tage i betragtning", siger Helene Toxværd.

"Hvis der ikke er overensstemmelse mellem indtægter og udgifter så hjælper nok så gode viljer ikke et klap! Og en løftet pegefinger om at huske at betale sin husleje til tiden, hjælper ikke dem, der er kommet på nedsat ydelse, har mistet jobbet eller måske en indtægt på grund af skilsmisse!

Selvfulgelig spiller psykiske og sociale forhold også en rolle, men det er en undervurdering og nedgørelse af folk, der i forvejen har det svært, hvis man tror, at man kan snakke, pædagogisere eller opdrage sig ud af et for lille månedligt rådighedsbeløb!"

## Enlige mænd og flere børn

Antallet af effektive udsættelser, som er gennemført ved fogedens bistand, steg på landsplan fra 1561 i 2002 til 4410 i 2010 – eller altså mere end det dobbelte - viser undersøgelsen. Den viser også, at enlige mænd udgør den største gruppe blandt de udsatte lejere,

I 2010 fik i alt 902 husstande med børn besøg af fogeden og blev sat ud af deres bolig. Over halvdelen af disse husstande var enlige mødre og deres børn. Enlige mødre er samlet set den anden største gruppe blandt udsatte lejere. Det samlede antal af børn,



Helene Toxværd: "Hvis der ikke er overensstemmelse mellem indtægter og udgifter så hjælper nok så gode viljer ikke et klap! Og en løftet pegefinger om at huske at betale sin husleje til tiden hjælper ikke dem, der er kommet på nedsat ydelse, har mistet jobbet eller måske en indtægt på grund af skilsmisse!"

der oplever at blive sat ud af deres hjem, er fordoblet over perioden fra omkring 700 børn i 2002 til omkring 1.500 børn i 2010.

### Skilsmisser

Skilsmisse er hyppigt baggrunden for en udsættelse. I 2010 angiver 42 pct. af de udsatte lejere at have oplevet en skilsmisse forud for udsættelsen og af dem angiver 47 pct., at det var en medvirkende årsag til udsættelsen. De statistiske analyser peger også på, at skilsmisse er associeret med en højere risiko for at få en fogedsag.

### Fattigdommen eksploderer i udsatte boligområder

En anden undersøgelse, der dækker samme tidsperiode, viser, at andelen af fattige i de udsatte boligområder vokser med nærmest eksplosiv fart. På otte år fra 2002 til 2010 er andelen af beboere, der lever under OECD's fattigdomsgrænse i de tre store og mest kendte ghettoer – Gellerupparken i Aarhus, Vollsmose i Odense og Mjølnerparken i København – fordoblet fra cirka hver ottende beboer til nu hver fjerde. Det viser beregninger fra Arbejderbevægelsens Erhvervsråd (AE), der anvender internationalt anerkendte definitioner på fattigdom.

### AE: De stærkeste flytter væk

I AE's chefanalytiker Jonas Schytz Juul, at det er udtryk for en voldsom polarisering i samfundet, når hver fjerde/femte beboere i landets "ghettoer" nu kan udpeges som fattige.

Jonas Schytz Juul finder en hovedforklaring på udviklingen i, at det typisk er flygtninge og indvandrere, som bor i de udsatte boligområder, og at de har været ramt af de særligt lave, sociale ydelser – 'fattigdomsydelserne' – som blev indført under den tidligere VK-regering.

"Integrationsydelse, starthjælp, kontanthjælpsloft og 450 timers reglen har været med til at gøre flere fattige i ghettoerne", fastslår han.

En anden forklaring på den stigende fattigdom er ifølge Jonas Schytz Juul, at områderne er inde i en negativ spiral.

"Målsætningen om at tiltrække mere ressourcerstærke beboere til områderne er ikke lykkedes. Der er snarere tendens til, at de stærkeste flytter væk, og at de nye beboere er mindre ressourcerstærke", påpeger han.

### Ministeren: 10 års borgerligt styre

Faldet i udsættelser ser ministeren for by, bolig og landdistrikter, Carsten Hansen (S), i sammenhæng med, at regeringen som en af sine første handlinger efter sin tiltræden i efteråret 2011 afskaffede de såkaldte fattigdomsydelser.

"AE's tal går til og med 2010 - altså før vi afskaffede fattigdomsydelserne. De viser resultatet af ti års borgerligt styre, der byggede på en filosofi om, at hvis man bare var fattig nok, skulle man nok finde et arbejde. Den udvikling har vi forhåbentlig gjort op med", siger han.

Carsten Hansen offentliggjorde i oktober en ny, revideret "ghetto-liste", der udvider antallet af "ghettoer" fra 28 til 33. Det viser, at problemerne i "ghettoerne" er massive og ikke løses ved at fjerne fattigdomsydelserne alene. 10 nye boligområder er kommet med på listen, der i forvejen rummede 28 boligområder. Andre fem er fjernet, så nu 33 boligområder rundt omkring i landet står på "ghetto-listen" over områder med høj andel af indvandrere og flygtninge, lav beskæftigelse og høj kriminalitet.

Helene Toxværd: "Regeringen og samfundet har altså stadig store udfordringer foran sig".

Scandia Housing har til huse i en historisk bygning i Københavns Søndre Frihavn. Bygningen er havnearbejdernes tidligere marketenderi, "Capella".



# Frygt for millioner af lejekroner

AF KJELD HAMMER

"EJENDOMSADMINISTRATORER skal ikke dokumentere noget som helst. De kan lukke butikken med en tom kasse. Nu må tiden være inde til, at folk, der påtager sig at forvalte andre menneskers boliger - og administrerer millioner af andres kroner - til gengæld for tilliden bliver mødt med et krav om, at de også egner sig til den slags forretning. Enhver der udlejer mere end én bolig bør uddannes i ejendomsadministration og vedkommende bør godkendes som administrator".

Sådan siger formanden for Lejernes LO, *Helene Toxværd*, efter den seneste skandale i branchen. 50 københavnske kunder i det store boligselskab Scandia Housing har begæret selskabet konkurs ved Sø-og Handelsretten, fordi de ikke har fået deres penge eller sikkerhed for, at de kommer.

Scandia Housing lejer boliger ud for private mennesker, typisk ejerlejligheder i den dyre ende og typisk lejligheder, som tilhører danskere, der gør tjeneste i udlandet for en periode. Fremlejetagerne er typisk udlændinge i Danmark, ansat ved ambassader eller i internationale virksomheder.

## Millionbeløb

Forud for Scandia Housings konkursbegæring er

gået mange måneder, hvor kunderne utålmodigt har ventet på husleje, som er indbetalt til Scandia Housing af fremlejerne, men derefter skulle gå videre til ejeren. Kunderne frygter, at store millionbeløb er væk og brugt til andre formål af boligselskabets ejer og direktør, *Peter Høyer*, der er kendt for sin egen og medarbejdernes ekstravagante livsstil og et stort antal firmabiler.

## Kilde: "Ingen penge i kassen"

Newspaq citerer en kilde for at sige, at alle ansatte er blevet opsagt og at det på mødet med de ansatte blev fortalt, "at udlejerne ikke kan få deres depositum tilbage, der er simpelthen ingen penge i kassen".

LLO's landsformand mener ikke, at loven i dag er stram nok overfor udlejere og administratorer, der træder ved siden af. "De bør kunne fratages retten til at administrere meget nemmere og hurtigere, end det er tilfældet i dag", siger hun.

Helene Toxværd minder også om, at der er mange andre tilfælde, hvor ikke blot ejernes penge er i fare, men hvor lejerne chikaneres og det er et mareridt at være lejer. Enten fordi udlejer eller administrator ikke kender lejeloven eller godt kender den, men er fuldstændig ligeglad.

## VI LEJERE

Udgiver og ekspedition: 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. 12. april 2013

Annoncer: Kjhammer@mail.dk

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

Oplag: 85.000 Tryk: Color Print. Layout: xtern design