

VI LEJERE

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

SEPTEMBER 2021

WWW.LLO.DK

3

TIL
LEJE
33 33 03 05
home
SYDHAVNEN

BOLIGMARKEDET ER EN ULIGHEDS-GENERATOR

K-VALGET: LOKALE FORMÆND VIL HAVE FLERE ALMENE BOLIGER

LEJER-STRID MED BIDSKE HUNDE

KONGRES I LLO: NÆSTFORMAND TAKKER AF



Husk det nu den 16. november

Så skal vi stemme igen. Denne gang om hvem der skal styre landets 98 kommuner og fem regioner de kommende fire år. Datoen er tirsdag d. 16. november, så sæt kryds i kalenderen!

Og hvorfor er det nu så pokkers vigtigt? Det er det, fordi det er de folkevalgte i først og fremmest kommunerne, der fører de beslutninger ud i livet, som Folketinget har lagt rammerne for. Det gælder antallet af boliger, der er til at betale, børnepasning, ældrepleje, hjemmehjælp, folkeskole, beskæftigelse, kultur, trafik og skat. Kort sagt store dele af det, der vedrører vores hverdag.

Inde i dette blad og på vores hjemmeside kan du læse, hvad lokale LLO-formænd i hele landet har af forventninger til politikerne i

årene fremover. Næsten som med én mund peger de på flere boliger, der er til at betale. Det betyder i praksis flere almene boliger. Vores lokale formænd ved bedre end nogen, at betalelige (almene) boliger er med til at holde huslejen i skak i området.

På midtersiderne i bladet trækkes de store linjer op af en skæv og uheldig udvikling i vores samfund. Konklusionen er klar, men ikke overraskende for ret mange: boligmarkedet er blevet en generator, der ligefrem befordrer en stor del af uligheden i samfundet. Som det konstateres, så får boligejerne lagt millioner af kroner oven i friværdien uden at løfte en finger – endda skattefri. Derimod står lejerne udenfor festen og oplever en helt anden side, nemlig højere boligpriser, der

sætter sig i huslejen i den andel af lejeboligerne, der udlejes på markedsvilkår.

Der er ingen lette løsninger, men de findes - selvfølgelig gør de det. Ejendomsværdiskatten generelt er ét greb, beskatningen af de allerdyreste ejerboliger et andet, beskæring af rentefradraget et tredje. Her er vi snarere inde på landspolitikerens bord. Men et folketingsvalg rykker jo nærmere, og landspolitikerens partifæller sidder ude lokalt og vil rigtig gerne have din stemme den 16. november.

Så med dit kryds kan du også landspolitisk gøre dig gældende og blive hørt. Derfor er det vigtigt bare at stemme. Det gør heldigvis de fleste af os, men alligevel stadigvæk kun 7 ud af 10. Vi kan og skal være flere om at bestemme. Grib chancen den 16. november.

Kongres: Farvel til den gamle struktur

Om få dage mødes små 100 repræsentanter for Lejernes LO igen til kongres. Det er blevet lidt en frase, at denne kongres er den vigtigste i mands minde. Men rigtigt er det i hvert fald, at nogle kongresser vitterligt ER vigtigere end andre.

Når vi mødes i Odense d. 2. og 3. oktober, skal vi bl.a. tage stilling til LLO's fremtidige struktur. Vi er nået et vigtigt skridt på vejen med beslutningen for tre år siden om central kontingentopkrævning og oprettelse af servicekontorer. Nu skal vi have udmøntet beslutningerne. Vi skal beslutte struktur og samarbejde omkring servicekontorerne, ligesom vi skal fastlægge, hvordan kontingentet skal sammensættes.

Står det til formandskabet og hovedbestyrelsens flertal, så er tiden også inde til at sige farvel til den gamle regionsinddeling, som tiden nok er løbet fra - i hvert fald fungerer det ikke i store dele af landet. Vi må i dag med

statere, at dele af vores struktur virker forældet - og i nogle tilfælde er direkte skadelig for samarbejde - i stedet for at generere, motivere og koordinere aktivitet lokalt.

Tiden er også inde til at gøre op med muligheden for, at ganske få personer i en lokalbestyrelse kan melde de mange medlemmer ud og derefter overføre LLO-medlemmer til en helt anden forening eller organisation eller noget, der mest af alt minder om en egentlig privat virksomhed eller forretning, konstrueret til at gavne nogle ganske få individer.

Samtidig betyder et ujævnt sagsbehandlingsniveau i dag, at det er den lokale bestyrelse, som suverænt bestemmer hvilken og hvor meget sagsbehandling, der skal stilles til rådighed for de lokale medlemmer. F.eks. om der overhovedet skal ansættes juridisk personale. Sådan kan man ikke i 2021 behandle medlemmer, der kommer til os med et tungt problem, som de sætter deres lid til, at vi med

hele vores ekspertise og autoritet kan hjælpe dem med.

Er der indvendinger mod ovenstående? Ja det er der! F.eks. er der indvendinger imod at nedlægge regionerne. Men der er ikke noget, afdelingerne vil blive forhindret i at gøre dagen efter kongressen, som de kunne dagen før. Dette handler ikke om at blive forhindret i at arrangere en fælles bustur eller et fælles kursus i et lokalområde! Eller blive forhindret i at tage telefonen og samarbejde konkret på tværs. Argumentet er sludder og vrøvl.

Kongressen handler om vores - LLOs fremtid. Kongressen handler om fremtidssikring af LLO som organisation, om vilje til forandring, sikring af medlemmerne i LLO nu og fremover. Samt en fælles indsats for ordentlig og kompetent sagsbehandling til gavn for de samme medlemmer.

Så velkommen til kongressen. Jeg glæder mig!

ER DENNE PARAGRAF I ORDEN?

HEJ LLO,

Jeg har fået denne paragraf i en lejekontrakt i en villa, hvor der er 4 lejemål. Er denne paragraf i orden?

Ad § 8. Vedligeholdelse

Lejer skal vedligeholde og forny egen postkasse, ruder, vindueskarme/-hasper, vand- og gashaner, el-afbrydere/stik, faste lamper/lampesteder, bordplader, skabe/skuffer, beslag/greb/dørhåndtag, klinker/fliser, pakninger i haner, afløb, toilet, vaske, ventilationer, komfur, emhætte og emhættefiltre, køle-/fryseskab, opvaskemaskine, vaskemaskine og lignende installationer.

Hvis lejer ikke opfylder sin vedligeholdelsespligt inden 8 dage efter, at udlejer har opfordret lejer til det, kan udlejer lade istandsættelse foretages for lejers regning.

Hilsen
Teitur

SVAR:

Hej!

Det korte svar på dit spørgsmål er ja – paragrafen er lovlig. Havde der i stedet været tale om en ejendom med over 6 lejemål, i en reguleret kommune, havde den været ulovlig.

Udgangspunktet er, at lejer står for det løbende indvendige vedligehold i lejeperioden, mens udlejer står for udvendigt vedligehold. Ved indvendigt vedligehold forstås alene hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve. Det kan dog godt aftales, at lejer står for vedligehold i det omfang, som du beskriver.

Hvis du ikke har skrevet under på kontrakten endnu, vil jeg råde dig til at lade være, da paragraffen er enormt byrdefuld og kan komme til at koste mange penge. Se i stedet for, om der ikke kan findes en anden løsning med udlejer.

Venlig hilsen Cecilie Nielsen,
Medlemsrådgiver,
stud. jur.,
LLO Aalborg



Der kan ikke kræves betaling af en fællesregning ved siden af huslejen. Hverken for trappevask, PBS-gebyr, renovation eller vaskeri, som ikke er afhængigt af forbrug.

”FÆLLESREGNING” – VED SIDEN AF KONTRAKTEN

HEJ LLO,

Er det tilladt fra udlejers side at pålægge lejer en såkaldt 'fællesregning', når denne hverken er nævnt eller indgår i lejekontrakten? Denne fællesregning dækker over boligforeningens anvendelse af vand samt strøm i såvel opgang som kælder og udendørs. Derudover dækker omtalte 'fællesregning' over de ventilationsanlæg, som findes i lejemålene. Strømmen fra disse betales ikke individuelt, men går på en regning, som alle i opgangen skal betale en lige andel af.

Jeg håber, at I kan hjælpe mig med min problematik, da det er en uforudset ekstraregning, som ikke er blevet gjort opmærksom på fra udlejers side, førend kontrakt var underskrevet.

Hilsen
Line

SVAR:

Hej!

Der kan ikke kræves betaling af en "fællesregning" ved siden af huslejen. De udgifter du nævner, skal dækkes af din husleje.

Alle betalinger der opkræves ud over lejen, skal der være lovhjemmel til at opkræve. Nogle betalinger kan udlejer dog godt opkræve særskilt, f.eks. varme. Hvis ikke der er direkte lovhjemmel til at opkræve udgiften, skal udgiften være en del af lejen.

Eksempler på ting som udlejer ikke kan opkræve ud over lejen;

- Forbrug der ikke er fordelt på målere
- Trappevask
- PBS-gebyr
- Fast betaling til vaskeri, som ikke er afhængigt af forbrug
- Renovation

Venlig hilsen Cecilie Nielsen,
Medlemsrådgiver,
stud. jur.,
LLO Aalborg

VEJLE:

EN "KÆRLIG" HILSEN FRA BIDSKE HUNDE I BAROK LEJER-STRID

Husker du Leviana? Hun er til oktober på fjerde år midtpunkt i en barok strid med sin udlejer i en landejendom tæt på Grejs i Vejle Kommune. (Vi Lejere nr. 3 og 4/2020).

Som altid betaler hun husleje for det lejemål i en sidebygning, hvortil udlejeren har afbrudt strømmen og dermed lys og varme.

Kommunen: Fogedens bord

På hendes vegne har LLO Horsens gået to gange forgæves til fogedretten og endog ministeren. I sommer har en jurist i Vejle kommune svaret LLO på et brev til borgmesteren, at så længe udlejeren betaler sin strøm, kan kommunen ikke tiltvinge sig adgang til afbryderen. "Sådanne skridt kræver fogedens mellemkomst", skriver kommunen.

Problemet er, at udlejeren betaler sin strøm, men har afbrudt forsyningen til Leviana's bolig inde i sin egen stue, hvortil hun ikke har adgang. Han mener, hun bruger alt for meget strøm, bl.a. til opvarmning, selvom el og varme udtrykkeligt er inkluderet i huslejen.

I Huslejenævnet

Nu har LLO Horsens sendt sagen i Huslejenævnet. Herfra kan den gå videre i retssystemet. Samtidig mobiliserer LLO fogedretten for tredje gang. To gange tidligere har fogedretten været på ejendommen for et genetablere forsyningen for Leviana, men blot af udlejeren fået at vide, at han ville lukke for strømmen igen, når fogeden var kørt. Det har han så gjort. Fogeden fik heller ikke lov at se måleren i hans bolig.

I LLO er Horsens-formand James Arbøl godt og grundigt træt af sagen.

"Dette her er jo opskriften på, hvordan man i dagens Danmark kommer af med en lejer. Man sætter en bimåler op hos lejeren og kan lukke for strømmen inde hos sig selv, hvis man er



Ejerens skilt er sat op på porten til landejendommen. Lejeren vælger at blive udenfor. "Ren chikane", siger LLO om udlejeren.

utilfreds med lejeren. Det er et hul i en ellers god lejelov, der på mange andre måder beskytter lejeren".

Hundene er ude

Som om det ikke var nok, har udlejeren sat skilte og en skrivelse op på porten ind til ejendommen med påskriften: "Hvis porten er lukket er vi ude. Kærlig hilsen hundene!"

Leviana holder sig væk i mangel på strøm og af frygt for hundene – men hun betaler troligt sin husleje af principielle grunde og bor hos sin søster. Spørgsmålet er, om hun skal holde jul for tredje gang uden varme i huset.

KjH

AALBORG/AARHUS

NY JURIST TIL SERVICEKONTORET

LLO har pr. 1. august ansat cand.jur. Camilla Hedemann på Servicekontoret i Aalborg og Aarhus.

Hendes faste arbejdssted bliver kontoret i Aalborg men med enkelte dage i Aarhus.

Camilla kommer med en solid erfaring med sagsstyring og -behandling, bl.a. fra den kommunale verden og med en stor interesse for det lejeretlige.

"Vi glæder os til samarbejdet med Camilla, og vi glæder os over den styrkelse af sagsbehandlingen, som ansættelsen af Camilla vil medføre for alle vores medlemmer tilknyttet Servicekontoret", siger landsformand Helene Toxværd

KjH

AMERIKANSK INVESTOR PÅ VEJ

Amerikanske Invesco har i løbet af de sidste par år gjort sit indtog i København som boliginvestor. Nu er landets næststørste by "det næste logiske skridt", siger chef for boliginvesteringer, John German, i et interview med EjendomsWatch. Han fortæller også, at han har været med i feltet i flere store handler i hovedstaden de senere år. I år med bl.a. 168 projektboliger i Skovlunde og Ballerup.

"Det er åbenbart for lukretivt at være investor på boligmarkedet i Danmark", siger LLO's næstformand LarsDohn i en kommentar.

DIREKTØRSKIFTE I GI

Den mangeårige direktør for Grundejernes Investeringsfond, Lars Axelsen, fratræder og går på pension med udgangen af oktober. Axelsen har varetaget jobbet i 23 år.

Under hans ledelse har GI udviklet sig med både nye opgaver og mere støtte til udviklingsprojekter vedr. renovering af eksisterende bygninger. Endvidere er GI's økonomiske grundlag blevet styrket via en udvidelse og spredning af de finansielle investeringer.

Lars Axelsen har også været adm. direktør for Byfornyelsesselskabet sbs, som blev afviklet i 2019 og for Byggeskade-fonden vedr. Bygningsfornyelse, der blev fusioneret med den anden Byggeskade-fond i 2020.

GI's bestyrelsen har besluttet at udnævne Susanne Borenhoff til ny adm. direktør og samtidig indskrænke GI's direktion til én person på grund af reduceret opgave-omfang. Susanne Borenhoff er 57 år, cand. polit. og har udgjort GI's direktion sammen med adm. direktør Lars Axelsen. Med udnævnelsen af Susanne Borenhoff har GI lagt vægt på hensynet til kontinuitet, ro-busthed samt bevarelse af viden og kompetencer, skriver GI i en pressemeddelelse.

GLOSTRUP

FLYTTED E IND I ULOVLIG LEJLIGHED

LLO i Glostrup har vundet en sag for et medlem, der flyttede fra Stationsparken 8 efter kun 6 måneders beboelse, fordi det viste sig, at lejligheden var ulovlig. Lejligheden var nemlig opdelt i to - uden kommunens tilladelse. Kommunen forlangte derfor en tilbageføring. Ved den efterfølgende aftalte fraflytning opstod der uenighed om omfanget af istandsættelse. Sagen endte derfor i Huslejenævnet.

Lejeren fik her som kompensation betalt flytteudgifterne og skulle ikke betale hus-

VESTEGNEN/GLOSTRUP

ALT FOR HØJ LEJE I "SMÅHUSENE"

Lejernes LO i Glostrup har i 2020 haft en stor stigning i henvendelser fra lejere med problemer sammenlignet med året før. I alt 423 henvendelser har afdelingen behandlet. De har handlet om bl.a. ind- og fraflytning, herunder udbetaling af depositum, regulering af depositum og forudbetalt leje, vedligeholdelsesproblemer, forbedringer af det lejede (især § 5, stk. 2). Endvidere fugt- og skimmesvampeproblemer, tidsbegrænsede lejemål, fremleje, lejens størrelse i småhuse, lejestigninger efter det omkostningsbestemte princip, forbrugsregnskaber, opsigelser, naboproblemer, herunder støj, råderetsreglerne samt forholdet mellem afdelingsbestyrelse og boligselskabets administration i det almene byggeri.

155.000 kr. tilbage

På generalforsamlingen i Beboerhuset Asylvej 13 i august fortalte formanden, Annette Sønderby Jensen, at i de sager, hvor der har været uenighed om betaling ved fraflytning, huslejens størrelse og forbrugsregnskaber m.v. har udlejerne for 2020 og indtil nu måttet tilbagebetale lejerne 155.000 kr.

Der har i år været et stigende antal sager om skimmelsvamp, der både handler om problemer efter vandskader fra andre lejemål og problemer med ældre byggeriers konstruktioner. Herudover flere sager om moderniseringer af især køkkener efter råderetsreglerne i det almene byggeri, hvor nytillflyttede skal fortsætte betalingen af moderniseringen - ofte en del år endnu på trods af, at køkkenet er nedslidt eller udført i dårlig kvalitet. Endelig har der været mange sager i "småhuse" (under 6 lejemål), hvor lejen ofte er alt for høj, og hvor der er problemer med vedligeholdelse samt aflæggelse af forbrugsregnskaber m.v., fordi udlejerne i de fleste tilfælde ikke har tilknyttet en professionel administrator.

Huslejenævnet har behandlet fem sager, to sager er afsluttet uden behandling og fire sager er under behandling.

Beboerklagenævnet har behandlet fire sager. I en sag fra Vestergårdsvej om modernisering af køkken og bad efter råderetsreglerne kunne lejerne ved indflytningen konstatere, at både køkken og bad var i dårlig stand. I køkkenet manglede 6 køkkenlåger, gulvet var ikke ført igennem under skabene, og skabene var generelt i dårlig stand. På badeværelset havde gulvet løsnet sig fra underlaget, og der var problemer med tilstoppede faldstammer. Herudover var den tidligere lejers terrasse blevet fjernet inkl. jord pga. forkert fald mod bygningen. Lejernerne havde selv bekostet en ny terrasse. Nævnet har pålagt boligselskabet at montere de manglende låger og istandsætte badeværelset efter gældende normer.

400 medlemmer

Afdelingen har haft en lille stigning i medlems-tallet, der nu er på 400, deraf 110 enkeltmedlemmer. I foråret 2021 har beboerrepræsentationen i ejendommen Stadionhave (Stadionvej15-37) med 108 lejemål indmeldt sig.

Som lægdommere i boligretten er følgende indstillet og udnævnt: Torben Sørensen, Søren Thomsen og Annette Sønderby Jensen.

Hovedbestyrelses-flertal til kongressen:

LLO-REGIONERNE BØR NEDLÆGGES

Mange andre vigtige beslutninger skal træffes, når kongressen mødes i næste måned. Det gælder både afdelingernes mulighed for udmeldelse, decentrale servicekontorer og kontingent.

Står det til et flertal i hovedbestyrelsen og kongressen 2. og 3. oktober, så er regionerne i LLO fortid. De "har udspillet deres rolle", som LLO-formand Helene Toxværd udtrykker det.

9 mod 7

Forslaget om at nedlægge regionerne så LLO fremover får en fladere struktur blev behandlet på hovedbestyrelsens ekstraordinære møde den 23. august. Mødet var indkaldt på Teams, altså elektronisk uden fysisk fremmøde. 9 medlemmer stemte for nedlæggelse, 7 imod. Nu skal kongressen afgøre det endegyldigt.

Kun aktivitet ét sted

Det var formandskabet, der havde fremlagt forslaget som en ændring til lovene.

I begrundelsen for forslaget skriver formandsskabet, at det efter 10 års erfaringer med regioner har den opfattelse, at "regionerne ikke løser opgaver, der ikke kan løses ved almindeligt samarbejde mellem afdelinger". Videre lyder argumentationen, at "ud af LLOs nuværende 5 regioner, består to regioner kun af én enkelt afdeling. En tredje region består af kun to afdelinger, men er trods dette end ikke i stand til at holde møder, hvor begge afdelinger deltager". (I sidste måned tog LLO Esbjerg som



den ene af de to afdelinger beslutning om at melde sig ud af LLO. Herefter vil der være tre regioner med kun én afdeling.) "En fjerde region holder kun få møder og har stort set ligget stille under hele Corona-situationen. I realiteten er der kun én region, der fortsat holder møder og har en vis aktivitet, selv om deltagerantallet også her er lavt", lyder altså formandskabets begrundelse.

Tømt for indhold

Hidtil har regionerne været sikret repræsentation i hovedbestyrelsen.

I flere år har hovedbestyrelsen diskuteret strukturen. Her på en konference i Nyborg

Nu er alle afdelinger imidlertid sikret en plads i hovedbestyrelsen. Derfor behøves regionen ikke længere som valgforum. Dermed er regionerne "reelt tømt for indhold", siger formandskabet.

Et helt og udelelig LLO

Et andet, vigtigt forslag til lovændring handler om afdelingernes mulighed for at melde sig ud af landsorganisationen. Her foreslår formandskabet – og nu med tilslutning fra et flertal i hovedbestyrelsen – at LLO skal være en hel og udelelig organisation. Man



Regionerne er tømt for indhold, mener en alvorlig landsformand og de to næstformænd.

vil, som det siges, undgå, at 2 pct. af medlemmerne på en generalforsamling melder resten ud, selvom disse hver for sig i tillid og tiltro har meldt sig ind i LLO. Hver enkelt medlem kan naturligvis fortsat udmelde sig, hvis hun er utilfreds. 3 medlemmer af hovedbestyrelsen er imod dette forslag, 2 undlod at stemme, mens 7 stemte for.

Servicekontorer

Der var også i HB 7 stemmer for forslaget til udmøntning af kongresvedtagelsen fra 2018 om igangsættelse af decentrale servicekontorer. Hensigten er, at alle afdelinger senest ved udgangen af 2023 skal have mulighed for at blive tilknyttet et servicekontor. Man vil sikre, at medlemmerne til enhver tid kan tilbydes en ordentlig service og sagsbehandling.

Central kontingentoprævning

For tre år siden vedtog kongressen en principbeslutning om central kontingentoprævning. Nu ønsker hovedbestyrelsen (7 mod 5) beslutningen udmøntet således, at den fælles kontingentoprævning igangsættes senest 1. januar 2023 samt at kongressen 2. og 3. oktober fastsætter et minimumskontingent.

SE OGSÅ NÆSTE ARTIKEL.

LLO-næstformand takker af

Poul Munk trækker sig efter 6 år. Forslag om kun én næstformand fremover, men til gengæld flere forretningsudvalgsmedlemmer.

L ejernes LO skal på sin kongres d. 2. og 3. oktober tage afsked med den ene af sine to næstformænd. Poul Munk har meddelt hovedbestyrelsen, at han ikke genopstiller. Han har i et par år kæmpet med et svært sygdomsforløb og flere hospitalsophold, men på trods heraf sat en ære i at passe sit hverv som næstformand hjemme og på kontoret i Reventlowsgade. Nu mener Poul Munk, at tiden er inde til at slutte mange aktive år i LLO, hvor han også i en årrække har været næstformand for hovedstadsafdelingen.

Den anden næstformand i landsforbundet, Lars Dohn, genopstiller. Det samme gør landsformand Helene Toxværd.

"Forandringer nødvendige"

Poul Munk, der er 73 år, har været næstformand i 6 år – det samme som forgængeren på posten, Poul Erik Jensen. Han ønsker på falderebet LLO "al held og lykke i fremtiden" og lægger ikke skjul på, at han mener, "forandringer er nødvendige" omkring LLO's struktur.



Næstformand Poul Munk (th) takker af Helene Toxværd og Lars Dohn genopstiller.

Flere kongresvalgte i FU

Bestemmelsen om to næstformænd blev vedtaget med en lovændring på kongressen i 2015 som følge af et stort arbejdspress i organisationens topledelse. Nu mener formandskabet og en helt enig hovedbestyrelse, at tiden er inde til at vende tilbage til én næstformand og indstiller til kongressen, at lovene ændres på dette punkt.

Til gengæld vil man styrke og udvide den kongresvalgte del af ledelsen med et udvidet forretningsudvalg med flere medlemmer. Forslaget går på, at forretningsudvalget fremover består af 5 kongresvalgte. I dag er der 3 kongresvalgte medlemmer - udover formanden og de to næstformænd. Også her er der fuld enighed i hovedbestyrelsen.

Forslag om kollektiv ledelse

Bestyrelsen i Region Midt har fremsendt et andet, mere vidtgående forslag om i stedet for formand og to næstformænd at vælge et formand-

skab på tre medlemmer, der selv fastsætter den indbyrdes opgavefordeling og iøvrigt er ulønnede. Dette forslag blev behandlet af hovedbestyrelsen på dens møde d. 26/8, men fik ikke hovedbestyrelsens anbefaling. Kun to stemte for denne ændring.

Regions Midt's bestyrelse har også et forslag til kongressen om forbud mod dobbelt tillidshverv som formand for en LLO-afdeling, en region eller i Lejernes Landsorganisation. Forslaget begrundes med, at evt. interessekonflikter mellem tillidsvalgte roller skal forebygges. Dette forslag har hovedbestyrelsen også taget stilling til. 8 medlemmer gik imod, 4 stemte for. Modargumentet var bl.a., at dette er op til afdelingerne selv at bestemme.

I kongressen deltager 87 delegerede med stemmeret plus gæster.

SE OGSÅ SIDE 6.

LLO HOVEDSTADEN:

RIGE BØRN LEGER BEDST OG DERES FORÆLDRE BOR NU I HOVEDSTADEN

Huslejen skal tæmmes og den frie leje i nybyggeri reguleres.

LLOH har det højeste medlemstal i næsten 25 år.

Boliger, der er til at betale, var det helt store emne på LLO Hovedstadens repræsentantskabsmøde i København i juni. Først i form af et to timers tema med oplæg af direktør Curt Liliegreen, Boligøkonomisk Videnscenter. Hans oplæg med omfattende analyser af det københavnske boligmarked dannede grundlag for dagens senere diskussioner om LLOHs politiske virksomhed i fremtiden.

En samlet velhaverghetto

Her indgik bestyrelsens skriftlige årsberetning som en vigtig del af problemstillingen. Beretningen fremhæver bogen "Rige børn leger bedst", der beskriver det. LLOH har observeret og råbt højt om de sidste 25 år, nemlig at almindelige lønmodtagere fra arbejder- og middelklassen bliver trængt ud af København af mere vellønnede borgere. I 1987 udgjorde andelen (efter bogens definition) af borgere med arbejder- eller middelklassebaggrund 74 % af befolkningen. I 2019 var det kun 46 %. Amindelige mennesker, som fx faglærte og ufaglærte, sygeplejersker og politifolk kan simpelthen ikke betale de boliger, der er til at få. Med bogens ord, så er København, Frederiksberg og Gentofte ved at løsrive sig som en samlet velhaverghetto. "Har du penge, kan du få, har du ingen, så må du finde et andet sted at bo", som det blev formuleret i beretningen.

Huslejen skal tæmmes

LLO's svar er at fortsætte arbejdet for at tæmme den stigende husleje og få lejen i den private udlejningssektor

under kontrol. Fokus bør være at regulere den frie leje i nybyggede ejendomme, sådan som repræsentantskabsmødet i 2020 også besluttede.

Højeste medlemstal i 25 år

LLOH's medlemstal er det højeste i knap 25 år og udgør nu godt 36.000. Tallet dækker over et lille fald i enkeltmedlemmer og en stigning i antallet af foreningsmedlemmer. Der er nu 600 medlemsejendomme. Sekretariatet beskæftiger 30 personer, der tilsammen arbejder i 24 fuldtidsstillinger. I 2020 oprettedes og behandledes der 2.800 sager i alt – det hidtil højeste antal nogen sinde. I 2020 ringede rådgivningstelefonen 32.000 gange - en enkelt dag alene 250 opkald - og der blev besvaret lige under 30.000 e-mails.

I 2020 blev der føjet endnu en opgave til de tidligere: at opkræve kontingent for andre LLO-afdelinger. LLOH har i mange år bistået LLO Birkerød med opgaven, men efter ibrugtagningen af det nye medlemssystem, Membercare, opkræver LLOH nu, på vegne af LLODK, også kontingent for halvdelen af de jyske afdelinger. For denne opgave modtager LLOH betaling fra landsforbundet, der også er trådt ind som medejer af Membercare.

Kampvalg og mange kvinder

Helene Toxværd genvalgte som hovedstadsformand. Nyvalgt til bestyrelsen blev efter kampvalg Tina Truelsen, Birthe Gerstoft og Peter Andersen, der erstatter Poul Munk og Anja Lagoni, som ikke ønskede genvalg.

På et konstituerende bestyrelses-



LLO vil fortsætte arbejdet for at tæmme den stigende husleje og få lejen i den private udlejningssektor under kontrol. Især er der fokus på at regulere den frie leje i nybyggede ejendomme.

møde efter repræsentantskabsmødet valgtes til forretningsudvalget: Helene Toxværd, Louise Elling Hansen (genvalgt næstformand), Birte Friis Gerstoft og Tina Truelsen.

Til landsforbundets hovedbestyrelse valgtes Louise Elling Hansen, Birthe Friis Gerstoft, Peter Andersen og Tina Truelsen. Ud går Arne Edelhård og Karen Moustgård, der begge bliver suppleanter. Det samme gør Mariann H.Jensen, Hanna Kledal og Jan Baltzer- sen.

Edelhård og Moustgaard fik denne farvel-og-takhilsen med fra landsformanden på HB-mødet den 26.juni: "I er lavet af det stof, gode LLO-folk er gjort af".

LLO'S STRUKTUR ER "HÅBLØS FORÆLDET"

Helene Toxværd lagde ikke fingrene imellem, da hun på LLO Hovedstadens repræsentantskabsmøde utvetydigt betegnede landsorganisationens struktur som "håbløs forældet" og direkte skadeligt. Hun bebudede et forslag på kongressen i oktober, der – som hun sagde – "sikrer at vores styrke og sammenhold ikke gang på gang eroderes indefra".

Fra LLO og ind i privat virksomhed

Med det sidste hentydede hun til,

1) at strukturen i dag gør det muligt for få personer i en lokal-bestyrelse at melde de mange medlemmer ud og derefter ind i en helt anden forening eller organisation. Eller - som det også er sket i Jylland – ind i noget, der mere minder om en egentlig privat virksomhed eller forretning!

2) at det eksisterende, ujævne sagsbehandlingsniveau betyder, at det er den lokale bestyrelse, som suverænt bestemmer hvilken og hvor meget sagsbehandling, der skal stilles til rådighed for de lokale medlemmer. F.eks. kan en bestyrelse eller et flertal i den beslutte, at der ikke skal ansættes juridisk personale, men to sønner af den lokale formand.

Landsforbundet står magtesløs

Formandskabet eller hovedbestyrelsen i LLO kan ikke forhindre det. Og, sagde Helene Toxværd, "gør vi noget – så skrider de, og tager alle vores medlemmer med, og de efterlader stort set altid ubetalte regninger".

Løsningen ligger klar: Den hedder "LLO i forandring – version 2" med konkrete forslag til vedtægtsændringer, handleplaner og budgetter. Det skal altsammen besluttes på den ordinære kongres den 2. og 3. oktober i Odense.

"På kongressen i 2018 kom vi et stykke af vejen med bl.a. central kontingentoprævning", sagde hun, "men vi mangler stadig de redskaber, der skal til for at undgå, at personlige stridigheder og organisatoriske slagsmål splitter os lokalt.

Det er helt urimeligt når det, der i virkeligheden spilles om, er medlems-servicen og dermed i yderste konsekvens en masse menneskers dagligdag og hjem!"

LÆS OGSÅ ARTIKLEN SIDE 6.

X-ORD

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

RIIS -21	ØL-SØLV-VINDERE	HANKE	RÆKKER	KEDELIGT	SVE-RIGE	FAG	VRØVLE-VERS	AKTUEL AD-VARSEL
SÆSON-SPISE		7						
RO-UDSTYR					HOLDE MUND TO ENS			
BUSK						MILLI-LITER		
FLYDE						RUM-VÆSEN ØSTRIG		
BYTE		ÆG PA TYSK	4		FUGL ARK-EJER			
ILT		DYR PC-SELKAB				FIRE REX		
PENGE-TANK			SPANSK DIGTER DANSK BY				1	
UDLØB						KRONER ØDE		
ORGANISATION				ØL-SORT	URAN 1050		STEDORD VIRKELIG	
SPANSK TURIST-MÅL		6				8		
NORGE		VEJEN Klappe						
FALDE					BOLDTRÆ	MILLI-GRAM		
MØDES				JYSK EGN FAST-LAGDE				
BRINT		SUSTE	TIDSRUM TO ENS				UBE-KENDT BØN	2
RET-NING					ROLIG IKKE			
LEJE	5					TO ENS DRENG		
DECIBEL			HURTIGT COMPUTER					
SPANIEN HØVED-STAD		PASCAL ILT			LØVE UNGARN			
				3				

VINDER AF KRYDSORD I "VI LEJERE NR. 2/2021"

Bente Vest, Stampesvej 20, st. th., 8260 Viby J
LLO kvitterer med 3 flasker vin

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

Indsend kodeordet, som dannes af de nummererede felter, senest 14/10 2021.

Navn:

Adresse:

Postnr. By:

Inkasso og sager i fogedretten - hvad er det egentlig?

Inkasso og sag i fogedretten lyder for de fleste af os ikke som noget særlig rart, men hvad er det egentlig? Og hvem kan benytte sig heraf?

Inkasso betyder indkrævning af en ydelse for en anden, og en inkassosag kan hjælpe dig, hvis du står i den situation, at din udlejer skylder dig penge, f.eks. fordi du har vundet en sag i huslejenævnet, og udlejer ikke vil følge afgørelsen. Det kan fx en advokat gøre for dig, og er du medlem i LLO Hovedstaden, kan du her få bistand til det.

En fogedretssag kan blive nødvendig, hvis det ikke er muligt at få pengene hjem via inkasso, eller ved at man selv stiller kravene til sin udlejer. En fogedretssag kan du faktisk selv føre, når blot kravet er under 100.000 kroner.

Hvem kan føre en fogedretssag og kan det betale sig?

I princippet kan alle, der har et pengekrav, forsøge at inddrive det skyldige beløb gennem fogedretten. Dog skal man være opmærksom på, hvordan kravet er opstået og hvorvidt der er enighed om beløbet.

Hvorvidt det kan betale sig at starte en fogedretssag, kommer an på kravets størrelse, hvad udlejer ejer og muligvis også, hvem der ejer lejemålet. Der er omkostninger forbundet med at føre en fogedretssag, fx retsafgift til fogedretten, og det er desværre ikke alle omkostninger, man får dækket.

Inden du starter en fogedretssag op, skal du gøre op med dig selv, hvor langt du ønsker at gå, og hvad det er realistisk at opnå. Det er nemlig ikke altid, at det lykkes at få pengene udbetalt. Det danske fogedsystem er desværre ikke særlig effektivt, såfremt udlejer nægter at samarbejde eller simpelthen ikke har midlerne til at betale. Man kan i Danmark ikke gøre udlæg i løn og der er ikke krav om, at udlejer skal medtage dokumentation for lønindkomst, værdigenstande eller lignende, hvis sagen ender i fogedretten. Det er alene udlejers ord, som fogedretten lægger til grund.

Processen i fogedretten

Vælger udlejer ikke at betale det beløb, som vedkommende skylder efter inkasso eller efter, at man selv har stillet krav, kan man indsende sagen til fogedretten ved at udfylde et "betalingspåkrav", som findes på fogedrettens hjemmeside (domstol.dk). I den forbindelse skal der betales en retsafgift til fogedretten, som pt. er afhængig af beløbets størrelse mv. Dette ændres pr. 1. oktober 2021 til et fast beløb på 750 kr.

Når fogedretten modtager sagen undersøges betalingspåkravet, og der træffes af retten beslutning om, hvorvidt der kan ske forkyndelse for udlejer. Sker forkyndelsen, får betalingspåkravet 1. påtegning, og udlejer har 14 dage til at gøre indsigelse. Gør udlejer ikke indsigelse mod kravet, får betalingspåkravet 2. påtegning som betyder, at betalingspåkravet nu har samme virkning, som hvis der var faldet dom i en sag. Der er nu et fundament, som er gyldig til inddrivelse gennem fogedretten.

I stort set alle sager afholdes der et udlægsmøde med udlejer. Dette indkalder fogedretten til, man deltager telefonisk, undtagen udlejer, som skal møde op personligt. Under udlægsmødet er det et godt råd at forsøge at indgå en afdragsaftale med udlejer og få udlæg i lejemålet, såfremt udlejer ejer dette. Ejer udlejer ikke lejemålet, må man forsøge at få udlæg i andre værdigenstande, f.eks. en bil. Dette for at opnå sikkerhed for ens krav såfremt udlejer ikke kan indgå en afdragsaftale eller misligholder en sådan aftale. Hvis udlejer gør indsigelse mod kravet i fogedretten, vil sagen i næsten alle tilfælde blive henvist til boligretten.

Boligretten

Såfremt udlejer gør indsigelse mod betalingskravet, skal man tage stilling til, om man ønsker sagen prøvet ved boligretten. Er kravet under 50.000 kr., vil sagen blive en såkaldt småsag, hvor meningen er, at borgeren selv skal kunne føre sagen - hvilket vi dog fraråder. Er kravet på over 50.000 kroner, er det altid en god idé og ofte et krav, at man lader en advokat føre sagen.

Som man nok kan se, kan det at få sine penge hjem være ad en lang og stenet vej. Det kræver tålmodighed og is i maven, hvis man da ikke overlader det til andre.

Har du et krav mod din udlejer, og ønsker at du at få vurderet, hvad du skal gøre, er det altid din lokale LLO-afdeling, du skal tale med.



Af Louise Anthon,
jurist, LLO
Hovedstaden

LLO-JURISTER SKRIVER PÅ SKIFT:



Anders
Svendsen



Jakob Møldrup-
Lakjer



Ole Hansen



Rikke
Daugaard
Jepsen



Katrine
Sparrewath
Nielsen



Louise Anton



Magnus
Chytræus-
Andresen



Arnela
Osmanovic

En fjerdedel af den stigende ulighed i Danmark kan tilskrives boligprisernes udvikling de seneste 25 år. Boligejerne får lagt millioner af kroner oven i friværdien uden at løfte en finger – og fortjenesten er skattefri. Udenfor festen står lejerne, der både går glip af formueforøgelse og oplever bagsiden af medaljen. Højere boligpriser sætter sig nemlig i huslejen i den stigende andel af lejeboligerne, der er på markedsvilkår.

UDENFOR FESTEN STÅR LEJERNE...



Boligpriserne er stukket af – særligt under coronakrisen. Kig for eksempel til Hvidovre og Aarhus. Den gennemsnitlige villa ejer i vestegnskommunen har kunnet se friværdien stige med knap én million kroner i løbet af det seneste år, mens ejerlejlighederne i Aarhus er steget med en halv million kroner.

Ejerlejligheder næsten fordoblet i pris

Tendensen er landsdækkende og læn-

gerevarende. For mens prisen på enfamiliehuse ifølge Danmarks Statistik er steget med 15,5 procent i løbet af det seneste år på landsplan, er priserne steget 40 procent hen over de seneste ti år. Prisen på ejerlejligheder er også næsten fordoblet i samme periode – og boliggevinsterne er skattefrie.

De voldsomme prisstigninger og formuegevinster for boligejere giver anledning til eftertanke: Hvor retfærdig er indretningen af vores skattesystem, når man som boligejer skattefrit kan

Boligmarkedet er en uligheds-generator – men hvordan bremser vi den? Boligejerne får lagt millioner af kroner oven i friværdien uden at løfte en finger – og fortjenesten er skattefri. Udenfor festen står lejerne. (Arkivfoto).

tjene mere på at eje et hus end ved at gå på arbejde?

Huslestigning på 20-25 pct. i private lejeboliger

Selv om friværdi ikke falder direkte ned i lommen på boligejeren, er det udbredt at udnytte stigende boligpriser til at øge belåningen af sin bolig, så boliggevinsten kan bruges til at udskifte køkken og bad, finansiere en rejse eller sågar købe sommerhus.

Alt imens er lejerne efterladt på per-

ronen uden friværdis. Lejerne er oven i købet udsat for stigende huslejepriser, fordi flere og flere lejligheder udlejes på markedsvilkår. I private lejligheder er huslejen ifølge Bolig- og Planstyrelsen steget med 20-25 procent på landsplan over de sidste fem år. Til sammenligning er huslejen i almene boliger kun steget med 7 procent over samme periode.

Formue-uligheden vokser

Danmark er kendetegnet ved relativt små indkomstforskelle efter skat og overførsler, men når det kommer til formueforskellene, ligger vi i ifølge OECD i den høje ende internationalt set.

En del af formueuligheden kan tilskrives alder, altså at man som ung har haft færre år til at spare op og derfor ikke har haft mulighed for at opbygge den samme formue som en ældre person. Men selv når tallene renses for aldersforskelle, er uligheden i formuer væsentligt større end uligheden i indkomster ifølge Finansministeriet.

Generator til uligheden

De stigende boligpriser er en ihærdig generator til uligheden i Danmark. Boligen er nemlig det aktiv i husholdningernes formue, som betyder mest for uligheden i formuer, viser analyse fra Danmarks Statistik.

Det er egentlig ikke så underligt. Den typiske boligkøber låner til investeringen – helt op til 95 procent af prisen. Dermed bliver boligkøbet en "gearet" investering, hvor selv mindre prisudsving på boligen kan have stor betydning for formuen. Køber man eksempelvis en bolig til 1 million kroner og låner 95 procent, så stiller man kun med en udbetaling på 50.000 kr. Hvis boligen efterfølgende stiger i pris med 10 procent til 1,1 million kroner, så er ens formue pludselig forøget fra 50.000 til 150.000 kr. – en skattefri tredobling.

Det begyndte med Foghs skattestop

Uligheden, der genereres af boligpriser-

ne, kan spores tilbage til den første Anders Fogh-regering, der indførte skattestoppet. Ejendomsværdiskatten måtte fra 2002 ikke stige i kroner og ører.

Ejendomsværdiskatten er ellers en vigtig og stabiliserende mekanisme, der betyder, at skatten følger med op, når boligpriserne stiger. Et velfungerende boligskatte-system ville have taget toppen af boligprisstigningerne i årene op til finanskrisen og sidenhen. Men Fogh og co. fredede boligejerne, og ejendomsværdiskatten blev udhulet med boligpriserens stigning.

Fortsat voldsom skævhed

Det har for de flestes tilfælde været en rigtig god forretning at eje mursten. Selv når de nye ejendomsskatter forventeligt træder i kraft fra 2024, vil der være en voldsom skævhed mellem beskatningen af boligprisstigninger og andre indkomstformer. Politikerne har nemlig aftalt ikke at opkræve flere penge fra boligejerne, end det af skattestoppet udhulede provenu, der opkræves i dag.

Lejerne må arbejde sig til formue

Lejernes primære mulighed for at opbygge formue er – i modsætning til boligejerne – at gå på arbejde. Som bekendt betaler vi alle skat af vores indtægt fra arbejde. Det vil sige, at mens boligejerne bliver rigere og rigere på deres skattefri boliginvestering, begrænses lejernes formueopbygning af skatten på arbejde. Det er en skævhed i skattesystemet, der skubber til uligheden på tværs af boligformer.

Læg dertil, at boligejere typisk har højere indkomster end lejere. Når boligpriserne stiger, stiger huslejesparelsen for boligejere relativt til lejere. Boligejeren skal nemlig ikke betale husleje til en ejendomsinvestor og sparer derfor den huslejestigning, som lejereren bliver mødt af,



Sune Caspersen er økonom og senioranalytiker i Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, hvor han har særlig fokus på analyser af boligbeskatning, ulighed og social arv.

når huslejen fastsættes på markedsvilkår. Denne forskel på boligejere og lejere medregnes ved opgørelser af indkomstulighed og har ifølge Finansministeriet bidraget til omkring en fjerdedel af den stigning i indkomstuligheden, vi har set over de seneste 25 år.

Boligmarkedet er altså en ulighedsgenerator, og den bør bremses. Spørgsmålet er hvordan.

Skat og almene boliger

Et sted at starte er at få ejendomsværdiskatten tilbage på det oprindelige niveau. Det vil sige, at man som boligejer igen skal betale én procent af ejendomsværdien i skat i modsætning til den cirka halve procent, der forventes fra 2024.

Samtidig bør beskatningen på de alldyrreste ejerboliger være højere. "I gamle dage" betalte man 3 procent af ejendomsværdier over 2,7 millioner kroner, men fra 2024 er den høje sats planlagt til at være sølle cirka 1,1 procent af ejendomsværdien over cirka 9 millioner kroner. Det er den gale vej at gå. I stedet bør man sætte den høje sats op og i øvrigt brede den ud på flere ejendomme end blot den dyrreste procent af ejerboligerne.

Rentefradraget kan beskæres

Et andet håndtag at trække i er at beskære det rentefradrag, man får for at låne penge. Man kunne begynde med at skære i fradraget for de store renteudgifter. For det første vil det sænke lysten til at låne, hvilket vil lægge en dæmper på boligpriserne. For det andet vil man kunne bruge de ekstra skattekrone på at sænke skatten på arbejde. Det samme gælder den ekstra indtægt fra boligskattekrone.

De skattemæssige greb kan suppleres med at bygge flere almene boliger, hvor huslejen kan holdes i skak og øge lejernes rådighedsbeløb og mulighed for opsparing.

LLO: SAMMENSKRIVNINGEN AF LEJELOVENE ER EN OMMER

Folketinget er ved at gennemføre en sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven i dette efterår.

LLO advarede i en eksperthøring med Folketingets boligudvalg om, at udkastet lider af alvorlige mangler, som kan få store konsekvenser for lejere i mindre udlejningsejendomme.

LLO advarede

Tilbage i 2014 aftalte lejelovsforligskredsen, at lejeloven og boligreguleringsloven skulle skrives sammen til én lov. I sommeren 2020 blev det første udkast til denne lovændring sendt i høring. Her var der lagt op til en række forbedringer af den nuværende lovgivning, men også en række alvorlige forringelser. Frem til vinteren 2020 var der politiske forhandlinger om nye forbedringer, men da man ikke kunne blive enige, røg alle forbedringerne af bordet, og i stedet ville man kun skrive gældende ret sammen i én lov.

I december 2020 kom det nye forslag i høring. LLO afgav høringssvar og var villige med til en eksperthøring om sammenskrivningen i maj 2021. Her advarede LLO imod at vedtage forslaget i sin nuværende form, da loven bliver mere forvirrende og kan medføre alvorlige huslejestigninger.

Huslejestigninger til småhuse

Forslaget indeholder nye lovbestemmelser som angiver, at udlejer skal kunne sætte huslejen op i småhuse (ejendomme med op til seks beboelselejligheder), der er gennemgribende renoveret, til et højere niveau end omkostningsbestemt leje. Dette har ikke stået i loven tidligere.

Eksperterudvalget for boligreguleringslovens § 5, stk. 2 har i 2019 fastslået, at der er stor forskel på huslejeniveauet for de to former for husleje (det lejedes værdi og omkostningsbestemt husleje). Forskellen er ca. 320 kr. pr. m². eller ca. 24.000 for et lejemål på 75 m² (for præcis den samme bolig).

Ministeriet står dog stejlt på at indføre disse nye lovbestemmelser, og vi har endnu ikke kunnet trænge igennem med vores synspunkter. Efter

eksperthøringen har ministeriet afvist at holde et møde med LLO om vores bekymringer om de nye småhusregler.

Ingen hjælp til de uregulerede kommuner

Ca. 10% af landets lejere bor i kommuner, hvor boligreguleringsloven ikke gælder, fordi kommunalbestyrelsen ikke har vedtaget den. Dette betyder, at de har færre rettigheder, og at udlejer fx nemmere kan sætte huslejen op.

LLO foreslog, at man indfører de samme regler for alle kommuner og dermed undgår et a- og b-hold for lejerbeskyttelse. Det vil desuden gøre loven enklere og kortere. Dette er dog blevet afvist.

Nye paragraffer – ingen forbedringer

Den nye opbygning fører desuden til, at alle paragrafnumrene ændres og paragrafferne får endda endnu flere henvisninger. For praktikere betyder det, at man skal lære en helt ny lov, selvom hensigten er, at loven skal betyde præcis det samme som tidligere.

LLO sagde under eksperthøringen, at det svarer til at ændre alle gadenavne i København på én gang: Det kan man godt, men hvorfor skulle man?

Ministeriet lægger op til, at forslaget træder i kraft d. 1. juli 2022.

”Samlet set er det LLO’s anbefaling, at forligskredsen faktisk foretager forbedringer og forenklinger i forbindelse med dette store arbejde ved en ny politisk aftale. Der er tale om de største ændringer i lovens opbygning siden 1970’erne. Det ville være uendeligt ærgerligt, hvis denne sjældne mulighed skal ende med en ren akademisk stiløvelse, som i øvrigt savner logikken i den nuværende opbygning” (Citat fra LLO’s høringssvar. Læs hele høringssvaret på LLO.DK)

TRE ROSER OG TRE TORNE

Ny aftale om udsatte boligområder

Regeringen, Venstre, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Konservative og Liberal Alliance har 15. juni 2021 indgået en ny parallelsamfundsaf tale.

Med LLO’s øjne er der både roser og torne i den aftale, der er indgået.

Roserne først:

1. Ordet ”ghetto” udgår af lovgivningen. Dette har boligminister Kaare Dybvad ønsket, siden han tiltrådte som boligminister, og vi mener, at det er meget positivt, at man taler ordentligt om lejerne - også i lovgivningen.

2. Længere tid til at vende udviklingen. Boligområder, der er i fare for at blive tvunget til at lave de såkaldte ”udviklingsplaner”, som betyder nedrivning, ommærkning, salg eller andet får ét år mere til at vende udviklingen.

3. Den private udlejningssektor skal løfte en boligsocial opgave - efter aftale. Liberaliseringen af boligmarkedet har ført til højere huslejer i den private udlejningssektor. De lejere, der ikke har kunnet betale den høje private husleje, har kun haft det almene område at søge ind i. Med aftalen kan kommunen indgå aftaler med private udlejere om at leje ud til de lejere, som ikke længere kan komme ind i de almene boliger pga. krav om fx arbejde eller statsborgerskab.

Flere af forslagene synes LLO dog går den forkerte vej:

1. Målstolperne flyttes (igen) – Forebyggelsesområder introduceres. Partierne introducerer nye kriterier, som efter

VENNER PÅ SAMME KONTRAKT

I dag er det mere og mere normalt, at to personer, som ikke er kærestepar, indgår en lejekontrakt sammen. De færreste er klar over, at de derved ikke længere selv kan forlade kontrakten uden udlejers og med-lejerens samtykke.

ministeriets tal vil omfatte 110.000 beboere. I disse områder ændres ventelisterreglerne og muligheden for nedrivning af almene boliger. I alt er 163.000 beboere enten boende i et forebyggelsesområde, et udsat boligområde, et parallelsamfund (tidligere benævnt ghettoområde) eller et omdannelsesområde (tidl. hårdt ghettoområde).

2. Ventelisterreglerne ændres – Tidligere kunne boligselskaberne selv bestemme, om man vil lade folk i beskæftigelse eller som er under uddannelse komme foran i boligkøen i en almen afdeling. Nu gøres dette til et ufravigeligt krav i de såkaldte forebyggelsesområder, og desuden indføres krav om, at den boligsøgende enten skal have statsborgerskab i EU, EØS-lande eller Schweiz. Samt visse modtagere af sociale ydelser.

3. Lejernes fremleje og bytteret begrænses. Fremlejetagere eller byttepartnere skal også leve op til de nye ventelisterkrav.

LLO vil samlet set igen opfordre Folketingets partier til at droppe ghettoparallelsamfundspakkerne, som FN ligeledes har opfordret til. Selvom nogle af tiltagene i aftalen er positive, ændrer det ikke på at, LLO ønsker parallelsamfundspakkerne afskaffet - også i den ændrede form.

Sociale problemer bør ikke løses ved at underkende beboernes selvbestemmelsesret. Med aftalen går Folketinget endnu et skridt imod, at beslutningerne i boligafdelingerne ikke træffes af beboerne i afdelingen, men på Christiansborg eller i de almene organisationsbestyrelser.

Reglerne forventes indført senere på året.

Når to venner flytter sammen, og begge står som lejere på kontrakten, betragtes de to lejere som én juridisk enhed. Det betyder, at det kræver accept fra begge lejere at agere i

forhold til udlejer, fx hvis man mener, at lejen er for høj, at varmeregnskabet er for højt eller at lejekontrakten skal opsiges. Den ene lejer kan altså ikke uden den anden lejers samtykke opsige kontrakten, og selvom den ene flytter ud og en ny flytter ind, hæfter man derfor stadig for lejebetaling og eventuel istandsættelse ved fraflytning. I nogle tilfælde mener udlejer endda, at alene det, at en af lejerne flytter, er misligholdelse af aftalen, særligt hvis det fremgår af kontrakten, at denne er betinget af, at begge lejere bebor lejemålet i hele perioden. Det er dog ikke endeligt afklaret i praksis endnu.

Hvis en lejers fraflytning er misligholdelse af kontrakten, kan udlejer ophæve aftalen med den virkning, at begge skal flytte, og begge lejere ifalder erstatning over for udlejer. Tal derfor altid først med LLO inden den ene flytter eller lejemålet opsiges.

Lejerskifte kræver altid udlejers accept

Når en lejer ønsker at flytte, har denne og med-lejeren tit et ønske om, at den fraflyttende lejer skrives ud af kontrakten, og en indflyttende lejer skrives ind. Det kan ofte være en fornuftig



løsning, men det kræver altid udlejers accept. Sørg derfor altid for at tale med udlejer inden et eventuelt lejerskifte. Hvis udlejer ikke vil acceptere skiftet, kan det ikke gennemføres mod udlejers vilje.

Tal sammen inden I flytter ind

De fleste konflikter kan undgås ved, at de to lejere indgår en selvstændig aftale mellem sig, inden de flytter ind. En sådan aftale bør tage stilling til, hvad der sker, når den ene part ønsker at flytte, fx at den anden part i sådanne tilfælde forpligter sig til at acceptere en opsigelse, hvis udlejer ikke vil acceptere et lejerskifte. I tilfælde af, at den fraflyttende part fortsat hæfter, bør man også aftale, hvem der skal afholde udgifterne i sidste ende. Vær opmærksom på, at den indbyrdes aftale ikke kan binde udlejer.

Det er vigtigt, at aftalen tager stilling til de problemer, der kan opstå, når man bor sammen, men det er lige så vigtigt, at man er enige om, hvad der står. Jo klarere aftalen er formuleret, jo bedre er den fælles forståelse. Der er mange, der tænker, at en sådan aftale ikke er nødvendig, men forudsætningerne, når man bor sammen, kan hurtigt ændre sig, og det er bedre at have en aftale liggende i skuffen, man aldrig behøver at tage frem end at blive uenige, når problemet er opstået. Tal med din lokale LLO afdeling, hvis du har brug for hjælp til at formulere aftalen.

LLO-FORMÆND I HELE LANDET: BYG ALMENT

Næsten som med een mund efterlyser de lokale LLO-formænd landet over boliger, der er til at betale. Her er et uddrag af deres forventninger og krav til de kommende kommunalpolitikere.

Kære læser!

Som du sikkert ved, er der kommunalvalg 16. november.

Et valg, der kan få betydning for LLO's medlemmer og lejerne generelt samt for de kommuner og lokalområder, I bor i.

Derfor har vi spurgt vores lokale formænd, hvad de og deres afdeling har af forventninger og måske ligefrem boligpolitiske krav til politikerne i deres kommune!

Hvad de tænker om deres kommunes og lokalområdes boligforhold, om der er særlige områder eller emner, som politi-

kerne bør have fokus på? Kort sagt: Hvad er vigtigt – boligpolitisk vigtigt - i netop deres område? Det er der kommet en række af svar ud af, som samlet set gengiver ønsker og holdninger.

I denne artikel indgår et udvalg af de forskellige holdninger og bidrag. De uforkortede bidrag kan ses på: vi-lejere.dk/artikler/

Flere betalelige boliger

På det overordnede plan er ønsket til de kommende, nyvalgte kommunalbestyrelsesmedlemmer, at de intensiverer samar-

bejdet med de almene boligorganisationer for at få bygget langt flere almene boliger rundt om i landets kommuner. Med undtagelse af nogle af Københavns vestegnskommuner mangler der almene boliger i størstedelen af landets kommuner - og særligt i de større byer.

Det er dokumenteret, at i kommuner med større byer og i Hovedstadsområdet er manglen på betalelige boliger ved at skubbe middel- og arbejderklassen ud af byerne. Skal de større danske byer være for alle, må der bygges langt flere betalelige boliger.

HOVEDSTADEN:

LAV- OG MIDDELKLASSEN PRESSES UD AF BYEN

Formand Helene Toxværd:

Boligreguleringsloven: Lejernes LO Hovedstaden ønsker, at de nyvalgte kommunalbestyrelser erkender, at deres borgere vil få store boligproblemer, hvis der ikke strammes op på boligreguleringen. Den høje leje i de private udlejningsboliger ender ikke i hovedstadens borgeres lommer. I disse år bliver der tjent styrtende summer på privat udlejning. Det er penge, som blot trækkes ud af hovedstadsområdet. Pensjonskasserne, som ejer mange

udlejningsejendomme, trækker på denne måde penge ud af københavnere og lægger dem i deres medlemmers tegnebøger i provinsen. Det er en god sag for hovedstadens politikere at tage fat i.



AALBORG:

STYRK LEJERNES RETSSIKKERHED

Formand Sigrun Mønnike-Hald:

Boligreguleringsloven: Her er det vigtigste at den skal gælde i alle kommuner. Det vil styrke lejernes retssikkerhed i de kommuner, som i dag ikke er reguleret.



HOLSTEBRO:

KRAV TIL SOCIALE KLAUSULER

Formand Ole Schunck:

Generelt: Krav til både øget tilsyn, øget anvendelsesret og større krav om sociale klausuler ved nybyggeri og renoveringer. Sagsbehandlingstiden skal ned i husleje- og beboerklagenævn, og kommunerne skal sikre området tilstrækkelige ressourcer.





Mange lokale LLO-formænd peger på det samme: en sund, tidssvarende og betalelig bolig. Og én siger: krav om sociale klausuler ved nybyggeri og renoveringer. (Arkivfotos: Carsten Ingemann – Renoverprisen).

HERNING: BOLIGREGULERINGSLOVEN MANGLER

Formand Jørgen Andersen :

Boligreguleringsloven: Herning kommune er ikke underlagt boligreguleringsloven. Det skyldes primært de borgerlige partier, som ikke ønsker boligreguleringsloven indført. Hvis vi indfører boligreguleringsloven i Herning kommune, kan udlejere ikke længere påføre lejerne at betale for den udvendige vedligeholdelse. Desuden vil man kunne forhindre, at lejerne i lejekontraktens §11 kan hæfte for bl.a. hårde hvidevarer, fast inventar, vinduer etc. og dermed at de skal betale for disse. Uden den ekstra beskyttelse fra boligreguleringsloven kommer lejerne nu i stedet til at betale.



HORSENS: SIKRE SUNDE BOLIGER

Formand James Arbøl:

Almene boliger: at sikre at kommunen er sit ansvar bevidst i forhold til at sikre sunde og gode almene boliger, herunder en hurtig indsats i forhold til boliger med skimmelsvamp.

SYDSJÆLLAND OG LOLLAND-FALSTER: STORT GENHUSNINGSPROBLEM

Formand Carsten Olsen:

Boligreguleringsloven: Vi har i vores område 192 almene lejeboliger, som man pga. ghetto-loven vil omdanne til 48 rækkehuse, men hvor der er plads til mindst det dobbelte antal boliger. I stedet kommer man til at stå med et stort genhusningsproblem, for hvor gør man af de mange beboere? Området er meget tæt på ghettolisten og ved nedrivningen fjerner man med et snuptag det problem, tror man.



K-VALG 16. NOVEMBER

SILKEBORG:

STØRRE KVOTER TIL ALMENT BYGGERI



Formand Bente Lomborg:

Almene område: Vi ønsker, at der tildeles større kvoter til alment byggeri.

GLOSTRUP:

BILLIGE BOLIGER FORSVINDER



Formand Annette Sønderby Jensen:

Private boliger: I øjeblikket moderniseres en række private udlejningslejligheder efter § 5 stk.2, hvilket desværre betyder, at en række billige boliger forsvinder.

BRØNDBY:

NEDSÆT BOLIGPOLITISK UDVALG



Formand Dorthe Larsen:

Flere boligdemokrater til byrådet: At byrådet nedsætter et boligpolitisk udvalg med repræsentation fra LLO og de almene boligorganisationer, der løbende skal styrke og udvikle samarbejdet mellem kommunen og boligområderne.

HVIDOVRE:

FOR RINGE KVALITET VED NYBYGGERI



Formand Peter Larsen:

Almene område: Der er meget nybyggeri, som godt kunne være af en bedre kvalitet og udlejning sker nærmest før mørtlen er tør. Specielt en enkelt administration (Lejerbo) er meget lidt pro LLO, og det giver nogle ærgerlige kampe.



Ved det seneste kommunalvalg havde LLO-formanden denne opfordring på forsiden. Hun gentager gerne budskabet.

BIRKERØD:

EN SUND, TIDSSVARENDE OG BETALELIG BOLIG



Formand Jette Lindberg:

Overordnet: vil Lejernes Landsorganisation i Birkerød fortsat arbejde for, at alle lejere skal have adgang til en sund, tidssvarende og betalelig bolig. Denne mission udføres hele året via de tillidsfolk, som afdelingen i Birkerød har siddende i husleje- og beboerklagenævn og som dommere i boligretterne.

ESBJERG:

UNDGÅ AT SPILDE HUSLEJENÆVNEENS RESSOURCER



Formand Arne René:

Boligreguleringsloven: Som lejerrepræsentant i huslejenævnet for Esbjerg og Fanø kommuner:

Vedr. BRL. § 5.stk.2 forbedringer. Vi mener, at det er en sand parodi, at vi i nævnet skal besigtige og godkende lejemaal, som udlejer ønsker at renovere gennemgribende. Hvornår skal/kan vi sige nej? Alle lejemaal kan jo forbedres! Det er spild af ressourcer, og disse sager forlænger sagsbehandlingstiden for andre sager, da besigtigelserne jo skal foretages inden for en bestemt frist. I fraflytningssager må lejer så vente længere på at få sit evt. tilgodehavende.

Det mærkelige der sker, når vi forlader Parken

Formanden for lejerne i Danmarks næsthøjeste beboelsesejendom stiller op på Frederiksberg. I 112 år har byen haft en konservativ borgmester. Nu skal det være slut, mener han

Thomas Kruse Pedersen (65 år) spekulerer efterhånden hver gang han forlader Idrætsparken efter en landskamp på, hvorfor hele det store fællesskab med nationalsang, fælles glæde og cykelbude og direktører skulder ved skulder inde i Parken med ét er pist væk, når folk kommer udenfor i "samfundet".

"Hvorfor har vi ikke den fællesskabsfølelse og moral udenfor? Herude hersker uligheden og kapitalkræfterne. De unge, arbejderne, de lavere lønnede og pensionister presses ud af byen, der efterhånden overtages af de rige og de riges børn. Lejerne og andelsboligejerne sidder med rø... i vandkorpen. Det er derfor, jeg stiller op den 16. november".

"Nu har de vækket cirkushesten"

Efter et langt arbejdsliv og senest 21 år i Gymnasieskolernes Lærerforening har Thomas Kruse Pedersen taget imod en opfordring til at stille op til kommunalbestyrelsen på Frederiksberg på den socialdemokratiske liste. "Ved valget i 2017 manglede valgforbundet 129 stemmer i at erobre borgmesterposten fra de konservative efter 112 år. Da jeg så fik den opringning om at stille op, tænkte jeg: Nu har de vækket cirkushesten, og jeg går all in. Vi skal have valgt den socialdemokratiske borgmestercandidat, Michael Vindfeldt, og jeg håber at kunne bidrage med mange lejer-stemmer".

476 lejemål

Thomas er opstillet som nr. 14 på A-listen, og er et kendt ansigt i Danmarks næsthøjeste beboelsesejendom, Domus Vista på Nordens Plads med 476 leje-

mål i 29 etager. Han er formand for beboerrepræsentationen og lejerne i de 476 lejemål og har sine kampe med de svenske ejere. De lever ikke op til deres forpligtelser som udlejere i et hus, der har været plaget af vandskader og hvor 50 års slid efterhånden gør, at beton'en forvitrer og bygningen efterhånden ligner slum. Samtidig laver man 5.2-renoveringer for fulde damp med kæmpe huslejestigninger til følge. Med egne ord har han næsten "tabt optimismen". Aftaler bliver ikke holdt og informationsniveau'et er urimeligt lavt.

5.2-moderniseringer og swaplån

Det er netop boligpolitik og den tilhørende lovgivning, der interesserer Thomas. Han har gjort kampen mod de spekulative paragraf 5, stk. 2-moderniseringer til sin mærkesag sammen med en indædt modstand mod kreditforeningernes og bankernes såkaldte swaplån, der har sendt andelsboligforeninger og deres beboere på stribe ud i konkurser og økonomisk uføre.

"5.2 bruges kun til at sætte huslejen op og derved dræbes muligheden for, at almindelige lønansatte, studerende pensionister og efterlønnere får en mulighed for at få en lejebolig, de kan betale. Og kommunerne sælger jo for det meste deres lejeboliger. Så mon ikke også her kapitalinteresser overskygger humanitet?".

Overordnet mener han, at kapitalkræfterne som en fjerde magt har sat sig over den lovgivende magt, altså politikerne, der i denne ligning har spillet fallit.



Thomas Kruse Pedersen foran det 102 meter høje Domus Vista, der stod færdigt i 1969 og er en "lille landsby" i storbyen. Som formand kæmper han med de svenske ejere i Akelius, der ikke lever op til sine forpligtelser, siger han.



Thomas håber på mange lejer-stemmer.

På Frederiksberg har kommunen meldt ud, at den gerne vil overtage det gamle Frederiksberg Hospital. Det er Thomas Kruse Pedersen helt med på. "Hvis man stemmer på os, så vil vi betale, at der kan bygges almene boliger, der er til at betale. Vi vil disponere med "ordentlighed", som det hedder herude, men også retfærdighed! Det vil være en enestående chance for at skabe et bolig-miljø, hvor også "almindelige" borgere kan komme til at bo under mottoet "plads til alle". I Frederiksberg Boligfond har man besluttet at sætte 20 pct. af den kommunale lejeboligmasse til salg. Det vil berøre 5.000 borgere. Sidste år måtte fonden heldigvis opgive salget af Den Sønderjyske By til den amerikanske kapitalfond Blackstone. Men udviklingen er aldrig til lejernes fordel.

Tak til LLO i Hovedstaden

Det er vigtigt for Thomas at få afleveret et sidste budskab. Han vil takke LLO i Hovedstaden. "Det er vores fundament i hverdagen og vores støtte. Stor tak for, at vi har en organisation, der magter at træde op for alle os, der bor til leje".

SKAL DU FRAFLYTT DIN LEJELEJLIGHED

Få en fagmand med på råd

Bekymret for en uretfærdig behandling ved fraflytning? Du behøver ikke at stå alene. LLO Hovedstaden tilbyder tilkøb af din egen personlige rådgiver ved flyttesyn.

3100,- alt incl.



Ring 33113075 eller skriv på info@lloh.dk for mere info



Hovedstaden

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

Password på lloh.dk: bynke, password pr.1.9.2021: rose

Medlemstilbud

Rabatkort for perioden
1. september 2021 til 30. november 2021

Medlemsnummer: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Postnr./By: _____

Tilbudslisten finder du på www.lloh.dk - Medlemsnettet

LEJERE TABER SAG OM TILBUDSPLIGT I HØJESTERET

Vi Lejere beskrev tilbage i 2016 en sag om tilbudspligt i de tidligere Carlsberg-ejendomme, det såkaldte six-pack salg.

Lejeloven siger, at lejerne skal få tilbudt at overtage ejendommen som andelshavere (tilbudspligt) ved "overdragelse af aktier og anparter i aktie- og anpartsselskaber, når erhververen herved opnår majoritet af stemmer i selskabet".

Carlsbergfondet solgte i 2016 samtlige kapitalandele til datterselskaber af PFA Pension, Danske Civil- og Akademiingeniørers Pensionskasse (DIP) og Juristernes og Økonomernes

Pensionskasse (JØP), således at disse efter overdragelsen ejede henholdsvis 49 %, 17 % og 34 % af ejendomspartnerselskaberne og rådede over en tilsvarende andel af stemmerne.

Med andre ord blev ejendommene overdraget, men der var ikke én erhverver, der i den forbindelse fik majoritet.

Sagen er nu afgjort i Højesteret. Fire ud af sagens fem højesteretsdommere mente ikke, at denne situation udløste tilbudspligt. Lejerne tabte således sagen.

Sagen er trykt i Ugeskrift for Retsvæsen (U.2020.2342H).

ASV



700 lejere i Københavns-området blev snydt af Carlsbergfondet, skrev Vi Lejere i 2016. Det var bl.a. lejerne i denne ejendom på C.F. Richsvej. De fik økonomisk støtte af LLO til at føre deres sag ved domstolene. Højesteret har nu afgjort sagen, men ikke til lejerne fordel (Arkivfoto).

LLO HOVEDSTADEN

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

Bestil tid til rådgivning i tidsrummet:
mandag - onsdag kl. 13-16, torsdag kl. 14-18

RABATKORTET

Som du kan se på listen "Medlemsrabatter" på lloh.dk - Medlemsnettet under "Medlemstilbud" kan du få rabat hos mange forskellige forhandlere, blot du oplyser at du er medlem hos os og fremviser et gyldigt rabatkort.

Hvis du bruger rabatkortet fra Vi Lejere, så husk at skifte kortet ud når du modtager det næste nummer af bladet.

Får at se rabatterne skal du logge ind på lloh.dk. Brugernavnet er: llomedlem og adgangskoden er: rose

LEJERNES LANDSORGANISATION LANDSSEKRETARIATET

Reventlowsgade 14, 4. th.

Tlf. 33 86 09 10

email: llo@llo.dk

Telefontid: Mandag til torsdag kl. 10 - 15 og fredag kl. 10 - 12

www.llo.dk

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

LANDSSEKRETARIATET OG CORONA

Landssekretariatet opdaterer løbende hjemmesiden www.llo.dk med oplysninger om ændringer i forbindelse med Corona.

LUKKEDAG I OKTOBER 2021

I forbindelse med landsorganisationens kongres den 2. og 3. oktober 2021 holder Landssekretariatet lukket mandag den 4. oktober 2021.

BOLIGDOMMERKURSUS I LLO

I år tilbyder LLO et nyt kursus særligt målrettet boligdommere.

Her stiller vi skarpt på, hvad du kan gøre for at udføre dette vigtige hverv bedst muligt, herunder hvilke regler du er bundet af, og hvad du selv kan gøre for at virke overbevisende i voteringslokalet. Retspræsident for Retten på Frederiksberg, Christian Lundblad, og chefjurist LLO Anders Svendsen er oplægsholdere. Kurset bliver afholdt d. 20/11 2021 i Odense og bliver ligeledes streamet. Bemærk at der er begrænsede pladser. Læs mere på llo.dk/kurser

LANDSSEKRETARIATETS KURSER OG KONFERENCER 2021

Se vores kursuskatalog på www.llo.dk – hvor tilmelding også kan ske.

GENERALFORSAMLING LLO BIRKERØD

LLO Birkerød afholder generalforsamling

Tirsdag den 21.09.21 kl. 19.00

på afdelingens kontor Bistrupvej 72 3460 Birkerød.

LLO i Danmark er løbende i pressen om interessante emner på boligområdet. Følg med på vores facebookgruppe: LLO Lejernes Landsorganisation Danmark eller Twitter: @LejernesLO, hvis du ønsker at vide mere.



UDEBLIVER VI LEJERE.....?

Har du husket at opdatere dine medlemsoplysninger? Kontakt din lokale LLO-afdeling. Find kontaktoplysninger på www.llo.dk

FRA BORGENS VERDEN

...OG FRA VORES:

BORGERFORSLAG FIK 17 STEMMER OG BLEV STEMTE NED

Borgerforslaget "Ophæv loven om nedrivning og salg af almene boliger og afskaf de såkaldte ghetto-lister" blev stemt ned af et stort flertal i Folketinget.

55.913 borgere havde støttet forslaget, som derfor skulle behandles i Folketinget.

For stemte Radikale Venstre, Enhedslisten, Alternativet, Fri Grønne og Kristendemokraterne. Folketingets øvrige partier stemte imod. Den endelige afstemning blev 17 stemmer for og 78 imod (ikke alle folketingsmedlemmer deltog i afstemningen).

LLO støttede borgerforslaget.

STRAMMERE REGLER PÅ VEJ OM FREMLEJE

Regeringen lægger op til at stramme reglerne om fremleje og har sendt et lovforslag i høring. Lovforslaget indeholder tre hovedelementer:

Begrænsning i størrelsen af den forudbetalte leje

Fremlejegiver skal kun kunne opkræve så meget forudbetalt husleje, som fremlejetager kan bo op i opsigelsesperioden. Hvis man lejer ét værelse og har én måneds opsigelse, skal man også maksimalt kunne betale én måneds forudbetalt leje.

Der indføres en sanktion for utilbørlig disponering over depositum

Hvis fremlejegiveren bruger depositum op i lejeperioden og ikke kan betale det tilbage ved fraflytning, skal dette kunne medføre bøde- eller fængselsstraf i op til fire måneder.

Opsigelsesadgang over for lejere, der misligholder fremlejeforhold

Forslaget betyder, at lejer (fremlejegiver) kan blive sagt op af sin udlejer, hvis han to eller flere gange ikke betaler depositum tilbage som han har pligt til efter forslag nr. 2. Dette kommer således oveni ovennævnte bøde- eller fængselsstraf.

LLO kan støtte de to første forslag, men har en række bekymringer ift. at udvide udlejers opsigelsesadgang (forslag 3), som vi derfor ikke kan støtte.

Du kan læse vores høringssvar på LLO.dk

Forslaget forventes at blive fremsat i efteråret 2021.

FAMILIER SMIDT UD EFTER URO OG FÆNGSELSDOMME – NU BLIVER DE

500 lejere mødte frem for at sige til deres selskab, at tre udsatte familier ikke skabte utryghed. Derefter trak FSB udsmidningerne tilbage.

LLO: Det tegner godt for beboerdemokratiet.

I foråret 2019 turnerede politiker Rasmus Paludan med sit koran-afbrændingsshow rundt i København.

Et af disse arrangementer fandt sted på Blågårds Plads, som ligger midt i den almene boligafdeling Blågården, som er en afdeling i boligselskabet FSB og består af 11 karréer på indre Nørrebro.

Paludans provokation endte med slagsmål mellem politi og demonstranter. Nogle af demonstranterne blev dømt for at kaste med fyrværkeri, stole, glasskår og brosten mod politiet. Det kostede 10 af dem sammenlagt 8 års fængsel, hvoraf fire år er betinget.

En uge til at flytte

Forinden - i 2018 - indførte Folketinget en bestemmelse i lejelovene, der siger, at får du eller et medlem af din husstand en fængselsstraf efter straffeloven for en forbrydelse, der er begået under en kilometer fra dit hjem, så kan du sættes på gaden uden videre. Det gælder både almene lejere og lejere i privat udlejningsbyggeri.

Da det kom boligselskabet FSB for øre, at fire unge mænd fra Blågården havde fået fængselsstraffe efter urolighederne, ophævede selskabet

straks deres forældres lejemål efter denne bestemmelse. Familierne -16 personer, ni unge piger - fik besked på, at de havde en uge til at flytte. FSB ophævede dem - som deres advokat udtalte under sagen - uden overhovedet at vurdere, om deres opførsel skabte utryghed i boligafdelingen. FSB valgte med andre ord at sige, at blot fordi de unge mænd havde fået en straf, så skulle deres familier sættes ud.

Beboerne stemte

Men her gjorde FSB regning uden vært. For de andre beboere i Blågården mente ikke, at hverken de unge mænd eller deres familier skabte utryghed. Og på et beboermøde d. 4. august stemte 500 beboere for, at oplysningerne skulle trækkes tilbage og at FSB som boligorganisation skulle nedsætte et udvalg, der skulle vurdere, i hvilke situationer den omtalte bestemmelse skal bruges i fremtiden. Bestemmelsen kan nemlig bruges, men den skal ikke bruges.

Bliver boende

Men her ender historien ikke, for på FSBs repræsentantskabsmøde (selskabets øverste myndighed) den 23. august 2021 blev det med



Jette Møller er ikke selv beboer i Blågården, men i en naboejendom. Hun kender flere af de implicerede og siger til TV2 Lorry, at de dømt ikke før har været dømt. De 16 familiemedlemmer, der skulle smides ud, har aldrig været straffet for noget, siger hun.

et flertal besluttet netop at trække udsmidningerne tilbage. Familierne kan dermed blive boende. Beboerne i Blågården - og de andre lejere i FSB - tog på denne måde magten i deres boligselskab og ændrede en beslutning, som for et stort flertal af dem virkede uforståelig og urimelig.

LLO: Tegner godt

Claus Højte, direktør i LLOH, udtrykte under en debat i DR P1 LLOs holdning til sagen: "Man må ikke kaste ting mod politiet. Ganske som det er sket her, må det straffes. Af og til må man sætte lejere ud, fordi de forpester livet for andre lejere. Men det var på ingen måde tilfældet her, hvor 500 lejere mødte frem for at sige til deres selskab, at de udsatte familier ikke skabte utryghed. Skal man sætte folk på gaden, må man selvfølgelig først vurdere alvorligt på, om de skaber utryghed for andre. Gør de ikke det, må man lade være."

Som reaktion på beslutningen om at trække udsmidningerne tilbage, siger Claus Højte: "Det er virkelig godt at se, at lejerne i FSB har taget magten over deres eget boligselskab og har ændret en rigtigt dum beslutning. Det tegner godt for beboerdemokratiet i den almene sektor".



Claus Højte, LLOH: Det tegner godt for beboerdemokratiet.

UDLEJEREN HAR 30 LEJEMÅL. HER ER ÉT AF DEM

Kommunen:
Sundhedsfarlig og ulovlig. Nu skal østjysk udlejer punge op med 101.000 kr. til lejerer.
LLO: Vi kender ham.

I 9 1/2 måned boede Christina Olsen i en fugtig, skimmelramt og – viste det sig – ulovlig kælderlejlighed i Hedensted.

Nu har hun fået kommunens ord for, at lejligheden ikke bare var "sundhedsfarlig" og uenget til beboelse for mennesker, men heller ikke godkendt hertil af kommunen, sådan som udlejeren ellers påstod. Han skal nu efter en boligretsdom betale Christina 100.000 kr. - helt præcist 101.000 kr. Beløbet dækker hele huslejen i perioden plus forbrug, erstatning for indbo, udgifter til fraflytning og genhusning samt Christina's omkostninger ved at føre sagen i Boligretten.

Udlejeren hedder Michael Matti Mogensen. Han oplyste i retten, at han ejer 30 lejemål. Nu har han anket dommen til landsretten. Dette sidste er formanden for lejernes LO i Horsens, James Arbøl, godt og grundigt træt af.

"Rundt i manegen"

"Vort medlem skal nu trækkes rundt i manegen, selvom der helt klart blev givet lejerer medhold i Boligretten", siger han.

Forinden dommen havde Huslejenævnet behandlet sagen - ligesom Udvalget for Teknik i Hedensted Kommune, der kondemnerede



Christina i køkkenet, som huslejenævnet beskriver som "meget primitivt med kun det mest nødvendige". Bemærk loftshøjden.



Huset i Hedensted, hvor Christina nåede at bo i kælderen i 9 1/2 måned.

lejligheden, d.v.s. erklærede den sundhedsfarlig. I Huslejenævnet fik Christina nedsat huslejen, men derfra trak sagen ud. Hun og sønnen blev genhuset fra kælderen i Nørrebrogade 16 i januar 2018 og boligrettens dom faldt den 29. juni 2021 ved Retten i Horsens.

"Med andre ord 3 1/2 år, og så er denne umulige sag for udlejer alligevel anket til landsretten. Jeg ved godt, det er hans ret at anke, men han gør det formentlig kun fordi han KAN og har ret til det", siger Arbøl og tilføjer, at han tidligere har kørt en sag mod samme udlejer.

300.000 kr – nej 30.000 kr!

Tilbage til kælderlejligheden i Nørrebrogade 16. Christina flyttede ind efter at hun var blevet arbejdsløs som følge af en diskusprolaps i nakken. Hun skulle derfor finde et lejemål med en lavere husleje. Det fandt hun i kælderen i Hedensted, hvor der både var bad og soverum i samme værelse – uden vindue. Udlejeren forklarede i Huslejenævnet, at han, der selv er tømrer, havde lavet forbedringer for 300.000 kr. før indflytningen. Det kunne han dog ikke dokumentere! Tværtimod skriver nævnet i sin afgørelse, at det ikke har "fundet det godtgjort, at der er foretaget forbedringer for mere end 30.000 kr.". Om køkkenet skriver nævnet, at det er "meget primitivt med kun det mest nødvendige". Nævnet hæfter sig også ved, at der på en tegning af lejemålet er indtegnet et vindue, hvor der vitterligt ikke var noget vindue. Skimmelsvampen fik Christina til at opsøge kommunen og gå til LLO i Horsens. Her indbragte man sagen - først for Huslejenævnet og derefter for Boligretten.

Nu rives højhusene ned

Skylinen med Brøndbys ikoniske højhuse forandres nu permanent. I slutningen af 2023 er 5 af dem helt væk.

26. august startede nedrivningen af det første af fem højhuse i Brøndby Strand. Det var en dag, som beboerne havde set frem til med mange følelser, siden det i 2017/2018 blev besluttet, at højhusene ikke stod til at redde.

Indholdet af miljøgiften PCB i betonhusene er for højt til, at man må bo der. Med nedrivningen forandres for altid den skyline, der for mange karakteriserer Brøndby Strand.

Vores hjem - på lang afstand

"Det bliver meget mærkeligt og tomt, når de er væk. For os, der bor her, har rækken af højhuse været kendetegnet på vores hjem, som man har kunnet se på lang afstand", siger Christian Bundgaard, der er formand for afdelingsbestyrelsen i Rheumpark BAB, der ejer de to første højhuse, der skal rives ned. "Det er meget sørgmodigt, at de skal rives ned, men det kan desværre ikke være anderledes. Vi er nødt til at se fremad og på de store planer og visioner, som både vores boligorganisationer og kommunen er i gang med

for at udvikle bydelen til et endnu bedre sted at bo," siger han.

Husene "bygges" ned

De fem 16-etagers højhuse skal rives ned - ét betonelement ad gangen. Dvs. at hvert betonelement skal skæres fri fra resten af huset og hejses ned med en tårnkran.

"Det bliver ligesom dengang, husene blev bygget og sat sammen ét element ad gangen. Nu er det bare den anden vej, så de tons tunge betonstykker skal hejses ned i stedet for op. Det bliver Danmarkshistoriens til dato største nedrivning, der skal udføres på den her måde," forklarer Nico Jørgensen, der er projektleder for nedrivningen hos Kingo Karlens.

De tomme grunde

Alle fem højhuse forventes at være revet ned i slutningen af 2023. Det er stadig ikke besluttet, hvad der skal ske med de tomme grunde.

Grundene ejes af boligorganisationerne, der er i tæt dialog med Brøndby Kommune om mulighederne for udvikling af hele Brøndby Strand-området.



Ét ad gangen skal stykkerne af højhusene hejses ned og placeres omhyggeligt på en lastbil, der transporterer de store elementer væk fra pladsen, inden de skilles ad.



Fra hele kommunen kom folk for at overvære det historiske øjeblik, da nedhejsningen startede.