

VILEJERE | O2

MAJ 2016

www.lejerneslo.dk

A photograph of two women smiling in front of a brick building. The woman on the left has blonde hair and is wearing a light blue top. The woman on the right has brown hair, wears glasses, and a black and white patterned scarf. The building behind them is made of red brick with several windows and a black door.

DERES NY UDLEJER BØD PÅ MIDDAG OG KOM MED MILLIONER TIL RENOVERING

Lejer vandt ved fire instanser,
men Højesteret gik hende imod

LL0-jurist svarer lejer,
der er ved at flytte

Horsens: 30 skimmel-sager
på 60 dage



I København betaler lejere helt op til 2.200 kr. pr. kvadratmeter pr. år i husleje og afkastet på at modernisere gamle boliger er tårnhøjt. Developere og spekulanter scorer enorme gevinster på bolignøden. Derfor må vi have indført en reel regulering i alt udlejningsbyggeri. Også det nybyggede.

Sæt loft over lejen i nybyggeriet

I DISSE ÅR VANDRER danskerne til de store byer - til både Aarhus og Aalborg og i overvældende grad til København. Landets hovedstad får tilført omkring 1.000 nye indbyggere hver måned – netto.

Det er de danske byer og i særdeleshed de store byer, der tiltrækker arbejdspladser og dermed borgere.

Den nuværende regering bryder sig ikke om dette såkaldte "københavneri" og har som den foreløbigt sidste øvelse i denne sammenhæng meddelt, at nu skal den offentligt støttede byfornyelse flyttes fra by til land.

Flytningen af byfornyelsen følger lige efter angrebet på planloven (kommunernes ret til at kræve opførelse af betalelige, almene boliger). Opgøret med "københavnieret" er dermed i virkeligheden et opgør med alle de større danske byer. Nu skal landkommunerne tilgodeses.

I LLO vil vi ikke være med til at tvinge borgerne til at bo bestemte steder. Borgerne skal ikke formes efter regeringens ønsker, samfundet skal formes efter borgernes ønsker og behov.

Derfor har vi brug for et opgør med den situation, der er i de store byer, nemlig at alle nyopførte, private udlejningsboliger er helt uden for huslejerregulering. I nybyggede boliger (dvs. boliger opført efter 1991), er der slet ingen begrænsning på lejens størrelse.

Den helt fri leje betyder ikke – som vi ellers får at vide af de mest forhærdede markedsøkonomer - at der så opføres boliger til alle, der har behov (og som kan skaffe sig arbejde og betale skat i byerne). Det betyder i stedet, at huslejen stiger eksplosivt og at boligforbruget falder, altså at boligerne bliver så dyre, at vi rykker

meget tættere sammen i dem, hvis vi kan få fat i dem. På lidt længere sigt kan dette forhold hæmme byernes udvikling og dermed den økonomiske vækst.

Som LLO tidligere har dokumenteret, betyder bolignøden, at man nu i København betaler helt op til 2.200 kr. pr. kvadratmeter pr. år i husleje og at afkastet på at modernisere gamle boliger også er tårnhøjt. Det kan du læse mere om på side 3 og 4. Dermed tillader det danske samfund, at developere og spekulanter scorer enorme gevinster på bolignøden.

Det er ikke i orden, at nogle få skummer fløden på andre menneskers helt grundlæggende behov for tag over hovedet og hæmmer samfundets udvikling. Derfor må vi have indført reel regulering i alt udlejningsbyggeri. Også det nybyggede.

Husk at give din lokale LLO afdeling besked, hvis du flytter!

Ellers kommer "VI LEJERE" måske ikke næste gang.....

Udebliver "Vi Lejere" kan det skyldes, at du eller din beboerforening ikke har husket at opdatere jeres medlemsoplysninger.

KONTAKT VENLIGST DIN/JERES LLO-AFDELING og giv dem besked om ændringer i leveringsadresse eller andet.

(Din/jeres lokale LLO-afdelings kontaktoplysninger findes på www.lejerneslo.dk)

Bolignøden i København udnyttedes af de store pensionskasser

Ung mand fik en lejestigning efter modernisering på 50.000 kr. pr. år. Det svarer til et afkast på 23,5 pct. Men huslejenævnet nedsatte til 12 pct.

FOR NYLIG KOM EN UNG MAND ind i medlemsrådgivningen i LLO Hovedstaden. Han fortalte, at han havde lejet en lejlighed af en større pensionskasse, men at han altså syntes lejen var meget dyr – og spurgte, om LLO ikke kunne gøre noget ved det? (Pensionskassens navn er redaktionen bekendt).

1600 kr. pr. kvm.

LLO's rådgiver gennemgik kontrakten og konstaterede, at der var tale om en bolig, der blev lejet ud efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 (hvor boligen skal være såkaldt gennemgribende moderniseret og lejen så er meget høj). Den unge mand, kunne rådgiveren konstatere, betalte 1.609 kr. pr. kvadratmeter pr. år – eller 7.000 kr. om måneden + 900 kr. i forbrug – for en helt almindelig to-værelses på Østerbro.

Mange, mange andre

Under den sag, der fulgte i huslejenævnet, fremgik det, at pensionskassen havde brugt 240.000 kr. på at sætte boligen i stand, alt inklusive, dvs. også vedligeholdelse - og at der for denne udgift beregnedes en lejeforhøjelse på ikke mindre end 50.523 kr., svarende til et afkast på 23,5 % af investeringen. Huslejenævnet satte dog siden afkastet ned til 12 %.

Denne historie er på ingen måde enkeltstående. I København udlejes næsten alle lejligheder efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 - med samme store afkast til udlejer - mange af dem pensionskasser.

Væk med paragraf 5.2

Claus Højte, direktør i LLO Hovedstaden kommenterer denne historie således:

”Formanden for Ejendomsforeningen Danmark (udlejernes forening), John Frederiksen, har flere gange udtalt, at udlejerne med de dyre boliger blot imødekommer de



krav, som lejerne stiller. Det er altså ikke det, vi hører i LLOH! Lejerne fortæller os, at de meget, meget dyre boliger simpelthen er de eneste, man kan få.

Dermed gør den nuværende lovgivning, kombineret med udlejernes krav om enorme afkast, at forholdene er ligesom i det hedengangne Østtyskland, når talen kom på mangelvarer: Der er én vare på hylden, den er enormt dyr og du kan ikke få andet. Hvis vi skal have en privat udlejningssektor i København, der kommer andre end udlejerne til gode, må Folketinget træde i karakter og afskaffe boligreguleringslovens § 5, stk. 2 - ligesom Østtyskland afskaffede sig selv”.

LÆS OGSÅ SIDE 4 OG 5



Direktør Claus Højte, LLOH: Folketinget må træde i karakter - paragraffen må væk.

Det er ikke denne lejlighed, der er omtalt i artiklen, men her er man også klar til en paragraf 5.stk. 2 – modernisering af køkken og bad. Lejeforhøjelsen venter den næste lejer.



Pernille Rahbek vandt en sag om huslejestigning ved fire instanser, men tabte i Højesteret. Til højre hendes advokat, Jakob Busse

Højesteret underkender fire instanser i vigtig dom

”Højesteret finder, at der ikke skal stilles strenge krav...”

I EJENDOMME I KOMMUNER, hvor boligreguleringslovens finder anvendelse, og hvor ejendommen indeholder flere end 6 beboelseslejligheder, er hovedreglen, at huslejen ved genudlejning skal fastsættes omkostningsbestemt, dvs. dække ejendommens driftsudgifter med et eventuelt beregnet forbedringstillæg.

Udlejer kan vælge at benytte undtagelsen i boligreguleringslovens §5, stk. 2., såfremt lejemålet er gennemgribende forbedret.

Efter §5, stk. 2, skal en række betingelser

være opfyldt for at reglen finder anvendelse. Dels skal der være anvendt et minimumsbeløb til forbedringer, dels skal de udførte forbedringer ”væsentligt forøge det lejedes værdi”.

Huslejenævn, ankenævn, boligret og landsret

I Højesterets dom af 8. april 2016 har Højesteret taget endelig stilling til, om udlejer i et konkret lejemål kunne påberåbe sig boligreguleringslovens §5, stk. 2., og dermed at huslejen ikke skulle fastsættes beregnet, men efter det lejedes værdi.

I den konkrete sag havde udlejer i en lejlighed på 190 m² udført forbedringsarbejder, der oversteg beløbsgrænsen, men et flertal i huslejenævnet, et flertal i ankenævnet og et flertal i boligretten havde alle - efter at have besigtiget de udførte forbedringsarbejder - vurderet, at kravet om at disse væsentligt skulle have forøget det lejedes værdi ikke var opfyldt.

Huslejenævnets og boligrettens begrundelse var enslydende:

”Det oprindelige køkken er udskiftet med et nyt rammekøkken, der i dag frem-

KURSER, KONFERENCER

KURSER OG KONFERENCER I 2016

Dato: 28. maj 2016

Sted: FYN

Type: LEJERETSKONFERENCE ved professor Claus Rohde, der gennemgår nye HH og LR- domme (Konferencen var programsat til 9. april 2016, men vi måtte desværre aflyse pga. sygdom, så derfor er datoen ændret)

Målgruppe: Sagsbehandlere og advokater

Dato: Ikke datosat

Sted: FYN

Type: NÆVNSKONFERENCE: Lejeretten, nye domme, ny lov, ret) ny praksis og strategi

Målgruppe: Tillidsfolk, LLO medlemme, nævn og boligret mv.

Dato: 10. september

Sted: FYN

Type: NÆVNSKONFERENCE v/ professor Hans Henrik Edlund om nye sager Beboerklagenævn/Huslejenævn

Målgruppe: Sagsbehandlere og advokater

Dato: 1. oktober

Sted: KBH

Type: BR-KURSUS: Introforløb OMK-lejeberegning og BR rettigheder

Målgruppe: Beboerrepræsentanter – heraf ca. 30-40 % nye hver gang

Dato: 19. november

Sted: FYN

Type: EVT. ALMENT SEMINAR finansieret af Landsbyggefonden: Den almene sektors økonomi, afdelingsbestyrelsens indflydelse

Målgruppe: Tillidsvalgte fra almene afdelingsbestyrelser

Der tages forbehold for eventuelle ændringer – følg evt. på vores hjemmeside

www.lejerneslo.dk

træder, som var det umiddelbart det oprindelige. Det oprindelige køkken er derfor udskiftet med et tilsvarende. Badeværelset er indrettet med det oprindelige terrazzogulv. Der er sket udskiftning af fliser og udført vvs-arbejde samt indrettet en bruseniche/bruseafskærmning. Lejemålets elinstallationer er gamle, og ejendommen er indrettet med forsatsvinduer.”

Østre Landsrets flertal stadfæstede med henvisning til samme begrundelse, dog uden at have besigtiget lejemålet.

”Ikke strenge krav”

Spørgsmålet for Højesteret var herefter om det forhold, at der er anvendt en betydeligt beløb til forbedring også medfører, at kravet om en væsentlig brugsværdiforøgelse er opfyldt.

Højesteret ændrede de forrige instansers afgørelse med følgende bemærkninger:

”Højesteret finder, at der ikke skal stilles strenge krav for at anse betingelsen om, at forbedringerne væsentligt har forøget det lejedes værdi, for opfyldt, hvis udgifterne til de arbejder, der anerkendes som forbedringer i lejemålet, overstiger det mindstebeløb, der er fastsat i bestemmelsen.”

I den konkrete sag anfører Højesteret videre:

”De arbejder, som blev udført i lejligheden i 1998-1999, vedrørte væsentlige dele af lejligheden, idet bl.a. det eksisterende køkken og bad som nævnt foran blev udskiftet og indrettet på en anden og mere hensigtsmæssig måde.”

Nævn, boligret og fagdommere tilsidesat

Med denne bemærkning finder Højesteret, at forbedringerne væsentligt har forøget det lejedes værdi og fastslog, at huslejen skal fastsættes efter det lejedes værdi.

Herefter godkendte Højesteret lejen med henvisning til 10 sammenligningslejemål, hvor der alene var fremlagt lejekontrakter.

Højesteret tilsidesætter hermed huslejenævnets og boligrettens konkrete vurdering foretaget efter besigtigelse, og hvor medlemmer af nævn og boligret er udpegede fagdommere med henvisning til, at væsentlige dele af lejligheden er berørt, herunder køkken og bad, og fastholder hermed hvad der er anført i forarbejderne, at der skal være tale om forbedringsarbejder af et vist omfang.



LLO- formanden: Loven må ændres

LLO'S LANDSFORMAND, *Helene Toxværd*, mener, at Højesterets dom skal have politiske konsekvenser i form af en lovændring.

”Dommen viser med al ønskelig tydelighed, at boligreguleringslovens § 5, stk. 2 udelukkende er blevet til for at tilgodese udlejerne og at der er et grundlæggende behov for at gøre op med ordningen. Dommen viser også, at det betydelige politiske arbejde, Lejernes LO hidtil har lagt for at få afskaffet lovbestemmelsen i paragraf 5. stk. 2. må og skal intensiveres. Nu må et flertal i Folketinget snart få øjnene op for denne urimelige bestemmelse. I virkeligheden påpeger Højesteret selv skævheden meget tydeligt, når rettens fem dommere siger: ”Højesteret finder, at der ikke skal stilles strenge krav...”.

Nej, det er lige præcis problemet”, siger LLO-formanden. KJH

SJÆLLAND:

To boligspekulanter skal tre et halvt år i fængsel

EN SJÆLLANDSK BOLIGUDLEJER skal tre et halvt år i fængsel og betale en bøde på godt seks mio. kr. for at snyde håndværkere og det offentlige. Herudover kan han forvente millionkrav fra håndværksmestre, der ikke har fået penge for arbejde, som deres firmaer har udført på udlejerens ejendomme i København, Kalundborg, Køge, Hillerød og andre byer på Sjælland. Udlejeren, *Hans Christian Sandberg*, er bl.a. blevet kendt fra TV-programmet "Operation X". Ud over at snyde håndværksmestre for penge er han dømt for at snyde det offentlige for godt og vel seks millioner kroner i skat og moms.

Tilbagedaterede lejeaftaler

Boligspekulanten *Kristian Holm* fik i

en anden sag ligeledes tre år og seks måneders fængsel for at have snydt en række kreditorer for 17 mio. kr. Til Ekstra Bladet oplyser han imidlertid, at han vil frifindes for alle anklager imod ham. En medtalt i sagen blev idømt en betinget dom på 9 måneders fængsel. En tredje slap med en betinget dom. De tre mænd var ved retten i Lyngby tiltalt for at tilbagedatere lejeaftaler og for at forsøge at forhindre salg af en række ejendomme, hvis indtægter skulle indgå i et konkursbo, ved at indføre lave huslejer og huslejefrihed i adskillige måneder.

Også den første sag kan ende i landsretten

KJH

HORSENS:

Genvalg gange fem i Horsens

JAMES ARBØL HAR VÆRET formand for LLO i Horsens i 46 år og kasserer i mere end 25. På afdelingens generalforsamling i februar blev han valgt til endnu en periode som kasserer, mens han først er på valg næste år som formand.

Alle andre valg var ligeledes genvalg. Det betød genvalg til bestyrelsesmedlemmerne *Gitte Larsen* og *Mogens Buur* samt bestyrelsessuppleanterne *Lisbeth Søe* og *Anette Bleiken*.

James Arbøl konstaterede i sin beretning, at lejernes rettigheder omkring skimmelsvamp i boligen er blevet forbedret, men at der stadig er "lang vej endnu". Lejerne må fortsat høre på den trivielle beskyldning om, at de ikke lufter ordentlig ud.

Afdelingens tidligere næstformand, *Jan Holm Jensen*, der blev ekskluderet af LLO's hovedbestyrelse i januar, var inviteret med som gæst og informerede om situationen omkring sin eksklusion. Hans efterfølger som næstformand vælges på generalforsamlingen i 2017.

KJH

LLO:

Nye i ledelsen

FORMANDEN FOR LLO i Viborg, *Karsten Gravesen*, er indtrådt i LLO's forretningsudvalg i stedet for den ekskluderede *Jan Holm Jensen*, Horsens. Det betyder, at *Anna Hembo*, LLO Aarhus, har overtaget *Karsten Gravesen*'s plads i hovedbestyrelsen som repræsentant for region Midt. Fra Region Syd er *Gitte Larsen*, Horsens, indtrådt i hovedbestyrelsen. Fra samme region er *Holger Soltau*, Sønderborg, og *John Folling*, Esbjerg, udtrådt eftersom de begge er ekskluderet af LLO. Det samme er *Kurt Freiheit*, Aalborg, fra Region Nord.

KJH

AARHUS:

Ny formand kastet ind i konflikt

LEJERNES LO I AARHUS FIK 31. marts ny formand. Det blev en god bekendt, *Nini Kristensen*, der tidligere har beklædt formandsposten, men selv valgte at tage en pause. Afløseren blev *Ole Koch*, der 1. november 2015 også valgtes som den ene af to nye næstformænd i landsorganisationen. Han var sygemeldt på dagen for generalforsamlingen i Aarhus og ikke valgbar. Den hidtidige kasserer, *Allan Vesterlund*, blev ekskluderet af LLO i januar for organisationsskadelig virksomhed.

Nyvalgt blev foruden *Nini Kristensen* også *Ursula Petersen*. Genvalgt blev de tre bestyrelsesmedlemmer: *Lea Jans*, *Sarah Petersen* og *Anna Hembo*.

Generalforsamlingen var præget af det sidste års strid efter at LLO's hovedbestyrelse så sig nødsaget til at annullere generalforsamlingen i Aarhus i april 2015. Begrundelsen var, at bestyrelsen ikke havde haft adgang til medlemslisterne

og derfor ikke kunne lave indskrivningskontrol. Landsforbundet indsatte efter annulleringen af generalforsamlingen i 2015 midlertidigt den tidligere valgte bestyrelse fra generalforsamlingen i 2014. Det er den, der nu med tre genvalgte medlemmer og to nye driver arbejdet videre.

Men det er op ad bakke. En advokat er hyret for at få adgang til regnskabet og retvisende medlemslister. Begge dele ligger i Skive og hos serviceorganisationen NMS, der i henhold til en (i oktober ophørt) aftale administrerede både medlemsopkrævning og sagsbehandlingen. I 2014 betalte LLO Aarhus sammenlagt 700.000 kr. for dette arbejde.

Konflikten bliver skærpet af, at NMS'en er fortsat med at opkræve kontingenter i Aarhus og tilbyde medlemservice fra kontoret i Nørre Allé uden at gøre medlemmerne opmærksom på, at samarbejdet med LLO er ophørt.

HOVEDSTADEN:

Nyt stærkt partnerskab i den almene sektor

3B og KAB administrerer tilsammen mere end 60.000 boliger i hovedstadsområdet. (Foto fra KAB's målsætningsprogram)

BOLIGFORENINGEN 3B OG KAB med tilsammen mere end 60.000 boliger i hovedstadsområdet indgik med virkning fra 1. april et strategisk partnerskab under overskriften "Fælles investeringer, fælles udvikling og fælles gevinster".

Boligforeningen 3B og KAB har gennem flere år haft et tæt samarbejde om især nybyggeri, og begge organisationer har en meget stærk position i hovedstadsområdet. Nu udvides samarbejdet:

3B og KAB vil sammen satse på udvikling af by, bolig og byggeri, ligesom fælles digitale løsninger og udnyttelse af fælles ressourcer og kompetencer står højt på dagsordenen:

"Bedre service og effektivisering gennem blandt andet digitalisering er en højt prioriteret opgave i begge organisationer. Det kræver



store investeringer i både tid og penge, og her kan vi sammen gøre meget mere med de samme ressourcer", siger *Kjeld Poulsen*, formand for KAB.

Parternes eksisterende samarbejdsaftaler fortsætter uændret. Boligforeningen 3B og KAB administrerer tilsammen mere end 60.000 boliger i hovedstadsområdet.

HORSENS:

600 nye medlemmer

LLO I HORSENS har på kun to måneder fået 600 nye medlemmer. De kommer fra hele syddjylland og Fyn og mange har indmeldt sig i Horsens i protest mod ikke at være blevet spurgt om de ville overflyttes til den private, gule udbyderforening, Danske Lejere. Der er tale om både enkeltmedlemmer og foreningsmedlemmer.

KJH

DJURSLAND OG RANDERS:

Ro og medlemsfremgang

LLO DJURSLAND, DER OGSÅ dækker Randers Kommune, er kommet godt igennem det sidste år trods en del uro og turbulens. Afdelingen har endda haft en mindre medlemsfremgang og har nu 344 enkeltmedlemmer og 505 foreningsmedlemmer – langt hovedparten fra Djursbo.

Det oplyste formanden, *Henrik Søgaard* på generalforsamlingen, der blev holdt på Tirsdalens Skole i Randers d. 11/3. Søgaard tiltrådte som formand i februar 2015 som afløser for *Vibeke Ulriksen*, der fortsatte som menigt bestyrelsesmedlem.

I sin beretning opstillede *Henrik Søgaard* en række målsætninger for arbejdet i det kommende år. Det var bl.a.: bedre medlemsservice efter opsigelsen af serviceaftalerne med NMS'en, bedre kommunikation med medlemmerne via medlemskartoteket, forbedret medlemsdemokrati og nye vedtægter, mere gennemsigtighed med foreningens arbejde og en plan for hvernævning af nye medlemmer. Hertil føjede formanden et ønske om at få afdelingen repræsen-

teret i både regionsbestyrelsen og landsforbundets hovedbestyrelse.

Som en konsekvens af de mange arbejdsopgaver besluttede generalforsamlingen at udvide bestyrelsen fra fem til syv. Nyvalgt blev *Kim Kjeldsen*, B45, afdeling 21, Grenå og *Annette Hornbek*, Ebeltoft. Som suppleant valgtes *Fritz Andersen*. Som formand genvalgtes *Henrik Søgaard*, mens *Jes Rasmussen* og *Kurt Jensen* genvalgtes som bestyrelsesmedlemmer.

Kassereren *Dorthe Kruse* forelagde regnskabet, der viste et underskud på 40.000 kr. Det sidste tilskrev formanden deponeringen af 100.000 kontingentkroner, som afdelingen har til gode fra samarbejdet med NMS'en. Generalforsamlingen besluttede at hæve kontingentet med 100 kr. pr. halvår for enkeltmedlemmer og 100 kr. for erhvervslejere samt 100 kr. for almene medlemmer og beboerforeninger pr. år.

I generalforsamlingen deltog landsformand *Helene Toxværd* og regionsformand *Karsten Gravesen*.

KJH

Hvad skal du være opmærksom på i din lejekontrakt?

SOM UD GANGSPUNKT FINDES der ingen egentlige formkrav til indgåelse af en lejeaftale. En lejeaftale kan sagtens indgås mundtligt mellem udlejer og lejer. Det følger dog af lejelovens § 4, stk. 1, at lejeaftalen skal indgås skriftligt, hvis den ene part ønsker det.

Den skriftlige lejeaftale:

Det normale er dog, at stort set alle lejeaftaler indgås skriftligt og i vidt forskelligt omfang. Det være sig i en sms, på bagsiden af en serviet, pr. mail eller på en standardformular.

Lige meget om lejeaftalen bliver individuelt indgået eller indgået på en standard-formular, er der visse ting, du som lejer skal være opmærksom på.

Lejeaftale indgået på en standardiseret typeformular:

Hvis lejeaftalen udarbejdes på en standardiseret kontrakt, skal denne være autoriseret af det ministerium, som boliglovgivningen henhører under på tidspunktet for autorisation af en sådan kontrakt.

Indgås der lejeaftaler ved hjælp af en standardiseret lejekontrakt, fremgår det af lejelovens § 5, stk. 1, at bestemmelser, der medfører ringere vilkår for lejeren, end hvad loven angiver, skal være (dobbel) fremhævet for, at de kan gøres gældende. Formålet med bestemmelsen er, at lejer skal gøres særligt opmærksom på, at der her er nogle vilkår, som ikke stiller lejer så godt, som lejeloven ellers gør.

Som lejer skal du derfor sørge for at læse hele lejekontrakten godt igennem, men du skal især være opmærksom på følgende paragraffer:

§ 3- Lejens sammensætning:

Du skal her være opmærksom på, om den leje du betaler er for høj. Din lokale LLO-afdeling vil hurtigt kunne fortælle dig, om din m2 pris er for høj. Herudover skal du være opmærksom på dine a/c beløb, idet der alene kan opkræves a/c bidrag til varme, vand og el, når der aflægges korrekte forbrugsregnskaber én gang årligt. Hvis der opkræves a/c bidrag til vand og el, så er der krav om individuelle målere. Dette hænger sammen med angivelserne i § 5.

OBS! EN UDLEJER MÅ IKKE OPKRÆVE A/C BIDRAG TIL TRAPPELEJE OG RENOVATION.



Af Maria Berth,
Jurist ved LLO,
Vestsjælland

§ 4- forudbetalt leje og depositum:

Det følger af lejelovens § ??, at der kun må opkræves 3 måneders leje til depositum og 3 måneders leje til forudbetalt husleje.

§ 7- Lejemålets stand ved ind- og udflytning:

Denne bestemmelse er vigtig at være opmærksom på, da denne bestemmelse fastslår, hvilke forpligtigelser du som lejer har ved din fraflytning.

Reglerne er ændret markant ved lejelovsrevisionen, der trådte i kraft den 1. juli 2015. Er din lejekontrakt underskrevet før 1. juli 2015, så havde udlejer mulighed for at kræve, at lejemålet afleveres istandsat. Denne mulighed har udlejer ikke, når lejeaftalen er indgået pr. 1. juli 2015 og frem.

Under alle omstændigheder er det dog vigtigt, at du som lejer sikrer dig bevis for, hvilken stand lejemålet var i, da du overtog det, herunder får udarbejdet en fejl og mangelliste.

§ 8- vedligeholdelse i lejeperioden:

Denne bestemmelse er også vigtig, idet udlejer her har mulighed for at pålægge lejer at varetage den indvendige vedligeholdelse i lejeperioden. Dvs. at lejer løbende i lejeperioden skal varetage den indvendige vedligeholdelse.

§ 11- Særlige vilkår:

Denne bestemmelse er nok den vigtigste at være opmærksom på, når man indgår en lejeaftale med udlejer, idet udlejer her har mulighed for tilføje samtlige forpligtigelser, som udlejer ønsker at lejer skal varetage, blot de ikke er i strid med lejelovens præceptive regler. Siden 1. juli 2015 anvendes Typeformular A9.

Vejledning:

Lejeaftaler, der er udarbejdet på en typeformular, omfatter selve lejeaftalen og en vejledning. Af den nye Typeformular A9 fremgår det klart af blanketten, at vejledningen er en del af lejekontrakten. Udleverer udlejer ikke vejledningen til lejeren i forbindelse med indgåelse af lejeaftalen, vil dette betyde, at alle vilkår, der stiller lejer ringere end hvad lejeloven oprinder, er ugyldige.

For typeformular A8 havde lovgiverne ikke på samme måde taget stilling til, hvilken rolle vejledningen skulle have.

9 LLO-JURISTER SKRIVER PÅ SKIFT:



Anders Svendsen



Julie Colstrup



Jakob Mødrup-Lakjer



Bente Kristensen



Ole Hansen



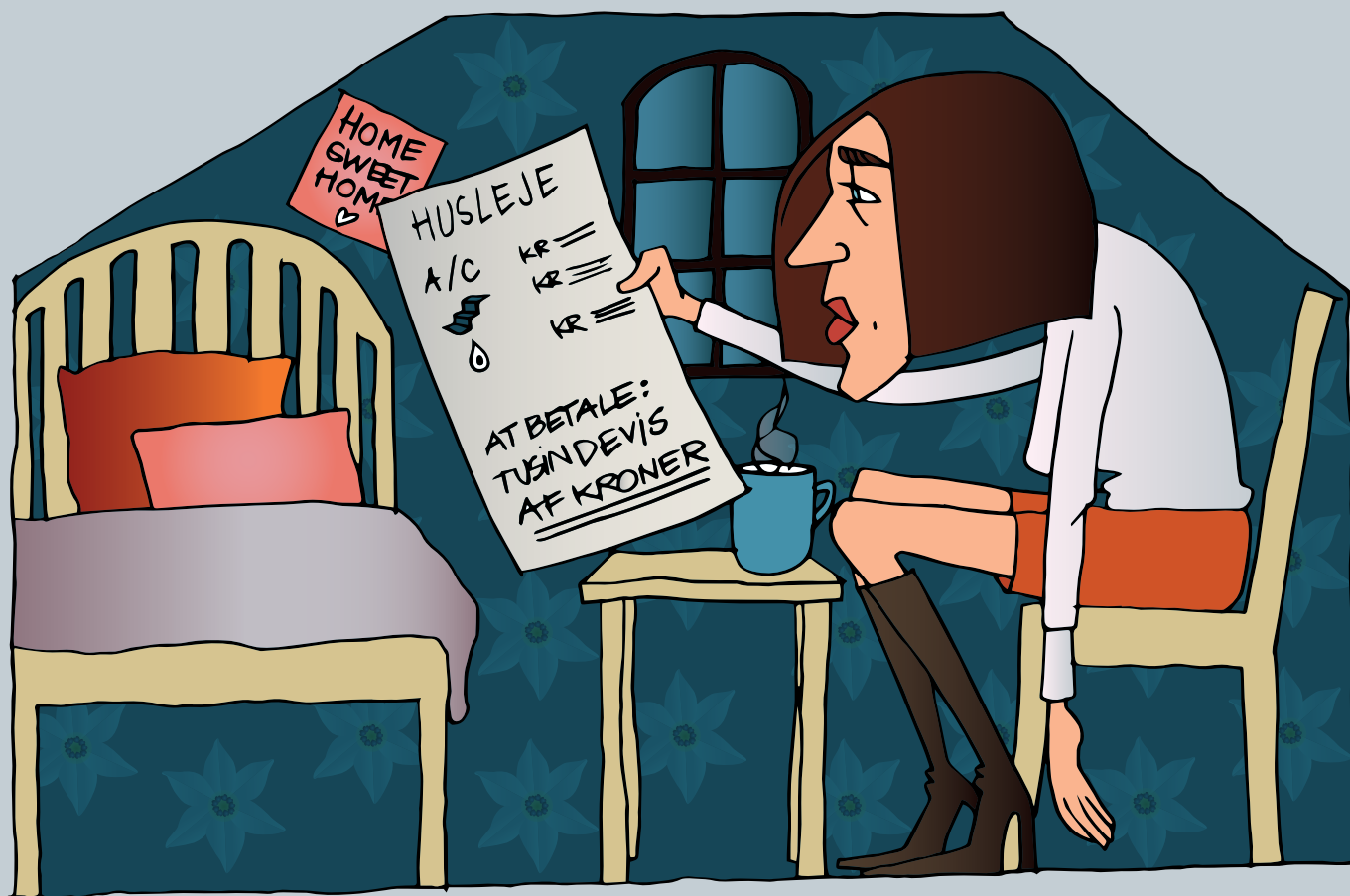
Rikke Daugaard Jepsen



Zaza Jakobsen



Henrik Gøttrup



TEGNING: JETTE SVANE

Vigtig dom

Østre Landsret har dog tidligere fastslået, at der var tale om en uautoriseret blanket, når vejledningen ikke blev udleveret til lejerens ved aftalens indgåelse.

Sagen handlede omhandlede en fraflytningssag, hvor udlejer fremsatte krav på istandsættelse. Landsretten kom frem til det resultat, at der ikke kunne gøres et istandsættelseskrav gældende over for lejerne, idet der var tale om en uautoriseret blanket, da vejledningen ikke ved lejeaftalens indgåelse var udleveret til lejer, og derfor blev alle vilkår i

lejeaftalen, der stillede lejerne ringere end lejelovens regler, tilsidesat. Dette betød, at lejerne ikke kunne pålægges at istandsætte lejemålet ved deres fraflytning.

Det har derfor stor betydning, om du som lejer har fået udleveret vejledningen til lejeaftalen, ved lejeaftalens underskrivelse.

For god ordens skyld skal jeg oplyse, at udlejer i ovennævnte sag har ansøgt om 3. instansbevilling, idet udlejer ønsker sagen vurderet af Højesteret.

LLO EFTERLYSER LOVINDGREB:

Luk for de ekstremt høje huslejer i nybyggeriet

Nyere privat-ejede lejeboliger er blevet urimeligt dyre lejeboliger.

Lejernes LO efterlyser en ændring af lejelovgivningen, så lejen bliver mere retfærdig. Lejerne betaler overpris for en lejebolig.

SIDEN 1990 ER DER I DANMARK bygget ca. 160.000 privatejede boliger og 87.000 almene boliger. Godt 64.000 af de privatejede udlejningsboliger er beboet af en lejer. Her er huslejen væsentlig højere end den leje, som gælder for alle andre lejere i den privatejede udlejningssektor. Det skyldes, at Venstre, De Konservative, Kristeligt Folkeparti, De Radikale, Centrumdemokraterne og Fremskridtspartiet i 1991 bestemte, at reglerne for huslejen for al fremtidigt privat nybyggeri der udlejes skulle undtages fra den sædvanlige huslejeregulering.

Ekstremt liberaliseret

Loven blev ekstremt liberaliseret, således at den husleje, der aftales ved lejemålet indgåelse, kun kan tilsidesættes af Huslejenævnet eller Boligretten hvis den er ublu (i strid med aftaleloven § 36). Det betyder på godt dansk, at kun hvis lejen er så høj, at den strider åbenlyst imod almindelig hæderlighed og lejeren ikke er kyndig (dvs. ekspert), så kan lejen sættes ned af huslejenævn eller boligret. Lejen er på den måde hverken bundet til det lejedes værdi eller markedslejen. Den kan sagtens ligge væsentlig over. I praksis har det vist sig stort set umuligt for lejerne at få den aftalte leje sat ned.

Det er LLO's erfaring, at nyere ejerlejligheder i København eller Århus uden problemer udlejes til 1300 kr. pr. m² årligt eksklusiv forbrug og varme. Gennemsnitslejen for privat udlejning for alle lejligheder i ejendomme opført efter 1991 kan ved hjælp af Dreamgruppens lejeanalyse fra 2012 beregnes til



Ja, måske skal man bo lige her, hvis man har råd ...

864 kr. pr. m². Ejendomsforeningen Danmark oplyser på deres hjemmeside, at lejen i privat udlejning opført efter 1991 er 1136 kr. pr. m² i gennemsnit.

Over markedslejen

Økonomisk teori siger, at hvis køberen af en vare ikke har andre valgmuligheder, så har sælgeren et monopol, og sælger kan dermed sætte prisen væsentligt over markedslejen.

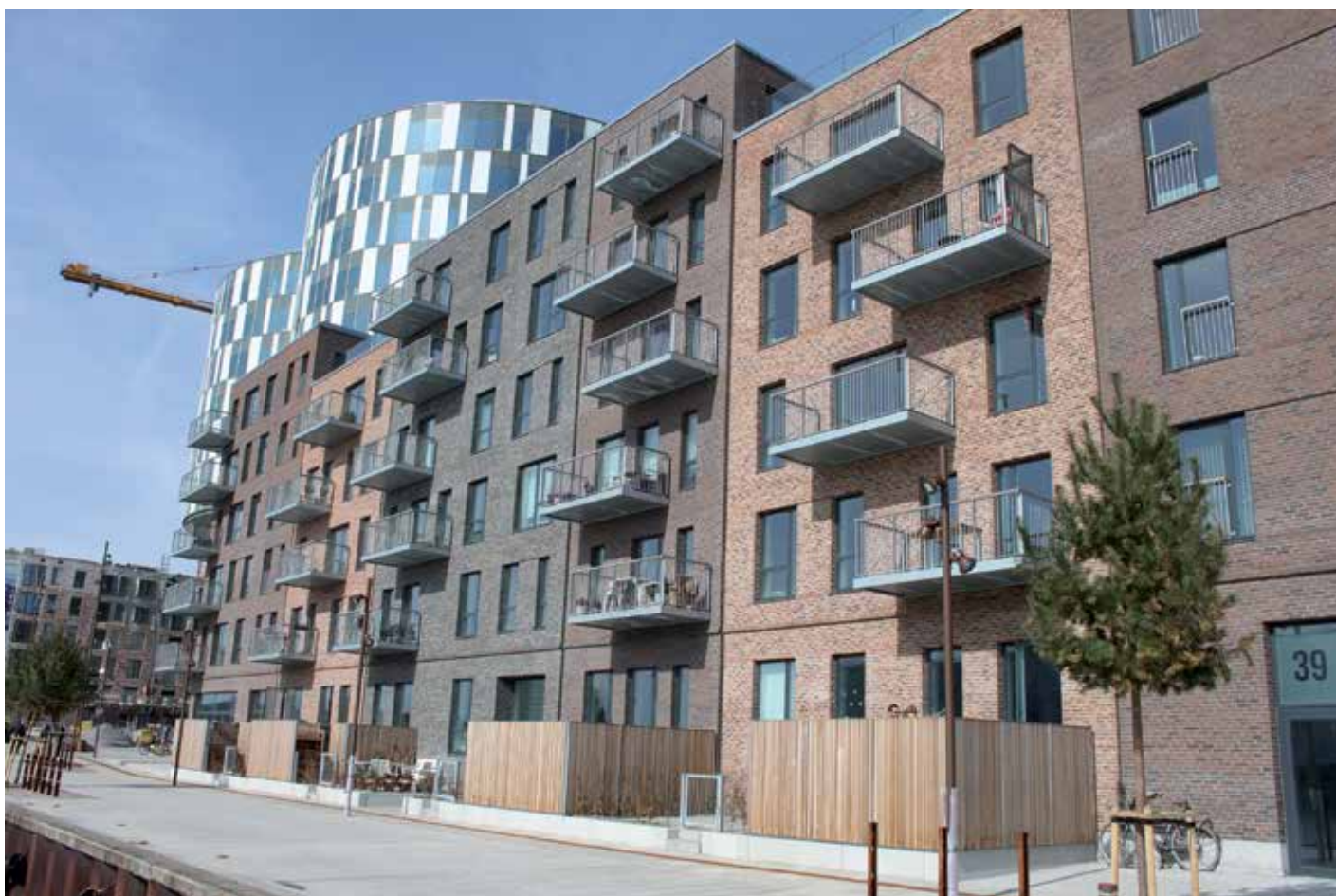
De velstillede boligsøgende, der har valget mellem en lejebolig, en andelsbolig eller en ejerlejlighed, vælger den privatøkonomisk mest gunstige boligform. Men for dem, der ikke har mulighed for at låne til en ejerbolig eller andelsbolig, er der kun lejeboligen. Har

man ikke været skrevet op i mange år til en lejebolig i den almene udlejningssektor, så er den privatejede udlejningsbolig den sidste udvej. Over for disse lejere har udlejer et monopollignende forhold.

Et økonomisk dårligt valg at leje

Hvor dårligt et privatøkonomisk valg disse regler tvinger lejerne til, fremgår af følgende beregning:

En enlig nyuddannet privatansat jurist, der tjener 35.000 om måneden, skal vælge mellem at leje en nyere treværelses 75 m² lejlighed til 1300 kr. pr. m² om året eller købe den samme lejlighed til 35.000 kr. pr m², eller 2,6 mio. kr. Boperioden sættes til den



gennemsnitlige for en ejerbolig, nemlig 20 år. Som boligejer sparer juristen kun op gennem afdrag og værdistigninger på boligen. Den årlige disponible indkomst efter boligudgift og skat forbruges rub og stub. Som lejer har juristen hvert år samme forbrug som boligejeren, resten spares op i obligationer.

Efter 20 år kan juristen som ejer realisere en opsparing, som er 450.000 kr. større end den opsparing, juristen kunne opnå som lejer. Som ejer har juristen fået forrentet sin investering med 12 pct. om året. Regnestykket viser, at det med de valgte forudsætninger er for dyrt at være lejer. Skattereglerne favoriserer ejerboligvalget, fordi renteindtægterne for lejeren beskattes langt hårdere end boligejerens opsparing i boligen. Og udlejeren lejer ud til overpris, fordi lejeren ikke har andre muligheder, hvis han vil bo i byen.

1,4 mio. kr. til forskel

I regnestykket er det oven i købet forudsat, at huspriserne over de næste 20 år kun vil stige i samme takt som forbrugerpriserne,

fordi stigningen i huspriserne ifølge klassisk økonomisk teori ikke på længere sigt vil overstige stigningerne i det øvrige prisniveau, dvs. inflationen. Men det er i virkeligheden urealistisk. Huspriserne styres også af ændringer i de makroøkonomiske variabler såsom konkurrenceevnen, arbejdsløsheden, renten, realindkomstudviklingen, produktivitet etc. og ikke mindst af politiske/ideologiske indgreb i låneadgang og beskatning. Det Økonomiske Råd (Vismændene) har analyseret prisstigningerne på længere sigt. I perioden 1955 til 2014 steg huspriserne reelt med 1,5 % om året (DØR rapport 2015). Det betyder, at huspriserne løber langt hurtigere end inflationen. Fremover forventer DØR samme stigning på længere sigt. Anvendes denne stigning i beregningen, så bliver juristen som lejer endnu mere snydt. Nu kan juristen som ejer realisere en opsparing, der er 1,4 mio. kr. større end opsparingen som lejer.

Folketinget må på banen

Derfor bliver konklusionen: Nyere privatejede

... men de svagere boligsøgende, der ikke har råd eller kreditværdighed til at købe - eller som ikke har været skrevet op til en almen bolig - må betale overpris for en nyere lejlighed

lejligheder er urimeligt dyre lejligheder. De svagere boligsøgende, der ikke har råd eller kreditværdighed til at købe - eller som ikke har været skrevet op til en almen bolig - må betale overpris for en nyere lejlighed. Derfor bør lovgiverne i Folketinget indføre regler, der på en bedre og socialt ansvarlig måde regulerer lejen i nyere privatejede udlejningsboliger. De private udlejere udnytter boligmanglen og den manglende regulering til at opnå en urimelig høj leje. En bedre regulering vil hjælpe den enkelte lejer, sikre en fair balance over til ejerboligerne, øge sammenhængskraften og forbedre beboersammensætningen i bebyggelserne. Reguleringen vil betyde, at de økonomisk bedrestillede borgere vil synes, at det økonomisk kan betale sig at leje en nyere lejlighed - også i længere tid.

Deres ny udlejer bød på middag, kom med julegaver og millioner til renovering



Tre glade lejere, der samtidig udgør husets beboerrepræsentation. Fra venstre: Marie Louw Kászner, Maj Lindhardt Jensen og Agnete Møller.

Der er mange måder at være udlejer på. I København blev beboerne i en ejendom ved søerne glædeligt overrasket.

LEJERNE I EN EJENDOM VED Peblingesøen i København fik deres bange anelser, da de hørte, at deres hus var blevet købt af en milliardær. De havde selv forsøgt at overtage deres ejendom, men måtte opgive at skaffe pengene. Nu stod de så med navnet på deres nye udlejer. Han hed *Lennart Lajboschitz*, er pæredansk trods sit navn, havde i 2013 solgt sin kæde af Tiger-butikker og var blevet meget velhavende.

Hvad ville han?

Men hvad ville han med ejendommen og de 15 lejemål på dosseringen og i baghuset i Wesselsgade? Var det bare en spekulativ investering? Kunne de blive boende, hvis han totalrenoverede og påtvang dem en husleje, de ikke kunne betale?

Det var i oktober 2014. I dag kender de svaret. Den ny udlejer har været et særdeles godt bekendtskab. Ligesom LLO i Hovedstaden og boligreguleringsloven.

Først inviterede udlejeren alle lejerne til møde med en middag, leveret fra restaurant "Atlas Bar" og serveret med vin og kaffe i en af ejendommens tomme lejligheder. Her fortalte han om sine hensigter med at købe og modernisere. Jo, Lennart Lejboschitz ville ganske vist renovere, men det skulle gå ordentlig til. Ejendommen var selvfølgelig en investering, men investeringen var ikke spekulativ eller med uigennemskuelige bagtanker.

Samarbejde og tillid

Et samarbejde med lejerne var etableret, en god dialog skabt og i dag kalder en af de aktive beboere, *Maj Lindhardt Jensen*, det hele for "en god historie om en god udlejer". Hun smiler, når hun fortæller om sidste jul, da nogle af beboerne var blevet godt trætte af larmen fra den omfattende renovering, sendte et brev og spurgte, om det ikke snart fik en ende. Lajboschitz mødte op med julegaver til alle i form af et glas med julegodter og en æske chokolade. Samt et kort med svaret: Jo, det får snart en ende!

Renovering til mange millioner

Men først og fremmest har han holdt sine løfter. En "mega-renovering" til mange millioner er gennemført i den tidligere misligholdte ejendom fra 1855. Der er kommet nyt skiffertag, spærene er forstærket, nye kviste er bygget op og det facadefredede hus



Maj og Agnete har henholdsvis 119 og 143 kvm. bolig. De kalder huslejen og forhøjelsen rimelig.



Ejendommen på Peblinge Dossering blev tidligere kaldt "det røde hus". Det beror på, at flere af venstrefløjens fremtrædende politikere har boet her, bl.a. to medstiftere af partierne SF og Venstresocialisterne samt DKP's chefideolog.

har fået klimaskærm og altaner. Vinduerne er renoveret og skorstenene lavet. Indenfor blev nye faldstammer sat op og lejerne blev tilbudt nyt køkken og bad - mod en huslejestigning men som et frit valg. De store lejligheder i huset bliver totalrenoveret og lejet ud til markedsleje i forbindelse med fraflytning. Men huslejen for de eksisterende lejere er holdt i ave og ingen har måttet flytte af økonomiske grunde.

Huslejen "rimelig"

Maj selv og hendes familie bor på 119 kvm. i den samme lejlighed, som engang hendes morfar og mormor. Hun siger: "Huslejen er rimelig, ja selv det sociale boligbyggeri i København er dyrere. Men det er også vigtigt, at vi som almindelige mennesker med almindelige indtægter kan bo godt i byen". Hun får en husleje-forhøjelse på ca. 700 kr.

pr. md., men nyt køkken og bad. Herudover tre altaner, som hver koster 300 kr.

En anden lejer, *Agnete Møller*, er også godt tilfreds. Hun får en ny, stor altan og en husleje-forhøjelse på 800 kr. pr. måned. "Jeg har 143 kvm., er enlig mor og klarer mig med min løn som sygeplejerske. Det var vist ikke gået mange andre steder i København".

Hvis man ikke ønskede at betale en leje-forhøjelse for en altan, så kom den alligevel, men blot uden adgang. Foran huset bliver den fælles have genetableret og der kommer nye havemøbler.

21 kr. pr. måned til klimaskærm

Maj Lindhardt Jensen og to andre lejere har fået nyt gulv betalt af vedligeholdelseskontoen. I renoveringsprocessen måtte hun og familien fraflytte i fem måneder. For denne gene fik hun fire måneders husleje

>

tilbage. To andre lejere måtte ligeledes genhuses. LLO har rådgivet og hjulpet beboerne hen ad vejen, bl.a. da der blev varslet en lejeforhøjelse på grund af klimaskærmen. Det blev der fundet en løsning på, som alle parter accepterede. Forhøjelsen blev 21 kr. pr. måned!

Konen er "en aktiv medspiller"

Ejendommens beboerrepræsentation har tre medlemmer. Det er foruden Maj Lindhardt Jensen også Agnete Møller og Marie Louw Käszner. Sidstnævnte er formand. Hun siger om udlejeren: "Da vi hørte, huset skulle sælges begyndte vi godt nok at ryste lidt i bukserne. Men han er filantrop. Jeg kan slet ikke tro, vi har været så heldige. Han vil huset det godt, inklusive husets beboere."

Agnete Møller: "Lennart Lajboschitz er et meget socialt og godt menneske, der gerne vil samle folk. Og konen, Sus, er på den gode måde en meget aktiv medspiller".

Maj: "Før regnede det ind og vi kunne ikke komme igennem med noget som helst hos den tidligere ejer. Efter et år er vi godt nok trætte af reoveringen, men vi er glade!".

SENESTE KØB: 161 MIO. KR.

Efter sit salg af butikskæden Tiger har Lennart Lajboschitz investeret i en lang række ejendomme. En af de mere usædvanlige investeringer var hans køb af Absalons Kirke på Vesterbro i København, der nu er omdannet til folkehus. Han har også købt to hoteller i Hornbæk og flere beboelsesejendomme.

Allerseneste køb kostede den nette sum af 161 mio. kr. Det var det historiske Søkvæsthuset på Christianshavn, hvor senest Farvandsvæsenet har haft hovedkvarter. Ved siden af ligger det nu lukkede Orlogsmuseet. Det har Lajboschitz også vist interesse for at købe.

Kontant-hjælpsloftet vil sætte lejere på gaden

Regeringens kontanthjælpsloft rammer almindelige danske familier i krise, f.eks. ved skilsmisse og arbejdsløshed. Og regeringen har overset, at især lejere i højlejeboliger rammes.

DEN 17. MARTS 2016 VEDTOG et flertal i Folketinget bestående af Venstre-regeringen, Dansk Folkeparti, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti at skære drastisk ned på kontanthjælpen til kontanthjælpsmodtagere. Det skete ved at indføre et loft for, hvor meget en familie må modtage i samlet hjælp fra det offentlige. Hvis den samlede hjælp i form af integrationsydelse, uddannelseshjælp, kontanthjælp (herunder aktivitets-, barsels-, og bidragstillæg), særlig huslejestøtte og boligstøtte overstiger et bestemt beløb (et loft) bortfalder det beløb, som overstiger loftet. Det sker ved, at man skærer i særlig huslejestøtte og boligstøtte.

75 pct. er etniske danskere

Mange tror, at kontanthjælp er noget, der kun vedkommer flygtninge og indvandrere. Det er forkert. Tre fjerdedel af kontanthjælpsmodtagerne er etniske danskere. Regeringens kontanthjælpsloft rammer almindelige danske familier i krise, dem med udsigt til dagpenge i kort tid eller slet ingen dagpenge.

Socialdemokraterne, Socialistisk Folkeparti, Det Radikale Venstre, Enhedslisten og de Alternative stemte imod forslaget. Men trods 162 kritiske spørgsmål ville regeringen ikke fjerne forslaget. Lejernes LO's protester

hjælp heller ikke. Regeringen mener, at det er rimeligt, at der bliver en større gevinst ved at arbejde. Man ser stort på, hvordan loven rammer dem, der ikke kan finde et arbejde. Regeringen regner med, at 700 personer vil komme i fuldtidsjob som følge af reformen. Til sammenligning havde 28.480 personer sidste år været på kontanthjælp uafbrudt i fem år.

LLO advarede

LLO har kritiseret beregningerne og advaret mod et stigende antal udsættelser af lejere, der ikke kan betale huslejen. Vi har for forskellige familietyper sammenlignet rådighedsbeløbet efter skat og nettoboligudgift med Forbrugerstyrelsens familiebudget. En netop fraskilt enlig mor med et barn bor i en højleje bolig, fx en nyere lejlighed på 85 m² til 1000 kr. pr m² om året. Hun skulle efter forbrugerstyrelsens standardbudget på kort sigt i nov. 2015 have et beløb på 9.890 kr. pr mdr. til mad, beklædning, sundhed, fritid og kommunikation, og dagligvarer, men ikke varige forbrugsgoder og ikke til bil. Niveauet for kontanthjælp og kontanthjælpsloftet betyder, at hun efter en beskæring af boligstøtte og særlig støtte skal spare 3.059 kr. på standardbudgettet om måneden. Bor hun i



LLO forudser, at antallet af udsættelser vil stige efter nogle år med fald. Det betyder også, at ventelisten forrykkes i den almene boligsektor. (Modelfoto).

en dyrere bolig, fx en bolig til 1200 kr. pr. m², skal hun skære 4.474 kr. i standardbudgettet.

Disse grupper rammes

Vi har påpeget, at 100.000 lejere i den privat-ejede udlejningssektor i dag bor i højlejlighedsboliger. Det er moderniserede lejligheder og nyopførte lejligheder, der koster over 900 kr. pr. m² om året. Mange lavindkomster og par på boligmarkedet bor der, fordi det er vanskeligt at låne til køb af en andelsbolig eller en ejerlejlighed. Det er disse familier, der - såfremt familien rammes af skilsmisse og arbejdsløshed - kan blive afhængige af kontanthjælp og det er disse familier, som får deres rådighedsbeløb yderligere beskåret af kontanthjælpsloftet. Selvfølgelig skal man ikke kunne bo varigt i en dyr lejlighed, hvis man kommer på kontanthjælp. Men målet må være, at familierne får en rimelig

tid med en rimelig økonomi til at tilpasse sig de nye vilkår. Det får man ikke med kontanthjælpsloftet.

"Glemmer" den særlige huslejestøtte

Regeringen har afvist at beregne konsekvensen for lejerne ved brug af oplysninger om leveomkostningerne. Om der er nok tilbage til at betale rimelige udgifter til mad, telefon, transport, gaver og fritid vil ministeren ikke undersøge. Man har alene villet beregne nedgangen i rådighedsbeløbet (det beløb, der er tilbage efter boligudgift og skat).

Men ministeriet har overset noget væsentligt. Ministeriets regneksempler indeholder nemlig ikke fuldt ud det tab, der opstår, fordi lejeren ikke kan få særlig huslejestøtte. Det skyldes, at det er en kommunal beslutning, om den enkelte skal have en særlig huslejestøtte. Denne

skal oftest begrundes med en særlig husholdningsbegivenhed, der vælter familiens økonomi.

Ventelisten forrykkes

Kontanthjælpsloftet betyder, at flere ikke kan betale huslejen, og at antallet af udsættelser vil stige. Det er dobbelt ærgerligt, fordi antallet af udsættelser netop var begyndt at falde. Udsættelse af lejligheden er en ulykke for familien. Men det rammer også de boligsøgende, fordi kommunernes udsatte - ofte enlige forsørgere - skal tilbydes en bolig med en lavere leje i den almene udlejningssektor. De opskrevne på venteliste bliver snydt, når deres placering på ventelisten til bestemt boligområde ustandseligt rykkes ned, fordi andre kommer foran.

To lokale kup-”formænd” verftet ud

Den ene ”formand” var kun medlem i 6 dage, før hun blev valgt på en ulovlig, ekstraordinær generalforsamling.

LLO's landsformand: Konflikten handler om demokrati og foreningsret.

TO LLO-MEDLEMMER I VIBORG og Holstebro er blevet ekskluderet af LLO's hovedbestyrelse, fordi de deltog i ulovlige ekstraordinære lokale generalforsamlinger tilbage i sommeren 2015 (hhv. 10/8 2015 og 22/6) og her satte sig i spidsen for en parallel kup-bestyrelse. En af dem efter kun 6 dages medlemskab af LLO. Sammen med de to er tre andre deltagere ligeledes ekskluderet af LLO.

Forsøg på at skade LLO

De to kup-”formænd” har siden optrådt som formænd i Viborg og Holstebro og efter en enig hovedbestyrelses opfattelse skabt ”organisatorisk uro” for medlemmerne og i Viborgs tilfælde ved ”uretmæssige dispositioner, også af økonomisk karakter”. Med det sidste menes, at kup-”formanden” har gentegnet økonomisk bindende kontrakter om medlemsadministration og -service. Det sidste med en privat serviceudbyder uden for LLO-systemet, som nu har udråbt sig selv som en ny lejerforening i Jylland under navnet Danske Lejere. Der er tale om kontrakter, som netop var opsagt af den lovligt valgte bestyrelse. Ved at gentagne aftalen uden om bestyrelsen og iværksætte kontingentopkrævning ved fremmed hjælp, kanaliserede de pågældende pengestrømmen uden om LLO Viborg og påvirker dermed – ifølge en enig hovedbestyrelse - ”afdelingens mulighed for at agere som selvstændig afdeling”.

Landsformand *Helene Toxværd* skriver uden omsvøb i et brev til de to kup-”formænd”, -

begge kvinder - at hun anser dette som ”et bevidst og direkte forsøg på at skade LLO ved at skabe uro i vores organisation og usikkerhed blandt vore medlemmer og samarbejdspartnere”. Dette er baggrunden for eksklusionen.

Uretmæssig kontingentopkrævning

Det samme er begrundelsen for eksklusionen af de tre ”menige” medlemmer i Viborg, der agerer som om, de er lovligt valgt og ifølge landsformanden og hovedbestyrelsen uretmæssigt har medvirket til at gentagne økonomisk bindende kontrakter. ”Den uretmæssige kontingentopkrævning, der dermed gennemføres medfører, at LLO Viborg står uden midler og påvirker dermed alvorligt afdelingens mulighed for at agere som selvstændig afdeling og herunder servicere egne medlemmer”, skriver *Helene Toxværd* til de ekskluderede i den begrundelse, som hovedbestyrelsen énstemmigt tilsluttede sig.

Ingen mødte op

Eksklusionerne blev truffet af en fuldstændig enig hovedbestyrelse i Lejernes Landsorganisation. Med alle stemmer for, ingen imod og ingen blanke. Hovedbestyrelsen er sammensat af tillidsfolk fra hele landet.

De fem nu ekskluderede medlemmer var pr. mail og pr. anbefalet brev blevet orienteret om den forestående eksklusion på hovedbestyrelsens møde den 12/3 og var skriftligt inviteret til at møde frem og tale deres sag. Ingen af dem mødte op.

Ophæver samarbejdet ulovligt

Sent på aftenen før mødets start meddelte de fire – alle fra Viborg – på en fælles mail, at de ikke kunne ekskluderes, fordi de hverken anser sig selv eller foreningens øvrige medlemmer som værende medlemmer af LLO. Det hænger sammen med, at de ifølge talskvindens mail tidligere har meddelt, at ”Viborg Lejerforenings samarbejde med LLO er ophævet”. I LLO undrer man sig over, at dette er sket uden at man har spurgt medlemmerne og beslutningen er derfor er ulovlig. Paradoksalt nok vil de samme ekskluderede medlemmer ikke acceptere eksklusionerne, før de har været behandlet på kongressen i efteråret 2018. Dette sidste fremkaldte hævdede øjenbryn og blev afvist på hovedbestyrelsesmødet. Her blev det sagt, at de fem åbenbart mener, de kan opretholde deres medlemskab af LLO i 2 ½ år samtidig med, at de i perioden direkte modarbejder LLO ved nu at understøtte en nystiftet jysk lejerforening, hvor samtlige bestyrelsesmedlemmer er ekskluderet af LLO.

Nye medlemmer fordeles

I februar modtog LLO besked fra flere afdelinger i Jylland/Fyn om, at de ophæver alt samarbejde med Lejernes Landsorganisation. I konsekvens heraf har hovedbestyrelsen besluttet, at nye medlemmer fra disse afdelingers områder fordeles mellem LLO Aarhus, LLO Herning, LLO Horsens og LLO Slagelse. Ordningen betragtes som midlertidig.

Men det er helt afgørende for LLO, at beslut-



ninger om fremtidigt tilhørsforhold træffes demokratisk på behørigt indkaldte generalforsamlinger. Dette har ikke været tilfældet alle steder.

Der er også mange medlemmer, der har klaget over at være blevet "tvangsflyttet uden deres vidende" bort fra LLO og til noget, de ikke ved, hvad er.

Hertil siger landsformand Helene Toxværd: "Det er stadig vore medlemmer. En håndfuld personer i en lokal bestyrelse kan ikke bare flytte medlemmer over i en ny forening. Vi har love, der skal følges, og det er ikke sket alle steder. Man kan ikke sådan stikke af med pengekasse og kartotek. Og vi går også gerne rettens vej, hvis det kommer dertil. Vi har allerede måttet i retten om udlevering af sager i Djursland, men hvis det er det, der skal til, så gør vi det også. Indtil da flytter vi gerne medlemmerne tilbage via fuldmagter, hvis de ønsker det".

Demokrati og foreningsret

Landsformanden føjer til: "Konflikten handler om demokrati og foreningsret. Ikke om nogle jurastuderende på et kontor i Aarhus. Som landsorganisation har vi ingen interesse i, hvilken medlemsservice den enkelte afdeling vælger – bare det fungerer og er i respekt for medlemsdemokratiet. Vi bliver hverken rigere, tyndere eller tykkere af de valgte løsninger, men vi står på mål for vores foreninger og deres ret til selv at vælge, selv at bestemme...".

Betaler du kontingent til LLO eller Danske Lejere?

Vi modtager en del henvendelser fra medlemmer, som klager over, at de har modtaget flere kontingentopkrævninger og ikke kan forstå hvorfor.

Årsagen er desværre nok den, at bestyrelserne i en række jyske afdelinger uretmæssigt har forsøgt at løsrive sig fra LLO og har dannet en ny forening – Danske Lejere – som til stor forvirring for vores medlemmer udsender op til flere girokort.

Ønsker du at vende tilbage til LLO og have dine kontingentkroner tilbage fra Danske Lejere?

Så skal du først sørge for at kontakte din bank og afmelde din pbs-aftale med Danske Lejere, ellers fortsætter de med at trække kontingent.

Dernæst skal du udfylde og returnere en fuldmagt, så hjælper vi i LLO dig med at tilbagekræve dit kontingent fra Danske Lejere. Når du sender eller mailer os den underskrevne fuldmagt på denne side, så vedhæft dokumentation for den uretmæssige opkrævning og din indbetaling. Det kan f.eks. være kopi af en bankudskrift eller girokort.

Fuldmagten finder du også på forsiden af vores hjemmeside under punktet "nyheder" og med overskriften "Betaler du kontingent til LLO eller Danske Lejere".

LLO forsøger at få orden i forholdene, og vi forsøger at få gjort de relevante bestyrelser ansvarlige for den skade de har påført medlemmerne i LLO.

Spørgsmål kan rettes til:

Lejernes Landsorganisation

Tlf: 33860910

Mail: llodk@llodk.dk

Web: www.lejerneslo.dk

Fuldmagt

Undertegnede Navn

Boende Adresse

Giver herved Lejernes Landsorganisation, Reventlowsgade 14, 1561 København V, fuldmagt til på mine vegne at kræve tilbagebetaling/overførsel til LLO af kr

beløb

opkrævet den

af (et eller flere af følgende navne: Lejernes LO-medlemskonto/ Lejernes Fælles Medlemskonto/Lejernes NMS Kontingenindbetaling, Nordbanevej 1C, 7800 Skive) samt i nødvendigt omfang at benytte den af Lejernes Landsorganisations tilknyttede eksterne advokat til at indkræve beløbet ved retslig inkasso.

Dato og underskrift:

6 SPØRGSMÅL OG SVAR OM KONFLIKTEN

Der er konflikt i følgende LLO-afdelinger:

Aalborg, Aarhus, Esbjerg, Fyn, Kolding, Skanderborg, Skive, Sønderborg og Viborg.

HVAD BETYDER KONFLIKTEN FOR MIG SOM MEDLEM ELLER MIN VERSERENDE SAG?

Det betyder, at bestyrelsen i din lokalafdeling har gået ud over sit mandat og meldt samtlige af afdelingens medlemmer ud af LLO. Dette kan have konsekvenser for behandlingen af din sag.

HVAD GØR JEG, HVIS JEG VIL BLIVE VED MED AT VÆRE MEDLEM AF LLO?

Du kan både tage fat i din bestyrelse på den ordinære generalforsamling og vælge en anden bestyrelse end den, der meldte afdelingen ud af LLO. Du kan naturligvis også fortsætte dit medlemskab i LLO. Send os en e-mail på llo.dk@llo.dk eller ring på 33 86 09 10, så skal vi nok sørge for det praktiske. Hvis du vil have, at din sag skal viderebehandles af LLO, så kontakt os. Så hjælper vi med at få den udleveret.

HVORFOR ER DER KONFLIKT?

Der er konflikt fordi Danske Lejeres driftsleder og bestyrelsesformand blev ekskluderet af LLO for at have tilbageholdt afdelingernes retmæssige ejendom. Siden er (næsten hele) den nuværende bestyrelse i Danske Lejere ekskluderet for ikke at ville efterkomme landsorganisationens afgørelser. Se lejerneslo.dk for yderligere oplysninger.

KAN EN LOKAL LLO-AFDELING BARE MELDE SIG UD AF LLO?

Man kan melde sig ud, men det følger af vores love, at medlem-

merne bliver spurgt først og at der blandt andet holdes to generalforsamlinger om spørgsmålet samt at der er kvalificeret flertal. En bestyrelse kan ikke træffe en sådan beslutning hen over hovedet på medlemmerne. Desuden skal landsorganisationen indkaldes til generalforsamlingerne med mulighed for at tale sin sag, hvis en sådan beslutning skal træffes. Dette er ikke sket.

JEG HAR BETALT KONTINGENT TIL MIN AFDELING, MEN DENNE ER IKKE LÆNGERE MED I LLO. KAN JEG FÅ MINE PENGE IGEN?

Skriv til os og vedlæg kvitteringen på llo.dk@llo.dk, så gør vi, hvad vi kan for at få pengene tilbage fra lokalafdelingen. Du skal klippe fuldmagten på side 17 ud, eller printe den ud fra vores hjemmeside, og udfylde den med underskrift, så kan vi kræve beløbet tilbage via advokat uden yderligere omkostninger for dig. Pengene er indbetalt til lokalafdelingen, så landsorganisationen eller andre har desværre ikke rådighed over beløbet.

JEG HAR FÅET ET GIROKORT, OG JEG VED IKKE, OM JEG BETALER TIL LLO ELLER DANSKE LEJERE. HVORDAN FINDER JEG UD AF DET?

Hvis beløbsmodtageren er angivet som "Lejerne Fælles Medlemskonto", "Danske Lejere" eller lign. betaler du ikke til LLO. Hvis du er i tvivl, så send os en e-mail på llo.dk@llo.dk eller ring på 33 86 09 10.

AS

SE OGSÅ SIDERNE 16-17.

FÅ STATSTILSKUD TIL NYE VINDUER MED ORANGE BYFornyelse

TRÆNGER DIN BOLIG TIL NYE TÆTTE VINDUER?

FÅ EN GRATIS ENERGIRÅDGIVER

ET GODT TILBUD FRA LLO TIL LEJERNE I PRIVATEJEDE UDLEJNINGSBOLIGER MED 12 ELLER FLERE LEJEMÅL

Trænger din bolig til nye tætte vinduer eller trænger ejendommen til isolering og et bedre varmeanlæg, så få en rådgiver på besøg. Lejernes LO tilbyder et uforpligtende indtømøde, hvor vi gennemgår mulighederne i den ejendom, du bor i.

Vi kan invitere beboerne til et gratis aftenmøde. Her vil vi gennemgå mulighederne for at energiforbedre din lejlighed og ejendommen. Samtidig kan vi hjælpe med rådgivning til at forhandle en god aftale om energiforbedringer igennem med udlejeren.

KONTAKT:

Lejerne LO's energisparelinje på tlf. 3386 0910 mandag-torsdag mellem kl. 10-15, fredag kl. 10-12 og hør nærmere.

ELLER:

LLO Hovedstaden, tlf. 33 11 30 75. E-mail: info@llo.dk

LLO Vestsjællands afdeling, tlf. 58 52 8988. E-mail: llo@llovestsj.dk

LLO Aarhus, tlf. 3386 0920. E-mail: llomidt@llo.dk



SOMMERFERIE I LLO'S LANDSSEKRETARIAT

Landssekretariatet holder sommerferielukket fra og med mandag den 18. juli 2016 til og med fredag den 29. juli 2016.

Åbningstider i LLO's

Landssekretariat:

Lejernes Landsorganisation

Landssekretariatet

Reventlowsgade 14, 4. th.

Tlf. 33 86 09 10

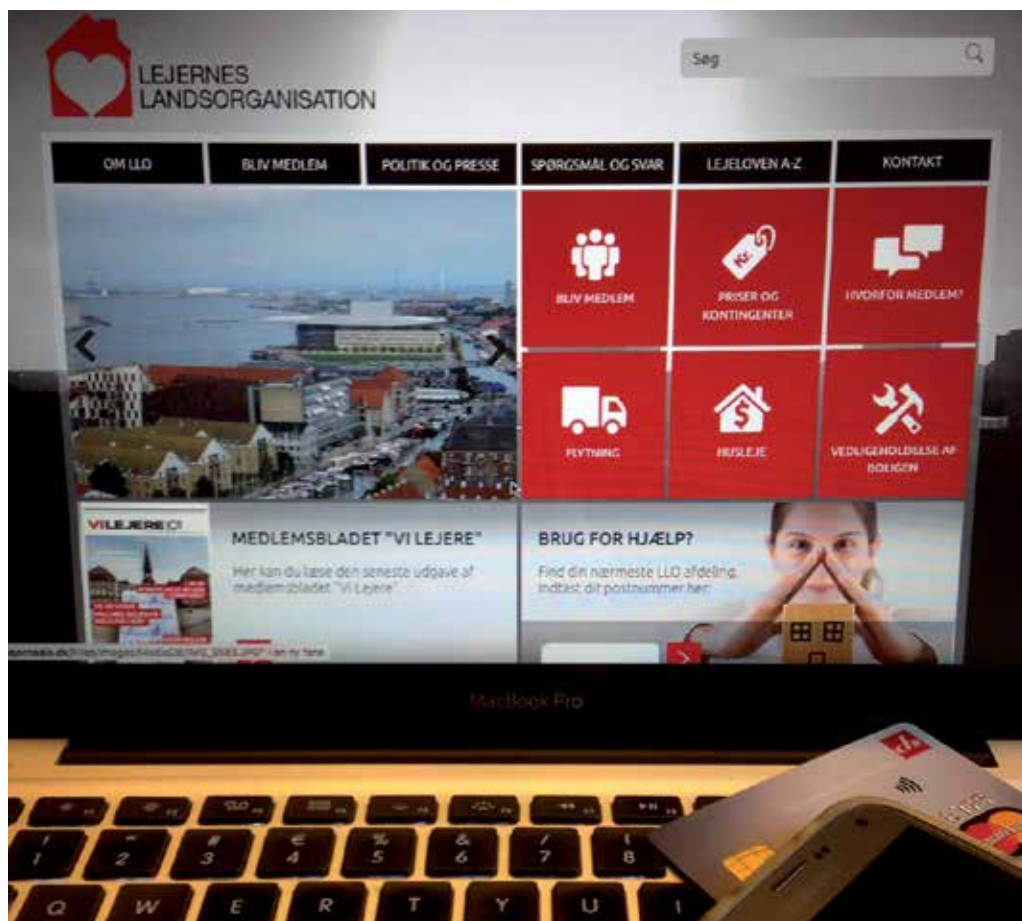
email: llodk@llodk.dk

Tlf. tid: Mandag-torsdag kl. 10 - 15

og fredag kl. 10-12

www.lejerneslo.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.



LLO ONLINE – MØD OS HER

Kommunikationskanaler:

LLO er aktiv på flere online platforme. På vores hjemmeside, vores Facebookside og via Twitter, hvor vi på alle nævnte kanaler kommunikerer om lejerelateret indhold. Desuden er alle med spørgsmål velkomne til at skrive direkte til deres lokale LLO-afdeling via vores hjemmeside, eller man kan ringe til sit lokale servicekontor eller afdeling i deres åbningstid samt kontakte os på vores Facebook profil.

Facebook:

På Facebook finder man LLO på: LLO - Lejernes Landsorganisation Danmark. Her poster vi nyheder og meddelelser fra Landssekretariatet og fra vores lokale LLO-afdelinger. Vi deler indhold fra andre medier - nyhedslinks om emner på lejeområdet, politisk stof samt relevant materiale fra kolleger og samarbejdspartnere på lejeboligområdet. Alle er velkomne til at stille spørgsmål eller blot surfe forbi og besøge os.

Betalingsfunktion på hjemmesiden:

Medlemsindmeldelse i LLO kan nu foregå ved betaling med betalingskort direkte via hjemmesiden. Det er ikke alle vores lokale LLO-afdelinger, der har ønsket at gøre brug af denne funktion, men vi arbejder hårdt på at alle kommer med og løbende tilslutter sig muligheden. Betaling via Swipp skulle blive mulig over sommeren da Nets desværre ikke er klar med betalings-systemet.

Hurtig medlemservice

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



”Hvad kan vi hjælpe dig med?”

DIT HJEM ER VIGTIGT, SÅ det er vigtigt, at du kender dine pligter og rettigheder og har et sted at gå hen hvis du ikke mener, at du får opfyldt din ret.

- Vi hjælper derfor med råd og vejledning i mange situationer, og dette er bare eksempler:
- Huslejens størrelse og lejestigninger – er huslejen rimelig eller korrekt beregnet?
- Vedligeholdelse og indflytningsmangler – hvad kan du kræve?
- Fraflytning – hvad kan din udlejer kræve og hvordan forebygges du en regning? Og hvordan får du depositum eller indskud tilbage?
- Bytte, fremleje, overdrage til husstandsmedlem, eller lade lejemålet stå tomt – hvad må du og hvordan griber du det an?
- Ombygning i din bolig – hvad må du lave og kan du få økonomisk godtgørelse? Og hvad må udlejer lave og hvornår skal du betale mere i husleje?
- Husorden – hvordan skal den være og hvem bestemmer?
- Afdelingsmøder i den almene afdeling – hvordan får du mest mulig indflydelse?

- Generalforsamling og vedtægter i andelsboligforening – hvad gælder og hvad skal du gøre?
- Varmeregning/ vandregning – hvornår skal du have den og kan der gøres noget ved forbrugets størrelse?
- Opsigelse, ophævelse, tidsbegrænsning – skal du flytte og hvornår, og hvor længe skal der betales husleje? Eller kan du gøre noget for at blive?
- Stiftelse af beboerrepræsentation – hvordan? Og hvad er de gode ekstra rettigheder man har, når der er en beboerrepræsentation?
- Har du behov for bistand med at indbringe eller skrive i en diskussion i huslejenævn eller beboerklagenævn?
Kontakt os gerne hvis du har brug for råd – men husk at oplyse medlemsnummer eller foreningsnummer. Alle enkeltmedlemmer og beboere i foreninger kan få hjælp.

Du kan ringe til os, sende en mail eller et brev, kontakte os via hjemmesiden eller møde personligt op – se vores kontaktmuligheder og åbningstider her i bladet eller på www.lloh.dk.



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

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

Password maj: — Password juni-juli:

Medlemstilbud

Rabatkort for perioden 1. maj til 31. juli 2016

Medlemsnummer: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Postnr./By: _____

Tilbudslisten finder du på www.lloh.dk – Medlemsnettet

RABATKORTET

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

Åbningstider

Åbningstid for personlige henvendelser:

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

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

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

På medlemsnettet kan du også se hvilke rådgivere, der har personlig vagt hvornår.

Husk at tjekke www.lloh.dk

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

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

Enkeltmedlemmer: Se rabatkortet her i bladet med det nye password.

Foreninger: Se nyt password på Bestyrelsesnet 2 uger før det skiftes. Se også password på kontingentopkrævningen. Password skifter fire gange om året.

Vidste du at

12,2 pct. af befolkningen bor i landdistrikter. Siden 1. januar 2014 er folketallet i landdistrikterne faldet med 5.654. I Hovedstadsområdet steg folketallet med 33.760 personer - en stigning på 2,7 pct.



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

Udvendig vedligeholdelsesgennemgang for bestyrelser i LLOH's foreninger

FRA MISTANKE TIL HANDLING

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

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

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

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

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

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

Kontakt os gerne på 3311 3075 for at høre om mulighederne for at få foretaget en gennemgang af jeres ejendom. Man kan også sende de E-mail til info@llo.dk - skriv venligst "udvendig vedligeholdelsesgennemgang" i emnefeltet, og l

X-ORD

RIIS -16	SÆSON-RITUAL	ØSTER-LÆNDING	FOR TIDEN	VALUTA	SNEDKER-MØBLER	KABEL-SKAB	ENS	SÆSON-DESTINATION
TV-SERIE								
GRØNT-SAG					1			
TAL			STYKKE BIBEL-FORK.				ILT DRENG	2
BILLARD-REKVISIT						HAST		
TROTYL				TON KILO		STRYGE KORT		
TIDL. TRAFIK-SELSKAB			RING BELGIEN					
BOLIG-SELSKAB				SLÆGT STEDORD			NUL KUNST-NERISKE	
HOL-LAND			RELIGION MORSKABS-PARK			3		
ØJNET				BRYSTER PIGE				
MÆLKE-PRODUKTER								
VOKAL		LEVEDE KADAVER				GRØNT LAG		
ORGANISATION				500 VEND		PARTI TONE	4	
GAV								
NORDISK GUD					MELODI PJALT			
NORGE		BOGSTAV NR. 21	STRØM 90			SIGTE SMÆLD 5		
OVER-TØJ								
STED-ORD		VOKAL MÆRKE	6	UARTIG 80				
ALLIANCE	7				VOKAL LITER		VANDLØB URAN	
SÆSONBRÆNDSEL								

VINDER AF TRE FLASKER VIN I NR. 1/2016:

Jørgen Wegge, Rosenhøj 30, 2., 2650 Hvidovre.

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

Indsend kodeordet, som dannes af de nummererede felter, senest 1/7 2016

Navn:

Adresse:

Postnr. By:

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

Kodeordet + navn og adresse kan også sendes på mail til: tina@llo.dk

LLO ÆRGRER SIG:

Ministeren vil for lidt...

Der kommer ingen lovændringer om skimmelsvamp trods tre forslag fra Lejernes LO.

”MINISTEREN VIL IKKE ÆNDRE LOVEN, kun forbedre vejledningen”, siger LLO’s landsformand *Helene Toxværd* om den kortlægning af problemer i sagsbehandlingen af skimmelsvamp, som regeringen afsluttede sidst i januar.

Arbejdet med kortlægningen blev sat i gang i den daværende SR-regerings tid. Nu er det så V-regeringens minister for boliger, *Inger Støjberg*, der har afsluttet arbejdet. I mellemtiden har en række organisationer og nævn været hørt og har givet deres indspark til en bedre sagsbehandling. Det drejer sig om Kommunernes Landsforening, Boligselskabernes Landsforening, huslejenævn, beboerklagenævn, statsforvaltningerne, byfornyelsesnævne og - naturligvis Lejernes LO.

Ministeren: Lej ikke ud før...

Men LLO er langt fra tilfreds med den måde, arbejdet er blevet afsluttet på. LLO stillede tre helt konkrete lovforslag, som ministeren ikke har taget til sig. Ministeriet anbefaler blot, at hver enkel kommune udarbejder faste interne procedurer for kommunens administration af skimmelsvampsager. Herunder procedurer der sikrer, at en ejendom ramt af skimmelsvamp ikke udlejes igen, før der er gennemført en udbedring af skaderne.

LLO havde foreslået, at kommunalbestyrelsen:

- inden 8 dage skal orientere lejeren om at kommunen behandler sagen, og at en medarbejder fra kommunen vil besigtige lejemålet.
- endvidere skal antage en uafhængig rådgiver til at undersøge i hvilket omfang, der er skim-



Skimmelsvamp som tusindvis af lejere oplever den. (Fotos: James Arbøl)

melsvamp. På denne baggrund anmode embedslægen om at afgøre, om boligen er usund og - såfremt dette er tilfældet - tilbyde lejeren en midlertidig erstatningsbolig.

- skal afgive en foreløbig vurdering, der anslår årsagen til skimmelsvamp.

”Det er ærgerligt, at ministeren og regeringen ikke tog vores forslag til sig”, siger *Helene Toxværd*, ”for det betyder, at vi gang på gang vil løbe panden mod en mur, når vi vil hjælpe lejerne.”

Håndbog på vej

Ministeriet har dog igangsat udarbejdelsen af en håndbog til kommunerne, som kan vejlede om hvert enkelt sagsbehandlings-

skridt i en skimmelsvampsag. Meningen er, at det skal lette administrationen og sagsbehandlingen. Ministeren ser også gerne, at Sundhedsstyrelsen og Statens Byggeforskningsinstitut bliver inddraget i de erfaringer, der drages ude i kommunerne.



Annette Duus:
Udenomssnak fra højeste sted.

HORSENS: 30 sager på 60 dage

LLO'S AFDELINGER OPLEVER gang på gang, at kommunerne er for længe om at tage sig af en sag om skimmelsvamp. Kommunen sløser, og lejerne bor for længe i boliger med skimmelsvamp.

Hedensted: Langsomt, langsomt

Alene de første to måneder af 2016 har LLO Horsens rundet 30 sager med skimmelsvamp i forskellige kommuner.

Et typisk eksempel på problemerne i sagsbehandlingen er fra Hedensted Kommune. LLO Horsens fik efter flere rykkere og tre måneders ventetid at vide, at der kunne forventes svar indenfor 4 uger. Da svaret udeblev, besluttede LLO Horsens så i februar 2016 at skrive direkte til borgmesteren, *Kirsten Terkilsen*. Da der endelig kom et svar stod der, at hun personligt ville gå ind i denne sag i løbet af en uge. Intet skete. Det var i februar 2016. En ny rykker blev sendt 15/4. Så svarede borgmesteren, at en rapport ville blive færdig i starten af maj og "herefter vil der blive iværksat de nødvendige tiltag". Der er nu gået 8 måneder siden den første henvendelse.

Billund: Lejeren var flyttet

Bor man i Billund Kommune, er der heller ikke megen hjælp at hente, siger formanden for LLO i Horsens, *James Arbøl*. "Her rykkede

kommunen først ud efter at lejeren var flyttet, så altså ingen hjælp til lejeren".

Generelt er problemet,

1) At lejerne bor for længe med skimmelsvamp og:

2) Kommunerne ikke inddrager den rette ekspertise samt at lejerne efterlades i lang tid med en urimelig usikkerhed om, hvad der har forårsaget skimmelsvamp.

"Det er ofte håbløst for de skimmelramte, der kæmper med sygdom, fravær og økonomiske tab", siger *James Arbøl*. "Men det er også vanvittigt dyrt for kommunen og for samfundet at lade stå til og trække tiden".

Brev til sundhedsministeren

I februar skrev *James Arbøl* til sundheds- og ældreminister *Sophie Løhde* på medlemmernes vegne og beklagede sig over, at flere medlemmer, der på skrift har fået konstateret skimmelsvamp i boligen, hos deres læge derefter har fået det svar, at lægen ikke kunne foretage en blodprøve, som påviser en sammenhæng med deres helbred.

"Hvad skal vores medlemmer så stille op, når lægen ikke kan. Vil ministeren gøre noget?". Han spurgte også:

"Er der virkelig tale om, at man i Danmark ikke kan måle skimmelpåvirkning i en blodprøve? Hvorledes kommer lejeren så videre i vores sundhedssystem?"

Gå til læge men..

Sophie Løhde rettede straks henvendelse til Sundhedsstyrelsen. I sit svar til *Arbøl* skriver hun, at "Sundhedsstyrelsen oplyser, at der ikke findes en blodprøve, hverken i Danmark eller i udlandet, som kan måle selve skimmelsvampen i blodet. Forudsat at kroppens immunsystem har reageret mod proteiner i skimmelsvampene og dannet antistof mod disse proteiner, vil antistofferne kunne måles i blodet. Men en måling af antistofferne kan ikke benyttes til at sige noget om, hvor syg personen er. Der findes altså ikke en blodprøve, der kan kontrollere, om skimmelsvamp har påvirket lejeren og dennes familie. En bestemmelse af antistofferne over for skimmelsvamp viser kun, at personen er eller tidligere har været udsat for skimmelsvampe, og siger intet om personen er rask eller syg. Antistofferne findes også hos raske og kan ikke tages som tegn på påvirkning af kroppen fra den pågældende svamp."

Til sidst i ministerens svar skriver hun, at "Lejeren bør henvende sig til sin læge, hvis han/hun har symptomer, der er mistanke om kommer fra udsættelse for skimmelsvampevækst i boligen. Lægen vil så undersøge patienten nærmere".

"Udenomssnak"

Annette Duus i Sønderborg har oplevet et skimmelhelvede på sin egen krop. Hendes familie ligeså. Hun giver ikke meget for Sundhedsstyrelsens svar til LLO.

"Jeg mener at det er en omgang udenomssnak, der kommer fra Sundhedsstyrelsen og at den vage udmelding fra ministeren er tydelige tegn på at de enten:

1) ikke har fattet hvilket væsen skimmelsvampen er, og hvor omfattende skader, den er i stand til at tilføje mennesker. eller;

2) at de netop har kendskab til de katastrofale følger der kommer i kølevandet på et bekendtskab med skimmelsvampen - og dermed også hvilke økonomiske forhold, der vil følge med. Både genhusningen, skadesudbedringen og ikke mindst den langsomme og dermed dyre proces, der følger hermed.

Åh, hvor jeg ønsker der ville komme langt mere hjælp til alle dem, der lider på den konto. Det er et sandt mareridt."

KJH

Brev fra lejer på vej til at flytte



"Udlejer kan vel ikke forlange, at lejligheden er i bedre stand, end da jeg flyttede ind?", spørger et medlem på vej til at flytte. "Nej", svarer LLO's jurist (Arkivfoto).

Hej LLO!

Jeg har lejet en bolig for 2 år. Siden jeg flyttede ind, er der kommet ny ejer, og lejeboligerne bliver lavet om til ejerboliger. Jeg skal være ude 1/9-16, og mit spørgsmål går på, om de må fremvise lejligheden inden jeg er flyttet ud? Hvis jeg opsiger den før tid, er det så juridisk gældende at gøre det på mail? Der var en masse huller i væggene, slidte gulve m.v., som jeg har taget billeder af - de kan vel ikke forlange, at den er i bedre stand, end da jeg flyttede ind?

Med venlig hilsen
Janne

Svar:

Hej Janne!
Tak for din mail.

Når du har indgået en tidsbegrænset lejeaftale, har du som udgangspunkt ikke ret til at opsige

lejemålet før lejeperioden ophører, medmindre det er aftalt. Hvis det fremgår af lejekontrakten, at du har ret til at opsige lejemålet, skal du være opmærksom på, at du kan kun opsige lejemålet pr. e-mail, hvis I har aftalt udveksling af digitale dokumenter i lejekontrakten. Jeg vil anbefale, at du sender din opsigelse både som anbefalet brev og med almindelig brevpost, eller at du får en afleveringskvittering på posthuset, når du sender din opsigelse.

Hvis udlejer ønsker adgang for at fremvise lejligheden efter at lejemålet er opsagt, skal du give ham adgang. Udlejer har ret til at vise lejligheden frem i henhold til lejelovens regler.

Du hæfter for betaling af husleje i opsigelsesperioden, men udlejer skal bestræbe sig på at genudleje lejemålet.

Udlejer kan ikke kræve, at du afleverer lejemålet i bedre stand end den, hvor du overtog det lejede.

Med venlig hilsen
Rikke Daugaard Jepsen,
Jurist, servicekontoret i Aarhus

VI LEJERE

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

Mail: llodk@llodk.dk

Henvendelser vedr. abonnement: llodk@llodk.dk

Ansv. redaktør: Kjeld Hammer (DJ) – e-mail: Kjhammer@mail.dk Deadline for næste nummer: fredag d. 1. juli 2016.

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

Oplag: 85.000 Tryk: Color Print · Forsidefoto: Folketinget og Nationalbanken