

VILEJERE | 04

NOVEMBER 2017

www.llo.dk



Boligmangel?

- Jamen
det er kommunens
skyld

Fra ghetto-liste
til venteliste

LLO i forandring



STEM FOR POKKER

21.

NOVEMBER!

Kære læser og kære medlem!

Ja, undskyld den lidt bastante opfordring. Men den skyldes, at valget til kommuner og regioner tirsdag d. 21. november er så pokkers vigtigt for os alle – uanset om man stemmer til venstre eller højre.

Det er landets 98 kommuner, der bestemmer børnepasning, socialpolitik, ældrepleje, hjemmehjælp, folkeskole, beskæftigelse, kultur, trafik og skat. Men hvad man måske ikke lige tænker på i hverdagen er, at det også er de valgte politikere i byråd og kommunalbestyrelser, der afgør hvor mange eller hvor lidt penge, der skal bruges på f.eks. nye almene boliger. Lidt provokerende kan man sige, at hvis der mangler boliger der, hvor man bor, så er det kommunens skyld. Helt uden at provokere kan det fastslås, at kommunen under visse omstændigheder bestemmer din husleje fremover og bestemmer lejernes rettigheder i almindelighed.

Inde i bladet kan du læse mere om dette. Og du kan også læse om forskel i sagsbehandlingen på byfornyelsessager og genhusning - og dermed huslejen fremover.

Derfor er det vigtigt, hvem man stemmer på den 21. november. Og ikke mindst: at man overhovedet går hen og stemmer.

For det gør desværre alt for få. Ved kommunalvalget for fire år siden stemte kun 71,9 pct. og i København var det kun 61,2 pct. – det laveste i hele landet. Helt anderledes var det ved folketingsvalget i 2015. Her stemte 85,9 pct. af københavnernes. I virkeligheden kan man sige, som også flere valgforskere har påpeget, at det burde være omvendt. Det burde være sådan, at de fleste af os stemmer ved valget til kommuner og regioner, fordi det er her, de fleste beslutninger træffes, som vedrører vores hverdag.

For nok sætter Folketinget de overordnede rammer, men det er de folkevalgte i kommunerne, der fører beslutningerne ud i livet.

Og netop det forhold er nok en ekstra tanke værd, når du sætter dit kryds d. 21. i denne måned.

LLO I FORANDRING

Det er ikke hver dag, vi trækker paralleller mellem verdenslitteraturen og vores hverdag i LLO. Men det skete på hovedbestyrelsens møde i Nyborg d.2. september, da et gennemarbejdet debatoplæg om landsorganisationens fremtid blev lagt frem og diskuteret for første gang. På en seriøs baggrund kunne vi konstatere - med et citat fra litteraturen - at "klokkerne ringer for LLO".

Det korte af det lange er, at nye generationer af medlemmer stiller nye krav. Der er behov for at professionalisere og skarptskære den rådgivning, der er nødvendig. Strukturen skal ændres, noget skal væk eller erstattes, visse dele cen-

traliseres. Men det meste beholdes. Og så skal vi bekræfte hinanden i LLO's gode gamle værdier og kultur.

Nu skal så debatoplægget ud i landet og diskuteres i alle de organisatoriske led af LLO. Derefter vil hovedbestyrelsen konkludere på det videre forløb og iværksætte de tiltag, der er nødvendige. Alt sammen i en demokratisk proces. For – som det også blev sagt – så er netop det, demokratiet, en uomgælig del af vores værdier i LLO.



Helene Toxværd, næstformand Poul Munk og LLO's advokat, Jakob Busse, udenfor Københavns Byret efter sagens behandling.

LLO vinder 670.000 kr. tilbage fra Danske Lejere

LLO's formand: "Kupforsøget mislykkedes". Dom i Københavns Byret om kontingenter og ulovlige indkaldelser til generalforsamlinger

Fredag den 18. august 2017 blev der afsagt dom i Københavns Byret i sagen, hvor LLO på vegne af to lokalafdelinger har krævet 670.000 kr. tilbagebetalt fra Skive-Morsø Lejerforening, tidligere LLO Skive - nu en del af Danske Lejere.

Sagen skyldes at Skive-Morsø lejerforening, havde opbevaret LLO Aarhus og LLO Randers/Djurslands egenkapital og kontingentindtægter. Efter at samarbejdet imellem disse to afdelinger ophørte, var der uenighed om, hvem disse midler skulle udbetales til.

Ulovlige indkaldelser

Danske Lejere havde forsøgt at indsætte/sammensætte bestyrelser, som var mere venligt stemt overfor Danske Lejere, ved at lave ulovlige indkaldelser til generalforsamlinger. Kort tid herefter forsøgte disse "bestyrelser"

at ophæve tilknytningen til LLO (i Aarhus blev ophævelsen endda fremsendt af et ekskluderet medlem). Det var LLO's vurdering, at dette ikke var i overensstemmelse med LLO's vedtægter (love) eller den almindelige foreningsret.

Københavns Byret giver med dommen LLO's hovedbestyrelse ret i dens opfattelse af, hvem der retmæssigt udgør bestyrelserne i hhv. LLO Aarhus og LLO Djursland og dermed også, hvem der er berettiget til kontingentopkrævninger på i alt 670.000 kr., penge der siden konflikten opstod har været deponeret hos Danske Lejeres advokatfirma.

LLO-formanden: Kupforsøget mislykkedes

LLO's Landsformand *Helene Toxværd* siger i anledning af dommen:

"Vi glæder os naturligvis over udfaldet.

LLO har aldrig været i tvivl om, at de deponerede penge burde have været udbetalt til vores afdelinger fra starten af. Foreningsretten er og har efter vores mening været helt klar og at Skive-Morsø Lejerforening/Danske Lejere ikke har villet erkende dette, må siges at have været dem nogle dyre lærepenge, da de udover tilbagebetalingen også skal betale omkostninger på over 80.000 kr.

I LLO glæder vi os over afgørelsen og over, at kupforsøget mod vores afdelinger ikke er lykkedes og vi ser frem til, at vores lokale afdelinger nu får deres penge og kan fortsætte deres arbejde til gavn for lejerne."

LLO's modpart har valgt at anke sagen til Østre Landsret.

SE OGSÅ ARTIKLEN SIDE 18.

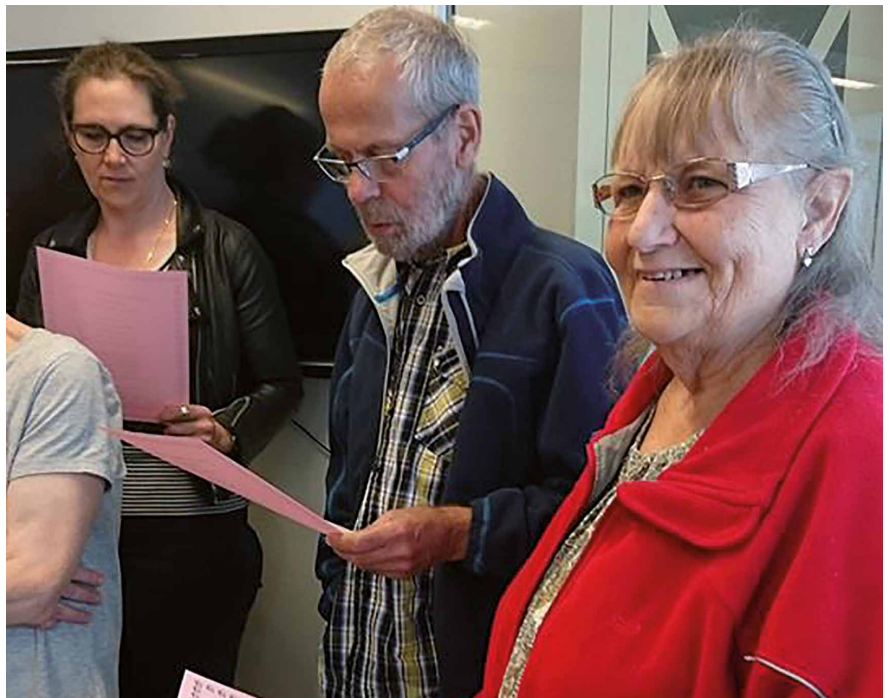
AARHUS:

Nyt fælleskontor i Risskov

LLO-afdelingerne i Aarhus og Randers/Djursland samt Esbjerg & Omegn er gået sammen om et nyt fælleskontor på Arresøvej 6 i Risskov. 30. august var der indvielse og reception, hvor Aarhus-rådmand *Thomas Meddom* klippede snoren til trappen og talte for de godt 40 fremmødte medlemmer, samarbejdspartnere, lokale politikere og ansatte.

Meddom understregede betydningen af, at LLO er repræsenteret lokalt i Aarhus, hvor boligmarkedet er presset og udlejere har brug for at blive holdt i ørerne. Aarhus må og skal have fokus på mangfoldighed og udvikling og frem for alt på at få bygget flere billigere boliger, sagde han. "Vi har ca. 4.000 unge, der står og mangler boliger og huslejen i Århus sprænger rammerne for, hvad der er rimeligt. Der er afsat penge i budgettet til 3.000 nye almene boliger over de næste 4 år, men det er langt fra nok", sagde rådmanden.

Dorthe Kruse fra LLO Randers/Djursland havde skrevet en sag i dagens anledning på melodien "Jeg en gård mig bygge vil".



KJH Der var fællessang og reception på det ny fælleskontor

HORSENS:

LLO-kritisk advokat får bøde nr. fire på tre år

Horsens-advokaten *Tim Henry Haarbo*, har 31. august fået en stor bøde på 100.000 kr. af Advokatnævnet for groft at have tilsidesat god advokatskik i en sag om en ejendomshandel. Det er den fjerde bøde, Haarbo får af Advokatnævnet på godt tre år.

Det var Haarbo, der i 2013 forsøgte at få gjort LLO-formanden i Horsens, *James Arbøl*, inhabil som lægdommer ved boligretten i al fremtid. Men ved retten i Horsens tabte han sagen med et brag. I retten påberåbte Haarbo sig intet mindre end Den Europæiske Menneskerettighedsdomstol, da han forsøgte at overbevise dommerne om Arbøls

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

Advokat Tim Henry Haarbo er tidligere ved Advokatnævnets kendelse af 23. maj 2014 pålagt en bøde på 20.000 kr., ved kendelse af 16. november 2015 pålagt en bøde på 60.000 kr. og ved kendelse af 27. februar 2017 pålagt en tillægsbøde på 20.000 kr. Sidstnævnte kendelse af 27. februar 2017 er indbragt for domstolene og indgår ikke som en del af sanktionen mod advokaten i denne sag.

KJH

Kvinde bliver ny topchef for IUT

Den internationale lejerbevægelse, IUT, har fået ny, svensk generalsekretær. Det er *Annika Wahlberg*, som 15. august afløste landsmanden *Magnus Hammar*. Han tog i sommer afsked med IUT efter 18 år som en internationalt respekteret generalsekretær.

Annika Wahlberg vil som Magnus Hammar få fast base i sekretariatets hovedkvarter i Stockholm. KJH

Skimmel-status i Hedensted, Horsens, Vejle og Sønderborg

LLO-formand *James Arbøl*, Horsens, og regionsformand *Gitte Larsen* har i forening bedt en række jyske kommuner svare på, hvordan de håndterer proceduren og sagsbehandlingen omkring skimmelsvamp. Det er der kommet nogle interessante og for det meste ganske positive svar på. "Noget har rykket sig omkring skimmelsvamp i kommunerne. Det er ikke længere bare hysteri og dårlig udluftning fra lejers side. Vi har fået flyttet nogle grænsepæle, men der er både stigning og fald i antallet af sager", siger James Arbøl. Her er nogle af de svar, der indkom:

Hedensted: Telefonkontakt indenfor 24 timer

Hedensteds borgmester, *Kirsten Terkilsen*, har tidligere fået kritik af Arbøl for kommunens langsomme håndtering af sagerne. Nu er der åbenbart kommet helt andre boller på suppen.

Hun skriver nu, at kommunen "bestræber os på at have telefonisk kontakt til lejeren inden for 24 timer efter en henvendelse er modtaget. Der foretages gerne et besøg i boligen, hvilket aftales med lejeren forud for evt. besigtigelse, der varsles med 14 dages varsel, jf. lovgivningen". Endvidere oplyses det, at kommunens ledelse har vedtaget, at der fremadrettet skal arbejdes forebyggende og opsøgende omkring sundhedsfarlige boliger. Kommunen vil gerne i dialog med Lejernes LO for at kunne yde bedre borgerservice, men også som et led i den fremadrettede, forebyggende og opsøgende indsats. En mødeinvitation er på vej herom" skriver borgmesteren til LLO.

Hedensted har haft 22 sager vedr. skimmelsvamp i 2016 og 26 sager i 2017 (pr. 27. september 2017).

Horsens: embedslægen for langsom!

Teknik- og Miljøforvaltningen i Horsens Kommune skriver på vegne af borgmesteren i et svar til LLO, at kommunen i 2016 havde 53 sager vedr. skimmelsvamp og pr. 12/10 i 2017 foreløbig 34 sager. Hvis denne tendens holder i de fugtige efterårsmåneder og starten på vinteren 2017, vil der være tale om et pænt fald.

Nok så interessant er kommunens svar vedr. brug af embedslægen.

Det er en regulær underkendelse af sagsbehandlingstiden hos embedslægen. I svaret skriver kommunen ordret: "Vi har endnu ikke oplevet sager, hvor vi har rettet henvendelse til embedslægen, da vi indtil videre har formået at samarbejde med lejerne om at finde en genhusningslejlighed. Denne procedure er nemlig hurtigere end at skulle vente på en embedslæ-



Skimmel i Vejle. Her Jellingvej 10



Skimmel i Hedensted. Her Barrit Langgade 22 i Barrit.

ges vurdering. På denne måde tager vi ikke chancer, hvis der er risiko for farer".

Vejle: LLO en medspiller

Vejle Kommune fik kraftig kritik af LLO Horsens for manglende svar og ageren i en konkret sag fra Vedelsgade 28. Efter et års passivitet konstaterede

LLO Horsens i august, at man ikke mere har tillid til Vejle Kommune. I oktober svarede kommunen på det generelle billede og rakte samtidig hånden frem til LLO. I perioden fra 1/1-2016 - 9/10-2017 er der modtaget 130 henvendelser - henholdsvis 80 i 2016 og 50 i 2017. Fortrinsvis gennem det til formålet udarbejdede anmeldelsesskema på Vejle Kommunes hjemmeside. "Såfremt det vurderes, at der er behov for en udtalelse vedrørende hvorvidt ophold i en bolig er forbundet med sundhedsfare, tager Vejle Kommune kontakt til embedslægen, hvorefter embedslægens anvisninger følges", skriver kommunen. Den anfører også, at Vejle Kommune "opfatter LLO som en medspiller med hensyn til at hjælpe borgere til bedre og sundere boliger".

Sønderborg: Markant stigning

Sønderborg Kommune oplevede en markant stigning i antal sager fra 2016 til 2017, fremgår det af et svar fra kommunen. Fra 83 afsluttede sager i 2016 til ca. 80 i dette års første ni måneder. Embedslægen kontaktes kun i de sager, hvor kommunen "ikke selv kan lave en risikovurdering. Sønderborg kommune har nedsat en boligkommission, hvor der sidder en læge. Men vi kan komme ud for sager, hvor vi indhenter embedslægens vurdering. F. eks. sager med jordforurening (klorgasser)", skriver kommunen. Sagsbehandlingstiden er sådan, at "når kommunen får en telefonisk henvendelse, så aftales der med det samme en besigtigelsestid. Gerne inden for 14 dage, hvis det passer både os og lejeren. Vi ønsker at have ejeren med, og vil lejeren tillade at ejeren deltager, så får han typisk et varsel på 1 uge. Tagervi prøver på stedet, så går der typisk 14 dage inden der er et resultat, som danner grundlaget for besigtigelsesrapporten. Er der ingen sundhedsfare, afsluttes sagen. Ellers forsætter sagen med et evt. påbud, udbedring eller kondemnering og flytning af lejeren".

Arbøl: Der males bare over

James Arbøl roser Sønderborg Kommune for at have en boligkommission. "Det ses desværre kun sjældent i Jylland nu til dags", siger han. Generelt gætter han på, at stigningen i antallet af skimmelsager handler om manglende vedligeholdelse og at udlejer blot maler over, inden en ny lejer flytter ind. Derfor vil han også gerne vide præcist, hvilke krav kommunerne stiller efterfølgende, når man har opdaget skimmelsvamp.

Er du nervøs for en stor flytteregning nu

- eller når du flytter ud igen?

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

Indflytningssyn (senest en uge efter overtagelsen)

Vi kommer ud og besigtiger din lejlighed.
Vi gennemfotograferer lejligheden som dokumentation.
Vi gennemgår lejligheden grundigt for fejl og mangler.
Vi skriver til din udlejer, hvad vi mener, der skal sættes i stand, og hvad du ikke hæfter for ved fraflytning.
Du får billeder og rapport udleveret på CD-ROM.

Vejledende flyttesyn

Vi kommer ud og besigtiger din lejlighed.
Vi gennemfotograferer lejligheden som dokumentation.
Vi vurderer, hvor meget du skal sætte i stand.
Vi rådgiver dig om, hvordan arbejderne skal udføres.
Vi rådgiver dig om, hvilke krav du kan stille til håndværkere.
Vi laver en skriftlig rapport for at undgå en stor flytteregning.
Du får billeder og rapport udleveret på CD-ROM.

Flyttesyn med udlejer

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

Prisen pr. syn, om det er indflytningssyn, vejledende flyttesyn, eller flyttesyn med udlejer, er fra 2.950 kr. inkl. moms, hvis du er medlem af Lejernes LO Hovedstaden. Læs mere om flyttesyn, priser og mulige rabatter på www.lloh.dk

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



Konsulent i "marken" for en lejer på Frederiksberg

Tidl. viceborgmester bliver ny direktør for udlejerne

De danske udlejere i Ejendomsforeningen Danmark har fået ny adm. direktør. Det er *Jannick Nytoft*, der tiltræder 1. december og kommer fra en stilling som adm. direktør i DVCA, der er brancheorganisation for venture- og kapitalfonde samt business angels. Tidligere har han været "politisk chef" i PenSam og kommunikationschef i Plastindustrien i Danmark. Den ny direktør har også egne erfaringer med praktisk politik, idet han tidligere var viceborgmester i Albertslund, valgt af Venstre. Ejendomsforeningens formand, *John R. Frederiksen*, siger om sin egen forenings fremtid, at "målet er at blive endnu mere åben, dynamisk og professionel".

KJH

Udlejerne vil forringe erhvervslejernes vilkår

Udlejerne i Ejendomsforeningen Danmark begræder, at det stadigvæk ikke er lovligt at lave ubegrundede tidsbegrænsninger i erhvervslejemål på trods af, at erhvervsstyrelsen sendte et sådan forslag i høring i 2016. Efter protester fra Dansk Erhverv, De Samvirkende Købmænd, Håndværksrådet og LLO m.fl. blev forslaget droppet.

Udlejerne har dog ikke opgivet kampen for at forringe erhvervslejernes vilkår (se Ejendomsforeningens medlemsblad "Huset" nr. 5, august 2017). De har endda oprustet med nedsættelse af "Foreningsudvalget for retail". Deres holdning er, at tidsbegrænsninger er gode, fordi de giver mulighed for at sikre "et aktuelt udvalg af butikker", og at den nuværende lovgivning "spænder ben for de internationale lejere, som gerne vil ind på det danske marked, fordi der er så relativ lav udskiftning af lejere i langt de fleste shoppingcentre." Med andre ord skal de danske lejere ud, fordi udlejer ikke længere vil have dem som lejere.

LLO mener ikke, det er rimeligt at erhvervslejere, der har kæmpet for at opbygge en forretning, skal være overladt til udlejers nåde, når en kontrakt skal genforhandles eksempelvis hvert 5.-10. år.

A.S.

BREVKASSE HVAD NU LLO?

BOR JEG TIL LEJE PÅ EN UDLØBET KONTRAKT?

Hej LLO,

Situationen er den, at jeg har underskrevet en lejekontrakt for en periode på 2 år. Dette ifølge §11 i vedsendte lejekontrakt. I lejeperioden snakkede vi om en forlængelse, men der er aldrig lavet eller underskrevet en ny kontrakt.

Hvad betyder dette for mig, i forhold til, at jeg ønsker at forlænge lejemålet?

Jeg har vedhæftet kontrakten og mailkorrespondancen mellem undertegnede og min udlejer.

Et enkelt lille punkt som undrer mig: I lejekontrakten § 2 står der, at lejemålet fortsætter til det opsiges.

Men sagen er kort og godt: hvordan er jeg stillet, og hvordan er udlejer stillet i denne situation?

Mvh. Jesper

Svar fra LLOH: Kontrakten er forlænget

Kære Jesper

Tak for din mail. Når man flytter ind på en tidsbegrænset kontrakt, skal man i henhold til kontrakten fraflytte af sig selv, når tidsbegrænsningen udløber. Gør man ikke det, har udlejer en måned efter tidsbegrænsningens udløb til at opfordre dig til at flytte.

Hvis du ikke har hørt noget fra udlejer i denne periode, fortsætter du bare på din gamle kontrakt, men uden tidsbegrænsning.

I løbet af lejeperioden kan parterne aftale en forlængelse af lejekontrakten. En sådan forlængelse behøver ikke at være indgået på en særlig lejeaftale, men kan sagtens ske pr. e-mail.

I dit tilfælde kan jeg se, at du har skrevet til udlejer og spurgt om en forlængelse på et år, og at udlejer har svaret bekræftende. Det er derfor min opfattelse, at kontrakten er forlænget, og at du skal fraflytte ved udgangen af din nye lejeperiode, medmindre du bor der mere end en måned efter den nye udløbsdato, eller at du indgår en ny aftale med din udlejer.

Det er korrekt, at der i standardlejekontraktens §2 står, at lejemålet løber til det opsiges. Men længere nede i §2 fremgår, at dette kun gælder, hvis der ikke er andet aftalt i §11. I §11 i netop din kontrakt fremgår det, at lejemålet er tidsbegrænset, og det har forrang for det almindelige princip i §2.

Med venlig hilsen,
Kirstine K. Knudsen, Medlemsrådgiver stud.jur.

FRA BORGENS VERDEN... OG FRA VORES:

7 boligpolitiske forslag

Regeringen har d. 2. oktober fremlagt sit lovprogram for folketingsåret 2017/2018. Der er ikke mindre end 7 boligpolitiske lovforslag, der skal behandles. Der er også et par forslag, som vi havde forventet skulle komme, der ikke er blevet til noget i denne omgang, herunder en sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven samt en evaluering af lejelovsændringerne fra 2015, der skulle evalueres efter to år. Det ser dog ud til, at lejelovsevalueringen bliver foretaget, men der lægges ikke op til lovændringer i den forbindelse.

Nye regler for andelshavere

Regeringen foreslår en gennemførelse af de anbefalinger, som et udvalg under regeringen har foreslået for at "sikre ansvarlig drift af andelssektoren". Arbejdsgruppen mener, der skal laves en begrænsning af hvor risikofyldte lån en andelsboligforening må tage ved stiftelsen, hvilket vi også synes er fornuftigt. Gruppen har også anbefalet, at der skal være klarhed over de rettigheder, de tidligere andelshavere vil have ved konkurs, men kæden hopper af, da de anbefaler en ny og dyrere lejefastsættelsesform i dansk ret, nemlig at "lejen fastsættes som et gennemsnit af beløbet for boligafgiften i andelsboligen i for eksempel de seneste 3-5 år, dog som minimum den leje, som kan opkræves i henhold til lejelovgivningen"

Sådan et tiltag vil forhøje huslejen og gøre reglerne langt mere komplicerede. Dette står i klar modstrid med Folketingets generelle bestræbelser på at forenkle lejelovene.

Ændringer i ejerlejlighedsloven

Regeringen har nedsat et udvalg, der skal kigge på en revidering af ejerlejlighedsloven, herunder en mulighed for at lade flere boligtyper overgå til at blive ejerlejligheder, deriblandt andelsboliger og udlejningsboliger i ældre udlejningsejendomme. Udvalget har endnu ikke færdiggjort sit arbejde, hvor LLO også er repræsenteret. Fordi udvalget endnu ikke har kommet med en konklusion, så vi ved endnu ikke præcist, hvad en lovændring vil indeholde. Vi følger udviklingen tæt, da der kan være tale om meget betydelige ændringer i udbuddet af betalelige boliger.

Ændringer i almenlejeloven (billige boliger)

Regeringen har kigget på muligheden for at gøre flere boliger billigere. Desværre er flere af de tiltag der foreslås ikke nogle, LLO kan støtte, da regeringen blandt andet ønsker at nedsætte boligstandarden for nybyggeri, kombinere ældreboliger med udslningsboliger, og lade almene boliger blive solgt til private udlejere - på trods af beboerens protester. Særligt det sidste forslag vil ikke gøre boligerne billigere og fuldstændigt sætte beboerdemokratiet ud af kraft. Hvis man ikke kan bestemme, om man vil overgå til en privat udlejer, hvilken betydning har beboerdemokratiet så?

Øvrige forslag

Desuden er der fremsat forslag om digitalisering af kommunikation i lejeforhold, byfornyelse, friplejeboliger og korttidsudlejning (bl.a. Airbnb).

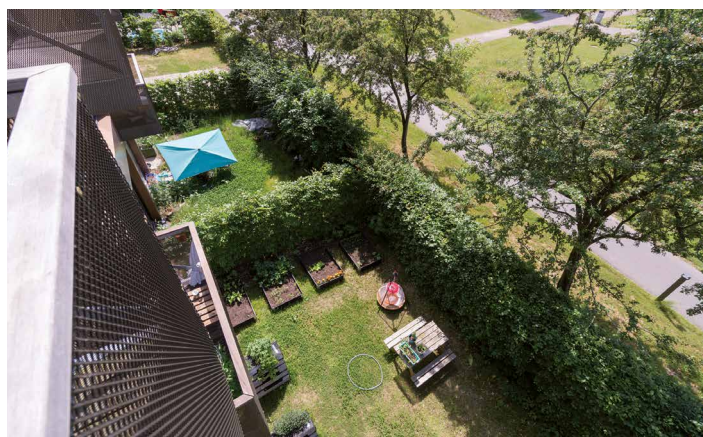
RENOVERING

AF KJELD HAMMER FOTO: CARSTEN INGEMANN OG BOLIGFORENINGEN ÅRHUS OMEGN



FRA GHETTOLISTE TIL VENTELISTE

Rosenhøj i Viby ved Aarhus har gennemgået en total forvandling, der har gjort en stor forskel for dens beboere. Nu er renoveringen blevet et forbillede i den almene boligsektor.



De nye altaner sammen med de gamle glasinddækkede giver et fint lys i boligernes opholdsrum. Ved jorden er der nye gård-og haverum.

Borte fra ghettolisten. Beboere der hygger sig på en helt anden måde end før. Et personligt engagement i området, hvor de ens blokke fra 1960'erne nu indgår i et åbent, levende og mere trygt miljø.

Resultat: mønstret med fraflytninger er afløst af en tilstrømning til ventelisten. Ghettolisten er fortid og i dag fortæller en lang venteliste om en stor renoverings-succes i den almene boligsektor.

Total forvandling

Den almene bebyggelse Rosenhøj i Viby ved Aarhus har i en fem år lang proces gennemgået en total forvandling. Så stor, at byggeriet og Boligforeningen Århus Omegn løb med den særlige jubilæumspris, da Renoverprisen 2017 blev uddelt i august til Danmarks bedste renoveringer.

Det skorter da heller ikke med lovord i begrundelsen for, at det netop blev Rosenhøj, der fik jubilæumsprisen for Danmarks bedste almene renovering i konkurrence med 80 andre byggerier. "En helstøbt præstation, som viser et samarbejde mellem boligforeningen, rådgivere og de udførende, når det er bedst", skriver nomineringsudvalget i sin udførlige begrundelse, der slutter sådan her: "RESPEKT! Boligbyggeriets gule førertrøje til den almene sektor".

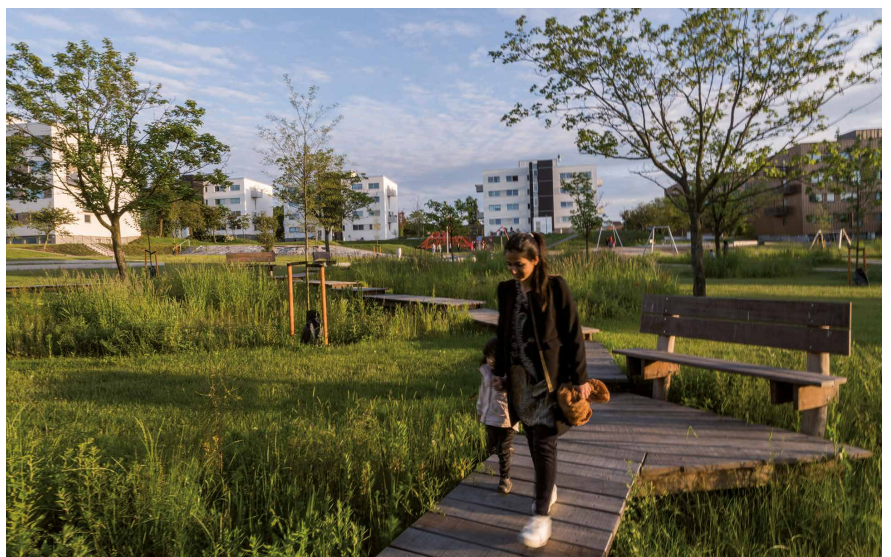
Udkig, liv, tryghed

Hvad er det så, der har forvandlet Rosenhøj til Nyt Rosenhøj?

Oprindeligt var alle blokke ens, lå i samme retning og skabte et lukket, monotont område. I fire af de store blokke, der før lå som en mur og lukkede af mod omgivelserne, er der nedrevet opgange, så der nu står mindre punkthuse tilbage. Samtidig er der skabt forbindelse mellem bebyggelsen og området udenfor. 22 nyopførte rækkehuse i tegl omslutter sammen med de bevarede blokke nye gård- og haverum. De før så lukkede gavle er åbnet med vinduer og altaner. Med andre ord: udkig og liv fra nye vinkler og mere tryghed i tillægsgevinst. Der er anlagt fælles torve, pladser og stisystemer i et vellykket forsøg på at åbne boligområdet op mod det omkringliggende samfund.

Tilgængelighed for kørestolsbrugere

Hver fjerde bolig – 191 i alt – er med bredere døre og fornyelse af badeværelser blevet gjort tilgængelig for kørestolsbrugere, så ældre, gangbesværede beboere kan blive boende. Facaderne, der før havde en udstråling som en "størknet strandbred" er blevet højisoleret og nye materialer bryder nu områdets tidligere "arkitektoniske armod og tristesse", som nomineringsudvalget skriver. Det fremhæver også, at de nye altaner sammen med



De renoverede boligblokke, 22 nyopførte rækkehuse og nye gård- og haverum har gjort Rosenhøj til et attraktivt sted med lange ventelister.

RENOVERING



Før og nu: Parkeringen er fjernet fra områdets midte, der nu er en fælles park.

de gamle glasinddækkede giver et fint lys i boligernes opholdsrum, ligesom et nyt ventilationsanlæg har givet indeklimaet et markant løft. På taget er der nu solceller. Tilsammen er energiforbruget til opvarmning sænket med 50 pct.

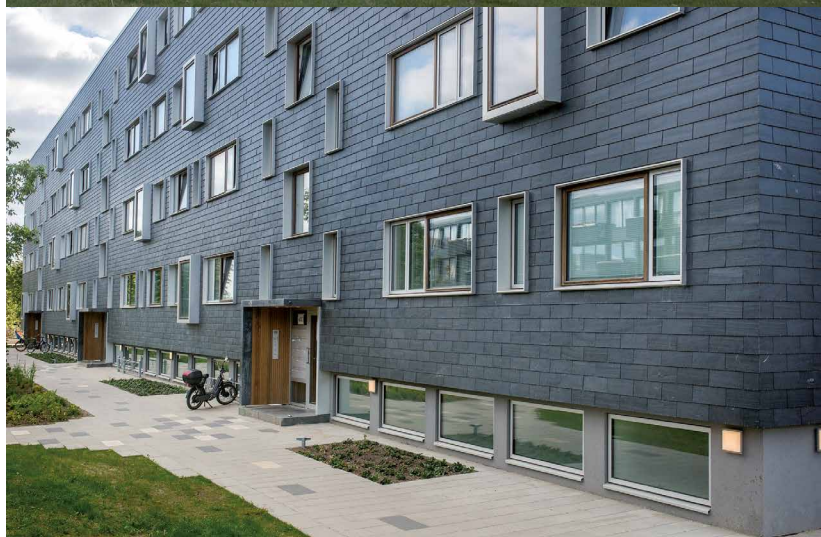
Nye vejnavne

Hele vejen igennem har beboere været inddraget. Opbakningen til helhedsplanen i sin tid var imponerende. Af 41 pct. fremmødte tilkendegav 91 pct. deres opbakning. Det skal med, at beboerne også har været meget igennem med støv og støj i månedsvi. Men det har også skabt "ejerskab" til projektet. De har selv valgt inventar til de nye gårdrum. Slutresultat: god stemning og en byggeplads stort set uden hærværk. Sidegevinst: 42 arbejdsløse beboere har været igennem konkrete beskæftigelsesforløb under renoveringen med bl.a. praktikpladser og lærlingeforløb.

Og som det helt langtidsholdbare: nye vejnavne. Hvor man før boede i blok 9, 2. sal th. bor man i dag på adressen Rosenhøj Bakke nr. 20, 2.sal th. "Det gør en kæmpeforskel for den enkelte beboer, når de f.eks. i skolen skal forklare, hvor de bor", siger nomineringsudvalgets panel af eksperter.

200 projekter indstillet

Den "store" renoveringspris gik til den gamle landsby-skole i Nr. Vium. I år var 200 projekter indstillet til de to priser. I udskilningsløbet var der til sidst seks projekter til den "store" pris og tre til Jubilæumsprisen. Her var også ungdomsboligerne i Sankelmarksgade i Aalborg og Sorgenfrivang i Virum nomineret. Et valgkollegium bestående af 70 udpegede personer fra byggebranchen kårede de endelige vindere ved en anonym afstemning. Iblant dem var LLO's formand, *Helene Toxværd*.



Før og nu: Facaderne, der før havde en udstråling som en "størknet strandbred", er blevet højisoleret.

Griske udlejere koster Holstebro-lejere dyrt

For 7 år siden afskaffede byråds-flertallet
huslejereguleringen. Det mærkes.

Holstebro Byråds uvilje mod at indføre huslejeregulering i kommunen - sådan som det praktiseres i 79 andre kommuner - koster de private lejere i byen dyrt, mener LLO i Holstebro. Senest har 53 lejemål i Brænderigården fået varslet en huslejestigning på 11 pct.

Intet skete

Problemet er ikke nyt. Det har LLO sagt siden det borgerlige flertal i byrådet afskaffede reguleringen og i stedet lod huslejen fastsætte efter det lejes værdi. Det er nu 7 år siden. Dengang skete det imod stemmerne fra Socialdemokratiet, SF og de Radikale. Da flertallet skiftede for fire år siden, og byen fik rødt flertal og socialdemokratisk borgmester, troede mange lejere, at nu ville lejereguleringen komme tilbage. Men det skete ikke.

Borgmesteren: analyse nødvendig

Og står det til byens borgmester, H.C. Østerby (s), seks uger før kommunevalget, er der lange udsigter.

Til Holstebro Dagblad siger han: "Jeg er ikke blevet konfronteret med, at der skulle være nogle ublu huslejestigninger". Han kender ikke til stigningerne i Brænderigården og siger om problemstillingen: "Hvis jeg skal forholde mig til det, skal vi først have lavet en analyse af huslejeniveauet, så vi har et kvalificeret beslutningsgrundlag".

7.900 kr. for 100 kvm.

I Brænderigården mener flere lejere, at den analyse kunne borgmesteren jo have lavet hvert kvartal de sidste syv år efter at det borgerlige flertal - imod hans ønske - afskaffede huslejereguleringen. De vil gerne lægge tallene frem på deres egen stigning. Den varslede huslejestigning på 11 pct. giver en husleje på 950 kr. pr. kvm. pr. år, altså 7.900



Holstebro Midtby. Kommunens private lejere er ringere stillet her end i 79 andre kommuner.
(Foto: Holstebro Kommune)

kr. pr. måned for 100 kvm. LLO indbragte sagen for det lokale huslejenævn, der består af tre personer, men fik ikke medhold. Det hænger netop sammen med, at huslejenævnet kun tager stilling til det lejedes værdi, når huslejereguleringen er afskaffet. Hvis denne fortsat havde været gældende, måtte huslejen (og dermed også stigningen) kun dække omkostningerne og et tillæg til vedligeholdelse og afkast. Sådan er det i 79 af landets kommuner. Men altså ikke i Holstebro. I en anden ejendom ved Enghavevej er huslejen op til 1200 kr. pr. kvm. årligt, svarende til 6.000 kr. om måneden for 60 kvm.

Socialdemokrater uenige

LLO-formand Ole Schunck mener, at nogle udlejere - udefra - simpelthen er for "griske".

Op til valget d. 21. november har SF sat sagen højt på dagsordenen og vil have genindført huslejereguleringen. Partiet fremhæver - som LLO - at højere huslejer også betyder højere udgifter til boligsikring for kommunen og skatteyderne. Socialdemokraterne på rådhuset er åbenbart uenige. I valgkampen for fire år siden sagde den daværende gruppeformand i byrådet, Niels Ulrik Nielsen, til Vi Lejere: "Så når vi vinder valget - så tænker jeg, at vi kan sikre boligreguleringsloven indført igen i Holstebro Kommune. Her klynker vi meget over, hvad regering og regionsråd gør imod os. Vi kritiserer, at de skader vores mulighed for at udvikle os. Men omkring boligreglerne er den en sag, hvor vi helt selv har bestemt at melde os ind i udkantsdanmark".

SE OGSÅ SIDE 15

NÅR DU FLYTTER IND: HUSK AT DOKUMENTERE

En god fraflytning starter ved din indflytning!
Udlejer skal indkalde til indflytningssyn og lave rapport.
Du har 14 dages indsigtelsesfrist. Skriv og fotografer!



Af **Katrine Sparrewath
Nielsen,**
Jurist i LLOH

Lejemålets tilstand ved indflytning

Allerede når du underskriver en lejekontrakt, skal du i gang med at udøve dine lejerettigheder. Selv om du står i flytterod til halsen er det vigtigt, at du får dokumenteret dit nye lejemåls stand. Ved stand menes både mangler som fx et manglende dørtrin og lejemålets generelle tilstand. Det kan fx være en konstatering af, hvornår der sidst er malet i lejligheden. Det er ligeså vigtigt at foretage en gennemgang af lejemålets stand ved indflytning, som det er ved fraflytning. Det er en almindeligt forekommende forglemmelse, at man i glæden over at have fået et lejemål kun får dokumenteret konkrete mangler - og ikke selve standen af lejemålet. Ordentlig dokumentation er med til at forhindre konflikter om istandsættelse ved en fraflytningssituation, der mange gange kan ligge år ude i fremtiden.

Obligatorisk indflytningssyn

Udlejere, der udlejer mere end én lejlighed, har i dag pligt til at afholde indflytningssyn. Reglerne gælder for lejeaftaler indgået efter 1. juli 2015. Udlejere, der udlejer én lejlighed, et værelse, eller som fremlejer en lejlighed, har ikke pligt til at afholde et syn. Men det er fortsat lige vigtigt, at lejemålets stand bliver fastslået for at forhindre konflikter ved fraflytning.

Udlejer indkalder og skriver rapport

Hvor der skal afholdes syn, er det udlejers pligt at indkalde hertil. Synet skal afholdes i forbindelse med indflytning. Det betyder, at det skal afholdes så tæt på den faktiske indflytning som muligt. Hvis lejer deltager på synet, skal rapporten udleveres på synet, ellers skal den sendes til lejer senest 2 uger efter afholdelsen af syn. Rapporten skal indeholde en beskrivelse af eventuelle mangler i lejemålet og samtidig en beskrivelse af den generelle tilstand. Man

kan evt. vedlægge fotodokumentation til rapporten. Pligten til at udarbejde rapporten påhviler udlejer, hvorfor det er udlejer, der i sidste ende bestemmer, hvad den skal indeholde. Rapporten kræver ikke enighed mellem lejer og udlejer. Derfor er lejers underskrift heller ikke en tilkendegivelse af, at man er enig i indholdet. Såfremt udlejer, der har pligt til at afholde syn, ikke afholder dette eller udlever rapporten, mister han retten til at stille krav om almindelig istandsættelse ved fraflytning. Det betyder, at man som lejer alene hæfter for krav, der udspringer af misligholdelse.

14 dages reklamationsret

Lejer har ret til, senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse, at påberåbe sig en mangel eller en anderledes beskrivelse af lejemålets stand. Denne ret gælder overfor alle typer af udlejere. Vær opmærksom på, at fristen kan begynde før din faktiske indflytning. Det er dig som lejer, der skal bevise, at du rettidigt har fremsendt en mangelsliste til udlejer. Vi anbefaler derfor, at du gør det skriftligt. Hvis du påberåber dig en mangel eller en anden beskrivelse end hvad der fremgår af indflytningsrapporten, er det vigtigt, at du sikrer dig bevis for at manglen består, fx ved at medsende fotodokumentation til udlejer. Hvis du ønsker, at udlejer i forbindelse med din indflytning skal udbedre en konkret mangel, skal den også med på mangellisten.

Ved uenighed

Er der tvist om konkrete mangler i lejemålet ved lejeforholdets begyndelse, kan man indbringe sagen for huslejenævnet. Dermed kan nævnets afgørelse betyde en ændring af indflytningsrapporten. Nævnet vil i sådan en situation også tage stilling til den faktiske tilstand af lejemålet.

Så husk, at en god fraflytning allerede starter ved din indflytning.

LLO-JURISTER SKRIVER PÅ SKIFT:



Anders Svendsen



Julie Colstrup



Jakob Møldrup-Lakjer



Ole Hansen



Rikke Daugaard Jepsen



Katrine Sparrewath Nielsen



KOMMUNEVALGET 21. NOVEMBER

AF JESPER LARSEN, CHEFØKONOM, LEJERNES LO



Skal det være ejerboliger, eller skal det være andelsboliger eller lejeboliger? Skal lejeboligerne være almene boliger eller skal det være privat udlejning? Valget den 21. november får stor betydning.



Den ændrede planlov gør det nemmere at bestemme, at der skal bygges almene boliger.

BOLIGMANGEL – JAMEN DET ER KOMMUNALBESTYRELSENS SKYLD

Det er flertallet i kommunalbestyrelsen, som bestemmer hvad og hvor meget, der skal bygges.

Det er det politiske flertal i kommunen, der bestemmer, om der skal bygges flere boliger i kommunen, hvor de skal bygges, hvor store boligerne må være og hvilke typer af boliger, der skal bygges.

For lejerner er det derfor væsentligt, hvad det politiske flertal vil!

Skal der bygges store lejeboligerne på mindst 110 m², eller skal det være mindre boliger på 50 m²? Skal boligerne ligge i udkanten, eller skal de ligge mere centralt i kommunen? Skal det være ejerboliger, eller skal det være andelsboliger eller lejeboliger? Skal lejeboligerne være almene boliger eller skal det være privat udlejning?

De almene er billigst

Lejere er som alle andre interesserede i boliger, der kan betales. De billigste nybyggede lejeboliger udbydes af de almene boligorganisationer. De kan bygge billige, fordi staten og kommunerne yder støtte til opførelsen af boligerne. På lang sigt ved alle, at ejerbo-

liger er den billigste, men hvad nytter det, hvis man ikke har råd til en ejerbolig.

En bolig til mig?

Derfor er det interessant for kommende lejere at vide, om deres kommune vil bygge boliger, de kan betale. Borgerne i kommunen vil gerne vide, om der bliver betalelige boliger til deres børn, eller om der bliver en betalig, mindre bolig, når man bliver ældre og enlig. For en lejerorganisation som LLO er det vigtigt, at kommunerne bygger boliger til den gruppe, der ikke har råd til at købe en bolig i ejerboligsektoren.

Kun få almene

Ser man på boligbyggeriet igennem de sidste 7 år, tegner der sig et klart billede. De borgerligt styrede kommuner bygger fortrinsvis private udlejningsboliger. Det almene nybyggeri står for en meget lille del af boligbyggeriet. Men det er også bemærkelsesværdigt, at de store socialdemokratiske kommuner

bygger rigtig mange private udlejningsboliger og ikke nær så mange almene boliger.

En del af årsagen er at finde i planloven, som tidligere gjorde det vanskeligt for en kommune at pålægge en developer at bygge almene boliger på en bestemt grund. Det har også en betydning, at jordpriserne kom så højt op, at de almene boligorganisationer ikke kunne bygge boliger indenfor det rammebælt, som Folketinget flertal havde sat for prisen på en almen bolig.

Valget bestemmer

Under SRSF-regeringen blev planloven ændret, så kommunen fra 2015 nemmere kunne bestemme, at der skal bygges almene boliger. Kommunalbestyrelserne fik mulighed for at fastsætte krav om, at op til 25 pct. af boligmassen skal være almene boliger ved lokalplanlægningen for nye boligområder. Så kommunevalget bestemmer stadig, om det politiske flertal i kommunen vil.

DEN VIGTIGE BOLIGREGULERINGSLOV

LLO har længe haft som mål at indføre boligreguleringsloven i alle kommuner, men hvad er boligreguleringsloven for noget og hvilken forskel gør den?

Flere rettigheder til lejerne

Boligreguleringsloven er en lov, der giver lejerne flere rettigheder end dem, der blot følger af lejeloven.

Det betyder særligt noget for reglerne om fastsættelse af husleje samt vedligeholdelsen og forbedringer af boligen.

Loven er indført for at sikre lederen en rimelig husleje, sikre en fornuftig vedligeholdelse af ejendomme, og at udlejer ikke kan lave en de facto opsigelse ved at ændre lejemålet ved "forbedringer" og deraf følgende lejestigninger.

Det er kommunen, der bestemmer om loven skal gælde eller ej. Derfor er det vigtigt for din stemmeafgivning ved kommunevalget, om den er indført allerede og hvis ikke, om kandidaterne så vil gøre det.

Hvad betyder boligreguleringsloven for lederen?

Her er lavet en gennemgang af udvalgte forskelle imellem boligreguleringslovens regler og lejelovens regler.

Her gælder loven ikke

Boligreguleringsloven gælder de fleste kommuner bortset fra: Billund, Fanø, Fredensborg, Greve, Herning, Holstebro, Ikast-Brande, Læsø, Mariagerfjord, Rebild, Ringkøbing-Skjern, Samsø, Solrød, Struer, Thisted, Tønder, Varde, Vesthimmerland og Ærø kommuner

	Med Boligreguleringslov	Uden boligreguleringslov
Husleje fastsættelse for større ejendomme	Huslejen må som udgangspunkt ikke overstige ejendommens driftsudgifter, lovbestemte afkast, og forbedringsforhøjelser.	Lejen må ikke væsentligt overstige "det lejedes værdi". Som fastsættes efter huslejenævnet skøn, ved tvist
Husleje fastsættelse for mindre ejendomme	Lejen må som udgangspunkt ikke væsentligt overstige den husleje, der bliver betalt for lignende lejemål i store ejendomme. (se ovenfor)	Samme som ved større ejendomme, i uregulerede kommuner (se ovenfor).
Huslejestigninger (større ejendomme)	<ul style="list-style-type: none"> Pligt til høring af beboerrepræsentationen inden varslings. Kan stige som driftsudgifterne stiger. Beboerrepræsentationen kan gøre indsigelse på vegne af samtlige lejere. 	<ul style="list-style-type: none"> Ingen pligt høring af beboerrepræsentationen Kan stige op til hvert andet år, når lejen er væsentligt lavere end "det lejedes værdi". Beboerrepræsentationen kan ikke gøre indsigelse på vegne af samtlige lejere
Huslejestigninger (mindre ejendomme)	<ul style="list-style-type: none"> Kan stige op til hvert andet år, når lejen er væsentligt lavere end lignende lejemål i større ejendomme i regulerede kommuner 	Som ovenfor.
Vedligeholdelse	<ul style="list-style-type: none"> Udlejer skal hensætte en del af lejeindbetalingerne til vedligeholdelse af ejendommen. Krav om vedligeholdelsesplan for ejendommen. 	<ul style="list-style-type: none"> Ingen krav om hensættelser til ejendommens vedligeholdelse. Ingen krav om vedligeholdelsesplan
Forbedringer (iværksættelse) For ejendomme med 4 eller flere beboelseslejligheder på varslings tidspunktet	Lejer kan gøre indsigelse over udførelsen af en forbedring, hvis den ikke er hensigtsmæssig.	Lejer kan ikke gøre indsigelse imod iværksættelsen.
Forbedringer (beløbsgrænser) For ejendomme med 4 eller flere beboelseslejligheder på varslings tidspunktet	Lejer kan kræve erstatningsbolig, hvis forbedringsforhøjelsen koster mere end 194 kr. (i 2017)	Ingen krav på erstatningsbolig.

Der er undtagelser til udgangspunktet, herunder gennemgribende moderniserede lejemål jf. boligreguleringslovens § 5, 2 leje og fri leje jf. LL § 53, stk. 3-5 fastsat efter det lejedes værdi, Driftsudgifter er defineret som skatter, afgifter, renholdelse, administration og forsikring, samt henlæggelser til vedligeholdelse af ejendommen, jf. boligreguleringslovens § 8, stk. 1. Jf. boligreguleringslovens § 18-18b (afhængig af ejendommstypen)

SAGDE JA TIL GENHUSNING MEN: LEJEN STEG FRA 5.000 TIL 12.000 KR

På Frederiksberg kan kommunen på denne måde slippe udenom genhusningsforpligtelsen. Lejeren har simpelthen ikke råd. Stor forskel på praksis i København og Frederiksberg.

Som omtalt på side 17, er der forskel kommunerne i mellem, når de skal behandle en byfornyelses-sag. Djævelen ligger som bekendt altid i detaljen, og detaljerne her besluttes i sidste ende af kommunalbestyrelsen. Så tænk dig om, inden du går i stemmeboksen ved kommunevalget.

Krav på en ny bolig, men...

Når en ejendom skal gennemgå et byfornyelsesprojekt, vil det ofte være nødvendigt, at lejerne fraflytter, enten midlertidigt - mens arbejdet står på - eller permanent. Loven er sådan, at hvis den efterfølgende leje forhøjelse overstiger et vist beløb pr. m², eller hvis byggeperioden er tilstrækkelig lang, så har man krav på en ny bolig. Loven siger dog intet om, hvilken bolig det så skal være, hvilken stand den skal være i eller vigtigst af alt - hvad den skal koste. Baggrunden for denne lov var, at man ville sikre, at man ikke blot flyttede beboerne fra en slum ejendom til en anden, og da lejen på dette tidspunkt var nogenlunde ensartet, var det ikke et problem.

Stor forskel

I dag, hvor der er endog meget stor forskel på huslejerne, og hvor den ledige del af boligmarkedet typisk er i den høje ende, er det meget afgørende for lejerne, hvor de bliver flyttet hen og hvilke hensyn, kommunen tager til den enkelte borger. Her er der desværre stor forskel på, hvordan kommunerne behandler sagerne.



Hvis en ejendom skal byfornyes og man skal fraflytte, har man krav på en erstatningsbolig - enten midlertidigt eller permanent. Men loven siger ikke noget om, hvad erstatningsboligen skal koste. (Arkivfoto)

"Genhusningsbolig" til 12.000 kr. pr. måned

I et helt konkret tilfælde fra LLO Hovedstaden havde en kvinde fra Frederiksberg takket ja til permanent genhusning, da hendes leje ville stige fra 5.000 kr. til 7.000 kr. pr. måned. Kommunen fandt hende herefter et permanent genhusningslejemål til 12.000 kr. pr. måned. Det kan kommunen som udgangspunkt lovligt gøre, og hermed slipper de reelt uden om genhusningsforpligtelsen, da lejer ikke har råd og dermed er nødt til at takke nej både til at flytte tilbage og til genhusningslejligheden.

Det er den enkelte kommune, der sætter kriterierne for, hvornår en genhusningsbolig er passende, herunder størrelse, stand og lejens størrelse. Københavns Kommune ser eksempelvis altid på, hvad den fremtidige leje bliver.

Når udlejer vil rive ejendommen ned

Når en udlejer ønsker at nedrive en bygning, kræver det kommunens tilladelse. Får

udlejer denne tilladelse, kan han i vidt omfang opsiges lejerne i ejendommen alene med henvisning til tilladelsen. Betingelserne for, at man kan få en nedrivningstilladelse fastsættes af kommunen, og også her varierer de fra kommune til kommune. Københavns Kommune stiller eksempelvis som betingelse, at udlejer enten har indgået frivillige aftaler med lejerne om fraflytning, eller at lejerne er blevet tilbudt passende ny bolig på samme måde

som ved byfornyelse. I nogle af de omkringliggende kommuner ser vi dog en tendens til, at kravene til genhusningsboligen slækkes, og at lejerne dermed reelt bliver sat ud.

Sagen fra Faxe Kommune

Senest har vi et eksempel fra Faxe Kommune, hvor kommunen uden at høre lejerne først har udstedt en nedrivningstilladelse og en tilladelse til nedlæggelse af bolig - uden at høre lejerne først. Lejerne kan derfor opsiges uden videre med 3 måneders varsel.

De forskellige kommuners praksis på området er altså meget forskellig og bestemmes suverænt af de siddende kommunalbestyrelser.

Når kommunen har frit spil til at tilrettelægge sin forvaltning, får det stor betydning hvilke beslutningstagere, der sidder i de enkelte kommuner.

Husk at stemme den 21. november!



KOMMUNEVALGET 21. NOVEMBER

KOMMENTAR AF HELENE TOXVÆRD, FORMAND FOR LLO



Ejendommene omkring denne gård på Vesterbro i København er byfornyret og lejlighederne stærkt efterspurgt. Selve gården er nu en grøn oase et stenkast fra centrum. Tidligere fyldte først en biografbygning, der senere blev til supermarked, hele gården.

TO VIGTIGE SPØRGSMÅL TIL KANDIDATERNE

Ved du hvad byfornyelse er? – Det er når den danske stat og din kommune giver støtte til at forbedre og modernisere private lejeboliger. Støtten gives efter den såkaldte byfornyleslov, som stammer fra 2004.

Fra slum til eftertragtet

I 1990'erne blev der gennemført enorme byfornylesprojekter i de større danske byer. Vesterbro i København fx, blev nærmest bygget om fra grunden. Der blev årligt investeret op mod 1 mia. i fornyelsen. En investering, der i dag betyder, at Vesterbro – der i 1990'erne nærmest var et slumområde – i dag er et af de mest eftertragtede områder i København.

Den byfornyelse, man lavede i 1990'erne, var i høj grad styret af lejernes ønsker. Lejerne havde indflydelse på, hvad der skulle laves og hvordan det skulle gøres. Lejerne havde ret til at indhente teknisk og juridisk rådgivning – og det gjorde de i stor stil.

Lejer-venlige København

I 2003 overgik byfornylesområdet til en ny minister, den konservative *Bendt Bendtsen*. Han og den øvrige regering mente, at lejerne havde alt for stor indflydelse, og derfor vedtog regeringen med støtte fra Dansk Folkeparti i 2004 den byfornyleslov, der gælder lige nu. Efter denne lov er det udlejer, der har både initiativret og

fuld bestemmelse over, hvad der skal laves og hvornår det skal ske – og så får han støtte til vedligeholdelse, mens lejerne får støtte til huslejestigningerne. Ikke desto mindre er det lykkedes Københavns Kommune at give lejerne ret til medbestemmelse alligevel. Kommunen har nemlig lagt ind i sine kriterier for at støtte udlejer med penge til vedligeholdelse, at mindst ½-delen af lejerne har sagt ja til projektet. Og voila har Københavns Kommune givet lejerne en stor del af rådigheden over deres boliger tilbage.

..men på Frederiksberg

Lige på den anden side af kommunegrænsen, i Frederiksberg, har man lagt en hel anden linje. Her har lejerne intet at sige om projektet og kan kun gøre deres indflydelse gældende ved at trække udlejer i huslejenævn og boligret.

Lige nu rumsterer regeringen med planer om at give kommunerne endnu mere frihed til at beslutte, hvad kommunen vil støtte, om den vil give lejerne støtte til huslejestigningerne – eller om udlejer skal have alle pengene.

Derfor: Inden du stemmer til kommunalvalget, så kan du spørge din kandidat om følgende: Mener du, at lejerne skal være med til at bestemme, hvad der skal ske, hvis der kommer byfornyelse. Og: mener du, at kommunen skal hjælpe lejerne med at betale den stigning, de får, hvis deres bolig bliver byfornyet?

RIIS -17	POLITISK PROPA- GANDA	FRA ØSTEN	↓	FODDEL STEDORD	KIOSK- VARE	MOSE- FUND	BYRÅD VIDE	↓
FODTØJ								
EN- SEMBLE								
PIGE				VALG- OBSER- VATØR	GRÆS- MARK HOLM			
BE- HOLDER								
UNITED NATIONS			STEDORD ØSTRIG		STRY- GER	1		
	2				LITER DANSK Ø		REX ANB.	
→ SINGU- LARIS GL. Å			MADE			3		
TO ENS			FOR- DÆRVE				POR- TUGAL SPANIEN	
GL. PARTI			BE- VÆGER					
UD- BRUD			ILT LØBER		METER		METER 1500	
50		GRØNT LAG VOKAL			TYSK FLOD TONE			
GYLDIG								
SVE- RIGE		TAL VOKAL	4		NORGE NEON		KVÆL- STOF 1050	
LET								
STØR- RELSE		BAG- VÆRK	EL- BIL SÅRBAR					
PLANTE- DEL			5	DYRK- NING	KONS. GRINES		TIME PIGE	6
RYTTERI								
PLANTE						7	MÅNE TON	
BYGGE- MATE- RIALE			8					

VINDER AF TRE FLASKER VIN I NR. 3/2017:

Ingemar Djurhuus, Skelagervej 237, 8200 Aarhus N.

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

Indsend kodeordet, som dannes af de nummererede felter, senest 12/1 2018

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: tfr@llo.dk

LLO TILBUDT FORLIG I 11. TIME!

Delforlig med Danske Lejere om kontingenter.

Mindre end en uge før en ny retssag i Aalborg, anlagt af LLO, indløb der et forligstilbud fra Danske Lejere, der på vegne af flere forskellige parter tilbød at afslutte flere verserende sager med et millionbeløb. En intens forhandlingsuge endte herefter med, at LLO's hovedbestyrelse lørdag den 23. september 2017 accepterede et delforlig på ca. 250.000 kr. vedr. et enkelt af de omhandlende udeståender.

Dommen i byretten

Forligstilbuddet omfattede en række af de sager, der er opstået efter at nogle jyske afdelinger brød med LLO i 2016 og efterfølgende stiftede Danske Lejere. Første domsafgørelse i hele dette omfattende sagskompleks faldt ved Københavns Byret i august 2017. (Se side 3). I denne sag fik LLO medhold i, at organisationen er berettiget til 670.000 kr. i opsøret formue og kontingenter, som det tidligere LLO Skive (nu en del af Danske Lejere) har opkrævet hos LLO's medlemmer og i LLO's navn. Denne sag er af LLO's modpart anket til Landsretten og fortsætter som et mellemværende mellem LLO Randers/Djursland og LLO Aarhus på den ene side og Skive/Morsø Lejerforening (under Danske Lejere) på den anden side.

Alle stemmer mod fire

Delforliget fra den 23. september 2017 omfatter kun en anden og begrænset del af konflikterne, nemlig betaling af skyldigt landskontingent fra tre jyske LLO-afdelinger til LLO i 2016, et kontingent LLO var berettiget til, da ingen af afdelingerne havde fulgt udmeldelsesprocedurerne i henhold til egne love, men blot ændret navne.

Lørdag den 23. september 2017, tiltrådte LLO's hovedbestyrelse delforliget med alle stemmer mod fire. Det skete på et ekstraordinært og hasteindkaldt møde.

Landsformand *Helene Toxværd*, indrømmer, at det ikke var et nemt forlig at indgå, selv om det kun var et delforlig, men siger også: "Konflikter af denne karakter er meget lidt konstruktive. Nu er der trukket en streg i sandet og LLO har fået sine kontingentpenge. Det er jeg tilfreds med."

MEDDELELSER FRA LANDSSEKRETARIATET

Kursusplan 2018

Kursusdatoer for 2018 er endnu ikke besluttet, men hold øje på vores hjemmeside www.llo.dk



LANDSSEKRETARIATET RENOVERES

LLO beskæftiger sig meget med renoveringer, men nu er renovering i bogstaveligste forstand blevet dagligdag på landssekretariatet. Kooperationens Hus på det skarpe hjørne af Reventlowsgade og Istedgade i København, hvor LLO bor til leje på 4.sal, gennemgår nemlig en større renovering med udskiftning af vinduer, varme og sanitet. I årets løb blev LLO som organisation i øvrigt også medlem af Det kooperative Fællesforbund.

JULELUKKET I LLO'S LANDSSEKRETARIAT

Landssekretariatet holder juleferie fra mandag den 25. december 2017 til og med mandag den 1. januar 2018.

SERVICEKONTORET I AARHUS

Juleferie:

Servicekontoret i Tage Hansens Gade holder lukket fra fredag den 22. december 2017 til mandag den 1. januar 2018, begge dage incl.

Vinterferie:

Servicekontoret i Tage Hansens Gade holder lukket i uge 7.

GENERALFORSAMLINGER

Horsens afdeling afholder den ordinære generalforsamling tirsdag den 6. februar 2018. Tilmelding skal ske til kontoret senest den 26. januar 2018. Lejernes LO, Horsens afdeling

JULELUKNING.

Horsens afdeling holder lukket fra den 22. december og åbner først gang den 3. januar 2018.

Ønsker alle vores medlemmer en rigtig god Jul samt et godt nytår.

Åbningstider i LLO's Landssekretariat

Lejernes Landsorganisation
Landssekretariatet,
Reventlowsgade 14, 4. th.
Tlf. 33 86 09 10
email: llo@llo.dk
Tlf. tid: Mandag - 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.

NÆVNSKONFERENCE MED LEJERETLIG KAPACITET

Professor lic.jur. Hans Henrik Edlund ledte igen d. 9/9-17 LLO's årlige husleje- og beboerklagenævnskonference i Odense.

Der var mange emner, der blev behandlet i løbet af dagen, og deltagerne fik en gennemgang af følgende retsomsråder med fokus på ny praksis og lovgivning: indgåelse af lejeaftaler og elektronisk kommunikation, indflytningssyn og fordeling af vedligeholdelsespligter, fraflytningssyn, flytteopgør, tidsbegrænsede lejeaftaler, opsigelse og ophævelse af lejemål. Dertil kom besvarelse af spørgsmål fra deltagerne.

Det var som altid en fornøjelse at få en af landets absolut største lejeretlige kapaciteter til at lede konferencen, og vi ser allerede frem til næste år.

UDEBLIVER VI LEJERE.....

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

LLO Hovedstaden forbedrer den personlige rådgivning

MINDRE VENTETID OG BEDRE RÅDGIVNING.

Den 6. november ændredes LLO Hovedstadens medlemsrådgivning for enkeltpersoner. Fremover skal du bestille tid for at tale med en rådgiver. Tiderne, du kan bestille, findes i tidsrummene mandag, tirsdag og onsdag fra 13-16 og om torsdagen fra 14-18. Den første tid, du kan bestille, er kl. 13 (14 om torsdagen) og den sidste er kl. 15.30 (17.30 om torsdagen). Du kan ikke længere kigge forbi og få en snak med en rådgiver uden at bestille tid.

Du kan ringe på 33 11 30 75 og bestille en tid eller du kan sende en mail på info@lloh.dk

Ændringen sker for at undgå, at LLO Hovedstadens medlemmer skal vente på at komme til at tale med en rådgiver, hvilket ofte er sket, når mange medlemmer samtidigt har besluttet sig for at komme for at få rådgivning i Vester Voldgade 9. Ændringen giver også i mange tilfælde LLOs rådgivere mulighed for at sætte sig ind i sagerne på forhånd.

Nogle gange har man brug for hurtig rådgivning, fx ved en opsigelse. Det tages der højde for i planlægningen af tidsbestillingen – så man som medlem altid kan få en hurtig rådgivning i akutte tilfælde.

JULELUKKET

LLO Hovedstaden holder lukket fra og med den 23. december 2017 til og med den 1. januar 2018

RECEPTION DEN 17. NOVEMBER

Husk, at der er 100-års-jubilæumsreception den 17. november fra 14-17. Du er velkommen!



LEJERNES LANDSORGANISATION

Hovedstaden

Vester Voldgade 9, 1., 1552 København V
3311 3075 mandag - torsdag kl. 10-16
Personlig henv. mandag - onsdag kl. 13-15, torsdag kl. 14-17

Password november: —
Password december, januar og februar:

Medlemstilbud

Rabatkort for perioden 1. november 2017
til 28. februar 2018

Medlemsnummer: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Postnr./By: _____

RABATKORTET

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

TILMELD DIN KONTINGENTBETALING TIL BETALINGSSERVICE PÅ WWW.LLOH.DK

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

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

Derudover vil vi anbefale, at man tilmelder sig BetalingsService (NETS), så er man helt sikker på at undgå denne fejl. Desuden kan man som enkeltmedlem spare opkrævningsgebyret på kr. 50,00 pr. betaling og spare 40 kr. til posthuset. Du kan tilmelde dig på www.lloh.dk.

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

HUSK AT TJEKKE WWW.LLOH.DK

Her finder du bl.a. vores tilbud om flyttesyn og andre ydelser og arrangementer. Hold også øje med nyheder, evt. lukkedage etc. Desuden kan vore foreninger logge på Bestyrelsesnettet og alle medlemmer og beboere i vore foreninger kan logge på Medlemsnettet.

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



Københavns praksis med mindst 95.kvm. i nybyggeri blokerer for billigere boliger til de mange singler, studerende og lavindkomstgrupper.



Helene Toxværd konstaterede, at paragraf 5. stk.2-reglen fjerner 4.000 billige boliger om året.

Kritik af 95 kvm.-reglen

LLO-konference satte fokus på en uheldig københavnsk praksis. Flere hundrede fulgte debatten via live streaming på LLO's facebookprofil.

Den 9 september 2017 afholdt LLO Hovedstaden en konference med temaet "Boliger til alle" på Dansk Arkitekturcenter i København, hvor seks eksperter og beslutningstagere var inviteret til at give deres bud på nødvendige tiltag for at komme bolig manglen til livs. De seks inviterede eksperter var:

Morten Kabell, Teknik- og Miljøborgmester i København

Curt Liliegreen, boligøkonom og direktør for Boligøkonomisk Videncenter

Bent Madsen, direktør for Boligselskabernes Landforening

Sisse Marie Welling, leder af SF i Borgerrepræsentationen

Morten Marott Larsen, cheføkonom, Ejendomsforeningen Danmark

Helene Toxværd, formand for LLO Hovedstaden

En del så med

Publikum ved selve arrangementet bestod af en række indbudte tilhørere og et lejerpanel. Men derudover havde alle med internet og en Facebook-konto adgang til arrangementet via live streaming på LLO's facebookprofil. Noget ganske nyt i LLO Hovedstadens 100 års historie at bruge et socialt medie til at formidle en fysisk event.

Hele 632 unikke besøgende fulgte med i løbet af de tre en halv time, konferencen varede. Vi kalder dette en lille succes og ser videoformatet som et, vi også i fremtiden vil benytte os meget mere af.

Formålet med konferencen var at samle

personer og organisationer på boligområdet, der ikke umiddelbart havde samme holdning til boliger og til boligbyggeri. Det skulle blandt andet testes, om der ikke var nogle områder, hvor de forskellige aktører på boligområdet kunne finde enighed.

Og det var der, skulle det vise sig. I løbet af konferencen var det som om det gik op for oplægsholdere og debatpanel, at alle andre også undrede sig over, hvorfor Københavns Kommune kræver, at nyopførte boliger skal være over 95 kvm. i gennemsnit. Denne enighed kan gå hen og få stor betydning for kommunens fremtidige boligsammensætning, for med til mødet var der mindst én formodentligt kommende københavnsk borgmester og flere muligt kommende medlemmer af Borgerrepræsentationen.

Mindre boliger og opprioritering af det almene område

At flertallet undrede sig over 95 kvm.-reglen skyldes, at den forhindrer, at man i højere grad bygger mindre og dermed billigere boliger til de mange singler, studerende og lavindkomstgrupper som udgør en stor del af københavnernes og som er med til at give København sin mangfoldighed.

Billige boliger vil i denne sammenhæng sige boliger til under 700 kr. pr. kvm. om året.

Desuden var flere oplægsholdere inde på, at man bør opprioritere nybyggeriet på det almene område ved fx at øget tilskuddet til alment byggeri, øge løbetiden på lån til alment nybyggeri, sikre at besparelser ved låneomlægning tilfalder beboere i stedet for at ende

i statskassen samt i det hele taget at bygge mindre og dermed billigere boliger – boliger til de mange og ikke kun de få.

4000 billige boliger forsvinder om året

Som LLO's formand, *Helene Toxværd*, kom ind på i sit oplæg, så er: [...] "boliger til alle hjer-teblod i LLO" [...] "Det er ikke nemt, men vi ønsker betalelige boliger til alle. Vi skal have boliger, der efter individuelle tilskud kan betales af singler, studerende og lavindkomst-grupper".

Der var desuden et flertal af oplægshol-derne som mente, at §5.2-reglen om modernisering af private udlejningslejemål er uhensigtsmæssig, da den fjerner 4000 billige boliger på landsplan om året. Endvidere at valuarvurderingerne for andelsboligerne har hævet andelspriserne markant, hvilket har været med til, at mange tusinde billige andelsboliger har taget en himmelflugt over meget kort tid.

Desuden argumenterede bl.a. *Curt Liliegreen* fra Boligøkonomisk Videncenter for, at Københavns Kommunes anvendelse af landbanking af jord gør grundpriser og dermed boligpriserne unødigt høje, at billig lånefinansiering af ejerboliger presser udbudsprisen op og at forældre køb med tilhørende gunstige skatteordninger alt sammen er med til at gøre boligmarkedet til en fest for de få og uopnåeligt for de mange.

Hele live streamingen samt en nedklippet version kan ses på LLO's facebookside: LLO - Lejernes Landsorganisation Danmark.

TVP



Klokkerne ringer for os alle i LLO.

LLO I FORANDRING:

KLOKKERNE RINGER FOR LLO

Debatoplæg om fremtidens LLO på vej ud i landet. Nye generationer stiller nye krav. Der er behov for at professionalisere og skarptskære den rådgivning, der er nødvendig. Strukturen skal ændres og visse dele centraliseres. Og så skal LLO's værdier og kultur fastnagles.



Formanden lytter...



Tre generationer i hovedbestyrelsen

LLO-formand *Helene Toxværd* var boghandler i sine unge år. Da hun gik til sit første møde med sine to næstformænd om en gennemgribende forandring og helt ny struktur i LLO, tænkte hun på et 400 år gammelt digt. Det er skrevet af den engelske domprovst og digter, *John Donne*, men blev udødeliggjort af Ernest Hemmingway i hans mest berømte roman "Hvem ringer klokkerne for". Citatet handler om det store fællesskab i forhold til enegængerer.

"Intet menneske er en ø, en verden for sig... Om en lerklump skylles bort af havet..., (så) bliver Europa (vi) mindre derved. ...Derfor

skal du ikke spørge hvem ringer klokkerne for – de ringer for dig".

Altså: Hver enkelt af os er en del af det store fællesskab, og når der er opbrud og frafald og nye krav, så ringer klokkerne for os alle i LLO.

Behov for professionalisering

På hovedbestyrelsesmødet i Nyborg d. 2. september blev de tre topledere fremtidsoplæg: "LLO i forandring" drøftet første gang på et oplæg af næstformand Poul Munk. Forslaget skal ses i lyset af tilbagegang i medlemstallet de seneste år, nye generatio-

ners forskellige behov og nye krav, behov for at klargøre og fastnagle vores værdier og kultur - herunder de demokratiske - og for at professionalisere og skarptskære den rådgivning, der er nødvendig. Strukturen skal ændres og visse dele centraliseres. I 2025 er målet, at 10 pct. af de danske lejere er medlemmer i LLO.

Dybt engageret debat

Oplægget fik en pæn modtagelse i en dybt engageret debat, hvor mange hovedbestyrelsesmedlemmer tog ordet.

Landsformanden kvitterede med "tak" for



Dybt engagement prægede både plenum-debatten og gruppearbejdet



Plads til grin trods et alvorligt emne



DSB's kursusstation Knudshoved i Nyborg var den smukkeste ramme om mødet.



De to næstformænd er på...

den modtagelse, forslaget grundprincipper fik. Hun føjede til:

"Vi skal huske, at det nok er os, der er LLO, men at vi kun har det til "låns". LLO er med sin 100 år gamle historie en interesseorganisation, som vi har arvet fra vores forældre, bedsteforældre og oldeforældre. Det er arvesølv, som vi har en pligt til at værne om og give videre til de kommende generationer i god stand og med demokratiet intakt. Men omvendt er det vores pligt at handle på, at den struktur vi har i dag, nærmest opfordrer til konflikter, både på økonomi, grænser og andre ressourcer. Historien vil dømme os hårdt, hvis vi ikke agerer på dette".

Det bedste og det værste

Hovedbestyrelsens medlemmer drøftede efter den indledende debat forslaget i mindre grupper. Her rundede man også "det bedste" og "det værste" ved LLO. Som eksempler på det sidste fremførtes bl.a. "personfnidder", interne stridigheder, manglende fællesskabsfølelse, mangel på unge, personer, der føler de "ejer" foreningen og dårlig kommunikation.

Som det bedste gik disse argumenter igen fra gruppe til gruppe:

- Der skal være en modpol til udlejerne på lejemarkedet
- Vi er til for at hjælpe den "svage" part i en vanskelig situation
- Det nytter noget og vi gør en forskel
- Man brænder for sit nabolag og det, man gør.

Ud til demokratisk debat og tilbage

Med de mange engagerede debatindlæg sendte hovedbestyrelsen forslaget tilbage til forretningsudvalget, som nu skal brede diskussionen ud i alle organisatoriske led af LLO, inden hovedbestyrelsen konkluderer og drøfter det videre forløb. "Det er måske ikke alles kop te, men det var godt at høre engagementet. Det har altid været og vil fortsat være det bærende i LLO", konkluderede Helene Toxværd.



Landsrettens dom er klar: Lejligheden var uegnet til beboelse. Det vidste udlejer. Derfor skal lejer have sine penge tilbage. (Foto: Retten i Viborg)

Opsigtsvækkende skimmel-dom: Lejer får alle sine penge tilbage

Tre landsdommere ved Vestre Landsret i Viborg har sendt en dom fra boligretten i Randers ned af skrånningen og gav en skimmelplaget lejer medhold i alle hans påstande om skimmel-svamp og hans krav om tilbagebetaling af 7 måneders husleje, hvor han boede i lejligheden. Udover de 7 måneders husleje skal lejerens have tilbagetalt depositum og forudbetalt husleje. Tilsammen ca. 50.000 kr.

Dommen faldt i juni og den ændrer boligrettsdommen 180 grader – nu til lejers fordel.

Lejeren, *Claus Fahlberg*, var repræsenteret ved advokat *Bjarne Overmark*, Randers i sin sag mod udlejeren, der er et anpartsselskab ved navn "Søren Møllers Gade 40 Aps".

I dommen konstaterer landsretten, at udlejeren ikke foretog sig "noget effektivt for at afhjælpe problemerne, og da lejligheden som følge deraf måtte anses for uegnet til beboelse, var ophævel-

sen af lejemålet (fraflytningen.red.) derfor berettiget".

Dommen siger videre, at "fraflytningen må under de anførte omstændigheder anses som tvungen". Lejeren skal derfor have tilbagebetalt både depositum, forudbetalt leje og 7 måneders allerede betalt husleje tilbage - i alt 49.800 kr. Hertil kommer, at udlejer skal betale sagsomkostninger for begge retter til lejerens på i alt 63.000 kr.

Landsretten konstaterer om den allerede betalte husleje og lejerens krav om tilbagebetaling heraf, at udlejningsfirmaet "vidste eller i hvert fald burde have vidst, at den lejlighed, som selskabet lejede ud til Claus Fahlberg, uden effektiv afhjælpning af problemerne var uegnet til beboelse. Selskabet har dermed udlejet en lejlighed, som ikke med rette kunne udlejes, og den betalte leje må derfor betegnes som en uberettiget berigelse".

KjH

VI LEJERE

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

Mail: llo@llo.dk

Henvendelser vedr. abonnement: llo@llo.dk

Ansv. redaktør: Kjeld Hammer (DJ) – e-mail: Kjhammer@mail.dk Deadline for næste nummer: fredag d. 12. januar 2018.

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

Oplag: 77.000 Tryk: Color Print