

VILEJERE

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

NOVEMBER 2021 WWW.LLO.DK

4

GAMMEL UDLEJER-TRICK
BRUGES PÅ NY

KONGRES I LLO:
2/3-DELS FLERTAL BAG
VIGTIGE LOVÆNDRINGER

LLO I AALBORG FIK
EN MÆRKELEG NABO



HVEM MÅ OVERTAGE MIN LEJLIGHED?

FOTO ITALIEN



Gode nyheder fra regeringen



Under overskriften ”Tættere på II – Byer med plads til alle” åbnede regeringen folketingsåret med et udspil, der tegner godt for helt almindelige menneskers mulighed for - ikke blot at arbejde, men også leve og bo i især de større byer.

For godt nok er der bygget mange boliger, rigtig mange nye boliger i de seneste år, men det har været dyre boliger at købe og dyre boliger at leje med huslejer, der på forhånd har udelukket en stor del af befolkningen.

For det er ikke noget problem, hvis man har to gode indtægter og udsigt til dette også i fremtiden. Men lad være med at blive skilt og lad være med at blive arbejdsløs el-

ler syg, for så mister du en indtægt! Og gør du det, så kan det være mere end svært at finde en ny bolig, der er til at betale.

Og netop derfor er en fond til støtte for opførelse af op til 22.000 billige almene boliger gode nyheder, og det samme er udmeldingerne om at sørge for, at planlagte almene boliger rent faktisk bygges og bygges til tiden. At der derudover sættes midler af til både midlertidig og permanent huslejenedsættelser i boliger for socialt udsatte er gode nyheder for de allersvageste og de hjemløse, og det samme er 4.000 nye boliger til vores unge studerende.

Regeringens udspil er smækfyldt med visioner om byggeri og en boligpolitik, der tager socialt ansvar,

En boligpolitik, der tager socialt ansvar, kaldte boligminister Kaare Dybvad sit og regeringens udspil. På billedet t.v. er han gæst på LLO's kongres 10 dage forinden.

som boligminister Kaare Dybvad fik formuleret det under præsentationen.

Nu skal vi så se det udmøntet i politiske aftaler og planer. Det gælder planer for, hvor der kan bygges, hvordan man kan omdanne f.eks. hoteller og private boliger eller sikre en bedre udnyttelse af pladsen, der bygges på. Planer og visioner gør det ikke alene. I Lejernes LO glæder vi os til følge forhandlingerne i den kommende tid, og vi ser ikke mindst frem til at se planerne og visionerne ført ud i livet. En af dem er den med en taskforce, der skal sikre, at allerede planlagte og besluttede almene boliger rent faktisk opføres. Den er tiltrængt!

2 mio. kr. til trappevask opkrævet ulovligt

Trods dom fortsætter stor-udlejer i Herning med at opkræve penge for trappevask. "Vi tager det som en aftale", lyder direktørens forklaring.

"Dennegang overgår Jacobsen Group alt, hvad vi tidligere har set fra den kant", siger LLO's næstformand, Lars Dohn, til Vi Lejere i en kommentar til Hernings største private udlejers tilsidesættelse af en byretsdom fra oktober sidste år om ulovlig opkrævning af betaling for trappevask.

Lars Dohn siger, at der også foreligger en tidligere landsretsdom, som er gået udlejerens imod. Han anslår, at beløbet for det ulovligt opkrævede beløb i Holmparken og Herregårdsparken, som også ejes af Jacobsen Group, beløber sig til over 2 mill. kr. sammenlagt over årene.

Anke afvist

I Holmparken tabte Jacobsen Group gennem selskabet Parken Herning ApS striden om trappevask sidste efterår, da at Retten i Herning afsagde dom om, at tre lejere hver skal have 5.000 kr. tilbage og derudover have deres omkostninger godtgjort. Et flertal af dommerne siger i dommen fra 28. oktober, at der ikke ses at være hjemmel til, at en evt. aftale mellem udlejer og beboerrepræsentation kan forpligte lejerne. Efter "en samlet betragtning" finder dommer-flertallet ikke, at der er indgået en aftale om betaling som påstået af udlejerens, og retten følger derfor lejernes påstand.

Jacobsen Group har efterfølgende søgt at anke dommen, men er blevet afvist.

Når der kun var tre lejere bag stævningen skyldes det, at beboerrepræsentationen i Holmparken forinden havde opsagt en såkaldt sekretariatsaftale med LLO Herning. Som LLO's næstformand dengang bemærkede til Vi Lejere i februar 2021, var dette "nok ikke den klogeste beslutning".

"Vi tager det som en aftale"

Trods dommen har mange lejere fortsat fået en opkrævning på 40 kr. pr. måned for trappevask, og det er efter byretsdommen klart ulovligt, mener LLO. Efter løbende kritik af denne praksis sendte Jacobsen Group d. 19. oktober et brev til lejerne om, at hvis de (lejerne) ikke selv henvender sig, så "tager vi det som en aftale om, at vi skal fortsætte som hidtil".

Det har fået en af Holmparkens lejere, Mille Skov, op af stolen. "Brevet giver ikke lejerne mulighed for at sige, at de vil have deres penge tilbage, selvom retten har afgjort, at pengene er opkrævet ulovligt", siger hun til Herning Folkeblad. Mille Skov rettede derfor henvendelse til Retten i Herning for at høre, hvordan hun skulle få udlejerens til at efterleve dommen om tilbagebetaling. Svaret var, at hun skulle gå til politiet. "Men her fik jeg at vide, at vi var nødt til at anlægge endnu et civil søgsmål mod Jacobsen Group", fortæller hun til avisen. Hun opfatter udlejerens handle måde som en



ARKIVFOTO



LLO's næstformand, Lars Dohn, anslår, at beløbet for det ulovligt opkrævede beløb i Holmparken og Herregårdsparken, som også ejes af Jacobsen Group, beløber sig til over 2 mill. kr. sammenlagt over årene.

form for bedrageri, og har indkaldt til et ekstraordinært beboermøde d. 20. november 2021.

Udlejerens opgave

Adm. direktør Peter Juul, Jacobsen Group, siger til Herning Folkeblad, at han ikke mener, brevet er i strid med dommen og at lejerne efter hans opfattelse har renholdsforpligtelsen. "Mange lejere vil gerne betale for trappevasken for at slippe", siger han. Heroverfor fastholder Mille Skov, at trappevask må være udlejerens opgave – uden ekstrabetaling.

AALBORG:

ROLIGT ÅR - UDEN KONFLIKT ELLER DRAMA

LLO Aalborg har haft et år uden konflikt og uden drama internt i bestyrelsen, konstaterede formanden, Sigrun Mønnike-Hald, med tilfredshed i beretningen på generalforsamlingen d. 31. august.

De tidligere bestyrelsesmedlemmer, som forlod generalforsamlingen i 2020, har siden da været med til at oprette et nyt konkurrerende lejeretligt kontor i lokalerne ved siden af LLO Aalborg.

Jurist ansat

I LLO medførte covid-19 restriktionerne og deres påvirkning af servicekontoret i Århus, at sagerne begyndte at hobe sig op og forlængede svartiderne for kontoret i Aalborg. Dette har fra 1. august ført til ansættelsen af en jurist på deltid for at forbedre medlemsservicen. Derudover håber afdelingen at kunne etablere mere kommunikation til medlemmerne gennem de sociale medier etc. og at kunne lave flere egentlige arrangementer.

Trods øgede omkostninger har foreningen en god og sund økonomi. Regnskab og budget blev énstemmigt vedtaget.

Tale- og stemmeret præciseres

Det samme blev bestyrelsens forslag om en række ændringer til afdelingens vedtægter, både små ordlydsændringer for at præcisere paragraffen og større ændringer for at undgå tvivlsspørgsmål i fremtidige situationer. Den væsentligste ændring er en uddybning og præ-



Sigrun Mønnike-Hald – god og sund økonomi i Aalborg.

cisering af, hvem der har tale- og stemmeret ved en generalforsamling, og hvornår man skal være indmeldt som medlem.

Fem genvalg i bestyrelsen

Kassereren Marcus Larsen og tre bestyrelsesmedlemmer: Rasmus Heby, Peter John Pedersen og Søren Mortensen blev genvalgt. Som suppleant genvalgte Anne Nielsen, mens Cecilie Nielsen og Mia Hannesbo Pedersen nyvalgte.

LLO's næstformand Lars Dohn, der var dirigent, nævnte i et indlæg den udfordring der ligger i, at kun 4 pct. af lejerne i Danmark er repræsenteret af en lejerorganisation. I Sverige er det 40 pct.

KjH

SE OGSÅ BAGSIDEN

BIRKERØD:

GENVALGT OVER HELE LINJEN

Der var genvalg til alle i bestyrelsen, da LLO Birkerød holdt generalforsamling d. 21. september.

Formanden, Jette Lindberg, blev genvalgt for to år, John Hestehave ligeledes for to år, Niels Kristian Hansen for ét år og som suppleant Conny Birkholm - ligeledes for ét år. Også revisor Benny Birkholm blev genvalgt.

KjH

HELE LANDET:

NY BOLIGORDFØRER I S EFTER PINLIGHEDER

Pinlige afsløringer i Ekstra Bladet har kostet Socialdemokratiets boligordførere, Tanja Larsson, posten. Efter først at være gået på barsel trak hun sig helt fra posten d. 14. oktober, da der kom nye oplysninger frem omkring hendes boligvalg.

Det startede i juli med afsløringer af, at hun siden 2016 havde fremlejet sin andelsbolig i Københavns Nordvestkvarter i strid med andelsforeningens vedtægter og var flyttet til Faxe. Larsson erkendte, beklagede og satte lejligheden til salg. Men i oktober skrev avisen så, at Tanja Larsson siden efteråret 2019 samtidig har haft råderet over en af de folketingslejligheder, som medlemmer af Folketinget kan bo i gratis, og som ligger i nærheden af Christiansborg. Umiddelbart efter trak hun sig som ordfører.

MIDDELFART:

STORT FLERTAL FOR LLO

Lejerne i Sejvænget, Middelfart, vedtog på et møde d. 9. september med stort flertal at stifte en beboerrepræsentation for de 75 lejemål og indgå en såkaldt sekretariatsaftale med LLO.

Mødet var langvarigt og havde 40 deltagere.

KjH

VEJLE:

FARCEN FORTSÆTTER: SOL MEN INGEN VARME

Det kan godt være, at solen ind imellem skinner over en landejendom på Solkærvej ved Grejs, men varme hos lejererne er der intet af - og kun sporadisk strøm. Med andre ord fortsætter farcen på ejendommen, hvor udlejeren har afbrudt varmen og i lange perioder strømmen til sin lejer i sidebygningen. To gange har fogedretten været på ejendommen og blot af udlejeren fået at vide, at han ville lukke for strømmen igen, når fogedretten var kørt. Det skete så.

"Ubeboelig"

Nu har Huslejenævnet i Vejle Kommune været på besigtigelse og i en kendelse fra 28/9 pålagt udlejeren, Claus Nørgaard Nielsen, at etablere varmforsyning til lejemålet. Nævnet konstaterede ved besigtigelsen, at der nu var strømforsyning til boligen, men ikke varme. Huslejenævnet konstaterer i sin afgørelse derfor, at manglen på varme "reelt set gør ejendommen ubeboelig", og gav udlejeren tre dage til at etablere varmforsyning fra modtagelsen af brevet med afgørelsen. Nævnet nedsatte samtidig huslejen til 500 kr. pr. måned, indtil manglen er udbedret.

Men manglen blev ikke udbedret.

Derfor er lejeren nu i sin ret til at indbringe sagen for Grundejernes Investeringsfond, der så kan lade de nødvendige arbejder udføre på udlejers regning. På sin side kan udlejeren indbringe huslejenævnets pålæg for domstolene. Dette vil dog ikke udsætte genetableringen af forsyningen på hans regning, skriver nævnet. Det samme vil være tilfældet for elforsyningen, hvis nævnet ved en fremtidig besigtigelse konstaterer manglende strømforsyning.

KjH



FOTO: MIDGEVS BRAAD

Den store ejendom får tagboliger, nyt tag og nyt varmeanlæg.

AMAGER:

STIGNING: 806 KR. I SNIT PR. MÅNED

200 lejere i beboerforeningen 'Mellem5gader' på Amager i København har i to år frygtet huslejestigninger på mellem 1.000 kr. og 5.000 kr. pr. måned, efter at udlejeren gik i gang med etablering af nye tagboliger og renovering af taget (Vi Lejere, nr 1/2020). Men så galt går det alligevel ikke, forsikrer Morten Østrup Møller, der er Head of Asset Management i de pensionskasser, der ejer ejendommen mellem Store Møllevej og Markmandsgade.

806 kr. pr. måned

Overfor AmagerLiv fastslår han i et skriftligt svar, at den anslåede huslejestigning for alle de omtalte forbedringer er på 118 kr. pr. kvadratmeter pr. år. Det svarer til, at en gennemsnitslejlighed 82 kvm. får en husleje-forhøjelse på 806 kr. pr. måned.

Morten Østrup Møller afviser helt påstanden om, at forbedringerne primært er varslet for at bygge tagboliger.

"Vi bygger tagboliger, fordi ejendommens knap 100 år gamle tag var nedslidt og skulle udskiftes. Når man alligevel skal udskifte taget, giver det god mening at afdække muligheden for at etablere tagboliger i samme ombæring. Ikke mindst fordi flere boliger alt andet lige betyder, at der er flere lejere til at deles om faste driftsomkostninger såsom f.eks. skatter, forsikringer, renovation, vicevært og andre udgifter, som man i fællesskab betaler over huslejen.

Tagboligerne medfører ikke nogen huslejestigning for de nuværende beboere, siger Østrup Møller. "Tværtimod kan de se frem til, at driftsomkostningerne fremadrettet bliver billigere. De eneste udgifter i forbindelse med udskiftningen af taget, som de nuværende beboere er med til at finansiere, er isoleringen af det nye tag".

Han bekræfter, at der bl.a. bliver installeret et nyt varmeanlæg. Derimod er planer om at etablere nye elevatorer i forbindelse med renoveringsprojektet opgivet - også på sigt.

TREDIE ORDFØRER PÅ TO ÅR

I stedet for Tanja Larsson har Socialdemokratiet udpeget Rasmus Stoklund som ny boligordfører. Han bliver dermed den tredje boligordfører på to år. Stoklund fortsætter på posten som udlændinge- og integrationsordfører, og bliver således en central politiker i diskussionen med bl.a. LLO om de udsatte boligområder og parallelsamfund.

Rasmus Stoklund er 37 år og blev valgt til Folketinget i 2019 i Frederikssunds-kredsen. Han er cand.scient.pol. Fra Københavns Universitet og var erhvervspolitisk chef i Dansk Metal frem til valget i 2019. I universitetstiden var han formand for den socialdemokratiske studenterorganisation Frit Forum. I 2016 udgav Rasmus Stoklund debattbogen Til Blå Bjarne - en debatbog om Socialdemokratiet, globaliseringen og fremtiden.

Hverdag, tryghed, drømme

På bogens bagside kan man bl.a. læse: "(...) ifølge Rasmus bliver Socialdemokratiet kun det vigtigste danske parti i det 21. århundrede, hvis man formår at drage omsorg for danskernes hverdag, tryghedsfølelse og fremtidsdrømme. Rasmus mener samtidig, at Socialdemokratiet skal fastholde, at Danmark er et af de lande i verden, som har vundet mest på globaliseringen – og de socialdemokratiske svar på de udfordringer, globaliseringen medfører, skal i modsætning



FOTO: STEEN BROGAARD

Rasmus Stoklund – ny boligordfører for S.

til den globaliseringsangst, Dansk Folkeparti tilbyder, have fokus på fremtidens arbejdspladser, uddannelse og en stram udlændingepolitik."

Farvel til Jan Johansen

Nyt er det også, at den tidligere boligordfører, Jan Johansen, (blandt venner kærligt kaldet for "skurvognspolitikeren") helt forlader Folketinget ved næste valg for at stille op til byrådet i Kerteminde. Han har foruden boligområdet beklædt en række ordførerposter i sine år på Christiansborg. Senest som beredskabs- og forsvarsordfører og før da som kulturordfører. KJH



ARKIVFOTO: VIBORG KOMMUNE

LLO i Viborg har meldt sig ud af LLO med virkning fra årsskiftet. To markante LLO-folk i byen blev ekskluderet af LLO i september.

VIBORG:

4 MEDLEMMER VALGTE NY FORMAND EFTER EKSKLUSION

Steen Skaarup Jensen er valgt som ny formand for LLO Viborg efter at LLO's hovedbestyrelse (og senest en eenstemmig kongres) har ekskluderet Jan Nørbjerg for organisationskadelig virksomhed (se også side 18). Valget skete på generalforsamlingen i juni, men afdelingen havde allerede da udmeldt sig af LLO med virkning fra årsskiftet i protest mod netop eksklusionen af Nørbjerg.

I generalforsamlingen deltog fire stemmeberettigede medlemmer, ifølge det underskrevne referat.

Mona M. Olesen aflagde beretning på bestyrelsens vegne. Afdelingen mener at have penge til gode i LLO, mens landsforbundet har den klare opfattelse, at det forholder sig omvendt. Som konsekvens af udmeldelsen fik Viborg 25 verserende sager retur fra Servicekontoret i Aarhus, oplyste hun. (Sagerne returneret med bilag, noter og sagsresumé.red.).

På generalforsamlingen kritiserede LLO's regionsformand i Region Midt, Ole Andersen, landsformanden, der ikke var tilstede, for at udtale sig om Nørbjerg i en sag udenfor boligområdet. Han mente iøvrigt, at der "ikke var meget sammenhold i LLO".

Dennis Micheelsen blev valgt som kasserer, Mette G. Jensen blev valgt til bestyrelsen, mens Maiken Andreassen blev genvalgt som bestyrelsesmedlem – alle for to år. Som suppleant valgtes Knud Erik Hansen. Mødets dirigent var den tidligere LLO-veteran, Karsten H. Gravesen, der sammen med tidl. bestyrelsesmedlem Paul Erik Pedersen nu også er indstillet til eksklusion af LLO. Det besluttede hovedbestyrelsen i september med 9 stemmer for, to imod, mens to undlod.

KJH

SE OGSÅ BAGSIDEN

RENOVERING

AF KJELD HAMMER



Sådan så etageejendommen fra 1968 ud før renoveringen... ..og i dag.



FOTO: THOMAS ROCKALL MIJUS

Fra mareridt til drøm



FOTO: THOMAS ROCKALL MIJUS

“Den grimme ælling blev til en smuk svane”, siger Thomas Conradsen, der bor i en etageejendom på H.C. Ørstedsvvej på Fredriksberg, der i september vandt årets pris som Danmarks bedste renovering.

Før renoveringen kaldte beboerne selv facaden for ”Frederiksbjergs grimteste”.

Efter renoveringen ”er facaden og altangangene gentænkt i en klimaskærm, der ikke kun giver adgang til lejlighederne, men også har skabt vertikale haver, der lægger op til uformelle møder mellem naboerne”, som det siges i begrundelsen. I dag hedder bygningen, der består af ejerlejligheder, Ørstedsv Haver.

Eksempelværdi

Formanden for Renoverprisens nomineringsudvalg, Karen Mosbech, siger, at der ligger en enorm eksemplerværdi i renoveringen, fordi der findes mange lignende bygninger rundt om i Danmark. ”Ved blot at renovere facaden, kan man ændre en hel bygnings værdi”, siger hun og

forudser, at mange kan lade sig inspirere af Ørstedsv Haver.

De aktive beboere i ejendommen har selv lagt hundredvis af timer og et enormt engagement i projektet. Foruden den fornemme pris får beboerne en check på 100.000 kr, som de selv kan bestemme hvad skal bruges til.

Hvornår er man husstand? Ny dom sænker barren – men kun til udlejers fordel



Af Jakob Møldrup-Lakjer,
juridisk chef i LLOH

I en række situationer er det vigtigt, hvem lejers husstand er. Det gælder f.eks., hvis man gerne vil overtage et lejemål, men også når det skal fastslås, om lejer – eller lejers husstand – har begået noget ulovligt, som kan begrunde en ophævelse.

Samme begreb - forskelligt indhold

Lejelovene anvender begrebet husstand i flere af dens bestemmelser. Blandt andet fremgår det, at lejer ikke må overlade lejemålet til andre end medlemmer af sin husstand, ligesom en lejer kan fortsætte et lejemål efter en fraflyttet lejer, hvis de har været i husstand med hinanden i minimum 2 år, hvis fraflytningen skyldes lejers død eller flytning på plejehjem. Hvis fraflytningen sker frivilligt, er der også mulighed for fortsættelse, hvis der udover husstand har bestået et såkaldt samliv.

Der er et hav af domme på dette område, som hver især tager stilling til, om lejerne har haft det nødvendige husstands-fællesskab. Bevisførelsen kan udover partsforklaringer indeholde oversigt over betalinger, forsikringer, indretning af køleskabe eller endda julekort, hvis de er sendt til begge parter, da dette kan være med til at bevise, at de to beboere er blevet set som en enhed udefra. Bevisbedømmelsen er streng, og det kan ofte være svært for lejerne at løfte bevisbyrden, hvorefter fortsættelse nægtes og lejemålet skal fraflyttes.

Der er dog enkelte steder i lejelovene, hvor praksis har vist sig mere lempelig. Det er, når det skal fastslås, om et medlem af lejers husstand har gjort noget forkert.

Det fremgår af Almenlejelovens §90, stk.1, nr. 10, at udlejer kan op-

hæve lejekontrakten, hvis lejeren eller medlemmer af lejernes husstand forbryder sig mod en række bestemmelser i straffeloven. I modsætning til, når lejer ønsker at opnå en brugsrettighed, sætter retten ikke de samme krav op til, hvornår man er husstand, eller hvordan dette skal bevises. I en Østre Landsretsdom fra maj 2021 (trykt i TBB 2021 754Ø) kommer Landsretten frem til, at husstanden omfattede den dømte og udtalte:

”Således lægger vi til grund, at han flere gange ugentligt er kommet i lejemålet i forbindelse med sin skolegang, ligesom han nogle gange om måneden har overnattet i lejemålet”.

Hvis en lejer i samme situation havde ønsket at overtage et lejemål fra en fraflyttet lejer, og vedkommende alene havde overnattet der nogle gange om måneden, ville resultatet med sikkerhed ikke have været det samme.

Forskellen er skabt i retternes praksis

Når en lov anvender det samme begreb flere gange, betyder det som regel, at det også anvendes ens. Ligeledes er der ikke noget i lovens forarbejder - altså det materiale Folketinget kommer med inden tinget vedtager loven - der tyder på, at det har været meningen, at husstand skulle dække over forskellige situationer, afhængigt af om det er lejer, der vil opnå en rettighed eller udlejer, der vil fratage en rettighed. Forskellen er skabt ved domstolene og ikke i folketingsalen. Man skal derfor holde tungen lige i munden, når man vil undersøge, hvem der er – og ikke er – en del af ens husstand. Hvis man er i tvivl, bør man altid søge rådgivning hos sin lokale afdeling af LLO.



LLO-JURISTER SKRIVER PÅ SKIFT:



Anders Svendsen



Jakob Møldrup-Lakjer



Ole Hansen



Rikke Daugaard Jepsen



Katrine Sparreth Nielsen



Louise Anton



Magnus Chytræus-Andresen



Arnela Osmanovic



Camilla Hedemann

HALEN LOGRER MED HUNDEN I FSB

FSB forsøger at knægte beboerdemokratiet, mener LLO-formanden

Som vi beskrev det i Vi Lejere nr. 3/2021, så har lejerne i det almene boligselskab FSB besluttet, at FSB skulle trække ophævelserne af tre familier i Blågården på Nørrebro i København tilbage. Det gjorde lejerne på et repræsentantskabsmøde d. 23. august, hvor et stort flertal traf den beslutning, at FSB alligevel ikke skal opsige de berørte familier, selv om selskabet kan gøre det, men ikke skal gøre det.

Koran-afbrændings-show og fængselsdomme

Beboerne og et flertal af FSB's repræsentantskab mente ikke, at de unge skabte utryghed, fordi de aldrig havde generet andre beboere eller ansatte eller på nogen måde gjort sig uheldigt bemærket.

Baggrunden var, som tidligere beskrevet, uroligheder efter den ekstreme højrepolitiker Rasmus Paludans koran-afbrændings-show på Blågårds Plads. Efterfølgende blev 10 personer i mod-demonstrationen idømt fængsel for at kaste fyrværkeri, stole, glasskår og brosten mod politiet. Iblandt de 10 var fire unge mænd fra Blågården, hvis forældre derefter blev opsagt.

LLO: beboerne bestemmer

Uanset beslutningen i boligselskabets øverste myndighed, repræsentantskabet, om at familierne alligevel kunne blive, så besluttede bestyrelses-flertallet i FSB efterfølgende, at den ville fastholde udsmidningen. Familiernes fremtid som beboere i Blågården er derfor igen uvis.

"Uanset, hvad man mener om udsættelserne af familierne, så er det helt uhørt, at bestyrelsen for

FAMILIER SMIDT UD EFTER URO OG FÆNGSELSDOMME – NU BLIVER DE

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

LLO: Det tegner godt for beboerdemokratiet.

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

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

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

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

Beboerne stemte

Men de tre beboere i Blågården stemte imod udsmidningen. Hverken de unge familier skabte utryghed eller havde gjort sig bemærket. Mødet d. 4.



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

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

LLO: Tegner godt

Claus Højte, direktør i LLOH, udtrykte under en debat i DR P1 LLOs holdning til sagen: "Man må ikke kaste ting mod politiet. Ganske som det er til her, men det er vigtigt, at man forpe-



en boligorganisation ikke retter sig efter beslutninger, som den skal følge, både efter lovgivningen og FSB's egne vedtægter", siger LLO's landsformand Helene Toxværd i en kommentar.

"Bestyrelsen for FSB sætter sig dermed over loven og over det princip, at det er beboerne i den almene sektor, som - inden for lovens rammer - bestemmer i de almene boligorganisationer. Halen forsøger at logre med hunden.

Det må vi fra LLOs side tage skarpt afstand fra. LLO er i denne sag, som i alle andre sager, 100 pct. på beboernes side. Det er beboerne, som

Det tegnde ellers godt for beboerdemokratiet, men så fastholdt bestyrelses-flertallet udsmidningen.



Helene Toxværd: "LLO tager skarpt afstand fra beslutningen i FSB's bestyrelse. Vi er 100 pct. på beboernes side"

bestemmer, og det har de ret til efter lovgivningen".

I boligret, landsret og højesteret

Rent juridisk er status for de tre sager lidt forskellig. I én sag har landsretten givet FSB medhold hvilket betyder, at beboerne derfor skal flytte fra deres bolig, medmindre de vælger at anke dommen til Højesteret. Det vides pt. ikke, om de anker.

I en anden sag er der faldet dom i boligretten, men beboerne har anket til landsretten. Her er der ikke faldet dom endnu. Den sidste sag bliver behandlet i boligretten meget snart, skriver TV-Lorry. Red.

Kravene til istandsættelse ved fraflytning fortolkes vidt forskelligt i landets huslejenævn.

Folketinget vedtog i 2015 ny omfattende lovgivning, som skulle sikre lejerne imod store fraflytningsregninger efter korte lejeperioder.

Før lovændringen kunne selv en kort lejeperiode på fx et år udløse fraflytningskrav på mere end 20.000 kr., fordi udlejer havde skrevet i kontrakten, at alt skulle være nymalet ved fraflytning. Et sådan vilkår kaldes også "nyistandsættelse".

Undgå spild af penge og ressourcer

For at undgå det ressourcospild denne ordning medførte, indførte man nye regler for kontrakter indgået efter d. 1. juli 2015.

Efter de nye regler kan udlejer kun kræve vedligeholdelse i det omfang, det er "påkrævet" i forhold til lejelovens almindelige vedligeholdelsesbegreb, altså "når det trænger".

Under lovbehandlingen antog politikerne, at hvis man flyttede ind i et nymalet lejemål, vil der typisk gå 3-4 år, før udlejer kunne kræve maling. I vejledningen til loven skriver man 5 år. Dette ville dog bero på en konkret vurdering flade for flade.

Loven under pres

Denne regel er desværre blevet fortolket meget forskelligt i de mere end fem år, der er gået fra lovens indførelse. Det gælder både i landets huslejenævn og blandt de lejeretlige teoretikere. LLO's bagland i Region Midt (Jylland) har for længst slået fast, at intentionerne med lovændringerne "skrider".

Omvendt har landsdommer Claus Rohde på det seneste skrevet en



ARKIVFOTO

juridisk artikel i Festskrift for Dansk Selskab for Boligret (TBB.2021.645), hvor han argumenterer for, at udlejer altid kan kræve det lejede tilbage i samme stand som nymalet, hvis det er det, som er aftalt i kontrakten, og hvis lejereren har den indvendige vedligeholdelsespligt.

Landsdommeren tilføjer, at kun hvis det lejede er i så god stand ved fraflytning, at en indflyttende lejer også vil acceptere at boligen er nymalet, så kan lejereren undgå at betale for istandsættelse ved fraflytning.

LLO's holdning

LLO mener ikke, at dette synspunkt harmonerer med lovgivers forarbejder,

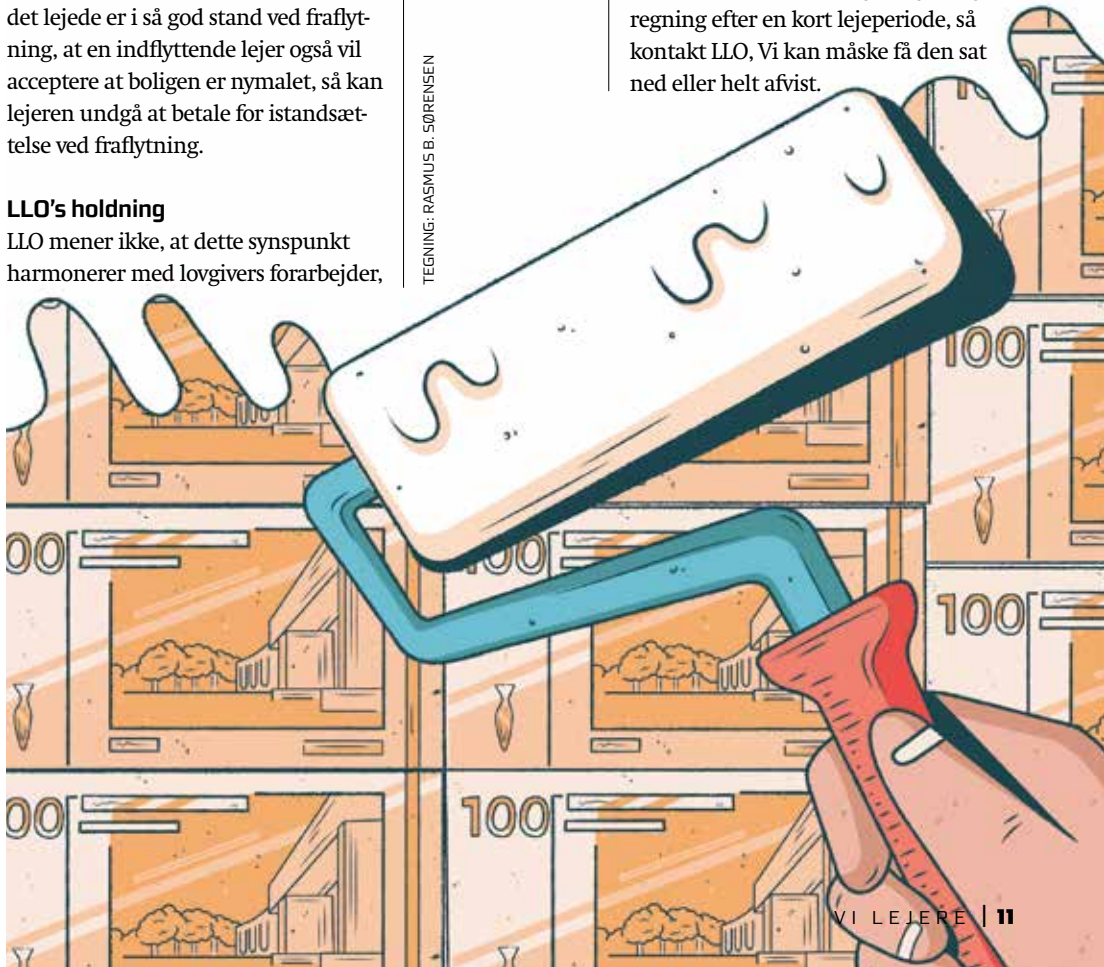
Istandsættelse ved fraflytning er igen til diskussion – for hvad betyder det? Hvis du har fået en høj fraflytningsregning efter en kort lejeperiode, så kontakt LLO.

men vi mangler at få sådanne sager prøvet i landsretterne eller - endnu bedre - i Højesteret.

Desuden vil det under alle omstændigheder være vigtigt at få gjort loven endnu klarere ved sammenskrivningen af lejeloven og boligreguleringsloven, så der ikke bliver noget at tage fejl af.

Hvis du har fået en høj fraflytningsregning efter en kort lejeperiode, så kontakt LLO. Vi kan måske få den sat ned eller helt afvist.

TEGNING: RASMUS B. SØRENSEN



FRA BORGENS VERDEN

...OG FRA
VORES:

NYT LOVKATALOG – MEN IKKE MEGET NYT

Regeringen (s) fremlagde d. 5. oktober 2021 sit lovprogram.

Der er ikke meget nyt i lovprogrammet, da flere af forslagene har været længe undervejs og allerede har været i forhøring hos bl.a. LLO.

Lovprogrammet lægger op til, at en række større forslag behandles allerede her i efteråret. Det drejer sig bl.a. om gennemførelse af den nye parallelsamfundspakke og sammenskrivningen af lejeloven og boligreguleringsloven samt de nye regler om fremlejetageres rettigheder.

I februar 2022 er der lagt op til, at der indføres nye regler for hurtigere udsættelse af lejere, der begår usikkerhedsskabende kriminalitet. Vi har endnu ikke set dette forslag, da det tidligere fremsendte forslag blev trukket tilbage efter skarp kritik fra bl.a. Dommerforeningen.

Endelig lægges der i februar op til at bruge Nybyggerifondens midler til etablering af nye, billige almene boliger.

Der således ikke meget nyt i lovkatologet, og LLO's holdning til forslagene kan læses på llo.dk

INGEN PENGE RETUR FRA UDLEJER

HEJ LLO,

Helt simpelt opsagde jeg mit lejemål i voldsomt god tid med aftale om stop 1. september 2021.

Alt ok i den forbindelse, umiddelbart.

Der skulle så være fraflytning noget tid før datoen (det står i lejekontrakten). Jeg skrev d. 16. august om vi ikke snart skulle mødes til overdragelse, så vi mødtes og gik huset igennem, og jeg afleverede nøgler d. 17. august. om eftermiddagen. Alt var vel, og han sagde, han godt kunne se, jeg havde gjort mig umage, så han nok ikke kunne holde på depositummet. Siden har jeg INTET hørt fra manden.

Tænker det er en "let" sag, men ved ikke hvordan jeg skal agere.

Med venlig hilsen
Bjarne



SVAR:

Hej og tak for mail.

Eftersom udlejer modtog nøglerne til lejemålet den 17/8 og I holdt (en slags) fraflytningssyn den dag, må vi lægge til grund, at den dag er = aftalt fraflytningstidspunkt.

Udgangspunktet er, at udlejer har to uger fra fraflytning/flyttesyn til at gøre krav gældende mod den fraflyttende lejer (læs: dig). Hvis udlejer kun udlejer et lejemål, kan to-ugers fristen forlænges, men der ikke tilfældet for din kontrakt.

Næste skridt er derfor at ind-

bringe sag for Huslejenævnet og bede dem pålægge udlejer at tilbagebetale dig dit fulde depositum, da udlejer ikke har gjort fraflytningskrav gældende (rettidigt).

Se nærmere om huslejenævnet for Slagelse her: Huslejenævn - indbring sag - Slagelse Kommune.

Husk at medsende (vedhæftede) kopi af din lejekontrakt og din tidslinie fra mailen af 6/10 nedenfor.

Venlig hilsen Ole Hansen
Medlemsrådgiver
Cand. Jur., LLO Hovedstaden

"JEG VIL GERNE KØRE EN SAG"

HEJ

Jeg vil gerne køre en sag, da jeg har en del ting i lejligheden, som ikke er optimalt. Jeg har set, hvordan de nyrenoverede lejligheder ser ud, og min er langt fra det.

Hermed de ting, jeg er utilfreds med:

- Vinduer er utætte
- Dør er utæt
- Bad afløb lugter, og armatur er kalket til
- Køkkenvasken er slidt

Håber, det kan give anledning til en sag.

Hvad skal jeg gøre nu?

Mvh. Henriette

SVAR:

Kære Henriette,
Tak for din mail.

Flere af de af dig oplyste ting udgør vedligeholdelsesmangler, som du først og fremmest skal kontakte udlejer om. Såfremt udlejer ikke udbedrer utætte vinduer mm., kan man indbringe en sag om manglende vedligeholdelse for huslejenævnet. Huslejenævnet vil således kunne træffe afgørelse herom, herunder pålægge udlejer at udbedre de såkaldte mangler. Rigtig god dag.

Venlig hilsen Arnela Osmanovic
Medlemsrådgiver
Cand.jur., LLO Hovedstaden

UDLEJER BRUGER SAMME GAMLE TRICK

Da Folketinget indførte den såkaldte Blackstone-pakke, ændrede man reglerne for, hvordan domstolene skulle bedømme sager, hvor huslejen beror på et skøn.

Udfordringen var, at udlejernes advokater i boligretten ofte fremlagde 20-30 lejemål for retten og derefter tog retten med på besigtigelse, hvor de fremviste de dyreste lejemål, de kunne finde. I disse lejemål vidste lejeren måske ikke, at hun betalte for meget, og at huslejen måske slet ikke var fastsat til et lovligt niveau.

Som før...

Derfor lavede man loven om med den såkaldte Blackstone-pakke i juli

2020: For fremtiden skal der lægges vægt på de sammenligningslejemål, hvor lejen er prøvet af et huslejenævn eller ved en domstol.

I forarbejdet til Blackstone-loven formuleres det således:

”Er der fremlagt et passende antal prøvede sammenligningslejemål, vil der skulle ses bort fra de af sammenligningslejemålene, hvor huslejen ikke er prøvet.”

Desværre bliver en række udlejeradvokater ved med at bruge samme fremgangsmåde som før, og nogle boligdommere dømmer stadigvæk som før.

8 lejemål på Frederiksberg

Retten på Frederiksberg afsagde fx

Den såkaldte Blackstone-lov fra juli 2020 indebar nye regler for, hvordan domstolene skal bedømme sager, hvor huslejen beror på et skøn. Men desværre bliver en række udlejeradvokater ved med at bruge samme fremgangsmåde som før, og nogle boligdommere dømmer stadigvæk som før

TIP: Hvis din udlejer vil vise din bolig frem for boligretten, så betaler du nok en høj husleje. Kontakt LLO og hør, om du betaler for meget.

d. 26. august 2021 dom i en sag, hvor lejer havde fremlagt ikke mindre end 8 prøvede sammenligningslejemål, men alligevel støttede rettens flertal sig op af en række uprøvede lejemål, som udlejer havde fremlagt. Sagen er dog efterfølgende anket til landsretten.

Vi følger udviklingen og håber på, at højere retsinstanser tydeliggør retstilstanden.

TEGNING: JETTE SVANE



Den dyreste form for husleje er fløjet under raderen. Boliger med "fri husleje" i København og omegn er blevet lukket land for ufaglærte par og singler. LLO kræver huslejestop for den såkaldt "frie husleje".



SORT PÅ HVIDT:

DYRE HUSLEJER TØMMER KØBENHAVN FOR BETALELIGE BOLIGER

Det er ingen nyhed, at det er dyrt at bo til leje for de fleste. Folketinget prøvede med Blackstone-pakken at tæmme huslejen for de såkaldte 5,2-lejemål (gennemgribende moderniserede lejemål). Den dyreste form for husleje er dog fløjet under radaren indtil nu.

Tre slags husleje -én er ekstra dyr
Der er tre former for huslejefastsættelse i den private sektor i Danmark: Omkostningsbestemt husleje, det lejedes

værdi (herunder 5,2-leje), og såkaldt "fri husleje".

Den sidste slags huslejefastsættelse - fri husleje - gælder bl.a. for nyopførte ejendomme, altså ejendomme som blev ibrugtaget efter 31.12.1991.

Intet loft over huslejen

Reglen betyder, at der ikke er loft over huslejen for disse boliger, og at det derfor er det, som udlejer har skrevet i kontrakten, der gælder.

LLO krævede på sin kongres i oktober 2021 et huslejestop for nyere ejendomme med fri leje. På sigt kræver LLO, at reglen helt afskaffes.

Hvis udlejer reelt kan sætte huslejen som han vil, så fører dette til høje huslejer i områder med bolignød. Fri husleje er derfor endnu dyrere end 5,2-leje, og der kommer kun flere boliger med denne type husleje.

Flere og flere dyre boliger

Når man bygger nye private udlejningsboliger, så er det disse regler, der gælder.

I dag udgør "fri-husleje-boligerne" ca. 20% af de private udlejningsboliger.

Huslejens andel af den disponible indkomst, givet forskellige scenarier for familietyper og uddannelsesgrupper. Hovedstadsområdet.

Fri lejefastsættelse (1.500 kr./m²)

Par med børn (100 m² bolig):

Årlig husleje/disponibel indkomst, pct.

Grundskole	37
Gymnasiale uddannelser	31
Erhvervsuddannelser	25
Korte videregående uddannelser	22
Mellemlange videregående uddannelser	21
Lange videregående uddannelser	17

Enlige med børn (80 m² bolig):

Grundskole	46
Gymnasiale uddannelser	38
Erhvervsuddannelser	37
Korte videregående uddannelser	32
Mellemlange videregående uddannelser	32
Lange videregående uddannelser	25

Enlige uden børn (60 m² bolig):

Grundskole	51
Gymnasiale uddannelser	61
Erhvervsuddannelser	38
Korte videregående uddannelser	36
Mellemlange videregående uddannelser	35
Lange videregående uddannelser	27

Anm.: Anvendt husleje på 1.500 kr./m². Forudsætningen baserer sig på gennemsnitslejen i landsdelene København by og København omegn.

Kilde: Endeligt ministersvar nr. 324 til Folketingets Indenrigs- og boligudvalg. Samling 2020-2021.

Tallet er stigende, fordi når gamle boliger rives ned, så mister man betalelige boliger (typisk omkostningsbestemte), og når der bygges nyt, så er det med den høje husleje (fri leje), som flere indkomstgrupper ikke kan betale.

Hvem har råd til fri husleje?

OECD anbefaler, at man maksimalt bruger 30% af sin disponible indkomst på boligudgifter.

Formand for Folketingets boligudvalg, Søren Egge Rasmussen (Ø), spurgte for nylig indenrigs- og boligminister Kaare Dybvad Bek (S) om, hvilke konsekvenser fri leje har, og hvilke udvalgte grupper, der har råd til at betale fri leje i København. Her er svaret:

Lukket land for mange

Tabellen (til venstre) viser at:

- 1) Fri husleje-boliger er lukket land for ufaglærte par. Man kan ikke have en blandet by, hvis de ufaglærte ikke må bo i den. Fri husleje modarbejder således ønsket om en blandet by.
- 2) Fri husleje er lukket land for singler (hvis de ikke har en lang videregående uddannelse). De fleste lejere er singler. Singler udgør 58% af lejerne. Både med og uden børn er byerne for dyre.
- 3) Problemet er ikke kun i kvarterer omkring Rådhuspladsen, men også i omegnen af København. Tallene viser et gennemsnit for både København by og Københavns omegn. Vi taler derfor ikke om at, alle skal have råd til at bo på Rådhuspladsen, men om man skal have råd til at bo i København og omegn.

LLO's holdning

LLO krævede på sin kongres i oktober 2021 et huslejestop for ejendomme med fri leje. På sigt kræver LLO, at reglen afskaffes.

2/3-DELS FLERTAL BAG VIGTIGE LOV-ÆNDRINGER

Formand og næstformand genvalgt. Også fredsvalg til fem andre topposter.



FOTO: THOMAS VILLARS PETERSEN

Det blev en kongres med "nerve". Det er slut med, at et lille bestyrelses-flertal kan melde alle medlemmerne ud kollektivt. Desuden nedlægges regionerne. Men der var stor enighed om andre punkter, bl.a. valgene til ledelsen.



De to dirigenter, Peter Larsen og Jakob Busse, havde travlt med optælling af stemmesedler. Her bytter de bunke for at kontrollere hinandens tal.

Det var ikke den boligpolitiske linje, der delte vandene på LLO's kongres 2. og 3. oktober. Heller ikke valgene til ledelsen. Eller landsformandens beretning. Derimod var meningsforskellene om LLO's fremtidige organisationsstruktur i love og vedtægter både til at høre og se. Det første fra talerstolen. Det sidste ved livlig aktivitet i smågrupper i Odense Congress Center. Men da stemmerne blev talt op i de mange afstemninger om forslag og ændringsforslag, så var al tvivl om udfaldet afgjort. Der var et markant 2/3-dels flertal eller mere for de lovændrings-forslag fra hovedbestyrelsen, som skabte debat. Men en debat med "nerve" – det var det.

En hel og udelelig organisation

De vigtigste beslutninger til lovene var:

- LLO er fremover en hel og udelelig organisation. Vedtaget med 44 stemmer for, 19 imod. Forslaget krævede 3/5-dels flertal. Ændringen sigter på at stoppe en afdelings ret til at udmelde alle medlemmerne kollektivt og blev af dirigenten betegnet som "kongressens allervigtigste afstemning". Formanden oplyste, at LLO siden 2015 har mistet 14.000 medlemmer på kollektive udmeldelser.

- Oprettelse af landsdækkende servicekontorer, "som et sikkerhedsnet under afdelingerne for deres mulighed for at hjælpe deres medlemmer". 42 stemte for, 20 imod. Afstemningen krævede 2/3-dels flertal og forslaget blev dermed vedtaget. Et opfølgende ændringsforslag (fra Aalborg) om, at alle afdelinger i LLO senest ved udgangen af 2023 skal være tilknyttet et servicekontor blev vedtaget med samme stemmetal.
- Central kontingentopkrævning fra 1/1-2023. (vedtaget med 48 imod 15).
- Regionerne nedlægges (vedtaget med 49 stemmer imod 14).
- Et forslag fra Region Midt om en kollektiv topledelse på tre blev forkastet med 51 stemmer imod, 13 for. Et HB-forslag om kun én næstformand fremover blev vedtaget med 52 for, 11 imod.
- Forretningsudvalget består fremover af fem medlemmer plus formand og næstformand. Derudover af fem suppleanter.
- Et forslag om forbud mod dobbelt tillids-hverv indenfor LLO blev forkastet.
- En række andre lovændringer af mindre rækkevidde blev vedtaget énstemmigt. Mange af afstemningerne foregik skriftligt

efter ønske fra primært Region Midt's delegerede.

Et hovedkrav

I sin beretning redegjorde landsformand Helene Toxværd for LLO's modstand mod parallelsamfundspakken, for arbejdet med det, der senere blev til Blackstone-loven og for den fortsatte kamp for afskaffelse af paragraf 5.stk.2. Hun argumenterede for at indføre huslejeregulering også i privat nybyggeri - det sidste som "et hovedkrav". Og så advarede hun imod huslejestigninger i mindre, private ejendomme (de såkaldte småhuse), hvis sammenskrivningen af lejelovene vedtages i sin nuværende form. Landsformanden så for sig et fremtidigt LLO med både frivillige ildsjæle og professionelle ansatte. Helt personligt så hun hen imod en arbejdsdag, hvor hun får tid til at matche de stadig større udlejere og ikke skal bruge sin tid på retssager og ekstraordinære generalforsamlinger i LLO med deraf følgende kaos.

Ènstemmigt vedtaget

10 delegerede havde ordet til landsformandens beretning. Det var Arne Edelhardt, Birger



Nok var der overvægt af midaldrende deltagere. Men de unge var også med – og gjorde sig bemærket i debatten.

Thamsen, Lars Dohn, Ole Andersen, Jalloh Sheku, Claudia Diamba, Peter Andersen, Niels Kr. Hansen, Kia Bülow Arndt og Ole Schunck. Særligt Ole Andersen var kritisk. Han mente, at LLO havde "svigtet" de aktive i borgerforslaget om ghetto'erne, var endvidere ikke enig i den retning, forandringerne (i strukturen. red.) skulle tage og ærgrede sig over, at LLO ikke har formuleret en vision, alle kan samles om. - Derefter blev beretningen énstemmigt vedtaget. To delegerede undlod at stemme.

Genvalg og énstemmighed

Landsformand Helene Toxværd og næstformand Lars Dohn blev genvælt énstemmigt og uden modkandidater. På samme måde blev alle de opstillede kandidater til forretningsudvalget og fem suppleanter valgt ved såkaldt fredsvalg, d.v.s. at der var ikke andre kandidater til de ledige poster. (Se side 19).

Toxværd var den første...

Boligminister Kaare Dybvad, der også er indenrigsminister, blev budt velkommen til kongressen. "Men vent nu med at klappe, til I har hørt, hvad jeg siger", sagde han med et smil. Han huskede det første besøg på sit ministerkontor efter valget i sommeren 2019. Det var af Helene Toxværd. Som minister var det første og det vigtigste, han har arbejdet for, stramningen af boligreguleringslovens paragraf 5.stk 2 og den såkaldte "Blackstone-lov". Nu gælder det en "tag-over-hovedet-garanti" til de studerende i Hovedstaden, bopælspligten i lokalplanerne skal strammes op og der skal afsættes 30 mia. kr. over 6 år til renovering af de almene boliger. Vi skal have blandede byer, men flere og flere skubbes ud. "Riges børn leger bedst", som



Halime Oguz fra SF og Søren Egge fra Enhedslisten talte ved kongressens åbning. Halime Oguz havde taget sin søn, Elias med. Han ville gerne være blevet noget længere.

det hedder i en debatbog. Kun Kastrup er en undtagelse i hovedstadsområdet. Det er en sejr, at boligpolitikken var kommet så langt op på dagsordenen, men der er stadig problemer: de studerende i Hovedstaden, som ikke kan finde et sted at bo, prisstigninger i de almene boliger, som udelukker de dårligst stillede, og mange unge, der bevæger sig på kanten af hjemløshed. Han bebudede sit og regeringens store boligpolitiske udspil indenfor de næste par uger (se side 2) og ville gerne have en bred og god aftale i Folketinget herom, men føjede så til: "I hvert fald godt!".

Fem delegerede fik derefter lejlighed til at stille spørgsmål fra salen (se side 18), inden landsformanden takkede ministeren for det gode samarbejde. Det kom bl.a. til udtryk en dag, hvor det ringede på døren i Reventlowsgade. Det var såmænd Kaare, der kom uanmeldt, fordi han alligevel var til møde i samme hus.

"Brug for LLO"

Både de boligpolitiske ordførere fra SF og Enhedslisten talte som gæster ved kongressens åbning. Halime Oguz fra SF bød deltagerne velkommen til sin "barndomsby". Det var "helt centralt" for SF at gøre op med den enorme bolig-ulighed, især i storbyerne, sagde hun og efterlyste flere billigere boliger, hvor lejerne er beskyttet af en stærk lejelov. I København skal antallet af almene boliger op på 33 pct. i nye boligområder, og i sammenskrivningsforhandlingerne om de to boliglove gør SF fælles sag med LLO. Om udsigten til stigende husleje i "småhusene" som følge af sammenskrivningen ville SF kæmpe for at rette dette op, når partierne kommer tilbage til forhandlingsbordet. "Her spiller LLO en helt uvurderlig rolle. Og vi har brug for jeres stemme!", sagde hun.

"Det skal ændres"

Søren Egge fra Enhedslisten, der også er formand for hele Folketingets Indenrigs- og Boligudvalg, roste LLO for "et rigtig godt arbejde med at organisere lejerne og forsvare dem". Han kunne dog godt ønske sig, at endnu flere lejerne var organiseret. Også han var inde på de følgerne for "småhusenes" lejerne efter sammenskrivningen af lovene. Det får betydning for 232.000 lejerne, sagde han, og "det skal ændres". Ellers vil Enhedslisten stemme nej til sammenskrivningen. Flere billige almene boliger ville smitte af på det private udlejnings-marked - også i de mindre byer - og boligreguleringsloven skal gælde i alle landets kommuner. Opsigelse i Blågården fik også et par ord med på vejen. Forløbet er "helt urimeligt" og "LLO har en vigtig rolle at spille her".

Ministeren til LLO-kongressen: Ikke partierne, men professor afgjorde uenighed!

På LLO's kongres d. 2. oktober satte LLO's tidligere cheføkonom Jesper Larsen overfor boligministeren fingeren på et "ømt" punkt i problemet med udsigten til stigende huslejer i småhuse, hvis den sammen-skrivning af lejeloven og boligreguleringsloven vedtages, som den foreligger nu.

Jesper Larsen er mangeårigt medlem af huslejenævnet i Frederiksberg Kommune og har et stort erfaringsgrundlag med afgørelserne, hvor han ofte har afgivet dissens. På kongressen repræsenterede han LLO i Hovedstaden.

Jesper Larsen spurgte fra gulvet i salen Kaare Dybvad, om han vil "pille det afsnit ud af sammenskrivningsforslaget til lejelovgivningen, som medfører, at man kan sætte lejen i (gennemgribende, red.) moderniserede lejligheder i småhuse (ejendomme med mindre end 7 lejemål, herunder udlejede ejerlejligheder, red.) ved at sammenligne med lejen i gennemgribende moderniserede lejemål i storbuse. Nu har vi lige hørt (på kongreshilsen fra SF og EL, red.), at SF og EL ikke vil acceptere dette. I har et bredt forlig, betyder det, at dette afsnit vil blive pillet ud?"

"Vi er forpligtet"

Kaare Dybvad svarede, "at det, som vi aftalte i forligskredsen var, at var der uenighed om virkningerne, ville vi sende det over til Hans Henrik Edlund (professor i Lejeret, red.), og han vil lave en vurdering af det. Hans vurdering er, at det, der ligger nu, er korrekt (i overensstemmelse med lejeretten, red), og derfor er forligskredsen forpligtet på at følge den vurdering, han kom med. Jeg synes godt, at man kan sige, at



Jesper Larsen: "Vil du pille afsnittet ud?"



Kaare Dybvad: "Forligskredsen er forpligtet af Edlunds vurdering".

Edlund er den førende indenfor lejeret i Danmark. Jeg synes, at vi er nødt til at følge de aftaler, vi har lavet, og derfor er forligskredsen forpligtet på at følge det, vi har aftalt." Sagde altså ministeren.

LLO: Huslejestigninger i småhuse

Men, men... Sagens kerne er, at LLO ikke er enig i professorens vurdering. LLO har i sit høringssvar til forslaget anført, at professorens tolkning er forkert, at det er anerkendt (blandt andet i regeringens egen ekspertrapport herom), at der er stor uenighed om dette i retspraksis, og LLO har kraftigt advaret mod professorens tolkning, som vil føre til store huslejestigninger ved genudlejning af lejemål i småhuse, herunder ejerlejligheder. Det vil fx få ejerlejlighederne til at stige i pris og fremme spekulation i køb af ejerlejligheder til udlejning, og det vil betyde, at lejemålene i småhuse i den privat udlejningssektor både i storbyerne og provinsens købstæder ikke længere kan lejes af almindelige indkomster.

Viborg-formands eksklusion fastholdt af alle

Tidligere i år ekskluderede LLO's hovedbestyrelse tre medlemmer. De havde ifølge lovene ret til at møde op på kongressen og forsøge at få eksklusionen omstødt. Det valgte kun én at gøre. Det var den tidl. formand for Viborg afdeling, Jan Nørbjerg.

Han brugte de første tre minutter af sine 10 minutters taletid til at tale fra gulvet, før han nåede op til talerstolen. Undersvejs omdelte han papirer – flere af dem med personfølsomme oplysninger. Men han overbeviste ingen. Samtlige delegerede stemte énstemmigt for at bekræfte den eksklusion, som hovedbestyrelsen vedtog tilbage i september 2020. Dengang stemte fire imod eksklusionen. Men altså ingen på kongressen.

To andre, der ikke mødte op, var dermed også endegyldigt ekskluderet. Det var Hanne Stefansen, Aalborg og Karl-Erik Rasmussen, Næstved. Førstnævnte havde på forhånd tilkendegivet, at hun ville møde op, men kom ikke.

KjH



Fremover består topledelse i LLO af formand og næstformand samt fem andre kongresvalgte medlemmer. På billedet ses fra venstre: landsformand Helene Toxværd, Birte Friis Gerstoft, Bente Lomborg, Sigrun Mønnike-Hald, Birger Thamsen og næstformand Lars Dohn. Peter Andersen var forhindret, og er derfor ikke med på billedet.

Formand og næstformand genvalgt

Fredsvalg til det udvidede forretningsudvalg, hvor der er tre nyvalgte. For første gang: kvinderne i flertal.

De to øverste ledere i LLO blev genvalgt, da landsorganisationen holdt kongres i Odense d. 2. og 3. oktober og ingen af dem havde modkandidater.

Helene Toxværd og Lars Dohn tager dermed som henholdsvis formand og næstformand hul på deres 5. og 3. kongresperiode.

Helene Toxværd takkede for valget og så for sig "et stærkt og mangfoldigt LLO" arbejde for lejernes interesser de næste år. Og så føjede hun til - med adresse til flere stridigheder - at hun nu "havde brug for at være lobbyist på fuld tid i stedet for at være konfliktløsere. Vi er en broget flok, men med hjertet på det rette sted - optaget som vi er af at hjælpe lejerne."

Tre nyvalg til forretningsudvalget

Forud for valgene havde kongressen vedtaget at udvide forretningsudvalget fra fem til syv medlemmer samtidig med, at den ene af to næstformandsposter blev afskaffet.

Valgene til FU gennemførtes helt uden kampvalg og i stor fredsommelighed.

Det ny forretningsudvalg består herefter af:

Bente Lomborg, Silkeborg (genvalgt),

Peter Larsen, Rødovre-Hvidovre (genvalgt),

Sigrun Mønnike-Hald, Aalborg (nyvalg)

Birger Thamsen, LLO Hovedstaden (nyvalg),

og **Birte Friis Gerstoft**, LLO Hovedstaden (nyvalg).

samt landsformand **Helene Toxværd** og næstformand **Lars Dohn**.

Anne Marie Carlsen, Horsens, havde på forhånd meddelt, at hun ikke genopstillede efter blot en enkelt periode i FU.

Den øverste ledelse på 7 medlemmer er altså herefter sammensat af fire kvinder og tre mænd. Det er første gang i landsforbundets historie, at der er flertal af kvinder i topledelsen. Fire af dem kommer fra Sjælland, tre fra Jylland.

Fire nyvalgte suppleanter

Til suppleanter valgte to kvinder på de første to poster - ligeledes uden andre kandidater:

Karen Moustgaard, LLO Hovedstaden (1. supp.),

Louise Elling Hansen, LLO Hovedstaden (2. supp.).

Endvidere:

Hans Agerup, Herning (3. supp.),

Niels Kr. Hansen, Birkerød (4. supp.) og

Arne Edelhardt, LLO Hovedstaden (5. supp.).

De fire sidstnævnte suppleanter er nyvalgte.

Ud som suppleanter glider **Ole Andersen** og **James Arbøl**, der ikke genopstillede.

NYT FRA LEJERNES LO HOVEDSTADEN

LLO HOVEDSTADEN

Vester Voldgade 9, 1., 1552 København V
3311 3075 mandag - torsdag kl. 10-16
Bestil tid til rådgivning i tidsrummet:
mandag - onsdag kl. 13-16, torsdag kl. 14-18

ÅBNINGSTIDER I JULEN 2022

LLOHs sekretariat holder lukket fra og med den 23. december 2021 til og med den 2. januar 2022. Vi ønsker alle vores medlemmer en glædelig jul og et godt nytår.



Hovedstaden

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

Password på lloh.dk: taasinge, ændres pr. 1.12.2021 til:
forbrugsregnskab

Medlemstilbud

Rabatkort for perioden
1. november 2021 til 1. marts 2022

Medlemsnummer: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Postnr./By: _____

Tilbudslisten finder du på www.lloh.dk - Medlemsnettet

RABATKORTET

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

Hvis du bruger rabatkortet fra Vi Lejere, så husk at skifte kortet ud, når du modtager det næste nummer af bladet. Får at se rabatterne skal du logge ind på lloh.dk. Brugernavnet er: llo medlem og adgangskoden er indtil 30. november: taasinge og fra 1/12: forbrugsregnskab

NYT SAGSSYSTEM

I uge 43 overgik Lejernes LO Hovedstaden til et nyt - og moderne - sagsbehandlingsystem. Vi åbner årligt ca. 4.000 sager i systemet, hvoraf de ca. 3.000 omfatter kommunikation med udlejere, eller at vi fører en sag ved et nævn for medlemmer af LLO. Systemet giver bedre muligheder for at spotte tendenserne på lejemarkedet og kommer dermed LLO Hovedstadens medlemmer til gode, både på kort og langt sigt.



LLO i Hovedstaden var stærkt repræsenteret på kongressen i Odense. Læs om kongressens beslutninger på siderne 16,17,18 og 19. (Foto: Thomas Villars Petersen).

SKAL DU FRAFLYTTE DIN LEJELEJLIGHED Få en fagmand med på råd

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

3100,- alt incl.



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

MEDDELELSER FRA LANDSSEKRETARIATET

LEJERNES LANDSORGANISATION LANDSSEKRETARIATET

Reventlowsgade 14, 4. th.

Tlf. 33 86 09 10

email: llo@llo.dk

Telefontid:

Mandag til torsdag kl. 10 - 15

og fredag kl. 10 - 12

www.llo.dk

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

JULEFERIE

Landssekretariatet holder julelukket fra den 27. december til og med den 31. december 2021.

LANDSSEKRETARIATETS KURSER OG KONFERENCER FORÅR 2022

Kursuskatalog er under udarbejdelse og kan ses på www.llo.dk.

JULELUKNING I HORSENS

Afdelingen holder lukket fra den 21. december til den 3. januar 2022.

Alle medlemmer ønskes en rigtig god jul samt et godt nytår.

Horsens afdeling.

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



UDEBLIVER VI LEJERE....?

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



MINDEORD: LLO'S TIDL. NÆSTFORMAND POUL MUNK



Det var med stor sorg, at jeg modtog meddelelsen om, at Poul Munk, vores næstformand igennem 6 år, var død den 2. september 2021. For selv om Poul havde været alvorligt syg de sidste år og havde meddelt sin afgang som næstformand ved den netop afholdte kongres, så havde ingen af os forventet hans død. Tværtimod havde vi et håb om, at Poul nu endelig kunne trække sig tilbage, sove lidt længere, rejse lidt mere med familien og dyrke sine

hobbyer, bl.a. bridge, som en "rigtig pensionist". Sådan skulle det ikke blive, og Poul Munk sov stille ind, 74 år.

Poul Munk var et menneske der engagerede sig, og da han kom til LLO's landsledelse for 6 år siden, var det nok relativt sent i livet – men han kom med både klare holdninger og med mange visioner på LLO's vegne. Han var organisationsmand helt ud til det yderste af fingerspidserne med orden i penallhuset, styr på ret og vrang – og en kritisk, men altid konstruktiv iagttagelse af vante kutymer. Poul kom med en evne og vilje til at se os – se LLO – lidt fra oven og med et udgangspunkt, der handlede om vores medlemmers oplevelser og forventninger til LLO som organisation.

I LLO vil vi savne og mindes vores kyndige og kloge næstformand. Vi vil mindes en organisationsmand, der valgte at bruge sine evner i lejernes tjeneste – for at styrke, skærpe og fremtidssikre vores organisation. Altsammen noget der direkte kan aflæses i de vigtige organisationsændringerne, der netop er blevet vedtaget på vores kongres.

Æret være Poul Munks minde.

*Helene Toxværd
Landsformand*



"BLACKSTONE-LOVEN" - PLUSSE OG MINUSSE

"Blackstone-loven" er begyndt at virke. Vi kan nu se de første resultater af lovgivningen. Både hvad der virker, og hvad der ikke virker. Blackstone-lovgivningen er et sammensurium af forskellige lovændringer, der på den ene side skulle begrænse udenlandske kapitalfondes appetit på danske udlejningsboliger – men uden at det skulle gå for meget ud over de danske pensionskasser eller andelsboligforeninger!

Store dele af lovgivningen har derfor haft til hensigt at skille færene fra bukkene - og her er bukkene de udenlandske kapitalfonde.

Ressourcesvineri og spekulation

Et væsentligt element i lovgivningen var, at alle udlejere, før de moderniserer en bolig, skal spørge Huslejenævnet om der er baggrund for det. Altså: er det muligt at forbedre boligen for 230.000 kr.? Den nedslående nyhed er her, at ja det er der i 99% af tilfældene, hvis man spørger Ankenævnet i København. Her har et flertal (formand og

udlejerensiden) besluttet, at hvis køkken og bad er mere end 10 år gammelt, så er det hele modent til kassation. Derfor rives der pæne køkkener og badeværelser ned, udelukkende for at udlejer kan få en gevinst. Det er resourcesvineri, og det er spekulation i boligmangel. Hvor mange boligsøgende ønsker en tredobling af huslejen, blot for at få udskiftet et 10 år gammelt HTH-køkken med et nyt HTH-køkken?

Her virker lovgivningen på ingen måde efter hensigten. Heller ikke i huslejenævnene i andre kommuner, hvor man har lagt sig op ad samme holdning som det københavnske Ankenævn.

...men her virker loven

Derimod virker den på en anden måde. Med Blackstone-lovgivningen afskaffedes det såkaldte væsentlighedsprincip. Dvs. at huslejenævnet nu uden videre kan fastsætte lejen uden at skulle tage hensyn til, om den ligger væsentligt over det lejedes værdi.

Mener Huslejenævnet fx, at en leje på 1.500 kr. pr. kvm. skal nedsættes til 1.400 kr. pr. kvm., ja så kan nævnet nu gøre det. Det kunne det ikke før, da lejen skulle kunne nedsættes med mindst 10 % (altså i dette tilfælde med 150 kr. pr. kvm.), for at nævnet kunne gøre det.

Med andre ord: Vores medlemmer får nu i noget højere grad nedsat deres leje, når vi indbringer sagerne for nævnet – og nogle gange endda før, fordi udlejerne erkender, at slaget er tabt.

Dette forslag kom fra LLO, ligesom de andre forslag, der faktisk virker. Det gælder også bestemmelsen om, at når en sag ender i boligretten, og man i en bestemt sag skal finde andre 5.2-lejemål at sammenligne med, så skal der lægges vægt på andre lejeforhold, hvor nævnet har fastsat lejen.

Denne bestemmelse begynder nu at gøre sin virkning i boligretterne rundt omkring.

Pludselig interesse for energioptimering

En anden af de regler, der nu begynder

I Ankenævnet i København har et flertal (formand og udlejerensiden) besluttet, at hvis køkken og bad er mere end 10 år gammelt, så er det hele modent til kassation. Derfor rives der pæne køkkener og badeværelser ned, udelukkende for at udlejer kan få en gevinst. Det er resourcesvineri, og det er spekulation i boligmangel. Dette badeværelse er fra 1997 og altså 24 år.
- Samtidig udviser udlejerne pludselig stor interesse for at energioptimere ejendommene. Om det er til fordel for lejerne er et stort spørgsmål.



ARKIVFOTO

at virke, er bestemmelsen om, at udlejer kun kan lave 5.2-moderniseringer, hvis ejendommen har energimærke C eller bedre – eller at der alternativt skal laves energiforbedringer for 3.000 kr. pr. kvm., eller at energimærket skal flyttes mindst to klasser op.

Det har man mærket mange steder, hvor udlejerne pludselig har udvist stor interesse for at energioptimere ejendommene. Om det er til fordel for lejerne er et stort spørgsmål, for oftest sparer man ikke tilnærmelsesvist så meget på varmeregningen, som den forhøjelse af huslejen, energitiltagene medfører.

Karensreglen

Mange af de øvrige bestemmelser i Blackstone-lovgivningen har vi endnu ikke set virke rigtigt, herunder karensreglen (at en ny ejer ikke førend efter 5 år kan lave 5.2-moderniseringer). LLOH's opgave bliver i de kommende år at få rettet lovgivningen til, således at den faktisk fungerer efter hensigten.

X-ORD

RIIS-21	POLITISK SPÆNDING	VOKAL	ARTIST	KONSERVATIV	BUTIKSANSAT	HÆLD UD	URAN	POLITISK DYST
SÆSONSJOV								
ILT	6	STEDORD VOKAL		RÆKKE 500	5		SPANIEN KLAGERNE	
LILLE LÆKKERBID								
METER		STONE NORGE		PORTUGAL NUBRET		TAL		
FORBAVSE						HUSDYR ITALIEN		
KVÆLSTOF		BILEN SPANSK ARKITEKT	2					
MADDING				VOKAL SVERIGE		NAZI- KORPS FLUOR		
FILMROLLE								
UDSIGT	1			NORD OP- GAVEN		VANDRE		
BEHÆNDIG						LØFTE VAND- LØB		
BAKKE			REX KURS	7	JYSK BY HOLM			
GRAM		DANSK Ø ØSTRIG				KURS		
LÆNGSEL					MOD- TAGE	PIGE KÆLKE		
STONE		KLAR	TOILET PINE				LITER RUST	
PRÆGTIG								4
INDUSTRI PIGE			3					
				KRAFT- UDTRYK KORT			KAM- MER- TONEN	
VEDKOMME					STONE TON		1000 VOKAL	
GOD JUL	HØJ- SKOLE- BY	8						

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: tf@llo.dk

VINDER AF KRYDSORD I "VI LEJERE NR. 3/2021"

Inger Sørensen, Korsørgade 2, 1. 1, København Ø
LLO kvitterer med 3 flasker vin.

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

Indsend kodeordet, som dannes af de nummererede felter, senest 10/1 2022.

Navn:

Adresse:

Postnr. By:

Kontoret til venstre er noget helt andet, end du tror

Se godt på dette foto. På højre side af indgangsdøren bor Lejernes LO i Aalborg til leje. På den venstre side – et par meter derfra – men med samme indgangsdør bor en konkurrerende, såkaldt lejerforening, der kalder sig Forenede Frie Lejere og driver noget, der hedder Lejeretligt Rådgivningskontor.

Men i virkeligheden er betegnelsen "forening" et skalkeskjul for en privat forretning, hvor medlemsdemokratiet ligger i én mands lomme. Han kaldes "stifteren". Hans navn er Paul Erik Pedersen. Han har nærmest uindskrænket magt og har i vedtægterne sikret sig, at han kan bestemme alt - også at smide medlemmer ud, som ikke udviser "engagement"!

Ekskluderer af LLO

Sidste år var han med til at få LLO's Viborg-afdeling udmeldt af LLO og blev - inden udmeldelsen nåede at få effekt - i efteråret indstillet til eksklusion af LLO. Nu bor hans forretning altså sammen med LLO til leje i Baghuset hos fagforeningen FOA i Aalborg, som ellers hylder det røde, solidariske fællesskab og bryder sig meget lidt om splittelsesorganisationer.

Foruden indgang og entreen til fælles, så deler LLO og dens nye konkurrent også toilet, kantine og mødelokale.

Stiftet i sommer

"Forenede Frie Lejere" opstod d. 31. maj, som en ny, landsdækkende, "selvstændig og uafhængig" lejerforening med hjemsted og lokaler i Aalborg. På den stiftende generalforsamling fik DFFL, som de kalder sig, vedtægter, kontingent, stiftelseskapital, bestyrelse og CVR-nummer. Det sidste registreret i Paul Erik Pedersens navn som stifter. Han er tidl. kasserer i LLO-Viborg. På den stiftende generalforsamling var en anden tidl. LLO-veteran fra Viborg, Karsten H. Gravesen, dirigent. Han blev også valgt som revisor.

Uindskrænket magt

Foreningens vedtægter giver "stifteren" nærmest uindskrænket magt. Læs blot dette fra vedtægterne, som foreningen selv har lagt op på sin hjemmeside:

"Foreningens daglige ledelse foreståes af den valgte formand og stifteren". Sidstnævnte er ikke medlem af bestyrelsen eller valgt af generalforsamlingen på demokratisk vis. Endvidere fastslår vedtægterne om foreningens



LLO's Aalborg-formand Sigrun-Mønnike-Hald foran huset, hvor LLO til højre bor til leje med samme indgangsdør som den forretning, der kalder sig forening.

ledelse og drift, (par.6, stk. 3) at: "Enhver beslutning skal forhåndsgodkendes af stifteren samt et flertal af bestyrelsen for at have gyldighed". Altså uindskrænket veto-ret til stifteren. For at sætte trumf på Paul Erik Pedersens uindskrænkede magt, så står der i samme paragrafs næste stykke, at "al sagsbehandling skal varetages af anvist rådgivningsfirma af stifteren". Og for nu at være helt sikker på, at ingen generalforsamling finder på at ændre tingene, så står der i det følgende stykke 5: "Disse bestemmelser kan ikke ændres ved forslag om vedtægtsændringer"!

En sekt

Hvis et meningsfuldt medlem eller bestyrelsesmedlem skulle være

utilfreds, kan han iflg. vedtægternes paragraf 10 ekskluderes alene på grund af, at hun "ikke udviser engagement". Dette sidste giver mindelser om en regulær sekt og associationer til både Indre Mission og Tvind og politiske, højre-radikale bevægelser.

Stor ro i LLO

Inde bag døren til højre tager LLO-Aalborg's formand i Aalborg, Sigrun Mønnike-Hald, konkurrencen med stor ro. Hun siger kortfattet: "Derinde får man altså ingen medlemsrettigheder for sit kontingent. Aktiviteten og åbningstiden hos naboen på halvanden time om ugen er så begrænset, at det ikke er noget at skrive hjem om."