

VILEJERE | 03

AUGUST 2017

www.llo.dk

BOLIG- MARKEDET ER BLEVET EN LUKKET FEST



Må jeg holde hund?

Kommunevalget afgør
også din husleje

TEMA:
14 sider
om din
første
lejlighed





BEBOERDEMOKRATIET LEVER – HELDIGVIS!

Under overskriften "I skulle bare vide..." og "Støt beboerdemokratiet – støt dig selv" behandler vi i dette nummer af Vi Lejere beboerdemokratiet i vores boligområder. God gerning kan som bekendt ikke gøres for tit. Artiklerne viser med al tydelighed, hvordan engagement og glæde i høj grad lever og trives i vore almene boligområder, hvor mange, rigtig mange såkaldte ganske almindelige mennesker "lever" demokratiet og det forpligtende fællesskab – ikke bare til glæde for dem selv, men til glæde for naboer, genboer og alle andre i ejendommene.

Den danske model for indflydelse for beboere er ganske unik, og den er ikke kommet af sig selv. Som i så mange andre af livets forhold så skal man ville det og give plads og udfoldelsesmuligheder, før at det rigtigt kan udfolde sig – før det i sandhed bliver ikke bare deltagelse, men bliver muligheder for at påvirke og ændre på forholdene – før det bliver demokratiet i praksis.

Men rundt omkring i landet oplever vi desværre alt for ofte, at det nære demokrati har trange kår. Det er galt, når administrationselskaber og boligorganisationer i skåltaler og flotte pamfletter lovpriser den danske model med aktive beboere og demokrati, mens de i realiteten nærmest modarbejder beboernes mulighed for at træffe egne beslutninger, herunder hente kvalificeret sparring, råd og dåd hos lejerforeninger som LLO.

Demokrati handler jo ikke bare om at kunne tælle til et flertal. Demokrati handler også om at give hinanden mulighed for at deltage og deltage på lige fod. I en situation hvor de almene forretningsførerselskaber bliver stadig større og mere professionelle, så virker det mildest talt besynderligt, at der lægges hindringer i vejen for beboerne i de almene ejendomme for også at finde veje til at styrke sig selv og beboerdemokratiet.

Hvorfor kan store selskaber som f.eks. KAB og Lejerbo være tilsluttet udlejerforeningen "Ejendomsforeningen Danmark" (som også tæller de danske godsejere blandt deres medlemmer) og så og samtidig på lokalt niveau anbefale, at de lokale beboere "revurderer" deres tilslutning til beboernes forening - LLO? Det hænger ikke sammen, og det styrker ikke den lige adgang til deltagelse og indflydelse, og det styrker ikke beboerdemokratiet.

Enten har man demokrati, eller også har man ikke. Blandt de store selskaber og organisationer i den almene sektor bør man overveje, om man vil eller ikke vil beboerdemokratiet. Vil man det, må man droppe dobbeltmoralen og holde sig på den demokratiske vej.

LÆS OGSÅ SIDERNE 17-19

EN GOD NYHED

Sommeren har budt på historier om både enorme huslejestigninger – stigninger der langt overstiger de almindelige stigninger i pris- og forbrugerindekset og nye tal fra Domstolsstyrelsen der viser, at den frygtede stigning i udsættelser på grund af kontanthjælpsloftet heldigvis ikke er slået igennem - endnu! Huslejestigninger og kontanthjælpsloft er ellers en giftig cocktail, da begge dele gør det sværere at bo og leve for helt almindelige mennesker i dagens Danmark. Det er derfor positivt, når der fra tid til anden lander en nyhed, der måske kan vise sig at bidrage i den anden retning. En sådan nyhed var nyheden om, at regerin-

gen ved en kommende lovændring vil gøre det muligt at anvende statslån i forbindelse med nybyggeri med statsstøtte og renoveringer med støtte fra Landsbyggefonden. Disse byggerier finansieres i dag med støttede realkreditlån og lån fra Kommunekredit. Hvis forslaget om statslån vedtages, vil der - på grund af den lavere rente - kunne opnås betydelige besparelser. Vel at mærke besparelser, som vi i LLO mener bør komme lejernes tilgode gennem billigere lejeboliger.

LÆS OGSÅ BAGSIDEN

UDEBLIVER VI LEJERE.....

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



Husdyr og især hunde er et tilbagevendende diskussionsemne i mange ejendomme. Denne hund har dog ingen sammenhæng med problemstillingen i artiklen.

Mange lejere i Danmark holder husdyr i deres hjem til stor glæde for dem selv og deres naboer, men af og til opstår der problemer - både i forhold til udlejer og naboer.

Søg først!

I en almen afdeling, er af det afdelingsmødet, der bestemmer, om man må holde husdyr og i givet fald hvilke husdyr. Ofte vil beslutningen være truffet sådan, at man som lejer skal ansøge om tilladelse, som så gives af bestyrelsen. Bestyrelsen kan herefter ikke undlade at give tilladelsen, hvis husdyret er af samme type, som der tidligere er givet tilladelse til. Som lejer skal man dog være opmærksom på at søge tilladelsen, inden man anskaffer kæledyret

Regler kan ændres

Hvis det fremgår af afdelingens regler, at man ikke må holde husdyr, kan man som lejer fremsætte forslag til det årlige afdelingsmøde om at ændre denne beslutning. Forslaget skal herefter behandles, og opnås det nødvendige flertal, kan man roligt anskaffe sig et husdyr. Spørgsmålet om ret til husdyrhold er typisk et af de spørgsmål, som mange lejere går op i på begge sider, så det kan være en god ide at tale med sine naboer inden forslaget fremsættes. På samme måde kan man risikere, at en tidligere beslutning om ret til husdyrhold bliver omgjort, sådan

at man ikke længere må have husdyr. I det tilfælde gælder reglen kun fremadrettet, sådan at man ikke må anskaffe sig nye husdyr, men gerne må beholde dem, man har, indtil de går bort.

Ikke til gene

Selvom man bor i en almen afdeling, hvor man må holde fx hund, gælder der stadig en regel om, at hunden ikke må være til gene for de øvrige beboere. Man kan derfor ikke frit henholde sig til afdelingens reglement, hvis hunden holder naboerne vågne om natten. Hvis det sker, er det vigtigt, at man taler med sine naboer tidligt i forløbet om hvilke problemer, de oplever og hvad man kan gøre for at løse dem.

I private ejendomme

I en privatejet ejendom er der en standardrubrik i lejekontrakten (for kontrakter indgået efter 01.07.15, se lejekontraktens §10) om husdyrhold, som kan udfyldes. Herudover kan det fremgå af kontraktens særlige vilkår hvilke husdyr, der må holdes, og om der fx skal opnås særlig tilladelse hertil.

I henhold til lejelovens regler kan en beboerrepræsentation vedtage en husorden, der skal gælde for ejendommen, så længe husordenen ikke er strid med kontrakterne og udlejer ikke har vægtige grunde til at modsætte sig. Hvor husdyrhold lægger sig her, er der tvivl om i teorien, men hvis udle-

jer skriftligt accepterer, at beboerrepræsentationen fastsætter reglerne herom, er det naturligvis tilstrækkeligt.

Få det på skrift

Hvis der skal opnås tilladelse fra udlejer, er det vigtigt, at man få tilladelsen på skrift. En tilladelse vil nemlig være gyldig, også selvom ejendommen får ny ejer, men her er det vigtigt, at man som lejer kan bevise, at man har fået tilladelsen. På samme måde som i de almene får en ændret holdning til husdyr kun fremadrettet virkning, så længe husdyret til at starte med er anskaffet i tråd med kontrakten.

Tilladelse trods forbud

Selvom det fremgår af lejekontrakten, at man ikke må holde husdyr, er det stadig muligt, hvis man får en skriftlig aftale med udlejer. En sådan aftale vil nemlig gå forud for kontrakten, da den er indgået efter at kontrakten er underskrevet. I sådanne tilfælde er det naturligvis ekstra vigtigt, at man gemmer en kopi af aftalen.

Vær opmærksom på, at der ikke er nogen juridisk forskel på selv at holde hund og have en hund på besøg.

Hvis man holder husdyr i strid med kontrakt eller andet og udlejer henvender sig, er det vigtigt, at du henvender dig til din lokale afdeling så hurtigt som muligt.

HOLSTEBRO:

Regulèr huslejen tak!

Den afskaffede regulering af huslejen i Holstebro Kommune var det dominerende tema, da LLO Holstebro holdt generalforsamling i foråret. Reguleringen, der ellers stiller lejerne bedre, blev afskaffet af det tidligere borgerlige flertal i byrådet og blev ikke genindført, da flertallet skiftede i 2013 og byen fik socialdemokratisk borgmester.

Nu opfordrer LLO kraftigt til, at det sker snarest. En udtalelse, der blev vedtaget énstemmigt, er sendt til kommunalbestyrelsen. Den siger bl.a., at et huslejeniveau på 1200 kr. pr. kvm. p.a. i visse områder af Holstebro by gør det "bydende nødvendigt, at byrådet – ved netop at regulere kommunen – sikrer tilvejebringelsen af betalelige boliger, også for familier med beskedne indkomster".

LLO's formand i Region Midt, *Ole Andersen*, Silkeborg, kunne samtidig oplyse, at boligreguleringsloven er regionens hovedtema.

Formanden for LLO Holstebro, *Ole Schunck*, sagde i sin beretning, at der er stor uvidenhed på området og at folk ikke kender deres rettigheder.

John Magnus Kristensen blev valgt som kasserer for to år. Til bestyrelsen valgtes,



LLO Holstebro opfordrer kraftigt byrådspolitikerne på rådhuset til at indføre huslejeregulering.

ligeledes for to år, *Helle Brøndum Aamann* og *Poul Møgenssen*, mens *Dennis Rasmussen* og *Annett From* blev suppleanter. Regnskabet viste et lille overskud, og blev énstemmigt godkendt.

KjH

HORSENS:

Fyn er fin, men Middelfart?

LLO Horsens er glade for Fyn, men har i flere år set med stærkt kritiske øjne på Middelfart Kommunes behandling af skimmelsvamp-sager. En sag fra Kærsgårdsvej 21 i Brenderup har ikke gjort kritikken mildere.

LLO Horsens fortæller om den i afdelingens nyhedsbrev til medlemmerne.

Tydelige tegn på fugt og skimmelsvamp i et lejemål fik beboerne til at henvende sig til LLO Horsens, der kontaktede Middelfart Kommune sidste efterår. Kommunen besigtigede lejemålet. Efterfølgende svarede kommunen LLO. Af svaret fremgår det, at kommunen havde taget én prøve i lejemålet, som imidlertid ikke viste tegn på skimmelsvamp.

Men, men. LLO Horsens har af lejerne fået oplyst, at der er foretaget tre prøver i lejemålet. "Hvor var de to andre prøver blevet af"?, spørger afdelingens formand *James Arbøl*, og fortsætter: "Vores medlemmer oplyste os om, at det område, kommunen fremlagde, var det sted som ikke var angrebet. Således har kom-

munen valgt at undgå en undersøgelse af de to prøver fra områder med skimmelsvamp".

Lejerne blev mere og mere syge, og deres læge anbefalede en hurtig flytning – et råd, de fulgte. Samtidig måtte deres hund aflives på råd fra dyrlægen.

Kommunen har efterfølgende afvist at foretage sig yderligere.

KjH

De rige bliver rigere og de fattige bliver fattige, og der skal gøres noget for at bremse denne udvikling, lyder det fra region Midt. (Tegning: Frits Ahlefeldt-Laurvig/ Smith Innovation)



REGION MIDT:

Lederskab og synlighed

LLO's Region Midt holdt 6. maj regionsgeneralforsamling i 3F's lokaler i Silkeborg.

Tilstede var repræsentanter for afdelingerne i Herning, Holstebro, Silkeborg og Viborg.

Regionsformand *Ole Andersen* sagde i bestyrelsens beretning, at "det er tid til lederskab og der har været fremgang i regionen siden 2. februar 2017", da bestyrelsen ved kyn delmisse besluttede at arbejde fremad og udvikle.

"Regionens organisation skal genopbygges og styrkes, og vi skal være mere synlige på det boligpolitiske område. Der skal være en kobling mellem den daglige sagsbehandling og det politiske."

Den første prioritet for regionen må være det kommende kommunalvalg til november, herunder boligreguleringsloven i de nu 19 uregulerede kommuner, sagde regionsformanden.

"I det danske samfund bliver de rige rigere og de fattige bliver fattige, og der skal gøres noget for at bremse denne udvikling, da bl.a. priserne for lejeboliger kun stiger, hvilket betyder, at personer med lav indtægt/overførselsindkomst/pension ikke altid har råd til at bo i byerne".

Regionens struktur

Ole Andersen ville kigge nærmere på regionens struktur. Der skal også arbejdes på et

samarbejde med de andre afdelinger og organisationer uden for LLO-organisationen, bl.a. Aarhus Lejerforening og Danmarks Lejerforening

Karsten Gravesen blev valgt som kasserer. Til bestyrelsen valgtes derudover for to år: *Morten Secher* og *Ole Schunck*. For ét år: *Mogens Lyngsdal* og *Bente Lomborg* og som suppleanter: *Jørgen Andersen* og *Hanne Jakobsen*. Bestyrelsen består derudover af *Hans Agerup*, der genvalgtes som hovedbestyrelsesmedlem. Som suppleanter til hovedbestyrelsen valgtes i denne rækkefølge: *Ole Schunck*, *Morten Secher* og *Mogens Lyngsdal*.

KjH

REGION SYD:

Ny formand – og veteran tilbage i HB

LLO Region Syd holdt generalforsamling d. 17. juni. Til formand for ét år valgtes *Gitte Larsen*, Horsens. *James Arbøl*, ligeledes Horsens, valgtes som kasserer for to år. Veteranen *Arbøl* genindtræder nu i hovedbestyrelsen, idet han samtidig valgtes som HB-medlem for ét år med *Anne Ma-*

rie Carlsen og *Anette Bleiken* som suppleanter. I HB er regionsformanden (*Gitte Larsen*) "født" medlem. *Lisbeth Søe* og *Anne Marie Carlsen* indvalgtes i regionsbestyrelsen for en periode på to år. *Anette Bleiken* for ét år, mens *Annette Vonsyld* blev suppleant.

KjH

Udlejerne vil være mere synlige

Med omgående virkning fratrådte udlejernes højtprofilerede adm. direktør, *Torben Christensen*, sit job i Ejendomsforeningen Danmark den 19. maj.

Udlejerne sagde farvel til deres direktør gennem 7 1/2 år med fire sætninger i en kortfattet pressemeddelelse. Heraf fremgik det også, at direktøren fratrådte samme dag.

I de fire sætninger siges det som begrundelse, at "baggrunden for ændringen i direktionen er, at bestyrelsen ønsker en anden profil, der kan positionere Ejendomsforeningen Danmark og ejendomsbranchen i fremtiden".

Der blev dog også plads til en enkelt tak til *Torben Christensen* for hans indsats i de forløbne 7 1/2 år.

Udlejernes formand, *John R. Frederiksen*, uddyber i EjendomsWatch beslutningen: "Nu skal vi have en direktør ind, som kan køre både samarbejdet med politikere, embedsmænd og andre organisationer og inspirere vores medarbejdere. *Torben* har gjort os mere synlige, men vi skal være det endnu mere".

Et headhunterfirma er nu sat på opgaven med at finde en ny adm. direktør. "Og vi er bestemt ikke afvisende, hvis det er en kvinde, der viser sig", siger formanden.

KjH

VESTSJÆLLAND:

"Skilsmisse" fra regionen kostede

LLO Vestsjælland med base i Slagelse holdt generalforsamling i foråret. Formanden, *Hans J. Andersen*, sagde i bestyrelsens beretning, at 2016 havde været lidt af en omvæltning for Lejerforeningen, idet der er sket ualmindeligt meget, som har kostet tid og kræfter.

Afd. Vestsjælland kunne ikke acceptere den måde, som regionsgeneralforsamlingen blev gennemført på og "tonen" efterfølgende var uacceptabel. På et bestyrelsesmøde i juni besluttede afdelingen at opsigte driften med regionen og tage den hjem til selvstændig drift. Dette blev meddelt regionen med virkning fra 1. august 2016. Det ansatte personale i regionen opsagde deres stillinger og blev efterfølgende ansat i afdeling Vestsjælland. En bodeling trak ud, og var ikke afsluttet ved generalforsamlingen trods flere møder. LLO Vestsjælland har lovet Landsorganisationen at

servicere hele Fyn, som efterfølgende er blevet lagt ind under Vestsjælland kortmæssigt.

Generalforsamlingen vedtog med alle stemmer for og én blank at nedsætte et forretningsudvalg, bestående af to bestyrelsesmedlemmer og én ansat. Den overordnede tanke bag forretningsudvalget er at styrke og fremtidssikre Lejernes LO i Vestsjælland, bl.a. ved et målrettet arbejde på at øge medlemstallet. Udvalget består af *Pia Larsen* (forslagsstiller), *Jørgen Sonne* og en ansat. Et nyt navn til udvalget overvejes.

Til bestyrelsen genvalgte for to år *Leif Lentz* og *Poul Erik Jensen*. Nyvalgt for to år blev *Niels J. Jensen* og *Pia K. Damgaard*. Som suppleanter for ét år valgtes *Ditte Offersen* og *Betina*. Bestyrelsen består herefter af syv medlemmer og to suppleanter.

KjH

Venstre: "Mere rimelige vilkår for udlejerne"

Statsministerpartiet Venstre har en boligpolitisk ordfører ved navn *Britt Bager*. Hun har tilsyneladende et uforpligtende forhold til det, hendes eget parti indgår store forlig om på Christiansborg – i hvert fald på boligområdet.

I udlejernes blad "Huset" (nr. 4/2017) er hun således ude med riven efter det brede lejelovsforlig fra 2015, som Venstre var en del af. Kritikken kommer - lidt indirekte - i en rosende omtalte af boligminister m.m., *Ole Birk Olesen*.

Hun siger: "Ministeren (Ole Birk Olesen. Red.) har en fornuftig tilgang

til, at balancen mellem lejer og udlejer er tippet noget, og at vi bliver nødt til at arbejde for mere rimelige vilkår for udlejerne. Det har han blik for".

Hvis Britt Bagers synspunkter også er Venstres, så ved vi altså, at statsministerpartiet mener "balancen (er) tippet" og "mere rimelige vilkår for udlejerne".

Det er nyttig information for Danmarks 1 mio. lejere forud for kommunalvalget i november og det næste folketingsvalg.

KjH



Overborgmester Frank Jensen siger til lykke.

100 år i Hovedstaden

Den 23. maj afholdt LLO Hovedstaden sit repræsentantskabsmøde nr. 100 på Københavns Rådhus. Inden mødet med den traditionelle årsberetning, regnskab og forslag lavede deltagerne en lille happening. Præcis kl. 18.15 slog de 100 deltagere en til lejligheden udleveret paraply op til ære for fotografer, der var placeret på Rådhusets tag – og til glæde for en gruppe kinesiske turister, der syntes det var spændende at se danskerne gøre mærkelige ting.

Den såkaldte flashmob blev filmet og klippet sammen til en lille film om LLOH, som kan ses på Youtube. (Find den på www.lloh.dk)

Medlem i 36 år

Men dermed var festlighederne ikke forbi, for inden for på rådhuset ventede overborgmester *Frank Jensen*. I sin tale til forsamlingen, hvor han sagde til lykke med fødselsdagen, fortalte han til repræsentantskabets overraskelse, at han i sin ungdom havde været kasserer i Ålborg LLO. Og at han for resten nu havde været medlem af LLO i 36 år. Frank Jensen talte derefter om visionerne om flere betalelige boliger.

Formand *Helene Toxværd* kom i sin beretning ind på spørgsmålet om LLO og LLOH var lykkedes med sit arbejde. Efter en gennemgang af det, LLO havde opnået gennem de 100 år, konkluderede hun, at LLO har udfyldt sin rolle som lejernes repræsentant.

SE OGSÅ SIDE 23

C.H.

Temaet var alvorligt nok, men der var også plads til en munter bemærkning.



JA! BOLIGMARKEDET ER EN LUKKET FEST

Flere og flere boliger bliver uopnåelige for almindelige mennesker:
32 procents stigning pr. kvm. på fire år i københavnsområdet.

Igen i år var Lejernes LO synlige og med i debatterne på Folkemødet i Allinge, Bornholm. Dels ved et panel-debatmøde på Den sociale Scene, dels i mand-til-mand-samtaler i Det kriminalpræventive Råds telt og ikke mindst ved debatmøder rundt om i hele byen, hvor boligemner var på dagsordenen.

LLO-holdet bestod af landsformand *Helene Toxværd*, juridisk chef i LLO Hovedstaden, *Jakob Møldrup-Lakjer* og HB-medlem *Peter Andersen*. De benyttede også de tre døgn til at netværke og knytte kontakter på kryds og tværs med politikere, organisationsfolk og menigmand.

32 pct's stigning på fire år

På Den sociale Scene hed debattemnet: "Er boligmarkedet en lukket fest?" Helene Toxværd var her i debat med *Palle Adamsen* (formand i BL), *Curt Liliiegren* (direktør i Boligøkonomisk Videnscenter) og *Peter Damgaard* (adm. direktør i PKA.) Tilhørerne i teltet var ikke i tvivl. Alle minus tre rakte fingeren i vejret som tegn på JA – boligmarkedet er blevet en lukket fest. Hos indlederne var meningene anderledes delte.

Helene Toxværd var enig med majoriteten af tilhørere og satte mange flere ord på synspunktet. Hun sagde bl.a., at lav-og mel-

lemindkomstgrupperne nu har sværere ved at komme ind på boligmarkedet og som altid er det især mennesker med de laveste indkomster, der har det sværest. LLO-formanden oplyste, at kvadratmeterprisen på udbudsprisen til udlejede ejerlejligheder, andelsboliger og værelser i københavnsområdet gennemsnitligt er steget med 32 pct. fra 2012 til 2016. Hun gav et eksempel på udlejning af en køjeseng til 3.300 kr. pr. måned. "Flere og flere boliger bliver uopnåelige for almindelige mennesker. De såkaldte paragraf 5.stk 2-moderniseringer, hvor køkken og bad moderniseres ved fraflytning, hvorefter huslejen forhøjes markant, gør det ikke bedre. I dag har mange af pensionskassernes medlemmer ikke selv råd til at bo i en bolig, ejet af deres egen pensionskasse. På Nørrebro f.eks. er 48 pct. af boligerne ejet af folk udenfor København – typisk gennem forældre køb."

En række delmarkeder

Palle Adamsen, Boligselskabernes Landsforening, syntes ikke, der var tale om en lukket fest. Han fremhævede den høje boligstandard i Danmark og mente ikke, der var éntydige svar på problemerne. Derimod mente han klart,

at der var tale om en lukket fest hvad angår det boligsociale ansvar! Boligmarkedet er en række delmarkeder. Den almene sektor er med til at skabe mobiliteten, og det er langt hen ad vejen lykkedes. Vi har en historisk lang venteliste og lav fraflytning. 300.00 lejere betaler mellem 5.000 og 5.500 kr. pr. måned, 180.000 betaler under 5.000 kr. Vi får besøg af ministre fra hele verden, der vil inspireres. Men vi skal også tænke anderledes. Der bliver flere singler og småt er smart.

En fest med store gevinster

Peter Damgaard, PKA, ville snarere betegne det som flere fester, men "der er ved at være kø ved indgangen". Hans egen pensionskasse bygger de kommende 3-5 år 3.000 boliger over hele landet. Han mente, at en "overkommelig" pris på en ungdomsbolig er 5.000 kr.

Curt Liliiegren købte ikke éntydigt præmissen om, at boligmarkedet er blevet en lukket fest. Han mindede om, at i 1960'erne og 1970'erne var 35 pct. af alle boliger udlejningsboliger. I dag er tallet 14 pct., og vi har en helt anden boligstandard plus at der er opstået skel mellem ejere. Andelsboligen er til dels forsvundet. Der har været en fest, som har gjort det

VIDSTE DU DET OM...?

TEGNING: JETTE SVANE



Tegneren Frits Ahlefeldt-Laurvig fastholdt under debatten mødets tema på papir med sine kvikke streger.

svært at komme ind på boligmarkedet i København og Aarhus, men også skabt store gevinster for nogle. Et nøgleproblem er prisen på jord.

Helene Toxværd: I København har hver person i gennemsnit 47 kvm. bolig - i Jylland det dobbelte. Det er et kæmpeproblem for de unge og lavtlønnede.

København må gribe ind!

Curt Liliegreen spurgte polemisk, om det er en menneskeret, at man skal bo i København. "Jeg mener: folk har da overlevet i Hvidovre i generationer"! Men vi skal have gang i nybyggeriet. Der bygges for lidt. I København er man nødt til at gøre nogle tiltag, bl.a. forhindre, at flere boliger omdannes til andelsboliger, endvidere indgreb mod forældrekøb og mod Airbnb - "ellers lukker festen". Han mente i øvrigt, at man måske kan lære af den hollandske model, hvor de allerbedste lejligheder betaler markedsleje.

Palle Adamsen: Vi skal også udvide antallet af almene boliger. Kommunerne må sætte grundkapital af og i øvrigt bruge planlovens 25-pct.'s regel.

Helene Toxværd sluttede en spændende debat: "Det er nu, vi skal tage stilling til, om vi vil ha' boligpolitik som en del af en velfærdspolitik".

Rådgivningsvirksomheden Smith Innovation var arrangør på Den sociale Scene.

SÅDAN LÆSER DU DIT VARMEREGNSKAB

Hvis du ikke allerede har fået dit varmeregnskab for det forgangne år, modtager du det sikkert snart. Varmeregnskaber kan være svære at læse - særligt hvis man ikke er fortrolig med lejelovens regler. Her følger et udpluk af de mest almindelige problemer.



Af Jakob Møldrup-Lakjer, juridisk chef, LLO Hovedstaden

Lejeloven indeholder en række krav, som skal være opfyldt for at varmeregnskabet er gyldigt. Er kravene ikke opfyldt, betragtes det som om varmeregnskabet aldrig er sendt.

De vigtigste krav

De vigtigste af kravene er, at det fremgår af varmeregnskabet hvor stor en andel af de samlede udgifter, du skal betale, din ret til at gøre indsigelse mod regnskabet og i de fleste tilfælde hvornår udlejer har modtaget endelig afregning fra varmeværket. Det sidste krav er indsat i loven, fordi udlejer har 3 måneder fra han selv har modtaget regnskabet til at videresende det til dig som lejer. Dog har udlejer altid 4 måneder fra varmeregnskabsårets udløb. Hvis du er i tvivl om, hvorvidt dit regnskab er fremsendt rettidigt - eller om de øvrige betingelser er opfyldt - bør du kontakte din lokale afdeling.

Hvis varmeregnskabet overholder de formelle regler, er det nødvendigt at se på selve indholdet.

Varmemålere og fordeling

Hvis din ejendom har varmemålere, er det et krav, at minimum 40% af ejendommens varmeudgifter fordeles efter målerne. Det betyder samtidig, at op mod 60% af de samlede udgifter fordeles efter andet end målere, typisk efter lejlighedens størrelse og antal tæppsteder/vandhaner. Hvis hele ejendommens forbrug er steget siden sidste år, kan du altså risikere, at din varmeregning er steget, også selvom du selv har brugt mindre varme på dine radiatorer end sidste år. Du kan se ejendommens samlede udgifter på varmeregnskabet, som du kan sammenligne med varmeregnskabet fra sidste år.

Normalt varmeforbrug

Et normalt varmeforbrug ligger som tommelfingerregel mellem 100-150 kr. pr. m² pr. år. Hvis dit forbrug ligger meget over dette, kan du overveje at gøre indsigelse. En indsigelse skal sendes til udlejer eller udlejers repræsentant og ikke til eksempelvis Clorius eller ISTA. Det skal fremgå af regnskabet, hvor indsigelsen skal sendes hen.

Krav til indsigelsen

Det er et krav, at du skriver i indsigelsen, hvilke punkter i regnskabet du ikke kan godkende og at udlejer modtager indsigelsen senest 6 uger efter du selv har modtaget det. Vær opmærksom på, at det ikke nødvendigvis fremgår af regnskabet, hvornår det er sendt, så gem konvolutten med poststempel på, så du senere kan dokumentere, hvornår du har fået det. Hvis du er i tvivl om, hvordan du skal for-

LLO-JURISTER SKRIVER PÅ SKIFT:



Anders Svendsen



Julie Colstrup



Jakob Møltrup-Lakjer



Ole Hansen



Rikke Daugaard Jepsen



Katrine Sparrewath Nielsen

mulere din indsigelse, skal du kontakte din lokale afdeling.

6 ugers frist

Hvis udlejer ikke vil godkende din indsigelse, skal udlejer inden yderligere 6 uger indbringe sagen for huslejenævnet. I så fald vil du høre fra huslejenævnet. Indbringer udlejer ikke sagen, har udlejer mistet sin ret til at opkræve en efterbetaling fra dig.

Hvis du har brugt mere varme, end du har betalt for i løbet af året, kan du kontakte din udlejer og bede om, at dit månedlige a conto beløb bliver sat op, så du undgår problemet året efter.

Hvis du generelt har spørgsmål til dit varmeregnskab og din ejendoms fordeling, har du altid mulighed for at kontakte din lokale afdeling. Husk indsigelsesfristen!

6 VIGTIGE SPØRGSMÅL, NÅR DU LÆSER DIT REGNSKAB

Fremgår din andel af de samlede udgifter?

Hvor stort er dit forbrug?

Passer perioden?

Passer dine a conto betalinger?

Er det kommet rettidigt frem?

Er du blevet oplyst om din ret til at gøre indsigelse og til hvem?



PAS PÅ: KOMMUNEVALGET BESTEMMER OGSÅ DIN HUSLEJE

I 19 kommuner i Danmark betaler lejere i privatudlejning mere i husleje og har dårligere vilkår end i resten af landet. Læs her hvor. Det skyldes, at et flertal i kommunalbestyrelsen har besluttet det.

Tirsdag den 21. november 2017 afholdes der valg til kommunalbestyrelsen i Danmarks 98 kommuner. Den politiske sammensætning af kommunalbestyrelsen betyder en hel del for lejerne. Kommunalbestyrelsen kan beslutte i hvilke bebyggelser, der skal bolig-anvise, hvor og hvor mange boliger, der skal bygges, hvilke typer af boliger, der skal bygges, placering af byfornyelse og meget andet.

Helt centralt for 19 mindre kommuner er kommunalbestyrelsens valg af huslejeregime. Det vil sige: hvilke regler skal bestemme den husleje, som lejerne i den private udlejningssektor skal betale. De fleste kommunalbestyrelser i Danmark vælger at lade både lejeloven og boligreguleringsloven regulere lejernes husleje og rettigheder.

19 "sorte" pletter

Men 19 kommuner i Danmark, nemlig Fredensborg, Greve, Solrød, Ærø, Billund, Fanø, Herning, Holstebro, Ikast-Brande, Læsø, Mariagerfjord, Rebild, Ringkøbing-Skjern, Samsø, Struer, Thisted, Tønder, Varde og Vesthimmerland kommune har valgt, at boligreguleringsloven ikke skal gælde i kommunen. Hermed gælder kun lejeloven. Den kan kommunalbestyrelsen ikke afskaffe, idet Folketinget har bestemt, at lejeloven skal gælde i hele landet.

28.000 lejemål

Kommunalbestyrelsen i de 19 kommuner har hermed afskåret lejerne fra de rettigheder, som gælder for de fleste lejere. 95 % af lejerne i den private udlejningssektor bor i en kommune, hvor huslejereguleringen gælder. Ud af de 550.000 lejemål i Danmark, der får deres husleje reguleret af lejeloven, er der godt 28.000 lejemål, hvor lejerne har helt andre vilkår, fordi



Der er mange kandidater på stemmesedlerne. Men pas på for kommunevalget bestemmer også din husleje. (Arkivfoto)

lejemålet ligger i en ureguleret kommune (dvs. en kommune, hvor kommunalbestyrelsen har besluttet, at boligreguleringsloven ikke skal gælde.)

Sædvanligvis er det partierne Venstre, de Konservative og Liberal Alliance, der ønsker afregulering af huslejen. Nogle gange er det med støtte fra Kristeligt Folkeparti, Det Radikale Venstre og Dansk Folkeparti. I en enkelt kommune (Holstebro kommune) er det sågar en socialdemokratisk borgmester, der opretholder afskaffelsen af huslejereguleringen.

Forskellen

Huslejeregulering betyder, at udlejer kan få en husleje, der dækker omkostningerne ved

driften af udlejningsvirksomheden og et til-læg hertil. Kun hvis udlejer ved genudlejning foretager en større indvendig modernisering af køkken og bad (en såkaldt gennemgribende modernisering), kan udlejer i en reguleret kommune få lov til at trække lejligheden ud af huslejereguleringen.

I de 19 uregulerede kommuner skal udlejer ikke dokumentere huslejen, men kan få en leje efter det lejes værdi, dvs. at huslejenævnet eller boligret ved en tvist om lejens størrelse skal sætte lejen til samme niveau, som andre lejere i kommunen betaler for samme kvalitet, beliggenhed, størrelse og udstyr, uanset udle-jers omkostninger.

De to sæt argumenter

Når kommunalbestyrelsesmedlemmerne vil afskaffe reguleringen, eller vil fastholde kommunen som ureguleret, argumenteres typisk med følgende:

Der er udlejningsboliger nok i kommunen, derfor er huslejereguleringen en overflødig kontrol. Boligsøgende og utilfredse lejere kan hurtigt finde en alternativ lejebolig. Og derfor kan udlejer ikke udnytte en boligmangel til at presse huslejen op over det rimelige.

Kommunalbestyrelsesmedlemmer, der støtter reguleringen, argumenterer med, at

- Der mangler lejeboliger. Derfor er det nødvendigt med en priskontrol, da manglen på lejeboliger vil presse prisen urimeligt op.
- Kommunen sparer udgifter til individuel boligstøtte, fordi huslejen i regulerede kommuner er lavere end i uregulerede kommuner.
- Huslejereguleringen sikrer, at lejen udvikler sig i takt med forbrugerpriser og lønninger (følger af den omkostningsbestemte leje).
- Huslejereguleringen sikrer lejerne ensartede



Der er valg til kommunerne og regionerne den 21. november. (Arkivfoto)

tvangsmoderniseringer, indseende med huslejens beregning og effektiv indgriben overfor mangler.

61 pct.'s stigning ved afskaffelse

LLO ønsker, at der er en ensartet huslejeregulering i hele landet. Det er ikke fair, at de få lejere, der bor i uregulerede kommuner, ikke har samme rettigheder, som langt de fleste lejere i hele landet. Det er beregnet af en forskergruppe, "Dreamgruppen", at hvis alle kommuner med huslejeregulering afskaffede huslejereguleringen, ville huslejen stige med 61,8 %. Det er selvfølgelig uacceptabelt.

Ofte er den lokale debat om huslejereguleringen blandt politikerne mere ideologisk end rimeligt er. Mange af de uregulerede kommuner er ledet af en Venstre-borgmester. Her er det en liberal ideologi om et frit ureguleret boligmarked, der slår igennem.

Argumentet holder ikke

Centralt i argumentet mod huslejeregulering er, at der er et overskud af betalelige lejeboliger i kommunen. Men hverken Greve, Herning, Holstebro eller Ikast-Brande har et antal tomme eller ubenyttede boliger, der afviger væsentligt fra landsgennemsnittet. Kommunerne har heller ikke et stort overskud af tomme almene boliger. Ingen af kommunerne har mere end 2 % af boligerne ledige. Og selv om udviklingen i

snittet, går det rimeligt - og lang bedre i Herning og Holstebro - end fx i Ikast-Brande kommune. Der er derfor ikke noget, der tyder på en så god boligdekning, at det kan argumentere for en afskaffelse af huslejereguleringen.

Herning kunne spare 2,2 mio. kr. hvert år

Indfører de 19 kommuner huslejeregulering, så falder huslejen for lejerne. Det kan man på det overordnede plan dog ikke se af statistikken, fordi den er ødelagt.

Derimod kan det vises, at hvis man udregner den omkostningsbestemte leje for et ejendoms-kompleks i en ureguleret kommune, som fx i Herning, så ligger den under den uregulerede leje. For eksempel ligger lejen i et ejendoms-kompleks opført i starten af 1960-erne i Sydga-den i Herning på 668 kr. pr m² for en lejlighed uden køkkenmodernisering, medens den tilsvarende beregnede omkostningsbestemte (hvis kommunen indførte huslejeregulering) ville ligge ca. 120 kr. pr. m² under. Beregningen af den omkostningsbestemte leje bygger på de normaltal for lejen, der kendes i de regulerede kommuner.

For en 74 m² lejlighed betyder det en huslejeforskel på 740 kr. om måneden. I Herning er der ifølge Danmarks Statistik 8412 boliger, der er beboet af en lejer, og hvor huslejen styres af lejeloven. Hvis alle lejere i kommunen betaler bare 200 kr. for meget i husleje om måneden,

fordi kommunen ikke vil have huslejeregulering, så vil kommunen spare $(200 \times 12) \times 8412 / 3/3$ eller 2,2 mio. kr. hvert år i udgifter til individuel boligstøtte, hvis kommunen indførte huslejeregulering. (Forklaring, ca. en tredjedel af merlejen betales af individuel boligstøtte og heraf betales en tredjedel af kommunen, resten af staten).

200 kr. i forskel pr. kvm. mellem Herning og Randers

Hvis man sammenligner lejen i en reguleret bebyggelse i en reguleret kommune med lejen i en tilsvarende bebyggelse i en ureguleret kommune, vil man også se, at lejen i den regulerede kommune ligger under lejen i den uregulerede kommune. Det ser man, hvis man for eksempel sammenligner Asser Rigs Vej bebyggelsen i Randers med Holmparken i Herning. Den omkostningsbestemte leje på Asser Rigs Vej er af huslejenævnet beregnet til 464 kr. pr. m² om året, i Herning må lejerne i Holmparken betale en af huslejenævnet godkendt ureguleret leje på 750 kr. pr. m² om året. Begge bebyggelser er fra 1960-erne. Uanset at der korrigeres for mindre afvigelser, så er forskellen over 200 kr. pr. m² om året.

525 kr. pr. kvm. i stedet for 750 kr.

Det kan også beregnes, at den af huslejenævnet godkendte leje på 750 kr. pr m² i Holmparken i den uregulerede kommune Herning er alt for høj, hvis man sammenligner med den pris, en boligejer skal betale for at bo. Det er langt mere økonomisk fordelagtigt at købe samme lejlighed som ejerlejlighed til de gældende salgspriser i bebyggelsen på 10.000 kr. pr m². Skulle der være balance mellem ejer- og lejerlejlighed, så skulle huslejenævnets afgørelse for Holmparken ligge på en leje på 525 kr. pr. m² om året. (Beregningen bygger på samme bolig m², samme stand, samme forbrug og indkomst, - eneste forskel er opsparingsmetode, lejer opsparer i bank og ejer i huset via afdrag på lån, samt værdistigninger. Over 20 år forudsættes en real værdistigning på 1% om året, det er 0,5 % mindre end skønnet af vismændene). Regnestykket viser en gammel kendt sandhed, at fjernes huslejereguleringen, så kommer lejerne til at betale overpris for at bo.

Så hvis lejerne i de 19 kommuner uden regulering vil varetage deres økonomiske interesser på samme ihærdige måde som boligejerne, så skal man kræve af politikerne, at huslejereguleringen straks indføres efter kommunevalget.

FEM TING MAN KAN GØRE FOR LEJERNE

Kommunevalget er vigtigt for lejerne. Her er fem ting, kandidaterne, der beder om din stemme,

Lejernes rettigheder er helt overordnet noget, Folketinget bestemmer. Men kommunerne har stor indflydelse på, om og hvordan disse rettigheder bliver taget hånd om. I LLO oplever vi, at der er stor forskel på, hvordan de enkelte kommuner prioriterer – også når det gælder lejeforhold og den måde, lejerne bliver behandlet på. Helt overordnet er der fem ting, man helt konkret kan gøre for lejerne på kommunalt plan:

Vær sikker på at kommunens beboerklagenævn og huslejenævn har tilstrækkelige og kvalificerede ressourcer til rådighed.

- Der er stor forskel på den faglige kvalitet og sagsbehandlingstiden i landets huslejenævn. I nogle kommuner tager nævn for eksempel ikke ud og ser på et lejemål, når det skal vurderes, hvad der skal betales i leje (det lejedes værdi), i andre går man altid ud på besigtigelse. I nogle nævn er sagsbehandling nærmest konsekvent på mere end ét år, i andre nævn er man generelt nede på en sagsbehandling på 3 måneder.
- I nogle nævn er afgørelser meget kortfattede, uargumenterede og fylder oftest kun en enkelt side, hvor andre nævn typisk har 4-5 siders afgørelse med tydelige begrundelser for afgørelsens udfald.

Tag stilling til huslejeniveauet i din kommune, vedtag at følge boligreguleringsloven, hvis den ikke allerede er vedtaget.

- Boligreguleringsloven giver lejerne flere rettigheder og fungerer som en beskyttelse både i forhold til huslejens størrelse, vedligeholdelse, forbedringer osv.
- Boligreguleringsloven er heldigvis allerede vedtaget i de fleste kommuner, men den mangler i Billund, Fanø, Ærø, Fredensborg, Greve, Herning, Holstebro, Ikast-Brande, Læsø, Mariagerfjord, Rebild, Ringkøbing-Skjern, Samsø, Solrød, Struer, Thisted, Tønder, Varde og Vesthimmerland kommune.

Sæt flere kommunale ressourcer af til at bekæmpe skimmelsvamp.

- Kommunens tekniske forvaltning har stor indflydelse på om og hvordan der bliver grebet ind overfor sundhedsfarlig skimmelsvamp, for kommunen har tilsynspligt, men beslutter selv, hvordan dette skal udføres. Det betyder, at der er stor forskel på hvor hurtigt der reageres, og hvornår kommunen f.eks. mener, at der er nærliggende sundhedsfare etc.
- De enkelte kommuner bør arbejde for, at der reageres hurtigt og præcist, når der er mistanke om, at kommunens borgere bor i usunde boliger. Dette kan gøres ved at sikre, at der dels er et



Der kan være stor forskel på huslejen i en kommune, hvor huslejereguleringen gælder, sammenlignet med de 19 kommuner, hvor politikerne har besluttet, at den ikke skal gælde. (Foto: Nationalbanken)

tilstrækkeligt antal kvalificerede personer til at foretage tilsyn, og dels ved at sundhedsfaren vurderes på en måde, hvor tvivlsager kommer beboerne til gode.

Byg flere almene boliger i kommunerne.

- Landet over er der meget stor forskel på, hvor mange almene boliger der er i kommunerne. Ifølge Landsbyggefonden er f.eks. 64% af Brøndby kommunes boliger almene, hvor det samme kun er tilfældet for 4% af Gentofte kommunes boliger.
- Andelen af almene boliger betyder samlet set noget for huslejeniveauet i den enkelte kommune. For de almene boligers er en såkaldt "balanceleje", hvor huslejen afspejler driften af ejendommen, udgifterne og indtægterne skal være i balance – og der skal ikke være profit til ejeren, som ved privat udlejning.

Vær opmærksom på, at de kommunale boligskatte også påvirker lejerne.

- Det er en overset problematik, at lejerne også betaler for de skatter og afgifter, der kommunalt bestemmes og lægges på ejendommene. Stigninger i f.eks. grundskyld lægges direkte oven i lejen og har derfor stor betydning – også for lejerne, der som en sidebemærkning ikke har mulighed for at klage over stigningen – da dette normalt er forbeholdt husejerne.

KOMMENTAR

AF KJELD G. CHRISTENSEN, LEJERAKTIVIST, HUSLEJENÆVNSMEDLEM, AARHUS



"Køkkener i nutidige farver, badeværelser med italienske fliser og huslejen får et ryk opad med trefjerdedele. Men omkring hver fjerde af de moderniserede lejemål har enten ikke fået godkendt deres klimaskærm eller lever ikke op til de politiske standarder". (Arkivfoto)

SÆT PRIS PÅ MILJØET

Huslejenævnene må lade energirigtigheden indgå i vurderingen af det lejedes værdi.

Energistyrelsen må være mere aktive håndhævere af loven. Og politikerne bør gøre kravene til klimaskærmene universelle.

Lovgivningen stiller krav om, at lejemål, der gør krav på at være moderniseret, ikke blot må ødsle med energiforbruget. Politikerne har altså en hensigt om, at der også i vor boligmasse skal være en prioritering af miljøet. Gode intentioner kan vi ikke få nok af, men gør det ikke alene.

25 pct. ikke godkendt

Køkkener i nutidige farver, badeværelser med italienske fliser og huslejen får et ryk opad med trefjerdedele; men omkring hver fjerde af de moderniserede lejemål har enten ikke fået godkendt deres klimaskærm eller lever ikke op til de politiske standarder. Der er ingen undskyldning for at undslå sig et energimærke, men det er en ekstra udgang for

udlejer-ræven, at kravene til energiforbruget kun kan stilles, hvis det er første gang, lejemålet udlejes som moderniseret...

Ingen sammenhæng

En gruppe af lejemål, der befinder sig i småejendomme, har helt sit eget marked at regulere husleje på. I udgangspunktet skal lejen fastsættes som var den dikteret af omkostningerne, men alene fordi lejen sættes ud fra en sammenligning med tilsvarende lejemål, så ligger den allerede væsentlig højere end den leje, der sættes efter omkostninger. I de lejligheder med de huslejer, der i denne gruppe kan sammenlignes med priserne for moderniserede lejemål, kunne man forvente en standard for klimaskærm, der lever op til kravene for de lejemål, der angiveligt er brugt flest penge på. Men her bliver man skuffet.

Under halvdelen når op på de standarder! Det er ikke gratis at gøre et hus energirigtigt, og det vil være begrundet at antage, at det spejlede sig i priserne på lejemålene, men det gør det som bemærket ikke. Om huslejenævnene, når de ser på lejligheder, er forblændet af interiørets falske kulisser, skal jeg ikke gætte på, men der er ingen sammenhæng mellem de reguleringer, huslejenævnene gør i lejerne og den standard, lejemålene har for energirigtighed.

Hævet over loven

Det er tilgiveligt, at Guds huse er undtaget for at leve op til miljøstandarder, men næsten hver tredje Herre i småhusejendommene mener sig hævet over loven og har end ikke et energimærke! Den myndighed, der skal tilse, at loven håndhæves, Energistyrelsen, burde med forvaltningsloven i hånden kunne bede de myndigheder, der har fået kendskab til at loven ikke overholdes, om at videregive informationerne - herunder til huslejenævnene.

Lejerne må kræve...

Det kan hænde, at en gruppe udlejere er enige med Trump om at miljøet bedst klarer sig selv. Men der er endnu politisk og lovgivningsmæssig opbakning bag et mere nuanceret standpunkt. Lejerne må kræve at se energimærket. Huslejenævnene må lade energirigtigheden indgå i vurderingen af det lejedes værdi. Energistyrelsen må være mere aktive håndhævere af loven, og politikerne bør gøre kravene til klimaskærmene universelle, også selvom lejemålene var moderniseret for 1. juli 2015.



Stortrivsel i en almen bebyggelse. Men... Den særlige rabat på ejendomsværdiskatten giver en skadelig ubalance mellem ejere og lejere. Den fremmer opsplitningen af befolkningen i særlige boligkvarterer. De bedre stillede befolkningsgrupper vælger den privatøkonomisk mest fordelagtige og billigste boligform, nemlig ejerboligen. (Arkivfoto)

SKATTEAFTALEN KOSTER MEST FOR LEJERNE

Denne særlige rabat på ejendomsværdiskatten fremmer opsplitningen af befolkningen i særlige boligkvarterer. Det betyder, at de bedre stillede fortsat vil stemme med fødderne og forlade lejesektoren.

I maj-nummeret af Vi Lejere orienterede jeg om "boligskatteaftalen" mellem regeringen og Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og Det Radikale Venstre. Den koster statskassen milliarder af kroner - meget mere end hvad der umiddelbart fremgår af skatteministeriets beregninger. Nu har vismændene i deres årsrapport bekræftet, at der er en væsentlig skatterabat til boligejerne, fordi aftalen fastlåser boligejernes ejendomsværdiskat på det halve af, hvad den burde være, hvis der skulle være en ligestilling mellem ejere og lejere. En skatterabat på milliarder hvert år. Men sørme om dette netop ikke er indregnet i skatteministeriets opgørelse over det offentliges udgifter som følge af boligskatteaftalen.

Skadelig ubalance

Denne særlige rabat på ejendomsværdiskatten

giver en skadelig ubalance mellem ejere og lejere. Den fremmer opsplitningen af befolkningen i særlige boligkvarterer, fordi de bedre stillede vælger den privatøkonomisk mest fordelagtige og billigste boligform, nemlig ejerboligen. Det betyder, at de bedre stillede fortsat vil stemme med fødderne og forlade lejesektoren.

Ejerne: 3,3 mia. kr. – lejerne: 2,1 mia. kr.

Når det gælder ejendomsskatten (grundskylden) og grundværdierne, er der nu lidt mere klarhed over skattestigningerne som følge af boligaftalen. 40 % vil få stigninger og 60 % vil have en uændret eller et fald i ejendomsskatten. Alle, der får stigninger, vil i 2021 få en rabat, der neutraliserer stigningen. Efterhånden aftrappes rabatten for lejerne. De samlede skatterabatter fordeler sig (før tilbageløb) såle-

des, at boligejerne i 2021, når det nye system træder i kraft, får en rabat på 3,3 mia. kroner - lejerne en rabat på 2,1 mia. kr.

Rabatten udfases

Det er aftalt, at skatterabatten udfases for lejerne (for erhvervsjendomme med udlejningsboliger) i form af en såkaldt moderniseret stigningsbegrænsningsregel. Den betyder kort sagt, at den pligtige ejendomsskat i kroner og ører ikke kan stige mere end 5 % hvert år, uanset om stigningen skyldes aftrapning af rabatten eller løbske grundvurderinger efter år 2021.

I 2020 skal der ifølge aftalen gøres status for lejernes forhold ved den kommende omlægning til det nye boligbeskatningssystem. For de almene udlejningsboliger betyder en særlig tryghedsaftale, at der på det tidspunkt ved

X-ORD

RIIS -17	BOLIG	ILT	UKLOG		DE- SIGNER	LOD		KENDT DANSE- TRIN
SOMMER- TV- SPORT					→ GUD			↙ 2
NUL		ANTYD- NING TONE				1		
HÆR- VÆRKS- MÆND VOKAL		TO ENS			STED- ORD	UD- BRUD		
RÅBE OP		DYRISK				KNAP		
SLUT- NING- EN						COM- PUTER INDIANER		
SKRÅ- NING			100 VAND		STED- ORD SUGER		SPANIEN MASSE	4
DIMSER			6	3				BØRNE- OM- RÅDER
PIGE			FAMILIE GAV- MILD					
AKVARIE- FISK								
STOF					TONE MODERNE	TRÆ		
TIL- FLUGTS- STED						HÅRDE	TONE	
JOD		FOR- LIGES GUD					POR- TUGAL KORT	
ROD					ÆRLIG KVINDE- FLOK	5		
SOMMER- SPISE			HILSEN DRENG					
TONE		PATTE- DYR					TONE MUSIK- GENRE	
BRINT		MÅLER NUMMER		7	GRINE	NAZI- KORPS FORK.		
UDEN- LANDSKE								
ØRKEN- DYR								

VINDER AF TRE FLASKER VIN I NR. 2/2017:

B. Nykjøge, Ingemannsvej 15, 2. mf., 1964 Frederiksberg C

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

Indsend kodeordet, som dannes af de nummererede felter, senest 6/10 2017

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

særlig store grundværdistigninger kan aftales en anden (mindre) stigningstakt end 5 %.

Skatterabatten har primært til formål at sikre boligejerne imod konsekvenserne af de nye og højere ejendomsvurderinger. Grundvurderingerne i lejeboligsektoren stiger samlet markant mere end ejerboligsektoren, pga. en høj andel af etageboliger. For etageboliger (egentligt ejendomme opdelt i ejerlejligheder) skønner regeringen en stigning i grundværdierne på 330 % i gennemsnit.

Ejerne kan – lejerne kan ikke

Ejerboligsektoren har en permanent skatterabat indtil boligen sælges (garanti til eksisterende ejere). Dette gælder ikke for lejerne, hvor rabatten aftrappes over 20 år. Nye ejere vil kunne få et prisnedslag i købsprisen og dermed boligudgiften som følge af de stigende grundvurderinger. Den mulighed har lejerne ikke. Både eksisterende og nye boligejere kan få indefrosset stigninger i boligskatten. Den mulighed har lejerne ikke. De private udlejere kan belåne vurderingsstigningerne - den mulighed har lejerne i den privatejede udlejningssektor ikke, uanset at grundskatter altid kan overvælttes på huslejen. De private udlejere kan klage over urimelige stigninger. Den mulighed har lejerne ikke.

"Kort snor" i 2020

Lad os tage et regneeksempel. Vi har en privatejet ejendom med 20 lejere. De bor hver i en lille lejlighed på 50 m², og ejendommen ligger på Frederiksberg. Stigningen i grundværdien i 2021 skønner vi til 450 %, og kommunen sætter grundskyldpromillen ned til en tredjedel af det nuværende. Hver lejer betaler over huslejen i 2020 330 kr. pr. mdr. i grundskyld. I 2021 stiger grundskylden for lejeren med 24 kr. pr. mdr. Forudsættes en forholdsvis rolig stigning i grundværdierne på 3 % årligt, stiger grundskylden igen med 25 kr. i 2022. Og sådan vil det køre videre. Stiger grundværdierne med 6 % pr. år, vil stigningen i 2022 være 27 kr. pr. mdr. osv. Er reguleringen af grundværdien ikke 450 %, men 550 %, så stiger skatten i 2021 med 29 kr. pr. mdr.

Tallene viser, at selv om der er aftalt en procentvis overgrænse for stigningen, bliver det til væsentlige huslejestigninger over årene. Derfor skal lejerne holde politikerne i kort snor, når det ifølge boligskatteaftalen i 2020 er aftalt "at gøre status vedrørende lejernes forhold".



Udlejerne kom ikke igennem med deres forslag om, at opsigelse og rykkere kan sendes digitalt. Det skal fortsat ske pr. brev. Parterne kan dog i fællesskab aftale, at det sker via e-Boks.

FOLKETINGET: Opsigelse skal ske pr. brev

Aftale om digital post er indgået mellem alle Folketingets partier.

Alle folketingets partier har indgået en aftale om nye regler for brug af e-mail (og andre former for elektronisk kommunikation) i lejerforhold.

Rykkere og opsigelse pr. brev

Aftalens hovedpunkter er:

- Kravet om skriftlighed pr. brev fastholdes ved betalingspåkrav og opsigelse. Parterne kan dog indgå aftale om, at lejerne også kan modtage de pågældende meddelelser i e-Boks. Hvis lejeren er fritaget fra Digital Post, kan meddelelserne dog ikke sendes digitalt.
- Lejer og udlejer kan opsiges en aftale om digital kommunikation og med et varsel på en måned fra d. 1. kræve, at meddelelser - hvor der er krav om skriftlighed - sendes med almindeligt brev.
- Lejere, der er undtaget fra Digital Post fra det offentlige, fritages for digital kommunikation i lejerforholdet.

- Den almene boligsektor omfattes af de samme regler som de private lejerforhold, så reglerne for kommunikation er ens på tværs af lejemarkedet.

LLO: Fornuftig balance

I LLO er vi glade for aftalen, som giver en fornuftig balance imellem den teknologiske udvikling og beskyttelseshensynet til lejerne.

Vi er glade for, at udlejernes forslag (omtalt i Vi Lejere nr. 2/2017), blev forkastet og der er bred politisk enighed om at give lejerne en rimelig beskyttelse. Den politiske

aftale er stort set ens med vores forslag. Vi er ligeledes tilfredse med, at man ønsker at bruge en sikker måde at udveksle e-mails på i form af e-Boks.

Aftalen medfører (som vi fortolker det), at reglerne ikke ændres særligt meget i forhold til lejelovens nuværende regler, men der er ikke fremsat lovforslag om spørgsmålet endnu.

Hvis man er tilknyttet elektronisk post, så er det meget vigtigt, at man tjekker sin e-Boks ofte, og man kan med fordel indstille e-Boks, så man får besked, når der er ny elektronisk post. **LÆS MERE PÅ E-BOKS.DK**

LEJELOVS-EVALUERINGEN: "TO-ÅRS EFTERSYN"

Da den nye lejelov blev indført 1. juli 2015, var en del af aftalen, at der skal være et "to-års eftersyn". LLO har gennemgået sine ønsker til evalueringen i maj-nummeret af Vi Lejere (nr. 2/2017). Til efteråret laver Folketinget en evaluering af lejeloven. Du kan læse mere om arbejdet på llo.dk

STOR GUIDE

DIN FØRSTE LEJLIGHED?

EN NEM GUIDE



INDLEDNING

Vi har lavet denne guide til dig for at klæde dig på til din debut på boligmarkedet.

Der er i hæftet taget stilling til ofte forekommende spørgsmål og vigtigste emner i løbet af lejeforholdet.

Hæftet er opbygget kronologisk, således at man starter med indgåelsen af kontrakten og indflytning, derefter gennemgår vi de forhold, der er mest relevante i løbet af lejeperioden, og til slut kigger vi på, hvad der sker, når aftalen slutter, og boligen skal fraflyttes.

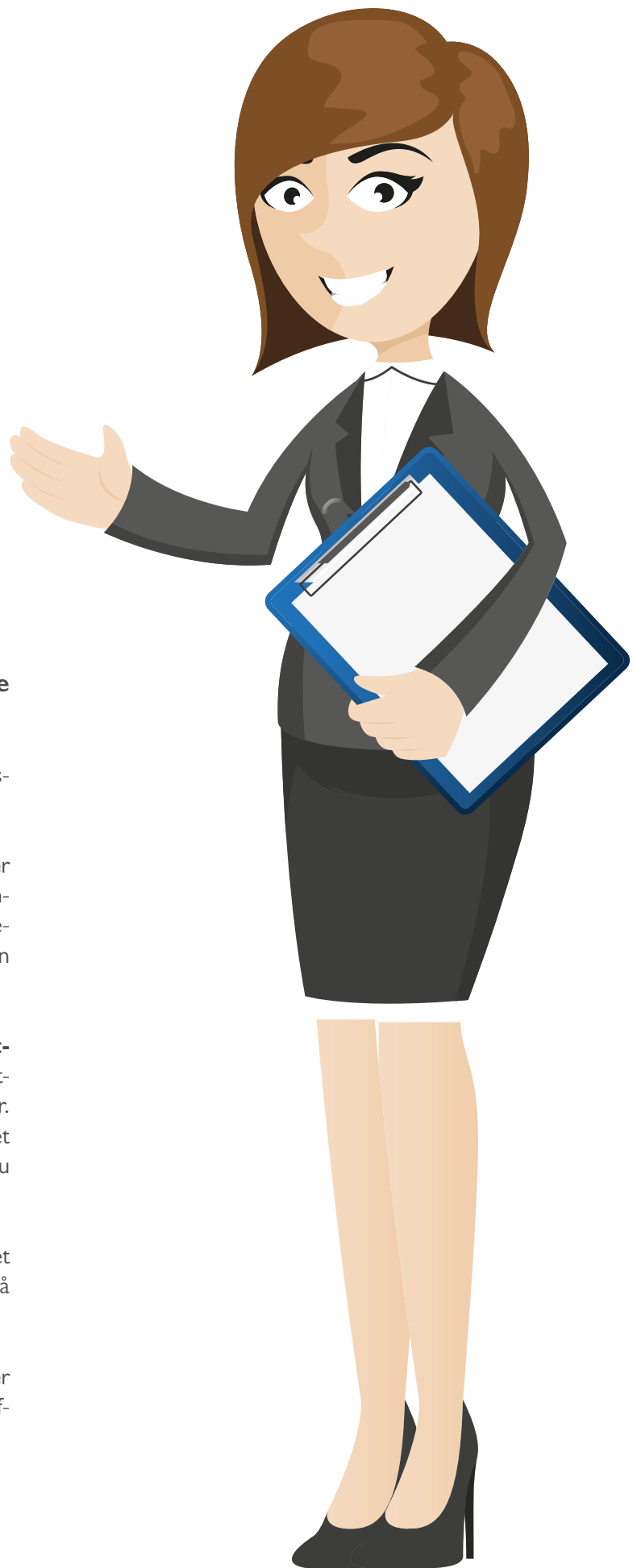
Den vigtigste pointe er dog, at du skal vide, at **du har rettigheder som lejer**. Uanset om din kontrakt er mundtlig eller skrevet på en serviet, har du rettigheder som lejer. De rettigheder er resultatet af, at lejere før dig er gået sammen og har påvirket lovgivningen, så Danmark har nu en lejerbeskyttelse, der er i top internationalt set.

Det kan stadigvæk blive meget bedre, især hvis vi får lukket nogle af lovens huller, og derfor er det vigtigt, at vi også står sammen, når der skal kæmpes nye kampe.

Hæftet kan ikke erstatte egentlig vejledning, så hvis der er noget, du er i tvivl om, skal du kontakte din lokale LLO-afdeling.

Du kan finde din afdeling på llo.dk

Held og lykke med din første bolig.



BOLIGSØGNING

Hvor og hvordan finder jeg en bolig?



KOLLEGIEBOLIGER

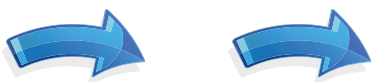
Hvis du er under uddannelse, der er SU-beregtiget eller får en elevplads med SU-lignende forhold (*lærlingeløn*), og du er ung (*typisk imellem 18-30 år*), kan du komme i betragtning til at leje en kollegiebolig. Vær opmærksom på, at forskellige kollegier kan have særlige kriterier for optag, eksempelvis studieretning og særlige regler for hvor mange, der må bo på kollegieværelset, herunder om man må have børn på kollegiet.

Hvor søger man?

Det er ikke alle kollegier, der er en del af en samlet venteliste. Du kan finde en liste over kollegieboliger på llo.dk

Hvad er processen?

Du ansøger om at komme på venteliste. Dette gøres oftest online. Ansøgningen afhænger af det kollegie, du søger hos. Hos de fleste kollegier afhænger din placering på ventelisten af din aktuelle uddannelsesmæssige, sociale, økonomiske og geografiske forhold, samt af, hvor længe du har været opskrevet.



ANSØGNING **VENTELISTE** **BOLIGTILBUD**



UNGDOMSBOLIGER

Ungdomsboliger ligner meget kollegieboliger, men kan i visse tilfælde gives til andre end studerende. Man skal dog stadigvæk være ung.

Man skelner imellem almene ungdomsboliger, som er ejet af almene boligorganisationer og selvejende ungdomsboliger (*som oftest blot kaldes kollegier*).

Hvor søger man?

Det er muligt at finde sin ungdomsbolig på ungdomsbolig.dk

Hvad er processen?

Der er oftest en venteliste på samme måde som ved kollegier.

ANDRE UDLEJNINGSBOLIGER

Der findes forskellige former for udlejningsboliger, som er underlagt forskellige regler. Vi har her samlet de mest almindelige typer:

Hele lejligheder

Når man taler om en hel lejlighed, taler man om en bolig med eget køkkenafløb. Man kalder det en hel lejlighed både i den almene og den private sektor.

Almene boliger

Når du lejer en almen bolig, lejer du af en almen boligorganisation. Du har som udgangspunkt ▶

gode rettigheder og en betalelig leje og kan blive boende, uanset om du studerer eller ej. Ofte deles almene boliger imellem flere, så man enten bor sammen som par eller samboer (*room-mates*) for at dele huslejen.

Private udlejningsboliger

Når du lejer en privat bolig, lejer du af en privat person eller af et privat firma. Denne kategori omfatter også forældre køb, hvor dine forældre er dine udlejere.

Du har som udgangspunkt gode rettigheder, men der kan være ufordelagtige vilkår i din kontrakt (*eksempelvis tidsbegrænsninger*). Ofte deles disse boliger, så huslejen deles. Dette sker enten ved, at begge parter står på kontrakten (som giver den bedste sikring), at man bor sammen som et par eller at man lejer et værelse ud (til en sambo).

Værelsesudlejning

I denne sammenhæng betyder værelsesudlejning, at du lejer et værelse, som er en del af en bolig, som din udlejer selv bor i. Din udlejer kan både være ejer og lejer af boligen. Det kan eksempelvis være, at du lejer et værelse af din studiekammerat, som lejer hele boligen af sine forældre. Det kan også være, at du ikke kender din udlejer i forvejen. Du har typisk meget få rettigheder i denne type udlejning, og du kan eksempelvis siges op uden grund med en måneds varsel. Typisk varer disse lejeforhold ikke længe.

Klubværelser

Klubværelser vil sige, at du bor i en bolig, der ikke har eget køkken afløb, men at værelset ikke er en del af udlejers bolig. Det ses ofte i større byer, at den øverste etage er delt op i klubværelser, som måske har adgang til et fælles køkken og fælles bad.

ANDELSBOLIGER OG EJERBOLIGER

De fleste, som flytter hjemmefra for første gang, flytter ikke direkte i en andelsbolig eller ejerbolig. Disse boligformer bliver derfor ikke behandlet i dette hæfte.



NÅR DU FLYTTER IND

Når du flytter ind, er det vigtigt at du får en række formelle forhold i orden:

- ✓ Lejeaftale
- ✓ Forsikring
- ✓ Folkeregisteradresse
- ✓ Indflytningsmangellister

Lejeaftale

Du skal indgå en aftale om at leje din bolig med udlejer. Aftalen kan både være mundtlig og skriftlig. Hvis du eller udlejer ønsker det, skal aftalen være på skrift (*det kan for eksempel være en god idé ift. boligstøtte*).

Der findes en standardlejekontrakt, som bruges af stort set alle udlejere nemlig Typeformular A, 9. udgave.

Den kan downloades på www.llo.dk/lejeaftale

Hvis der ikke er lavet en kontrakt, er det lejelovens almindelige regler, der gælder. Disse almindelige regler er ofte til fordel for lejeren, og det ses ofte, at udlejer ønsker at fravige de almindelige regler for at aftale nogle andre mere gunstige regler. I sådanne tilfælde, er det vigtigt at understrege, at lejeren har rettigheder, som ikke kan fraviges ved kontrakt.

Vi anbefaler, at du får LLO til at læse din kontrakt igennem, inden du skriver under, da det er vigtigt, at du ved, hvad du skriver under på, også selvom du har ufravigelige rettigheder.

LLO får ofte spørgsmålet, om det ikke kan være lige meget med kontraktens vilkår, fordi udlejer bare kan opsigse kontrakten. Svaret er, at lejeren er beskyttet mod

Eksempler på lejerens ufravigelige rettigheder:

- ✓ Opsigelsesvarsel til lejer.
- ✓ Mulighed for at få prøvet lejens lovlighed
- ✓ Ret til fremleje af op til halvdelen af lejemålet (*delvis fremleje*)

Eksempler på fravigelige rettigheder:

- ✓ Vedligeholdelsespligt
- ✓ Forlængelser af lejers opsigelsesvarsel.

Eksempler på farlige vilkår:

- ✓ Overtagelse af det, der normalt er udlejers vedligeholdelsespligt.
- ✓ Tidsbegrænsninger
- ✓ Aftaler om fri husleje.

opsigelse i de fleste tilfælde (*der er dog fri opsigelsesadgang, hvis du bor i et værelse i udlejers bolig*), og kontrakten kan blive ændret til din fordel, uden at du bliver sagt op. I sager om huslejens lovlighed behøver du ikke nødvendigvis at bo i lejemålet længere. *Læs mere på s. 12 om opsigelser.*

Forsikring

En forsikring beskytter dig imod ubehagelige overraskelser i dit nye hjem. Hvis din bolig eksempelvis brænder, hvis der kommer vandskade eller der opstår skimmelsvamp, så er det ikke udlejers ansvar at erstatte dit indbo. Hvis du ikke har en forsikring, så vil du ikke kunne få dækket dit tab noget sted.

Det samme gælder, hvis du selv kommer til at forvolde en skade. Hvis du eksempelvis forårsager en vandskade, og det er dit ansvar, så skal du som udgangspunkt selv betale for udbedring heraf, og det kan resultere i regninger på flere hundrede tusind kroner.

Folkeregisteradresseændringer

Du har pligt til at give rigtige oplysninger til folkeregistret, ellers kan du risikere en bøde.

Du melder flytningen på www.borger.dk

Hvis du reelt bor flere steder, så er din adresse der, hvor du **1.** har dine ejendele, og **2.** overnatter mere end halvdelen af månedens dage.



Det skal du gøre når, du laver din indflytningsrapport

- ✓ Gå igennem hele lejemålet, rum for rum, og notér hvordan boligen ser ud. Hvis du er i tvivl, om det skal tages med på listen, så spørg dig selv, om du vil være klar til at betale for at få det lavet ved fraflytning
- ✓ Tag (gode og skarpe) billeder af rummet, særligt hvor der er skader og mangler, og vedlæg dem mangellisten.
- ✓ Aflever rapporten inden 14 dage fra du har fået nøglerne. Rapporten kan både afleveres fysisk og elektronisk, og du bør bede om en bekræftelse (kvittering) på at rapporten er kommet frem.

Får du ikke det, anbefaler LLO, at du sender rapporten anbefalet til udlejer.

- ✓ Gem rapporten ligeså godt som din lejekontrakt, fordi hvis din indflytningsrapport bliver væk i løbet af boperioden, kommer det kun dig til skade.



Indflytningsmangellister

Når du flytter ind i et boliglejemål, er det altid en god idé at sikre dig, at du beskriver lejlighedsstand så godt som muligt, og du giver udlejer en liste over indflytningsmangler inden 14 dage, fra du fik nøglerne til lejemålet (*rådighedsovergangen*).

Indflytningsmangellisten er til for din skyld, fordi den sikrer dig imod, at udlejeren retter fraflytningskrav mod dig på grund af mangler, der var til stede ved indflytningen. Hvis der eksempelvis er ridser i gulvet, når du flytter ind, skal du ikke betale for at få gulvet slebet, når du flytter.

Du kan finde et eksempel på en indflytningsmangelliste på llo.dk/indflytning

Ofte forekommende mangler

Det er **vigtigt**, at du kigger på boligens vedligeholdelsesstand (om vedligeholdelsesmangler se side 8)

- ✓ Du skal notere om boligen er nymalet eller ej, når du flytter ind, og om gulvene er nylakerede.

Husk at billedokumentere det hele.

- ✓ Borehuller i væggen.
- ✓ Utætte vinduer etc.
- ✓ Hakker i paneler og karme
- ✓ Tjekke den generelle vedligeholdelsesstand af det faste inventar (manglende rosetter, defekte stikkontakter, maling på stikkontakter, manglende låger eller hylder etc)

Hvad sker der, når jeg har lavet listen?

Når du har lavet listen og dokumenteret manglerne, er du sikret ikke at skulle betale for at udbedre de ting, du har påpeget.

Udlejer kan i de fleste tilfælde vælge, at notere hvilke mangler du har påpeget og lade være med at kræve udbedring af dette ved fraflytning. Han kan også vælge at udbedre de mangler, du har påtalt, dog kun hvis det er aftalt mellem dig og udlejer.

Du kan i visse tilfælde kræve udbedring, uanset om udlejer ønsker det eller ej, hvis manglerne er meget omfattende, eller at manglen gør det sundhedsfarligt at bo i lejemålet. Spørg LLO til råds, hvis du oplever sådanne gener.

Hvad hvis mit lejemål ikke er klar til at flytte ind i?

Hvis du har aftalt med din udlejer, at du flytter ind på en bestemt dato, men det viser sig, at du alligevel ikke kan flytte ind, har du forskellige rettigheder:

Hvis det lejede ikke er bygget færdigt

Hvis lejemålet er nybyggeri eller en del af en ombygning, der ikke er færdig på den aftalte overtagesdag, kan du ophæve lejemålet (*svarende til at rive kontrakten i stykker*).

Hvis den tidligere lejer ikke er flyttet ud

Hvis du ikke kan flytte ind, fordi den tidligere lejer ikke er flyttet ud, skal du ikke betale leje for den periode, du ikke kan bruge lejemålet og give udlejer besked om, at du ikke kan komme ind. Udlejer skal herefter straks forsøge at få den tidligere lejer ud (*via fogedretten, hvis den tidligere lejer ikke flytter frivilligt*). Dette kan desværre godt tage lang tid (*nogle gange flere måneder*), hvor man selv står uden bolig. Det kan derfor være fornuftigt at se sig om efter et andet lejemål, hvis du havner i sådan en situation.

Forsøger udlejer ikke straks at komme af med den tidligere lejer, kan du ophæve kontrakten.

Fortrydelsesret

Der er som udgangspunkt ikke nogen fortrydelsesret, når man har indgået en lejeaftale. Der kan derfor alene opsiges efter de almindelige regler (*se side 12 om opsigelse*). Der er dog nogle særregler ift., hvis aftalen er indgået uden, at du har set lejemålet.

Du kan normalt godt opsige, inden du har flyttet ind i lejemålet, og udlejer skal forsøge at leje lejemålet ud igen, så hurtigt som muligt. Når udlejer har lejet det ud igen til en anden lejer, skal du ikke længere betale husleje.

Det er dog ikke altid, at det kan siges, at man har indgået en aftale. Særligt på det almene område og kollegier skal man være opmærksom på, at fordi man siger, man er interesseret i en bolig, så er det ikke automatisk det samme, som at man har bundet sig til boligen. Når man skal vurdere dette, er det en konkret vurdering af, om det vigtigste vilkår fremgår, og om boligtilbuddet, kan ligestilles med en lejeaftale.

Kontakt din lokale LLO-afdeling ved tvivl om de kontraktlige vilkår.

Skal udlejer selv lave et indflytningssyn?

I privat udlejning skal der laves et syn, hvis udlejer lejer mere end én beboelseslejlighed ud. Lejer skal indkaldes til synet, og det skal foretages i forbindelse med indflytningen.



Hvis udlejer ikke laver et indflytningssyn, kan han alene kræve, at lejeren skal betale for misligholdelse ved fraflytning, men ikke vedligeholdelse.



Det skal understreges, at dette syn kun er udlejers vurdering af lejemålet ved indflytning, og du bør lave din egen indflytning-mangelliste uanset hvad.

Hvis du bor alment, så skal der ligeledes laves et indflytningssyn.

UNDER LEJEPERIODEN

VEDLIGEHOLDELSE

Under lejeforholdet skal din bolig både vedligeholdes indvendigt og udvendigt. Pligten til at vedligeholde kalder man vedligeholdelsespligten, og hvem der har denne pligt aftales imellem lejer og udlejer.



Særligt om vedligeholdelse af låse og nøgler

Det er lejeren, der som udgangspunkt har vedligeholdelsespligten for låse og nøgler. Dette betyder, at du selv frit kan skifte låsen (eller cylinderen) i lejemålet. Dette gælder dog kun i det omfang, der er tale om en lås, som kun du har adgang til.

Hvad er indvendig/udvendig vedligeholdelse?

Man skelner imellem indvendig og udvendig vedligeholdelse således, at **den indvendige vedligeholdelse er maling, hvidtning, tapetsering og lakering af gulve. Udvendig vedligeholdelse er alle øvrige vedligeholdelsesarbejder, uanset om de er i lejemålet eller ej.**

Det vil eksempelvis sige, at det at skifte et nedslidt toilet vil være udvendig vedligeholdelse, selv om det selvfølgelig er et arbejde, der foretages indvendigt i lejemålet.

HVEM HAR VEDLIGEHOLDELSESPLIGTEN?

For private udlejningsboliger

Hvis der ikke er taget stilling til hvem, der har den indvendige vedligeholdelse, så er det udlejeren, der har både den indvendige og udvendige vedligeholdelsespligt.

Hvis udlejer har den indvendige vedligeholdelsespligt, kan han lave en indvendig vedligeholdelseskonto, som han sætter et fast beløb ind på pr. kvadratmeter. I år er det 42 kr.

Det kan være dyrt at have vedligeholdelsespligten for eksempelvis vinduer, da du også hæfter for "den hændelige undergang".

Det vil sige, at hvis naboens børn smadrer ruden, skal du i første omgang selv betale for udskiftning (og derefter bede forældrene til naboens børn betale). Det kan også være vanskeligt overhovedet at tegne en forsikring, hvis du ikke ejer det, der forsikres.

For almen udlejning

Ved almen udlejning gælder det, at der aftales et vedligeholdelsesreglement i ejendommen. Det er beboerne, der bestemmer hvilket reglement, der gælder. Dette kalder man normalt for hhv. a- og b-ordninger.

A-ordning

Du modtager din bolig nymalet, og med lakerede gulve. Dette kalder man "normalstandsæt".

Når du flytter skal du aflevere boligen tilbage i denne stand. Hver måned betaler du en del af prisen på disse arbejder (normalt 1% pr. måned).

I praksis sørger udlejer for, at boligen bliver malet og gulvene bliver ordnet, og derefter fratrækkes førnævnte procentdel.

B-ordning

Du flytter ikke nødvendigvis ind i noget nymalet.

Du har ikke pligt til at levere lejemålet tilbage nymalet, med mindre det er misligholdt fra din side.

Du kan i løbet af lejeperioden bede om at få ordnet vedligeholdelsesarbejder (maling, hvidtning, tapetsering og gulvbehandling), så længe det er nødvendigt, og der er penge på vedligeholdelseskontoen

A-ordning eksempel:

Hvis du eksempelvis har en udgift for normalstandsættelse på 20.000 kr. og du har boet i lejemålet i et år (svarende til 12%), skal boligselskabet betale 2.400 af regningen og du skal betale de resterende 17.600 kr.

B-ordningen er typisk billigere for lejeren end a-ordningen. Særligt hvis man ikke planlægger at bo længe i lejemålet.



Huslejens størrelse

I løbet af din lejeperiode kan din husleje stige. De konkrete regler og stigninger afhænger af hvilken ejendomstype, du bor i, og hvad der er aftalt i din kontrakt. I den almene sektor fastsættes lejen således, at der er balance imellem boligselskabets udgifter og indtægter (kaldet balanceleje), og kommunen fører tilsyn med dette. I privat udlejning er reglerne anderledes, og her kan lejen fastsættes på mange forskellige måder. Disse måder sikrer som udgangspunkt, at udlejer får et afkast for sin investering. Hvor meget udlejer tjener på dig, afhænger dog af ejendomstypen.

Lejefastsættelsesreglerne vil ikke blive gennemgået i detaljer i dette hæfte, men du kan læse mere på Lejeloven A-Z på llo.dk

Almene boliger / private boliger (og fremleje)

Grundlæggende kan man få prøvet, om man betaler en for høj husleje, hvis ens udlejer (eller fremlejegiver) enten er en privatperson eller et privat firma. Man kan ikke få prøvet sin lejes lovlighed, hvis man bor alment (*herunder også de fleste kollegier*).

Privat udlejning

Når man taler om privat udlejning, kan der være tale om alt fra, at man lejer et værelse af en privatperson, til at man lejer en hel lejlighed i en større udlejningsejendom af Danmarks største pensionskasse. Begge dele er privat udlejning. Udgangspunktet er, at der er et loft over, hvor høj huslejen må være ved privat udlejning. Alttså at den er reguleret. Loftet sættes forskelligt, afhængigt af hvilken type leje der er tale om.

Få din kontrakt læst igennem af LLO, hvis du vil vide, om du betaler for meget i leje.

Vær opmærksom på, at der er frister, hvis du skal have prøvet huslejens lovlighed. I mange tilfælde skal sagen indbringes for huslejenævnet **inden et år fra indflytning eller sidste lejestigning**, hvis du skal have en nedsættelse med tilbagevirkende kraft. Indbringes den senere, kan du alene få lejen sat ned for fremtiden.

I visse tilfælde kan man dog gå tre år tilbage.

En sag om huslejenedsættelse kan indbringes for huslejenævnet i din kommune. Her er en oversigt over sagens forløb i en almindelig sag om lejens lovlighed:

UDLEJER TILSKRIVES

Hvis udlejer ikke sætter lejen ned, eller ikke svarer, kan sagen indbringes.

INDBRINGELSE FOR NÆVN

Huslejenævnet sørger for at oplyse sagen. Nævnsgebyr på 306 kr. skal betales

PARTSHØRING

Lejer og udlejer får mulighed for at kommentere sagen.

AFGØRELSE

Kan indbringes for domstolene* senest 4 uger fra afgørelsen er kommet frem.

* sagen skal ankes til Ankenævnet for De Københavnske Huslejenævne, hvis sagen er afgjort i Københavns Kommune.

Spørg din lokale LLO-afdeling, hvis du er i tvivl.

Lejestigninger

Du vil nok opleve at din leje vil stige i løbet af lejeperioden.

Vi råder dig til at få lejestigninger kigget igennem af LLO, som kan se om det er lovligt for udlejer at hæve lejen.

Reglerne om lejestigninger afhænger af den lejefastsættelse, der gælder for dig (se *forrige afsnit*).

Vi har dog taget de hyppigst forekommende situationer med:

Almen udlejning

Hvis du bor alment, er lejen fastsat efter det, som beboermødet beslutter. Det vil altså sige, at du har indflydelse på din egen husleje derigennem.

Den måde, det foregår på, er, at boligselskabet kommer med et udspil til, hvad de mener, lejen skal være. Boligselskabet har ikke til hensigt at tjene penge på lejerne, men skal få udgifter og indtægter til at harmonere. Det er derfor ofte udgifterne, man diskuterer på afdelingsmødet.

Eksempelvis om der skal spares op til vedligeholdelse af taget, eller om der skal laves nye køkkener i ejendommen. Kan boligselskabet og boligafdelingen ikke blive enige, om hvad lejen skal være, tager kommunen stilling til spørgsmålet, her ses det meget ofte, at boligselskabet får medhold.

Privat udlejning

I det følgende vil ikke alle former for lejestigninger blive gennemgået, men kun de der er mest relevante for dig, der netop er kommet ud på boligmarkedet.

Dette er processen, hvis du bor i en enkelt udlejet andelsbolig, ejerlejlighed, enkeltværelse eller andet:

UDLEJER VARSLER STIGNING

Hvis udlejer ikke sætter lejen ned, eller ikke svarer, kan sagen indbringes.

LEJER GØR INDSIGELSE

Senest 6 uger fra modtagelsen af varslings.

UDLEJER INDBRINGER

Senest 6 uger fra lejerfristens udløb.

Dette er kravene til varslingen:

Processuelle formkrav

- Varslet med 3 måneders varsel.
- Kan tidligst få virkning 2 år fra lejeforholdets begyndelse eller 2 år eller seneste lejeforhøjelse, der skyldes stigninger i det lejedes værdi.
- Hvis lejer gør indsigelse, skal udlejer indbringe varslingen for huslejenævnet inden 6 uger fra udløbet af lejers frist, ellers bortfalder varslingen.

Indholdsmæssige formkrav

- Skriftlighed.
- Angive lejeforhøjelsens størrelse.
- Stigningen skal begrundes.
- Oplysning om klageadgang.

Forbrugsregnskaber

Du bruger naturligvis varme, vand og elektricitet som en del af dit lejeforhold. Udgiften til dette kan enten være en del af din husleje, noget der betales a conto til udlejer, eller noget der betales direkte til forsyningsselskabet. Dette afhænger af den aftale, der er indgået, og om der kan afregnes forbrug for det lejede.

Hvis udlejer vil opkræve et a conto beløb (altså et beløb, der betales indtil der foreligger en endelig



afregning), så skal der naturligvis forelægge en afregning, og denne afregning må ikke angå mere end det lejede.

Eksempel: Hvis man lejer et værelse i udlejer bolig, kan man derfor ikke dele en varmeregning i to (med mindre at der laves et separat varmeregnskab, med separat afmåling). Derfor er forbruget inkluderet i huslejen.

Hvis forbruget er inkluderet i lejen, kan lejer ikke blive mødt med krav om efterbetaling og kan heller ikke rette krav imod udlejer, fordi man har betalt for meget i forbrug. Det modsatte gælder ved a conto betalinger, hvor man har betalt et foreløbigt beløb, og man derefter får regningen, som kan betyde, at man skal betale mere eller mindre.

Vær opmærksom på at udlejer skal dokumentere forbruget, og at du derfor skal se forsyningsselskabets opkrævning til udlejer.

Hvis du har krav på en afregning fra udlejer, og udlejer forsømmer sin pligt, kan du give udlejer et påkrav om at lave regnskabet, og hvis han nægter eller ikke svarer, kan du midlertidigt tilbageholde din a conto indbetaling.

Dette kan dog ikke gøres uden videre, og du bør kontakte LLO, inden du tilbageholder beløbet.

Husorden/god skik

Godt naboskab er naturligvis vigtigt for at føle sig tilpas i sit hjem. I mange ejendomme har beboerne eller udlejer lavet en husorden, der beskriver,



hvad ejendommens beboere skal gøre for at tage hensyn til hinanden.



Disse husordner handler ofte om acceptable støjniveauer, og hvor når der skal være ro i ejendommen etc.

Du skal være opmærksom på at uanset husordnen, så gælder der også almindelige regler i lejeloven, som kan medføre, at man bliver opsagt af sit lejemål. De fleste af disse regler kræver dog, at du får en advarsel først.

Kontakt LLO, hvis du er i tvivl.

Husk også at du er ansvarlig for dem, du lukker ind i ejendommen. Hvis din gæst eller sambo opfører sig dårligt, kan det derfor have betydning for om du bliver opsagt.

OPHØR/FRAFLYTNING

Opsigelser

En opsigelse vil sige, at man afslutter lejeaftalen med et varsel, der enten følger af lejeloven eller aftale (typisk tre måneder). Hovedreglen er, at lejerens adgang til opsigelse er fri, men at udlejer kun kan opsige i visse situationer.

Da opsigelsessager ofte indebærer en afvejning af parternes forhold, er det vigtigt, at du kontakter din lokale LLO-afdeling, hvis du bliver opsagt eller har spørgsmål om opsigelse.

Både lejer og udlejer kan opsige en kontrakt, men reglerne for opsigelse er forskellige, da lejeloven har til formål at beskytte lejer imod urimelige opsigelser. Dette betyder, at der både er opsigelsesvarsler og opsigelsesgrunde, som ikke kan fraviges.

Reglerne afhænger dog af ejendommstypen. Se skemaet nedenfor:

I tabellen er der ikke taget hensyn til tidsbegrænsede lejemål, der ophører uden opsigelse, og ikke kan opsiges i lejeperioden, med mindre andet er aftalt. Hvis der er aftalt mulighed for at opsige i perioden, gælder lejeloves almindelige regler for opsigelse.

Der er heller ikke taget stilling til kollegieværelser, der opsiges eller ophører som følge af manglende studieaktivitet eller endt studie.



	Skal udlejer have en gyldig opsigelsesgrund?	Opsigelsesvarslets længde ved almindelige opsigelser	Opsigelsesvarslets længde, hvis udlejer selv vil benytte det lejede
Lejet værelse i udlejers egen bolig (accessorisk enkeltværelse)	Nej	1 måned	1 måned
Lejet klubværelse (altså uden eget køkken, men ikke i udlejers egen bolig)	Ja	3 måneder	1 år
Hel lejlighed hos enkeltudlejer* (gælder de fleste fremlejesituationer)	Ja (dog nej, hvis lejeaftalen er indgået d. 1.7.2015 eller derefter)	3 måneder	1 år.
Lejlighed i et tofamilieshus, hvor lejer bebor den ene lejlighed.	Nej	3 måneder	1 år
Hel lejlighed hos en storudlejer	Ja. (Særlige regler ved ejerlejligheder)	3 måneder	1 år
Tidsbegrænsede lejemål.	Nej. Lejemålet ophører ved tidsbegrænsningens ophør	Lejemålet er uopsigeligt, med mindre andet er aftalt	Lejemålet er uopsigeligt, med mindre andet er aftalt

Alle frister er til den første hverdag i en måned, således at hvis udlejer siger dit accessoriske enkeltværelse op den 15. Maj, skal du være ude den første juli klokken 12.00.

*) En udlejer, der alene lejer én beboelseslejlighed ud, og ikke flere.

Processen ved opsigelse

Hvis du bliver opsagt, ser processen sådan ud:



Det er vigtigt, at du gør indsigelse, **inden der er gået 6 uger, fra du modtog opsigelsen**, hvis du har modtaget en (i øvrigt gyldig) opsigelse. Dette behøves strengt taget ikke, hvis opsigelsen ikke er gyldig, men du bør under alle omstændigheder lade LLO se den igennem.

Hvis du (eller LLO på dine vegne) gør indsigelse, skal udlejeren indbringe sagen for domstolene inden 6 uger, fra din indsigelsesfrist er gået, hvis han vil fastholde opsigelsen. Hvis den ikke indbringes, så bortfalder opsigelsen.

Formkrav til opsigelsen

NB. Disse gælder ikke ved opsigelse af accessoriske enkeltværelser.

FORMKRAV

VED OPSIGELSER:

- Skriftlig, oplysning om indsigelsesadgang, oplysning om opsigelsesgrund (hvis ikke frit opsigelig)
- 6 ugers indsigelsesfrist (hvis formkrav overholdt)

HVIS FORMKRAV

EJ ER MØDT:

- Manglende oplysning om indsigelsesadgang: ugyldighed
- Manglende oplysning om opsigelsesgrund: ugyldighed (med mindre det er frit opsigeligt)

ANDRE

MANGLER:

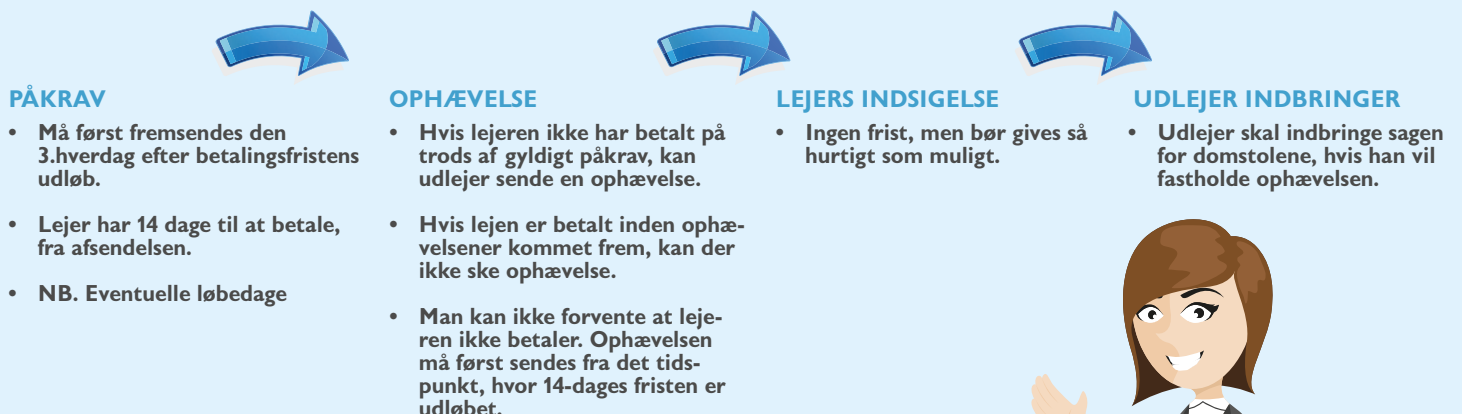
- Forkert opsigelsesvarsel: fristen ændres til den lovlige frist, men ikke ugyldighed.

Kort om ophævelse

Ophævelse er anderledes end opsigelse, ved at lejemålet skal tømmes straks, og at ophævelsen skyldes, at nogen har gjort noget så galt, at det kan retfærdiggøre at kontrakten "rives i stykker".

Ophævelser kan komme af forskellige årsager (eksempelvis vold mod ejendommens beboere, eller udlejer), men forekommer oftest, når lejeren ikke har betalt sin husleje.

Processen ved ophævelse, som følge af manglende lejebetaling:



Fraflytning

- Fraflytningskrav hænger sammen med vedligeholdelsespligten i lejeaftalen.
- Lejemålet skal afleveres i kontraktmæssig stand. Det er reelt et spørgsmål om beviser og om vedligeholdelsespligten er blevet overholdt. (dette gælder dog ikke for lejemål der er nyistandsatte, som er indgået d. 1. juli 2015 eller senere).
 - Man ser bort fra almindelige slid og ælde
- Manglende overholdelse af frister, kan afskære udlejer fra krav, der i øvrigt var berettede.
- Det kan ikke pålægges lejeren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori han overtog det lejede.
- Forudbetalt leje bos op i opsigelsesperioden

Reglerne for indkaldelse til syn:

Fra d. 1. juli 2015 gælder følgende regler ved fraflytningssyn for privat udlejning, hvis udlejer lejer mere end én beboelseslejlighed ud.

- Udlejer skal syne beboelseslejligheden ved fraflytning og udarbejde rapport.
- Lejer skal indkaldes til synet.
- Lejer skal have rapporten ved synet – hvis lejer ikke møder op eller ikke vil skrive under, skal rapporten sendes til lejer senest 14 dage efter synet.
- Rapporten er ikke en bindende aftale, selvom lejeren underskriver (som udgangspunkt).
- Hvis udlejer ikke har lavet en lovpligtig indflytningsrapport (se side 7), mister han mulighed for at rette krav om istandsædelse, med mindre kravet skyldes ”skader” som lejer er ansvarlig for (dvs. lejers misligholdelse).
- Uenighed kan indbringes for huslejenævnet.

Hvis udlejer ikke har overholdt et eller flere af ovenstående punkter, eller hvis du er uenig i det udlejer kræver penge for, så kontakt LLO.



Ansvarshavende:
Helene Toxværd

Tekst og redaktion:
cand.jur. Anders Svendsen og
cand.mag. Thomas Villars

Layout:
Montagebureauet ApS

Støt beboerdemokratiet - støt dig selv

Hvis der ikke kan skaffes folk til bestyrelsen, så overgår driften til boligorganisationen.
Resultat: beboerne sættes uden for indflydelse.

Lejernes LO Hovedstaden ser vi en kedelig tendens til - senest med tre eksempler - at det ikke lykkes på det årlige afdelingsmøde at få valgt en afdelingsbestyrelse. Resultatet bliver, at boligorganisationen overtager den almindelige drift og beboerne sættes uden for indflydelse.

Indflydelse på huslejen m.m.

Den almene danske sektor er verdenskendt for sin struktur og evne til at inddrage beboerne, og mens det kan lyde noget luftigt, er der tale om en helt håndgribelig indflydelse på egen hverdag.

Afdelingsbestyrelsen i et alment boligselskab har fx indflydelse på huslejen, prioriteringen af vedligeholdelsesopgaver, den daglige drift af afdelingen og konfliktforebyggelse.

Husdyr

På side 3 er omtalt, hvordan det er afdelingen selv, der bestemmer, om man må holde husdyr som led i dens ret til at fastsætte en husorden, som i øvrigt kan variere overordentligt meget fra afdeling til afdeling. Er der ingen afdelingsbestyrelse, fastsættes husordenen i praksis af driftsselskabet.

Vedligehold

Når bygningen trænger til vedligehold, har afdelingsbestyrelsen mulighed for at præge, hvad der skal laves først og samtidig præge materialevalget. Dermed kan man sikre den løsning, som passer bedst til den enkelte afdeling. Er der ingen afdelingsbestyrelse, er det i stedet boligorganisationen, som bestemmer, og da de typisk ikke har fingrene i dejen på samme måde som beboerne, kan det resultere i uhensigtsmæssige resultater.

Hjælp i LLO

Den almene sektor fungerer på mange måder rigtig godt, men det er en betingelse for den fortsatte succes, at lejerne engagerer sig i beboerdemokratiet og går op i bygningerne og deres hjem. At sætte sig ind i kompliceret stof kan være en svær opgave, særligt når diskussionerne sker med meget professionelle driftsselskaber med fuldtidsansatte specialister, hvor det kan være svært at trænge igennem med sin mening. Derfor tilbyder Lejernes LO sekretariatsaftaler til almene afdelinger, hvor bestyrelsen kan melde afdelingen



Afdelingsbestyrelsen i et alment boligselskab har fx indflydelse på huslejen, prioriteringen af vedligeholdelsesopgaver, den daglige drift af afdelingen og konfliktforebyggelse.

ind og få hjælp til at forstå materialet og deres muligheder for at få indflydelse.

Varmeregnskaber og råderet

Indmeldelse sker ved, at kontingentprisen optages på budgettet og det kræver, at det fremsættes som forslag. Nogle almene selskaber har den opfattelse, at dette ikke lovligt kan ske, men din lokale afdeling af LLO kan hjælpe med at få et sådant forslag igennem. Det kan derfor blive en praktisk forudsætning for medlemskab af LLO, at afdelingen har en fungerende afdelingsbestyrelse.

Som kollektivt medlem af LLO har den enkelte almene lejer samtidig mulighed for at henvende sig om fx varmeregnskaber og råderet, hvilket er med til at dæmpe arbejdsbyrden for den valgte bestyrelse.

I LLO sigter vi altid efter et samarbejde med de almene selskaber, og det lykkes langt hen ad vejen. Men skulle vi have en anden opfattelse end selskabet, hjælper vi selvfølgelig afdelingens bestyrelse og beboere.

I SKULLE BARE VIDE...

Tre bestyrelsesmedlemmer fortæller om glæden ved at se beslutningerne tage form. Og glæden ved at præge det sted, de har valgt at bo og holder af.

"Mange flere skulle bare vide".....

Tre beboere i Frederiksholm-kvarteret i Københavns Sydhavn er enige. De har vidt forskellig baggrund og alder, men de deler én ting: glæden ved at være medlem af bestyrelsen i deres boligafdeling, se beslutningerne tage form og præge det sted, de har valgt at bo og holder af.

Og så deler de forundringen over, at det nogle steder åbenbart er svært at skaffe nye bestyrelsesmedlemmer, når de "gamle" går af eller flytter. Resultatet bliver nogle steder, at boligorganisationen overtager driften og beboerne sættes uden for indflydelse.

"Men det problem har vi aldrig haft", fastslår veteranen *Jørgen Thorup*. "Vi har altid haft posterne besat men helt bevidst også altid inddraget suppleanterne i arbejdet, så der er en erstatning, hvis nogen flytter eller går ud".

Jørgen Thorup (69 år) er formand for bestyrelsen i det, der hedder Frederiksholm Karré 4. Han møder Vi Lejere sammen med næstformand *Thomas Villars Petersen* (46 år) og kasserer *Christopher Ravnborg* (36 år) i karréens ejendoms kontor på hjørnet af P. Knudsens Gade og Gustav Bangs Gade. Bestyrelsen har fem medlemmer og p.t. én suppleant.

Glæden

Hvori består så glæden?

Svarene kommer prompte:

Thomas Villars Petersen: "Det er en god måde hurtigt at lære sin karré og sine naboer at kende, når man er engageret i noget



Bestyrelsen klarer meget selv, men får også faglig sparring og praktisk hjælp hos LLO Hovedstaden.

fælles praktisk. Glæden ved at gøre ens ejendom til et rart sted at være og få indflydelse på ens egen hverdag er stor. Selv kom jeg fra bestyrelsen i en andelsforening."

Christopher Ravnborg: "Ja. Tanken om at man kan bestemme ting i og omkring ens bolig er stærkt motiverende."

Hvordan kom I selv ind i bestyrelsen?

Jørgen Thorup: "Jeg kom ind for 40 år siden efter energikrisen. Ejendommen skulle energioptimeres i flere etaper og jeg er bygningskonstruktør af uddannelse. Det faldt helt naturligt. Jeg har aldrig ønsket at blive formand.

Det er bare faldet sådan ud. Gennem årene afløste det ene projekt det andet: nye vinduer, gårdrenovering, el, varme og nye køkkener. Vi fik indflydelse på det hele og jeg er altså blevet hængende".

Christopher: "Jeg er IT-uddannet og foreslog på et beboermøde et projekt "nyt net-

værk". Så kom jeg med i en arbejdsgruppe og blev mere og mere interesseret. Nu er jeg så kasserer.

Thomas: (til daglig ansat i LLOs landssekretariat) "Jeg kom fra bestyrelsen i en andelsforening, da vi flyttede herud, så det var naturligt bare at melde sig. Men beboerdemokratiet ligger mig mere nært nu end før. Det at vide at ikke bare én selv, men også ens naboer har et sted at gå hen, hvis de har et problem, er en god følelse i hverdagen".

Husleje og hund!

Hvordan får I folk med i bestyrelsen?

Thomas: "Det er meget op til den enkelte. Men projekter, der lige nu skal løses, er godt at rekruttere på. Så kan man se, om det er noget for én. Hvert år skal der jo f.eks. arrangeres fastelavnsfest og julearrangement. Folk sidder tit og "trykker" sig lidt på beboermøderne, så en bestyrelse må også selv være lidt ude med følerne".

Christopher: "Ja. Folk sidder ikke just og venter på at komme til. Jeg kunne godt tænke mig at få nogle flere unge med. Dem bliver der flere og flere af i bebyggelsen, og de ser altså anderledes på tingene end nogle af vi andre. Desværre kommer der ikke så mange på beboermøderne, medmindre lige, at der er husleje eller hund på dagsordenen!".

Hvor meget tid bruger I?

Thomas: "Det er meget forskelligt og også lidt op til én selv. Men Jørgen bruger virkelig meget tid som formand. Vi kan roligt sige, at



Jørgen Thorup (tv), Thomas Villars Petersen og Christopher Ravnborg (th) vender et problem i karréens flotte gård

bestyrelsesarbejde i hvert fald ikke handler om at sidde nede i en kælder og trille bussemænd”.

Medlem af LLO Hovedstaden

Tre af de 13 foreninger i Frederiksholm Karréerne er har en sekretariatsaftale med Lejernes LO Hovedstaden. Hvad får I ud af det?

Jørgen: ”Vi får masser af faglig sparring og hjælp i byggesager, advokathjælp, hjælp til sager med kommunen, hjælp med varmeregnskabet og en jurist som dirigent på beboermøderne. Det har vi alt sammen megen glæde af og kan varmt anbefale – også selvom det ikke altid falder i god jord hos AKB/KAB. AKB København skriver i en generel analyse, at – ja hold nu fast – man godt kan revurdere sine udgifter til ekstern sparring. Citat: ”afdelingen har høje faste udgifter til LLO og ekstern byggerådgivning. Det anbefales, at afdelingen revurderer, om udgifterne er nødvendige”.

Thomas: ”Det har vi gjort! Men dette her nærmer sig jo organisationsfølgelse! Vi har ganske rigtigt måttet bruge unødvendi-

ge penge på ekstern rådgivning og egne ressourcer, men kun fordi KAB’s projektleder ikke var klædt ordentlig på hjemmefra til opgaven. I klagesager har vi det svært, fordi AKB og KAB er vævet så tæt sammen i interesser. Derved udfordrer de i virkeligheden beboerdemokratiet. Når vi så får et udsagn fra KAB, som vi ikke lige synes om, så er det, at vi bruger LLO som ”second opinion”. Også af denne grund er beboerdemokratiet så vigtigt. Men jeg vil også sige, at AKB/KAB har lyttet til os. De har bl.a. ansat en erhvervs-konsulent, der hjælper os med at udleje erhvervslokalerne på gaden”.

Er der andet positivt, I vil fremhæve om AKB/KAB?

Jørgen Thorup: Nej!

Thomas: Det er positivt, at de lægger op til at genetablere det tidligere karré-samarbejde herude i form af et koordinationsudvalg. Tidligere sad vi med 2.000 stemmer på KAB’s repræsentantskabsmøde. Det kan vi godt savne!

BESTYRELSE FOR 146 LEJEMÅL

Frederiksholm Karré- bebyggelsen i Københavns Sydhavn er en af Københavns største almene bebyggelser og blev i mange år kaldt for ”arbejdernes Hellerup” på grund af byggeriets høje kvalitet efter datidens forhold. Den består af 13 boligafdelinger med tilsammen ca. 2.000 lejligheder i samme kvarter. De ejes af AKB, der har entreret med KAB som administrator af ejendommene. Hver af de 13 boligejendomme har deres egen bestyrelse. Lige nu har AKB/KAB lagt op til at genetablere karré-samarbejdet mellem dem. Det mener bestyrelsen i karré 4 er positivt – i hvert fald som udgangspunkt. Tættere kontakt og samarbejde kan kun være en fordel. Karré 4 består af 146 lejligheder, der ligger i en firkant mellem P. Sabroes Gade, Gustav Bangs Gade, P. Knudsens Gade og Borgbjergvej. Den er opført i 1918.

LÆS OGSÅ SIDE 17.

LLO'S NAVN MISBRUGT TIL SNYLTERI

Lejernes LO har vundet en klagesag i Domæneklagenævnet mod Danske Lejere.

Hvordan håndterer man som lejerorganisation, at ens identitet og brand misbruges af en konkurrerende lejerorganisation til at hverve medlemmer?

Hos LLO indklagede vi Danske Lejere, som lejerorganisationen kalder sig, for Domæneklagenævnet for at få vores to domæner www.lloaalborg.dk og www.llom.dk, som i mange år har været tilknyttet LLO i det midt- og nordjyske, tilbage. LLO's anklage lød bl.a. på, at Danske Lejere misbrugte de to domæner med klare LLO-kaldenavne som en del af deres egen identitet, hvorved de har snyltet på LLO's navn, renommé og brandets høje kendskabsgrad til at skaffe medlemmer til deres egen nystartede forening. Misbrugets alvor kan anskueliggøres ved, at vi med LLO taler om et brand, der strækker sig 100 år tilbage, og som inden for vores branche fremstår som en institution.

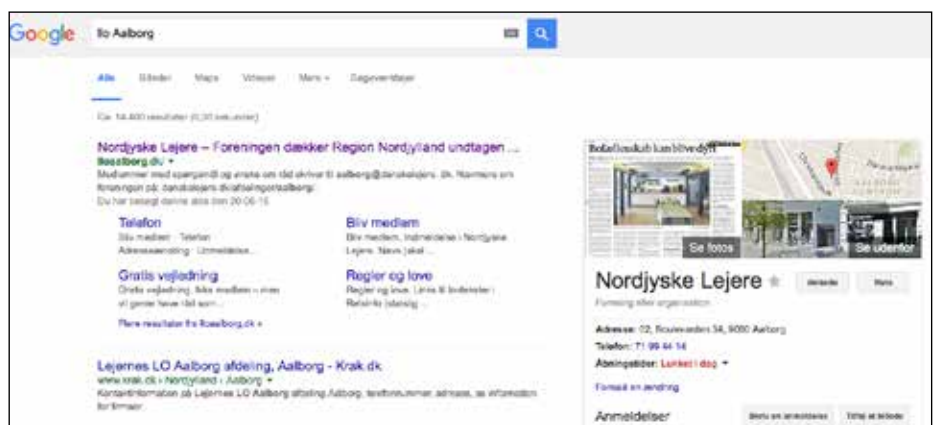
Brud på etik og juridiske spilleregler

Domæneklagenævnets afgørelse gav os ret ved meget klart at fastslå, at vores konkurrent "ved den pågældende brug af domænenavnet [...] har handlet illoyalt over for klageren og dermed i strid med god domænenavnsskik". Det er således en skarp kritik af Danske Lejeres handlinger.

(Man kan læse om Domæneklagenævnets afgørelser på deres hjemmeside).

Man undrer sig som udenforstående sikkert over, hvorfor en konkurrerende lejerorganisation overhovedet vælger at ville associere sig med LLO, når de nu er konkurrerende? Baggrunden for dette og selve klagesagen har en lang og kompliceret historie, der helt overordnet kan forklares ved, at tilidsrepræsentanter i LLO tilbage i 2015 bryder med alle medlemsdemokratiske spilleregler, da de uretmæssigt bryder ud af organisationen og tager medlemmer og midler med sig over i det der nu kaldes Danske Lejere (for baggrundsorientering se llo.dk).

De to domæner flyttes med og indgår i den



LLO klagede over, at Danske Lejere misbrugte to domæner med klare LLO-kaldenavne som en del af deres egen identitet, hvorved de har snyltet på LLO's navn, renommé og brandets høje kendskabsgrad til at skaffe medlemmer til deres egen nystartede forening. Og det gav Domæneklagenævnet LLO klart ret i.

nye organisation uden at domænerne, der ellers indikerer et direkte slægtskab med LLO, ændres eller fjernes. På den måde misbruges vores brand og immaterielle rettigheder til at skaffe kunder til en ellers ukendt aktør, som fungerer som direkte konkurrent til LLO.

Total "google" forvirring

At domænerne for en tid pegede mod Danske Lejere skabte desuden en del forvirring blandt

LLO-medlemmer og kommende medlemmer: Når de googledede efter LLO i det jyske, endte de med medlemskab i en konkurrerende lejerforening. Indmelderen lagde simpelt hen ikke mærke til navneændringerne og indmeldte sig i den tro, at det var LLO.

Hvis man inden Domæneklagenævnets afgørelse surfede ind på lloaalborg.dk, kom man ind på Nordjyske lejeres hjemmeside. Hvis man derefter ville indmelde sig, blev man ledt videre til Danske Lejere, hvilket vi desværre har haft mange henvendelser og klager om. Senere blev domænet flyttet fra Nordjyske lejere, så man i stedet via lloaalborg.dk kom direkte ind på Danske Lejeres hjemmeside, hvor selve indmeldelsen fandt sted.

Fuldmagt klagesager mod Danske Lejere

Den ulovlige praksis har ikke kun kostet LLO nye medlemmer, men også pådraget os en større arbejdsbyrde gennem en lang række fuldmagt klagesager indbragt af LLO-medlemmer - nye som gamle - som pludseligt fandt ud af, at de var overgået til Danske Lejere, når de henvendte sig for at modtage rådgivning hos den LLO-afdeling, de i god tro mente at være medlemmer af.

Alle disse fuldmagtsager er blevet registreret og samlet i en database med henblik på et retsligt efterspil.

Økonomisk tab

LLO har utvivlsomt lidt et økonomisk tab som følge af Danske Lejeres uretmæssige brug af vores brand. Navneforvirringen omkring de to domænenavne har vildledt lejere, der enten var i god tro om at være LLO-medlemmer eller som ønskede at indgå medlemskab af LLO. Det overvejes derfor nu, om LLO skal rejse et erstatningskrav mod Danske Lejere på baggrund af Domæneklagenævnets afgørelse.

MEDDELELSER FRA LANDSSEKRETARIATET

Kursusplan efterår 2017

(Ændringer kan forekomme, så hold øje med hjemmesiden: www.LLO.dk)



OBS: TILMELDNING KAN FØRST SKE, NÅR INVITATION ER MODTAGET

DATO	STED	TYPE	MÅLGRUPPE
18. august 2017	Århus	Lejeret I (grundlæggende) Overblik over lejeretten	Rådgivere og sagsbehandlere - herunder studerende
9. september	FYN	Nævnskonference v/professor H. H. Edlund: Nye sager i beboerklagenævn og Huslejenævn	Sagsbehandlere og advokater
7. oktober	KBH	Beboerrepræsentationskursus: Introforløb, OMK-lejeberegning og BR rettigheder	Beboerrepræsentationer
10. november 2017)	KBH	Lejeret II (temakursus) Temamøde om lejekontrakter. Fokusering på lejekontrakter, herunder indgåelse, fortolkning og konsekvenser ved forkert udfyldte lejekontrakter.	Rådgivere og sagsbehandlere - herunder studerende, der foretager sagsbehandling

Åbningstider i LLO's Landssekretariat

Landssekretariatet
Reventlowsgade 14, 4. th.
Tlf. 33 86 09 10
email: llo.dk@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.

BREVKASSE HVAD NU LLO?

MÅ JEG BYGGE OM?

Hej LLOH!

Jeg har to spørgsmål, som jeg håber i kan rådgive mig omkring:

1. Hvad dækker vedligeholdelseskontoen til min lejelejlighed, jf. kontrakten (vægge, gulv, paneler)?
2. Hvilke ombygninger må jeg foretage i min lejelejlighed uden at informere udlejer (det er især forbedringer, jeg selv betaler som strømforhold, køkken, m.m., som jeg er interesseret i. Normalt er forbedringer lig med huslejestigning, og det ønsker jeg ikke sker).

Vedhæftet er min lejekontrakt samt udlejers udgangspunkt for vedligeholdelse.

Mvh
Martin

Svar fra LLOH: Hej Martin

Tak for din mail. Jeg besvarer nedenfor dine to spørgsmål.

1. Vedligeholdelseskontoen dækker som anført som udgangspunkt hvidtning, maling, tapetsering. Derudover kan pengene på kontoen anvendes til andre rimelige og hensigtsmæssige vedligeholdelsesarbejder i lejligheden, når det beløb, hvormed saldoen på vedligeholdelseskontoen overstiger et beløb svarende til de seneste 3 års samlede hensættelser. I så fald er det dog en betingelse, at lejligheden fremtræder i vel vedligeholdt stand for så vidt angår hvidtning, maling og tapetsering.
2. Man må som lejer ikke foretage ændringer (herunder ombygninger) i det lejede uden at inddrage udlejer. Nogle arbejder kan udføres ved meddelelse til udlejer, og andre kræver udlejers samtykke. Herudover er der i lejelovens §62a mulighed for, at man som lejer udfører forbedringsarbejder for egen



Medlemmet spørger, om han må bygge om uden at informere sin udlejer.

regning mod delvis kompensation ved fraflytning. Her skal udlejer have en god grund til at modsætte sig. Processen kan være kompliceret, så jeg vil anbefale dig at søge mere konkret rådgivning inden du går i gang. Held og lykke med det.

Venlig hilsen
Sebastian Neustrup
Medlemsrådgiver, ba.jur.
LLO Hovedstaden

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.



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 august: — Password september og oktober:

Medlemstilbud

Rabatkort for perioden 1. august til 30. november 2017

Medlemsnummer: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Postnr./By: _____

Tilbudslisten finder du på www.lloh.dk - Medlemsnettet

KOM OG VÆR MED: UDSTILLING, KONFERENCE, RECEPTION OG FEST

LLOH fylder 100 år, det fejrer vi med aktiviteter for LLO Hovedstadens medlemmer. Vi glæder os til at fejre jubilæet med dig! Aktiviteterne bliver også løbende slået op på vores hjemmeside www.lloh.dk - Så hold øje og meld dig til, når det er muligt. Vi har arrangeret:

UDSTILLING I VESTER VOLDGADE

Hele året vil der i vores lille mødelokale - i forlængelse af receptionen - være en udstilling af gamle dokumenter fra LLO Hovedstadens arkiver. Kom og se den i åbningstiden og få en kop kaffe.

BOLIGPOLITISK KONFERENCE

Lørdag d. 9. september 2017 afholder LLO Hovedstaden en boligpolitisk konference på Dansk Arkitektur Center. Konferencen omhandler hvordan vi får bygget flere og betagelige boliger i København. I konferencen deltager eksperter, politikere og beslutningstagere, der mener noget om emnet. Der er plads til 70 deltagere efter først til mølle-princippet. Tilmeld dig på: boligmangel@lloh.dk

RECEPTION

Fredag d. 17. november 2017 er der reception fra kl. 14-17 i vores lokaler i Vester Voldgade 9. Tilmelding til dette arrangement er ikke nødvendig. Hvis du vil være med og høre festtalerne og få en pindemad og et glas vin, er du hjerteligt velkommen.

GALLAFEST

Lørdag d. 18. november 2017 er der gallafest med mad og drikke, musik, underholdning og dans i festlokalerne Krunch på Amager. Følg med på hjemmesiden! Her kan du se, hvornår du kan melde dig til. Der er 130 pladser. De første 130 der melder sig kommer med - for 100 kr.

Vi glæder os til at se dig.

Venlig hilsen

Bestyrelsen for Lejernes LO Hovedstaden

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.

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.

HELENE TOXVÆRD: DET VAR OS I LLO...

Vi fik indført en lejelov.

Vi var med til at forme boligpolitikken.

Vi fik indført beboerdemokrati.

Vi fik garantier og vi satte fingeraftryk.

LLO Hovedstadens repræsentantskabsmøde d. 23. maj startede med en happening i anledning af hovedstadsafdelingens 100 års jubilæum. 100 deltagere nærmede sig centrum af Rådhuspladsen i København fra pladsens fire hjørner - alle med en paraply i hånden. På pladsens midte stod hovedstadsformand *Helene Toxværd* med afdelingens fane. Da alle var samlet og på et givent signal med fanen drejer deltagerne rundt og holder paraplyen med LLO's logo op i vejret. Det hele blev filmen fra rådhusets tag. Herefter blev der udleveret sandwiches og vand til deltagerne. Arrangementet fortsatte inde på Københavns Rådhus, hvor overborgmester *Frank Jensen* overbragte sin og byens lykønskninger (se side 6) og hvor selve repræsentantskabsmødet kunne afvikles.

Bestyrelsens beretning

Helene Toxværd aflagde vanen tro en bred og spændende skriftlig og mundtlig beretning.

Den skriftlige beretning var denne gang meget præget af historiskrivningen, bl. a. afsnit om:

- Den københavnske lejerbevægelses historie
- Leveforholdene tilbage i 1880'erne og i 2017
- Fagforeninger og politiske rettigheder.
- 1914-1918. Krig, krise og bolignød
- De første lejerforeninger og den første lejelov
- LLOH og LLODK.
- Det moderne LLOH
- LLOH 2016 - 2017 og 2018
- Boligreguleringslovens § 5 stk. 2.
- LLOH på den lokalpolitiske scene
- LLO er lejernes organisation, herunder forskellen til BL.

Den mundtlige beretning rettede sig mere imod nutidens udfordringer, som:

- At netop vores forening har været med til at dreje og forme boligpolitikken.
- At det var os, der i 30'erne fik indført en lejelovgivning.
- At det var os, der krævede og fik indført beboerdemokrati.
- At det er os, der ved de sidste fire folketingsvalg, formåede at afkræve de store partier garantier for, at lejen skal reguleres.
- At vi i 2014 endnu en gang fik drejet lejelovene i den rigtige retning, set fra lejernes side.

Altså hvordan ville historien have set ud, uden LLO?



Helene Toxværd: Altså hvordan ville historien have set ud uden LLO?

- Ser vi ud over grænserne til de lande, hvor lejeregulering ikke findes - eller er meget mere udvandede end den danske - så kan vi tydeligt se, hvordan vi i Danmark ville være endt. Beretningen afsluttedes med, at formanden takkede alle de aktive, frivillige tillidsmænd i organisationen, der hver dag lægger et stort arbejde i enten deres egen ejendom, i den lokale lejerforening eller i en af LLO's afdelinger landet over.

Debat og spørgsmål

Efter beretningerne var der enkelte spørgsmål til: telefonservicen, lange sagsbehandlingstider, manglende elektroniske nyhedsbreve, omdeling af bladet "Vi Lejere". Spørgsmålene blev besvaret, ligesom der vil blive arbejdet videre med dem med henblik på en forbedring.

Regnskabet

Regnskabet blev fremlagt med en omsætning på godt 15 mio. kr. Det viste et underskud på ca. 225.000 kr. Foreningen råder dog over en egenkapital på ca. 2,4 mio. kr. Regnskabet blev godkendt.

Første kvartal fremover

Der var fremlagt et forslag om at repræsentantskabsmødet afholdes i 1. kvartal i stedet for som nu i 2. kvartal. Forslaget skulle bringe vedtægterne på linje med landsforbundets, og ændringen blev vedtaget.

Bestyrelsens forslag til en kontingentforhøjelse for enkeltmedlemmer på ca. 2 %, blev også vedtaget.

Genvalg

Helene Toxværd blev genvalgt som formand for en ny 2-års periode. Derudover blev følgende bestyrelsesmedlemmer genvalgt: *Jørgen Gyldenbo, Poul Munk, Bent Grønwall, Anja Lagoni og Arne Edelhard.*

”FØJ FOR HELVEDE”

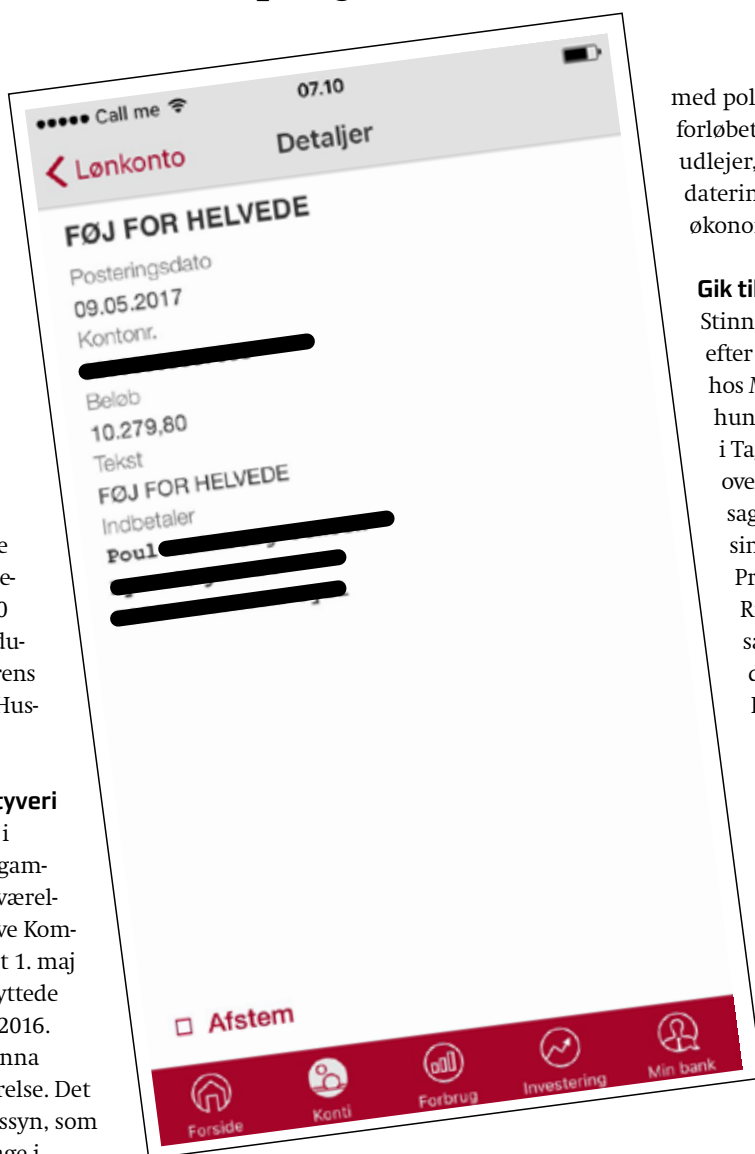
Vestjysk udlejer krævede 100.000 kr. af sin lejer, men endte med selv at måtte punge ud med 10.200 kr.

”Føj for helvede” skrev en udlejer i Salling på bankoverførslen til sin lejer, da han tabte sin sag om 102.000 i et udflytningskrav. I stedet måtte privatudlejer tilbagebetale 10.200 kr., som er lejerens depositum fratrukket resthusleje og vand. Samtidig måtte Sammenslutningen af Private Udlejere (SAPU) lide et forsmædeligt nederlag i et helt mislykket og fejlskønnet forsvar for udlejerens. Det skete bl.a. i et høringssvar til Huslejenævnet på ikke mindre end 50 sider! Helt udokumenteret reducerede SAPU pludselig udlejerens krav til 60.000 kr. i et brev til Huslejenævnet i Skive Kommune.

102.000 kr. og beskyldt for tyveri

Lejeren, *Stinna Sommer*, havde i marts 2013 lejet en et 100 år gammelt hus på 184 kvm. med 6 værelser i landsbyen Rødding i Skive Kommune. Hun opsagde lejemålet 1. maj 2016 efter godt tre år og fraflyttede med sine tre børn d. 29. juli 2016. Først 16. august modtager Stinna Sommer en fraflytningsopgørelse. Det sker efter et aftalt fraflytningssyn, som lejeren ikke magtede at deltage i.

I en meget specifik flytteopgørelse kræver udlejer ikke mindre end 102.000 kr. i istandsættelsesomkostninger. ”Først troede jeg, beløbet var en fejl”, siger Stinna Sommer til Vi Lejere. Udlejer mener, at Stinna har misligholdt lejemålet i de tre år, hun har lejet det. I samme moment blev hun skriftligt beskyldt for tyveri af gardiner og haveredskaber og truet



Udlejeren erkendte til sidst sit nederlag. Men lejeren fik lige en sidste hilsen.



Jurist Rikke Daugaard, LLO's servicekontor i Aarhus kørte sagen for medlemmet i Salling.

med politianmeldelse. Hun måtte også i forløbet opleve at blive intimideret af sin udlejer, der brugte Stinna's Facebook-opdateringer imod hende, bl.a. om hendes økonomi, tatoveringer og navneskift.

Gik til LLO

Stinna Sommer søgte hjælp i LLO og efter ”rigtig nyttig og forstående hjælp” hos *Marianne Petersen*, LLO-Esbjerg, blev hun henvist til LLO's servicekontor i Tage-Hansensgade i Aarhus. Her overtog jurist *Rikke Daugaard Jepsen* sagen. Udlejer henvendte sig på sin side til Sammenslutningen Af Private Udlejere ved *Mark Jensen*. Rikke Daugaard og LLO indbragte sagen for Huslejenævnet i Skive, der besigtigede lejemålet i januar. Her var lejeren repræsenteret ved LLO's næstformand, *Lars Dohn*, Herning. Efter besigtigelsen forsøgte udlejer - uden held - at kontakte Stinna Sommer udenom LLO med henblik på at indgå et forlig. Dagen efter blev dette fulgt skriftligt op af udlejerforeningen SAPU. På vegne af udlejer var kravet nu pludselig skåret ned til 60.600 kr.! Et beløb, som LLO straks gjorde gældende var ”udokumenterede” og ”upræcise”.

For sent

Huslejenævnets afgørelse faldt 27. april. Nævnet skar igennem det juridiske tovtrækkeri mellem parterne om frister og lejelovens paragraffer og besluttede - som hele tiden fremført af LLO - at udlejer har reklameret for sent i forhold til 14-dages fristen for en fraflytningsopgørelse og at han derfor ikke kan gøre istandsættelses-



Stinne Sommer svarede sin udlejer: "Jeg håber, I sover godt om natten og ønsker jer et godt liv fremover."



Østergade 9 i landsbyen Rødning, hvor ejeren krævede 102.000 kr. i udflytningskrav af sin lejer efter tre års udlejning. Huset står nu tomt.

krav gældende. Af samme grund forholder nævnet sig slet ikke til de specifikke krav. I stedet skal udlejer tilbagebetale depositum fratrukket evt. berettigede modkrav. Dagen efter afgørelsens fremsendelse henvender udlejeren sig til LLO og vil gerne have afsluttet sagen.

Han sender i den forbindelse et vandregnskab og opgør, at lejer skal have kr. 10.279 kr. retur (depositum 14.400 kr. minus resthusleje 1.977kr. minus ekstrabetaling vand: 2.143 kr.). LLO accepterer omgående

opgørelsen. Fem dage efter indgår de 10.000 kr. på Stinns konto.

"De faldt på et tørt sted. Jeg stod lige foran en konfirmation med min datter".

"Føj for helvede"-hilsenen svarede hun også på. Stinna skrev til ægteparret: "Tak! Jeg håber I sover godt om natten og ønsker jer et godt liv fremover".

Til LLO skrev Stinna: "Allerkæreste Rikke. Uden dig var det aldrig gået...jeg er dig evig taknemmelig. 1000 tak for hjælpen. Kærligst Stinna".



Rundvisning i Brøndby Strand med Allan Nielsen (i midten) som kyndig fortæller.

Region Øst:

BRØNDBY STRAND GENNEM 60 ÅR

23 medlemmer af LLO tog i maj imod Region Øst's invitation til et besøg i Brøndby Strand og det, regionen kaldte "en rejse i alment byggeri over 60 år".

Og medlemmerne fik både ved selvsyn og kyndig forklaring sat billeder og ord på den store almene bebyggelse syd for København, hvor 4.000 lejere er knyttet til LLO Hovedstaden gennem enkeltmedlemskaber eller sekretariatsaftaler.

For besøget stod regionsformand, formand for LLO Brøndby og for Tranemosegård, Dorthe Larsen. Hun blev på rundvisningen i bebyggelsen godt sekunderet af Allan Nielsen, der er næstformand i Tranemosegård-bebyggelsen og bestyrelsesmedlem i Boligselskabernes Landsforening. Allan Nielsen havde historien på plads og berettede om de store udflytninger i 1950'erne, 60'erne og 1970'erne, om betonskaderne og de efterfølgende store renoveringer og ikke mindst om beboernes særlige loyalitet overfor LLO. Lejerne inde fra byen havde jo været vant til at være medlem, så medlemskab faldt helt naturligt, sagde han og tilføjede, at organisationsprocenten den dag i dag er høj i Brøndby Strand.

Renovering og boligsociale projekter

Hugo Thuge redegjorde for de forskellige "byggeskandaler" gennem årene frem til projekt GrønBy Strand, der lige nu er Danmarks største renoveringsprojekt, ligesom han gav et indblik i de boligsociale projekter i Brøndby Strand siden 1995. Deltagerne sluttede af med et måltid mad i Café 13, og så til allersidst et 5 år gammelt fælleshus med 21 lejligheder. Det er seniorfællesskabet "Æbleblomsten" med 12 to-værelses og 9 tre-værelses lejligheder med fælles opholdsstue i stuetagen og et gæsteværelse til udlejning på døgnbasis for gæster til kollektivets beboere.

I Brøndby Kommune er to ud af tre boliger almene.

KjH

Store lejestigninger men færre klager

Lejerne vidste godt, at tallet var højt, men nu er der helt nye tal på huslejestigningerne i Danmark. På 10 år er den gennemsnitlige husleje steget med 30 procent, viser nye tal fra Danmarks Statistik. I de samme 10 år er de generelle priser steget med 17 procent.

30 pct. færre klager

Mere bemærkelsesværdig er det, at færre tilsyneladende klager til Huslejenævnet over deres husleje i private lejemål. Antallet af klagesager faldt således fra 5.000 til 3.500. Det svarer til 30 pct.

"Når færre klager over huslejen, betyder det, at færre huslejer bliver korrigeret, og det bliver nemmere for udlejer at hæve lejen", siger cheføkonom i LLO, *Jesper Larsen* til DR.dk. "Hvis lejere vil sætte en stopper for den vedvarende huslejestigning, så må de hanke op i sig selv, gribe røret, møde op til afdelingsmøder og stille kritiske spørgsmål". Cheføkonomen understreger, at man ikke kan blive smidt ud af sin bolig ved at køre en klagesag.

Vær kritiske!

Ifølge *Jesper Larsen* skyldes stigningerne primært, at omkostningerne over en bred kam er steget langt mere end forbrugerpriserne de seneste år.

"Det er ejendomsskatter, vandafgift, vandledningsafgift og forsikringer. Udgifterne til administration er også steget, fordi udlejere i både den private og offentlige sektor er pålagt langt flere administrative opgaver. Til sidst stiger lønudgifterne til vicevært og vedligeholdelse også hurtigere end forbrugerrådspriserne".

Han opfordrer lejerne til at være kritiske, spørge ind til, hvorfor udgifterne stiger så meget og komme med forslag til besparelser.



Tatiana klagede til både huslejenævn og ankenævn og fik en stor huslejenedsættelse. Men antallet af lejere, der klager, falder. (Arkivfoto)

LLO's formand: Går den så går den!

LLO's formand, *Helene Toxværd*, fremhæver en anden vigtig årsag til stigningerne. Den er af mere politisk karakter. "Jeg tror desværre, der er meget går-den-så-går-den med udlejernes lejeforhøjelser", siger hun til Vi Lejere.

Morten Skak, boligøkonom ved Syddansk Universitet, siger om de 10 års huslejestigninger, at det også skubber til prisudviklingen, at der er bygget så meget nyt de senere år – især i de store byer. Det betyder mange flere lejligheder med husleje til markedsrente.

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. 6. oktober 2017.

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

Oplag: 77.000 Tryk: Color Print

Forsidetegning: Frits Ahlefeldt-Laurvig/Smidth Innovation