

VILEJERE | 04

NOVEMBER 2018

WWW.LLO.DK

**“EN HELT NY
LEJLIGHED
FOR EN
BILLIG PENGE”**



**Juristen svarer: Når udlejer
vil sælge ejendommen**

**Råderet over boligen:
Sådan kan du bygge om**

**Ulovlige generalforsamlinger
i fire afdelinger**



Der indsamles stemmer om central kontingentopkrævning. Forslaget blev vedtaget med 40 stemmer mod 22. To sedler var blanke.



En koncentreret formand og næstformand Poul Munk under debatten om de decentrale servicekontorer.

KLOGE BESLUTNINGER, DEMOKRATI OG ORDENTLIGHED

På LLO's lige overståede kongres sagde en taler: "Husk det venner: Kun døde fisk svømmer med strømmen – og de lugter".

Sammenhængen var en anden end min, men billedet er både ramrende og præcist.

Jeg vil sige: I LLO svømmer vi altid mod strømmen – hele tiden! For når det kommer til stykket har vi ikke så mange, rigtige venner. Det så vi i Folketingets endelige udmøntning af regeringens såkaldte ghettoplan, selvom nogle af de værste tidsler blev barberet væk og tyveriet af lejernes penge fra Landsbyggefonden blev så godt som forhindret. Vi så det også i modstanden mod at afskaffe boligreguleringslovens mulighed for at fordoble huslejen eller mere ved fraflytning. Og vi ser det i den daglige mishandling af beboerdemokratiet ude omkring i boligafdelingerne i den almene sektor. Beboerdemokratiet er ét af LLO's store mærkesager, og selvom det hedder noget andet i de store boligorganisationers skåltaler, så har det aldrig været deres kop te! Ligeså uforståelig er modstanden hos visse boligorganisationer imod, at lejerne kollektivt søger samarbejde med LLO. Modstanden i sig selv lugter langt væk af dårlig samvittighed.

I LLO står vi nu overfor en ny 3-årig kongresperiode med nye udfordringer. De fleste arbejdsopgaver lagt er på skinner af en debatlysten og engageret kongres, der traf langt de fleste beslutninger i enighed eller næsten-enighed. Et par af beslutningerne delte forsamlingen. – omend de begge blev vedtaget med store flertal på hhv. 62 og 74 pct. af stemmerne. Det var dels principbeslutningen om at igangsætte central kontingentopkrævning fra 1. januar 2020, der nu skal udmøntes konkret på en ekstraordinær kongres om et år. Og dels at igangsætte opbygningen af decentrale servicekontorer til støtte for den lokale sagsbehandling. Central kontingentopkrævning er ikke noget nyt i det danske samfund. Det har mange andre gjort før os, nogle for årtier siden - fagforeninger og interesseorganisationer f.eks. Og forslaget vil selvfølgelig ikke sætte afdelingernes ret

til selv at bestemme størrelsen af lokalkontingentet ud af kraft. På samme måde skal kontingentkronerne løbende overføres til afdelingerne. Men det er et vigtigt forslag for landsorganisationen, fordi alle konflikter gennem mange, mange år bunder i penge og antal medlemmer. I dette spil kommer Landsorganisationen i klemme hver eneste gang, der er splid ude omkring, fordi det er for let at tilbageholde pengene til LLO, når lokale afdelinger slås. Alt for ofte bliver vi taget som gidsler i disse lokale konflikter.

Decentrale servicekontorer til støtte for den lokale sagsbehandling er et must i en tid, hvor love og regler bliver mere og mere komplicerede og kræver kvalificeret juridisk ekspertise. Men selvfølgelig er det LLO-afdelingerne selv, der bestemmer, om de vil gøre brug af dette "dagens tilbud".

Vi har også fået vigtige lovændringer, bl.a. om, at alle lokale LLO-afdelingerne fremover – og for første gang – nu bliver repræsenteret i hovedbestyrelsen - uanset hvor små, de er. For hos os skal arbejdet hvile på ordentlighed og demokrati. Det er det, der adskiller LLO og mange af de private foretagender som studenter-firmaer, der operer på internettet og "gule" udbryderorganisationer, der hverken har demokrati eller ordentlighed. Vi kan levere begge dele i LLO, og det vil vi blive ved med.

Om kort tid skal vi have folketingsvalg. Her bliver der brug for indflydelse. Vi vil holde Folketingets partier fast på og kræve garanti for, at huslejerne ikke skal gives fri, men at reguleringen skal bevares. Vi vil også kræve det urimelige - og i sin virkning helt utilsigtede - kontanthjælpsloft afskaffet. Og så vil vi gentage vigtigheden af at sikre boliger der kan betales, så vore byer bliver for alle befolkningsgrupper.

Nok svømmer vi ofte imod strømmen, men vi har lejerne med os og 100 år på bagen. Det giver respekt – og indflydelse.

Er byretterne blevet utilgængelige for almindelige mennesker?

Lejernes LO Hovedstaden er ofte nødt til at rådgive medlemmer til at opgive deres krav. Beløbet sagen handler om, står simpelthen ikke mål med, hvad det vil koste at føre sagen.

Siden 2015 er antallet af sager mellem private, de såkaldte civile sager, faldet stødt. Det skyldes - efter Domstolsstyrelsens egne vurderinger - ikke, at konfliktniveauet i Danmark er faldet. Spørgsmålet bliver herefter, hvad det er der gør, at folk ikke længere i lige så høj grad anvender domstolssystemet til løsning af deres konflikter?

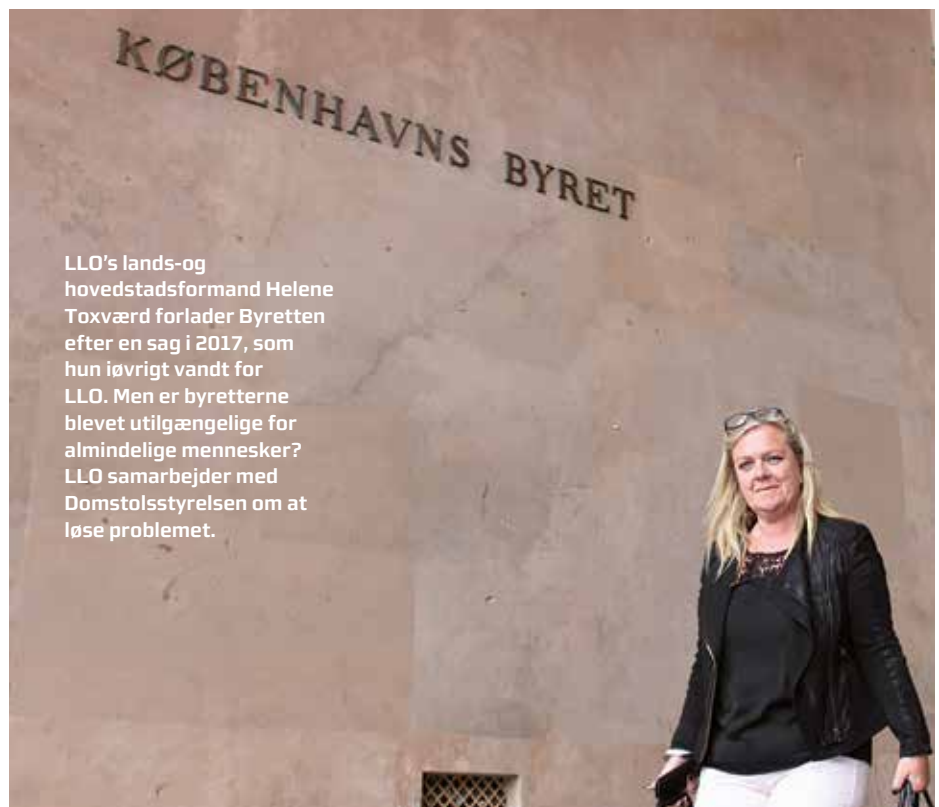
Lejeret er kompliceret

Alle, der har boet til leje ved, at lejeret er et særdeles kompliceret retsområde. Netop derfor har lejeretten sine egne nævn, og en særlig afdeling under byretten, boligretten, som kun tager stilling til boligretlige spørgsmål og som udover en byretsdommer tiltrædes af to eksperter udpeget af hhv. lejer- og udlejerforeningerne.

Efter den seneste store reform af domstolssystemet, som trådte i kraft 1. januar 2008, skal sager, som omhandler 50.000 kr. eller mindre ikke længere behandles i det almindelige system, men derimod i det såkaldte småsagsystem, hvor der ikke er den samme forsikringsdækning som til almindelige sager og hvor dommeren har vejledningspligt. Formålet med systemet var, at mindre virksomheder og private denne vej skulle kunne føre retssager uden høje advokatregninger, da dommeren netop har vejledningspligt over for begge parter.

Repræsentation stadig en nødvendighed

Reglernes kompleksitet er desværre ikke anerledes uanset beløbets størrelse, og resultatet er inden for lejeretten derfor blevet, at man som lejer typisk fortsat har brug for hjælp til at føre sagen, bare uden forsikringsdækning. Det kommer bag på mange af vores medlemmer, som netop har tegnet en indboforsikring, som også indeholder en retshjælpsforsikring.



LLO's lands-og hovedstadsformand Helene Toxværd forlader Byretten efter en sag i 2017, som hun iøvrigt vandt for LLO. Men er byretterne blevet utilgængelige for almindelige mennesker? LLO samarbejder med Domstolsstyrelsen om at løse problemet.

Nogle afdelinger af LLO fører selv småsager på vegne af medlemmerne, mens andre henviser til en advokat. I begge tilfælde vil førelsen af en småsag være forbundet med omkostninger for lejeren, omkostninger som man i småsagsprocessen ikke nødvendigvis får igen selvom man vinder.

Forskel på at have ret og få ret

Konsekvensen af systemet er, at vi i Lejernes LO Hovedstaden ofte er nødt til at rådgive vores medlemmer til at opgive deres krav, da beløbet sagen handler om, ikke står mål med hvad det vil koste at føre sagen - særligt når

de risikerer at ifalde yderligere omkostninger til modparten, hvis sagen tabes. Dette er en meget uheldig retsstilling for de mennesker, det går udover. Lejernes LO deltager derfor i samarbejdet med Domstolsstyrelsen om, hvad der kan gøres for at løse problemet.

Hvad skal man så gøre?

Hvis man står i en situation, hvor næste skridt er en retssag, bør man søge rådgivning hos sin lokale afdeling, som kan rådgive om procesrisiko og - hvis det giver mening - enten hjælpe med at føre sagen eller henvise til en advokat.

PARALLEL-SAMFUNDSPAKKEN ÆNDRES

Større indflydelse til kommunerne, der får vetoret. Mindre til lejerne, som blot skal høres.

Forligspartierne bag boligdelen af parallelsamfundspakken - den såkaldte "ghetto-plan" - har foreslået en ændring af lovpakken. Forslaget lægger op til, at kommunerne får mulighed for at spille en større rolle, når der skal lægges planer for at undgå parallelsamfund.

Lejerne skal blot høres

Boligorganisationerne (og dermed lejerne) får til gengæld mindre at sige.

Efter det oprindelige forslag skulle kommunen og boligorganisationen i fællesskab lave en "udviklingsplan", som ministeriet skulle godkende. De nye regler medfører, at kommunen nu gives vetoret, og at boligorganisationen alene bliver høringsberettiget, hvis de ikke er enige med kommunen.

Hvis kommunen gives værktøjer til afvikling af boligområder, bruger de formentligt disse værktøjer, fremfor at lade ministeren gøre det, da kommunen anser sig selv som bedst egnet til at lave en fornuftig boligpolitik for deres egne byer. Det er en skam, at man ikke mener, at lejerne skal have indflydelse på den boligpolitik, når det nu er deres hjem, det drejer sig om.

Når ministeriet skal påse udviklingsplanen, skal det alene påse, om det er realistisk, at den medfører, at antallet af almene familieboliger højst udgør 40%.

Høring men...

- Hvis kommunen foreslår, at et boligområde (med 100% almene familieboliger) sælger 60% af boligerne til private investorer, vil det formentligt blive godkendt.
- Hvis kommunerne foreslår, at man omdanner 60% til ungdomsboliger, vil det også blive godkendt.
- Hvis de foreslår nedrivning af 60% af boligerne, vil det også blive godkendt.

Naturligvis skal der ske partshøring af boligorganisationen, men ministeriets opgave er at vurdere, om man når måltallet. Ikke hvilken metode, der bruges til at opnå målet.

Angreb på beboerdemokratiet

Boligorganisationerne vil reelt blive sat under kommunal administration, hvis de ikke efterkommer en ministerielt godkendt plan. Dette fremgår af lovforslaget og bemærkningerne. Det er alle dele af organisationen, der kan sættes under administration, herunder både organisation- og afdelingsbestyrelserne.

Perioden er midlertidig, men med start fra boligorganisationen ikke efterkommer et påbud, og slutter ved gennemførelse af planen. Udviklingsplanerne skal dog senest realiseres inden 2030.

Det vil sige, at man kan risikere at have almene afdelinger uden afdelingsbestyrelser i 10-11 år.



Gruppen Almen Modstand demonstrerede d. 29. september i Aarhus og København mod den såkaldte ghetto-plan. LLO i Region Midt deltog med medbragte plakater. I Aarhus var der alene 500 deltagere.

Dette er et alvorligt angreb på de almene boliger og hele idéen om indflydelse på egne boligforhold. Disse ting er LLO lodret imod. Der er ikke meget beboerdemokrati tilbage, hvis lejerne på denne måde kan sættes udenfor indflydelse.

Regeringens lovkatolog offentliggjort

Regeringen fremlagde sin oversigt over planlagte lovændringer for folketingsåret 2018/2019.

Som ventet var regeringens såkaldte "ghettoplan" på programmet allerede i oktober. Planen er beskrevet indgående i Vi Lejere nr. 3/2018, og vores hørings svar kan læses på llo.dk

Som noget overraskende blev regeringens ejerlejlighedsudvalg ikke til noget i denne folketings samling, da der er manglende politisk vilje til at gennemføre udvalgets anbefalinger. LLO er ikke kedede af, at forslaget er droppet indtil videre, da det ville have ført til huslejestigninger og færre betalelige boliger.

Hvorfor ikke alle?

Boligreguleringsloven og lejeloven bliver nok ikke skrevet sammen i denne omgang, og den er derfor ikke med i lovprogrammet. Der har længe - og under ønsket om en såkaldt regelforenkligning - været tale om en teknisk sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven. Udfordringen er, at man vil fastholde muligheden for at nogle kommuner skal være omfattet af boligreguleringslovens regler og at andre fortsat ikke skal være det. I LLO har vi et endnu enklere forslag: hvorfor ikke give alle landets lejere den samme gode beskyttelse ved at lade boligreguleringsloven gælde for alle? Det giver ikke mening, at lejere i Herning skal have ringere beskyttelse i Herning, end de skal have i Aarhus eller København. Læs mere om forskellen på den ekstra lejebeskyttelse, der følger af boligreguleringsloven på llo.dk

A.S.

LANDET RUNDT

BRANDE:

Ulovlige opkrævninger

Lejerne i Remiseparken i Brande har oprettet en beboerrepræsentation. De har en række ønsker til forbedringer af bl. a. rengøring af fællesarealer. Der er ikke udsendt gyldige forbrugsregnskaber og der er opkrævet 150 kr. om måneden til renovation og "fællesudgifter". Da der

ikke er lovhjemmel til sådanne opkrævninger, ser beboerrepræsentationen og LLO frem til, at der sker tilbagebetalinger på op til 5.400 kroner pr. lejemål. Der er 27 lejemål i Remiseparken.

KjH

HERNING/AARHUS:

Takkede for hjælpen med en gave

Et medlem, som ønsker at være anonymt, har været meget glad for LLO og for den hjælp, hun fik fra Servicekontoret i Aarhus i samarbejde med den lokale afdeling i Herning. I en sag mod hendes udlejer.

Sagen vedrører tilbagebetaling af et større beløb for ulovligt opkrævede udgifter til renovation, huslejestigninger opkrævet på baggrund af en ulovlig trappelejeklausul, for meget opkrævet i acontobetaling til vand og tilba-

gebetaling af det fulde depositum. Udlejeren er velkendt af LLO, og sagen blev løst uden at det var nødvendigt at kontakte Huslejenævnet.

Medlemmet blev så glad for hjælpen, at hun har doneret 4.500 kr. til både Servicekontoret og til LLO Herning. Servicekontoret, hvor den frivillige medlemsrådgiver *Jaqueline Simoron* håndterede sagen, har valgt at investere i en bærbar computer for donationen.

RDJ/PM

FREDERICIA:

Hård kritik af Hyrdevej-renovering

De tapre lejesoldater på Hyrdevej i Fredericia (Vi Lejere nr2/2018) fik ikke medhold i huslejenævnet i en sag om en varslet husleje forhøjelse. Huslejenævnet gik med stemmerne to mod én ind for husleje forhøjelsen efter at nævnet i første omgang havde givet lejerne medhold, fordi varslingsbestemmelserne ikke var overholdt. Den nye afgørelse er nu blevet anket til boligretten af lejerne.

En byggeteknisk sagkyndig fra LLO i Hovedstaden har samtidig besøgt byggepladsen og skrevet en udførlig rapport med fotos. Hans konklusion er en sønderlemmende kritik af manglende styring og tidsplan for den omfat-

tende renovering af de 66 små rækkehuse, som kommunen solgte med lejerne til højstbydende, et aktieselskab.

Den sagkyndige, *Thomas Sørensen*, skriver efter sit besøg i september:

"Byggeriet er tilsyneladende uden styring. Og man overlader beslutninger om tekniske løsninger til håndværkerne på stedet uden skelen til konsekvenser og bivirkninger i det lange løb. At udlejer ikke engang har formået at fremlægge en overslagstidsplan for projektets gennemførelse er betænkeligt. Arbejdet udføres tilsyneladende uden kontinuitet og sammenhæng".

KjH

Ny boligordfører hos Venstre

Regeringspartiet Venstre har fået ny boligordfører. Det er *Carsten Kissmeyer*, den tidligere borgmester i Ikast-Brande Kommune, der indtrådte i folketingsgruppen som afløser for tidl. minister *Esben Lunde Larsen*, som er stoppet i politik.

Carsten Kissmeyer afløser *Britt Bager* på posten som boligpolitisk ordfører efter hendes udnævnelse til politisk ordfører.

KjH

MEDHOLD I HUSLEJENÆVNET, MEN HVOR ER PENGENE?

LLO's råd er: Skriv først! Derefter fogedretten. En afdragsordning kan også være en løsning. Måske endda at modregne..

Lejernes LO Hovedstaden oplever vi hele tiden, at et medlem har fået medhold i Huslejenævnet, ankefristen er gået, men beløbet, lejeren har ret til efter afgørelsen, er ikke gået ind på kontoen. I så fald kan det blive nødvendigt at forsøge at inddrive pengene. Men det er ikke altid helt let.

Skriv først til udlejer

Det første man bør gøre, efter at ankefristen er udløbet, er at sende en såkaldt betalingsanmodning til udlejer, hvor man beder om pengene. Det er som udgangspunkt udlejer, der selv skal regne sig frem til hvor mange penge, der skyldes inklusive renter. Men hvis udlejer ikke gør dette, anbefaler vi, at man selv laver en beregning, som man sender til udlejer sammen med et kontonummer.

Hvis udlejer ikke reagerer

Hvis udlejer ikke reagerer, kan det blive nødvendigt selv at foretage sig noget for at få sine penge igen. Chansen for, at det ender med betaling afhænger dog i høj grad af hvilken type bolig, man lejer.

Udlejer ejer ejendommen

Hvis udlejer ejer den lejlighed, kravet udspringer af, kan man via fogedretten få udlæg i ejendommen, hvis udlejer ikke betaler. Det betyder – hvis det gøres korrekt og i rette tid – at gælden nu er registreret på ejendommen og følger ejendommen, selv hvis den skulle blive solgt undervejs. Dette er en rigtig stærk sikkerhed at have, og lejeren får typisk sine penge, når ejendommen sælges. Går der

lang tid uden salg, kan man også forsøge at få ejendommen på tvangsauktion. Her skal man dog være villig til at lægge ud for auktions omkostninger.

Udlejer ejer ikke ejendommen

Hvis udlejer ikke ejer lejligheden, eller hvis udlejer er andelshaver, kan man ikke få udlæg i ejendommen, da ejendommen ikke tilhører udlejer. Også her har man mulighed for at gå i fogedretten, men her opstår der den risiko, at udlejer erklærer sig insolvent, dvs. meddeleler retten, at han ikke har nogen penge eller andre aktiver. I så fald kan fogedretten ikke hjælpe med, at lejeren får sin betaling, da man ikke kan plukke en skaldet eller tvinge nogen til at optage gæld. Vi anbefaler, at man stadig får en dom for beløbet, som har gyldighed i 10 år, hvorefter man periodisk kan vende tilbage til fogedretten for at se, om udlejers situation har ændret sig. Vær dog opmærksom på, at det koster penge at gå i fogedretten, og så længe udlejer er



Lav selv en beregning på, hvor meget du har til gode, hvis udlejer ikke gør det.

insolvent, vil dette være et tab for lejer.

Når udlejer ikke har de penge, han skylder, er det også en mulighed at indgå en afdragsordning, hvis parterne kan blive enige. I de situationer, hvor man ikke kan få udlæg i ejendommen, kan dette ofte være en god løsning, da alternativet typisk er 0 kr., med mindre udlejer har andre aktiver, der kan gøres udlæg i. Det er ikke alt, der kan gøres udlæg i, fx kan der ikke gøres udlæg i løbende lønindtægter og lign.

Alternativer?

Hvis man stadig bor i ejendommen, kan man som alternativ til inddrivelse vælge at modregne sit tilgodehavende i de fremtidige lejebetalinger. Det vil sige, at man stopper med at betale leje, indtil man får fået sine penge hjem, hvorefter man skal gentoptage lejebetalingen på almindelig vis. Det er meget vigtigt, at kravet, der modregnes, er korrekt beregnet, da for meget modregning er det samme som ikke at betale leje til tiden.

Snak med din lokale afdeling

Hvis du står i en situation, hvor du har penge til gode, bør du kontakte din lokale afdeling, som kan vejlede dig, hvilken af de ovenstående muligheder, der er den bedste for dig.



I København får lejerne medhold i 52 pct. af sagerne, udlejerne 37 pct. På Frederiksberg, der er vokset sammen med København, er det lige modsat: Her får lejerne kun medhold i 27 pct. af sagerne, mens udlejerne får medhold i 47 pct. Forskellene i undersøgelsen er problematisk, mener LLO. (Luftfoto Ole Malling/By&Havn).

DR har foretaget en stor undersøgelse om huslejenævnsafgørelser i hele landet, der blev offentliggjort d. 30. juli 2018.

Resultatet viser bl.a., at der er stor forskel på, hvor ofte lejerne får medhold i deres sager. Lejerne får eksempelvis medhold i 63% af sagerne i Thisted, men kun 17% i Varde.

Ikke tilfældigt!

Du kan nedenfor se en top fem over, hvor hhv. lejer og udlejer oftest får medhold i tekstboksen på denne side:

Udsvingene er så store, at det ikke bare kan være rene tilfældigheder. DR's undersøgelse er den største og grundigste, vi har set på området, og den er foretaget på baggrund af ikke færre end 21.719 afgørelser i alle landets huslejenævn i perioden 2014-17.

Uafhængighed tak!

Undersøgelsen bekræfter LLO's opfattelse af, at ens sager ikke bliver behandlet ens i landets huslejenævn, hvilket er stærkt problematisk. Nævnsafgørelser og huslejenævn bør helt fundamentalt ikke være afhængige af politiske tilhørsforhold eller en lejers postnummer, men skal være uafhængige af partifarve og interesser.

Boligministeriet har oplyst, at det nu vil foretage en undersøgelse af, om der er forskellig praksis i landets huslejenævn.

Du kan finde tallene for din egen kommune på dr.dk eller bruge linket på llo.dk

TOP 5: Her får udlejere oftest medhold

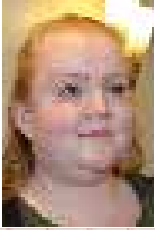
1. Hørsholm:	61%
2. Faxe:	54%
3. Frederiksberg:	47%
4. vGentofte:	47%
5. Lyngby-Taarbæk:	47%

TOP 5: Her får lejere oftest medhold

1. Thisted:	63%
2. Favrskov:	62%
3. Bornholm:	60%
4. erteminde:	58%
5. Odsherred:	54%

VIDSTE DU DET OM...?

TEGNING: JETTE SVANE



Af Rikke Daugaard Jepsen,
Jurist i LLO's servicekontor i
Aarhus



Hvad skal du være opmærksom på, når din udlejer sælger den ejendom, du bor i?

LLO-JURISTER SKRIVER PÅ SKIFT:



Anders Svendsen



Sebastian Neustrup



Jakob Møldrup-Lakjer



Ole Hansen



Rikke Daugaard Jepsen



Katrine Sparrewath Nielsen



Louise Jakobsen



Søren Sylvan Müller

Lejekontrakten er underskrevet, så nu er der enighed om alle vilkår i kontrakten, og du ved, hvem din udlejer er fremadrettet og i hele lejeperioden – eller gør du?

Når du som lejer i en privat udlejningsejendom bliver opmærksom på, at udlejer har planer om at sælge eller måske allerede har solgt, så kan der selvfølgelig opstå en uventet usikkerhed om din boligsituation. Bliver du smidt ud, skal du have en ny lejekontrakt, og hvad med huslejen og forholdet til den nye udlejer? Der opstår ofte en række spørgsmål, der kredser om disse centrale problemstillinger, som jeg kort vil gennemgå i det følgende.

Udlejers mulighed for at opsige din lejeaftale

I lejelovgivningen taler man ofte om det, man kalder den legale uopsigelighed, hvilket i korte træk betyder, at din udlejer ikke bare kan opsige lejeaftalen, hvis han/hun fx ikke synes, at den er økonomisk attraktiv nok. Udlejers muligheder for at opsige lejeaftalen er nøje opregnet i lejeloven - fx kan din udlejer opsige din lejeaftale med 1 års varsel, hvis han selv ønsker at flytte ind i lejligheden. Vær dog opmærksom på, om du bor i et af de såkaldt frit opsigelige lejemål (fx værelser i udlejers egen private bolig), da der gælder andre regler og frister for disse lejemål.

Det betyder også, at et salg af dit lejemål ikke automatisk betyder, at du skal fraflytte boligen, og det vil altså med andre ord sige, at når ejendommen bliver solgt, så får du som udgangspunkt blot en ny udlejer. Køberen af ejendommen overtager således både rettigheder (til at modtage huslejebetaling) og pligter (til fx at udføre vedligeholdelsesopgaver, afregne depositum ved fraflytning mv.)

Kan min nye udlejer kræve, at der skal laves en ny lejeaftale?

Det korte svar er nej. Når du har indgået en lejeaftale, så kan hverken aftalen som helhed eller enkelte vilkår i lejeaftalen ændres énsidigt, medmindre loven åbner mulighed for det. Udlejer kan dermed ikke selv beslutte, at der skal indgås en ny lejeaftale. Din nye udlejer indtræder blot i kontrakten i stedet for din tidligere udlejer. Dermed

er din nye udlejer også forpligtet til at respektere de aftaler, du har indgået med din tidligere udlejer i din lejekontrakt.

Din nye udlejers muligheder for at ændre huslejen

Som tidligere nævnt kan din udlejer hverken smide dig ud eller kræve, at du indgår en helt ny lejeaftale i forbindelse med salg af den ejendom, du bor i. Men har udlejer mulighed for at ændre nogle vilkår i din lejekontrakt, fx at forhøje huslejen?

Lejelovgivningens lejeafastsættelsesregler er ufravigelige, og din udlejer kan ikke kræve en huslejestigning alene med den begrundelse at han/hun har købt ejendommen. En huslejestigning vil alene kunne kræves i henhold til lejelovens regler eller lejekontrakten, hvis lejestigningerne i lejeperioden er gyldigt aftalt. Det kan fx være, hvis der er indgået en gyldig aftale om en såkaldt ”trappelejestigning” (kun for lejeaftaler indgået før 1. juli 2015), eller at huslejen skal stige i henhold til nettoprisindekset. Er lejestigningen ikke aftalt på forhånd, vil du kunne gøre indsigelse over for stigningen og dermed få prøvet stigningens lovlighed i Huslejenævnet.

Kan eller bør jeg prøve at imødekomme udlejers ønsker?

Hvis din udlejer har præsenteret dig for en opsigelse med den begrundelse, at ejendommen skal sælges, så ved du nu, at dette ikke er en gyldig opsigelsesgrund. Men det kan også være, at du står i en situation, hvor du måske er interesseret i at imødekomme udlejers ønske om, at du skal fraflytte, hvis der kan indgås en aftale herom, som sikrer dig en passende økonomisk kompensation.

Det kan også være, at du har planer om at blive boende i dit lejemål i mange år endnu, og så har du formentlig et ønske om, at forholdet til udlejer skal være så godt som muligt, og derfor vil du måske prøve at imødekomme nogle af udlejers ønsker til ændringer af lejeaftalen.

Overvejer du at indgå i sådanne forhandlinger med din udlejer, så tag gerne kontakt til din lokale LLO-afdeling, så du kan få konkret rådgivning og hjælp til at indgå en så god aftale som muligt.

TOXVÆRD TIL STATSMINISTERKANDIDATERNE:

Husleje-garanti tak!

LLO-formanden leverede på kongressen en bredside mod “ghetto-pakken” og et forsvar for beboerdemokratiet.

Den almene boligsektor fyldte en stor del af den mundtlige beretning, som landsformand Helene Toxværd aflagde på vegne af hovedbestyrelsen på LLO's kongres i Middelfart i dagene 27. og 28. oktober. Regeringens såkaldte ghetto-pakke var, sagde hun, “et frontalt angreb på den almene sektor og beboerdemokratiet”. Hun føjede til: “LLO fortsætter sin kamp mod planen for den er ikke partipolitik, men menneskepolitik”. Om boliminister *Ole Birk Olesen* sagde hun, at han er “den meste liberale og lejelovsfjenske minister i mands minde”.

Alvorligste angreb i nyere tid

“LLO har nu - i to omgange - afgivet høringssvar (om ghetto-planen. Red.). Vi har skrevet kronikker, deltaget i debattmøder og talt med boligordførerne. Og vi har talt med store bogstaver. Og lad mig bare sige det rent ud: selvom noget er forbedret, og her tænker jeg især på økonomien og Landsbyggefonden, så er forslaget stadigvæk – samlet set – nok noget af det alvorligste angreb på den almene sektor, på beboerdemokratiet og de mennesker, der har deres hjem der, som vi har set i nyere dansk historie. Nu skal vi altså til at rive gode og billige boliger ned. Og vi skal til at sælge almene boliger, indføre dobbeltstraf i områderne og automatisk ophævelse af lejemaal ved familiemedlemmers kriminalitet.

Og derfor burde politikerne – set fra et etisk perspektiv – ha meget mere fokus på virkningerne af forslagene i parallelsamfundspakken, end på de erklærede mere eller mindre gode hensigter!”

Helene Toxværd ville “gå efter” endnu engang at kunne fravriste de politiske partier og de erklærede “statsministerkandidater” en skriftlig garanti til landets lejere



Der stemmes. Personerne i forgrunden var gæster på kongressen uden stemmeret.

om, at man ikke efter et valg vil fjerne huslejereguleringen.

Vi bliver hørt

“LLO har siden 1972 været den organisation, som har stået for det politiske arbejde på lejernes side. Det er os, der bliver hørt, det er os, der kæmper for lejerne på den politiske scene, det er os, der er lejernes garant for, at deres rimelige krav bliver fremført politisk - og på en måde, der virker. Det var LLO, der som lejernes samlende organisation fik gennemført boligreguleringen. Det var os, der holdt fast og i 2015 fik forbedret lejelovgivningen i en vanskelig politisk situation”.

Udemokratiske kræfter

Landsformanden adresserede også de forløbne tre års interne konflikter ude i de lokale afdelinger. “I LLO skal der være plads til alle, men der skal ikke gives plads til udemokratiske kræfter og forhold, hvor man bevidst bryder love og foreningsretlige principper. LLO skal være en demokratisk organisation. Men det er ikke nok for os, som mener det alvorligt med, at enhed gør stærk. Det er ikke nok at “det holder i min tid”. Morgendagens børn skal også vokse op til et godt liv med ordentlige boligforhold uanset, om de har

“valgt” de rigtige forældre med den rigtige indkomst, uddannelse eller hudfarve. Morgendagens lejere skal have støtte af et stærkt, dygtigt og dynamisk LLO.

14 talere

I debatten, der spændte vidt, kom talerne bl.a. ind på den nye fattigdom, eksemplificeret ved “natteflytninger”, den politiske proces og lejelovsændringer, ind- og fraflytninger, nyistandsættelser og Brl. paragraf 5, stk. 2. Men også de interne stridigheder i genrejsningen af visse afdelinger i Jylland, vejen ud af konflikterne, og medlemmernes behov for et dygtigt og velfungerende servicekontor i Aarhus.

14 delegerede deltog i debatten om formandens beretning. Det var: *Peter Andersen*, LLOH, *Dorthe Larsen*, Brøndby, *Jesper Larsen*, LLOH, næstformand *Lars Dohn*, Herning, *Arne Edelhard*, LLOH, *Birger Thamsen*, LLOH, *Karsten Gravesen*, Viborg, *James Arbøl*, Horsens, *Ole Andersen*, Silkeborg, *Thomas Kruse Pederesen*, LLOH, *Robert Schæbel*, LLOH, *Ole Schunck*, Holstebro, *Niels Kristian Hansen*, Birkerød og næstformand *Poul Munk*.

Glemte at gribe ind

I sin replik til talerne sagde *Helene Toxværd* bl.a.



Landsformand Helene Toxværd fik to vigtige forslag vedtaget. Hun skal nu forberede en ekstraordinær kongres i efteråret 2019.

Om afdelinger, der ikke betaler deres kontingent m.v.:

“Vi har glemt at gribe ind, når nogen trådte ved siden af og ikke respekterer de fælles spilleregler”.

Om angreb på hendes person:

“Det er møgubehageligt at skulle høre fra boligpolitiske ordførere på Christiansborg, at de har modtaget hademails om min person, som er sendt rundt i hele landet, men ikke til mig selv. Det skader ikke mig som person, men det skader mig som formand for organisationen LLO”.

Om den nuværende struktur:

“Det kan ikke nytte noget, at vi har en struktur, der gør, at vi regelmæssigt skal igennem detteher”. (Indbyrdes lokale konflikter og kamp om medlemmer og penge.Red.)

Om at være formand:

“Jeg er glad for at være landsformand, glad for at være i LLO, selvom det nogen gange er lidt tungt”.

Herefter blev beretningen énstemmigt vedtaget.



SF's politiske ordfører Karsten Hønge var med på kongressen. Han fortalte, at hans egen søn er blevet snydt af en udlejer i Københavnsområdet, men nu er indmeldt i LLO. Her ses han i samtale med en tidl. folketings-kollega, LLO's næstformand, Lars Dohn.

CENTRAL KONTINGENT-OPKRÆVNING OG SERVICEKONTORER DELTE KONGRESSEN

Men begge dele blev vedtaget med store flertal. Ekstraordinær kongres i efteråret 2019.

To forslag til principbeslutning var de vigtigste punkter på LLO's kongres. Det var dels forslaget om at igangsætte central kontingentopkrævning fra 1. januar 2020. Og dels et forslag om at igangsætte opbygningen af decentrale servicekontorer til støtte for den lokale sagsbehandling. Begge forslag havde afsæt i formandskabets forslag til “LLO i forandring”, men med næstformand Poul Munks ord “lempe meget i forhold til formandsskabets ambitioner i det første udspil”.

40 stemte ja, 22 nej

Første forslag var det, der delte vandene mest. Nogle frygtede, at forslaget ville fjerne politisk og organisatorisk kraft fra afdelingerne. Der blev også efterlyst præcise tal for de økonomiske konsekvenser og sagt, at begge forslag er udtryk for “hastværk”, burde trækkes og give tid til at udarbejde nye. Ligeledes var der bekymring for, at en vedtagelse ville grundlægge nye konflikter. Den skriftlige afstemning på kongressen viste, at 40 stemte ja (62,5 pct.), 22 stemte nej (34,4 pct.), mens to stemmesedler var blanke.

Forslaget var aftenen forud for kongressen blev gennemdrøftet på et langvarigt hovedbestyrelsesmøde. Her gik 13 ind for forslaget, mens 5 gik imod.

Vedtagelsen betyder,

- at samtlige medlemmer i løbet af efteråret 2019 overføres til et samlet, centralt medlemsregister, således at der kan gennemføres de fornødne tekniske forberedelser og testkørsler.
- at selve kontingentstrukturen fortsætter uændret, således at de enkelte afdelinger fortsat selv bestemmer størrelsen af lokalkontingentet og
- at afregning af kontingenter til de lokale afdelinger sker månedsvis, således at kontingentet, på nær det kongresfastsatte landskontingent, kontingentet til regionerne og til Boligtægernes Solidaritetsfond, løbende overføres til afdelingerne.

LLO bliver gidsel

Helene Toxværd sagde om forslaget: “Konflikterne ude omkring handler om pengene og medlemmerne, og LLO kommer i klemme hver eneste gang og tages som gidsel. Dette vil give afdelingerne tid til at gå ud og hverve medlemmer, servicere dem og drive politik. Forslaget handler om kampen for lejerne og det er ikke anderledes, end i mange andre store organisationer, der også har central kontingentopkrævning”.

I den forløbne 3-års periode har 9 afdelinger ikke overholdt deres betalingsforpligtelser til LLO. De fik eller skulle have haft en afdragsordning. Med næstformand Poul Munks ord “en helt uholdbar situation”.

49 ja, 15 nej

Andet forslag om decentrale servicekontorer samlede større opbakning. Her sagde 49 delegerede ja til forslaget (74 pct.), 15 nej (23 pct.), mens to stemmesedler var blanke.

I hovedbestyrelsesmødet forinden gik kun et enkelt medlem imod forslaget.

Vedtagelsen betyder, at LLO i løbet af første halvår af 2019 gennemfører drøftelser med alle afdelinger om, hvorvidt de vil gøre brug af tilbuddet og derefter afholder en ekstraordinær kongres i efteråret 2019. På denne ekstraordinære kongres træffes der beslutning om den fremtidige fordeling af kontingenterne, således at kontingentet kan opdeles i et “landskontingent”, et “afdelingskontingent”, et “regionskontingent” og et “servicekontingent”. Det sidste betyder, at de enkelte afdelinger helt eller delvist kan fortsætte sagsbehandlingen lokalt, men for en centralt fastsat, aftalt betaling også kan vælge at gøre helt eller delvist brug af det regionale servicekontor indenfor rammer, der er fastsat af kongressen og/eller hovedbestyrelsen.

ALMEN RENOVERING

AF KJELD HAMMER

FOTO: CARSTEN INGEMANN,

DRONEFOTO: BO BJERRE HANSEN



De nye facader har fået nye materialer med skærmtegl og træ, større vinduer og nye altaner.

“Vi får en helt ny lejlighed for en billig penge”

Ventelisten er fuld og det almene boligbyggeri Korngården i Ballerup har givet “nyt liv i en slumrende forstand”.



Køkken og bad er blevet moderniseret.

244 LEJLIGHEDER I DET almene boligbyggeri Korngården i Ballerup har været igennem en omfattende renovering. Korngården var med blandt top 6 i konkurrencen om Danmarks bedste renovering 2018. Den blev slået i finalen, men beboerne føler, de har vundet.

“Et helt nyt miljø”

En af dem er *Linda Darmer*:

“Vi har fået en helt ny lejlighed for en billig penge”, siger en glad Linda Darmer og fortsætter: “Altaner, nye grønne områder og et helt nyt miljø. Vi kommer hinanden ved,

taler sammen, dyrker blomster og kan sidde sammen i de sene aftentimer med et godt glas vin”.

Linda Darmer betaler i dag 7.200 kr. pr. måned incl. el og varme for godt 80 kvm. Hertil kommer altanen, hvor hun med egne ord har “boet” hele sommeren.

“Det er fantastisk”, siger hun. “Jeg er så glad for min nye lejlighed”.

Stor energibesparelse

Korngården er en del af Ballerup Almene Boligselskab og blev opført tilbage i 1958 som

Før renoveringen havde Korngården ingen altaner. Glasværnene giver lys, åbenhed og større social kontakt.

fire blokke, beliggende på Kornvænget og Rugvænget. Dengang var der 248 boliger. Nu er der fire færre, fordelt på de fire bygninger i fire etager.

Den omfattende renovering er gennemført med støtte fra Landsbyggefonden som en ambitiøs helhedsplan. Målet har været at få en bredere beboersammensætning, etablere nye lettilgængelige ældreboliger og forbedre energiregnskabet. Det sidste lykkedes med op til 60 pct. Men samtidig ville man give Korngården et arkitektonisk løft og åbne bebyggelsen mod omgivelserne.

Bredere beboersammensætning

Alle målene ser ud til at være lykkedes. Nomineringsudvalget havde 182 renoveringsprojekter på bordet og skulle udvælge de seks til finalen. Og byggeeksperterne strør om sig med roser til Ballerup Almene Boligselskab, DAB og DOMUS arkitekter. "Det er en fornem præstation og et overbevisende bud på en recept til nyt liv i en slumrende forstadsbebyggelse", siges det i begrundelsen. Dommerne siger også, at samarbejdet med beboerne har været godt under renoveringen. At ikke alle beboere valgte at flytte tilbage efter genhusning betragtes som en kvalitet, fordi det giver "ny dynamik" og "fremmer ønsket om en bredere beboersammensætning". Bl.a. er der kommet flere børnefamilier til og ventelisten er fuld.

Altaner, fællesarealer, haver

I en fjerdedel af opgangene er lejlighederne indrettet som tilgængelighedsboliger og der er blevet plads til elevatorer. Køkkener og badeværelser er blevet moderniseret. Der er kommet altaner med glasværn og lysindfald, nye vinduer, karnapper og facadeelementer. Området har fået grønne fællesarealer og nye stier. Og stuelejlighederne små, halvprivate haver.

Siloen i Nordhavn

Renoverprisen blev uddelt for sjette gang af Realdania og Grundejernes Investeringsfond i samarbejde. Målet er at vise, hvor bredt renovering spænder og at inspirere andre. Den endelige vinder i år (af de seks nominerede) blev "The Silo" i Københavns Nordhavn, hvor en gammel kornsilo fra 1962 er omdannet til 62 unikke ejerlejligheder og i dag står som et fixpunkt i Københavns Havn med restaurant på toppen.



Stuernes areal udvides af de nye karnapper.



Korngården er oprindelig opført i 1958 og består af fire blokke. Solcelleanlægget på taget dækker merforbruget til ventilationssystemet samt elforbruget i opgang og udearealer. (Dronefoto: Bo Bjerre Hansen)

Udsigten fra Annette's stuevindue i Louis Pios Gade med den idylliske haveforening Frem.



Drømmen om et nyt køkken, nyt bad eller en væg fjernet

Hvordan man som almen beboer kan gøre brug af den individuelle råderet.

Mange lejere har et ønske og om at istandsætte og forbedre deres bolig. Det kan være drømmen om et nyt køkken, at flytte eller fjerne en væg, så der fx åbnes op mellem stue og køkken, etablere et nyt badeværelse eller noget helt andet – mulighederne er mange. Hvad mange måske ikke ved er, at der for beboere i alment boligbyggeri findes forskellige muligheder for økonomisk godtgørelse gennem anvendelse af råderetten, hvis blot en enkelt beboer eller man kollektivt i foreningen ønsker at forbedre sit lejemål.

Andre vilkår i privat lejebolig

Denne artikel beskæftiger sig kun med den individuelle råderet og ikke den kollektive og omhandler kun regler og muligheder for beboere i almen lejebolig. Bor du i privat lejebolig, findes der også muligheder for at foretage forbedringsarbejder, men reglerne er lidt anderledes. På <http://llo.dk/lejeloven-a-z> findes en beskrivelse af dine muligheder for forbedringer, når du bor i privat lejebolig.

Har du spørgsmål til din anvendelse af råderetten, kan du kontakte din lokale LLO-

afdeling og spørge en rådgiver til råds. Vores afdelinger finder du på www.llo.dk.

Råderetskataloget

I de flere almene afdelinger har man på et årligt afdelingsmøde godkendt indholdet i et såkaldt råderetskatalog. Til mødet har afdelingsbestyrelsen præsenteret en række forslag til indhold i et råderetskatalog, som de tilstedeværende på afdelingsmødet har debatteret og stemt om.

Kataloget er en udvidelse af reglerne om råderet ift. Bekendtgørelse om drift af almene boliger, og en beskrivelse af de muligheder, du har som beboer, hvis du ønsker at foretage forbedringer i boligen – opsætte et nyt køkken, lægge nye fliser på badeværelset mm. Hvis der ikke er vedtaget et råderetskatalog i din ejendom, skal du i stedet forholde dig til reglerne i Bekendtgørelse om drift af almene boliger.

Økonomisk loft

Råderetten sætter desuden et økonomisk loft over visse af forbedringsarbejderne, så en evt. ny beboer ikke ender med en kæmpe husleje-

stigning. Lejestigningen kan forekomme, hvis beboeren, der fik arbejdet udført, flytter inden investeringen er blevet fuldstændigt afskrevet. Afskrivningsperioden er, alt efter arbejdets karakter, på mellem 10 og 20 år. Hvis du har installeret et nyt køkken vil dette typisk afskrives over en periode på 10 år. Flytter du to år efter forbedringen, vil en ny indflytter skulle afdrage det resterende beløb over den tilbageværende afdragsperiode, da fraflytteren får kapitaliseret sin investering (får den tilbageværende del af sin investering tilbage). Restbeløbet kan enten betales kontant eller lægges til boligafgiften som en månedlig ydelse for den nye lejer.

Er der ikke vedtaget et udvidet råderetskatalog gælder betingelserne i lovtæksten: *jf. Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 84 - § 97.*

Loven giver vide rammer

Almenlejeloven beskriver råderetten som en ret, der giver almene beboere mulighed for at foretage forbedringsarbejder i deres lejebolig. Råderetten kan anvendes til mere end ændring/renovering af det

eksisterende og vil fx også kunne anvendes til etablering af et nyt badeværelse – blot der er tale om en permanent forbedring af lejemålet – altså arbejder der forøger boligens værdi.

Forbedringer kan, som allerede nævnt, være opsætning af et nyt køkken, men mulighederne er langt fra begrænset til dette alene. Så længe lejemålet vedbliver at have karakter af almen bolig, at der ikke ændres på dens eventuelle karakter af ældre- eller handicapvenlig bolig og de udførte arbejder er rimelige og hensigtsmæssige er der ret vidt rammer for råderettens anvendelse. Medfører arbejderne særlige vedligeholdelsesudgifter for afdelingen, forhøjes lejerens leje tilsvarende.

jf. Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 87.

Alle permanente forbedringer kan derfor betragtes som mulige under råderetten, men ikke alle moderniseringer vil kunne betegnes som forbedringsarbejder, hvorfor der ikke vil kunne opnås godtgørelse for disse ved fraflytning. Dette gør sig gældende, hvis der er tale om meget energiforbrugende installationer eller meget dyre og luksusprægede arbejder. Desuden hører installation af hårde hvidevarer under installationsretten og ikke råderetten (Mere om installationsretten senere).

Ansøg før du starter

Inden du overhovedet går i gang med arbejdet skal du ansøge om tilladelse gennem ejendomskontoret eller boligorganisationen. De ansøgningsblanketter, der skal anvendes, findes på din boligorganisations hjemmeside.

Det er vigtigt at du, inden arbejdets påbegyndelse, ansøger om lov til at modernisere eller ombygge. Er dine moderniseringsplaner



Det gamle køkken blev taget ned og to rum blev lagt sammen, så køkkenet nu er lyst og mere end dobbelt så stort som oprindeligt.

ikke godkendt, kan du blive mødt af krav om reetablering for egen regning.

Når du ansøger, har boligorganisationen 8 uger (der ses bort fra juli måned) til at komme med enten en godkendelse eller et afslag på din ansøgning. Modtager du ikke et svar inden tidsfristens udløb, vil du kunne igangsætte arbejdet.

Visse typer af arbejder kræver anmeldelse i kommunen eller en byggetilladelse. Hvis dette er tilfældet, skal dette også meddeles dig inden tidsfristen på de 8 uger. Boligorganisationen sørger for de nødvendige tilladelser, men du betaler som lejer evt. Gebyrer.

jf. Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 89.

Økonomien

Økonomien- hvilke typer arbejder kan du få dækket økonomisk?

Du skal selv lægge ud for hele modernise-

ringen, men såfremt der er regninger på materialer og håndværksarbejdet, vil du kunne modtage økonomisk godtgørelse for arbejdet ved fraflytning i løbet af afskrivningsperioden. Skal både materialer og selve arbejdet kunne kapitaliseres, vil du skulle anvende professionelle håndværkere til arbejdet.

Hvis du selv beslutter at udføre arbejdet, kan du kun modtage økonomisk godtgørelse for den del, der er regninger på. Den tid du selv har investeret i projektet, kan du ikke blive kompenseret for økonomisk. Desuden skal man have for øje, at hvis du bor i lejemålet ud over afskrivningsperioden vil hele investeringen være "boet op". Tilbage er kun herlighedsværdigen ved en funktionel ombygning eller modernisering.

Reetablering – er det en forbedring eller forandring?

Men ikke alle moderniseringsarbejder anses som forbedringer. Ønsker du fx at

Regler for installationsret

Ønsker du et komfur, en opvaskemaskine, stik til computer, internet mm., som ikke var i boligen ved indflytning, har du ret til selv at installere dette.

Det en forudsætning, at du ansøger boligselskabet om tilladelse og at du anvender en autoriseret vs- eller el-installatør til installationsarbejdet.

Du kan ikke modtage nogen form for godtgørelse af arbejdet ved fraflytning, men kan til gengæld tage det installerede med dig.

Boligorganisationen kan kræve reetablering ved fraflytning og et depositum som sikkerhed for arbejdets udførelse.

Regler for råderet

Hvis du vælger selv at udføre arbejdet er kravet, at det udføres håndværksmæssigt korrekt. VS- og el-arbejde skal altid foretages af autoriserede håndværkere

Gå ikke i gang før din ansøgning er godkendt af boligselskabet. Modtager du ikke svar inden 8 uger (juli måned undtaget), kan du betragte arbejdet som godkendt.

Forbedringsarbejder, der øger boligens værdi, får du økonomisk godtgørelse for. Forbedringsarbejder kan aldrig kræves reetableret.

Hvis der i stedet er tale om forandringsarbejder, kan disse kræves reetableret ved fraflytning. Desuden kan boligselskabet ved reetablering stille krav om økonomisk sikkerhed i form af depositum



fjerne eller flytte en (ikke bærende) væg, vil arbejdet ikke ses som en forbedring, men i stedet betragtes som en forandring. En undtagelse er, når en væg flyttes i forbindelse med et forbedringsarbejde (fx et nyt køkken), så vil omkostningen for væggen kunne indgå i det samlede arbejde og dermed blive godtgjort.

Forandringer alene godtgøres ikke økonomisk og kan desuden medføre krav om reetablering. Derfor er det vigtigt, at du ansøger og efterfølgende modtager tilladelse til at udføre arbejdet. Er tilladelsen givet uden krav om reetablering, vil du kunne fraflytte uden at skulle reetablere. Hvis arbejdet skal reetableres, vil du skulle betale et depositum i forbindelse med arbejdets udførelse. Depositummet er en sikkerhed for, at lejemålet kan føres tilbage til det oprindelige uden omkostning for foreningen.

Jf. Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 85 stk. 2.

Vær desuden opmærksom på, at når du anvender den individuelle råderet finansierers arbejdet af den enkelte lejer, og der kan derfor ikke opnås boligstøtte dertil.

Installationsretten

Ønsker du et komfur, en opvaskemaskine, stik til computer, internet mm., som ikke var i boligen ved indflytning, står du selv for dette. Desuden er det en forudsætning, at du søger boligselskabet om tilladelse, og at du anvender en autoriseret VVS- eller EL-installatør. Her gælder også, at forbedringerne skal være rimelige og hensigtsmæssige.

Jf. Bekendtgørelse af lov om leje af almene boliger § 36

Arbejderne må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig eller dens eventuelle karakter af bolig, der er velegnet for ældre og personer med handicap. Medfører arbejderne særlige vedligeholdelsesudgifter for afdelingen, forhøjes lejerens leje tilsvarende. *Jf. Bekendtgørelse af lov om leje af almene boliger § 39 stk. 2.*

Du kan ikke modtage nogen form for godtgørelse af arbejdet ved fraflytning, men kan til gengæld tage det installerede med dig. Desuden kan boligorganisationen kræve reetablering ved fraflytning og et depositum som sikkerhed for arbejdets udførelse



Der blev åbnet op ud til gangarealet, så der strømmer mere lys ind til midten af lejligheden.

Annettes "nye" bolig – plads og lys

Et veludført eksempel på anvendelse af råderetten er *Annette Lund Larsens* køkkenombygning, hvor der samtidig er blevet flyttet en væg og sammenlagt to rum. Annette bor i Frederiksholms Karré 6 i Københavns sydhavn. Den almene lejlighed bestod i mange år af i alt fire relativt små rum. Så da børnene begyndte at flytte hjemmefra, valgte Annette og hendes mand at inddrage et værelse og udvide deres typiske "københavnerkøkken med alt for lidt plads", og i stedet etablere et køkken-alrum med lys og plads.

Problemfrit

Efter at have set på økonomien, truffet en beslutning om typen af køkken, hvilke vægge der skulle fjernes osv., blev der udført et skitseforslag. Ejendomskontoret blev kontaktet for råd og vejledning og div. ansøgninger udfyldt og indsendt. Efter boligorganisationens endelige godkendelse blev arbejdet sat igang.

Det gamle køkken blev taget ned og to rum blev lagt sammen, så køkkenet nu er mere end dobbelt så stort som oprindeligt. Desuden blev der åbnet op ud til gangarealet, så der strømmer mere lys ind til midten af lejligheden. Opgaven blev udført af professionelle håndværkere. Hele projektet tog godt og vel to måneder og forløb forholdsvist problemfrit.

Selvom hele ombygningen kom til at koste 120.000 kr. føler parret, at ombygningen har givet dem en stor personlig værdi. De har ikke kun fået et stort, lyst og rummeligt køkken med plads til gæster. De har også formået at sætte deres helt personlige præg på lejligheden, hvilket de nyder mindst lige så meget som et funktionelt køkken.

Der er i dag gået ti år og de investerede 120.000 kroner er derfor helt afskrevet. Men glæden ved at personligt og funktionelt rum varer ved.

Fraflytning og fremleje

Hej

Jeg har boet i lejligheden i ca. 13 år, min kæreste flyttede ind for 4 år siden og vi har en datter, som nu er 2 år.

Der har indtil videre ikke været nogle problemer, men de er nu opstået.

Jeg er blevet tilbudt 1 års udstationering i mit job og har takket ja.

Vi skal rejse sidst i oktober og vil flytte ud af lejligheden 1. oktober.

Vi ønsker at fremleje lejligheden mens vi er væk, så vi har et sted at komme retur til om 1 år. Det har jeg fortalt udlejer, samt at jeg vil lave en fremlejekontrakt. Udlejer har nægtet.

Jeg håber I kan hjælpe mig med dette og ikke mindst hjælpe med at afklare lovgivningen over for udlejer.

Venlig hilsen
Ole

Svar:

Kære Ole!

Jeg har arkiveret din henvendelse under et journalnummer, og fremtidige henvendelser i denne forbindelse skal således henvises hertil.

Lad mig starte ud med at sige, at jeg kan bekræfte dine synspunkter. Jeg vil prøve at uddybe nedenfor: Ad fremleje

Du har ret til at fremleje lejligheden i indtil 2 år, når du har en saglig begrundelse herfor, hvilket en udstationering i arbejds medfør vil være.

De eneste begrænsninger som udlejer kan gøre gældende er:

- 1) Ejendommen omfatter færre end 13 beboelseslejligheder
- 2) Det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum
- 3) Udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig forholdet

Falder fremlejeforholdet ikke ind under disse tre punkter, kan udlejer altså ikke modsætte sig forholdet. Sidstnævnte punkt er sjældent anvendt, men i al fald ikke omfattet af den nuværende begrundelse som udlejer giver.

Jeg vil dog blot gøre opmærksom på, at såfremt udlejer fortsat modsætter sig forholdet, kan du dog risikere at modtage en stævning herfor.

Afsluttende vil jeg sige, at jeg råder dig til at fastholde disse standpunkter over for din udlejer. Skulle i fortsat være i dialog om problemstillingen, kan du referere til bestemmelsen om fremleje i lejelovens § 70.

Venlig hilsen
Victor D.S. Bødker,
Medlemsrådgiver,
LLO Hovedstaden

Depositum ved fraflytning og korrekt husleje

Kære LLO,

Vi opsiges vores lejlighed nu ved udgangen af denne måned, altså september. Vi har boet i vores lejlighed i knap 3 år.

Vi vil gerne sikre os

1. at udlejer ikke tilbageholder hele vores depositum uden grund.
2. at vi har betalt den rigtige husleje i den tid, vi har boet der.

Kan I hjælpe os med dette?

Venligst,
John



Svar:

Kære John!

Jeg har nu læst lejekontrakten igennem. Du har boet i lejligheden siden 2016 og fraflytter snart, hvorfor det ikke giver mening at indbringe sagen for huslejenævnet. Såfremt man ville få huslejenævnets vurdering af lejens størrelse skulle sagen indbringes, inden der var gået et år fra den dag, du flyttede ind. På denne måde ville du få penge tilbage, såfremt det viste sig, at du havde betalt for meget i husleje. Hvis du blev boende kunne du indbringe og forsøge at få huslejen sat ned, som ville gælde fremover. På baggrund af dette mener jeg ikke, at du skal

gå videre med lejens størrelse. I forhold til at få depositummet tilbage, kræves, at du afleverer lejligheden normalstandsset. Dette betyder, at du har vedligeholdt lejligheden og malet mm., hvis det trængte. Såfremt du afleverer lejligheden i nogenlunde samme stand, burde der ikke være problemer med at få depositummet tilbage. Såfremt udlejer tilbageholder fordi han synes, at lejligheden ikke er vedligeholdt, så skal du indbringe sagen for huslejenævnet.

Venlig hilsen
Arneta Cepic,
Medlemsrådgiver,
LLO Hovedstaden

FIRE AFDELINGER PÅ VEJ UD AF LLO

LLO's folk smidt ud fra generalforsamlinger tre steder.
Generalforsamlingerne er ugyldige.
Tre af de fire afdelinger skylder en halv mio. kr. i kontingent.

LLO Aarhus, LLO Randers/Djursland, LLO Vestsjælland og LLO Esbjerg forsøgte i september 2018 at melde sig ud af LLO. Disse afdelinger levede dog ikke op til LLO's regler om udmeldelse, og derfor blev deres udmeldelse ikke anerkendt.

I LLO er det således, at landsorganisationen har vedtægts sikret ret til at deltage på lokalafdelingernes generalforsamlinger. Landssekretariatet havde derfor sendt repræsentanter ud til samtlige generalforsamlinger i de afdelinger, der foreslog udmeldelse.

Udenfor døren

Repræsentanterne fik dog ikke lov til at deltage i møderne, der i øvrigt var indkaldt på samme dag og samme klokkeslæt!. Men LLO's folk måtte vente udenfor mødedøren, indtil de blev kaldt ind under punktet om udmeldelse, hvor de fik ned til tre minutter til at tale LLO's sag. Herefter krævede diri-

genten, at repræsentanterne skulle forlade mødet. LLO blev med andre ord behandlet som ekskluderede allerede inden mødet gik i gang.

Dette gjaldt dog ikke i Esbjerg, hvor repræsentanterne fik adgang til mødet, hvilket måske var en af grundene til, at der ikke var flertal blandt de fremmødte for at melde sig ud af LLO.

Skylder en halv mio. kr

Afdelingerne fik besked fra landsorganisationen om, at de ikke overholdt LLO's love, fordi man tog taleretten fra LLO. Derfor skrev vi umiddelbart efter generalforsamlingerne, at vi ikke kunne anerkende gyldigheden af generalforsamlingerne.

Afdelingerne fik endvidere besked på at betale deres kontingent. De har nemlig været i kontingentrestance siden april 2018 og skylder tilsammen over en halv million kroner.

Afdelingerne var tilsyneladende ligeglade med ikke at have overholdt LLO's love, og fortsatte ufortrødent deres udmeldelsesprocedure, og ville eller kunne ikke betale deres gæld (bortset fra LLO Esbjerg, der har betalt deres kontingent).

Vil stifte ny lejerforening

De er nu ved at lave en ny, gul lejerforening og de vil forsøge at tage LLO-medlemmerne med sig, og dermed følge samme procedure, som da Danske Lejere blev oprettet.

Hvis du er tilknyttet en af de nævnte lokalafdelinger og ønsker at blive i LLO, så send en mail med navn og adresse til llo@llo.dk, så sørger vi for at du kommer i gode hænder. Du kan også ringe til os på 33 86 09 10.

**DU KAN LÆSE MERE OM KONFLIKTEN
PÅ LLO.DK**

Advokat nægtede LLO's folk adgang

Afdelingernes fælles advokat, Mads Petersen, Ebeltoft, har krævet, at LLO ikke fremsender dette blad til medlemmer af de omtalte afdelinger. I Aarhus mødte han LLO's folk i døren og nægtede dem adgang. Det var "efter instruks" fra bestyrelsen, sagde han. Mads Petersen var også dirigent på generalforsamlingen.

ADVOKAT VIL BLOKERE FOR VI LEJERE

Afdelingernes advokat, Mads Petersen, har krævet, at vi ikke fremsender medlemsblade til medlemmer af de omtalte afdelinger, men da dette er en del af vores forpligtelser efter LLO's love, og fordi vi synes medlemmerne skal have en forklaring, har vi naturligvis sendt dette medlemsblad ud til medlemmerne af de berørte afdelinger.

LLO'S LOVE: ADGANG OG TALERET

Uddrag af LLO's love § 6, stk. 6 og stk. 12: Stk. 6. "Repræsentanter fra Landsorganisationen har adgang til og taleret på afdelingernes generalforsamlinger."

Stk. 12. "Såfremt en afdeling ønsker at udmelde sig af Landsorganisationen sker det med mindst 3 måneders skriftlig varsel til en 1. januar efter følgende retningslinjer:

Beslutningen skal ske på to på hinanden følgende generalforsamlinger.

Organisationens medlemmer skal varsles skriftligt, og det skal fremgå, at dette spørgsmål er på dagsordenen. Landsorganisationen skal indkaldes og har taleret på generalforsamlingen.

Hvis 2/3 af de tilstedeværende medlemmer, eller disses valgte repræsentanter, stemmer for udmeldelse, skal der inden 4 uger afholdes en ekstraordinær generalforsamling som skal indkaldes med 2 ugers varsel og med kun dette punkt på dagsordenen.-

X-ORD

RIIS -18	SÆSON-VEJR	TID	ANBE-FALET	ARBEJDS-TØJ	SAMME	RYTME	REX	SÆSON-OPGAVE
VÆKST								
KONFUS			PIGE LUFTART	1			BOR TIDLIG	
BE-HOLDER							6	
FRANK-RIG	2	TO ENS TANTAL			TAL			
Ø					SUGET	SKIVE AF- VANDE		
EGN								
TYSK-LAND		IND-DRIVE	LED-NING FLUOR				URAN KVÆL- STOF	
MØBEL								
SPALTE FLIRT			ARVE- ANLÆG TONE				NORGE ANGREB	
→					3			
HR. I LONDON			HELLIG- DOM	MAD	TAL	BIORD LITER		
SÆR								
BEGI- VENHED			4			500 JAMMER		SKARPE
EL- TAVLE					UKENDT TO ENS		GRAM RUM- VÆSEN	
PENGE- SKABE	PLUD- SELIG	BIL- LEDER NORD						7
→								
KILO TVIVL- SOMT		VIRTUAL REALITY BROM		5	HUSDYR	JORDLAG SYGDOM		
→							50 LITER	
FORØGE								

VINDER AF TRE FLASKER VIN I NR. 3/2018:

A. W. Petersen, Skelagervej 237, 8200 Aarhus N

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

Indsend kodeordet, som dannes af de nummererede felter, senest 16/1 2019

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

Nye regler om e-mails

Folketinget vedtog i december 2017, at der skal gælde nye regler for brug af e-mails imellem lejer og udlejer. Reglerne gælder både for udlejning af almene og private boliger.

De nye regler gælder allerede for lejemål indgået d. 1. januar 2018 og senere.

For lejeaftaler, der er indgået før d. 1. januar 2018, gælder de nye regler først pr. d. 1. januar 2019. Indtil da gælder de gamle regler.

De nye regler gælder ikke for lejere, der fritaget fra at modtage Digital Post fra det offentlige.

Hvad er nyt?

De nye regler betyder, at e-mails bliver den normale kommunikationsmetode imellem lejer og udlejer. Dette gælder for næsten alle kommunikationsformer, eksempelvis lejevarslinger, forbrugsregnskaber etc. Der skal dog altid sendes brev i følgende tilfælde:

1. Udlejers opsigelse af lejemål (dog ikke hvis der er tale om udlejning af et værelse hvor udlejer selv bor (såkaldte accessoriske enkeltværelser)).
2. Lejers indsigelse imod udlejers opsigelse (undtagen accessoriske enkeltværelser). (Dog kan der muligvis lovligt aftales noget andet i kontrakten)
3. Udlejers påkrav (rykkere) til lejerne ved manglende huslejeindbetaling.

Hvis enten lejer eller udlejer ønsker at bruge almindelig post i stedet for e-mails, skal den anden part have besked om dette, og have én måneds varsel til at overgå til almindelig post. Man behøver ikke at begrunde sit ønske om at overgå til almindelig post.

Hvad hvis udlejer ikke har din e-mail adresse?

Hvis udlejer ikke har din e-mailadresse (hvis du f.eks. ikke har en), gælder ovenstående regler ikke. Det fremgår af lovens bemærkninger, at der skal indgås en aftale om kommunikation med en bestemt e-mail adresse.

Hvad hvis du har en aftale om brug af e-mails og du skifter e-mailadresse?

Hvis du skifter e-mail adresse, skal du meddele dette til udlejer. E-mails, der kommer ind på e-mailadresser, der ikke længere bliver brugt, anses for at være kommet frem, da udlejer ikke kan vide, om du er holdt op med at tjekke en bestemt e-mail-konto.

Hvad hvis har en aftale om brug af e-mails og du sletter din e-mailadresse?

Hvis din gamle e-mail adresse er lukket/slettet, skal udlejeren "i første omgang rette henvendelse til lejeren med henblik på at få den digitale kommunikation genoprettet. Udlejeren er i perioden indtil den digitale kommunikation er genoprettet, henvist til at

fremsende meddelelser med almindelig post". Dette følger af lovens bemærkninger.

Vær opmærksom på, at en ulovlig nedlæggelse i yderste konsekvens kan medføre ophævelse af lejemålet. Dette kan dog kun ske "i særlige tilfælde, fx ved gentagelse og manglende iagttagelse af udlejers opfordring til genetablering", som beskrevet i lovens bemærkninger.

Hvad hvis en henvendelse ryger i spam-filtret?

Hvis en e-mail ryger i et spamfilter, regnes den ikke for at være kommet frem (jf. lovens bemærkninger).

Risikoen for, at en meddelelse kommer frem påhviler den, der normalt har bevisbyrden. Dette kaldes også "forsendelsesrisikoen".

Det betyder, at det normalt er den der ønsker, at en meddelelse der kommer frem, der må bære risikoen for at meddelelsen alligevel ikke når frem.

Dette gælder dog ikke, hvis man reagerer på noget, modparten har fremsendt, fx hvis lejer gør indsigelse imod en lejevarsling som udlejer har fremsendt.

Jeg er fritaget for at modtage Digital Post fra det offentlige, skal jeg gøre noget?

Hvis du er fritaget fra at modtage Digital Post fra det offentlige, skal du gøre din udlejer opmærksom på dette. Udlejeren kan bede om dokumentation i den forbindelse.

Du er fritaget fra det tidspunkt, du meddeler dette til udlejer. Det er af bevishensyn bedst at lave denne orientering på skrift. For nye kontrakter (dvs. aftaler indgået d. 1. januar 2018 og frem):

- Udlejer må pr. 1. januar 2018 sende dig e-mails, hvis:
1. Du har oplyst udlejer din e-mailadresse,
 2. Du ikke er fritaget fra at modtage Digital Post fra det offentlige og
 3. Ingen af parterne har opsagt aftalen om brug af e-mails med en måneds varsel.

For ældre aftaler (dvs. aftaler indgået før d. 1. januar 2018).

Udlejer må pr. 1. januar 2019 sende dig e-mails, hvis:

1. Du har oplyst udlejer din e-mailadresse,
2. Du ikke er fritaget fra at modtage Digital Post fra det offentlige,
3. Udlejer har sendt dig en besked om, at han vil bruge de nye regler og
4. Ingen af parterne har opsagt aftalen om brug af e-mails med en måneds varsel.

Hvis du har spørgsmål om de nye regler, så kontakt til lokale LLO-afdeling.





Hovedstaden

Vester Voldgade 9, 1., 1552 København V
 3311 3075 mandag - torsdag kl. 10-16
 Personlig henv. mandag - onsdag kl. 13-16, torsdag kl. 14-18
 Password november: — Password .dec-feb.:

Medlemstilbud

1. december 2018 til 28. februar 2019

Medlemsnummer: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Postnr./By: _____

Tilbudslisten finder du på www.lloh.dk - Medlemsnettet

RABATKORTET

om 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.

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.

Lukkedage Lejernes LO Hovedstaden

Pga. jul og nytår holder vi lukket fra d. 24.12.2018 til d. 1.1.2019 begge dage inkl.

Tilmeld din kontingentbetaling til Betalingservice på www.lloh.dk

Vi modtager fra tid til anden henvendelser fra medlemmer, som har fået rykkerbreve, til trods for at de har indbetalt kontingent rettidigt. Dette skyldes næsten altid fejltastning på netbank.

Hvis du taster forkert, når du indbetaler kontingent med et indbetalingskort, kan vi nemlig ikke se, hvem der har betalt.

Skulle det ske og modtager du en rykker, selv om du har betalt, skal du blot ringe eller skrive til os, så finder vi ud af det.

Vi anbefaler, at du tilmelder dig Betalingservice, så er du sikker på at undgå denne fejl. Desuden kan du spare opkrævningsgebyret på 50 kr. pr. betaling. Du kan tilmelde dig på www.lloh.dk



LANDSSEKRETARIATETS KURSER OG KONFERENCER - FORÅR 2019

Kursusændringer kan forekomme, så hold øje på vores hjemmeside www.lloh.dk

DATO	STED	TYPE	MÅLGRUPPE
Lørdag den 26. jan. 2019	KBH	BR-KURSUS: introforløb, OMK-lejeberegning og BR rettigheder	Beboerrepræsentanter
Fredag den 1. mar 2019	Aarhus	Lejeret I – overblik over lejeretten	Sagsbehandlere og rådgivere – herunder studerende
Fredag den 22. mar 2019	Aarhus	Lejeret II - temakursus	Sagsbehandlere, rådgivere – herunder studerende
Lørdag den 4. maj 2019	Odense	Lejeretskonference v/Claus Rohde	Sagsbehandlere, huslejenævns-medlemmer og advokater

Kursusdatoer kan ændre sig – så hold på vores hjemmeside www.lloh.dk Tilmeldinger kan først ske, når der er udsendt invitation

Lejernes Landsorganisation

Landssekretariatet
 Reventlowsgade 14, 4. th.
 Tlf. 33 86 09 10, email: llo@lloh.dk
 Telefontid: Mandag - torsdag kl. 10-15 og fredag kl. 10-12
www.lloh.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.

Julelukning i Horsens

Afdelingen holder lukket fra den 21. december 2018 til den 2. januar 2019
 Vi ønsker alle vores medlemmer en rigtig god jul og et godt nytår.
 Lejernes LO Horsens.

Udebliver Vi Lejere...

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

HORSENS:

UGLER I "MOSEN"

Fællesskab og naturen er på spil i et stort boligområde i Horsens. Aarhusianske udlejere vil nemlig bygge på de grønne arealer.

Det var et tilfælde, at *Anne-Marie Carlsen* opdagede, at der var store planer for hendes boligområde. Planer, der vel at mærke vil få konsekvenser i al fremtid. Det store, grønne område i hendes bebyggelse "Beringshave" i Horsens med 200 boliger skal nemlig bebygges med 38 nye familie-rækkehuse. Plus en ny vej. Vel at mærke hvis det står til hendes udlejer, det aarhusianske bolig-selskab, Admiral Capital.

Fællesskabet i fare

Nyheden læste hun i Horsens Folkeblad og i en Facebook-gruppe, der havde opsnappet artiklen. Og straks indså hun, at dette ville afskaffe områdets højt skattede fællesskab på det grønne areal, der lægger græs til mange sociale arrangementer året rundt, legeplads til børn, dyreliv mv., fordi der netop skal bygges her.

Beringshave, også kaldet "Mosen", ligger i det nordlige Horsens mellem det gamle statsfængsel, det forholdsvis nye Hotel Opus og den historiske og fredede Hansted Ådal.

Protester

Så gik nærdemokratiet igang.

For at realisere byggeplanerne skal aarhusianerne nemlig have Horsens Kommune med på at vedtage en ny lokalplan for området. Den er udarbejdet og hedder nu lokalplan 303. Før den evt. i en senere fase kan vedtages, måtte kommunen i september gennemføre en høring, hvor nuværende beboere, naboer og andre havde ret til at gøre indsigelse. Og det gjorde mange af dem. Ved fristens udløb i oktober var der kommet 24 høringssvar. Anne-Marie Carlsen havde sendt to. Èt fra beboerrepræsentationen og aktivitetsudvalget i Beringshave og ét fra hende selv. Men i strømmen af protester var der også indsigelser fra Lejernes LO i Horsens og fra Danmarks Naturfredningsforening i Horsens.

Umuligt at pleje fællesskabet

Beboerrepræsentationen og "Mosen's" aktivitetsudvalg skriver i fællesskab, at hvis lokalplanen vedtages, vil det fjerne et markant grønt område og påvirke det vilde dyreliv. Hvis "fællesskabspladsen" bygges på, som det er planen, vil det blive en umulig opgave at pleje fællesskabet, da beboerne ikke har et beboerhus og fordi ejer "ikke ønsker at bygge et".



Anne Marie Carlsen forventer, at Naturstyrelsen får noget at skulle have sagt. Og så efterlyser hun "komplet vedligeholdelse" af de 200 huse.



Beringshave er opført i 1980'erne. Men de 200 rækkehuse er efter mange beboeres mening dårlig vedligeholdt (Foto: James Arbøl).

Som privatperson og formand for beboerrepræsentationen har Anne-Marie Carlsen også sendt et brev med et "stort nej tak".

"Det er på tide, at man lytter til beboerne i området i stedet for et please kapitalismen", skriver hun og tilføjer: "200 husstande med revner i soklerne, 30 år gamle tage og vinduer samt 30 år gammelt træværk uden vedligehold skal have komplet vedligeholdelse, før det tillades, at der bygges nyt".

LLO: børn i fare

Lejernes LO, hvor Anne-Marie Carlsen iøvrigt er medlem af bestyrelsen, var også hurtigt ude med en protest. Formanden, *James Arbøl*, peger på den øgede trafikbelastning i området til fare for områdets børn og den generelle forringelse for beboerne. LLO har gennem flere år haft sager med fugt og skimmelsvamp i bebyggelsen og Arbøl skriver, at der "generelt er tale om manglende vedligeholdelse af bebyggelsen i Beringshave".

Danmarks Naturfredningsforenings lokale afdeling gør indsigelse imod, at de grønne friarealer ud mod Hansted Ådal bebygges og at byggelinjen ud mod den såkaldte "paragraf 3-beskyttede" mose

reduceres fra 25 meter til 10 meter. Naturfredningsforeningen indstiller, at bebyggelsesplanen revideres, så "det grønne friareal bevares og byggelinjen mod paragraf 3-området ikke reduceres".

Hyppig ejerskifte

I høringssvarene går ét kritikpunkt igen, nemlig den manglende vedligeholdelse fra udlejers side. En beboer i "Mosen", *Heidi Ødegaard*, kan ikke se meningen i, at ejerne skal have lov at bygge nyt, "når de er ligeglade med deres lejere". Hun føjer til, at rækkehusene rimeligt ofte skifter ejere.

De nuværende ejere købte bebyggelsen for fem år siden.

Inden jul ventes afgørelsen truffet på Horsens Rådhus i plan-og miljøudvalget. Derefter kommer den endelige beslutning i hele byrådet.

Til Vi Lejere siger Anne-Marie Carlsen:

"Jeg forventer, at Naturstyrelsen får noget at skulle have sagt. Vi elsker at bo her, men denne plan vil ramme os hårdt, hvis den realiseres".

FÆRRE KØBENHAVNERE PÅ KONGRESSEN

De tre-årige kongresser i LLO får fremover færre delegerede. Kongressen vedtog nemlig et forslag fra hovedbestyrelsen om, at repræsentationen opgøres således: 1 delegeret for hver afdeling, og derudover som noget nyt: 1 delegeret for hver påbegyndt beregnede 500 medlemmer. Beregningen af delegerede foretages på baggrund af det foregående års indbetalte kontingent divideret med enkeltmedlemssatsen for landskontingentet.

Lovændringen betyder skønsmæssigt, at kongresserne fremover får ca. 100 delegerede. Størst effekt får ændringen for LLO Hovedstaden. Fra i dag at kunne sende 67 delegerede, får "københavnere" fremover kun ca. 40. Bemærkelsesværdigt nok, så stemte LLO Hovedstaden massivt ja til forslaget om at begrænse sin egen repræsentation på kongressen. Kun fem i forsamlingen stemte imod.

Alle med i HB

Hovedbestyrelsen vil fremover bestå af forretningsudvalget på seks medlemmer, samtlige regionsformænd og som noget nyt en repræsentant for de afdelinger, der i forvejen ikke er repræsenteret i HB via et FU-medlem eller en regionsformand. Dermed får alle afdelinger – unaset størrelse – en plads i hovedbestyrelsen. Afdelinger med over 10.000 medlemmer vælger yderligere ét medlem for hver påbegyndt 10.000 medlemmer. HB vil dermed fremover bestå af 18-19 medlemmer.

Brev eller E-mail til alle

Med et stort flertal vedtog kongressen, at afdelinger, der ønsker at udmelde sig af Landsorganisationen, skal indkalde samtlige medlemmer direkte ved brev eller E-mail. En annonce i den lokale ugeavis er altså ikke nok. Nyt er også, at "generalforsamlingen skal afholdes på et tidspunkt, "der er hensigtsmæssigt". Det går altså ikke at indkalde til generalforsamling på en Sct. Hans-aften, sådan som det er set i afdelinger, der ville bryde ud af LLO. I forvejen siger lovene, at beslutningen skal ske på to på hinanden følgende generalforsamlinger. Denne bestemmelse gælder fortsat. Den samme gør kravet om, at 2/3 af de tilstedeværende skal stemme for udmeldelse på den første af de to generalforsamlinger, hvorefter en ny, ekstraordinær generalforsamling skal indkaldes til afholdelse inden 4 uger.

CVR-nummer et krav fremover

Fremover er de lokale afdelinger forpligtet til at oprette et CVR-nummer hos Erhvervsstyrelsen samt løbende ajourføre dette register, så afdelingens ledelse svarer til den, som er valgt på den seneste generalforsamling. Lovændringen blev énstemmigt vedtaget.

Kontingent i fire rater

Kontingentet til Landsorganisationen og Boligtageres Solidaritetsfond skal fremover indbetales i fire lige store rater, hhv. 31/3, 30/6, 30/9 og 15/12. Beslutningen bundner i, at for mange afdelinger er i kontingentrestance.



Fremover får kongressen kun ca. 100 delegerede – og væsentlig færre fra Hovedstaden. (Foto: Thomas Villars Petersen).

LÆS MERE OM KONGRESSEN PÅ
SIDE 2, 10+11 OG BAGSIDEN

Glædelig jul og godt nytår



LLO

AF KJELD HAMMER

ÈN NY OG FEM GENVALGTE:

Her er topledelsen i LLO

Helene Toxværd genvalgt som landsformand med 77 pct af stemmerne og uden modkandidat.

Formanden for Lejernes LO, *Helene Toxværd*, blev genvalgt på kongressen uden modkandidat og med et overvældende flertal i den skriftlige afstemning, hun selv havde bedt om. 77 pct. af de afgivne stemmer faldt på hende, helt præcist 51 stemmer. 15 sedler var blanke.

En glad Helene Toxværd takkede for genvalget. "Det er jo ikke sovjetiske afstemningsprocenter, men jeg er stolt af, at mere end trefjerdedele har stemt på mig, især i betragtning af den turbolens, der har været på det sidste. Det giver styrke og tryghed i den periode, vi går ind i".

Næstformænd genvalgt

Hendes to næstformand, *Poul Munk* og *Lars Dohn* blev ligeledes genvalgt – uden modkandater. I to separate afstemninger fik de henholdsvis 51 og 54 stemmer. I disse to afstemninger var der hhv. 15 blanke og 8 blanke stemmesedler.

Kampvalg til FU

Formanden, de to næstformand og tre kongresvalgte forretningsudvalgsmedlemmer udgør den daglige ledelse mellem hovedbestyrelsesmøderne og kongresserne. Til dette forretningsudvalg var der til gengæld kampvalg om de tre øvrige poster samt til tre suppleantposter. *Peter Larsen*, Rødovre-Hvidovre, genvalgtes med 40 stemmer, *Bente Lomborg*, Silkeborg, genvalgtes med 24 stemmer, mens *Anne-Marie Carlsen*, Horsens, nyvalgtes med 25 stemmer. To andre opstillede: *Birte Vestergaard*, Birkerød, fik 22 stemmer, mens *Karen Moustgård*, LLOH, fik 15 stemmer. I kampvalget til de tre suppleantposter opstillede *Ole Andersen*, Silkeborg og Region Midt, veteranen *James Arbøl*, Horsens, *Karen Moustgaard*, LLOH og *Peter Andersen*, LLOH. De tre førstnævnte valgtes med stemmetallene 39, 34 og 29 som 1., 2. og 3. suppleant. *Peter Andersen* fik 21.



LLO's topledelse de næste tre år består af tre sjællandere og tre jyder og tre af hvert køn med en aldersspredning på mellem 32 og 70 år. Fra venstre: landsformand Helene Toxværd, Anne-Marie Carlsen, næstformand Lars Dohn, Bente Lomborg, Peter Larsen og Poul Munk.

Tre fra Jylland, tre fra Sjælland

Fordelingen mellem Jylland og København til de seks poster i forretningsudvalget blev dermed tre til hver landsdel. Regner man suppleantposterne med, har Jylland et flertal på fem ud af ni. Kønsfordelingen tre kvinder og tre mænd er også ny i et historisk perspektiv.

Yngste FU-medlem nogensinde

Anne-Marie Carlsen bliver med sine 32 år det yngste medlem nogensinde af LLO's forretningsudvalg. Hun ville oprindeligt have læst psykologi, men manglede en anelse i sit karaktergennemsnit for at komme ind. Så kastede hun sig i stedet over samfundsfagsstudier ved Aarhus Universitet, men opdagede, at det ikke var et ønskestudie for hende. I stedet blev det et lærerstudie på seminarieret i Jelling, hvor hun regner med at færdiggøre studiet om 2 1/2 år. I mellemtiden har hun afprøvet forskellige jobs, bl.a. som dyrepasser. Anne-Marie Carlsen er mor til to børn.