

VILEJERE | 01

FEBRUAR 2018

www.llo.dk



JATAK! STORBYER MED PLADSTIL BÅDE LEJERE OG EJERE

Chikane: Milliardær i total krig mod lejer

Region Syd: Hvor er embedslægen ved skimmelsvamp?

Vinterråd: Sne og kolde rør



JA TAK! STORBYER MED PLADS TIL ALLE

Lejernes LO fyldte 100 år i 2017. Det har været 100 års kamp for lejernes rettigheder, beskyttelse mod opsigelse, loft over huslejen, beboerdemokrati, klagenævn og forkøbsret.

I år 101 møder vi nye udfordringer. En af de store er fortsat at sikre, at vore storbyer bebos af alle slags mennesker. Det er simpelthen en del af LLO's DNA.

Forside-billedet illustrerer på glimrende vis, hvad kampen handler om. Et kvarter i Aarhus, Danmarks næststørste by

– set fra luften på en frostklar december-dag. Her i det røde Aarhus - på Frederiksbjerg med Sankt Lukas kirken - bor der alle slags mennesker under de smukke røde tage: lejere, andelshavere og ejere. Til højre for kirken ses Ingerslevgården, der blev opført af det almene boligselskab AAB i 1928-1931. AAB var i øvrigt Aarhus' første almene boligselskab og fylder 100 år netop i år. Tillykke til AAB og håndslag fra en 101-årig til fortsat kamp for blandede byer.

(Forsidefoto: Jesper Larsen, Luftfoto Danmark)

DEN HÅRDE MAND DER VIL RIVE NED

Nytårsdag brugte statsministeren en meget stor del af sin tale på de såkaldte parallelsamfund. Han talte om at rive ghettoer ned og sprede indbyggerne. Han talte om at være hård...

Talte han om Nordsjælland, hvor f.eks. Klampenborg huser rigtig mange mennesker med høje indkomster med både indflydelse og med magt? Nej, naturligvis ikke - statsministeren talte om at rive almene boliger ned og tvangssprede beboerne.

Ordet ghetto kunne ellers nemt bruges om Klampenborg, hvor man i gennemsnit har en disponibel indkomst, der er 3,5 gange så høj som indkomsten i f.eks. Københavns nordvestkvarter. Og så er Klampenborg altså et sted, hvor der bor omkring tyve gange så mange beslutningstagere som i hele Jylland tilsammen.

Besøger man Klampenborg, vil man kunne se, at ofte meget smukke og meget store huse ligger isoleret bag plankeværk og høje, velplejede hække. Og beboerne ligner hinanden, både i indkomst og i magt – så set på den baggrund, så vil det ikke være helt forkert at betegne området som en ghetto for mennesker, der ligner hinanden og med samme socioøkonomiske baggrund.

Men uanset om det drejer sig om Klampenborg eller Gjellerup-parken, så er det en rigtigt dum og splittende måde at tale om landets borgere på.

For vi har ikke ghettoer eller parallelsamfund i Danmark. Vi har områder med meget store forskelle i indkomst- og befolknings-sammensætning; vi har områder, hvor der stort set kun bor rige mennesker og vi har områder, hvor der bor mange fattige mennesker! Og blandt de sidste er også de områder, der er præget af store sociale problemer – af arbejdsløshed, isolation, lavere indtægt end i resten af samfundet og mange dårligt uddannede beboere. Det er beboere, der så at sige "falder udenfor" den gennemsnitlige kategori af såkaldte normal danskere, ganske som beboerne i Klampenborg gør det - omend de sidste gør det på en lidt mere fed måde!

Så vidt problemerne, med vores opsplittede samfund altså - Men hvad skal vi gøre ved dem?

Allerførst må både regeringen og meningsdannere erkende, at der i de områder, der nu er udpeget som ghettoer, ganske rigtigt findes rigtig mange beboere, som dels er belastede af deres sociale forhold, men faktisk endnu mere belastede af at høre på, hvor forfærdelige deres boliger og boligområder er.

I bydelen Tingbjerg eksempelvis, der også er på ghettolisten, der er der stor og overhængende fare for, at alle de mange frem-skridt, som er sket de sidste ti år, fuldstændig overskygges af en politiske retorik, der sværter alle 6.500 indbyggere med ghetto-stemplet.

Det hjælper ikke, ligesom det altså ikke hjælper at fortælle folk, der står op hver morgen og går på arbejde, betaler skat og er aktive i de lokale sportsklubber, at de nu må tåle, at nogen taler om at forbyde deres børn at gå på gaden om aftenen.

Det hjælper ikke, og det graver helt unødige grøfter og sætter skel for en stor gruppe mennesker, der på denne måde fordømmes, bare fordi de bor et sted, hvor de har råd til at bo.

Lad os i stedet gøre en indsats for at få folk i arbejde og for at få dem i gang med en uddannelse. Lad os få områderne renoveret og integreret fuldt i de omliggende boligkvarterer. Og jo, nedrivning kan være en del af en sådan proces, men nedrivning i sig selv løser ingen problemer – ud over altså at få et folketing og en statsminister til at se handlekraftig ud.

Og det gælder hele vejen rundt – også i forhold til S og SF, der her i starten af året er kommet med et udspil til at få belastede danske boligområder på benene. På trods af den ukloge retorik i udspillet (her tales også om ghettoer og parallelsamfund!), så er indholdet i forslaget andet og mere end et ønske om nedrivning. Det er helt overordnet et ønske om at ville forbedre leveforholdene i områderne - ikke larmende retorik om at rive ned.

Det ville være befriende at gå ind i et nyt år med flere af den slags udspil – og komme i gang med arbejdet i en konstruktiv og positiv ånd, herunder også i forhold til retorikken! Godt nytår og god arbejdslyst!

Mere indflydelse!

Afdelingsbestyrelsen i almene boligafdelinger efterlyser mere indflydelse til beboerne, viser en LLO-undersøgelse.

Ny LLO undersøgelse viser, at de almene afdelinger, der er medlem af LLO, efterlyser mere indflydelse til beboerne i den enkelte boligafdeling.

600.000 almene boliger og 7.000 afdelinger

Der er i Danmark 611.144 almene udlejningsboliger. De drives af ca. 750 almene boligorganisationer (tidligere kaldt almene boligselskaber). Hver almen boligorganisation i en kommune kan bestå af en eller flere afdelinger. En afdeling er en lokal bebyggelse med fx 20 til 1000 lejligheder i hver. Der er i alt ca. 7.700 almene afdelinger. I hver afdeling vælger beboerne en afdelingsbestyrelse. Denne forbereder de beslutninger, der skal tages af beboerne på det årlige beboermøde (afdelingsmødet). Sædvanligvis sker dette ved, at afdelingsbestyrelsen forhandler om det af boligorganisationens (udlejerens)/administrator fremlagte oplæg til beslutning. På det årlige afdelingsmøde vedtager beboerne herefter budget og husleje næste år, vedligeholdelsesplan og meget andet. Altsammen efter indstilling fra afdelingsbestyrelsen

LLO spurgte afdelingsformændene

LLO har spurgt afdelingsformanden for en række afdelingsbestyrelser om deres vurdering af deres indflydelse og deres samarbejde med udlejerens og med LLO. Hvad bør LLO opprioritere/ nedprioritere. Lad det være sagt med det samme: Undersøgelsen er en pilot-test på holdningen hos afdelingsformændene i den almene sektor. Den er ikke repræsentativ, dels fordi LLO ikke har adgang til at spørge et repræsentativt udvalg, og dels fordi undersøgelsen kun kunne realiseres blandt de afdelinger, der er tilknyttet LLO. Vi bad nogle af de lokale lejerforeninger, der er medlem af LLO, om at udsende spørgeskemaet til de almene afdelinger, der er tilknyttet den lokale lejerorganisation. I alt blev der udsendt ca. 60 digitale spørgeskemaer, som kunne besvares anonymt. Vi modtog 19 be-



Danmark har 600.000 almene udlejningsboliger. LLO har spurgt bestyrelsesformændene i en række almene afdelinger om deres samarbejde med udlejerens – og med LLO. (Arkivfoto: Thomas Arnbo)

svarer. De fleste fra afdelinger med 100 til 200 lejemål.

Tilfredshed omkring budgettet (huslejen)

Generelt vurderes samarbejdet med boligorganisation/administrator pænt tilfredsstillende, når det gælder beslutninger om budgettet (huslejen). Kun 13 pct. angiver, at de mener, at de ikke har haft nogen indflydelse og næsten alle, der havde fået rådgivning fra LLO herom (50 pct.), var tilfredse hermed. Ingen mener, at denne type af rådgivning skal nedprioriteres af LLO, tværtimod. Der er en høj

grad af enighed mellem afdelingsbestyrelse og boligorganisation/administrator om henlæggelser til tab ved fraflytning, medens man kun var nogenlunde enige om vedligeholdelsesplanen. Alligevel angiver 60 pct., at de har haft en høj eller nogenlunde indflydelse på beslutningen om vedligeholdelsesplanen. Også her anbefaler man, at LLO opprioriterer rådgivning herom.

Der er et stort behov for rådgivning og støtte fra Landsbyggefonden. Landbyggefonden

den støtter økonomisk forbedring og vedligeholdelsesarbejder i bebyggelser med særligt behov herfor.

Ringes indflydelse

En stor del af afdelingsformændene angiver, at afdelingsbestyrelsen ikke har haft reel indflydelse på brugen af anvisningsretten i bebyggelsen (der er ingen formel indflydelse for afdelingen, red.), og en stor del af afdelingsformændene angiver, at man ligeledes har haft ingen eller ringe reel indflydelse på ansættelse/afskedigelser af vicevært mv. Der er heller ikke her i loven formel indflydelse, men måske kunne man have håbet på en vis reel indflydelse af mere uformel karakter.

Vi har også spurgt om afdelingsformændenes holdning til LLO's politiske krav, når det gælder den almene sektor. Når der ses bort fra, at en tredjedel af respondenterne har valgt at svare "ved ikke", så er der blandt dem, der har svaret, stor tilslutning til høj prioritet for krav om ret til at vælge administrator i den almene familie. Endvidere er der stor tilslutning til, at boligorganisationen som en pligt viser sammenlignelige udgifter ved fremlæggelse af budget, at den har pligt til at godkende sekretariatsaftaler med LLO, når de er vedtaget på et afdelingsmøde og herefter ved urafstemning, ret til at beboerklagenævnet kan nedsætte lejen ved mangler, mulighed for at boligsøgende kan se deres plads på ventelisten, afskaffelse af overrullingsretten for boligorganisationen, og at udgifter som følge af fejl i administrationen skal pålægges alle afdelinger. Det undrer ikke, at der er stor tilslutning hertil. Det er vel en af grundene til, at man er medlem af LLO.

LLO og partierne

Når det gælder initiativtageren til ændringer i det almene regelsæt er de fleste klar over, at det var lobbyvirksomhed fra LLO, der medførte, at vi fik lejerflertal i organisationsbestyrelserne, beboerklagenævn og obligatoriske ind- og fraflytningsrapporter i den almene sektor. Omvendt var det et eller flere af Folketingets partier, der fandt på ideen om salg af almene boliger, og at en del af huslejen skal gå i Landsbyggefonden, når lånene er udamortiseret. BL anses af mange for at stå bag indførelsen af råderet for beboeren og indførsel af regler om fleksibel udlejning.

Alt i alt en interessant pilotundersøgelse, som vi gerne vil gøre bredere og mere dækkende næste gang.



Hovedbestyrelsen mødtes i september til konference på Kursusstation Knudshoved og havde gruppearbejde om LLO i forandring. I baggrunden ses Storebæltsbroen.

HELE LANDET:

LLO holder kongres i Knudshoved

Lejernes Landsorganisation holder kongres hvert tredje år med ca. 100 deltagere. I 2018 sker det i Knudshoved på Fyn, nærmere bestemt i DSB's kursuscenter. Det er delvist indrettet i den gamle stationsbygning og hedder naturligt nok Kursusstation Knudshoved. Kursuscentret ligger i de smukkeste tænkelige, fredede

naturomgivelser ud til Storebælt. Blot et stenkast fra stedet lå den gamle færgehavn. Kongressen holdes i weekend'en 27. og 28. oktober. Det er den weekend, hvor Danmark skifter fra sommertid til vintertid og hvor vi alle sætter uret en time tilbage.

HERNING:

Lejere søger sikkerhed

Beboerne i Siggården, Sjællandsgade i Herning har med 22 stemmer mod to besluttet at lave en sekretariatsaftale med LLO Herning.

Der er meget få problemer i bebyggelsen, men lejerne vurderer, at med det usikre lejemarked i Herning er der grund til at gardere sig med et medlemskab.

Også beboerne på Frølundvænget har stiftet en beboerrepræsentation

og indgået sekretariatsaftale med LLO Herning. Der er her tale om en ny bebyggelse, men rækkehusene er fugtige og nogle har allerede udvist skimmelskader. Derudover har lejerne klaget over ringe byggestyring, mangler og forsinkelser. Beboerrepræsentationen omfatter til start kun 7 lejemål, men ved fuld udbygning vil der være 52 lejemål.

KJH

Stemmeprocenten steg en smule i København og Hovedstadens politiske styre blev igen rødt. På landsplan stemte 7 ud af 10 vælgere.

HORSENS:

400.000 kr. tilbage til medlemmerne

“Vi oplever desværre gang på gang, at lejerne ikke kender deres rettigheder og betaler dyrt for det”, siger formanden for LLO i Horsens, *James Arbøl*.

“Men der er heldigvis mange solstrålehistorier om lejere, der har fået hjælp”, tilføjer han. Horsens afdeling har i 2017 skaffet medlemmerne omkring 400.000 kr. Andre sager er indbragt for Fogedretten, når udlejeren ikke frivilligt har betalt det skyldige beløb.

En lejer fik efter en afgørelse i Huslejenævnet 36.000 kr. tilbage i for meget betalt vand og renovation. Efterfølgende yderligere 10.000 kr. af sit depositum, da han valgte at flytte på grund af skimmelsvamp. En anden lejer fik hjælp til en vurdering af, om han betalte den rigtige husleje. Det gjorde han ikke! Ved fraflytningen senere blev lejerens tilgodehavende opgjort til 56.000 kr. Udlejeren var i mellemtiden gået konkurs, men det lykkedes LLO at hente penge ud af konkursboet.

Det er sager om fraflytning, skimmelsvamp og opsigelser samt chikane fra udlejere, der fylder mest på kontoret i Horsens.

KJH

REGION MIDT:

12.500 løbesedler i 14 versioner

LLO's afdelinger og bestyrelsen i Region Midt var særdeles aktive i valgkampen op til kommunalvalget den 21. november 2017.

Regionen trykte 12.500 løbesedler i ikke færre end 14 forskellige versioner, den deltog i vælgermøder, holdt pressemøde og skrev læserbreve. I alle aktiviteter var lejernes vilkår i fokus. Først og fremmest argumenterede regionens LLO-folk for indførelse af boligreguleringsloven i Herning og genindførelse af loven i Holstebro.

KJH



KØBENHAVN OG HELE LANDET:

7 ud af 10 stemte

Formanden for LLO, *Helene Toxværd*, sendte på forsiden af Vi Lejere i november en kraftig opfordring til medlemmerne om at stemme ved K-valget den 21. november. Det skete i form af en foto af hendes mobiltelefon med SMS-opfordringen.

Dagen før valget gjorde Københavns Kommune det samme – i en direkte SMS – til de vælgere, som man havde mobilnummeret på.

Om det har fået indflydelse på stemmeafgivningen er ikke til at vide, men sikkert

er det, at stemmeprocenten i hvert fald i København steg – om end kun lidt. I alt stemte 300.000 vælgere i København. Mere end halvdelen (54,3 pct.) stemte rødt. Hvis Radikale Venstre og Alternativet regnes med, så stemte næsten tre ud af fire københavnere rødt, helt præcist 73,7 pct.

Stemmeprocenten i hele landet blev 70,8, altså 7 ud af 10. Det er højere end i 2005 og 2009, men 1,1 pct. mindre end i 2013.

KJH

KOLDING:

Forundring over Lejerbo-praksis

Lejerbo Koldings praksis i tvister vækker stigende undren i byen.

Det er Lejerbo's mange sager i Beboerklagenævnet, der er til debat.

Vi Lejere erfarer, at ikke færre end 85 pct. af sagerne i byens beboerklagenævn er sager fra Lejerbo på trods af, at selskabet “kun” administrerer en tredjedel af kommunens ca. 10.000 almene boliger. Forundringen går på, hvorfor Lejerbo's administration f.eks. ikke indkalder de (få) beboere, der ikke kan eller vil følge retningslinjerne for god orden og skik til et møde, hvor problemsager kan opfanges i opløbet og forliges, inden de eskaleres til egentlige konflikter og måske ender i boligretten med sagsomkostninger og længere-

varende uoverensstemmelser til følge.

En opgørelse i Beboerklagenævnet viser, at der i årene 2010 til og med 2017 har været indbragt mellem 64 og 23 sager om året – flest i 2010, færrest i 2013. Opgørelsen siger ikke noget om, hvor mange af disse sager, der kommer fra Lejerbo, men kilder tæt på sagsbehandlingen anslår 85 pct. som lavt sat.

I AAB/Kolding/Bovia indkalder man konsekvent beboerne i husordenssager, fremføres det.

Lejeraktivister i byen undrer sig og spørger: Hvor ligger “hunden” begravet her? Kan nogen have private interesser i, at sagerne netop ikke søges afgjort ved forlig?

KJH



Helene Toxværd med de to nye æresmedlemmer: Arne Edelhard (tv) og Peter Andersen (th).

HOVEDSTADEN:

To nye æresmedlemmer

LLO Hovedstaden har fået hele to nye medlemmer i den eksklusive og lille kreds af æresmedlemmer. Det er veteranerne *Arne Edelhard* og *Peter Andersen* og udnævnelsen skete under hovedstadsafdelingens jubilæumsfest på Amager lørdag d. 18. november. Her var 150 festklædte medlemmer, medarbejdere og tillidsfolk mødt op.

I sin tale til de to æresmedlemmer sagde hovedstads- og landsformand *Helene Toxværd*, at de hver især har gjort en kæmpeindsats både for de københavnske lejere, men også i forhold til det landspolitiske arbejde.

Begge sidder stadig i såvel hovedstadsafdelingens bestyrelse som i landsforbundets hovedbestyrelse. De er begge ærke-københavnere og iøvrigt begge inkarnerede rygere.

Arne Edelhard har været aktiv i mere end 40 år, først ved det daværende LLO-kontor på Amager og i kredsen, der gik forud for dannelsen af regionerne. Han er stadig lægdommer i Boligretten.

Peter Andersen var først i 22 år ansat i LLO Hovedstaden som konsulent. Da han derefter gik på pension, gik han – som formanden sagde – fra at "være aktiv – meget aktiv – til at blive aktiv – meget aktiv – i foreningen og regionen." Også han er lægdommer i Boligretten og tillige medlem af Ankenævnet i København. Dertil kommer, at han er LLO's repræsentant i Forbrugerrådet og Det kriminalpræventive Råd.

KjH

KOLDING:

Lejer-bestyrelse truer lejer

Det danske beboerdemokrati i den almene boligsektor er kendt og berømmet ude i den store verden – akkurat som lejerbeskyttelsen er det.

Det er dog aldrig kommet dertil, at en afdelingsbestyrelse også kan agere udlejer, hyre advokater og sige en med-lejer op, hvis det passer ind i dens kram.

Men det er præcist hvad en lejer hos Lejerbo i Kolding har været ude for i afdeling 408-0. (Hjortevænget/Rensdyrvænget). Hans bestyrelse har i henhold til et referat fra bestyrelsesmødet 4. december 2017 henvendt sig til en advokat, som iflg. samme referat har "et brev på vej" til beboeren "med krav om at opføre sig ordentligt, ellers er der opsigelse på vej" (Citat slut).

Lejeren tager truslen stille og roligt. Han ved, at den slags skal behandles af boligselskabets administration. Andre lejere i afdelingen spørger spørgfuldt, hvad bestyrelsen mon i fuld alvor finder på næste gang. Og hvor mange af lejernes penge, der i det nye år er sat af til advokater med forstand på opførelse.

KjH

VERDEN RUNDT:

Vidste du at LLO er medlem af IUT?

IUT – International Union of Tenants – er et forbund af ca. 60 nationale lejerforbund fra hele verden: fra så forskellige steder som Sverige, Benin, Tjekkiet og Australien. IUT har en fastansat lobbyist i Bruxelles og ITU's præsident – han er svensk og hedder *Sven Bergenstråhle* – deltager i møder i hele verden, hvor lejeres forhold er til debat. ITU's hovedkontor findes i Stockholm, hvor det svenske LLO – Hyresgästförbundet – lægger lokaler til.

Det internationale arbejde i en globaliseret verden er meget vigtigt. Og LLO er særdeles aktiv i IUT-arbejdet. LLO's formand, *Helene Toxværd*, er medlem af ITU's bestyrelse og LLO deltager både med medarbejdere og tillidsfolk i de underudvalg, der findes, fx i det såkaldte EU-politik-udvalg, der formulerer ITU's EU-politik.

Du kan finde mere information på www.IUT.nu, hvor du også kan se ITU's blade, der fortæller historier fra hele verden.

D.H.

SKIMMELSVAMP

AF KJELD HAMMER

REGION SYD:

Hvor er embedslægen henne?

LLO Horsens kortlægning af kommunernes håndtering af skimmelsvamp i Region Syd fortsætter. Om ikke andet, så i hvert fald med de kommuner, der ønsker at fortælle, hvad de gør, når lejerne klager over skimmelsvamp i boligen. Det ønsker bl.a. Aabenrå og Haderslev ikke at indvie offentligheden i. De to kommuner har ikke svaret på LLO's helt generelle forespørgsel. Aabenrå fik brev dateret 29. september 2017 og blev rykket den 21. november. Henvendelsen til Haderslev er fra 21. november 2017. Rykker afsendt 21. november.

Derimod er den en anderledes vilje til samarbejde og information i Hedensted, Horsens, Vejle og Sønderborg, der alle har redegjort for deres håndtering af henvendelser. (Omtalt i Vi Lejere nr. 4/2017).

ESBJERG:

Vi vurderer om lægen...

Senest har Esbjerg og Kolding også fulgt op. Esbjerg havde i 2016 i alt ca. 60 sager, svarende til gennemsnitlig fem sager pr. måned. I 2017 har der indtil svaret 23/11 været ca. 55 sager. Kommunens teknik-og miljøforvaltning skriver, at den i "sagsbehandlingen naturligvis følger gældende lovgivning samt vejledninger knyttet hertil. Som hovedregel modtager vi henvendelse/klage direkte fra lejere, men har også henvendelser fra ejere, boligforeninger, erhvervsdrivende, interne henvendelser (hjemmehjælpere, sygeplejerske) m.fl.", skriver forvaltningen og fortsætter: "Vi vurderer individuelt i hver enkelt sag, hvorvidt Styrelsen for Patientsikkerhed (tidligere Embedslægeinstitution) skal inddrages. Hertil har vi i enkelte sager haft kontakt med andre afdelinger på sygehuse, - herunder arbejdsmedicinsk afdeling. Indeklimarelaterede sager er højt prioriteret, hvor vi foretager besigtigelse relativ hurtig efter henvendelse er modtaget. Herefter har vi kontinuerlig sagen i behandling, hvor egentlig sagsbehandlingstid ikke kan oplyses, da det i høj grad afhænger af kompleksiteten, lejer/ejers ageren, om boligen er helt/delvis kondemneret mm."



Mange lejere kæmper med skimmelsvamp. (Foto: James Arbøl)



Skimmelsvamp forsøges ofte ordnes med en gang overmaling. (Modelfoto)

KOLDING:

1-2 lægehenvendelser pr. år

I Kolding svarer en byggesagsbehandler, at "næsten alle henvendelser udløser et besøg af to af kommunens embedsmænd fra skimmelsvampteamet. I 2016 var der 63 henvendelser om skimmelsvamp. Til dato (17/10) i 2017 har der været 33 – altså et mærkbart fald. Fra henvendelsen modtages og indtil besigtigelse går der mellem én og to uger. Om embedslægen skriver kommunen, at den "sjældent foretager henvendelser til embedslægen. Der er tale om maksimalt 1-2 henvendelser pr. år", skriver forvaltningens sagsbehandler.

I Kolding benytter man – ligesom i Esbjerg – "Håndbog til kommunerne om håndtering af sager om skimmelsvamp" og alle indkomne sager behandles.

LLO:

Lejerne bliver svigtet

Sammenfattende siger formanden for LLO Horsens, *James Arbøl*, om svarene fra de seks kommuner: "Det er ikke betryggende, at der i de fleste tilfælde bliver truffet en afgørelse, hvor det udelukkende er en bygningsagkyndig, som tager stilling til, om lejemålet er sundhedsfarligt. Og hvor er embedslægen i sådanne sager? I to af kommunerne (Hedensted og Sønderborg) viser tallene, at der er tale om stigninger i antallet af sager om skimmelsvamp. Hvor er kommunerne henne, når der ikke sker opfølgning på sagerne. Vi ved jo, at der ofte sker det, at nye lejere flytter ind og "overtager" skimmelsvampen. For kommunerne tager ikke stilling til, hvad ejendommen fejler og udlejer bliver som regel heller ikke pålagt noget herefter. Vi oplever, at der - trods gode viljer i svarene - går år og dag inden der sker noget med lejemålet efterfølgende. Som regel får lejerne (eller os som deres repræsentant) heller ingen tilbagemelding. Vi føler simpelthen, at lejerne bliver svigtet, siger James Arbøl.

VIDSTE DU DET OM...?

TEGNING: JETTE SVANE



Af Anders Svendsen
cand.jur., juridisk og
politisk konsulent i LLO

HVAD MÅ UDLEJER SKRIVE I LEJEKONTRAKTEN - OG HVORDAN SKAL KONTRAKTEN FORSTÅS?

Ufravigelige regler i lejekontrakten og fortolkning.

Introduktion: Beskyttelse og sikring

Lejeaftaler har historisk set altid været en fast del af lejeretten, og de har været skrevet med udgangspunkt i det normale danske retsprincip om aftalefrihed - altså at parterne selv kan lave en bindende aftale, de begge kan acceptere.

Men op igennem 1800- og 1900-tallet voksede lejernes utilfredshed med kontrakter baseret på aftalefrihed, fordi det reelt var udlejerne, der ensidigt skrev kontrakten og dikterede vilkårene. Forbrugerbeskyttelsen var nærmest ikke-eksisterende, og mange af de vilkår, udlejerne stillede - især i områder med boligmangel - var både urimelige og uoverskuelige for lejerne. Udlejers ord var reelt lov for lejerne.

Derfor var der udtalt behov for den første lejelov, der blev vedtaget i 1937. Den havde fokus på netop betydningen af lejekontrakten og indførte regler, der skulle gøre aftalerne mere velafbalancerede og sikre lejerne imod urimelige vilkår. Med loven blev der indført regler, der var ufravigelige. Desuden indførte loven regler, der kunne fraviges, men hvor lejerne fik klar indsigt i de vilkår og den retsstilling, lovgiverne anbefalede som "normale aftalevilkår".

Principperne fra den første lejelov står endnu, selv om der er sket ændringer i, hvad man fra politisk side mener er rimelige vilkår, og hvad den normale retstilstand bør være.

I LLO oplever vi stadigvæk ofte, at det er udlejere, der laver kontrakten ud fra standarder, som det reelt ikke er muligt at forhandle om (særligt ikke i byer med bolignød, og i større ejendomme).

I det følgende vil jeg komme kort ind på, hvilke regler, der er fravigelige og hvilke der er ufravigelige. Hvad angår de fravigelige regler, vil jeg også knytte nogle ord til, hvordan disse skal fortolkes.

Kort om hvornår man har en lejeaftale:

I dansk ret gælder både mundtlige og skriftlige lejeaftaler. Man kan have en lejeaftale, selvom den er skrevet på en serviet. Der er dog særlige regler, der gælder, hvis man ønsker at fravige lejelovens almindelige regler. Det er for omfangsrigt at beskrive dette i denne korte artikel, men du kan læse mere i LLO's bog om lejekontrakter, der kommer til foråret 2018, eller spørge din lokale LLO-afdeling.

Ufravigelige regler:

Gælder uanset hvad parterne har aftalt forinden.

Der er to forskellige former for ufravigelige regler. Nogle kan ikke fraviges overhovedet (præceptive), og andre kan ikke fraviges til skade for lejer (beskyttelsespræceptive). Næsten alle kapitler i lejeloven indeholder ufravigelige regler.

Eksempler på regler der ikke kan fraviges til skade for lejer:

Reglerne om betaling af husleje (bl.a. frister), huslejens størrelse, udbedring af mangler, lejers ret til at lave sædvanlige installationer, udlejers adgang til boligen (herunder for at lave bygningsarbejder), lejers ret til at fortsætte, bytte eller fremleje boligen, reglerne om udlejers opsigelse eller ophævelse samt tilbudspligt.

Eksempler på regler, der ikke kan fraviges (heller ikke til lejers fordel):

Forbrugsregnskaber og reglerne om huslejenævn og boligret (herunder retten til at få sin sag prøvet i huslejenævn eller boligret).

Vær opmærksom på, at nogle af de ufravigelige reglerne alligevel kan give udlejer mulighed for at modsætte sig, hvis han opfylder bestemte kriterier. Dette gælder eksempelvis, hvis udlejer modsætter sig fremleje af hele lejemålet i en ejendom med mindre end 13 lejemål, eller bygningen ikke har kapacitet til, at lejer indsætter en installation. Hvis ejendommens faldstamme eksempelvis ikke kan klare, at lejeren indsætter en vaskemaskine.

Fravigelige regler:

Næsten alle vilkår, som man kan komme ud for i et normalt lejefor-

LLO-JURISTER SKRIVER PÅ SKIFT:



Anders Svendsen



Julie Colstrup



Jakob Møldrup-Lakjer



Ole Hansen



Rikke Daugaard Jepsen



Katrine Sparrewath Nielsen



Sebastian Neustrup



hold, har en standardløsning i lejeloven (undtagen eksempelvis hundehold). Disse regler anviser en standardløsning, som lovgiver synes er den mest rimelige, men som kan fraviges, hvis parterne ønsker det. Ofte ønsker udlejer at fravige disse vilkår til sin egen fordel.

Eksempler på vilkår, der er fravigelige:

Fordelingen af lejemålets vedligeholdelsespligt (med få undtagelser), tidsbegrænsning af lejekontrakter (som dog skal være begrundet i udlejers forhold), mulighed for at aftale fri husleje (hvis udlejer i øvrigt opfylder kriterierne).

Ved tvivl/tvetydighed

Hvis et vilkår i kontrakten kan læses på flere måder, kigger man særligt på, hvad parternes fælles forståelse var, da man lavede kontrakten. Hvis parterne ikke er enige om hvad de mente vilkåret betød, skal aftalen fortolkes. Hvis du er i tvivl, bør du kontakte LLO.

Hvis du har ugyldige vilkår i din kontrakt:

Ufravigelige vilkår kan i sagens natur ikke fraviges ved aftale, og de er derfor ugyldige.

Hvis du har læst denne artikel, og du mener, at du måske har

ugyldige vilkår i din lejeaftale, bør du kontakte LLO, så vi kan undersøge sagen.

Hvis udlejer holder fast i, at et ugyldigt vilkår er gyldigt, kan det af praktiske hensyn være fornuftigt at få huslejenævnet eller boligretten til at vurdere vilkåret.

Det er dog kun de ugyldige vilkår, der tages ud af kontrakten. Din øvrige kontrakt fortsætter som før, og der skal som udgangspunkt ikke laves en ny aftale. Det samme gælder hvis du gerne vil have ret i en bestemt fortolkning af et fravigeligt vilkår.

Ny højesteretsdom om ”mere byrdefulde vilkår”

Vigtig dom om gennemgribende moderniserede lejemål.

Boligreguleringsloven forbyder, at der ved lejeaftalens indgåelse aftales ”en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.” (Boligreguleringslovens § 5, stk. 9).

En lejer betalte leje for et gennemgriben-

de moderniseret lejemål (efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2), og hun konstaterede, at hendes leje var høj sammenlignet med andre lejemål i ejendommen, der ikke var gennemgribende moderniserede, men underlagt boligreguleringslovens almindelige regler (§ 5, stk. 1). Denne forskel i lejen mente hun udgjorde et mere byrdefuldt vilkår.

Dommen: to kategorier

Højesteret afsagde dom om spørgsmålet d. 4. december 2017 (sag 74/2017). Her kom Højesteret frem til, at der er to kategorier, når man skal vurdere om vilkåret er ”mere byrdefuldt”, nemlig hhv. de moderniserede og ikke-moderniserede lejemål i ejendommen. I den konkrete sag skulle man derfor vurdere, om der var mere byrdefulde vilkår sammenlignet med andre moderniserede

lejemål. Højesteret fastslår altså, at en udlejer ikke lovligt kan opkræve forskellige lejer for ens gennemgribende moderniserede lejemål. Det kan få stor betydning fremover, da praksis lige nu er, at lejen genfastsættes højere hver gang en ny lejer flytter ind men uden at der nødvendigvis foretages forbedringsarbejder, da lejemålet allerede var gennemgribende moderniseret.

Vigtigt at lejerne taler sammen

Dommen betyder, at det er vigtigt, at lejerne i ejendommen taler sammen, så man kan se, om nogle lejere har værre vilkår end andre. Dette gælder særligt for lejere, som har ældre kontrakter, men bor i gennemgribende moderniserede lejemål. Hvis lejerne med ældre kontrakter betaler mindre end de nye naboer, bør

POLITIK

Ny aftale om konkursramte andelshavere

Regeringen, Dansk Folkeparti, Socialdemokratiet og Radikale Venstre har indgået en aftale om nye regler for andelsboligforeningers drift. Reglerne er blevet til på baggrund af et hurtigarbejdende udvalgs anbefalinger. Udvalget bestod ud over regeringen af Finans Danmark og Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation.

LLO støtter mange af forslaget til tag, da de skærper kravene til økonomien ved stiftelse af andelsboligforeninger og værdisættelsen af disse. Vi håber, at dette forhindrer, at andelsboligforeninger, der i virkeligheden aldrig har kunnet køre rundt, bliver stiftet i fremtiden.

Nogle straffes dobbelt

Men samtidig er der store problemer med aftalen i forhold til konkursramte andels-

havere. Hovedproblemet er, at andelshaverne i konkursramte andelsboligforeninger ikke længere må blive lejere på samme vilkår som andre lejere, men skal i fremtiden betale en husleje, der er fastsat på en helt særlig måde.

Lejen skal svare til et gennemsnit af den boligafgift, der er betalt de sidste fire år. Da boligafgiften lige før en konkurs typisk er meget høj, vil huslejen blive meget højere end normalt. Straflejen skal betales i seks år, og først derefter skal der betales husleje efter lejelovens almindelige regler. Dette gælder kun for den tidligere andelshaver. Flytter han ud, og flytter der en ny lejer ind, så skal huslejen fastsættes efter de almindelige regler.

Den høje husleje skal altså kun betales af den tidligere andelshaver – han eller hun

skal straffes. Man kan sige at pågældende straffes ved først at gå konkurs og siden at skulle betale ekstra!

LLO: Brug for klarhed og sikkerhed

De tidligere andelshavere har typisk ofte tabt store pengebeløb, fordi de har mistet hele værdien af deres andele. De har ikke brug for seks års straffeje, og de fortjener den heller ikke.

Dette tiltag rykker derfor både negativt på andelshavernes sikkerhed og på magtforholdet imellem långiver og andelsboligforeningen i eksisterende aftaleforhold. Forslaget virker mest af alt som en redningskranse til realkreditinstitutioner, der i en årrække har udlånt penge uden at sikre sig den fornødne sikkerhed og i helt uigen-



Dommen fra Højesteret betyder, at det er vigtigt, at lejerne i ejendommen taler sammen, så man kan se, om nogle lejere har værre vilkår end andre omkring huslejen. Dette gælder særligt for lejere, som har ældre kontrakter, men bor i gennemgribende moderniserede lejemål.

man søge rådgivning hos Lejernes LO og om nødvendigt indbringe sag for huslejenævnet.

Det er naturligvis fuldt lovligt at sammenligne lejevilkår, og udlejer kan ikke sætte lejen op eller på anden måde straffe lejere, der sammenligner kontrakter. Der er derfor kun noget at vinde, når lejerne hjælper hinanden.

nemskuelige ikklædninger, fx SWAP-lån.

Forslagets erklærede hensigt er at skabe klarhed ved andelshavers konkurs, men aftalen medfører desværre ikke klarhed for lejer, som eksempelvis ikke kan være sikker på at vide, hvor høj huslejen er, når han overgår til at blive lejer. Og så bidrager forslaget desværre til en større kompleksitet i lejeloven. En kompleksitet som skiftende regeringer ellers har ønsket at forenkle.

LLO mener, der er brug for klare, objektive kriterier, når huslejen fastsættes, eksempelvis ved at gøre brug af lejelovens almindelige regler. Vi mener ikke, at der er behov for endnu en straf til de konkursramte tidligere andelshavere.

A.S.

Læs mere i vores hørings svar på llo.dk

X-ORD

RIIS -18	SÆSON- REKVISIT	REX	AD- GANGS- KRAV	VOLT	OMME	FARVE	SÆSON- SPORT TON	↓
KENDT JOHN					3			
ATOL	LITER TONE			STEDORD SPANIEN			NORGE ØSTRIG	
FIASKO								
TYSK- LAND	EURO BELGIEN			TRÆ ILT			ANBI BRO	
SPANSK FLOD			2		BØN FØDE- VARE			
SVERIGE	SVOVL SPORT			VOKAL TONE		MO- DERNE GRINTE		
U- INTER- ESSERET								
POSTAL FORK.				HERRE- GÅRD 500				
TUDE						KONGE- RIGE URAN		
VAR SOM SLAGERE				OST			1	
→			6	50 KOLONI- SOLDAT		TENN- ESSEE NEUTRUM		
KVÆL- STOF	KENDT OLSEN RO						KONS. TRISSE	
ALF. FØLGE			UDBRUD TRÆ			STØTTE		5
FLOK						REKLAME BINDE- MIDDEL		
SANGERE				4				
DRIK			BRINT VRØVL		HASTE UNGE			
MIDDEL- HAVS- OMRÅDE								
LITER	VAND- LØB 50			UBE- KENDT KONS.		NORD	100 500	
KÆRE- STER								

VINDER AF TRE FLASKER VIN I NR. 4 /2017:

John M. Kristensen, Lyksborgvej 14, st. th., 7500 Holstebro.

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

Indsend kodeordet, som dannes af de nummererede felter, senest 10/4 2018

Navn:

Adresse:

Postnr. By:

"Indsend krydsen til: "Vi lejere" – Lejernes LO – Reventlowsgade 14, 4. sal – 1651 København V, og mærk kuverten med "Kryds og tværs".
Kodeordet + navn og adresse kan også sendes på mail til: tfr@llo.dk



Ejendommen på Grønningen kaldes ikke uden grund for en "pragtejendom". Men så hører det fornemme også op. I hvert fald i denne sag. I nr. 15 (den buede indgang) bor lejereren i en yderst værdifuld lejlighed på 362 kvm.

TOTAL KRIG: MILLIARDÆREN MOD LEJEREN

Utrolig sag på en af landets fineste adresser midt i København:
11 opsigelser til samme lejer, vandet afbrudt, påstande om dødstrusler, grove injurier,
fiktiv Facebook-person, en død ven og "politianmeldelse", der aldrig er modtaget.

Chikane mellem udlejer og lejer nåede nye højder i 2017. Det skete tilmed på en af landets fineste adresser i Københavns indre by med en milliardær og hans lejer i hovedrollerne.

Chikanen har foreløbig været behandlet i fogedretten, i Københavns Byret og i Østre Landsret. I landsretten endte det i oktober med, at udlejeren tabte - til sin store fortrydelse. Det skete i et forløb, der ikke var for sarte sjæle og som måske ikke er slut endnu.

(Vi undskylder, hvis nogle af læserne i

det følgende opfatter enkelte ord som stødende).

En Matador-adresse

Grønningen er kendt af ethvert barn og voksen som en af de dyre adresser i Matador-spillet. Men dyrt er ikke altid lig med fornemt. Bag den smukke facade lige overfor det fredede Kastellet bor en arkitekt ved navn *Mads Buhl* til leje i en yderst værdifuld lejlighed på 362 kvm. Det har han gjort i 23 år. Hans udlejer er en milliardær på det danske ejendomsmarked - *Mikael*

Goldschmidt - der er en af Danmarks rigeste mænd og bl.a. medejer af isenkræmmerkæden Imerco. Han købte i 2014 ejendommen Trekronegården-karréen. Det er hans sjette ejendom på den korte strækning mellem Esplanaden, langs Grønningen og op til Nyboder og Oslo Plads, også kaldet "Den Gyldne Trekant". Det var i øvrigt her, *Grevinde Alexandra* flyttede ind efter bruddet med manden, *Martin Jørgensen*. Goldschmidts købspris: 245 mio. kr. for de 12.000 kvadratmeter bolig og erhverv.

Kort efter overtagelsen i 2014 startede

balladen, der stadig pågår og som ender i Højesteret, hvis det står til Goldschmidt og Procesbevillingsnævnet.

11 opsigelser

Striden opstod, da ejendommen skulle gennemgå en større renovering og nogle vandrør skiftes. Lejerens advokat mener, at udlejer har gjort sit yderste for at komme af med ham og at lejereren er blevet chikaneret i "uhørt grad". Ejendommens ejer hævder, at lejereren uberettiget har nægtet håndværkere adgang og truet både dem og ansatte i Goldschmidt-koncernen.

Ejendoms-matadoren har i forløbet anlagt en række fogedsager med krav om ophævelse af lejemålet. I alt 11 opsigelser og en injuriersag har været igennem fogedret, byret og landsret.

Intet vand i 7 uger

Avisen Berlingske har indgående beskrevet hele forløbet ud fra domsudskrifter og også talt med Mikael Goldschmidt, Mads Buhl og de to parter advokater.

Goldschmidt-koncernen ønskede hurtig adgang til lejligheden i forbindelse med renoveringen, men Buhl modsatte sig dette før det krævede varsel på tre måneder. Det fik han siden medhold i ved fogedretten. Goldschmidt-koncernens modsvar til nægtet adgang var at lukke for vandforsyningen i køkken og bad/toilet og at føre rørene udenom Mads Buhls lejlighed. Dette stod ifølge lejereren på i 7 uger med den hensigt at presse ham til at "se stort på lejelovens regler".

Dødstrusler tilbagevist

I Københavns Byret tabte Buhl sin sag, men i landsretten i oktober fik han medhold og dermed ret til at blive boende. Det skyldtes først og fremmest, at en håndværker ved



Koncernen administreres også fra Grønningen. Her skulle håndværkeren have "nikket til" en politianmeldelse om dødstrusler. Dette nægtede han pure i landsretten og politiet har ikke i sine arkiver en sådan anmeldelse.

landsretten fortalte, at han af ejendoms-koncernen havde fået til opgave "at tørste" lejereren ud. "Simpelthen løgn", siger en forarget Goldschmidt til Berlingske. Ejendoms-matadoren har nu sagsøgt håndværkeren for falsk forklaring og injurier og afkrævet ham en mio. kr. i erstatning. Håndværkeren afviste også, at lejereren skulle have fremført dødstrusler mod ham og have ført hånden henover sin hals. Dette skulle ellers fremgå af en politianmeldelse, indgivet af koncernens jurist og som koncernen påstår, håndværkeren "nikkede til", da han så det på skrift. Det nægtede han altså i landsretten og politiet har ikke i sine arkiver en sådan anmeldelse! Hverken håndværkeren eller lejereren er på noget tidspunkt blevet politiafhørt i den alvorlige påstand om "dødstrusler", hvilket lejerens advokat tager som udtryk for, at der aldrig er indgivet en politianmeldelse.

Anonym: "Nu kan du kneppe analt igen" Lejers svar: "Kujon" og "kriminelt svin"

Det var ikke småting af beskyldninger, der føg gennem retslokalet, da sagen fra pragtejendommen på Grønningen blev behandlet i Københavns Byret. Omdrejningspunktet for beskyldningerne var en fiktiv person bag en Facebook-konto ved navn "Ea Frandsen". Ifølge dombogen skrev hun en dag til Mads Buhl:

"Er det fordi I ikke har noget vand, at din kæreste stinker som en sur kost?"

Og senere: *"Var det godt at få lidt vand, så du ikke lugter så grimt mere.... så kan du også kneppe analt igen".*

Mads Buhl var ikke i tvivl om, at det var Mikael Goldschmidt, der stod bag. Han indledte et skænderi og skrev på et tidspunkt direkte henvendt til Goldschmidt og spurgte, hvorfor han gemte sig bag en fiktiv person.

"Du er blot et uintelligent, kujonagtigt og kriminelt svin, som til dato har stjålet dig igennem hele tilværelsen", skrev Buhl til sin udlejer.

Det og hele korrespondancen førte til injuriersagen. Goldschmidt krævede op til to års fængsel til Buhl og en godtgørelse på 600.000 kr. til sig selv og to medarbejdere. Buhl blev dømt for fem ud af syv påståede tilfælde af injurier, men slap for straf på grund af det voldsomme konfliktniveau.

Mystisk bruger og død ven

Det er aldrig - endnu i hvert fald - blevet klarlagt, hvem der dækker sig bag navnet "Ea Frandsen". Københavns byret pålagde TDC at oplyse IP-nummeret på den computer, som to e-mails med Facebook-kommunikationen stammede fra. Det skete vel at mærke på anmodning fra Goldschmidts advokat! Svaret fra TDC gav sagen en helt ny dimension. TDC-kunden var en vagt, som udlejerens koncern havde hyret gennem et vagtselskab. Han blev efterfølgende afhørt i retten. Vagten havde aldrig hørt om "Ea Frandsen" og afviste i det hele taget at kende til de to e-mails. Men "han havde tit overnattende bekendte, som havde adgang til internettet, herunder en navngivet ven, som dog i mellemtiden var død", skriver Berlingske.

Fortsættelse følger - måske. Vi Lejere følger udviklingen.



TYVERI AF LEDIGE BOLIGER I DEN ALMENE SEKTOR



Lejerne i den almene sektor har selv finansieret deres bolig og betaler selv driftsomkostningerne. Den offentlige støtte til opførelse og drift af almene boliger modsvares tilmed kun delvist af den enorme skatterabat, der tilfalder boligejerne, fordi disse ikke beskattes som alle andre af opsparing og af kapitalgevinster.

Kommunernes ret til at anvise lejemål i alment boligbyggeri bør betales.

I Politiken den 24. november 2017 skrev *Ole Lund Petersen (OP)* et debatindlæg om kommunernes anvisningsret til boliger i den almene sektor – uden om ventelisterne. Han konkluderer, at ”Det er tyveri ved højlys dag, når kommuner forlanger 100 procents anvisningsret på nybyggede boliger”.

Manden har ret!

Manden har ret, det er tyveri! OP spørger, - hvad siger LLO? - Har LLO rejst en offentlig debat herom? I de sidste 20 år har LLO i adskillige høringssvar til den siddende minister forlangt betaling til den almene boligafdeling for kommunens anvisningsret - fuldstændig som de private udlejere blev tilbudt 30.000 kr. pr. lejemål, hvis de ville stille en lejlighed til rådighed for kommunal anvisning. Vi har også krævet, at beboerne og afdelingsbestyrelsen i den enkelte afde-

ling tages med på råd – dvs. får reel indflydelse på anvendelse af anvisningsretten i afdelingen.

Og vi har forslået, at brugen af anvisningsretten i de enkelte boligselskaber i kommunen og i de enkelte afdelinger skal omtales i den offentlige årlige dialograpport, som boligorganisationen skal fremsende til kommunen.

Ingen tør tale om det

Men politikerne i Folketinget har vendt det døve øre til. Her ser man statsstøtten til opførelse af nyt alment boligbyggeri som samfundets betaling af anvisningsretten, uanset LLO har påpeget, at der gives langt mere statsstøtte til ejerboligerne i form af skatterabat på ejendomsværdiskatten. Her rammer vi imidlertid noget kontroversielt, ingen tør tale om.

Andre, f.eks. Velfærdskommissionens økonomer, skrev i 2005, at anvisningsretten kunne ses som betaling for, at lejerne i den almene sektor er fritaget for en leje, der er bestemt af udbud og efterspørgsel, men kan bo til en leje bestemt af omkostningerne. Et for LLO helt uforståeligt synspunkt, da lejerne i den almene sektor, ligesom andelshavere og ejerbolig-folket, selv har finansieret deres bolig og selv betaler driftsomkostningerne. Den offentlige støtte til opførelse og drift af almene boliger modsvares tilmed kun delvist af den enorme skatterabat, der tilfalder boligejerne, fordi disse ikke beskattes som alle andre af opsparing og af kapitalgevinster. Disse gevinster er nemlig knyttet til boligkøbet hos en gruppe vælgere, som har stor indflydelse!

Så OP (og Politiken): velkommen i koret, der beder om betaling for og indflydelse på anvisningsretten.

ALMENE BOLIGER

AF JESPER LARSEN, CHEFØKONOM, LEJERNES LO

LLO har krævet, at omlægning af lånene i den almene sektor ikke må føre til huslejeforhøjelser, og at besparelser skal komme lejerne til gode gennem lejenedsættelse. Det har socialdemokraterne lyttet til. Billedet: Lejer-trivsel i Københavns nordvest-kvarter.



STATSLÅN SKAL KOMME DE ALMENE LEJERE TIL GODE

Lejernes LO er glade for, at Socialdemokratiet har fremsat 10 forslag, der styrker den almene udlejningssektor. Særligt er det godt, at Socialdemokratiet garanterer, at ingen lejere må stige i husleje som følge af den omlægning af almene lån til statslån, som regeringen har foreslået.

I forbindelse med regeringens forslag til finanslov den 31. august 2017 foreslog regeringen, at en privat aktør (bank, realkreditinstitut eller pensionskasse) fremover kun skal stå for 10 procent af lånene og staten for de resterende 90 procent af lånene. Ordningen ville betyde en besparelse for staten på 300 millioner allerede i 2018 – stigende til 1,4 milliarder i 2025.

Socialdemokraterne har lyttet

LLO har krævet, at omlægning af lånene ikke må føre til huslejeforhøjelser, og at besparelser skal komme lejerne til gode gennem lejenedsættelse. Det har socialdemokraterne lyttet til.

Men Socialdemokratiet (SD) ønsker ifølge partiets forslag kun at anvende en del af provenuet fra en omlægning af finansieringen til huslejenedsættelser. LLO ønsker, at hele provenuet anvendes til huslejenedsættelser.

SD's forslag om byggeri af flere mindre boliger, mulighed for at almene boligselskaber skal kunne overtage private udlejningsejen-

domme ved salg samt styrkelse af bopælspligten, så boligerne i byen ikke bliver en slags ferieboliger for de velstillede, er alle gode forslag, som vil styrke den almene udlejningssektor og som vil efterkomme det ændrede boligbehov.

LLO: Ikke nok

LLO ser Socialdemokratiets forslag som et skridt på vejen til at styrke den almene udlejningssektor. Men det er ikke nok til at løse bolig manglen, og det er heller ikke nok til at sikre, at den almene boligsektor vil vinde bred opbakning i befolkningen som en almen boligform.

Tværtimod kan man - som anført af Boligselskabernes Landsforening (BL) - med et system med statslån til den almene sektor risikere at komme alt for tæt på det politiske spil om de årlige finanslove, hvilket kan være ustyrligt og risikabelt. Jo tættere den almene sektor kommer på staten, jo nærmere kommer vi på at erstatte almene boliger med det, vi kender fra udlandet, hvor man bruger betegnelsen social housing.

LLO er enig med BL's forbehold. Det vil være et kæmpe tilbageskridt, hvis ændringerne i låneregler ender med at undergrave de almene boligorganisationer som selvstændige foreninger og virksomheder.

VINTEREN ER OVER OS:

SNERYDNING, KOLDE VANDRØR OG FUGLEFODRING

Vinterens komme er trukket ud og snemængderne har været begrænset. Men det kan hurtigt ændre sig. I ugerne vi går i møde, er der flere ting, man skal være opmærksom på som beboer, og tre af dem er snerydning, frostsprængte vandrør og fodring af fugle.

Snerydning – som udgangspunkt ejers ansvar

Det er et lovkrav, at enhver ejer skal sørge for at rydde sne og is på fortov, gangarealer, fællesarealer med videre. Kravet gælder fra kl. 07 om morgenen og indtil kl.22 om aftenen. Det er som udgangspunkt ejerens ansvar at sørge for, at snerydning sker, men denne pligt kan være overgået til lejer ved aftale, typisk anført i lejekontraktens §11. En sådan aftale vil typisk være at finde i lejekontrakter om rækkehuse eller villaer, men det kan også være i helt almindelige udlejningsejendomme, hvis kontrakten er indgået før 1. juli 2015.

Hvis du har påtaget dig denne pligt, er det dig som lejer, der skal sørge for dels at rydde sne og is, men også at forebygge ny is, fx ved at strø grus eller salt sådan at post og renovation kan komme til. I det tilfælde, at en person kommer til skade på et ikke-ryddet område - og du ikke har varetaget pligten - er der risiko for at ifalde erstatning.

Frostsprængte vandrør – hold boligen på min 17 grader

Den bedste måde at undgå frostsprængte vandrør er at holde vandet i cirkulation og have en rumtemperatur på minimum 17 grader. Det første sker helt automatisk ved at du bor i lejemålet, men hvis du planlægger en længere ferie, er det vigtigt, at du ikke slukker helt for varmen i lejemålet, også for at sikre, at varmeanlægget fungerer så effektivt som muligt. Hvis vandrørene sprænger som følge af utilstrækkelig opvarmning, kan du som lejer ifalde erstatningsansvar for eventuelle skader. Vær opmærksom på, at vandrør ikke nødvendigvis er isolerede samt at vandrørene kan gemme sig i skunken.

Fodring af fugle

Det kan have uforudsete bivirkninger at fodre fugle om vinteren, og selv hvis du tager de rigtige forholdsregler, er det ikke sikkert, du har

Sådan undgår du rotter

Dansk Ornitologisk Forening har blandt andet følgende anbefalinger til at undgå rotter:

Rotter holder til, hvor der er mad.

Rotter er natdyr, så du ser dem sjældent.

Efter en lang række milde vintre har vi flere rotter end nogensinde.

Hvis du har rotter, så har din nabo det også – og omvendt.

Hold øje med rotter ved foderpladsen. Se specielt efter rottehuller med en stor bunke udskrabt jord. Udnyt sporsne eller drys et lag mel



Enhver ejer skal sørge for at rydde sne og is på fortov, gangarealer og fællesarealer. Denne pligt kan være overgået til lejer ved aftale, typisk anført i lejekontraktens §11 og typisk i kontrakter om rækkehuse.

lov til at fodre fugle i og omkring din ejendom. Et forbud mod fodring af dyr kan både være skrevet ind i lejekontrakten, eller fremgå af ejendommens husorden. Hvis du er i tvivl, skal du tjekke både din kontrakt og din husorden. Vær opmærksom på, at husordenen kan være ændret siden du flyttede ind.

På Dansk Ornitologisk Forenings hjemmeside, www.dof.dk kan du se, hvordan du bedst fodrer de lokale fugle og samtidig undgår rotter. Vær opmærksom på, at hvis fodringer tiltrækker rotter, vil dette være i strid med husordenen – uanset hvad der står i din kontrakt. Vær derfor altid meget påpasselig og sørg for, at fuglefoderet aldrig rammer jorden og hænger tilstrækkeligt højt. Hvis din ejendom har problemer med rotter, bør fodring af fugle aldrig finde sted. Hvis du er i tvivl, bør du kontakte ejendomsinspektøren eller lignende.

Og lad det så snart blive forår!

om aftenen og check for spor om morgenen, inden fuglene kommer.

Foderpladsen kan i praksis ikke rottesikres, men foderet kan opbevares sikkert.

Udlæg fuglefoder tidligt på dagen, og ikke mere end fuglene kan æde i løbet af dagen.

Hvis du konstaterer rotter, så afbryd fuglefodringen og ring til kommunens tekniske forvaltning, som har pligt til at bekæmpe dem uden udgift for dig. Men du har pligt til at anmelde dem.

KURSER, KONFERENCER OG GENERALFORSAMLINGER

Landssekretariatets kurser og konferencer forår 2018



Landssekretariatet

DATO	STED	TYPE	MÅLGRUPPE
2.marts 2018		Lejeret I (grundlæggende) Overblik over lejeretten	Rådgivere og sagsbehandlere - herunder studerende
16. marts 2018		Lejeret II Tema om OMK og fraflytning	Sagsbehandlere og rådgivere - herunder studerende, der sagsbehandler
7. april 2018	FYN	Lejeretskonference v/ professor Claus Rohde Gennemgang af nye HH og LR domme	Sagsbehandlere, huslejenævnsmedlemmer og advokater
Dato ikke fastlagt		Alment Kursus Den almene sektors økonomi og afdelingsbestyrelsens indflydelse	Sagsbehandlere, huslejenævnsmedlemmer og advokater

Kurser/konferencer for efteråret 2018 er endnu ikke fastlagt.

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

GENERALFORSAMLINGER

SILKEBORG LEJERFORENING

Silkeborg Lejerforening afholder generalforsamling torsdag den 22. marts 2018, kl. 19.00 i Medborgerhuset, Bindslevs Plads 5, 8600 Silkeborg.
Dagsorden ifølge vedtægterne.

LLO BIRKERØD

LLO-Birkerød afholder ordinær generalforsamling tirsdag den 13. marts 2018, kl. 19,00
Mødet afholdes:
Nobis Mølle, Hovedgaden 7, - over vaskeriet - 3460 Birkerød

LLO HERNING

afholder generalforsamling med spisning
tirsdag d. 6. marts 2018 kl. 18.00 i lokale 2.03 i Huset NO7, Nørregade 7, 7400 Herning.
Dagsorden iflg. vedtægterne
Efter generalforsamlingen vil tidligere MF Lars Dohn orientere om lejer-situationen i vort område.
P.g.a. spisningen er tilmeding nødvendig senest tirsdag d. 27. februar på info@lloherning.dk eller tlf. 60 30 36 90 (SMS eller opkald).

LLO VIBORG

LLO Viborg afholder generalforsamling
torsdag den 22. marts 2018 kl. 19 i HK-huset, Boyesgade 3, 8800 Viborg
Dagsorden ifølge vedtægterne.

Åbningstider i LLO's Landssekretariat

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

Tlf. tid: Mandag - torsdag kl. 10-15
og fredag kl. 10-12 www.llo.dk
Vi gør opmærksom på, at drejer din henvendelse sig om medlemskab, en sag, en konflikt med udlejer eller et principielt lejelovsspørgsmål skal du kontakte din lokale LLO-afdeling.

Påskelukket:

Landssekretariatet holder lukket fra mandag den 26. marts og frem til og med mandag den 2. april 2018.

ÆNDRING AF ÅBNINGSTID I LLO HERNING

Fra og med marts 2018 har LLO Herning åbent for fremmøde tirsdage fra kl. 16 til kl. 18 på vort kontor Østergade 14, gården, 7400 Herning.

HJERTELG VELKOMMEN!

Kommunalvalget i november medførte ikke bare udskiftning og genbesættelser til de mange poster i kommunalbestyrelser og regionsråd. Et meget stort antal nævn og råd skulle bemandes pr. 1. januar. Til huslejenævn og beboerklagenævn landet over har Lejernes LO indstillingret. Den har vi flittigt gjort nytte af og indstillet mange gode, prøvede kræfter til en ny periode, men også peget på helt nye folk, som nu skal i ilden sammen med kompetente mennesker fra "den anden side af bordet".

I Lejernes LO Hovedstaden drejer det sig alene om 15 personer.

Vi byder alle - nye som "gamle" - hjertelig velkommen til en ny periode med mange møder og ikke mindst - vigtige afgørelser.

Bliv klogere
og spar penge:

Publikationer udgivet af LLO

Kender du til vores mange pjecer og indstik? De kan være mange penge værd at kende. I LLO tilrettelægger og producerer vi - ud over vores medlemsblad Vi Lejere - en lang række publikationer. De rangerer fra pjecer om hvad du gør, når du flytter i din første lejlighed, til specifikke emner inden for lejeloven og en lang række nyheder, pressemeddelelser og høringsvar, sendt til Christiansborg som kommentarer til kommende lovændringer på det boligpolitiske område. Det er alle materialer, som findes frit tilgængeligt på



llo.dk, og en del som trykt materiale i din lokale LLO-afdeling.

Hjælp til selvhjælp

På llo.dk under: llo.dk/guides-og-temaer findes en lang række publikationer med et omfangsrigt indhold. Bl.a. om lejeloven og lejers rettigheder, som er relevant hvis man f.eks. skal ind- eller fraflytte, skal fremleje, er i tvivl om reglerne for vedligeholdelse eller vil orienteres om sine rettigheder i forbindelse med fugt og skimmelsvamp.

Desuden kan alle høringsvar og boligpolitiske betretninger tilgås samt en lang række dokumenter om f.eks. lejefastsættelsesregler, A9 lejeblanket og indflytningsmangelliste, der alle kan downloades eller printes efter behov.

At disse publikationer overhovedet eksisterer, skyldes bl.a. alle vores medlemmers kontingentbidrag, som er kilden til LLO's fortsatte eksistens - tak for dette. Vi håber til gengæld, at vores rådgivning og mange publikationer kan give medlemmerne noget værdifuldt tilbage.





Gæster og ansatte fyldte lokalerne i Vester Voldgade.

LLO

AF THOMAS VILLARS PETERSEN, FOTOS: THOMAS SØRENSEN

100 ÅRS JUBILÆUM FOR LLO

Lejernes Landsorganisation i Hovedstaden og Lejernes Landsorganisation Danmark fyldte den 18. november 2017 hele 100 år. En begivenhed, der blev fejret ved en fælles reception i LLO Hovedstadens lokaler på Vester Voldgade.

Solide sejre og markante aftryk

LLO's Landsformand, *Helene Toxværd*, bød velkommen og talte om LLO som værende en game-changer tilbage i 1917, men med samme formål som i dag – at værne den enkelte lejers hjem og være en modvægt til grundejernes ”overmægtige indflydelse”, som der står i stiftelsesdokumentet fra 1917. Og at det har været 100 år med kampe, nederlag men især solide sejre samt markante aftryk på både boliglovgivning og samfundsudvikling.

Claus Højte, direktør i LLO Hovedstaden, fremhævede specielt de både frivillige og ansatte kræfter i LLO som værende det daglige drivmiddel i en velfungerende organisation.

Talere fra ind-og udland

Et pænt antal fremmødte af



LLO's lands- og hovedstadsformand, *Helene Toxværd*, var klædt i rødt i dagens anledning. Her ses hun med IUT's diplom.

både LLO-tillidsfolk, samarbejdspartnere og politisk engagerede var kommet for at hilse på og ønske tillykke, drikke et glas og nyde mad fra en veltillavet buffet.

Blandt de mange deltagende kan nævnes Københavns overborgmester, Frank Jensen, Ejendomsforeningen Danmarks formand, *John R. Frederiksen*, formanden for Lejerbo, *Gunner*

Sørensen, og IUT's (International Union of Tenants) præsident, *Sven Bergenstråhle*, som ud over sin tale overrakte et diplom til *Helene Toxværd*, formand for både LLO Hovedstaden og Landsformand for et samlet LLO. Et diplom, der både anerkender LLO som en 100 år gammel organisation for at levere et altid værdsat engagement i IUT, men også for at være blandt de oprindelige medgrundlæggere af IUT i 1926.

Der var endvidere taler og skålhilsener fra en række af engagerede LLO-folk. Her kan nævnes *James Arbøl*, formand i LLO Horsens, der gav et historisk oprids af LLO Horsens' lange engagement i lejernes sag. *Allan Nielsen* fra Brøndby, mangeårigt LLO-medlem, som har siddet i hovedbestyrelsen og en lang række offentlige og kommunale udvalg, kom med et par ord om vigtigheden af medlemsdemokratiet. *Per Kristensen*, konstitueret regionsformand for region Vest- og Sydsjælland, Lolland-Falster og Fyn, gav ligeledes LLO et ord med på vejen frem imod de næste 100 år.

MEDLEMSKONKURRENCE:

Fortæl os, hvorfor du er medlem af LLO og vind et års medlemskab

Vind 1 års Ekstra-medlemskab (værdi 2.448 kr.) til dig selv eller en ven. For at deltage i konkurrencen skal du:

Være medlem af LLO Hovedstaden

Skrive max. 2 linjer om hvorfor der er brug for en organisation som LLO

Være villig til at vi trykker disse linjer med navns nævnelser i vores blad, på facebook, vores hjemmeside o.l.

Sende det til os med posten eller på mail info@lloh.dk og skriv medlemskonkurrence i emnefeltet. Send det til os inden d. 15. marts 2018

Husk at anføre dit medlemsnummer og kontaktoplysninger.

Vi trækker lod blandt alle de indsendte forslag den 20 marts.

Vinder du, får du direkte besked – og så bestemmer du, om du vil have et års gratis medlemskab eller om du vil give det til en ven eller et familiemedlem, som du synes skal introduceres til LLO.

*Vi ser frem til at høre fra dig!
Lejernes LO Hovedstaden*



LEJERNES LANDSORGANISATION

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 februar: — Password marts-maj:

Medlemstilbud

Rabatkort for perioden 1. november 2017
1. februar til 31. maj 2018

Medlemsnummer: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Postnr./By: _____

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.llo.dk.

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

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

ENKELTMEDLEMS-MØDE 13. MARTS

Invitation til enkeltmedlemsmøde tirsdag den 13. marts 2018 kl. 19 i Vester Voldgade 9.

Alle enkeltmedlemmer i LLOH kan deltage i mødet, hvor der vælges repræsentanter til LLOHs repræsentantskab.

Vi beder om, at du tilmelder dig mødet, senest d. 6. marts. Vel mødt!

Er du nervøs for en stor flytteregning nu



Stinna var lykkelig for den hjælp, hun fik af LLO i 2017. Hun bor ikke i Hovedstaden, men ville ellers sagtens kunne forklare, hvorfor hun meldte sig ind. Men hvorfor er du medlem?

LUKKEDAGE LEJERNES LO

Hovedstaden holder lukket fra og med mandag den 26. marts 2018 til og med onsdag den 28. marts 2018
Derudover holder vi lukket tirsdag den 1. maj 2018

JOHN DEDERDING ER DØD

Den 23. december 2017 døde John Dederding efter længere tids sygdom. John var i en menneskealder formand for beboerrepræsentationen i Nansensgade 84-86/Vendersgade 16. I en årrække var han tillige medlem af LLOHs bestyrelse og hjalp - indtil sygdommen forhindrede ham i det - på ulønnet basis med at pakke LLO's masseudsendelser. John kunne have en barsk facon, især når han forsvarede lejerne i sin ejendom, men han havde et hjerte af guld. Da John blev indlagt kort før sin død, skrev lejerne i Nansensgade/Vendersgade i fællesskab til ham og ønskede ham god bedring. Dette siger alt om John. Æret være hans minde.

CH

- eller når du flytter ud igen?

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

Indflytningssyn (senest en uge efter overtagelsen)

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

Vejledende flyttesyn

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

Flyttesyn med udlejer

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

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

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



Konsulenten i "marken" for en lejer på Frederiksberg

LLO I FRONT

- LLO'S POLITISKE ARBEJDE

Kampen for lejerne og deres ret til gode og betalelige boliger foregår på mange forskellige planer.

Lejernes LO's formål er ikke kun at hjælpe lejerne med konkret sagsbehandling, men også at tale lejernes sag i pressen og til politikerne. I denne artikel gør vi status over, hvordan Lejernes LO i 2017 har løst sidste del af denne sag.

Presse:

Lejernes LO fylder meget i det danske mediebillede, når det handler om boligpolitik og lejeforhold. I 2017 viser en søgning på LLO og Lejernes Landsorganisation tilsammen 438 forekomster (via infomedia.dk). Ofte ønsker pressen en kommentar til en helt konkret sag, men samtidig kan sagen endvidere bruges til at vise og tydeliggøre en tendens: F.eks. et stadigt højere huslejeniveau, store problemer med sundhedsfarlig skimmelsvamp, eller behovet for generelt bedre lejerbeskyttelse...

Officielle høringer / møder / kommissions- og udvalgsarbejde:

Fordi LLO er Danmarks største lejerorganisation, bliver vi også bedt om vores tilkendegivelser, når nye love og regler skal gennemføres. I 2017 afgav vi således fire høringssvar. I denne sammenhæng prioriterer vi vores arbejde sådan, at de sager, der berører vores medlemmer mest, også får den største opmærksomhed, ligesom det i hvert enkelt tilfælde vurderes, om eller hvordan et høringssvar skal udformes.

Som noget nyt er ministeriet for Transport, Bygninger og Boliger begyndt at holde såkaldte "dialogmøder" med en bred kreds af boligfolk, både fra embedsværket men også med en lang række repræsentanter fra

organisationer, der på forskellig vis er aktive på den boligpolitiske arena. På møderne orienteres og diskuteres der bredt om aktuelle problemstillinger ligesom der orienteres om hvilke tiltag, regeringen helt overordnet arbejder med på boligområdet.

Herudover har vi i LLO brugt kræfter på at deltage i et udvalg om "fremme af digital kommunikation i lejeforhold". I udvalget afgav vi - sammen med Danmarks Lejerforeninger - vores sær-anbefalinger, da det ikke lykkedes at blive enige med Ejendomsforeningen Danmark og Danske Udlejere. Vores udtalelse i udvalget kom i høj grad til at forme de nye regler på området, som alle Folketingets partier blev enige om at gennemføre med virkning fra 1.1.2018.

En stor mundfuld i 2017 har været deltagelse i Erhvervsministeriets "Udvalg om Ejerlejlighedsloven". Dette udvalg, der har været underlagt tavshedspligt, har blandt andet kigget på, om det skal være nemmere for andelsboliger og ældre udlejningsejendomme at blive omdannet til ejerboliger og belyse, hvad de økonomiske konsekvenser af dette ville være. Udvalgets arbejde startede i 2016 og er fortsat ikke afsluttet, men vi forventer at udvalgets anbefalinger ligger klar inden længe.

Uformelle møder med politikere:

Det er vores erfaring, at løbende kontakter ofte er det, der "fanger og allerbedst forbereder" sager og politiske spørgsmål - inden disse bliver til sager i medierne. Derfor er vores arbejde med både lokal- og folketingspolitikere en meget væsentlig del af vores virke. Det er ikke nødvendigvis sådan, at

politikere har erfaringer med lejeforhold, og jævnlige møder er ofte mere virksomme end at afvente en officiel høring.

Og selv om politikerne absolut ikke altid er enige eller deler alle vores holdninger og synspunkter, så fremmer samtale forståelsen, lejernes forhold bliver taget alvorligt, og vi får som organisation mulighed for at gå i dybden og forklare bestemte problemstillinger og måske også komme med forslag til mulige løsninger. Dette er i øvrigt et arbejde, der ikke kun varetages fra LLO's landssekretariat. Også mange af vores lokalafdelinger prioriterer det at have gode politiske og administrative kontakter til både kommunalbestyrelser, aktive lokale politikere og på denne måde varetages i virkeligheden flere hensyn. LLO øver indflydelse OG vi bliver synlige lokalt.

Kommende opgaver i 2018:

2018 er godt i gang og udover alle de vanlige opgaver med høringssvar, møder og andet, så ser det ud til at udviklingen i den almene sektor kommer til at fylde en del i form af regeringens udmelding om "ghettobekæmpelse", nedrivning af almene boliger m.v. Herudover fortsætter arbejdet med ejerlejlighedsloven, der arbejdes politisk med AirBnB og meget andet. Og så bliver det naturligvis spændende at se, om 2018 bliver året, hvor evalueringen af den nye lejelov for alvor kommer i gang!

Men uanset hvad, så ser vi tilbage på et spændende, men travlt 2017 og vi glæder os til at fortsætte arbejdet for lejerne og retten til indflydelse og gode og betalelige boliger - også i 2018.



Der skal bygges mange flere almene boliger.



Regeringen vil nedrive almene boliger – såkaldte ghettoer. Men man kan også gå en anden vej som her i Rosenhøj i Viby ved Aarhus, der fik jubilæumsprisen ved uddelingen af Renovérprisen i 2017. Billederne er fra før og efter renoveringen.

LLO på din side

I 2017 har LLO afgivet høringssvar/udsendt pressemeddelelser/ skrevet indlæg om:

Digital kommunikation i lejeforhold (udvalgsudtalelse med Danmarks Lejerforening).

Effektivisering af den almene sektor (krav om, at den almene sektor sparer yderligere på drift af ejendommen - høringssvar).

"Her er fem regler AirBnB, bør underlægges" (indlæg i Altinget.dk marts).

Ændringer i almenlejeloven for at opnå "Billige boliger". (høringssvar). Forslaget blev trukket af ministeren i november 2017.

"Boligfidusen, der fordobler huslejen" (udlejning efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2). Tema i Vi Lejere nr. 1 2017.

Ændring af reglerne for friplejeboliger i lejede lokaler (høringssvar).

Ny boligbeskatningsaftale. (Lejere betaler også boligskat, og aftalen skaber uklarhed - især de private lejere) (Vi Lejere og pressemeddelelse samt notat).

Evaluerings af energisparepakken vedtaget af Folketinget i 2014 ("skidt det virker ikke!"). Ledende artikel i Vi Lejere og pressemeddelelse.

Manglende byggeri af almene boliger – "Det årlige boligbyggeri skal fordobles" (pressemeddelelse).

Mangel på beboerdemokrati i den almene sektor. (Almene boligorganisationer ønsker, at afdelingerne opsiges deres aftaler med LLO). Artikel i Vi lejere nr. 3 2017 og pressemeddelelse.

Implementeringen af forbud imod diskrimination imod personer med handicap (høringssvar).

Indfør boligreguleringsloven i hele landet / Den vigtige Boligreguleringslov (høringssvar og Vi Lejere nr. 4).

LLO's fem anbefalinger før kommunevalget (Vi lejere nr. 3 samt indlæg på Altinget.dk).

Statslån til almene boliger i stedet for realkreditlån (pressemeddelelse) (oprindelig plan droppet og erstattet af ny aftale med realkreditinstitutterne i november 2017 –red.).

Foringelse af konkursramte andelshaveres rettigheder" Realkreditinstitutterne vinder i ny andelspakke - De tidligere andelshavere skal straffes" (høringssvar og pressemeddelelse).



BREVKASSE HVAD NU LLO?

Ekstraregning for el og vand

Hej LLO

Vi er to studerende som bor til leje i hvert vores værelse i en ældre, lille toværelses lejlighed i Aalborg midtby. Vi har ikke lejet lejligheden sammen, men vi har hver vores lejekontrakt, hvor der står, at vi hver især har lejet et værelse på 12 m². Vi betaler begge to 4100 kr. pr. måned i husleje plus 100 kr. om måneden til el og 100 kr. til vand. Vores udlejer er et selskab, som er ejet af en advokat, der bor i Hasseris.

Vi har boet her i lidt mere end to år og har aldrig tidligere fået nogle ekstraregninger på vand og el, men nu har vi begge to fået en mail, hvor der står, at vi har brugt 3628 kr for meget vand og 1269 kr for meget i el i 2017, og at vi derfor begge to skal betale 50% af disse beløb til udlejer inden 14 dage. Kan det være rigtigt? Hvis vi skal betale beløbet, er der så krav om, at vi skal betale det hele på én gang ligesom udlejer kræver?

Med venlig hilsen
Mark og Patrick.

Svar fra LLO: Inkluderet i huslejen.

Hej Mark og Patrick
Tak for jeres mail.

Forudsætningen for, at en udlejer kan kræve betaling for vand og el som tillæg til den almindelige lejebetaling er, at der er installeret individuelle forbrugsmålere i lejemålet.

I beskriver, at I hver især har indgået en aftale om leje af et værelse i lejligheden. Jeg går ikke ud fra, at der er installeret hverken el – eller vandmålere i hvert værelse, men at der i stedet måske er en vand – og elmåler for hele lejligheden. Såfremt dette er korrekt, betyder det, at udgiften til vand og el ikke kan opkræves separat, men at forbruget er inkluderet i huslejen. Det betyder også, at I vil kunne kræve jeres acontobetaling retur for den periode, I har boet i lejemålet.

Jeg vil derfor anbefale, at I hver især kontakter jeres udlejer skriftligt og gør opmærksom på, at I ikke er forpligtet til at betale den ekstraregning, han har sendt, fordi der ikke er tale om individuelt opgjort forbrug. Derudover kan I bede udlejer tilbagebetale jeres acontobetaling for de godt to år, I har boet der, samt bede udlejer bekræfte, at der er enighed om at I ikke skal betale acontobeløbene fremadrettet.

Jeg vil også anbefale jer at få kontrolleret, om jeres husleje på 4.100 kr. pr. måned for et værelse på 12 m² er for høj, da den umiddelbart ligger væsentligt over det niveau, vi normalt ser i Aalborg. Hvis I gerne vil have, at vi ser nærmere på dette, er I meget velkomne til at sende os en kopi af jeres lejekontrakter.

Med venlig hilsen
Rikke Daugaard Jepsen, Jurist
LLO-Servicekontoret i Aarhus

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: tirsdag d. 10. april 2018.

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

Oplag: 77.000 Tryk: Color Print